

Les

essentiels



- À quel moment parle-t-on d'inaction ?
- Quelles sont les conséquences du manque d'entretien ?
- Quels leviers pour agir sur son patrimoine ?

BÂTIMENTS PUBLICS

**L'INACTION
COÛTE CHER**



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*





LE CONTEXTE

Quelles responsabilités en matière d'entretien des bâtiments publics ?

**15 à
20 %**

du patrimoine immobilier français est détenu par les collectivités territoriales.

Source : Ademe

La collectivité, garante de la sécurité, de la fonctionnalité et de la pérennité de ses bâtiments

Être gestionnaire de patrimoine immobilier public génère des responsabilités vis-à-vis des usagers, mais aussi de la société. Bien gérer son parc nécessite de l'agilité et de la polyvalence face aux défis quotidiens et futurs.

Le patrimoine immobilier détenu par l'ensemble des collectivités de France représente 280 millions de mètres carrés. Il abrite des fonctions très variées avec des bâtiments scolaires, des maisons médicales, des ateliers, des bureaux... Les élus sont garants du maintien en état de ce bien commun, mais doivent composer avec les contraintes budgétaires de leur collectivité.

Tout gestionnaire de patrimoine immobilier est responsable devant la loi de la sécurité des biens et des personnes au sein de ses bâtiments. Il lui incombe également d'agir pour la qualité d'usage et le confort des occupants. Cette responsabilité nécessite de répondre à des contraintes de différentes natures :

→ **réglementaires** sur le bâti et ses équipements, en pleine mutation face aux enjeux de transition écologique (dispositif Éco énergie tertiaire, loi Climat...);

→ **organisationnelles** du fait notamment du regroupement de collectivités ;

→ **budgétaires** en investissement et en fonctionnement, en raison des coûts de l'énergie

qui augmentent (de 30 % à 300 % selon les fluides et les contrats, sur les tarifs non réglementés depuis 2020) ;

→ ou encore **environnementales** face aux conséquences du changement climatique (hausse des températures, événements climatiques...) qui impliquent des actions d'adaptation des bâtiments.

Dans une vision plus large, les choix des maîtres d'ouvrage doivent suivre l'évolution de la société, avec la prise en compte du changement climatique et de la pollution de l'air. En effet, les émissions de gaz à effet de serre et les polluants de l'air dépendent en partie des modes de chauffage. De même, leurs choix quant aux revêtements intérieurs ont des répercussions sur la qualité de l'air intérieur, à l'image des écoles fréquentées par un public particulièrement sensible. Ces thématiques environnementales, sanitaires et sociétales sont de plus en plus au cœur des préoccupations des Français.

Ne pas répondre totalement à ces obligations constitue un cas d'inaction.



↻ LES ENJEUX

Pourquoi mettre en œuvre une gestion efficiente de ses bâtiments ?

41 %

des écoles primaires françaises ont une salle de classe « très confinée », faute d'une ventilation adaptée, selon le classement fonction du taux de CO₂ présent dans l'air. Avec des conséquences sur l'apprentissage.

Source : OQAI, 2018

Agir pour maintenir le bon usage des bâtiments et... faire des économies

Une bonne gestion, c'est remédier aux dégradations du temps, mettre le bâtiment en adéquation avec les besoins actuels ou à venir, maintenir la sécurité et l'accès de tous, préserver le budget du coût de travaux en urgence ainsi que la valeur du patrimoine de la collectivité.

Au plan économique, la gestion de patrimoine doit être vue comme un investissement humain, matériel et financier sur le long terme.

Au-delà de la continuité de fonctionnement, de la sécurité et du confort, une gestion technique efficace est garante de la valeur du patrimoine immobilier. Ne pas investir dans la gestion de son patrimoine immobilier aujourd'hui fait prendre le risque de s'exposer à des dépenses futures. D'autre part, une bonne maîtrise des consommations, issue d'un entretien et d'une maintenance réguliers, permet de réduire la vulnérabilité budgétaire notamment vis-à-vis de la hausse des tarifs de l'énergie.

