

La gestion du patrimoine immobilier des collectivités territoriales

Rapport complet d'analyse de l'enquête

Juillet 2021

École élémentaire Lucie AUBRAC- Grenoble (architecte: Bruno Mader)
/ Crédit photo : Arnaud Bouissou / Terra



La gestion du patrimoine immobilier des collectivités territoriales

Rapport complet d'analyse de l'enquête

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
V0	02/04/2021	Initiation du rapport d'analyse
V1	02/07/2021	Finalisation et relecture

Affaire suivie par

Benjamin CHOULET – Cerema Territoires et Ville – Département Bâtiments Durables
Tél. : 04 72 74 58 71
Courriel : benjamin.choulet@cerema.fr
Site de Lyon Charial : 2 Rue Antoine Charial, 69003 Lyon

Références

Rapport	Nom	Date	Visa
Établi par	Benjamin CHOULET		
Avec participation de	Rémy PUGEAT Amandine BIBET-CHEVALIER Noémie SIMAND Emmanuelle COLLETER		
Contrôlé par	Christelle BONNET		
Validé par	Christelle BONNET		

Résumé de l'étude :

Le Cerema a lancé en décembre 2020 une large enquête auprès des collectivités, dans l'objectif d'identifier les pratiques en matière de gestion de patrimoine immobilier. Ce rapport présente les résultats complets de l'enquête et propose des analyses détaillées. Il se compose d'une introduction rappelant les objectifs de l'enquête, d'une première partie sur le profil des répondants, et de 3 parties d'analyse des résultats sur les 3 thématiques suivantes : organisation, stratégie patrimoniale et énergétique, confort d'été dans les bâtiments scolaires. Ce rapport complet fait l'objet d'un document de synthèse de 4 pages.

SOMMAIRE

Liste des illustrations	7
Préambule : comment lire le document ?	9
1. Introduction	10
1. Profils des répondants	11
1.1. Le nombre de participants à l'enquête.....	11
1.2. La répartition géographique des participants.....	12
1.3. La répartition par type de collectivité	13
1.4. Le profil du parc immobilier des participants.....	14
2. Organisation : missions et services	17
2.1. Des missions stratégiques peu formalisées mais des missions opérationnelles bien identifiées	17
2.2. La gestion du patrimoine : un sujet bien suivi par les élus et les directions générales des services.....	20
3. Stratégie patrimoniale et énergie	23
3.1. La connaissance du patrimoine : un préalable incontournable pourtant mal appréhendé	23
3.2. La définition d'une stratégie patrimoniale : un sujet encore en cours.....	23
3.3. Une déclinaison en stratégie d'intervention pour la performance énergétique encore hétérogène	26
3.4. La mise en œuvre de la stratégie d'intervention : l'utilisation des outils techniques et financiers/contractuels encore perfectible	29
4. Le confort d'été dans les bâtiments scolaires	34
4.1. Le confort d'été des bâtiments scolaires : un thème encore émergent au sein des collectivités	34
4.2. Un manque d'appui sur le sujet du confort d'été.....	35
4.3. La majorité des participants confrontée à l'inconfort d'été	36
.....	36
5. Les besoins exprimés : des axes de travail pour le futur réseau d'échanges 42	42
Annexe : le questionnaire	44

Liste des illustrations

Illustration 1 : évolution du nombre de participants	11
Illustration 2 : répartition territoriale des participants	12
Illustration 3 : Nombre de répondants par type de collectivité (échantillon : 216 réponses) ..	13
Illustration 4 : Surface du parc immobilier des participants (échantillon : 185 réponses).....	15
Illustration 5 : Présence des services « métiers » au sein de la collectivité (échantillon : 216 réponses)	17
Illustration 6 : Présence des services « métiers » au sein de la collectivité, par type de collectivité (échantillon : 216 réponses)	18
Illustration 7 : Présence des services « techniques » au sein de la collectivité, par type de collectivité (échantillon : 216 réponses)	18
Illustration 8 : Présence d'une assistance externe (échantillon : 209 réponses).....	19
Illustration 9 : Suivi par les élus de la thématique "gestion du patrimoine immobilier" (échantillon : 210 réponses)	21
Illustration 10 : Suivi par la DGS de la thématique "gestion du patrimoine immobilier" (échantillon : 210 réponses)	22
Illustration 11 : Connaissance de l'âge moyen du parc immobilier de la collectivité (échantillon : 216 réponses)	23
Illustration 12 : Existence d'un document stratégique en fonction du type de collectivité (échantillon : 167 réponses)	24
Illustration 13 : Stratégie d'occupation, par type de collectivité (échantillon : 167 réponses).....	26
Illustration 14 : Existence d'un plan de rénovation énergétique, en fonction du type de collectivité (% de oui ; échantillon : 158 réponses)	27
Illustration 15 : Connaissance du dispositif éco-énergie tertiaire en fonction du type de collectivité (% de oui ; échantillon : 52 réponses)	28
Illustration 16 : Recours aux dispositifs financiers et contractuels, par type de collectivité (échantillon : 164 réponses)	31
Illustration 17 : utilisation d'outils de mise en œuvre de la stratégie, par type de collectivité (en % de oui : échantillon : 164 réponses).....	32
Illustration 18 : Type d'outils utilisés (échantillon : 164 réponses)	32
Illustration 19 : Utilisation des outils de suivi de la gestion du parc immobilier, par type de collectivité (échantillon : 164 réponses)	33
Illustration 20 : Importance du sujet "confort d'été dans les bâtiments scolaires" (échantillon : 127 réponses)	34
Illustration 21 : Appui sur la thématique du confort d'été (échantillon : 127 réponses)	35
Illustration 22 : Type d'appui sur le sujet du confort d'été (échantillon : 127 réponses). Les participants pouvaient choisir plusieurs réponses.....	35
Illustration 23 : nombre de collectivités confrontées à l'inconfort d'été (échantillon : 127 réponses)	36

Illustration 24 : Répartition géographique des 99 répondants confrontés à des inconforts d'été (échantillon : 127 réponses). Légende : En rouge, nombre de répondants déclarant des problèmes d'inconfort d'été. En noir, nombre de répondants total (ayant du patrimoine scolaire)	36
Illustration 25 : Répartition des bâtiments soumis aux inconforts d'été (échantillon : 215 réponses)	37
Illustration 26 : Inconfort d'été par mois (échantillon : 99 réponses ; remarque : les participants pouvaient choisir plusieurs réponses).....	38
Illustration 27 : Demandes relatives à l'inconfort d'été (échantillon : 127 réponses)	38
Illustration 28 : Traitement de l'inconfort d'été (échantillon : 127 réponses)	39
Illustration 29 : Intention d'installation de climatisation (échantillon : 127 réponses)	41
Illustration 30 : Identification des besoins, par type de collectivité (échantillon : 150 réponses)	42

Préambule : comment lire le document ?

Ce document repose sur l'analyse statistique du questionnaire décrit dans l'introduction et transmis aux collectivités territoriales. Les participants ont également renseigné un certain nombre de champs libres qui ont permis de compléter les propos par des éléments factuels.

Certaines questions étant facultatives, l'échantillon des analyses statistiques peut être différent d'une question sur l'autre : à chaque fois que nécessaire, le nombre de réponse est indiqué sous chaque graphique.

Le document comporte plusieurs encadrés dont les objectifs sont variés :



Le texte dans cet encadré a pour objectif de mettre en avant les points à approfondir (par exemple en format groupes d'échanges ou par des entretiens ciblés)



Le texte de cet encadré apporte une information complémentaire permettant d'éclaircir les choix faits dans l'élaboration du questionnaire ou dans son analyse



Le texte de cet encadré, présent en fin de chacune des parties, met en avant les points saillants. Le lecteur pourra s'y référer pour parcourir les principaux enseignements soulignés dans l'analyse du questionnaire.

1. Introduction

Comment mettre en œuvre le décret éco-énergie tertiaire au sein de la collectivité ? Quelles solutions innovantes pour faire face à la problématique du confort d'été dans les établissements scolaires ? Comment s'organiser pour répondre à ces défis ? Pour aider les collectivités à trouver des réponses à ces questions et bien d'autres, le Cerema envisage la mise en place d'un réseau d'échanges et de retours d'expérience sur le sujet de la gestion patrimoniale des bâtiments des collectivités territoriales.

En effet, le Cerema, Centre d'études et d'expertise public national, est fréquemment sollicité par les acteurs locaux qui souhaitent être appuyés sur un ensemble de thématiques en lien avec la gestion de leur patrimoine immobilier : savoirs techniques, financiers, immobiliers, juridiques, urbanistiques... et retours d'expériences.

Afin de mieux cerner les besoins des collectivités territoriales ainsi que leur intérêt pour ce réseau, le Cerema a lancé un questionnaire. L'objectif est également de dresser un état des lieux des pratiques de gestion du patrimoine immobilier au sein des collectivités et d'identifier les freins, les leviers d'actions et les problématiques rencontrées dans cette gestion.

Le questionnaire comprend environ 50 questions portant sur :

- Trois sujets métier : l'organisation, la stratégie, les outils ;
- Deux approches thématiques d'actualité majeurs : la rénovation énergétique en lien avec le dispositif éco-énergie tertiaire et la problématique du confort d'été dans les bâtiments scolaires.

Le questionnaire a été mis en ligne sur le site du Cerema entre décembre 2020 et mars 2021. Il a été diffusé par le Cerema et relayé par ses partenaires auprès des collectivités territoriales. Le Cerema a recueilli et analysé plus de 150 retours complets (un peu plus de 200 retours incomplets) à ce questionnaire. Ce rapport présente l'analyse détaillée des résultats de l'enquête. Il est composé de 6 parties :

- Le profil des répondants ;
- La description du parc immobilier ;
- L'organisation ;
- La stratégie patrimoniale et énergétique ;
- Le confort d'été dans les bâtiments scolaires ;
- Les besoins.

Une synthèse de 4 pages résume les principaux enseignements tirés de l'enquête.

La présente analyse statistique des réponses au questionnaire permet de dresser un état des lieux et constitue un préalable à la mise en place d'un groupe de travail dédié à approfondir et partager les pratiques en matière de gestion de patrimoine immobilier des collectivités territoriales.

1. Profils des répondants

1.1. Le nombre de participants à l'enquête

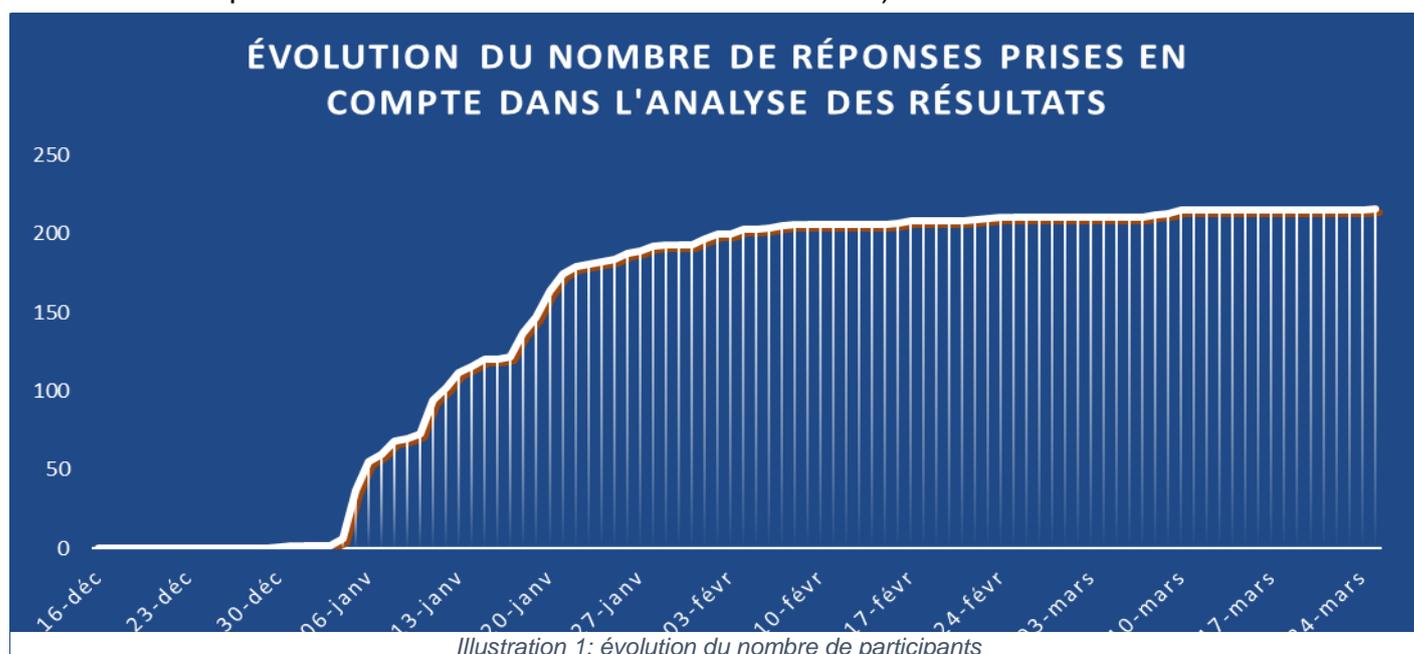
L'exploitation des questions porte, en fonction de la section, entre 149 et 216 réponses. Le nombre de réponses exploitées est indiqué à chaque fois que possible.

Dans le détail, 158 répondants ont validé leurs réponses, ce qui signifie qu'ils ont parcouru l'ensemble des sections mais n'ont pas forcément répondu à toutes les questions non obligatoires. Parmi les réponses enregistrées dans l'application, seules 149 ont été prises en compte, car :

- 1 réponse est inexploitable (il s'agit peut-être d'un test réalisé par un participant avant de remplir « officiellement » le questionnaire) ;
- 5 participants ont répondu 2 fois ;
- 3 répondants ne sont pas des collectivités et ne sont pas représentatifs de l'échantillon souhaité.

L'exploitation de ces 149 réponses sur l'ensemble du questionnaire est complétée par des retours qui portent uniquement sur une partie de ce dernier ou qui n'ont pas été validées par son auteur. Dans le détail :

- 4 réponses peuvent être totalement prises en compte ; les participants n'ayant probablement pas cliqué sur le bouton « valider »
- 14 réponses supplémentaires pour le début du questionnaire (jusqu'aux questions sur la stratégie incluses) ;
- 16 réponses supplémentaires pour le début du questionnaire (jusqu'aux questions sur la connaissance du patrimoine incluses) ;
- 33 réponses supplémentaires pour le début du questionnaire (jusqu'aux questions sur les missions et services incluses).



Ce graphique montre clairement l'impact des actions de communication autour de ce questionnaire, suite à la mise en ligne du questionnaire le 15 décembre 2020 :

- Tweet de CeremaCom en date du 24 décembre 2020 ;
- Transmission du lien de l'enquête aux DREAL, le 7 janvier 2021;
- Tweet du Plan Bâtiment Durable, le 8 janvier 2021 ;
- Publication d'un article sur le site internet de la Banque des Territoires, le 15 janvier 2021 ;
- Relance dans deux régions sous-représentées via les DREAL, le 12 février.

Point de vigilance : les résultats ne reflètent que la situation des participants à l'enquête. L'échantillon n'ayant pas été redressé pour être représentatif de la répartition des collectivités en France, les résultats ne sont pas représentatifs de la situation en matière de gestion de patrimoine immobilier par les collectivités françaises dans leur ensemble.

