



## Lettre d'information N°123 – Avril 2024

1 / 7

### Où en est-on de la rénovation énergétique des bâtiments publics ?

Le comité d'évaluation du plan France Relance a publié récemment son rapport final. Créé par la loi de finances initiale pour 2021, il a réalisé une évaluation indépendante de l'impact socio-économique et environnemental du plan France Relance dont France Stratégie (*lire en note 1*) assure le secrétariat, avec le soutien des administrations centrales et territoriales.

#### Enjeux du Plan de relance en matière de rénovation du parc immobilier public

Comme l'indique le rapport précité, 4 milliards d'euros ont été consacrés par le Plan de relance à la rénovation énergétique des bâtiments publics dont 2,7 pour ceux relevant du patrimoine de l'État et 1,3 pour ceux des collectivités (*lire en note 2*).

Dans les grandes lignes, on peut noter que pour la rénovation des parcs immobiliers des collectivités, le taux de subvention ne dépend pas de l'ampleur des économies d'énergie déclarées et aucune corrélation n'a été observée entre l'efficacité énergétique et le taux accordé.

Par contre, pour la rénovation énergétique du parc de l'État, les travaux les plus performants ont été les mieux subventionnés. Pour les 2/3 des sommes dépensées, ils ont particulièrement profité aux bâtiments dont l'état de santé était considéré comme peu ou pas performant (*lire en note 3*) avec une priorité accordée au parc universitaire dont les logements étudiants dépendent.

#### A quels types de projet ces subventions ont-elles été attribuées ?

Concernant le patrimoine de l'État, sur les 6.700 dossiers soumis, 4.300 ont été sélectionnés pour un coût moyen par opération de 768 k€ allégé d'une subvention moyenne de 672 k€ (taux : 88%). Ainsi au total, 2% du parc a bénéficié d'une aide.

Par ordre d'importance, les projets relevaient de travaux de génie climatique (31% - *lire en note 4*), d'isolation de toitures et/ou de façades (20%), de remplacement des menuiseries (18%) et de rénovation de l'éclairage (14%).

L'ensemble des territoires a bénéficié du Plan avec une subvention moyenne de 37 €/habitant. Les zones de moins de 20.000 habitants ont été les principales bénéficiaires avec 95 €/habitant.

Du côté du patrimoine des collectivités, 6.200 projets ont été retenus pour un montant total des travaux estimé à 3 milliards subventionné à hauteur de 1,3 milliard (taux : 43%).



### Données clés sur les projets subventionnés

	Communes	Départements	Régions	Total
Nombre de projets	5 361	568	283	6 211
Montant de travaux (en M€)	1 700	643	719	3 000
Montant de subventions (en Md€)	643	301	427	1,3

