

# La gestion du patrimoine immobilier des collectivités territoriales

Synthèse de l'enquête  
menée par le Cerema en 2021

## LES OBJECTIFS DE L'ENQUETE

- Dresser un état des lieux des pratiques de gestion du patrimoine immobilier au sein des collectivités
- Identifier les freins, les leviers d'actions et les problématiques rencontrées

## LA METHODOLOGIE DE L'ENQUETE

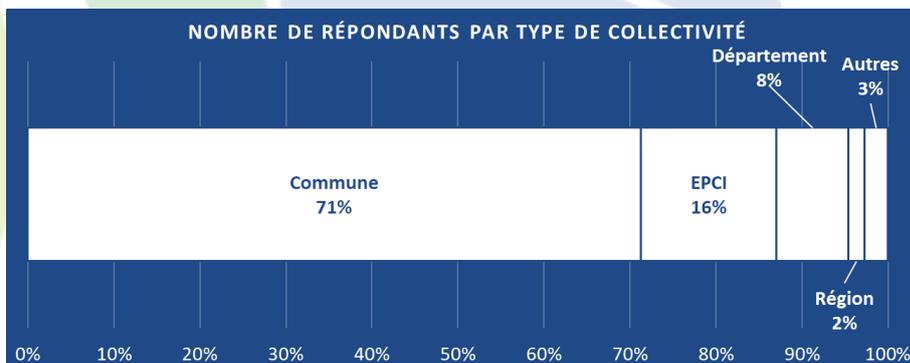
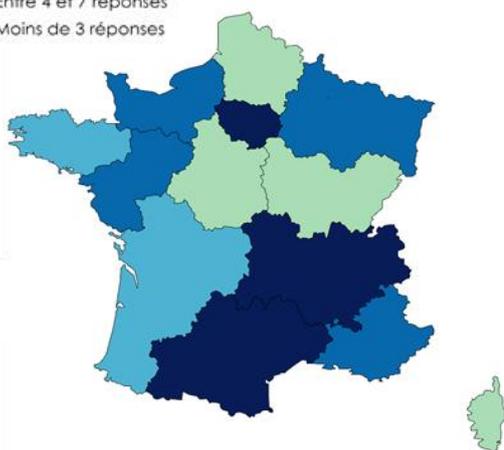
- Un questionnaire en ligne composé de 51 questions :
  - Qui aborde trois sujets en lien avec les métiers de la gestion de patrimoine immobilier : l'organisation, la stratégie, les outils ;
  - Qui traite des deux approches thématiques d'actualité : la rénovation énergétique des bâtiments tertiaires, et le confort d'été dans les bâtiments scolaires
- Une diffusion large entre décembre 2020 et mars 2021

## LES PARTICIPANTS

Le questionnaire a recueilli 216 réponses exploitables. Cependant, toutes les questions n'étant pas obligatoires, l'exploitation des résultats peut comporter un échantillon plus faible. Le nombre de réponses est donc compris entre 99 et 216 réponses ; le rapport complet de l'étude précise, à chaque fois que possible, la taille de l'échantillon.

Parmi les 216 réponses, on retrouve une forte composante territoriale. Alors que certaines régions sont fortement représentées (Auvergne-Rhône-Alpes, Île-de-France et Occitanie concentrent plus de 70% des réponses), on compte des régions avec peu de retours (Bourgogne-Franche-Comté et Corse). La carte ci-dessous montre la répartition territoriales

- Plus de 15 réponses
- Entre 8 et 15 réponses
- Entre 4 et 7 réponses
- Moins de 3 réponses