1.2. La répartition géographique des participants

Le questionnaire permet de regarder la répartition géographique régionale des participants, que l'on a représenté dans la carte ci-contre. Cette analyse sur 216 réponses montre une répartition hétérogène entre des régions bien représentées (Auvergne-Rhône-Alpes, Occitanie et Île-de-France notamment) et des régions sur lesquels les retours sont très peu nombreux (Bourgogne-Franche-Comté et Corse principalement). À noter que 3 réponses proviennent de collectivités situées en Outre-Mer

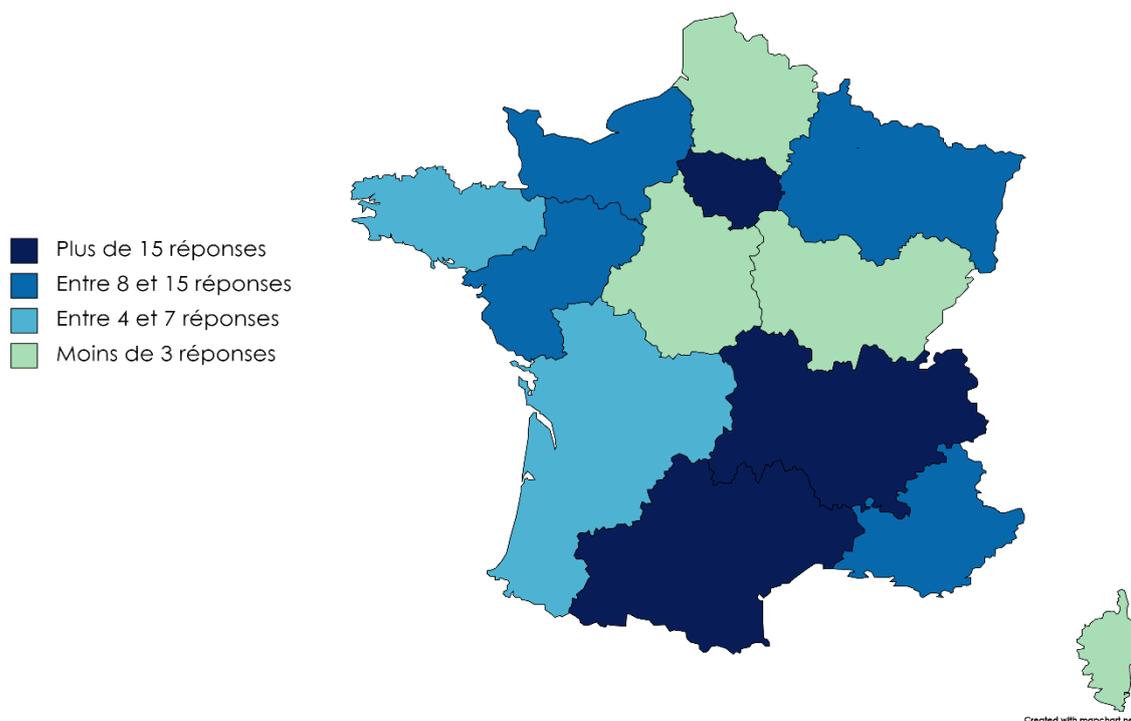


Illustration 2 : répartition territoriale des participants

Ces « inégalités territoriales » peuvent être le reflet de réseaux régionaux ou locaux existants plus ou moins actifs et structurés. Par exemple, le nombre de réponses important en Auvergne-Rhône-Alpes n'est pas étonnant compte tenu de l'existence du réseau AURAAE, centre de ressources pour les territoires et transition d'Auvergne-Rhône-Alpes.

1.3. La répartition par type de collectivité

Il est intéressant également de regarder la répartition par type de collectivité. Nous avons reparti les réponses selon 5 types :

- Les régions ;
- Les départements ;
- Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ;
- Les communes
- Les autres collectivités ou assimilés, tels que les Parcs Naturels Régionaux, les syndicats d'énergie ou les regroupements pédagogiques concentrés (RPC).

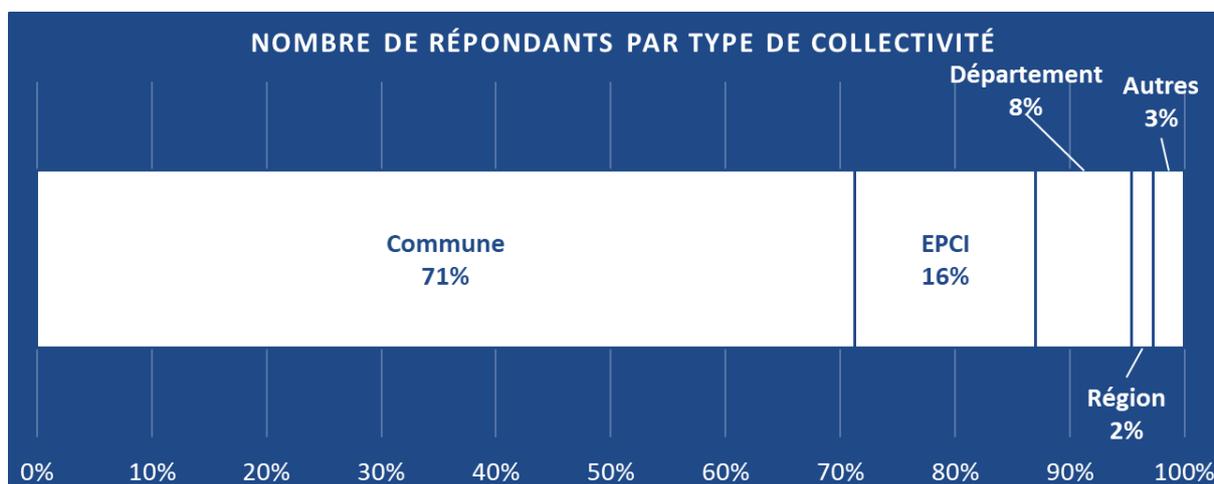


Illustration 3 : Nombre de répondants par type de collectivité (échantillon : 216 réponses)

Le graphique suivant montre la répartition des 216 réponses parmi ces cinq catégories. Ces chiffres sont intéressants à comparer à la répartition des 36 335 collectivités françaises selon les catégories définies ci-dessus¹ :

- 96% des collectivités françaises sont des communes ;
- 3,5% sont des EPCI ;
- Il y a 101 départements français, y-compris les départements d'Outre-Mer ;
- Il y a 13 régions métropolitaines françaises et 5 régions d'Outre-Mer.

¹ Source : [https://www.vie-publique.fr/en-bref/274478-les-chiffres-cles-des-collectivites-locales-2020#:~:text=Collectivit%C3%A9s%20et%20populations,DOM\)%20et%2034%20968%20communes.](https://www.vie-publique.fr/en-bref/274478-les-chiffres-cles-des-collectivites-locales-2020#:~:text=Collectivit%C3%A9s%20et%20populations,DOM)%20et%2034%20968%20communes.)

Le tableau suivant présente ainsi le pourcentage de réponses en fonction du type de catégorie (ce qui signifie que 0,45% des communes françaises ont répondu au sondage) :

% des collectivités qui ont répondu

Type de collectivité	Pourcentage de répondants
Commune	0,44%
EPCI	2,71%
Département	18,00%
Région	30,77%
Total	0,62%

Ce tableau fait apparaître les constats suivants :

- Les catégories « EPCI » et « Département » sont surreprésentées, compte-tenu du fait de leur nombre total moins importants ;
- Le nombre de communes est faible en pourcentage, mais non négligeable en nombre (155 communes ont répondu). Il est nécessaire de souligner cependant l'hétérogénéité des participants, puisque certaines grandes villes (population de plus de 100 000 habitants) ont répondu, tout comme certaines petites communes (moins de 500 habitants).
- 4 régions ont répondu à l'enquête, ce qui représente 30% de l'ensemble des régions, soit un score très encourageant. Cependant, en valeur absolue, ce nombre est jugé trop faible pour tirer un bénéfice fiable de l'analyse des résultats.

1.4. Le profil du parc immobilier des participants

Les chiffres présentés dans cette partie ne sont représentatifs que du parc des collectivités ayant répondu à ce questionnaire et ne constituent pas une image du parc des collectivités françaises dans leur ensemble. Les conclusions et enseignements tirés ne peuvent donc pas être généralisés.

Le tableau suivant montre la répartition du parc immobilier des participants, par catégorie de collectivités. A noter que le total n'est pas forcément égal à 100%, étant donné que certains participants n'ont pas souhaité / pas pu répondre à cette question.

	Moins de 10 bâtiments	Entre 10 et 49 bâtiments	Entre 50 et 100 bâtiments	Plus de 100 bâtiments	Total indicatif
Région	0%	0%	0%	100%	100%
Département	0%	0%	0%	89%	89%
EPCI	18%	33%	12%	18%	82%
Commune	21%	43%	10%	12%	86%

Sans surprise, le parc immobilier des régions (comprenant notamment les lycées) et des départements (en tenant compte des collèges) dépasse dans tous les cas les 100 bâtiments.

A contrario, le parc immobilier des EPCI est beaucoup mieux reparti, tout comme celui des communes, ce qui confirme l'hétérogénéité du profil des participants, notamment sur la taille de leur parc immobilier. A titre d'illustration, on retrouve :

- Une commune avec plus de 900 bâtiments et un EPCI avec plus de 800 bâtiments ;
- Une commune avec un seul bâtiment et un EPCI avec seulement 2 bâtiments.

En termes de surface, la répartition observée est la suivante :

- Un peu plus de 10% des collectivités de l'échantillon gère un patrimoine inférieur à 1 000m². Il s'agit de petites communes.
- Un peu plus d'un quart dispose de 1 000 à 10 000 m² (communes et EPCI),
- Un quart de 10 000 à 50 000m² (communes et EPCI),
- 10% de 50 000 à 100 000m² (communes et EPCI),
- Enfin, un quart des collectivités ayant répondu à l'enquête déclare gérer un parc immobilier d'une surface supérieure à 100 000 m². Sans surprise là encore, les départements et régions se situent dans cette tranche de surface, l'ensemble des régions ayant même un parc d'une surface supérieur à 1M m².

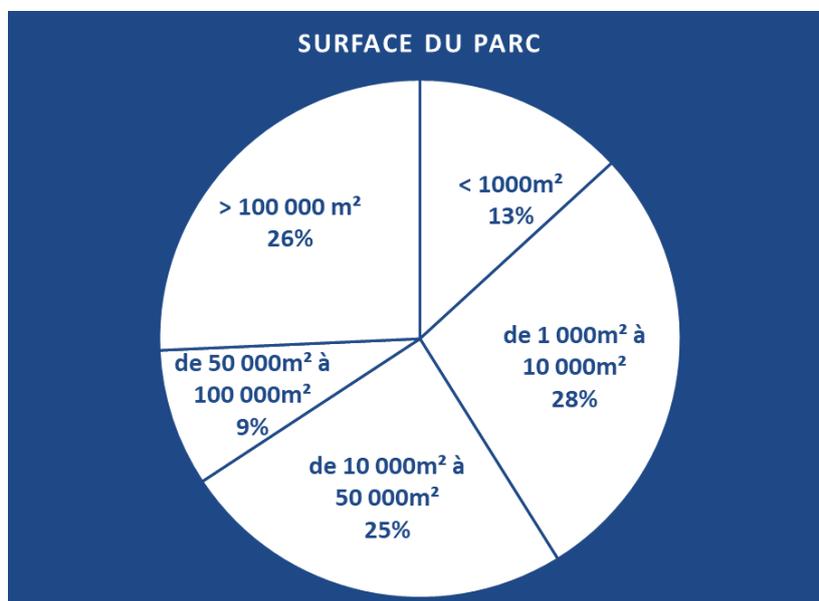


Illustration 4 : Surface du parc immobilier des participants
(échantillon : 185 réponses)

L'analyse de la répartition de l'âge du parc montre que, dans 10% des cas, la majorité des bâtiments date d'avant 1949. A contrario, dans près de 20% des cas, la plupart des bâtiments ont été construits après 1990. Notons cependant que l'âge des bâtiments n'est pas systématiquement connu : près de 64% des participants ont répondu « non » à la question « connaissez-vous l'âge moyen de vos bâtiments, ce chiffre variant de 25% pour les régions à 44% pour les EPCI.

50% des participants déclarent avoir, dans leur patrimoine, un ou plusieurs bâtiments historiques. Ceci implique notamment des problématiques liées à la rénovation énergétique, en lien par exemple avec la préservation du patrimoine architectural ou les difficultés techniques liées aux bâtiments anciens.



ENCADRE D'INFORMATIONS : POURQUOI RETENIR CES TRANCHES D'AGE ?

La question sur l'âge des bâtiments portait sur 4 catégories :

- Les bâtiments d'avant 1949, dit bâtiments anciens, construits avec des techniques et des matériaux spécifiques ayant souvent une inertie importante ;
- Les bâtiments construits entre 1949 et 1975, c'est-à-dire datant de l'après-guerre et de la reconstruction rapide sans réglementation thermique (et donc possédant une isolation thermique très peu performante) ;
- Entre 1975, date de la première réglementation thermique, et 1990, date d'application de la première réglementation thermique prenant en compte les besoins en consommation et plus uniquement les déperditions ;
- Après 1990.

Ce sont les catégories qui sont en général retenues par l'INSEE pour caractériser l'âge des bâtiments et produire des analyses technico-économiques sur les différents types de bâtiments

2. Organisation : missions et services

2.1. Des missions stratégiques peu formalisées mais des missions opérationnelles bien identifiées

La démarche gestion « active » d'un parc immobilier se décompose en 6 étapes² dont la première concerne l'organisation du gestionnaire immobilier.



Dans cette organisation, 3 types de fonctions sont habituellement définies :

- L'asset manager : c'est la gestion d'un portefeuille d'actifs immobiliers, c'est-à-dire la gestion stratégique du propriétaire (vendre, acheter, construire, démolir). Cette fonction doit permettre une analyse financière globale et une recherche de rendement économique du parc immobilier (exemples : locations, cessions...).
- Le property manager : c'est la gestion administrative, locative, technique et financière des immeubles (connaissance du patrimoine, gros entretien et valorisation du patrimoine, mise en conformité réglementaire, gestion des baux, loyers et contrats). Cette fonction permet au propriétaire de maintenir en état, d'améliorer et d'administrer son parc immobilier.
- Le facility manager : c'est la gestion administrative, technique et financière liée à l'occupation d'un parc immobilier (qualité de service rendu, exploitation et maintenance, optimisation des conditions d'occupations en termes de coût et de confort d'usage). Cette fonction se situe à l'interface entre le propriétaire d'un parc immobilier et ses occupants, s'ils sont différents. Elle permet d'assurer les fonctions quotidiennes pour lesquelles le bien immobilier est prévu.

Ces missions de gestion (de l'actif, de la propriété et de l'occupation) sont assez peu assurées par un service dédié (moins de 30% des cas) dans les collectivités ayant répondu à l'enquête. Ce chiffre descend à 12% pour la mission d'asset management, qui n'est en général pas formalisée notamment dans les communes de moindre ampleur où la stratégie est un sujet pris en main par les élus.