Au plan réglementaire, des visites et contrôles périodiques des bâtiments sont imposés pour assurer la sécurité des occupants. Il est vital de les faire réaliser dans les règles de l'art et de suivre les recommandations qui en sont issues, faute de quoi la responsabilité directe du gestionnaire peut être engagée.

D'un point de vue sanitaire, un cadre de vie dégradé engendre de l'inconfort et des risques sur la santé des occupants. Celle-ci peut être impactée par une mauvaise qualité de l'air et de l'eau : présence de légionelles, taux de radon anormalement élevé... La persistance de ces polluants a une forte incidence sur les dépenses de santé à l'échelle nationale. Au contraire, agir pour le bien-être des occupants génère un gain de productivité avec l'amélioration de l'image, du confort, et de la continuité de service...

Sur le plan environnemental, la gestion efficiente des bâtiments constitue un levier d'action non négligeable dans la lutte contre la consommation excessive des ressources et les émissions de gaz à effet de serre. L'évolution des réglementations et des labels dans les projets immobiliers vise à guider les maîtres d'ouvrage dans leurs actions pour un bâti plus durable.

La gestion efficiente des bâtiments représente donc une source d'économie si l'on considère l'extension du coût global aux bénéfices sur l'environnement et la société.



Comment optimiser les coûts de gestion de son patrimoine immobilier ?

25 %

seulement du coût global d'un bâtiment
tout au long de sa vie correspond
à l'investissement lié à sa construction.

Source : Programme d'exploitation maintenance générique - Référentiel
immobilier de l'enseignement supérieur et de la recherche (2019)

Des actions à prioriser, organiser et planifier

Pour répondre aux enjeux sociétaux, réglementaires, environnementaux et sanitaires tout en préservant le budget de la collectivité, de nombreux leviers sont à la disposition des maîtres d'ouvrage : isolation, actions à faible investissement, vérifications réglementaires, mises aux normes, contrat de performance énergétique...

Selon l'état et l'usage du patrimoine, il faut hiérarchiser, planifier dans le temps, financer... Relever ce défi impose une vision à long terme

sur l'ensemble du patrimoine bâti dont chaque gestionnaire assume la responsabilité.

Un préalable est l'organisation de la fonction « maîtrise d'ouvrage » et la connaissance du patrimoine bâti. L'élaboration d'une stratégie d'intervention, associée à une programmation pluriannuelle des investissements, est également déterminante. Elle offre au gestionnaire la nécessaire vision globale sur la vie et la gestion de ses bâtiments.

DES EXEMPLES D'ACTIONS POSSIBLES



Réfection de toiture pour éviter les infiltrations



Entretien-maintenance des réseaux



Opération de désamiantage



Intervention sur circuit de ventilation

1 Connaître son patrimoine immobilier et s'organiser

→ La première étape consiste à connaître l'état initial des bâtiments et leur potentiel d'évolution. Un état des lieux technique et administratif pourra être réalisé au regard des réglementations et règles de l'art. Il est essentiel d'associer les personnels en charge de la maintenance, car ils connaissent bien les bâtiments dont ils ont la charge, de même que les responsables des services hébergés. Des bureaux d'étude proposent des prestations d'audits à la carte. Le recours à des professionnels de l'énergie, tels qu'économe de flux et conseiller en énergie partagé, est conseillé.



La commune d'Étampes-sur-Marne a fait appel au Cerema pour réaliser un audit complet de 7 bâtiments.

2 Élaborer sa stratégie et définir ses priorités

→ Améliorer la qualité d'usage du bâtiment, réaliser des économies d'énergie, mettre en accessibilité le bâtiment, assurer son maintien en l'état, préserver la sécurité et la santé des occupants... La définition de ces priorités permettra de justifier les décisions prises ; elle rendra visible et cohérente la politique immobilière retenue.