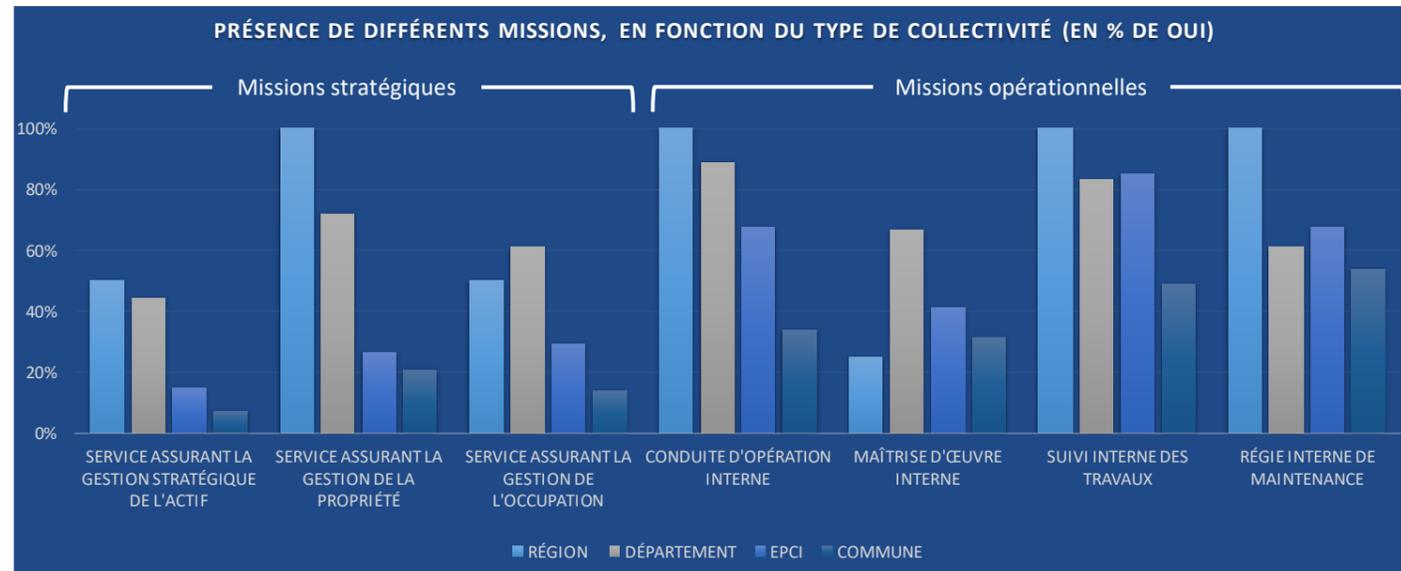
Il est primordial d'évaluer le nombre de répondants parmi les 4 catégories de collectivités (communes, EPCI, département, région). Ces chiffres, donnés dans le graphique ci-dessus, sont intéressants à comparer à la répartition des 36 335 collectivités françaises selon les catégories définies ci-dessus :

- 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.
- À noter : 4 régions ont répondu à l'enquête, ce qui représente 30% de l'ensemble des régions métropolitaine, 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.

# LES PRINCIPAUX RESULTATS

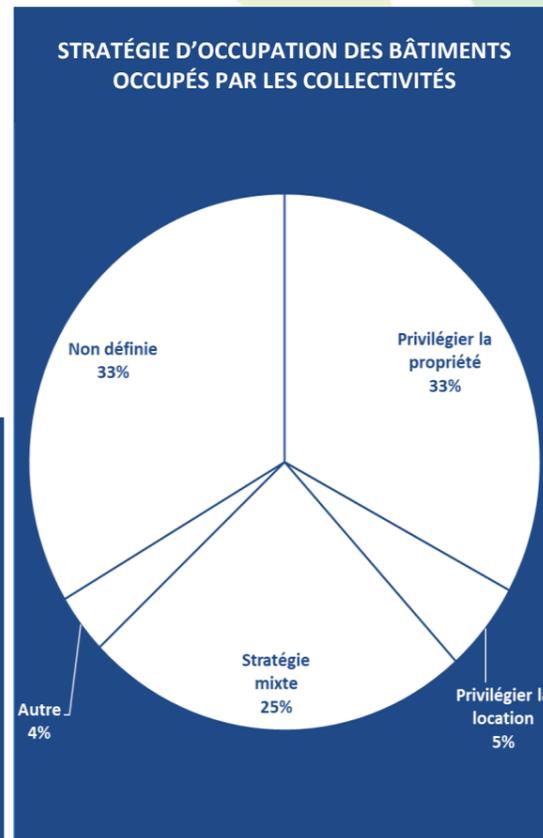
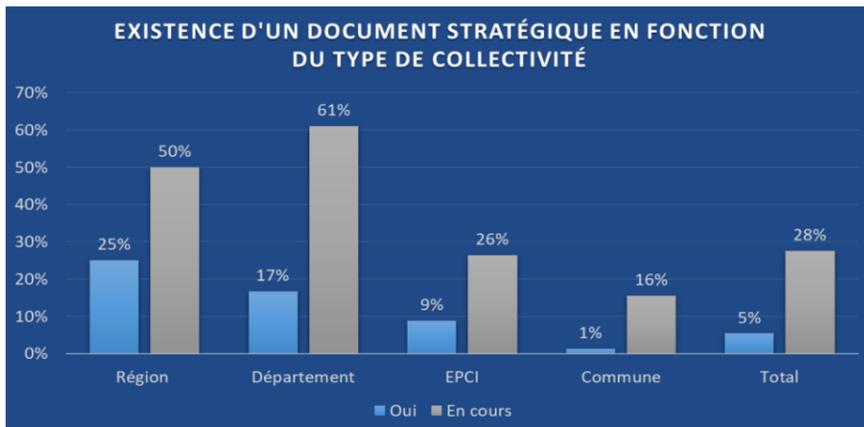
## L'ORGANISATION DES COLLECTIVITES EN MATIERE DE GESTION DE PATRIMOINE : DES MISSIONS OPERATIONNELLES IDENTIFIEES, DES FONCTIONS STRATEGIQUES PEU FORMALISEES (PANEL : 216 REPONSES)

