



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



Caisse  
des Dépôts  
GROUPE

JUIN  
2023



AU COEUR  
DES TERRITOIRES  
LE GUIDE

# La réhabilitation énergétique

des bâtiments publics  
et des logements sociaux



# Sommaire

03  
ÉDITO

04  
ENJEUX

05  
TABLEAU DE BORD

06  
IDENTIFIER

08  
ÉVALUER

09  
FINANCER



# Édito



Par Olivier Sichel  
*Directeur  
de la Banque  
des Territoires*

Le réchauffement climatique et la crise énergétique nous obligent à accélérer le changement. La rénovation est le meilleur moyen de réduire à la fois nos émissions, dont un tiers est issu de la construction, de parvenir à la sobriété énergétique et de lutter contre la précarité, hiver comme été, dans laquelle se trouve un ménage sur cinq.



**Notre rôle à la Banque  
des Territoires est de vous  
permettre, décideurs,  
de faire des choix éclairés.**



L'ambition de la « Stratégie Nationale Bas Carbone » est de réhabiliter 370 000 logements d'ici à 2030. Pour que l'ensemble du parc soit « basse consommation » en 2050, il faudra investir entre 15 et 30 milliards d'euros chaque année ces trois prochaines décennies. Mais par où commencer ? Notre rôle à la Banque des Territoires est de vous permettre, décideurs, de faire des choix éclairés. Convaincus que de bonnes décisions sont toujours fondées, nous avons créé « Mon Comparateur Énergétique » pour cartographier les consommations des bâtiments, et « Prioréno » pour prioriser les rénovations que nous vous aidons à financer avec des prêts de long terme et spécialisés.

*Au cœur des territoires le guide. La réhabilitation énergétique des bâtiments publics et logements sociaux.* Juin 2023. 2, avenue Pierre Mendès France – 75013 Paris. **Directeur de la publication :** Olivier Sichel. **Rédacteur en chef :** Baptiste Girod. **Photos :** Getty Images, Banque des Territoires, Thomas Gogny, Ville de Rantigny, Atelier Amélie Fontaine. **Conception et réalisation :** Citizen Press, Paris. **Impression :** Vincent. Ce document a été tiré à 120 000 exemplaires. Dépôt légal : en cours.

## 3 questions à

**KOSTA KASTRINIDIS**

Directeur des prêts  
de la Banque des Territoires



**Quels bénéfices les collectivités locales peuvent-elles tirer de la réhabilitation énergétique des bâtiments publics ?**

D'immenses bénéfices ! Tout d'abord, très concrètement, en matière de confort des utilisateurs de ces bâtiments publics. Ensuite, pour les économies d'énergie et d'entretien qui vont découler de cette réhabilitation. Et enfin, pour l'exemplarité vis-à-vis de leurs administrés.

La tâche est d'une ampleur qui peut effrayer : l'État et les collectivités locales doivent rénover quelque 400 millions de mètres carrés de bâtiments publics. Responsables de

“ Le problème pour les collectivités ne réside pas tant dans l'obtention des financements que dans la prise de décision. ”

50 % de la consommation d'énergie en France, les bâtiments publics, construits en majorité avant 1975, doivent être rénovés. C'est à la fois une décision de bonne gestion de patrimoine et une nécessité pour s'inscrire dans la transformation écologique que notre pays doit engager.

**Beaucoup de collectivités sont réticentes, car elles estiment qu'il s'agit d'un processus long et complexe. Qu'en pensez-vous ?**

Le problème pour les collectivités ne réside pas tant dans l'obtention des financements que dans la prise de décision.

C'est pourquoi nous proposons aux élus de l'ingénierie dédiée, afin de les aider à identifier les travaux à réaliser dans leur parc. Avec l'outil « Prioréno », que nous avons développé avec GRDF et Enedis, les élus voient ainsi gratuitement, et en une minute, quels sont les bâtiments les plus énergivores dans leur parc et quels travaux prioriser.