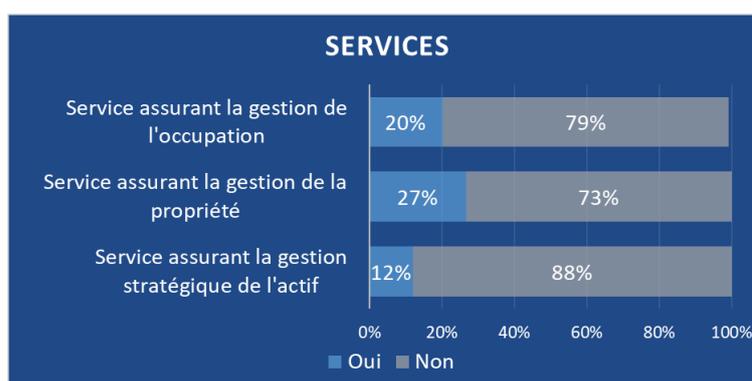


Illustration 5 : Présence des services « métiers » au sein de la collectivité (échantillon : 216 réponses)

² Voir le guide « Maintenir et rénover son patrimoine bâti – repères pour élaborer une stratégie » (Cerema, 2016) : <https://www.cerema.fr/fr/actualites/guide-maintenir-renover-son-patrimoine-bati>

Lorsque l'on analyse la présence de ces différents services en fonction du type de collectivité, on observe que les régions et départements en sont plus souvent dotés que la moyenne (quel que soit le service concerné), contrairement aux communes.

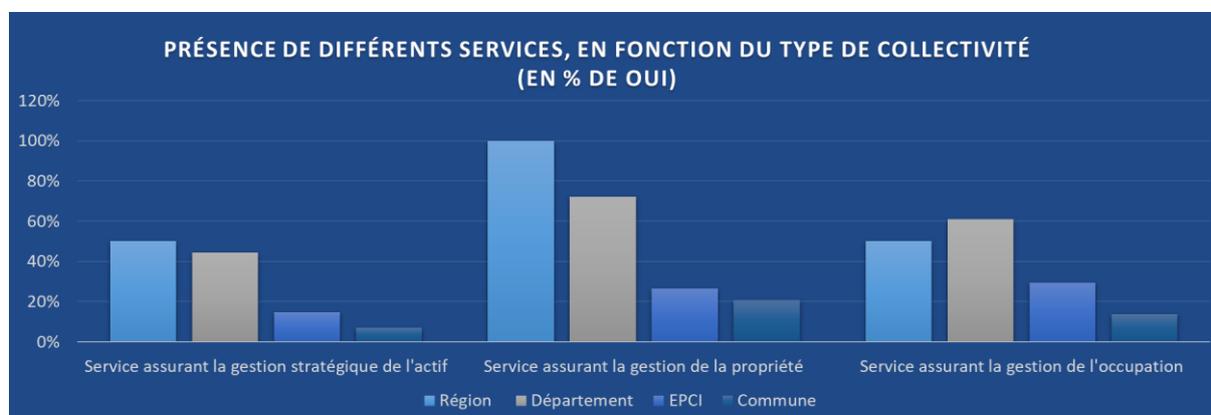


Illustration 6 : Présence des services « métiers » au sein de la collectivité, par type de collectivité (échantillon : 216 réponses)

Au contraire des missions stratégiques, les missions davantage opérationnelles assurées plus traditionnellement par les services « bâtiments » des collectivités (conduite d'opération, maîtrise d'œuvre et maintenance) font l'objet d'un service bien identifié dans plus de la moitié des cas. Exception faite de la mission de maîtrise d'œuvre interne puisque les petites collectivités notamment (ce qui est le cas pour les communes qui ont répondu au questionnaire) ne sont pas dotées de ces compétences en interne.

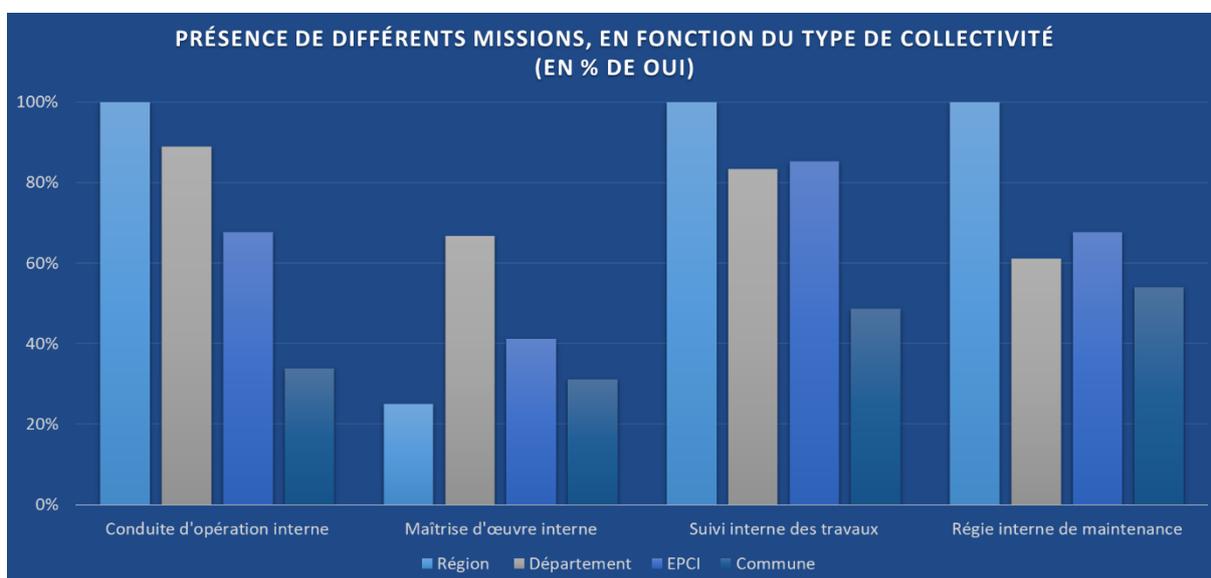


Illustration 7 : Présence des services « techniques » au sein de la collectivité, par type de collectivité (échantillon : 216 réponses)

Les EPCI sont plus souvent dotés que la moyenne des services plus opérationnels (conduite d'opération, maîtrise d'œuvre, suivi de travaux et régie de maintenance), tandis que les communes sont sous-représentées quels que soient les services.

Les retours plus « qualitatifs » concernant ces missions et services font apparaître le fait que les missions de gestion immobilière sont bien assurées (en particulier la gestion de l'occupation par les services techniques, et la gestion stratégique de l'actif par la direction) mais ne sont pas forcément identifiées en tant que tel et sont assurées par différents services. **Par ailleurs, il ressort que les petites communes ne disposent bien souvent pas de services dédiés à la gestion du parc immobilier. Pour autant, les missions peuvent être assurées par les élus avec un appui de services techniques** (au niveau de la commune ou des établissements publics à coopération intercommunale).

Pour autant, ces services sont parfois répartis entre différentes directions, ce qui on l'imagine pose quelques problématiques de partage d'informations et de compétences, et certaines missions plus opérationnelles sont situées dans un service qui est plutôt orienté « construction et travaux neufs ».



Cette analyse est à approfondir : comment se transmet l'information (stratégique et opérationnelle) dans les collectivités où la compétence « Bâtiments » est répartie entre plusieurs services ?



Le déficit en moyens humains et financiers est relativement partagé et nécessite dans environ 50% des cas un recours à l'externalisation (appel à l'ingénierie d'Etat, prestations extérieures de bureau d'études, maîtrise d'œuvre externalisée à partir d'un certain montant de travaux). Cette externalisation nécessite un suivi par les différents services en mode projet (un lien entre les élus, les « directions du patrimoine » et les services techniques est alors à maintenir).

Illustration 8 : Présence d'une assistance externe (échantillon : 209 réponses)

Certaines collectivités ont transmis leur organigramme au cours de ce questionnaire. Leur analyse montre une hétérogénéité des organisations. Dans certains cas, l'ensemble des missions sont intégrées dans un seul service dédié à la gestion du patrimoine bâti, avec des fonctions assurées au niveau de la direction du service (gestion stratégique de l'actif), des équipes en charge de la gestion administrative et financière (gestion de la propriété) et des équipes en charge de la maintenance (gestion de l'occupation).

Ces documents font également apparaître les éléments suivants (attention : ces éléments ne sont pas généralisables puisqu'ils sont spécifiques à chaque collectivité) :

- Dans certaines collectivités, indépendamment de leur taille et de leur statut, le service patrimoine est « noyé » dans une direction plus importante et multithématique, en lien par exemple avec le cadre de vie (comprenant par exemple la gestion des déchets ménagers et les grands travaux d'investissement). Par contre, dans d'autres cas, il existe une direction des bâtiments ayant pour mission de construire, restructurer, réhabiliter et assurer la maintenance de l'ensemble du bâti départemental, que ce soit sur l'aspect stratégique mais aussi sur le suivi technique. Cela assure une bonne coordination sur l'ensemble de la chaîne bâtiment.
- L'intérêt des utilisateurs dans les choix patrimoniaux doit être pris en compte : à ce titre, certaines collectivités ont fait le choix de désigner un « superviseur » dans les directions de l'Éducation, chargé de faire le lien avec les directions du patrimoine.

2.2. La gestion du patrimoine : un sujet bien suivi par les élus et les directions générales des services

On le sait, la gestion de patrimoine immobilier est un processus continu et itératif dont l'efficacité est subordonnée à la mise en place d'une fonction patrimoine affirmée, dotée d'un pouvoir décisionnel réel, capable d'anticipation et de pédagogie (communication) vers les utilisateurs.

Pour autant, s'appuyer sur une volonté politique pour assurer la gestion d'un patrimoine immobilier est indispensable pour créer la dynamique nécessaire au sein des services et permet d'obtenir des moyens : un budget spécifique annuel pour la mise en place d'une réelle programmation à long terme, des moyens humains avec des recrutements spécifiques adaptés aux besoins, de la communication, etc.

C'est pourquoi le questionnaire s'intéresse également au suivi, par les élus et par les directions générales des services (lorsqu'elles existent), de la gestion du patrimoine immobilier. **Les réponses montrent d'ailleurs d'avantage un ressenti et une réalité, plutôt qu'une organisation théorique, ce qui est d'autant plus intéressant.**



Une analyse plus poussée, en fonction du profil du participant (maire, directeur d'un service, agent...) nous permettrait de comparer la théorie et la pratique, mais cela n'a pas été possible compte tenu de la confidentialité des données.

L'analyse des réponses montre que la gestion de patrimoine est plutôt bien suivie par les élus : en totalité dans un tiers des cas et partiellement dans plus de la moitié des cas.

Les communes sont particulièrement représentées dans les cas où le sujet est totalement suivi par les élus : 88% des communes annoncent que le sujet de la gestion

patrimoniale est suivi par les élus (dont 41% « en totalité »). À titre de comparaison, ces chiffres sont respectivement de 78% et 22% pour les départements.

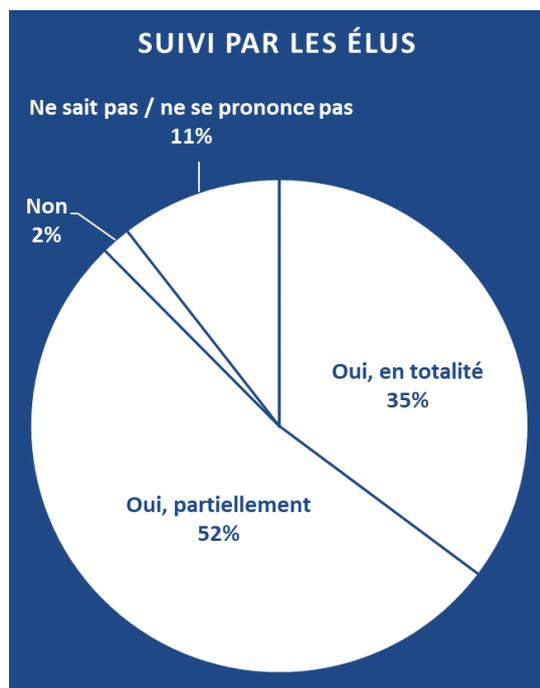
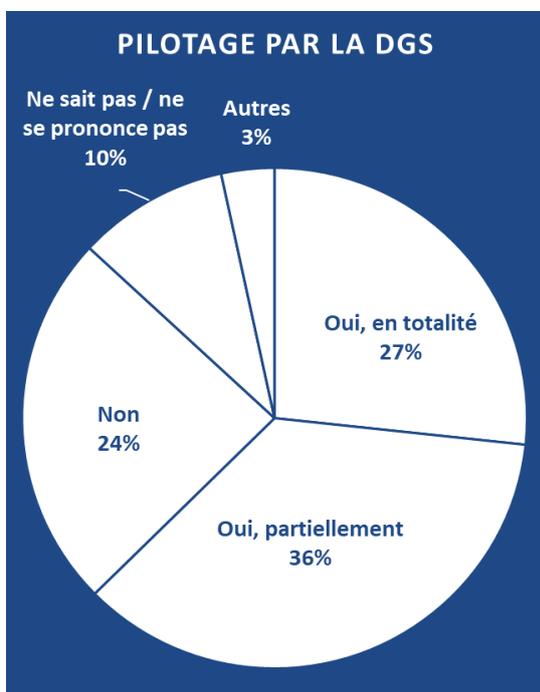


Illustration 9 : Suivi par les élus de la thématique "gestion du patrimoine immobilier" (échantillon : 210 réponses)

Cela rejoint les observations et commentaires sur l'organisation interne : **la gestion patrimoniale est plus souvent totalement suivie par les élus dans les communes où il existe un manque relatif de services dédiés**, en particulier les petites communes.

Du côté plus opérationnel, le suivi par la direction générale des services (DGS) est un sujet primordial également. Le site emploipublic.fr³ précise en effet que « le directeur / la directrice générale des services est le chef d'orchestre de l'organisation d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public (...), et se situe à égale distance de l'élu, du territoire et de l'organisation ». En ce sens, la direction générale des services se doit de piloter la gestion patrimoniale des bâtiments en déclinant les orientations stratégiques définies et validées par les élus.



L'analyse du questionnaire montre que **la gestion du patrimoine immobilier est un sujet plutôt bien piloté par les directions générales des services (DGS)** (en totalité dans 27% des cas et partiellement dans 36% des cas), mais ces résultats sont plus faibles que le suivi par les élus.

La tendance décrite plus haut pour les communes (suivi par les élus plus important que la moyenne) ne se retrouve pas forcément ici, **ce qui peut s'expliquer par le fait que toutes les communes ne disposent pas d'un directeur ou d'une directrice général(e) des services** (on se trouve dans ce cas dans la catégorie « autres »). Dans ce cas, ce sont les membres du conseil municipal qui assument toutes les fonctions, avec l'aide des services de l'EPCI (métropole, agglomération...) afférent.

³ <https://infos.emploipublic.fr/article/directeur-general-des-services-fiche-metier-eea-5327>

*Illustration 10 : Suivi par la DGS de la thématique
"gestion du patrimoine immobilier" (échantillon :
210 réponses)*

L'analyse croisée « le sujet de la gestion du patrimoine immobilier est-il un sujet piloté par les DGS sachant qu'il s'agit d'un sujet déjà suivi par les élus » ne montre pas de différences majeures, **ce qui porte à la conclusion que le pilotage par les DGS est indépendant du suivi par les élus.**



À RETENIR :

Les missions de gestion (de l'actif, de la propriété et de l'occupation) sont assez peu assurées par un service dédié, mais on observe que les régions et départements en sont plus souvent dotés que la moyenne. Il ressort que les petites communes ne disposent bien souvent pas de services dédiés à la gestion du parc immobilier. Pour autant, les missions peuvent être assurées par les élus avec un appui de services techniques

Les missions davantage opérationnelles font l'objet d'un service bien identifié dans plus de la moitié des cas (exception faite de la mission particulièrement technique de maîtrise d'œuvre interne).

La gestion patrimoniale est plus bien suivie par les élus dans les communes, notamment où il existe un manque relatif de services dédiés. De plus, ce sujet est plutôt bien piloté par les directions générales des services, lorsqu'elles existent. Mais attention, ce pilotage semble indépendant du suivi par les élus.