- Les missions de gestion patrimoniale sont assez peu assurées par un service dédié (moins de 30% des cas).
- 12% des participants déclarent avoir formalisé la mission de gestion de l'actif immobilier (« *asset management* »).
- Les missions davantage opérationnelles (conduite d'opération, suivi des travaux, maintenance) sont largement assurées en interne et font l'objet d'un service bien identifié (dans plus de la moitié des cas).
- La mission de maîtrise d'œuvre, plus technique, est peu souvent réalisée en interne.



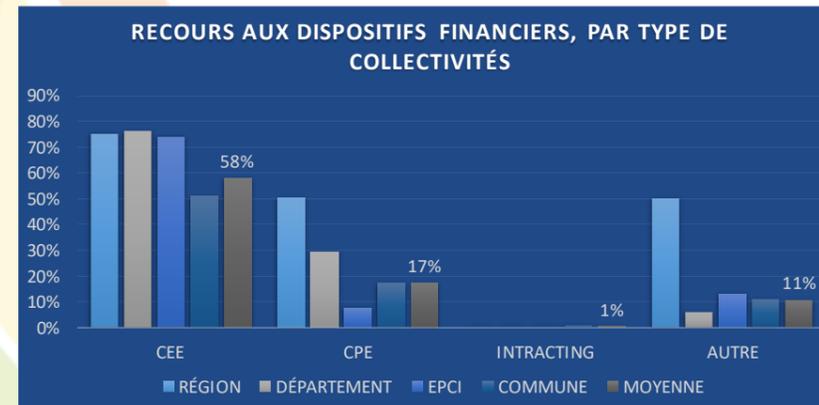
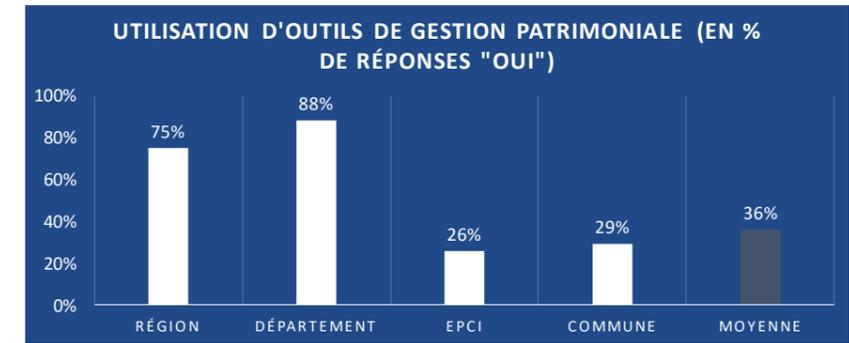
## LA STRATEGIE MISE EN PLACE PAR LES COLLECTIVITES POUR LA GESTION DE LEUR PARC IMMOBILIER : UNE STRATEGIE PARFOIS NON DEFINIE ET NON FORMALISEE (PANEL : 167 REPONSES)

- La stratégie immobilière des collectivités est peu souvent formalisée par un document type « schéma directeur immobilier ».
- Malgré tout, une prise de conscience de l'importance de définir une stratégie de gestion patrimoniale semble se dégager : la démarche est donc souvent « en train de se mettre en place ».
- En majorité, les collectivités choisissent d'être propriétaires des bâtiments qu'elles occupent (en totalité ou, a minima, en partie avec la formalisation d'une stratégie d'occupation mixte).
- Dans un tiers des cas, la stratégie d'occupation n'est pas définie.