**Dans ce contexte, quelle expertise spécifique la Banque des Territoires peut-elle apporter ?**

Notre expertise financière naturellement, mais aussi notre expertise en matière d'innovation, pour aider au passage à l'acte de rénovation. Nous souhaitons avant tout simplifier la tâche des élus. Pour compléter la boîte à outils à leur disposition, nous lançons le plan éduRénov dédié à la rénovation du bâti scolaire (soit plus de la moitié du patrimoine des collectivités territoriales) : des financements, de l'ingénierie et un parcours d'accompagnement complet.

50 %

de la consommation d'énergie en France sont issus des bâtiments publics, dont la majorité ont été construits avant 1975.



## La réhabilitation énergétique au cœur des transitions



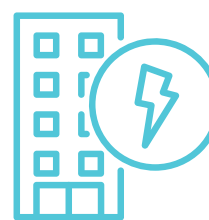
81 %

de la consommation énergétique des communes françaises proviennent des bâtiments publics.

Donnée 2022 CEREMA

14 MILLIARDS D'EUROS

C'est le montant du soutien public en investissements et en primes alloués au plan de rénovation énergétique des bâtiments sur le quinquennat, complétés par plus de 5 milliards d'euros de certificats d'économie d'énergie directement utilisés pour financer des travaux de rénovation énergétique.



2<sup>e</sup>

Le bâtiment est le deuxième secteur le plus émetteur de gaz à effet de serre.

→ Il représente à lui seul 27 % des émissions de CO<sub>2</sub>

Source : ministère de la Transition écologique

1 ménage sur 5



est touché par la précarité énergétique.

Source : Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE)



45 %

de l'énergie finale consommée en France proviennent du bâtiment, résidentiel ou tertiaire.

Source : ministère de la Transition écologique

12 %

des émissions nationales de gaz à effet de serre sont générées par les collectivités territoriales.

Source : <https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/3e7d-realiser-la-renovation-energetique-des-batime/>

6,2 MILLIARDS D'EUROS



La rénovation énergétique (logements privés et bâtiments publics) est l'un des secteurs prioritaires du plan France Relance, qui lui a consacré 6,2 milliards sur deux ans.

Source : ministère de la Transition écologique

# Identifier

## ÉTABLIR UN DIAGNOSTIC : UN PRÉALABLE INDISPENSABLE

École, hôpital, gymnase... Pour une collectivité, améliorer les performances énergétiques de ses bâtiments publics ne s'improvise pas. Un diagnostic préalable s'avère indispensable pour chiffrer précisément les coûts de cette démarche, identifier les travaux prioritaires et connaître les gains énergétiques de chaque action. En amont du programme de rénovation, la Banque des Territoires vous accompagne afin de poser ce diagnostic.

### ● **MON COMPAREUR ÉNERGÉTIQUE : une solution simple à destination des communes**

#### ● **Le principe**

La Banque des Territoires a créé « Mon Comparateur Énergétique » : un outil digital simple, gratuit et sans inscription qui donne accès en quelques clics à l'estimation des consommations énergétiques des bâtiments situés sur une commune donnée.

#### ● **Le fonctionnement**

Cet outil permet aux communes d'identifier un premier niveau d'impact énergétique, écologique et financier pour les bâtiments situés sur la commune, de visualiser les économies d'énergie nécessaires pour être en accord avec la réglementation, et de comparer la consommation de certains bâtiments (école, gymnase, piscine) à la moyenne nationale.

#### ● **L'objectif**

« Mon Comparateur Énergétique » vous permet de vous sensibiliser aux enjeux de rénovation énergétique à l'échelle de votre commune, et de convaincre les élus de l'importance de la thématique.

**58 000**

C'est le nombre de vues enregistrées par « Mon Comparateur énergétique », l'outil en ligne lancé fin 2019 par la Banque des Territoires pour permettre aux acteurs de la rénovation énergétique de mesurer le niveau de dépense et de consommation du patrimoine public.