3. Stratégie patrimoniale et énergie

3.1. La connaissance du patrimoine : un préalable incontournable pourtant mal appréhendé

Bien connaître le patrimoine à gérer, ainsi que ses usages précis (typologie et fonctions) constitue un préalable évident... Pourtant, les données en possession des gestionnaires sont en réalité souvent partielles, dispersées et hétérogènes dans leur niveau de détail. Et c'est le cas, par exemple, pour l'âge des bâtiments.

C'est ce que montre le graphique suivant : seules 36% des collectivités connaissent l'âge de l'ensemble de leurs bâtiments. Ce chiffre descend même à 25% pour les régions, du fait d'un nombre plus importants de bâtiments à gérer.

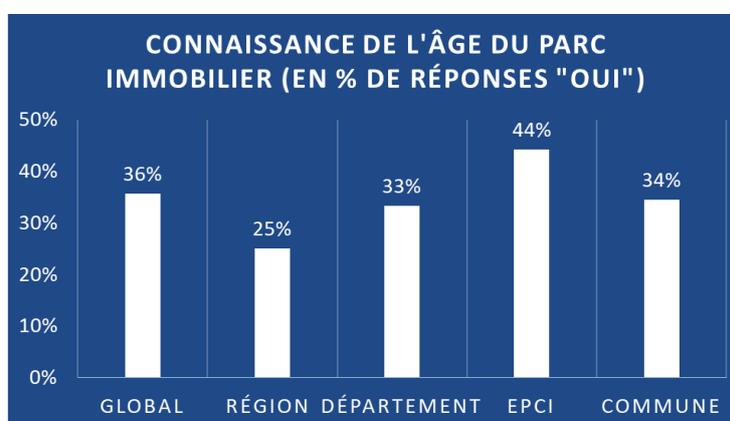


Illustration 11 : Connaissance de l'âge moyen du parc immobilier de la collectivité (échantillon : 216 réponses)

Par ailleurs, 3% des collectivités affichent ne pas savoir si leur parc immobilier contient ou non des bâtiments historiques, dont on connaît les enjeux et les problématiques en terme de travaux à réaliser.

3.2. La définition d'une stratégie patrimoniale : un sujet encore en cours

La formalisation de la stratégie immobilière est un préalable à la mise en action par thématique, par exemple sur l'aspect énergie. Elle fait suite aux étapes de connaissance du parc immobilier (voir partie 1) et d'organisation (voir partie 2).

Cette formalisation, que l'on appelle communément « stratégie patrimoniale », passe par deux étapes :

- Déterminer son périmètre d'actions : cela se traduit par l'identification des bâtiments qui ne rentrent pas dans le futur périmètre d'actions, soit parce qu'ils

changeront d'usage et que leur nouvelle utilisation ne nécessitera plus d'intervention, soit parce qu'ils ont vocation à sortir du patrimoine (vente, démolition, etc.).

- Définir ses objectifs à l'échelle du parc : si certains objectifs sont clairement définis par voies législative et réglementaire, il appartient au gestionnaire d'élaborer sa propre stratégie en fonction de ses propres objectifs.

L'étape « stratégie » se traduit par exemple par la rédaction d'un schéma directeur immobilier, véritable outil dédié à la gestion dynamique du patrimoine. Selon l'ADEME, « le Schéma Directeur Immobilier est ainsi l'occasion d'adopter une stratégie structurante avec une vision à long terme, et des réalisations à court et moyen terme. Il aboutit à une véritable démarche de développement territorial durable qui permet de mettre en adéquation le patrimoine avec les besoins actuels et les projets de la collectivité »⁴.

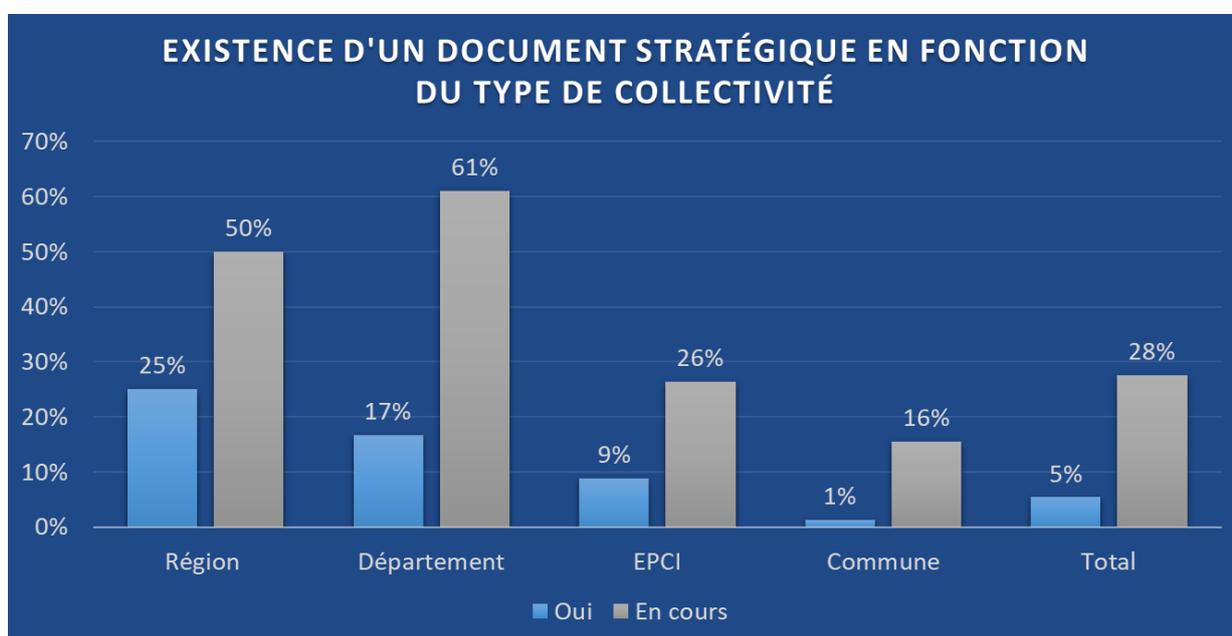


Illustration 12 : Existence d'un document stratégique en fonction du type de collectivité (échantillon : 167 réponses)

Le questionnaire s'intéresse donc à la présence ou non, au sein des collectivités, de ce genre de document stratégique. On s'aperçoit que cette formalisation est assez peu existante dans les collectivités, mais en cours de rédaction dans un quart des cas, qui traduit une prise de conscience de l'importance de définir une stratégie de gestion patrimoniale. **La démarche est donc en train de se mettre en place.**



L'actuelle mise en place de la démarche est un sujet à approfondir : à quelle échéance ? Comment s'organise la collectivité ? Se pose par ailleurs la question de la transmission de l'information : les services opérationnels sont-ils réellement au courant de cette démarche, existante ou en cours ?

⁴ https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/guide_sdi_ademe_2020_-_vf_web_bat.pdf

Mais le graphique précédent montre une hétérogénéité des résultats : exception faite des régions (dont le nombre de réponses n'est pas significatif), les départements sont les plus en « avance » sur la rédaction de la stratégie immobilière : ils disposent d'un document de type schéma directeur immobilier dans près de 20% des cas. Par ailleurs, la rédaction de ces documents stratégiques est en cours dans plus de 60% des cas. De même, les EPCI sont plus souvent dotés d'un document stratégique que les communes.

Une des thématiques à traiter dans les schémas directeurs immobiliers est la stratégie d'occupation, qui traduit la vision à long terme pour l'occupation des bâtiments des collectivités. On distingue trois types de stratégie d'occupation :

- Les collectivités peuvent faire le choix de privilégier la propriété. Ainsi, les collectivités ont les obligations du propriétaire et de l'occupant, ce qui incluent tout type d'actions ou de travaux et donc des coûts de maintenance souvent plus importants, mais ce qui réduit fortement les coûts liés à la location de biens immobiliers. De fait, la collectivité a « totalement la main » sur les bâtiments qu'elle occupe ;
- Les collectivités peuvent également choisir d'occuper majoritairement des bâtiments dont elles ne sont pas propriétaires, en concluant donc des baux de location auprès d'autres organismes (État, bâtiments d'autres collectivités, bâtiments sous maîtrise d'ouvrage privée. Ceci a l'avantage de réduire les coûts de maintenance notamment pour les travaux qui relèvent du propriétaire (il s'agit en général de tout ce qui touche au gros œuvre mais ces travaux doivent être définis dans les baux de location). Mais à contrario, la collectivité peut ne pas décider des travaux importants qui peuvent être faits sur les bâtiments.
- Les collectivités peuvent également mettre en place une stratégie dite « mixte » qui associe une occupation de bâtiments dont la collectivité est propriétaire, couplée à la location d'un certain nombre de bâtiments. Le choix se fait en fonction de critères qui doivent être définis dans la stratégie patrimoniale (localisation, disponibilité du foncier, etc.).

L'analyse des réponses montrent qu'en majorité, les collectivités choisissent d'être propriétaires des bâtiments qu'elles occupent, ou a minima d'avoir une stratégie mixte avec dans tous les cas quelques bâtiments en propriété.

Cela dit, dans un tiers des cas, cette stratégie n'est pas définie. Un point de vigilance quant aux réponses de cette section de questions : le participant n'est peut-être pas au fait de cette stratégie, n'a pas la vision, puisque la vision n'est peut-être pas partagée avec tous les services.

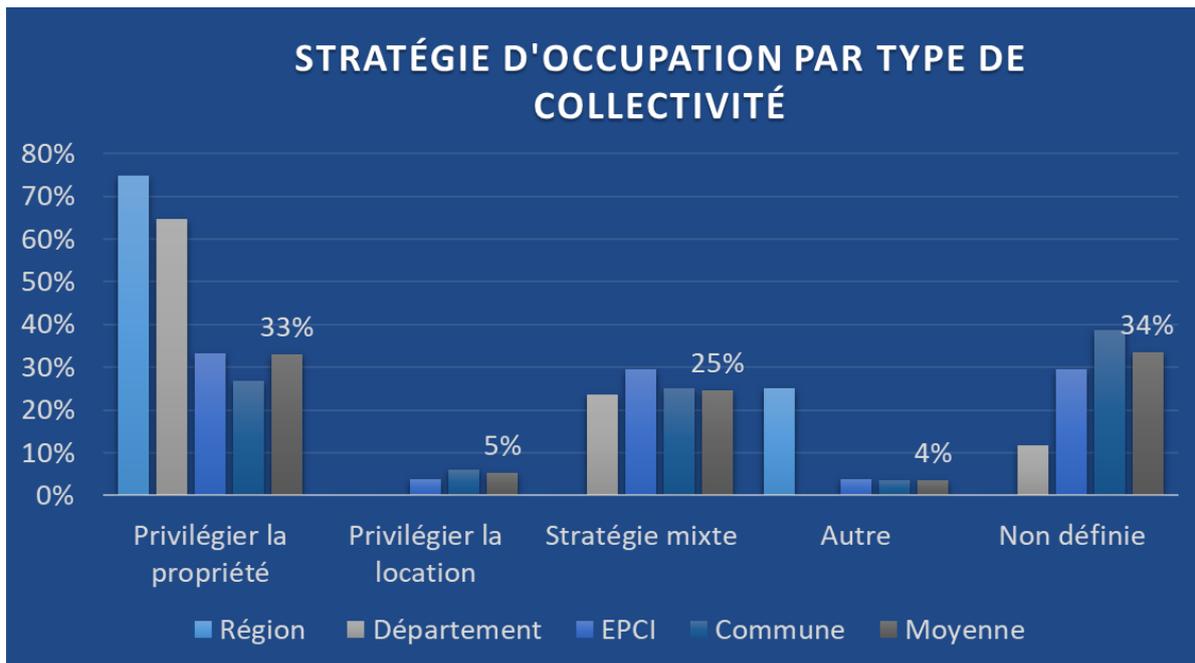


Illustration 13 : Stratégie d'occupation, par type de collectivité (échantillon : 167 réponses)

3.3. Une déclinaison en stratégie d'intervention pour la performance énergétique encore hétérogène

Après avoir défini les objectifs à atteindre à l'échelle du parc, ainsi que les priorités d'actions par bâtiment, il s'agit de déterminer et programmer les différentes interventions dans chaque bâtiment. Ce travail se traduit généralement par un plan pluriannuel d'actions ou plan pluriannuel d'investissement sur 3 ou 5 ans, intégrant les contraintes opérationnelles. Il s'agit de la stratégie d'intervention.

Un des volets de la stratégie d'intervention, qui est actuellement un sujet majeur pour les collectivités, concerne la gestion de l'énergie et la performance énergétique des bâtiments. Dans le contexte du dispositif éco-énergie tertiaire⁵, le questionnaire s'est donc intéressé à cette thématique.

On constate que le sujet de l'énergie dans les bâtiments est relativement bien pris en considération, plus souvent d'ailleurs que le sujet de la stratégie immobilière au sens schéma directeur immobilier. La différence est d'autant plus importante pour les communes. Ce résultat paraît logique dans la mesure où celles-ci ne disposent pas forcément d'un parc important à gérer et n'ont donc pas une réflexion patrimoniale globale, mais plutôt une approche en termes de plan d'actions pour la rénovation énergétique de leurs bâtiments. Par ailleurs, on s'aperçoit que la différence entre « stratégie patrimoniale » et « stratégie d'intervention » n'est pas toujours bien perçue.

⁵ Voir le dossier : <https://www.cerema.fr/fr/actualites/decret-eco-energie-tertiaire-lancer-dynamique-eco>

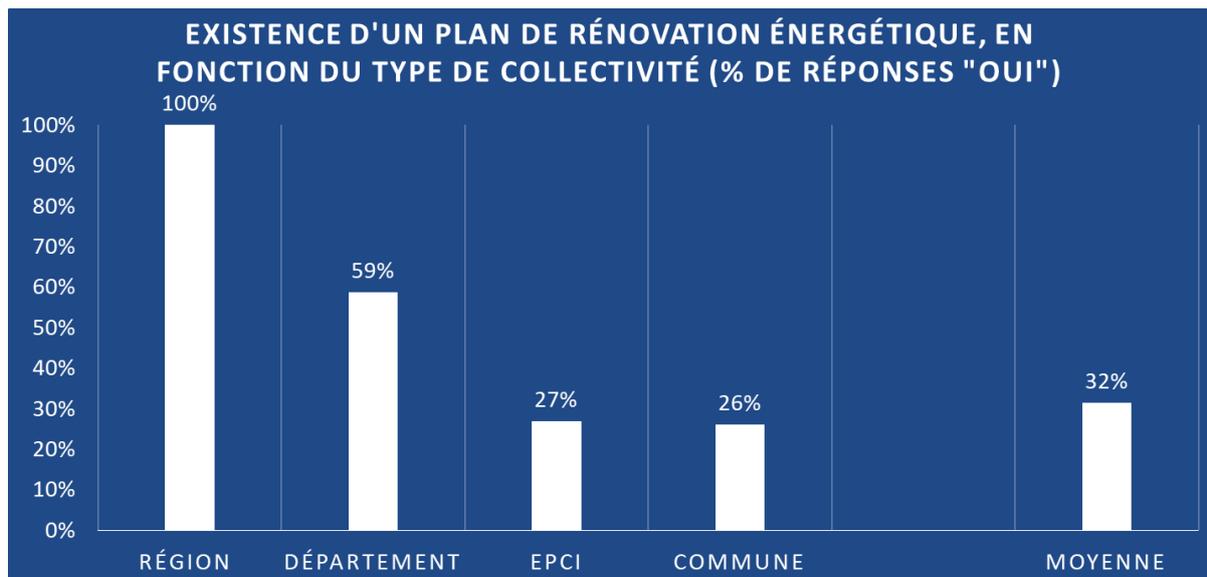


Illustration 14 : Existence d'un plan de rénovation énergétique, en fonction du type de collectivité (% de oui ; échantillon : 158 réponses)

Cela dit, la stratégie de rénovation est plus souvent définie dans les départements (ainsi que dans les 4 régions qui ont répondu à l'enquête).