### Pourquoi un tel écart de traitement ?

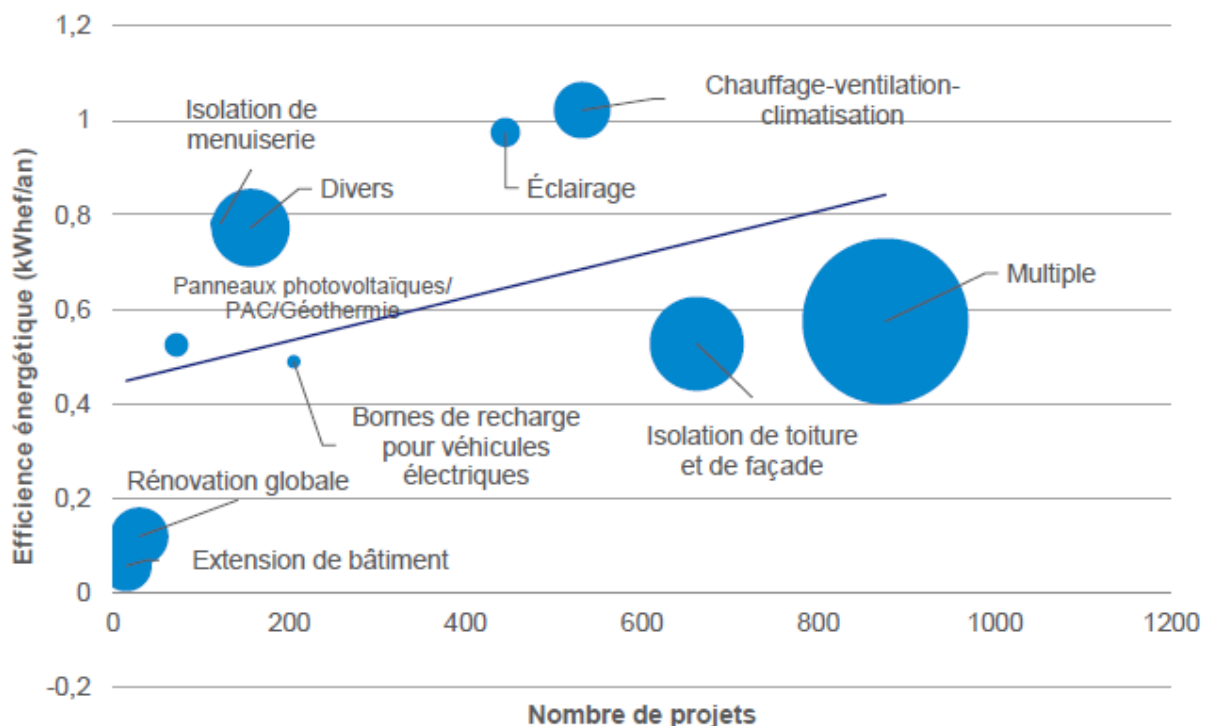
Comme indiqué ci-avant, le taux de subvention accordé à l'État est le double de celui octroyé aux collectivités. Les rédacteurs du rapport ne donnent pas les raisons de cet écart très significatif.

Peut-être ont-ils pensé :

- qu'avec un patrimoine de 94 millions de m<sup>2</sup> (lire en note 5) pour une valeur globale de 70 milliards, l'Etat est un *petit joueur* vis-à-vis des collectivités territoriales et locales qui totalisent 280 millions de m<sup>2</sup> pour une valeur globale de 1.700 milliards (lire en note 6),
- que celles-ci ont les moyens financiers et humains d'entretenir leur patrimoine et
- qu'elles sont mieux outillées que lui (lire en note 7).

### En quoi ont consisté ces rénovations ?

Pour l'État, les travaux les plus efficaces ont été les plus subventionnés.

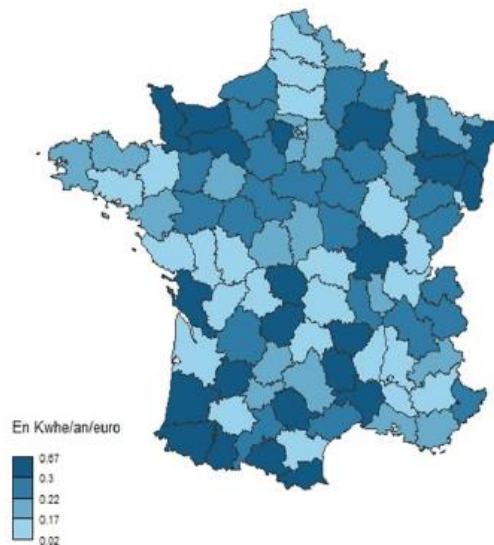




C'est plus contrasté du côté des collectivités où, mis à part les projets de réhabilitation qui ont eu un taux de subvention faible pour un gain énergétique faible, il n'y a pas de corrélation entre le taux de subvention d'un projet et son efficacité énergétique.

Avouez que ce n'est pas ce que l'heureux contribuable que vous êtes attendait.