### “ **Un maillage de proximité pour répondre aux besoins.** ”



*La Banque des Territoires est un réseau éminemment territorial. Au total, quelque 850 experts, femmes et hommes de terrain, agissent au cœur des territoires, auprès des collectivités et des Organismes du logement social, pour répondre le plus rapidement possible aux besoins. Ce maillage de proximité, encore renforcé ces dernières années, permet aux élus locaux de disposer d'un interlocuteur référent, capable de les conseiller sur les solutions les plus adaptées à leurs enjeux. Du plus ambitieux au plus modeste, la Banque des Territoires peut en effet financer tous types de projets, pour des collectivités de toutes tailles.*

**Gisèle ROSSAT-MIGNOD**

Directrice du réseau  
Banque des Territoires

## ● **PRIORÉNO**

### ● **Le principe**

En partenariat avec l'État, Enedis et GRDF, la Banque des Territoires a lancé « Prioréno », un service gratuit d'intelligence artificielle qui permet aux collectivités d'adopter une vision stratégique globale de leur parc immobilier public.

### ● **Le fonctionnement**

Ce service digital gratuit et intuitif fournit à tous types de collectivités (appartenant au réseau Enedis et/ou GRDF) l'ensemble des données de consommation de la quasi-totalité des bâtiments publics du territoire.

### ● **L'objectif**

« Prioréno » permet aux collectivités d'élaborer leur stratégie de transition énergétique, et de faciliter la décision des élus quant au choix des rénovations à envisager en priorité.



#### À noter :

Les dispositifs « Mon Comparateur Énergétique » et « Prioréno » ne sont pas disponibles en Corse et en Outre-mer.



## EN ACTION



### Oise **Rantigny s'engage grâce à « Prioréno »**

La ville de Rantigny, la Banque des Territoires et le Syndicat d'énergie de l'Oise ont signé la première convention du dispositif « Prioréno » dans l'Oise pour faciliter la décision des élus quant à la rénovation des bâtiments publics.

Avec « Prioréno », cette commune de 2500 habitants a désormais la possibilité d'obtenir une vision de son parc immobilier, des caractéristiques des bâtiments qui le composent et de leurs consommations énergétiques, afin de prioriser les chantiers de rénovation à mettre en œuvre.

La collectivité peut ainsi concentrer son analyse sur des types spécifiques de bâtiments publics, comme les bâtiments scolaires.

# Évaluer

## Ingénierie de projet

La Banque des Territoires contribue à faciliter le passage de l'intention à la réalisation de travaux, en fournissant aux collectivités les clés pour assurer les meilleures conditions de succès de leurs projets d'investissement. Cet accompagnement en ingénierie de projet peut intervenir de deux manières :

- Soit en mobilisant des experts pour mener les études en amont des travaux de rénovation (aide à la qualification des besoins, appui à rédaction de CCTP)
- Soit par le biais du cofinancement des études dans la limite de 50 % du montant TTC de l'étude (jusqu'à 80 % en Outre-mer)

1,8 milliard d'euros

Dans le cadre du plan de rénovation énergétique des bâtiments, c'est la somme qui sera consacrée à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments de l'État, notamment des cités administratives.

Les collectivités territoriales disposeront de 3 milliards d'euros via le Grand Plan d'investissement, dont 2,5 milliards d'euros de prêts et d'avances de la Banque des Territoires, pour la rénovation de leurs parcs (écoles, crèches, hôpitaux...) et 500 millions d'euros via la dotation de soutien à l'investissement local (DSIL).

### UN ÉCOSYSTÈME D'AIDES AU SERVICE DES ÉLUS

Au-delà des solutions financières proposées par la Banque des Territoires, les collectivités peuvent bénéficier de coups de pouce des organismes de l'État.