Bien entendu, ces résultats traduisent l'actualité autour de l'enveloppe exceptionnelle de 950 millions d'euros dédiée à la rénovation énergétique du parc existant des collectivités, qui est ventilée depuis 2021 entre le bloc local (communes et EPCI) aux deux tiers (650 millions d'euros) et les départements pour le tiers restant (300 millions d'euros).

En effet, certains projets de rénovation énergétique pourront être financés selon les critères d'éligibilité habituels de la dotation de soutien à l'investissement local (DSIL) et de la dotation de soutien à l'investissement des départements (DSID) et donc sur validation des préfets de département.

C'est l'objet de l'instruction du 30 juillet 2020 relative à la part exceptionnelle de la dotation de soutien à l'investissement local (DSIL) et à l'accompagnement de la relance dans les territoires.

Les projets seront notamment évalués selon leur capacité à atteindre les objectifs du dispositif éco-énergie tertiaire (voir la fiche « Les obligations d'actions pour réduire les consommations d'énergie dans les bâtiments tertiaires - Une démarche globale d'éco-responsabilité », Cerema 2020).

C'est peut-être ce qui explique, en plus de l'obligation induite par ce décret dit « tertiaire » et ses arrêtés d'application, la bonne connaissance et l'intégration des exigences législatives dans les stratégies d'intervention précédemment décrites.

Le graphique suivant présente le taux de connaissance et d'intégration du dispositif éco-énergie tertiaire dans les plans de rénovation énergétique (d'où le nombre de réponses plus faible que précédemment).

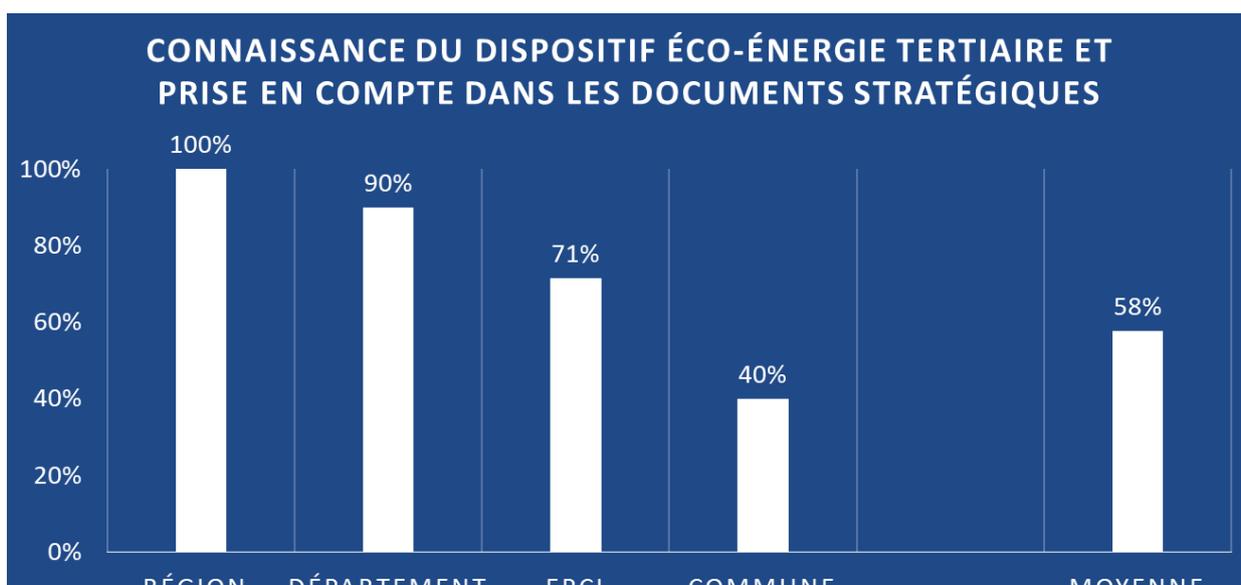


Illustration 15 : Connaissance du dispositif éco-énergie tertiaire en fonction du type de collectivité (% de oui ; échantillon : 52 réponses)

On s'aperçoit que cette obligation réglementaire est bien connue par les collectivités qui ont participé à l'enquête. Cela montre que la thématique « rénovation énergétique des bâtiments » est importante voire primordiale, car cela permet d'obtenir des financements (cf encadré précédent), de réduire les coûts de fonctionnement et d'améliorer l'image de la collectivité.



Il serait intéressant de connaître le niveau de connaissance du dispositif éco-énergie tertiaire ainsi que les raisons précises d'intégration de cette obligation dans les stratégies d'intervention. C'est une thématique qui est à approfondir avec les collectivités volontaires.

3.4. Le mise en œuvre de la stratégie d'intervention : l'utilisation des outils techniques et financiers/contractuels encore perfectible

La stratégie d'intervention définit également les moyens de sa mise en œuvre, à travers les solutions de financement ou les outils à disposition de la gestion de patrimoine.

Outre les solutions de financement plutôt traditionnelles et bien connues des collectivités (subventions, fonds ADEME/FEDER, appels à manifestation d'intérêts, appels à projets, autofinancement), des solutions de financement et de montage contractuels plus innovants sont également sollicitées.

Ainsi, 58% des collectivités interrogées déclarent avoir recours aux certificats d'économie d'énergie (CEE), 17% au contrat de performance énergétique (CPE), tandis que l'intracring reste encore très confidentiel. A noter : **un tiers des participants a déclaré ne pas savoir si la collectivité qu'il représente à recours aux CEE, CPE ou à l'intracring, surtout dans les communes.**

En moyenne, les régions et départements semblent plus habitués aux CEE et CPE que les EPCI et les communes. Par exemple, 51% des communes déclarent utiliser les CEE, alors que ce chiffre est de 76% pour les EPCI ; de même avec les CPE : 29% des départements contre 7% des EPCI. **De plus, lorsqu'un plan stratégique de rénovation énergétique existe, les participants semblent beaucoup plus maîtriser ces dispositifs.**



Le transfert de compétences explique parfois que le recours à certains dispositifs ou outils se fasse à l'échelle de l'EPCI et non de la commune : il s'agit certainement d'un aspect à approfondir, car il influence fortement la gestion du parc immobilier des communes.



Concernant le CPE, il convient d'être vigilant sur l'interprétation de ces résultats dans le cas des petites communes notamment. En effet, les expertises et retours d'expérience menés par ailleurs par le Cerema montrent que les contours juridiques de ce type de montage ne sont pas toujours maîtrisés par les petits maîtres d'ouvrage qui assimilent parfois des contrats avec garantie de résultats par exemple à des CPE.

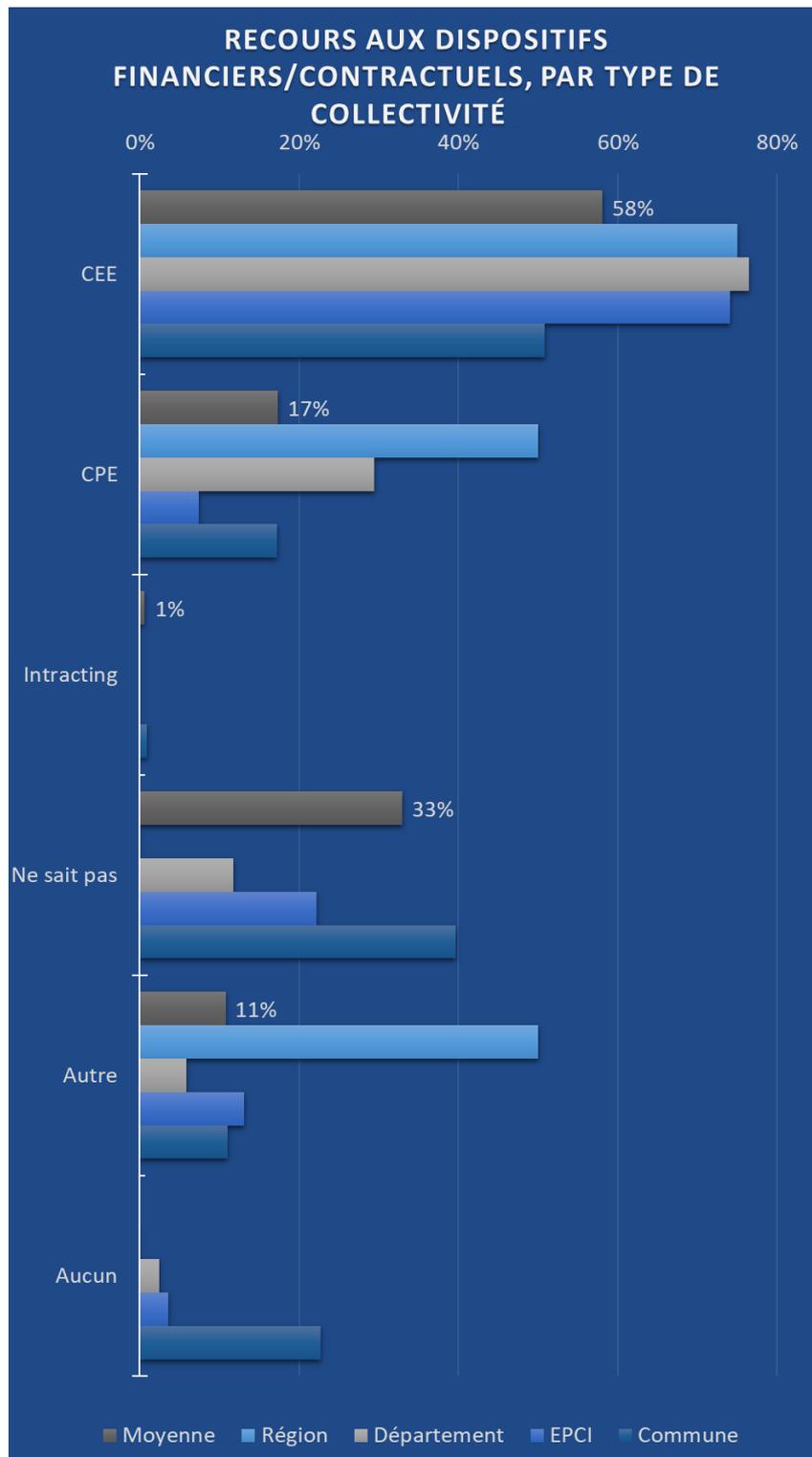


Illustration 16 : Recours aux dispositifs financiers et contractuels, par type de collectivité (échantillon : 164 réponses)

Pour mettre en œuvre votre stratégie, 36% des collectivités, en moyenne, disposent d'outils. Là encore, des disparités existent selon le type de collectivités, les régions et départements étant surreprésentés. Mais c'est également le cas des communes lorsqu'elles disposent d'un service assurant la gestion de la propriété : 42% des communes disposant d'un service dédié à la gestion de la propriété ont recours à des outils, ce chiffre descendant à 29% lorsque ce service n'existe pas.

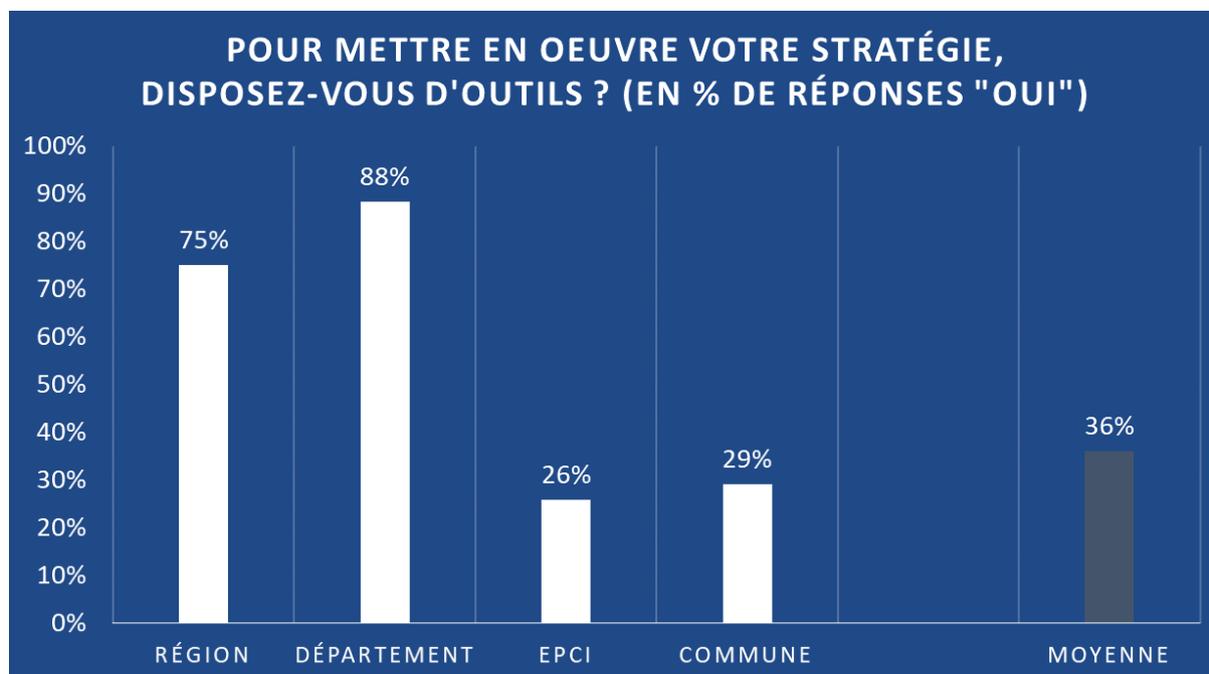


Illustration 17 : utilisation d'outils de mise en œuvre de la stratégie, par type de collectivité (en % de oui : échantillon : 164 réponses)

Dans près de deux tiers des cas, il s'agit d'outils développés en interne. Les régions et départements déclarent tout de même utiliser des outils sous licence plus souvent que la moyenne, dans respectivement 33% et 47% des cas. Lorsqu'un service assurant la gestion de la propriété existe en EPCI et dans les communes, le recours aux outils sous licence est également plus fréquent.

