

APPEL A PROJETS REGIONAL



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(S) PATRIMOINE(S) BATI(S)

Objet

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

Les communes de taille moyenne et des groupements de communes d'un même EPCI sont la cible de cet appel à candidatures (cf page 5).

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 le patrimoine municipal ou intercommunal visant la sobriété énergétique, tant sur les bâtiments que dans les déplacements liés à leur fonctionnement.

Publication de l'appel à candidatures : 08 juillet 2020

Date limite de dépôt des candidatures : 30 octobre 2020

Démarrage de l'opération : Premier trimestre 2021

1- Contexte

Depuis les années 70, le patrimoine bâti des collectivités territoriales et de leurs groupements 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 ce dont on dispose à l'échelle d'un territoire communal, voire intercommunal, coûte cher : il faut entretenir toujours plus de locaux, alors que certains sont sous-utilisés, voire vacants. Un rapport de l'IGF de 2016¹ 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 € ».

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, notamment pour les petites et moyennes communes et les EPCI fraîchement constituées ; 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.

Deux objectifs majeurs doivent amener les collectivités à se re-questionner 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 par habitant et multiplier par 3 la production d'énergie renouvelable. **Dans le cadre du scénario « Région à Energie Positive », les consommations du secteur du bâtiment, qui représentent près de la moitié des consommations d'énergie de la région aujourd'hui, devront diminuer de 26 % d'ici 2050.** Ce scénario constitue le volet Energie du SRADDET². 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, la construction de bâtiments performants 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 qui réponde à ces enjeux énergétiques, et 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, une gestion patrimoniale rationalisée et adaptée représente un gisement précieux d'économies, sans impacter, voire même en améliorant, la qualité du service rendu.

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

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

² Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires « Occitanie 2040 » - 2019

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 bien évidemment le suivi autonome par la collectivité des performances de son parc immobilier, et la maîtrise de sa programmation patrimoniale dans le temps.

Il comporte 4 étapes essentielles :



Cette démarche est particulièrement stimulante dans son contenu. 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 plans, 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 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**, les flux de déplacement entre bâtiments ;
- Et bien sûr, **le pilotage de la gestion immobilière** actuel et à terme, cette dimension étant particulièrement importante pour la réussite de la démarche tout comme les moyens mobilisables en termes financiers.

Le schéma directeur immobilier et énergétique constitue **un levier puissant pour aboutir à une véritable démarche de développement territorial durable** qui permet de mettre en adéquation le patrimoine public avec les besoins actuels et futurs 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 d'accompagnement de schémas directeurs immobiliers auprès de collectivités en Normandie en 2015 puis 2017³, l'ADEME a décidé de lancer **une démarche collective** du même type, avec le soutien de la Banque des Territoires. Cette initiative portera toujours sur le territoire de la Normandie mais sera élargie à l'Occitanie et à la région AURA, avec un volet environnemental un peu plus poussé : dénommé schéma directeur immobilier *et énergétique* (SDIE), il a pour objectif l'élaboration d'une stratégie immobilière sur le patrimoine municipal ou intercommunal, axée sur la sobriété énergétique, tant sur les bâtiments que dans les déplacements liés à leur fonctionnement.

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 schéma.**

Si aucune contribution financière ne sera demandée à la collectivité, un fort investissement des élus et des services sera nécessaire (cf annexe 1 : présentation du déroulé de l'opération).

Le programme comportera :

- **un travail collectif organisé au sein de chaque région, rassemblant les référents (un élu, un agent) de chacune des collectivités lauréates sous forme d'ateliers tout au long du programme (7 ateliers) ;** ce travail collectif a pour ambition de créer du lien entre collectivités, d'instaurer une dynamique de montée en compétences des participants par l'apport aussi de retours d'expériences réciproques ;
- **Un accompagnement individuel pour chaque collectivité lauréate, sous forme de points d'étape** ponctuant le déroulement du programme ;
- Un partage d'expériences et la valorisation des opérations, à l'échelle régionale et 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 et de commencer à mettre en œuvre la gestion dynamique de leur patrimoine dans un contexte budgétaire défini, même si toutes les collectivités ne seront pas au même niveau de connaissance de leur patrimoine, et que certaines auront sans doute déjà engagé des optimisations.

C'est un programme d'accompagnement dans la durée : la durée estimative d'élaboration du schéma directeur immobilier 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,
- ✚ Prend 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 du SRADDET, et réduise les 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 intégrant les aides potentielles,
- ✚ ***Démontre la mise en œuvre concrète du schéma directeur dans les 3 ans.***

³ cf plaquette ADEME – le schéma directeur immobilier :

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

4- Qui peut candidater ? Modalités de sélection des lauréats

La diversité des compétences juridiques entre collectivités (spécialement entre villes et intercommunalités), mais aussi des situations géographiques très contrastées en région (ville-centre, périurbaine ou rurale, activité touristique...), nous ont amené à cibler en Occitanie 2 catégories de collectivités :

- **Les communes de 5 000 à 50 000 habitants**, disposant d'un patrimoine pouvant être important notamment en secteur touristique, et aussi de services nous paraissant en capacité d'être mobilisés sur cette action nécessitant un fort investissement en temps ;
- **Les EPCI de moins de 120 000 habitants, candidatant pour leur patrimoine mais également en partenariat avec au moins 3 de leurs communes les plus importantes** ; ces candidatures traduiront une véritable démarche de développement territorial durable, permettant de mettre en adéquation le patrimoine public avec les besoins actuels de la population et les projets de ce groupement de collectivités.

L'appel à candidatures a pour objectif de permettre la sélection en Occitanie d'une vingtaine de collectivités.

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 et l'AREC, et de l'Etat.

Les critères de sélection :

La candidature des collectivités sera appréciée à travers plusieurs critères, démontrant une réelle mobilisation de leur part :

- Le portage politique, l'ambition forte pour une sobriété énergétique du patrimoine, l'inscription de l'action dans un projet territorial de développement durable (Agenda 21, PCAET, TEPOS-CV, CTE),
- La recherche d'une cohérence territoriale du patrimoine public, les moyens envisagés pour l'intégrer (structure chargée du SCOT et EPCI partenaires de l'action...)
- Les moyens humains, l'organisation interne transversale envisagée en mode projet, la pratique d'outils d'animation transversale élus-services (Cit'Ergie...)
- La connaissance de leur patrimoine à travers différentes études notamment des audits énergétiques, des diagnostics « amiante », des enquêtes usagers, ...
- La connaissance des consommations et des factures énergétiques des bâtiments, la présence d'un gestionnaire des fluides (manager énergie ou économiseur de flux) et d'outils de suivi des consommations.

Le dossier de candidature 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.

Dans le cas d'un groupement de collectivités souhaitant candidater, il faudra fournir un dossier de candidature pour chacune des collectivités partenaires.

La désignation d'un trinôme élu/technicien/financier est un point essentiel de la candidature.

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

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 en régions.

Début décembre 2020, chaque collectivité ayant candidaté recevra :

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

Le dossier de candidature est téléchargeable à l'adresse suivante :

<https://entreprises.ademe.fr/dispositif-aide/20200707/occit-sdie2020-124>

Les candidatures devront être envoyées avant le 30 octobre 2020 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 nous contacter :

Contacts ADEME :

Nathalie GONTHIEZ : nathalie.gonthiez@ademe.fr

Céline VACHEY : celine.vachey@ademe.fr

Contact Banque des Territoires :

Guillaume COSTE : guillaume.coste@caissedesdepots.fr

Annexe 1 - Présentation du déroulé de l'opération