- Les offres de l'ADEME (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie)
  - Des financements pour la réalisation des études de faisabilité et pour la réalisation des investissements via le Fonds Chaleur
  - Un réseau de conseillers en énergie partagés (CEP) opérationnels
  - Des assistances à maîtrise d'ouvrage (AMO)
- Le programme ACTEE de la FNCCR (Fédération nationale des collectivités concédantes et régies)
  - ACTEE propose de financer le montage de projets avec la mise en œuvre d'audits thermiques, d'études de faisabilité juridique, technique, économique et financière, ainsi que le lancement de la maîtrise d'œuvre.

# Financer

Pour répondre aux différents besoins des collectivités dans la rénovation de leur parc immobilier, la Banque des Territoires propose un ensemble de solutions accessibles à toutes les tailles de collectivités : taux de prêt indexés sur celui du livret A, crédits avec de longues durées d'amortissement, de 25 à 40 ou 50 ans... Compétitive, l'offre s'adapte aux besoins et aux moyens de chaque collectivité, en tenant compte de la nécessité de préserver leur trésorerie.

Aux côtés des prêts, d'autres dispositifs financiers innovants existent, comme l'Intracting : il s'agit d'une solution qui permet de réaliser des travaux de rénovation énergétique via des avances remboursables.

### ÉduRénov : 2 milliards d'euros pour rénover les établissements scolaires

Massifier la rénovation énergétique des écoles, des collèges et des lycées : telle est l'ambition du programme d'action ÉduRénov lancé par la Banque des Territoires. En ligne avec la feuille de route de l'État « France Nation Verte », ÉduRénov repose sur deux piliers : le financement, par la Banque des Territoires, de 2 milliards d'euros de travaux d'ici à 2027, et un dispositif destiné à fédérer l'écosystème territorial autour des bonnes pratiques de réhabilitation énergétique du bâti scolaire. Pour faciliter la mise en œuvre, le programme mobilise également 50 millions d'euros de crédit d'ingénierie sur 5 ans. Au total, ÉduRénov doit permettre de rénover 10 000 établissements d'ici à 2027, tout en réalisant 40 % d'économie d'énergie. Un premier projet vient de voir le jour à Villeteuse (Seine-Saint-Denis), avec la réhabilitation-extension d'une école maternelle. D'un montant global de 10 millions d'euros, l'opération bénéficie d'un prêt de 4 millions d'euros de la Banque des Territoires.



#### À noter

Les prêts proposés par la Banque des Territoires mobilisent le Fonds d'épargne et s'inscrivent dans un cercle vertueux.

### SAUMUR (49) École élémentaire des Récollets

Dans le cadre du programme national Action Cœur de Ville initié par l'État, la ville de Saumur (Maine-et-Loire) s'est engagée dans un important plan de rénovation de ses écoles. Un projet soutenu par la Banque des Territoires.



## "INTRACTING"

### • Le principe

Le dispositif d'Intracting s'adresse aux collectivités souhaitant réaliser des travaux de rénovation des bâtiments publics (écoles, équipements culturels et sportifs, bâtiments administratifs, hôpitaux, universités...) générant des économies d'énergie avec un temps de retour inférieur à 13 ans.

### • Le fonctionnement

Grâce à ce temps de retour rapide, les économies d'énergie réalisées sont affectées au remboursement des avances consenties par la Banque des Territoires, voire au financement de nouveaux projets, selon le principe d'une chaîne vertueuse.

EN ACTION



### GRASSE (06)

#### Rénovation énergétique des écoles grâce à l'Intracting

Dans le cadre de la poursuite de sa politique énergétique, la ville de Grasse a signé avec la Banque des Territoires une convention d'Intracting pour ses bâtiments scolaires.

La signature de cette convention, conclue sur une période de 13 ans, concerne 23 bâtiments scolaires dont 12 nécessitant d'importants travaux. Cette opération d'un montant global de 766 317 euros devrait générer un gain annuel de 642 MWh et de plus de 63 529 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> par an.

### FOIRE DE CHÂLONS (51)

#### Une convention d'Intracting signée avec Vitry-le-François et la CCVCD

Vitry-le-François et la communauté de communes Vitry, Champagne et Der (CCVCD) se sont lancées dans une démarche d'Intracting avec la Banque des Territoires, pour un montant de 2,5 M€. Ce dispositif permettra de financer des interventions visant à réduire les consommations énergétiques sur des bâtiments publics, et de rénover complètement l'éclairage public de la ville centre. Les économies d'énergie générées par les travaux permettront à la collectivité de rembourser l'avance Intracting, et de dégager des ressources pour engager de futures actions de rénovation.



### STRASBOURG (67)

#### Ophéa : 338 logements sociaux réhabilités

La Banque des Territoires a accompagné Ophéa pour la réhabilitation de logements sociaux de la Cité Reuss à Strasbourg. Les travaux, financés par la Banque des Territoires à hauteur de 17 M€, permettront d'en faire des bâtiments basse consommation (BBC). Après travaux, le gain énergétique de la rénovation de ces 338 logements est estimé à 60 %.

## L'OFFRE DE PRÊT

### Le principe

Notre offre de prêt permet d'accompagner les collectivités dans la transformation écologique et énergétique de leur territoire.

La Banque des Territoires accompagne les acteurs du secteur public local dans leurs projets de rénovation énergétique des bâtiments publics et, plus largement, dans ceux contribuant à la transition écologique et énergétique.

Pour les acteurs du secteur public local souhaitant contribuer à la transformation énergétique et

écologique du territoire, un prêt long terme couvrant toute la durée du projet, le prêt Transformation écologique dont le taux a été bonifié, est parfois nécessaire.

La Banque des Territoires accompagne ainsi les collectivités dans le financement de leurs projets de transition énergétique et écologique, grâce à ses prêts au secteur public local. Compétitif et étalé dans le temps, le taux de ce prêt peut être indexé sur le taux du livret A, sur ressources du Fonds d'Épargne, ou fixe grâce aux ressources de la BEI et de SFIL.

### GOMMEGNIES (59)

#### Nouveau départ pour l'école René-Jouglet

À Gommegnies (Nord), la ville mène un projet d'extension et de rénovation de l'école René-Jouglet, située en zone rurale. La Banque des Territoires contribue à financer ce projet écoresponsable à hauteur de 1,3 M€. L'utilisation de techniques de construction modernes et de matériaux locaux permettra de transformer l'école en un groupe scolaire pouvant accueillir des enfants de maternelle.