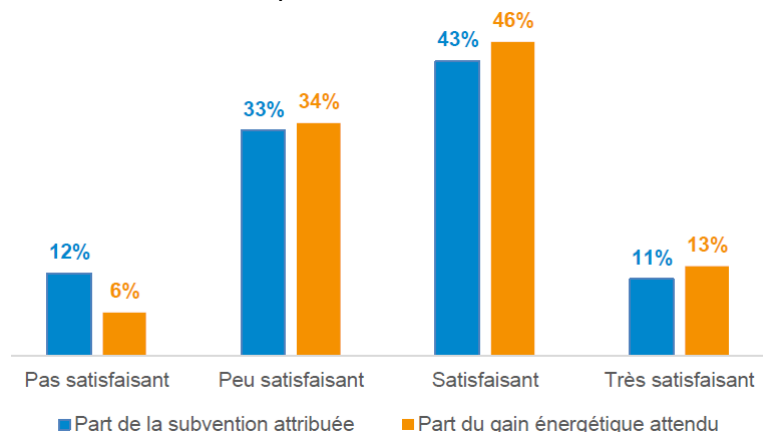
### Efficacité énergétique d'un euro investi par département



La Normandie, le Grand Est et les départements pyrénéens se placent très correctement. Bien qu'on ne les attendait pas naturellement dans ce palmarès, certaines régions se distinguent aussi comme les deux départements corses qui présentent le plus haut niveau d'efficacité énergétique annuel pour chaque euro investi. Un autre enseignement est à relever dans le rapport, les petites et moyennes entreprises (artisans, TPE, PME et ETI) ont raflé 89% des commandes, laissant le solde aux majors ... qui ont tout de même capté 35% du budget global avec des projets d'un montant unitaire plus important.

Comme indiqué ci-dessus au sujet de l'absence de corrélation entre le taux de subvention d'un projet et son efficacité énergétique, le rapport indique aussi qu'il semble y avoir un lien de causalité entre le gain énergétique et l'état de santé des bâtiments rénovés.

Au sujet de leur état (de pas à très satisfaisant), le graphique ci-dessous reporte la répartition dudit gain en regard de l'efficacité attendue est parlant.





Comme vous l'avez compris à la lecture de ces quelques lignes et données, le constat est mitigé et beaucoup de progrès sont encore à faire dans les conditions de mise en œuvre de la politique de rénovation énergétique des bâtiments publics.

Dans son enquête exploratoire, la Cour des Comptes ne s'est d'ailleurs pas trompée car elle y formule les recommandations suivantes :

- retenir l'amélioration de l'empreinte environnementale globale d'un projet de rénovation comme le critère principal et objectif en conditionnant la décision et la subvention à la réduction de la consommation d'énergie, à la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), à l'utilisation de matériaux biosourcés et/ou recyclés et à l'usage de techniques de rénovation et de méthodes de maintenance respectueuses de l'environnement,
- préciser, à minima, la notion de rénovation énergétique, trop floue pour l'instant,
- assurer le déploiement des projets de rénovation et leur suivi à l'issue d'audits normés et complets définissant des objectifs sérieux en matière d'empreinte environnementale globale,
- mieux coordonner les acteurs publics (*lire en note 8*).

Auxquelles on pourrait ajouter :

- améliorer l'accompagnement des bénéficiaires, particulièrement les petites collectivités locales,
- communiquer à l'ensemble des acteurs et décideurs du secteur (personnes publiques, conseils et entrepreneurs) les gains réels entre l'état initial du bien avant rénovation et un an après la réception des travaux pour pouvoir tracer, comparer et communiquer les écarts de performance énergétique et environnementale. L'objectif étant d'avoir un tableau de bord fiable assorti d'un recueil des bonnes pratiques.

De son côté, la mission d'information sur la rénovation thermique des bâtiments, au nom de la commission du développement durable de l'Assemblée Nationale a fait en février 2021 un double constat sévère. Celui d'une inadéquation des moyens, notoirement insuffisants pour atteindre les objectifs très ambitieux qui ont été fixés dans le cadre de la lutte contre le changement climatique, et ceci malgré les efforts consentis par le plan de relance. Constat également d'une absence d'outils de suivi de cette politique et d'outils d'évaluation de l'efficacité des travaux engagés comme de la mesure de leurs effets sur la politique énergétique de la France (*lire en note 9*).

Parmi les acteurs publics, la politique relative à la lutte contre le changement climatique, à l'adaptation au dit changement et à la lutte contre la pollution atmosphérique est assignée au service climat et efficacité énergétique de la Direction Générale de l'Energie et du Climat - DGEC (*lire en note 10*).