3 Élaborer un plan d'action

→ Contraintes réglementaires, état initial, usages, objectifs, contraintes budgétaires, tous ces paramètres doivent être pris en compte par le gestionnaire dans l'élaboration de sa stratégie d'intervention. Cette étape est fondamentale pour optimiser les interventions dans le temps. Elle va également permettre une meilleure réactivité face aux dispositifs d'aide, lors d'appels à projets notamment.

L'association, dès l'amont, des services techniques et des services financiers à la décision des priorités permet des choix d'actions durables.

4 Trouver des ressources

→ Plusieurs dispositifs contractuels et financiers ont été développés ces dernières années pour aider les gestionnaires de parc immobilier à agir sur leur patrimoine. Des subventions, des prêts de la Banque des territoires ou encore des dispositifs tels que les Certificats d'Economie d'Énergie, peuvent aider le gestionnaire à mener à bien son projet. Des pratiques innovantes telles que l'« *intracting* » ont fait preuve d'efficacité. Enfin, des moyens contractuels dédiés, tels que les contrats de performance énergétique, sont désormais couramment utilisés.

5

Suivre les actions à travers l'exploitation et la maintenance

→ Ce sont les clefs de la longévité du bâtiment et du maintien des performances obtenues par l'investissement. Qu'elles soient externalisées ou non, ces actions préventives, planifiées et organisées, permettent de dégager jusqu'à 15 à 20 % d'économies d'énergie qui pourront être réinvesties dans d'autres postes budgétaires ou être utilisées à limiter la hausse de la facture énergétique.



« L'intracting est une démarche de performance énergétique interne. Les économies d'énergie réalisées alimentent l'épargne communale et sont affectées au financement de nouvelles mesures d'économies d'énergie, de manière itérative. »

*M^{me} de Ternay,
ville d'Albertville*



Focus

Le Temps de retour sur investissement (TRI)

Cet indicateur de la rentabilité d'une opération immobilière se limite souvent à l'approche financière du projet et ne rend pas compte des bienfaits induits par ces actions (confort d'usage, santé publique, baisse de l'empreinte carbone, etc.) ni du vieillissement accéléré du bâtiment s'il est mal entretenu. De fait, le TRI est souvent surestimé faute d'évaluation chiffrée des bénéfices ci-dessus. Cet indicateur ne permet pas d'envisager les bénéfices induits ni de passer à l'action avec une vision globale. Le TRI peut seulement aider à comparer deux projets aux performances équivalentes par ailleurs.

Les Certificats d'économie d'énergie (CEE)

Les CEE sont un dispositif basé sur le principe d'obligation des fournisseurs d'énergie à réaliser des économies d'énergie et leur incitation à promouvoir l'efficacité énergétique auprès des consommateurs d'énergie. Ils permettent aux maîtres d'ouvrage de valoriser financièrement leurs opérations d'économies d'énergie en revendant les CEE sur le marché dédié. (<https://www.ecologie.gouv.fr/dispositif-des-certificats-deconomies-denergie>).



Des outils et expertises pour passer à l'action

10%

d'économies d'énergie réalisées, sans gros investissement et en ciblant les bons gestes, dans les collèges et lycées participant en 2020 et 2021 au challenge CUBE.S.

Source : challenge CUBE.S Cerema IFPEB



Réaliser un diagnostic d'usage

Cette démarche d'observation permet d'appréhender globalement le fonctionnement et les dysfonctionnements d'usage de chaque service/bâtiment et fournit de précieuses informations au gestionnaire en quête de rationalisation de l'usage de son parc, ou simplement pour l'optimisation de son exploitation technique ou administrative.



Missionner un économe de flux

Sa mission est d'évaluer le niveau de consommation, détecter les surconsommations, optimiser le fonctionnement des systèmes et informer sur les enjeux environnementaux liés à l'utilisation de l'énergie. Le recours à ce service permet ainsi de mieux organiser et planifier les actions liées aux économies d'énergie.



