

AVRIL 2024



RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS PUBLICS ET QUARTIERS POPULAIRES

association des maires
VILLE & BANLIEUE
de France

CAFL
La banque
des collectivités



01

Les enjeux de la rénovation énergétique des bâtiments publics dans les banlieues

- a) Un patrimoine peu connu souvent dégradé p8
- b) Une population déjà touchée par la précarité p10
- c) Des moyens limités mais une urgence à rebâtir et rénover p12

02

Des territoires cumulant un certain nombre de difficultés

- a) Limites techniques et d'ingénierie p14
- b) Limites administratives et réglementaires p15
- c) Limites financières p15

03

Enclencher, Massifier et Assurer la rénovation des bâtiments publics : une prise de conscience à l'œuvre dans les quartiers

- a) Stratégie patrimoniale p16
- b) Stratégie de financement et d'ingénierie p18
- c) Stratégie transition écologique et sociale p21

Méthodologie de l'étude p4

Edito p6



MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE

Ce document est une déclinaison de l'étude consacrée au financement de la rénovation énergétique des bâtiments publics propriétés des collectivités, à l'échelle des collectivités disposant de quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Initiée en mai 2022, l'étude a été conduite par un groupe d'élèves administrateurs territoriaux (promotion Georges Brassens) et ingénieurs en chef territoriaux (promotion Antoine de Saint-Exupéry) et issue du partenariat entre l'Agence France Locale (AFL), le CNFPT et l'Institut national des études territoriales (INET) de Strasbourg.

La présente étude se concentre sur les enjeux de rénovation des bâtiments publics en zone QPV et en proximité de ces territoires, excluant, malgré l'importance du sujet, les grands ensembles et la rénovation thermique des logements sociaux, ainsi que la réhabilitation des copropriétés dégradées. Le périmètre rassemble les collectivités adhérentes de l'association des maires Ville & Banlieue de France (AMVB) dite Ville & Banlieue, et les collectivités actionnaires de l'AFL engagées dans une démarche de politique de la ville pour les quartiers prioritaires.

Les matériaux récoltés sont issus de différents canaux :

- 1 Onze entretiens qualitatifs d'une durée de 40 à 60 minutes réalisés auprès de représentants (élus et services) de l'association des maires Ville & Banlieue et/ou d'actionnaires de l'AFL.
- 2 Un questionnaire en ligne envoyé aux membres de l'association des maires Ville & Banlieue et aux actionnaires de l'AFL.
- 3 L'étude générale menée par les élèves administrateurs et ingénieurs en chef territoriaux de l'INET.
- 4 La littérature abondante sur le sujet des QPV et de la rénovation énergétique des bâtiments publics locaux.

Remerciements particuliers à l'ensemble des personnes interrogées, et à l'association des maires Ville & Banlieue :

- › **Allonnes (72 - Sarthe)** : Cyrille GUILBAUD, adjoint à l'urbanisme et à l'écologie, et Eric GUERINEAU, Directeur des services techniques
- › **Kremlin-Bicêtre (94 - Val-de-Marne)** : Chloé LORIDANT, Directrice des services techniques et Rudy OKONDZA, Directeur de la cohésion sociale
- › **Lormont (33 - Gironde)** : Laurent FREDON, Directeur Finances - Fiscalité
- › **Nantes Métropole (44 - Loire-Atlantique)** : Hélène MAURY, Responsable de la mission alliance des territoires et contractualisation et Lidwine HARIVEL, Responsable de la mission politique de la ville et renouvellement urbain
- › **Paris (75 - Paris)** : Anne-Claire BOUX, adjointe chargée de la santé, précédemment en charge de la politique de la ville
- › **Rezé (44 - Loire-Atlantique)** : Clément LE RESTE, Directeur de cabinet
- › **Rive-de-Gier (42 - Loire)** : Pascal CHAMMAS, Directeur général des services
- › **Roubaix (59 - Nord)** : Malika AIT GHERBI PALMER, Directrice de cabinet adjointe
- › **Saint-Priest (69 - Rhône)** : Christophe LEFORT, Directeur général des services
- › **Vaulx-en-Velin (69 - Rhône)** : