En partenariat avec

Schéma directeur immobilier et énergétique

APPEL A CANDIDATURES

AUPRES DE COLLECTIVITES VOLONTAIRES

POUR ETRE ACCOMPAGNEES DANS LA MISE EN ŒUVRE D'UN

SCHEMA DIRECTEUR IMMOBILIER et ENERGETIQUE

DE LEUR PATRIMOINE BATI

Objet

L'Agence de la Transition Ecologique (ADEME), en partenariat avec la Banque des Territoires et la Région Occitanie, lance un appel à candidatures visant à identifier des collectivités de la région Occitanie volontaires pour mettre en œuvre un schéma directeur immobilier et énergétique (SDIE) de leur patrimoine bâti.

Il leur sera apporté une expertise technique et méthodologique pour les accompagner dans la définition et la mise en œuvre par leurs services de ce schéma directeur.

Objectif : mieux connaître son patrimoine pour optimiser les surfaces, être en adéquation avec les besoins et l'évolution de la population, élaborer une stratégie immobilière sur son patrimoine visant la sobriété énergétique tant sur les bâtiments que dans les déplacements liés à leur activité.

Date limite de dépôt des candidatures :	14 avril 2023
Démarrage de l'opération :	Mai 2023

1- Contexte

Depuis les années 70, le patrimoine bâti des collectivités territoriales s'est diversifié mais aussi fortement développé, du fait des transferts de compétences liés aux vagues de décentralisation.

Construire toujours de nouveaux bâtiments sans vraiment se poser de questions sur la réutilisation possible de bâtiments à l'échelle d'un territoire communal, ou intercommunal, coûte cher : il faut entretenir toujours plus de locaux, alors que certains sont sous-utilisés, voire quasiment vacants. Un rapport de l'IGF de 2016[1] citait que « *pour un nouvel investissement de 100 €, une collectivité territoriale doit supporter en moyenne un surcoût annuel en termes de dépenses de fonctionnement de 14 €* ». Ce montant serait bien plus important aujourd'hui si on en refaisait l'estimation.

Connaître et bien gérer son patrimoine, élaborer un plan pluriannuel d'investissement pour le maintenir en état, le rénover ou le restructurer, savoir le partager avec une autre collectivité, savoir décider de se séparer d'un bien, devrait être monnaie courante pour chaque commune ou EPCI, quelle que soit sa taille.

Force est de constater que ce n'est pas toujours le cas, loin de là ; les difficultés rencontrées à rassembler de l'information sur un bâtiment, son histoire, son fonctionnement, pour réaliser ne serait-ce par exemple qu'un simple diagnostic énergétique, sont souvent tellement insurmontables que le prestataire doit faire 'sans'. La collectivité l'a pourtant missionné en toute connaissance de cause sur les prérequis indispensables à la 'réalité' du diagnostic. Celui-ci a donc une grande probabilité de refléter tout sauf la réalité.

Deux objectifs majeurs doivent amener les collectivités à se requestionner sur leur patrimoine :

- Depuis janvier 2020, **le décret tertiaire impose aux établissements tertiaires de plus de 1 000 m² de réduire leur consommation finale de 40% d'ici 2030, 50% d'ici 2040, et 60% d'ici 2050 ;**
- **La Région en sa qualité de chef de file dans les domaines de l'énergie, de l'air et du climat s'est engagée à devenir la première région à énergie positive d'Europe à l'horizon 2050**. Son ambition est de couvrir 100% de la consommation d'énergie finale régionale par la production d'énergie renouvelable locale, en s'appuyant sur des mesures d'efficacité et de sobriété énergétique. Pour atteindre cet objectif, il convient d'agir dès aujourd'hui pour diviser par 2 la consommation d'énergie totale ramenée à l'habitant et multiplier par 3 la production d'énergie renouvelable. **Les consommations du secteur tertiaire devront ainsi diminuer de 41 % d'ici 2050 (par rapport à 2015)**. La mise en œuvre d'une véritable gestion patrimoniale intégrant l'enjeu énergétique s'inscrit donc pleinement dans cette stratégie dont l'un des piliers est la rénovation énergétique et la gestion économe en énergie des bâtiments.

Il devient donc urgent pour les collectivités de mettre en place un outil de gestion et de suivi rigoureux de la performance de leur patrimoine immobilier afin qu'il réponde à ces enjeux énergétiques, et évidement d'en profiter pour qu'il réponde à bien d'autres : qualité d'usages (fonctionnalité, confort, évolutivité, sécurité…), accessibilité au sens large (services et mobilité), coût d'exploitation maîtrisé….

Cet outil, c'est le schéma directeur immobilier et énergétique (SDIE).

Le mettre en place, c'est l'occasion d'adopter une stratégie structurante avec une vision à long terme, et des réalisations à court et moyen terme. Dans le contexte de contraction budgétaire et de hausse des coûts des énergies, une gestion patrimoniale rationalisée et adaptée représente un gisement précieux d'économies, sans impacter, voire en améliorant, la qualité du service rendu.

Pour aider les collectivités dans cette démarche, l'Agence de la Transition Ecologique (ADEME), en partenariat avec la Banque des Territoires et la Région Occitanie, a décidé de lancer un appel à candidatures visant à identifier des collectivités volontaires pour mettre en œuvre un tel schéma directeur.

[1] *Rapport sur « Le patrimoine des collectivités territoriales » IGF - 2016*

2- Un schéma directeur immobilier et énergétique (SDIE) : pourquoi et comment ?

Cette démarche de gestion dynamique du patrimoine s'inscrit dans la volonté de **mieux gérer les actifs immobiliers pour : les maintenir en bon état, améliorer leur qualité d'usage, rationaliser leur occupation en la faisant évoluer en fonction des besoins, renforcer leur performance énergétique et maîtriser leur coût global (en se questionnant sur les retombées locales notamment).**

Si un coup de pouce externe est utile au départ pour acquérir méthodes et outils, le schéma directeur doit permettre à la collectivité de mieux connaître son parc immobilier, d'en suivre les performances, et d'en maîtriser la programmation patrimoniale dans le temps.

Il comporte 4 étapes essentielles :

01 LANCEMENT

- Présentation de la méthode, des outils
- Articulation de l'équipe projet avec tous les services
- Quel planning ?

02 DIAGNOSTIC

- Etat des lieux exhaustif, fonctionnel, technique et financier du patrimoine
- Diagnostic organisationnel de la gestion immobilière actuelle
- Orientation par bâtiment : mutualisation ? autres usages ? rénovation ? ….

03 ÉLABORATION DES SCÉNARIOS

- Analyse multicritère de scénarios prospectifs
- Choix de montages juridiques et financiers pour les actions prévues
- Validation du SDIE

04 MISE EN ŒUVRE

- Programmation, plan pluriannuel de réalisation
- Méthode et gouvernance pour le suivi du SDIE
- Optimisation et points de vigilance sur les projets

Cette démarche est particulièrement stimulante. Bien sûr, **l'état des lieux du patrimoine immobilier peut être chronophage et compliqué si la gestion actuelle est particulièrement critique, mais l'enjeu est de taille** : instaurer une base de données centralisée où chaque bien est inventorié, renseignée régulièrement par les différents services, permet d'avoir la vision complète d'un bâtiment : sa localisation, son coût initial, les travaux effectués, par qui il est occupé et quand, s'il est loué, son état sanitaire, sa conformité ou non aux normes en vigueur ou à venir, le coût des fluides et d'entretien, … Autant d'informations nécessaires pour caractériser sa 'performance', vérifier si un bâtiment pourrait correspondre à un nouveau besoin émis, arbitrer sur l'intérêt de le conserver, de le rénover, ou de s'en séparer.

Cela amène évidement à se questionner sur :

- **l'évolution des besoins en terme de services aux habitants**, du fait de l'accroissement prévisible (ou au contraire de la diminution) de la population, mais aussi de l'évolution des modes de vie et des attentes ;
- la **mutualisation d'équipements et de biens avec d'autres collectivités**, voire leur transfert ;
- **l'organisation interne des services**, la circulation de l'information entre services ;
- Et bien sûr, **le pilotage de la gestion immobilière actuel, et visé**, cette dimension étant particulièrement importante pour la réussite de la démarche tout comme les moyens humains et financiers mobilisables.

Le SDIE constitue **un levier pour aboutir à une véritable démarche de développement territorial durable** qui permet de mettre en adéquation le patrimoine public avec les besoins actuels et à moyen terme de la population et les projets de la (des) collectivité(s).

Faire le lien avec les orientations du SCOT est indispensable pour identifier des scénarios prospectifs 'réalistes' ; **travailler de concert entre plusieurs communes à l'échelle d'une intercommunalité serait d'une efficacité idéale.**

3- Pourquoi candidater ? intérêt et déroulement du programme

Forte de l'expérience menée en Normandie depuis 2015 puis, depuis 2020, dans 2 autres régions (dont l'Occitanie), l'ADEME a décidé de reconduire **une opération collective d'accompagnement à la réalisation de SDIE,** avec le soutien de la Banque des Territoires. 7 régions y participeront, dont l'Occitanie à nouveau.

Ce programme se traduira par **une mission d'accompagnement des collectivités lauréates par un prestataire** (un par région, mandaté par l'ADEME)**, pour leur apporter méthode, outils et conseils dans l'élaboration de leur SDIE**. Chaque direction régionale de l'ADEME organise comme elle le souhaite la sélection des collectivités. En Occitanie, il a été décidé de lancer un appel à candidatures, comme lors de la précédent**e édition** de 2020.

Ce n'est donc pas une subvention qui sera allouée à la collectivité. ***Un fort investissement des élus et des services sera nécessaire pour concrètement bâtir ce SDIE, puis le suivre.***

Le programme comportera (cf annexe 1 : présentation du déroulé de l'opération) :

- **un travail collectif organisé au sein de chaque région (8 ateliers en présentiel prévus, ainsi que des points réguliers en visio) rassemblant les référents de chacune des collectivités lauréates (élu, technique/financier)** ; ce travail collectif a pour ambition de faciliter l'appropriation des outils, de créer du lien entre collectivités, d'instaurer une dynamique de montée en compétences des participants par des retours d'expériences réciproques ;
- **Un accompagnement individuel de chaque collectivité lauréate par le prestataire, sous forme d'assistance à distance et de réunions en présentiel** ;
- Un partage d'expériences et la valorisation des opérations, à l'échelle régionale et/ou nationale.

C'est un programme qui se veut opérationnel : il doit permettre à l'ensemble des collectivités participantes d'élaborer au sein de leurs services, puis de commencer à mettre en œuvre, la gestion dynamique de leur patrimoine dans un contexte budgétaire défini.

C'est un programme d'accompagnement dans la durée : la durée estimative d'élaboration du SDIE par une collectivité est de 2 ans ; l'accompagnement se poursuivra sur les 18 mois suivants pour maintenir la dynamique et épauler le démarrage effectif de la mise en œuvre des SDIE.

L'objectif du programme est que chacune des collectivités engagées :

- S'organise en mode projet pour élaborer sa stratégie patrimoniale,
- Elabore un diagnostic afin d'aboutir à une classification du patrimoine (bâtiments à conserver, bâtiments à sortir à terme du patrimoine, bâtiments dont l'usage peut évoluer) et de déterminer les bâtiments sur lesquels intervenir en priorité, sur la base d'une réflexion sur l'adéquation besoins/usages/bâtiment,
- Prenne en compte les dimensions 'qualité d'usages' (fonctionnalité, confort, qualité de l'air, évolutivité, sécurité…), 'accessibilité' au sens large (services et mobilité),
- Élabore 3 à 4 scénarios, compatibles avec les objectifs du territoire (SCOT, PCAET…), la trajectoire du décret tertiaire, et intégrant la réduction des émissions de gaz à effet de serre de son patrimoine,
- ***Valide un scénario, une stratégie de mise en œuvre*** (études complémentaires à mener sur les bâtiments à enjeux, ventes, regroupement ou mutualisation…), ainsi que les budgets et l'organisation adéquate de ses services,
- Prévoit des actions à réaliser à court terme (horizon 3/5 ans), des actions intégrant le recours aux énergies renouvelables, élabore leur plan de financement,
- ***Démarre la mise en œuvre concrète du schéma directeur dans les 3 ans.***

4- Qui peut candidater ? Modalités de sélection des lauréats

L'appel à candidatures cible la sélection en Occitanie ***d'une vingtaine de collectivités.***

L'objectif est d'identifier *des collectivités vraiment prêtes à mettre les moyens pour arriver à un résultat*. Le retour d'expériences des premières opérations collectives menées en Normandie sur des collectivités de 8 000 à 60 000 habitants a permis de donner des ordres de grandeurs suivants en besoins d'ETP (*répartis sur plusieurs personnes de différents services*) :

- 0,8 ETP pour l'étape d'inventaire et de diagnostic
- 0,3 ETP pour la construction de scénarii et l'adoption du SDIE
- 0,4 ETP pour le suivi et la mise en œuvre du SDIE les deux premières années

Les critères de sélection :

Les candidatures des collectivités seront appréciées à travers plusieurs critères, démontrant une réelle mobilisation de leur part et certains prérequis importants :

- Le portage politique, l'ambition forte pour une sobriété énergétique du patrimoine, l'inscription de l'action dans un projet territorial de développement durable (PCAET, TEPOS, CTE…),
- Les moyens humains, une organisation interne transversale en mode projet, la pratique d'outils d'animation transversale élus-services
- La connaissance du patrimoine, de son usage, à travers différentes études (enquêtes usagers, audits énergétiques…) mais aussi via leur suivi au quotidien (notamment des consommations et des factures énergétiques des bâtiments, la présence d'une personne dédiée sur le sujet de l'énergie…).

En cohérence avec les enjeux cités en éléments de contexte, notamment les échéances du décret tertiaire, ***priorité sera donnée aux collectivités disposant d'un patrimoine de plus de 30 établissements avec une bonne proportion d'assujettis au décret tertiaire.***

Un comité de suivi du programme régional sera constitué pour opérer la sélection des lauréats, puis suivre le bon déroulement de l'opération et ses résultats ; il comprendra des représentants de l'ADEME, de la Direction régionale de la Banque des Territoires, de la Région Occitanie, de la DREAL.

Le dossier de candidature (cf cadre et contenu ci-après) doit fournir au Comité de suivi régional toutes les informations nécessaires pour répondre aux critères de sélection mentionnés ci-avant.

ATTENTION

Chaque collectivité **devra fournir une délibération liée à la candidature, validant en cas de sélection la mise en œuvre de l'organisation et des moyens internes nécessaires à sa participation**.

Le dossier devra bien préciser les actions déjà réalisées ainsi que celles envisagées par la collectivité en matière d'optimisation de la performance du patrimoine.

5- Calendrier, cadre et contenu du dossier de candidature

La consultation de prestataires par l'ADEME pour mener cette mission d'accompagnement des collectivités lauréates va se dérouler en parallèle des appels à candidatures menés dans les 7 régions.

En mai 2023, chaque collectivité ayant candidaté recevra :

- Une réponse quant à la suite donnée à sa candidature
- Pour les collectivités lauréates, le planning prévisionnel du déroulement de l'opération, les éléments à fournir pour la réunion de lancement.

Le dossier de candidature est à demander à *nathalie.gonthiez@ademe.fr.*

Il devra comprendre 3 documents :

1- La lettre de candidature et d'engagement - ***à compléter et signer***

2- **Le *questionnaire à remplir*** permettant de préciser le contexte local et les pratiques actuelles en matière de gestion immobilière

3- ***La délibération liée à la candidature de la collectivité*** validant, en cas de sélection, la mise en œuvre de l'organisation et des moyens internes nécessaires à sa participation

Merci de joindre tout document permettant d'étayer votre candidature :

☐ Synthèse du SCOT, du PCAET

☐ Schéma organisationnel actuel et en mode projet

☐ Extrait de l'inventaire du patrimoine existant, de tableaux de bord

Les candidatures devront être envoyées avant le 14 avril 2023* à minuit à l'adresse suivante :

subvention.occitanie@ademe.fr

En précisant l'objet du mail : ***Occitanie SDIE – Nom de la collectivité***
Attention, il est impératif que le poids du message ne dépasse pas 8 Mo (pièces jointes y compris).

N'hésitez-pas à contacter :
Nathalie GONTHIEZ : nathalie.gonthiez@ademe.fr

** La délibération pourra être envoyée ultérieurement, mais avant le 28/04/2023*

Annexe 1 - Présentation du déroulé prévisionnel de l'opération
(il sera éventuellement modifié après sélection du prestataire)

	LE PRESTATAIRE	LE GROUPE DE COLLECTIVITÉS	CHAQUE COLLECTIVITÉ
Etape 1 Lancement	Envoi un questionnaire →		Répond au questionnaire
	Fournit un kit lancement (outils, supports de présentation, ….)		S'organise en mode projet
	Anime l'atelier →	ATELIER collectif Présentation des acteurs, des outils, méthodes, planning général	Centralise les données de son patrimoine Prépare sa réunion interne de lancement 'officiel'
	Rencontre les services Participe en appui à la réunion de lancement 'officiel' →		REUNION de lancement au sein de la collectivité
2 mois max			
Etape 2 Diagnostic	Forme les référents aux outils d'autodiagnostics →	ATELIER collectif Pris en main des outils + réunions mensuelles d'une heure	Analyse son patrimoine, réalise son diagnostic 360° Elabore une classification de son patrimoine
	Analyse les documents transmis par la collectivité Echange avec les services Aide à la prise en main des outils →		2 temps d'ASSISTANCE à distance diagnostic
	Anime l'atelier et les échanges →	ATELIER collectif Diagnostic, classement des actifs	Finalise son diagnostic et sa classification L'envoie au prestataire
	Forme les référents à l'analyse multicritères		
10 mois max			
Etape 3 Elaboration de scénarios	Analyse les documents transmis par la collectivité Echange avec les services →		Elabore des scénarios ASSISTANCE à distance scénarios
	Anime l'atelier et les échanges →	ATELIER collectif Etude de scénarios + réunions mensuelles d'une heure	Affine les scénarios En fait l'analyse multicritères L'envoie au prestataire
	Analyse des choix opérés Aide à l'argumentation →		ASSISTANCE à distance Consolidation des scénarios
			Choix d'un scénario L'envoie au prestataire Préparation de la commission
	Analyse le SDIE Participe à la commission de validation du SDIE →		POINT D'ETAPE Validation du SDIE
12 mois max			
Etape 4 Mise en œuvre	Synthèse des travaux des collectivités Bilan quantitatif du programme		Met en place l'organisation Met en place le suivi du SDIE Planifie les premières actions
	Présente les résultats Bilan qualitatif collectif du programme →	ATELIER collectif Restitution	
et suivi 18 mois	Anime chaque atelier et les échanges, apporte méthode et outils de suivi →	ATELIER collectif Point étape à 6 mois, 12 mois, 18 mois	Mise en œuvre des premières actions du SDIE