Lequel est sensé :

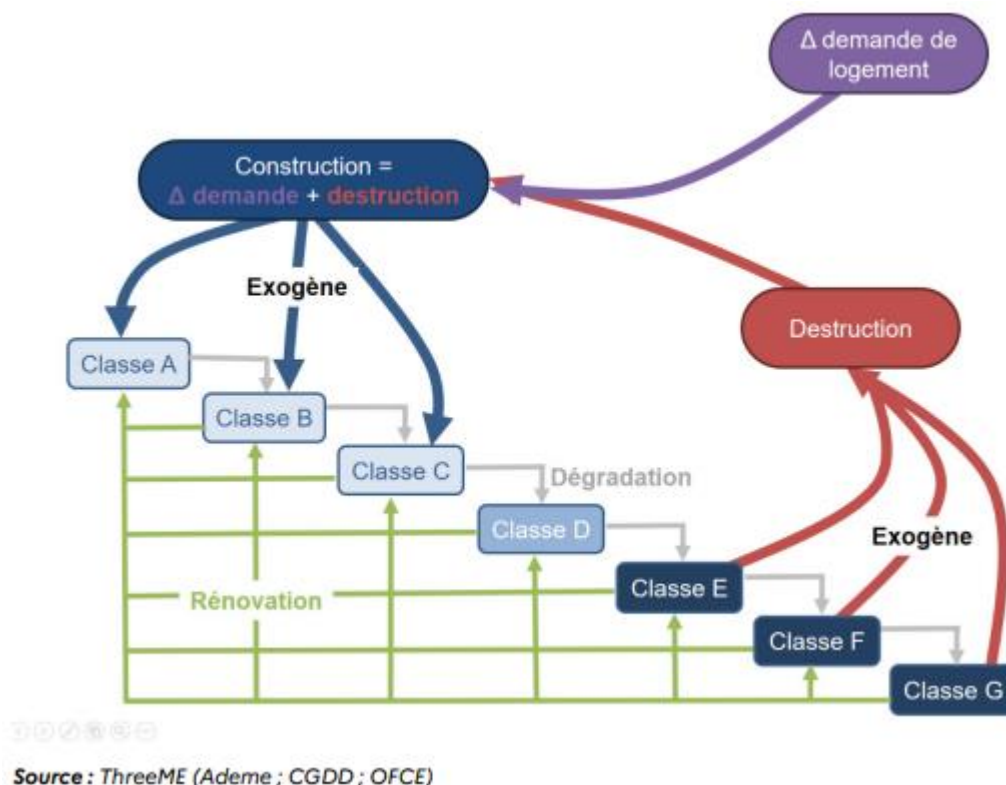
- **Lutter contre le changement climatique** en élaborant et en mettant en œuvre des politiques visant à réduire les émissions de GES, à promouvoir les énergies renouvelables et à encourager l'efficacité énergétique, contribuant ainsi à la transition vers une économie plus sobre en carbone.
- **Permettre l'adaptation au changement climatique** en travaillant sur des mesures pour s'adapter à ses conséquences, telles que l'élévation du niveau de la mer, les événements climatiques extrêmes et les modifications des écosystèmes visant à renforcer leur résilience.



- **Lutter contre la pollution atmosphérique** en s'engageant dans des actions pour améliorer la qualité de l'air, réduire les émissions polluantes et protéger la santé publique. Cela inclut des initiatives pour réduire les émissions de polluants tels que les particules fines, les oxydes d'azote et les composés organiques volatils (COV).

Il est intéressant de noter que c'est dans ce service que sont nés les certificats d'économie d'énergie (CEE) qui imposent aux fournisseurs d'énergie de réaliser des économies par la sensibilisation et la promotion de l'efficacité énergétique auprès des consommateurs. Au sein de cette même DGEC, l'ONERC (pour Observatoire national sur les effets du réchauffement climatique) coordonne la politique nationale d'adaptation au changement climatique dans le cadre de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC2).