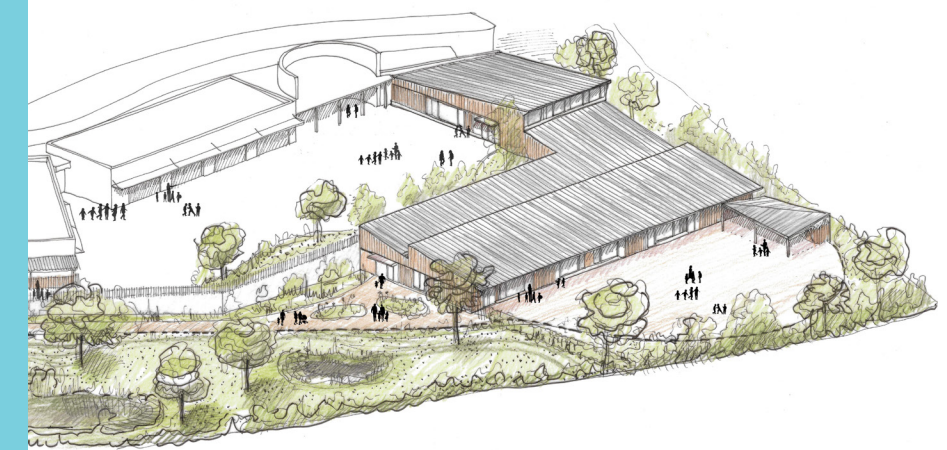
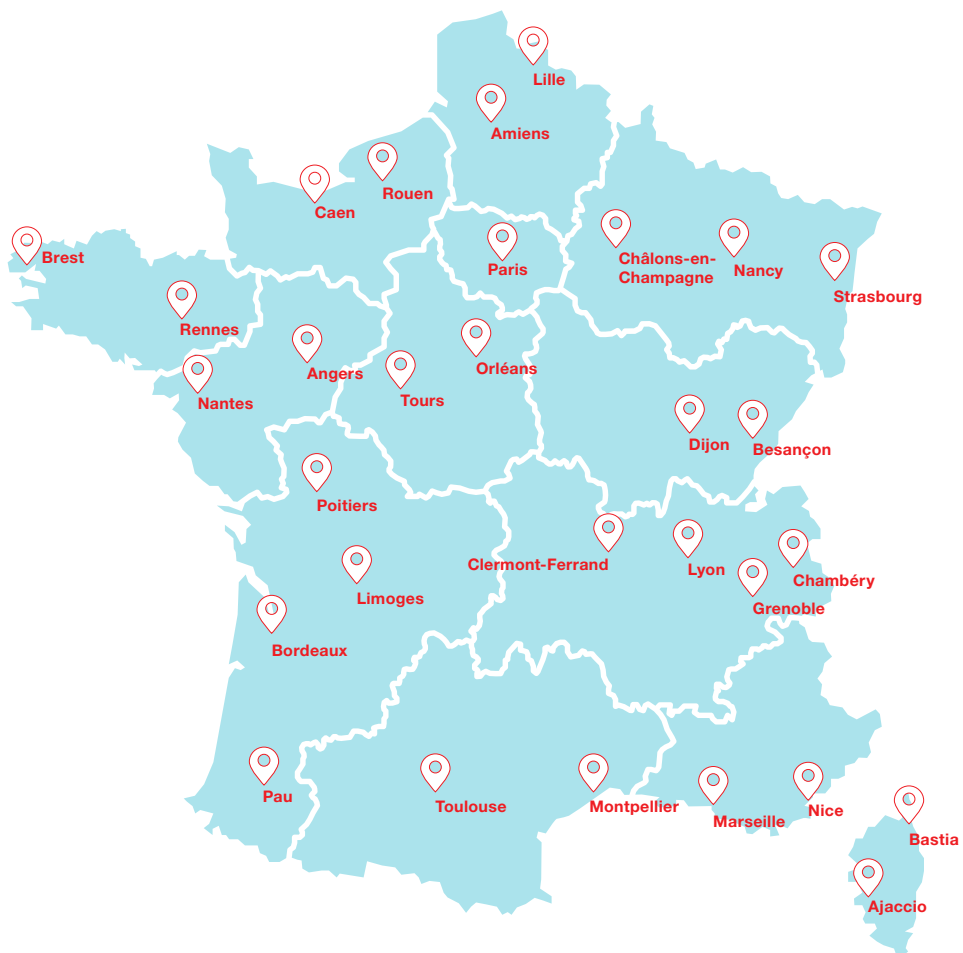


Illustration du projet par Atelier Amélie Fontaine [architecture & urbanisme]

# Contactez votre antenne la plus proche !

Vous souhaitez obtenir de l'aide,  
échanger autour de votre projet ou  
suivre les actualités de votre région ?  
Contactez votre interlocuteur en région :



- Guadeloupe
- Martinique
- Guyane
- Mayotte
- Réunion
- Saint-Pierre et Miquelon
- Nouvelle Calédonie
- Polynésie française

**NOS ACTIONS EN IMAGES :**