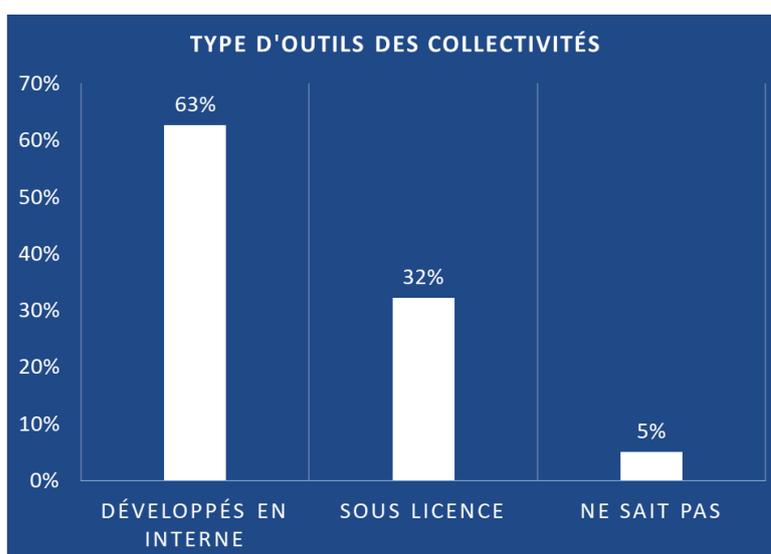


Illustration 18 : Type d'outils utilisés (échantillon : 164 réponses)

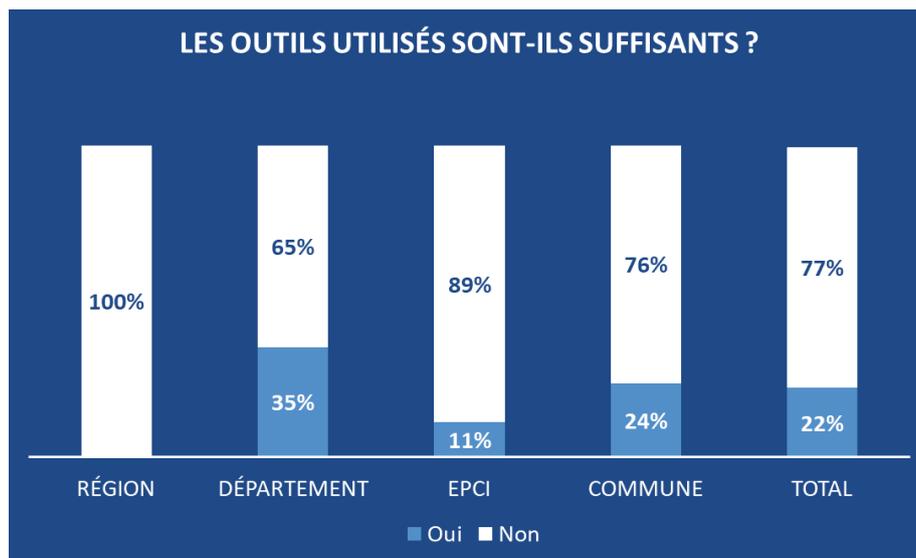


Illustration 19 : Utilisation des outils de suivi de la gestion du parc immobilier, par type de collectivité (échantillon : 164 réponses)

Enfin, l'insuffisance des outils utilisés est un constat partagé par la grande majorité des répondants, quel que soit le type de collectivité.



À RETENIR :

La mise en place d'une démarche stratégique formalisée est en cours ou déjà réalisée pour près d'un tiers des collectivités participantes, mais les résultats sont hétérogènes en fonction du type de collectivité : 78% des départements (dont 61% « en cours ») et 17% des communes (dont 16% « en cours ») ont une stratégie.

En majorité, les collectivités choisissent d'être propriétaires de l'ensemble ou d'une partie des bâtiments qu'elles occupent. Cela dit, dans un tiers des cas, cette stratégie n'est pas définie.

On constate que le sujet de l'énergie dans les bâtiments est relativement bien pris en considération, plus souvent d'ailleurs que le sujet de la stratégie immobilière au sens schéma directeur immobilier.

En moyenne, les régions et départements semblent plus habitués aux dispositifs de financement, tels que les CEE ou les CPE, que les EPCI et les communes. Mais un tiers des participants a déclaré ne pas savoir si la collectivité qu'il représente à recours aux CEE, CPE ou à l'intracring.

36% des collectivités participantes disposent d'outils pour mettre en œuvre et suivre leur stratégie. Là encore, des disparités existent selon le type de collectivité : c'est particulièrement vrai dans les départements (88%) alors que les communes sont moins bien équipées (29%). Un point commun : ces outils sont largement insuffisants quel que soit le type de collectivité.

4. Le confort d'été dans les bâtiments scolaires

Parmi les 158 réponses complètes, 127 participants déclarent avoir du patrimoine scolaire. La suite du questionnaire porte sur ces 127 réponses.

La majorité des 127 répondants sont des communes (95), suivies des départements (17), des EPCI (7), des régions (4) et de répondants non identifiés (4). Attention, au total seulement 4 Régions ont répondu : les résultats concernant les régions sont donc à prendre avec précaution.



Les communes peuvent transférer la compétence relative à la construction, l'entretien et le fonctionnement des écoles maternelles et élémentaires publiques à un EPCI. La compétence est optionnelle pour les communautés de communes, et facultative pour les communautés d'agglomération, urbaines et les métropoles. L'EPCI peut gérer la compétence globale dite « établissement scolaire » (investissement et fonctionnement) ou seulement le « service des écoles » (mobiliers, fournitures, recrutement et gestion des personnels). Le transfert de la compétence scolaire, d'une part, et de celle du périscolaire voire extra-scolaire, d'autre part, peut être disjoint.¹

4.1. Le confort d'été des bâtiments scolaires : un thème encore émergent au sein des collectivités

Le confort d'été est globalement un sujet considéré comme émergent (pour 31% des répondants).

23% des collectivités estiment que le sujet est préoccupant, tandis que 15% des répondants estiment que c'est un sujet bien intégré notamment pour les départements (18%).

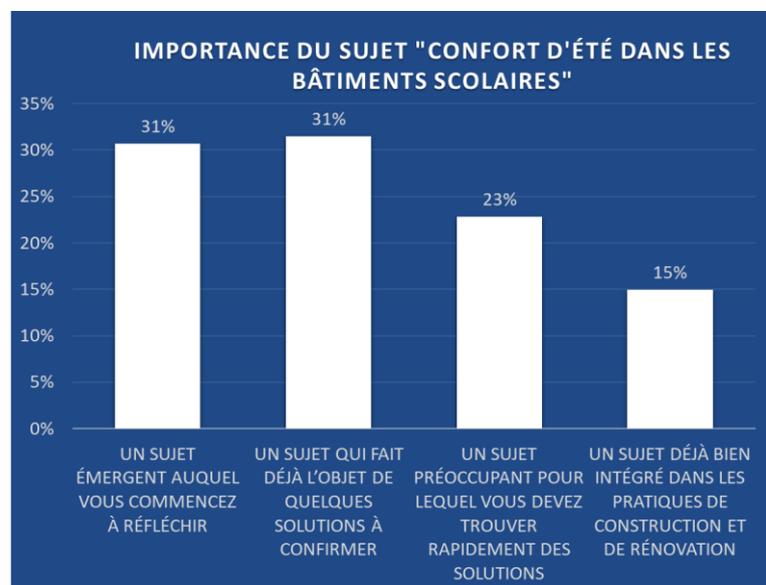


Illustration 20 : Importance du sujet "confort d'été dans les bâtiments scolaires" (échantillon : 127 réponses)

4.2. Un manque d'appui sur le sujet du confort d'été

Globalement, il semble qu'il soit difficile pour les collectivités de trouver un appui sur le sujet (61% d'entre elles ne trouvent pas d'appui). Ce chiffre est assez significatif et témoigne d'un besoin important, mais aussi d'une émergence du sujet pour 31% des répondants (voir 4.1).

Les 49 répondants trouvant un appui, le trouvent en majorité auprès de bureaux d'études (35% des réponses), puis auprès de réseaux de collectivités (23%) et enfin auprès des maîtres d'œuvre (17%). Quelques répondants trouvent aussi des réponses en interne (service énergie, CEP, ...).

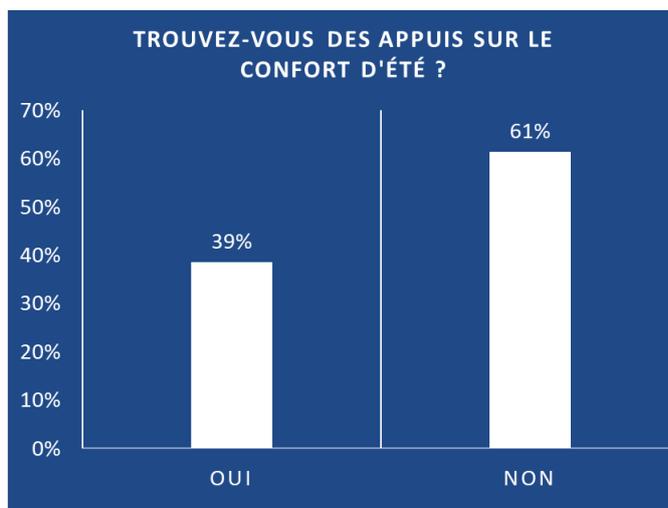


Illustration 21 : Appui sur la thématique du confort d'été (échantillon : 127 réponses)

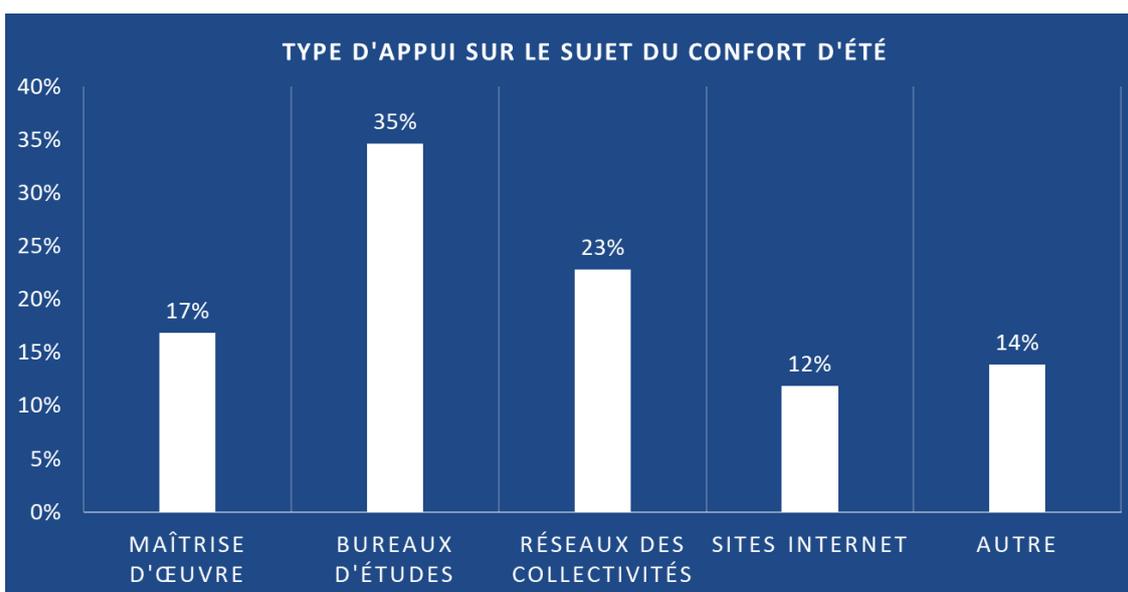


Illustration 22 : Type d'appui sur le sujet du confort d'été (échantillon : 127 réponses). Les participants pouvaient choisir plusieurs réponses



Concernant le besoin d'appui, il sera nécessaire de connaître la raison de ce manque : est-ce un problème de moyens financiers, de stratégie globale ou de compétences d'acteurs ?

4.3. La majorité des participants confrontée à l'inconfort d'été

La grande majorité des collectivités (78%) est confrontée à des inconforts d'été sur son parc scolaire, quel que soit le type de collectivité, mais également quel que soit le contexte géographique et climatique, comme nous le montre la carte ci-dessous.

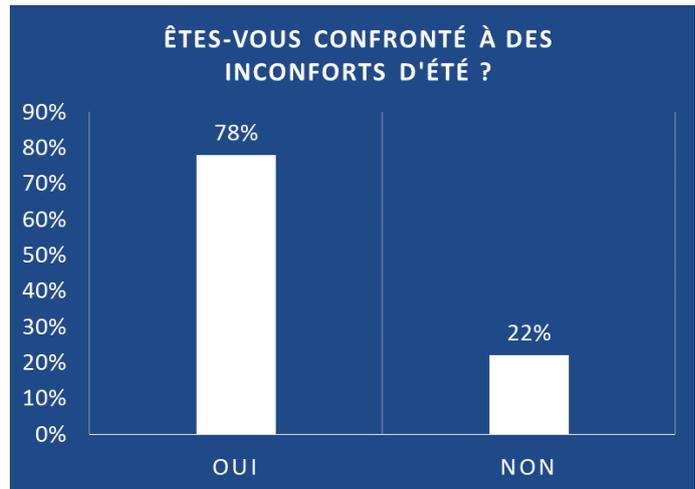


Illustration 23 : nombre de collectivités confrontées à l'inconfort d'été (échantillon : 127 réponses)

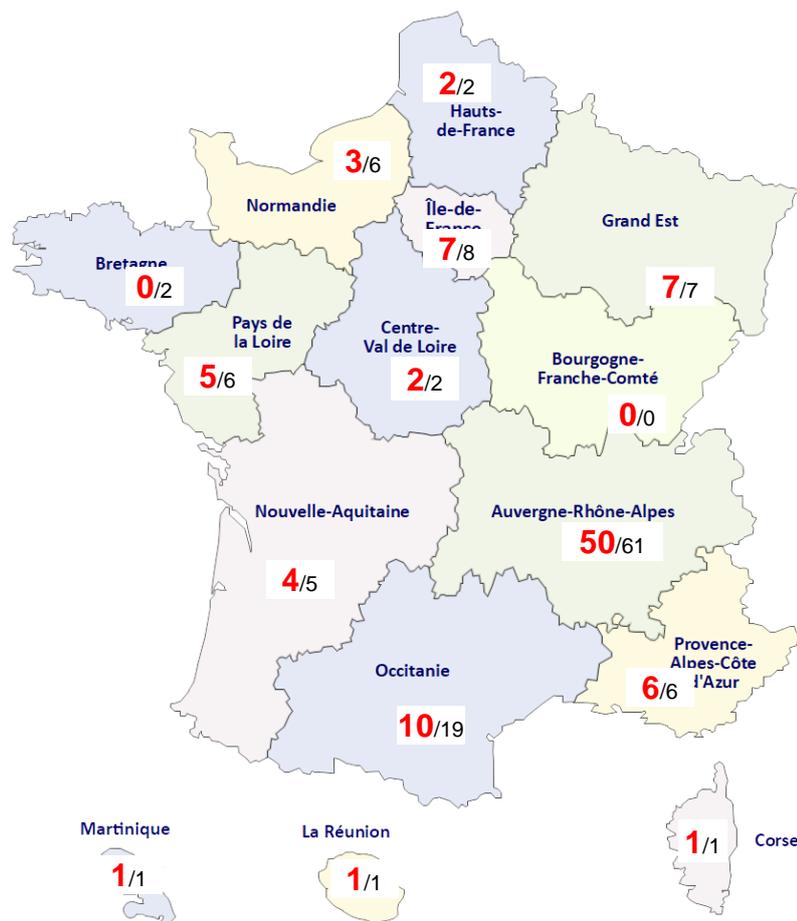


Illustration 24 : Répartition géographique des 99 répondants confrontés à des inconforts d'été (échantillon : 127 réponses). Légende : En rouge, nombre de répondants déclarant des problèmes d'inconfort d'été. En noir, nombre de répondants total (ayant du patrimoine scolaire)

4.3.1. Quelles sont les caractéristiques des bâtiments sur lesquels sont rencontrés des inconforts d'été ?

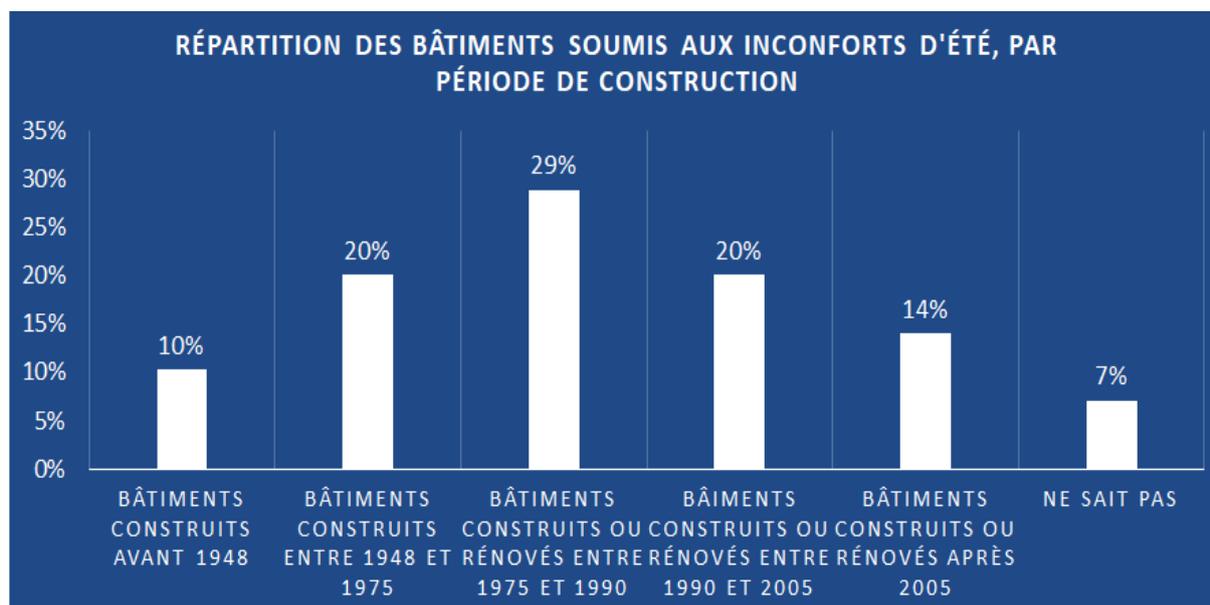


Illustration 25 : Répartition des bâtiments soumis aux inconforts d'été (échantillon : 215 réponses)

Les inconforts portent essentiellement (29% des réponses) sur des bâtiments construits ou rénovés entre 1975 et 1990. Ce qui est surprenant, c'est que les bâtiments les plus récents posent aussi problème : 14% des réponses portent sur des bâtiments rénovés ou construits après 2005 (et 20% entre 1990 et 2005).