Hormis pour les monuments historiques qui relèvent du ministère de la Culture, on pourrait appliquer aux parcs immobiliers tertiaires publics le même schéma qu'aux logements :



## Pourquoi le marché global de performance énergétique à paiement différé (MGPE-PD) pourrait accélérer les choses ?

Pour avoir des effets le plus tôt possible, il faut agir rapidement et significativement. D'ailleurs des études montrent qu'il faudrait multiplier par deux le volume d'investissements annuels dans le secteur public. C'est donc un gros volume d'investissement à engager rapidement par les personnes publiques, ce qui, il faut l'admettre, est difficilement envisageable compte-tenu des contraintes budgétaires actuelles, imposées tant du côté de l'État que de celui des collectivités.



Le paiement différé adossé au MGPE (*lire en note 11*) est donc une opportunité pour eux car il leur apporte un outil de financement supplémentaire permettant d'étaler le remboursement des travaux sur une longue période.

## Conclusion

Concernant le patrimoine immobilier des personnes publiques, la DGEC, idéalement placée sous la double autorité du Ministre de l'économie et des finances et de celui de la transition énergétique devrait naturellement fédérer tous les acteurs et jouer ainsi un rôle autant pilote que crucial de l'action gouvernementale vers un avenir plus durable et respectueux de l'environnement.

Espérons que ce sera prochainement le cas de manière active car la seconde Stratégie nationale bas-carbone (SNBC2), finalisée et rendue publique en avril 2020 et qui trace le chemin de la transition écologique vers la neutralité carbone à l'horizon 2050, doit rester l'objectif prioritaire de la nation et les efforts de tous les acteurs directs et indirects – dont vous-même et votre structure - doivent y concourir.

*Si cette note d'information succincte éveille des attentes ou des questions au sein de votre entreprise ou de votre organisation, DCR Consultants se tient à votre disposition pour accompagner votre réflexion vers ce que le marché attend et ce qui pourrait vous être profitable.*

*Cordiales salutations.*



**Denis CHAMBRIER**

Consultant Senior

[denischambrier@dcr-consultants.com](mailto:denischambrier@dcr-consultants.com)

Mobile : 06.7777.188



**Note 1** : Institution autonome placée auprès du Premier ministre, France Stratégie contribue, par ses propositions, à l'action publique et éclaire le débat. Elle réalise des études originales sur les grandes évolutions économiques et sociales, et les enjeux de soutenabilité. Elle produit également des évaluations de politiques publiques à la demande du gouvernement. Les résultats de ses travaux s'adressent aux pouvoirs publics et sont en accès libres pour les citoyens.

**Note 2** : Exceptées les grandes aires d'attractivité comme Paris, Lille, Toulouse, Lyon et Bordeaux qui ont reçu des subventions avec des montants très inférieurs à la moyenne.

**Note 3** : Selon la Banque des Territoires (groupe Caisse des dépôts), la majorité des bâtiments publics a été construite avant 1975 et est particulièrement énergivore.

**Note 4** : chauffage à eau chaude, PAC, géothermie, ventilation, climatisation, panneaux solaires et photovoltaïques.

**BUREAUX : 23 millions** de m<sup>2</sup> SUB  
**LOGEMENTS : 18 millions** de m<sup>2</sup> SUB  
**ENSEIGNEMENT : 20 millions** de m<sup>2</sup> SUB  
**AUTRES BIENS : 33 millions** de m<sup>2</sup> SUB

**Note 5** : SUB = surface utile brute / source > [Direction de l'Immobilier de l'Etat \(DIE\)](#)

**Note 6** : Source > Coordination interministérielle du plan de rénovation énergétique des bâtiments

**Note 7** : [ACTEE](#)

**Note 8** : La DHUP pour la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages du ministère du logement et de l'habitat durable + la DGEC pour la Direction Générale de l'Énergie et du Climat + la Caisse des Dépôts + la DIE pour Direction de l'Immobilier de l'Etat + l'ANAH pour l'Agence Nationale de l'Habitat + l'ADEME pour l'Agence de la transition écologique + les multiples et trop nombreux acteurs territoriaux.

**Note 9** : [Rapport d'information Assemblée Nationale](#)

**Note 10** : [DGEC](#)

**Note 11** : [MGPE-PD](#)