Intégrer les occupants dans les projets de réhabilitation

Agir sur son parc permet également d'agir sur le confort et la qualité d'usage des bâtiments.

La concertation avec les occupants aide à comprendre leurs attentes et leurs besoins afin de rendre les bâtiments plus efficaces et adaptés à leurs usages.

L'assistant à maîtrise d'usages est le spécialiste de la mise en œuvre de la démarche.



Financer de façon innovante : l'intracting

Reposant sur le principe de sanctuariser des économies de fonctionnement pour les transformer en budget d'investissement, l'intracting permet au gestionnaire de générer un fonds pour financer d'autres actions de gain énergétique. Ce procédé peut renforcer l'approche transversale des questions de sobriété. Il peut être mené en interne ou en mobilisant l'aide d'un tiers (ex. : le Cerema pour l'ingénierie ou la Banque des territoires par son programme d'accompagnement).

Accompagnement opérationnel auprès des collectivités

Dans la continuité de CUBE.S, le Cerema et l'IFPEB proposent aux écoles primaires de s'inscrire dans un projet ambitieux d'économie d'énergie couplant sensibilisation et action : le challenge ACTEE CUBE.Écoles. Il s'agit de l'unique programme CEE qui apporte un accompagnement à la fois sur les aspects techniques des économies d'énergie, sur les aspects usages et confort et sur les aspects pédagogiques, tout en mesurant les économies générées.

www.cube-ecoles.org



BÂTIMENTS PUBLICS

L'INACTION COÛTE CHER

POUR ALLER PLUS LOIN

- **La maîtrise des consommations d'énergie**

Fiche n°1 : les missions des économes de flux, Cerema, 2014

- **Patrimoine immobilier durable** valeur, coûts et financement.

Fiche n° 2. 1 - Le coût global dans les projets de bâtiment, Cerema, 2018

- **Économiser l'énergie** Les collèges et lycées se mobilisent, Cerema, 2022

- **L'Intracting** une démarche pour financer la rénovation énergétique de ses bâtiments, Cerema, 2018

- **Opérations de bâtiment en site occupé** enjeux et facteurs de réussite, Cerema, rapport d'étude, 2022

- **Maintenir et rénover son patrimoine bâti** repères méthodologiques pour élaborer une stratégie, Cerema, 2016

LE CEREMA VOUS ACCOMPAGNE

Le Cerema accompagne **les gestionnaires publics de patrimoine immobilier** et en particulier l'État et les collectivités, pour de meilleurs services aux usagers et des performances optimisées : gestion/exploitation/maintenance, économies d'énergie, contraintes économiques et contractuelles, confort et service aux usagers, utilisation de maquettes numériques, bâtiments intelligents. Sa compétence repose sur un réseau structuré **sur l'ensemble du territoire** et que vous pouvez contacter via : www.cerema.fr/fr/contact

LE CEREMA, DES EXPERTISES AU SERVICE DES TERRITOIRES

Le Cerema est un établissement public qui apporte son expertise pour la transition écologique, l'adaptation au changement climatique et la cohésion des territoires.

Grâce à ses **26 implantations** partout en France, il accompagne les collectivités dans la réalisation de leurs projets. Le Cerema agit dans **6 domaines d'activités** : Expertise & ingénierie territoriale, Bâtiment, Mobilités, Infrastructures de transport, Environnement & Risques, Mer & Littoral.

+ SUR

www.cerema.fr

Suivez l'actualité dans nos rubriques

- Bâtiment
- Gestion de patrimoines immobiliers
- Performances énergétiques et environnementales
- Économie de la construction et montages juridiques

Téléchargez nos publications et nos rapports dans la rubrique « centre de ressources »

CONTACT

dbd.dtectv.cerema@cerema.fr