## LES OUTILS DE GESTION DE PATRIMOINE DES COLLECTIVITES : L'UTILISATION DES OUTILS TECHNIQUES ET FINANCIERS/CONTRACTUELS ENCORE PERFECTIBLE (PANEL : 164 REPONSES)

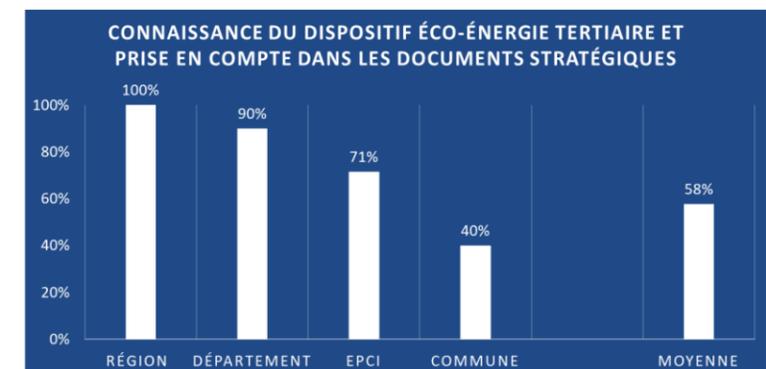
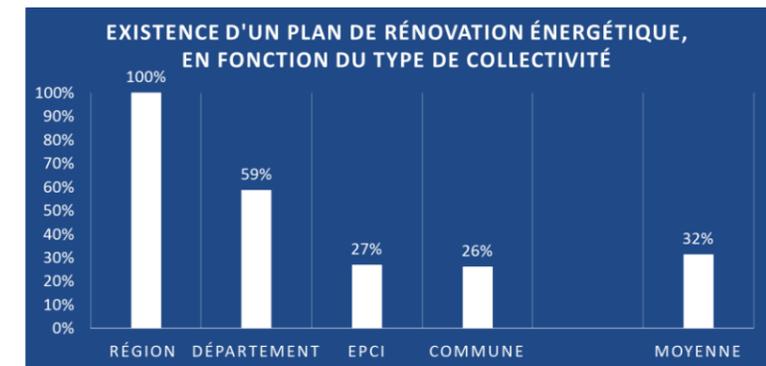
- Plus d'un tiers des collectivités disposent d'outils « techniques » pour mettre en œuvre leur stratégie, particulièrement les régions et départements.
- Les outils sont principalement développés en interne (pour près des deux tiers).
- L'insuffisance des outils utilisés est un constat partagé par la grande majorité des répondants (plus des trois quarts), quel que soit le type de collectivité.



- Le recours aux CEE est effectif dans plus de la moitié des cas. Le recours aux CPE est plus rare (seulement 20% des participants, surtout dans les régions et départements).
- L'intracting est encore confidentiel.
- Les solutions de financement plus traditionnelles (subventions, fonds ADEME/FEDER, appels à manifestation d'intérêts, autofinancement, appels à projets) sont par contre bien connues des collectivités.

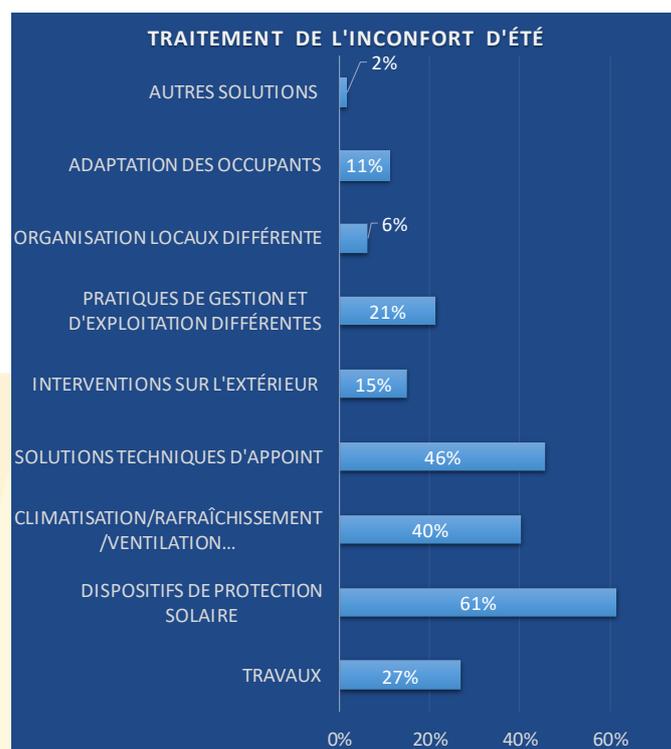
## FOCUS THEMATIQUE : LA RENOVATION ENERGETIQUE DU PARC DES COLLECTIVITES (PANEL : 165 REPONSES)