Il aurait été nécessaire de comparer ces résultats à la répartition par âge de la totalité du parc scolaire français afin de savoir si l'inconfort est surreprésenté sur certaines périodes de construction. Nous ne possédons malheureusement pas ces statistiques.



Les répondants lient cet inconfort d'été à diverses caractéristiques (par ordre décroissant) :

1. **Aux surfaces vitrées très importantes, au manque de protection solaire ;**
2. À l'orientation des bâtiments ;
3. Au manque de végétalisation, principes constructifs ou matériaux ;
4. Au manque d'isolation ;
5. Au manque de ventilation et au milieu dense (îlot de chaleur)

4.3.2. Quelles sont les périodes concernées par de l'inconfort ?

La zone d'inconfort va **de mai à septembre** pour une grande partie des collectivités situées en France métropolitaine (la problématique est bien évidemment différente pour les collectivités situées en Outre-Mer).

Les périodes qui ressortent comme étant problématiques sont essentiellement les mois de juin et juillet, mais il est intéressant de voir que 13% déclarent le mois de mai et 15% celui de septembre. Le mois de juin ressort particulièrement (28%), alors que c'est une période d'examens (exemple de l'année 2019 au cours de laquelle les examens du baccalauréat ont été reportés pour cause de canicule).

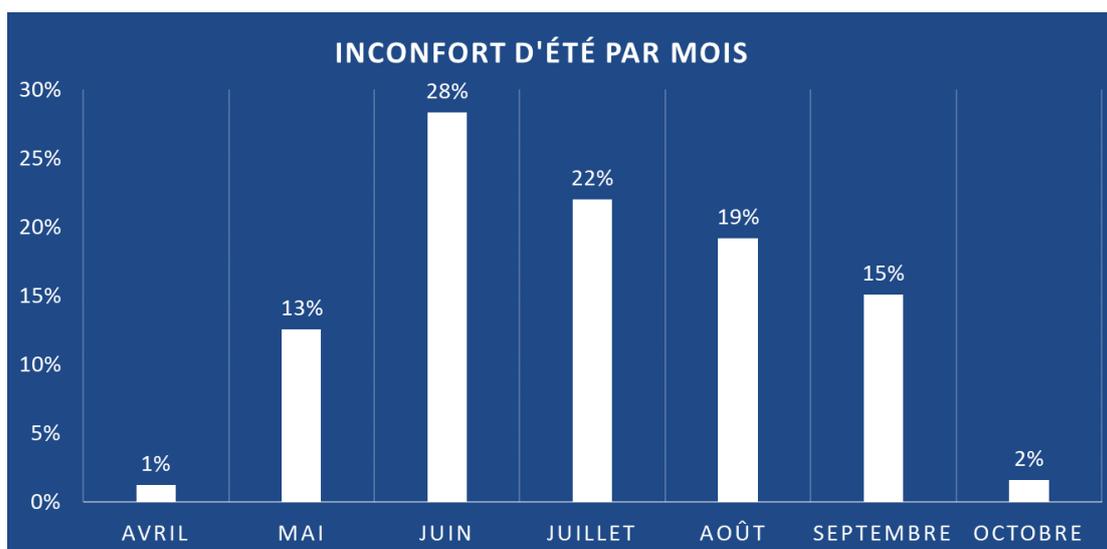


Illustration 26 : Inconfort d'été par mois (échantillon : 99 réponses ; remarque : les participants pouvaient choisir plusieurs réponses)

4.3.3. Y-a-t-il des demandes des occupants relatives à l'inconfort ?

69% des structures ayant répondu sont sollicitées par les occupants des établissements scolaires pour des problèmes d'inconfort d'été.

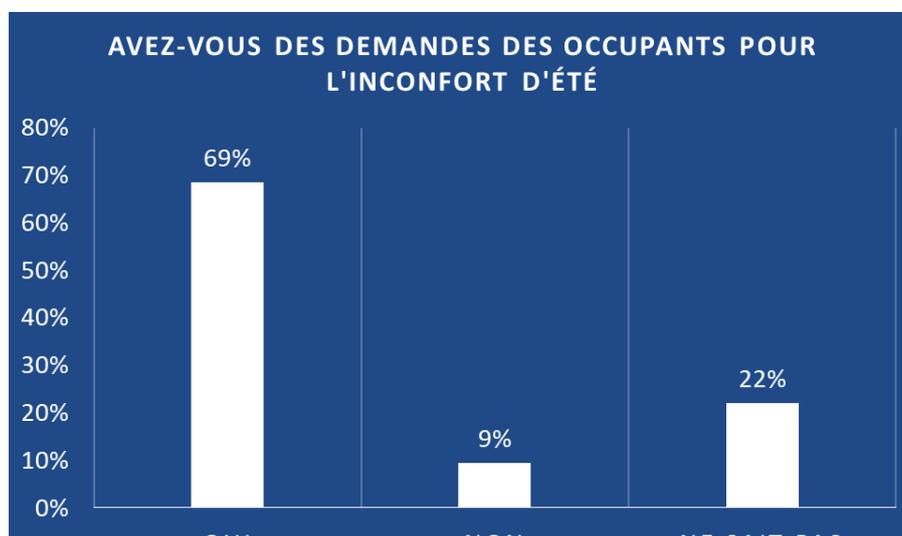


Illustration 27 : Demandes relatives à l'inconfort d'été (échantillon : 127 réponses)

La plupart des demandes (18 clairement exprimées sur les 33 retours) concerne l'installation de climatisation ou de solutions de rafraîchissement. Quelques demandes portent sur les protections solaires pour se protéger des apports directs.

Ce chiffre doit être considéré comme un indicateur d'inconfort et montre que les collectivités vont devoir faire face à des demandes croissantes des occupants. Pour autant, la réponse à apporter peut prendre diverses formes (rafraîchissement, brise-soleils, ventilation nocturne...), pas forcément connues des occupants.

4.3.4. Quelles sont les solutions apportées vis-à-vis de ces inconforts ?

La solution majoritairement mise en œuvre pour faire face aux inconforts d'été est la pose de **dispositifs de protection solaires**, pour 61% des répondants (et 63 à 65% des départements et des communes). Il s'agit de la pose de stores/volets ou brise-soleil (cités 13 fois) ou de films solaires (cité 5 fois). À noter que 22% ne sait pas comment l'inconfort a été traité.

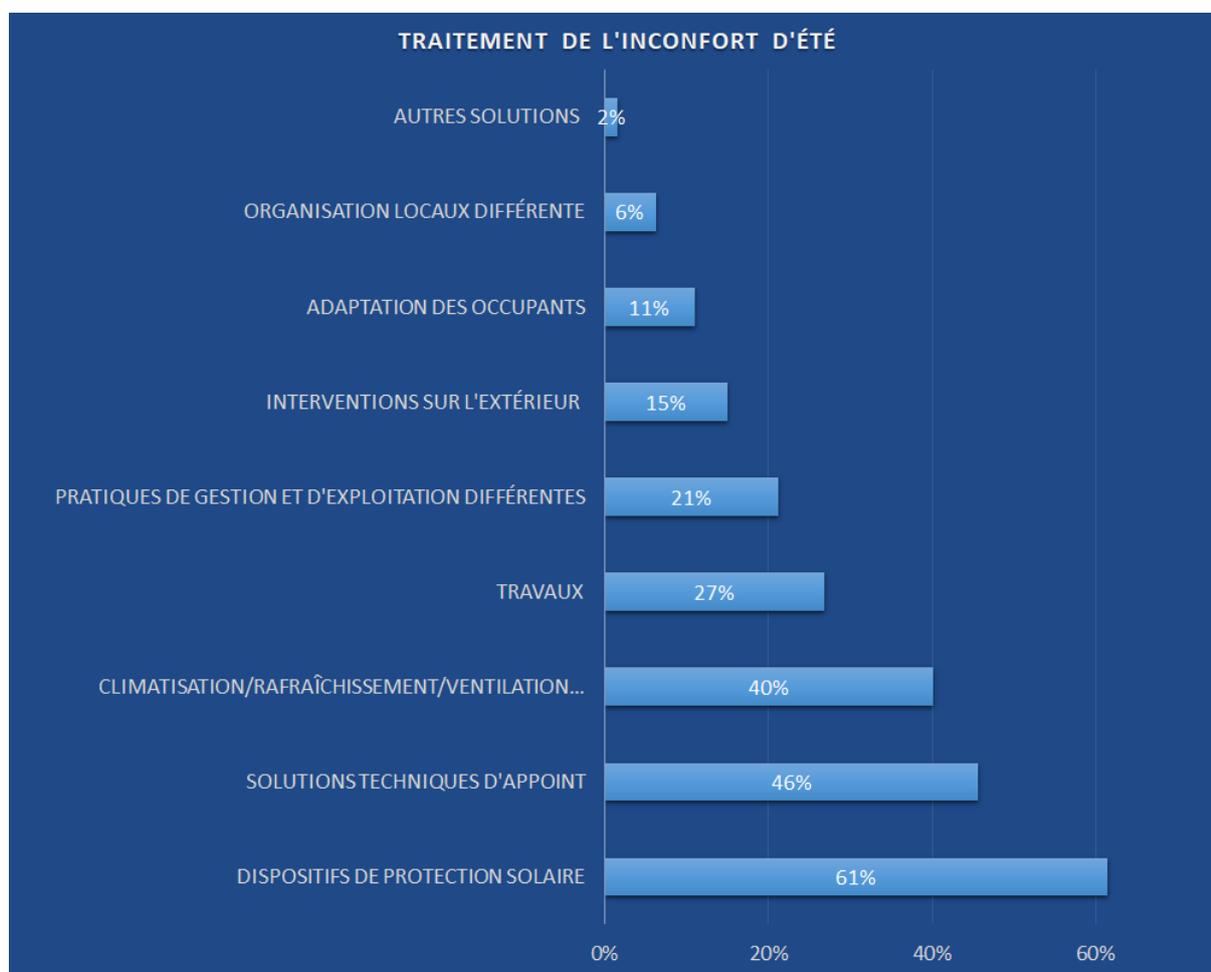


Illustration 28 : Traitement de l'inconfort d'été (échantillon : 127 réponses)

Les autres réponses au questionnaire font état de solutions :

Via des travaux :

- 27% des répondants : 53% des départements (17 répondants) et seulement 21% des communes.
- Moins d'une dizaine a précisé les travaux : principalement de l'isolation (toiture / menuiserie), et un blanchiment de toiture (aucun retour sur des végétalisations de toitures).

Via du rafraîchissement/ventilation/climatisation:

- 40% ont mis en place des dispositifs de climatisation (citée dans 6 ou 7 cas), et le reste se répartit entre rafraîchissement (2 cas), ventilation (2 cas), brasseurs d'air (2 cas) et ventilation nocturne (2 cas). A noter : 38% des réponses nous informent qu'il n'y a pas eu ce type de solution.

Via des solutions techniques d'appoint :

- 46% des répondants, 51% des communes.
- Ce sont essentiellement des brasseurs d'air (ventilateurs) qui ont été installés (plus d'une dizaine de cas), puis des climatisations mobiles (2 cas), des fontaines à eau (2 cas), et des brumisateurs (1 cas).

Via des interventions sur l'extérieur :

- 15% ont agi sur les espaces extérieurs : végétalisation, revêtements... surtout les départements (29% d'entre eux).



Des réflexions sont en cours dans certaines collectivités sur ce type de solutions : comment lever les freins (entretien des arbres difficile, travail en hauteur, financement...) à la végétalisation des cours d'école... ?

Via des pratiques de gestion/exploitation différentes :

- 21% ont essayé des pratiques de gestion différentes de type « *Free cooling* » (4 cas) et surventilation (2 cas). Ce sont essentiellement les régions, puis les départements et les EPCI. Les communes n'en font presque pas.

Via une organisation différente des locaux :

- 6% ont agi sur l'organisation des locaux.

Via le comportement des occupants :

- 11% ont agi sur les comportements des occupants, et des actions sur les horaires plan canicule (dans 3 cas) : surtout les départements.

Via d'autres solutions :

- 2% des réponses portent sur d'autres solutions comme la mise en œuvre de fermes photovoltaïques en surimposition de toiture ce qui limite fortement le rayonnement direct.
- L'identification des équipements à surchauffe limitée (exemple de Nantes Métropole)

4.3.5. Quelles sont les raisons pour lesquelles aucune solution n'a été mise en place ?

Ce sont majoritairement des **raisons budgétaires** (9 cas), mais aussi parce que la collectivité est en cours de réflexion avant la réalisation d'un diagnostic ou la mise en place d'une stratégie (7 cas). Certains évoquent une prise de poste trop récente, ou encore que ce n'est pas la priorité pour certains élus...

4.3.6. Quelles sont les intentions sur l'installation de la climatisation ?

A cette question, **une majorité de répondants répond qu'ils n'ont pas l'intention d'installer de climatisation (56%)**. A l'inverse, 22% des répondants confirment qu'ils envisagent d'installer la climatisation de manière plus ou moins étendue : parfois dans toutes les classes des écoles, ou pour disposer d'une salle fraîche, ou encore dans les parties administratives.

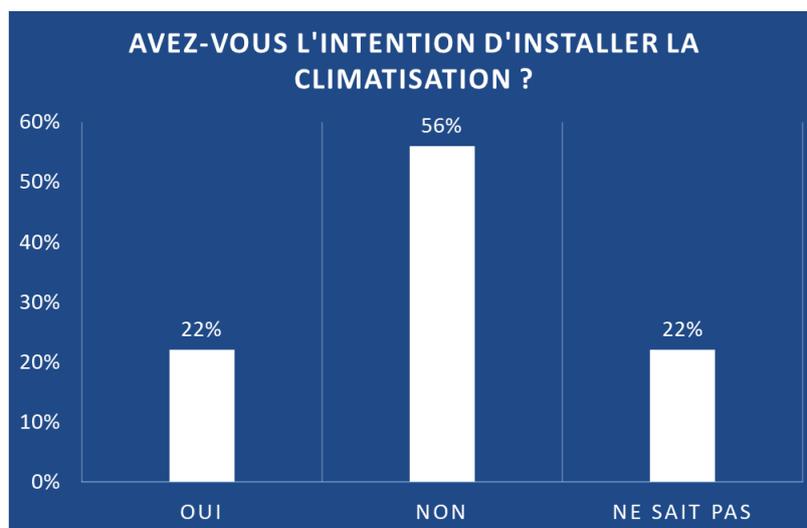


Illustration 29 : Intention d'installation de climatisation (échantillon : 127 réponses)

4.3.7. Auriez-vous des retours d'expériences à partager ?

17% des répondants ont des retours d'expérience à partager, soit 21 répondants. Ce chiffre est cohérent avec les 15% de répondants estimant que le sujet du confort d'été est un sujet bien intégré dans les pratiques de construction ou de rénovation de leur collectivité.

5. Les besoins exprimés : des axes de travail pour le futur réseau d'échanges

Concernant les thématiques abordées dans le questionnaire, les collectivités participant à l'enquête ont exprimé des besoins plus ou moins spécifiques.

La thématique suscitant le plus de besoins semble être celle de la stratégie, viennent ensuite le dispositif éco-énergie tertiaire et le confort d'été dans les bâtiments scolaires.

Plus précisément, dans près de la moitié des cas, ce sont des retours d'expérience, partages de bonnes pratiques et guides qui sont attendus pour l'élaboration et la mise en œuvre d'une stratégie. Dans près d'un quart des cas, ce besoin est également mis en avant pour traiter la question du confort d'été. Un quart des répondants a également exprimé un besoin d'échanger avec d'autres gestionnaires dans le cadre de la mise en œuvre du dispositif éco-énergie tertiaire. Enfin, un besoin d'accompagnement terrain visiblement moindre est exprimé dans plus d'un tiers des cas.

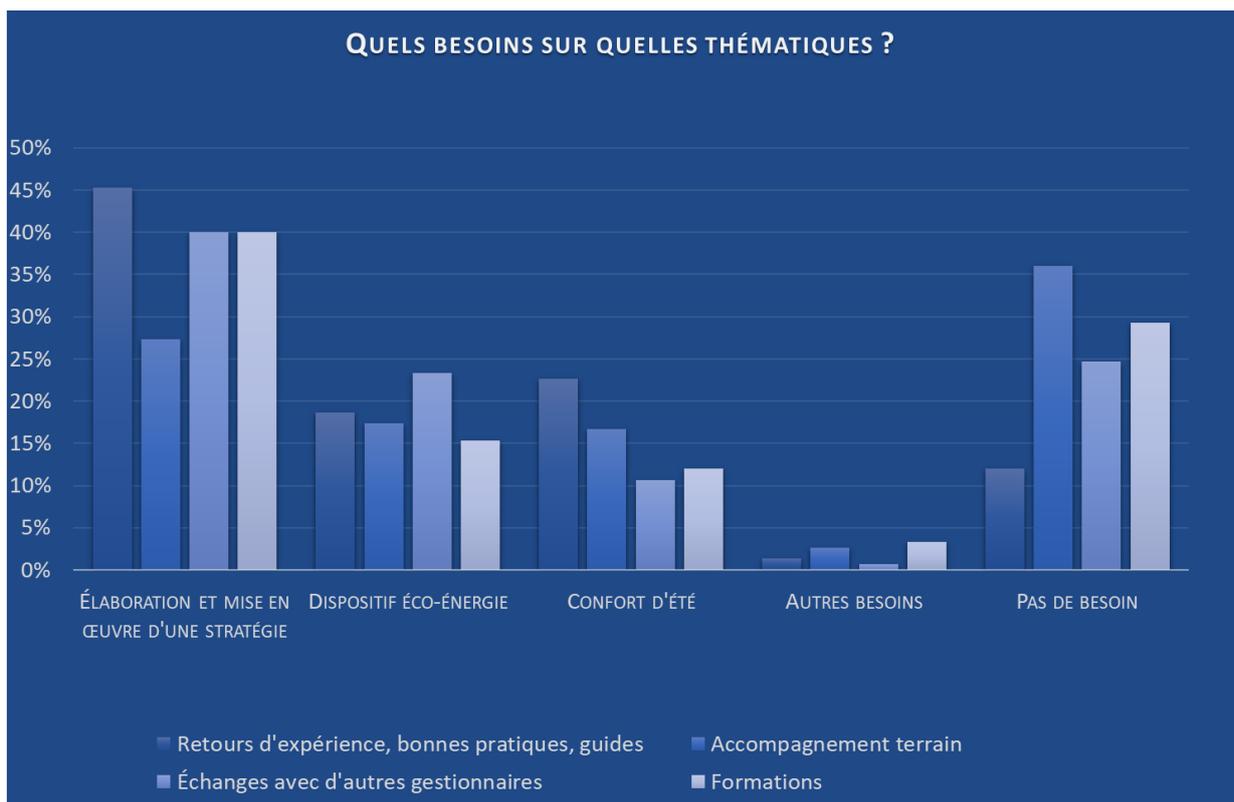


Illustration 30 : Identification des besoins, par type de collectivité (échantillon : 150 réponses)

Des besoins spécifiques ressortent également de l'analyse des commentaires libres concernant les montages et financements des projets, mais également la thématique de la qualité de l'air intérieur.

Annexe : le questionnaire

QUI ETES-VOUS ?

- 1 - Quel est le nom de votre collectivité ?
- 2 - Département (numéro)
- 3 - Dans quel service de la collectivité travaillez-vous ?
- 4 - Quelle est votre fonction ?

COMMENT EST ORGANISEE VOTRE COLLECTIVITE ?

- 5 - Si vous le souhaitez, vous pouvez nous transmettre ici l'organigramme général de votre collectivité
- 6 - Commentaires éventuels vis-à-vis de l'organigramme
- 7 - Avez-vous un service assurant :
 - La mission d'asset management ?
 - La mission de property management ?
 - La mission de facility management ?
 - La mission de conduite d'opération ?
 - La mission de maîtrise d'œuvre ?
 - La réalisation et/ou le suivi des travaux ?
 - Aucune de ces missions
- 8 - Autres commentaires libres sur les missions
- 9 - La gestion du patrimoine est-elle un sujet suivi par les élus ?
 - Oui, en totalité
 - Oui, partiellement
 - Non
 - Ne sait pas / ne se prononce pas
 - Autre
- 10 - La gestion de patrimoine est-elle pilotée par la direction générale des services (administratifs et techniques) ?
 - Oui, en totalité
 - Oui, partiellement
 - Non
 - Ne sait pas / ne se prononce pas
 - Autre
- 11 - Votre collectivité possède-t-elle une régie interne intervenant sur la maintenance ?
 - Oui
 - Non

12 - Votre collectivité est-elle accompagnée par un prestataire externe (bureau d'études, services de l'État, autre...) pour la réalisation des missions décrites ci-dessus ?

QUELLE EST LA TYPOLOGIE DE VOTRE PATRIMOINE ?

13 - Nombre total de bâtiments

14 - Dont bâtiments scolaires ?

15 - Quelle est la surface totale approximative du parc (m²) ?

16 - Connaissez-vous l'âge moyen de vos bâtiments ?

- Oui
- Non

17 – Si oui, précisez la répartition (en %) en fonction de la date de construction des bâtiments.

	< 25 %	de 25 à 50 %	de 50 à 75 %	> 75 %
Avant 1948				
De 1948 à 1975				
De 1975 à 1990				
Depuis 1990				

18 - Votre parc comporte-t-il des monuments historiques ou classés ?

- Oui
- Non
- Ne sait pas

STRATEGIE D'INTERVENTION, DE RENOVATION ET DECRET TERTIAIRE

19 - Existe-t-il un document stratégique (type schéma directeur immobilier) ?

- Oui
- Non
- En cours de réflexion et/ou d'élaboration

20 - Quelles sont vos stratégies d'occupation ?

- Privilégier la location
- Privilégier la propriété
- Stratégie mixte
- Non définie
- Autre

21 - Avez-vous mis en place un plan stratégique de rénovation énergétique de vos bâtiments (type schéma directeur énergie) ?

- Oui
- Non

- Ne sait pas / ne se prononce pas

22 - Si oui, ce plan intègre-t-il les obligations du décret tertiaire ?

- Oui
- Non
- Ne sait pas / ne se prononce pas

23 - Avez-vous recours à ce type de dispositifs de financement ?

- CEE
- CPE
- Intracting
- Ne sait pas
- Autre

OUTILS ET COMMENTAIRES GENERAUX SUR LA GESTION DE PATRIMOINE

24 - Pour mettre en œuvre votre stratégie, disposez-vous d'outils ?

- Oui
- Non
- Ne sait pas

25 - Si oui, ce sont des outils :

- Développés en interne
- Sous licence

26 - Ces outils vous paraissent-ils suffisants ?

- Oui
- Non

BATIMENTS SCOLAIRES ET CONFORT D'ETE

Toutes les questions qui suivent portent sur les bâtiments scolaires de votre collectivité.

27 - Le confort d'été dans les bâtiments scolaires est-il pour votre structure :

- Un sujet émergent auquel vous commencez à réfléchir ;
- Un sujet préoccupant pour lequel vous devez trouver rapidement des solutions Un sujet préoccupant pour lequel vous devez trouver rapidement des solutions ;
- Un sujet qui fait déjà l'objet de quelques solutions à confirmer Un sujet qui fait déjà l'objet de quelques solutions à confirmer ;
- Un sujet déjà bien intégré dans les pratiques de construction et de rénovation Un sujet déjà bien intégré dans les pratiques de construction et de rénovation.

28 – Précisez :

29 - Trouvez-vous des appuis sur ce sujet du confort d'été ?

- Oui
- Non

30 - Précisez :

- Maîtrise d'œuvre

- Bureaux d'études Bureaux d'études
- Réseaux des collectivités Réseaux des collectivités
- Sites Internet Sites Internet
- Autre

La suite du questionnaire porte seulement sur les établissements sujets à de l'inconfort d'été

31 - Êtes-vous concerné ?

- Oui
- Non

32 - Si oui, sur quels types de bâtiments rencontrez-vous ou avez-vous rencontré majoritairement des problèmes ?

- Bâtiments construits avant 1948
- Bâtiments construits entre 1948 et 1975 Bâtiments construits entre 1948 et 1975
- Bâtiments construits ou rénovés entre 1975 et 1990 Bâtiments construits ou rénovés entre 1975 et 1990
- Bâtiments construits ou rénovés entre 1990 et 2005 Bâtiments construits ou rénovés entre 1990 et 2005
- Bâtiments construits ou rénovés après 2005 Bâtiments construits ou rénovés après 2005
- Ne sait pas Ne sait pas

33 - Précisez, selon vous, quelles sont les caractéristiques des bâtiments concernés qui conduisent à cet inconfort (localisation en zone urbaine dense, orientation du bâtiment, surfaces vitrées importantes, types de matériaux de construction, absence de verdure, types de revêtements, masques solaires...).

34 - Ces inconforts concernent principalement ?

- Les bâtiments d'enseignement
- Les internats ou logements de fonction Les internats ou logements de fonction
- Les salles de sports Les salles de sports
- Les bâtiments de restauration Les bâtiments de restauration
- Les bâtiments administratifs Les bâtiments administratifs

35 - Sur quelles périodes avez-vous constaté que le confort d'été est un problème ?

- Avril
- Mai
- Juin
- Juillet
- Août
- Septembre
- Octobre

36 - Avez-vous des demandes des occupants concernant des problèmes d'inconfort d'été ?

- Oui
- Non

37 - Précisez de quelle nature ?

38 - Avez-vous pu apporter des solutions à ces inconforts d'été via :

- Des travaux (isolation de l'enveloppe, blanchiment des façades...);
- La mise en œuvre de dispositifs de protection solaire (volets, stores...);
- Des dispositifs de climatisation ou de rafraîchissement (ventilation des locaux, dispositifs pour réguler les échanges d'air entre l'extérieur et l'intérieur des bâtiments...);
- Des solutions techniques d'appoint ou non pérennes (achat de ventilateurs, de brumisateurs, de fontaines d'eau...);
- Des interventions sur l'extérieur (traitement des revêtements, végétalisation des cours de récréation, zones ombragées...);
- Des pratiques de gestion et d'exploitation différentes (surventilation la nuit...) des pratiques de gestion et d'exploitation différentes (surventilation la nuit...);
- Une organisation différente des locaux une organisation différente des locaux;
- Des solutions sur le comportement avec l'adaptation des occupants (habillement, horaires décalés, sensibilisation, réduction des activités physiques...).

39 - Avez-vous mis en place d'autres solutions pour lutter contre l'inconfort d'été ?

- Oui
- Non

40 - Précisez lesquelles.

41 - Si vous n'avez pas encore mis en place de solutions pour lutter contre l'inconfort d'été, merci d'en préciser la raison.

42 - Avez-vous l'intention d'installer de la climatisation dans vos établissements ?

- Oui
- Non

43 - Si oui, précisez quelle(s) partie(s) des établissements allez-vous climatiser en priorité ?

VOS BESOINS ET VOTRE PARTICIPATION AU FUTUR RESEAU GPI

44 - Auriez-vous des retours d'expérience à partager sur la stratégie de rénovation et/ou des solutions pour le confort d'été ?

- Oui
- Non

45 - Si oui, précisez (conception, réhabilitation, équipements, aménagements des espaces extérieurs...) :

46 - Seriez-vous d'accord pour que le Cerema mette en valeur une pratique intéressante menée par votre collectivité sur les sujets de la rénovation et/ou du confort d'été dans les établissements scolaires ?

- Oui
- Non

47 - Si oui, laquelle ?

48 - Avez-vous connaissance de pratiques intéressantes ailleurs ? Précisez :

49 - Quels seraient vos besoins sur les sujets de rénovation et/ou du confort d'été dans les établissements scolaires ?

	Sur la stratégie d'intervention sur les bâtiments au sens large	Sur le décret tertiaire	Sur le confort d'été	Autres besoins	Pas de besoins
Des retours d'expériences de bonnes pratiques des guides et des outils					
Un accompagnement sur le terrain					
Des échanges avec d'autres gestionnaires au sein d'un réseau (webinaires, conférences, groupes de travail)					
Des formations dédiées					

50 - Si vous avez d'autres besoins, veuillez les préciser.

51 - Si vous souhaitez recevoir les résultats du questionnaire et/ou participer à un groupe de travail d'échanges sur la gestion de patrimoine, merci d'indiquer vos coordonnées :

- Nom
- Structure
- Téléphone
- Mail

Nous vous contacterons pour en savoir plus sur votre expérience.

Cerema Territoires et Ville
2 rue Antoine Charial, CS33927 69426 Lyon Cedex 03
Tel : 04 72 74 58 00 – Mél. : dtect@cerema.fr
www.cerema.fr



Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Cerema Territoires et Ville
2 rue Antoine Charial, CS33927 69426 Lyon Cedex 03
Tel : 04 72 74 58 00 – Mél. : dtect@cerema.fr
www.cerema.fr

Conception ; Réalisation ; Edition ; Date