- Le sujet de l'énergie dans les bâtiments est relativement bien pris en considération, plus souvent que le sujet de la stratégie immobilière au sens multithématique.
- Cette 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 dans une perspective d'économies financières associées.
- La stratégie de rénovation est plus souvent définie dans les départements.
- Le dispositif « éco-énergie tertiaire », imposant des obligations en termes de rénovation énergétique des bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, est relativement bien connu notamment par les départements et les EPCI.



**FOCUS THEMATIQUE : LE CONFORT D'ÉTÉ DANS LES BATIMENTS SCOLAIRES, UN THEME ENCORE EMERGENT AU SEIN DES COLLECTIVITES  
(PANEL : 127 REPONSES)**

- 78% des collectivités sont confrontées à de l'inconfort d'été sur le patrimoine scolaire, quelle que soit la zone climatique dans laquelle se situe la collectivité.
- 61% des collectivités ne trouvent pas d'appui sur ce sujet.
- Les collectivités vont devoir faire face à des demandes croissantes : 69% déclarent être sollicitées par les occupants des établissements qui espèrent la mise en place de solutions techniques, essentiellement de la climatisation (solution technique la plus connue).
- Pour faire face, une majorité de collectivités a mis en œuvre des solutions, en premier lieu des dispositifs de protection solaire (61%). Cependant, 46% des collectivités ont mis en place des solutions techniques d'appoint (climatisation mobile, ventilateurs, brumisateurs...)
- 22% des collectivités déclarent avoir l'intention d'installer la climatisation, au moins sur une partie du bâtiment.



**CONCLUSION ET SUITES DE L'ÉTUDE**

- Même si le panel de participants est relativement faible compte tenu du nombre de collectivités en France, l'étude fait apparaître quelques tendances résumées dans ce « 4 pages ». L'étude fait l'objet d'un rapport complet, présenté en juillet 2021 et disponible en téléchargement (voir rubrique ci-contre).
- Certaines thématiques restent à approfondir. En effet, l'organisation de la gestion du patrimoine immobilier est très différente d'une collectivité à l'autre. Par ailleurs, les attentes sont variées, que ce soit en termes d'accompagnement sur des sujets techniques et organisationnels ou d'échanges sur des retours d'expérience et bonnes pratiques.
- C'est pourquoi le Cerema a souhaité que cette étude aboutisse à la création d'un réseau d'échanges autour de la question de la gestion du patrimoine immobilier en collectivité. Basé sur des retours d'expériences des collectivités, ce réseau a été initié en juillet 2021.

**POUR ALLER PLUS LOIN**

- Consultez le rapport complet de l'enquête « La gestion du patrimoine immobilier des collectivités » en vous rendant sur notre site internet, rubrique « Bâtiment » (actualités).
- [Consultez notre bibliographie sur la gestion du patrimoine immobilier](#) : guides thématiques, décryptage des réglementations, fiches... rendez-vous sur notre boutique en ligne et choisissez la thématique bâtiment !
- [Parcourez notre dossier sur la thématique du « dispositif éco-énergie tertiaire »](#), en accès totalement libre, et téléchargez nos ressources associées : c'est dans notre rubrique « Bâtiment ».



**Cerema Territoires et Ville**

2 rue Antoine Charial, CS33927 69426 Lyon Cedex 03

Tel : 04 72 74 58 00 – Mél. : [dtect@cerema.fr](mailto:dtect@cerema.fr)

[www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)



**Cerema**  
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN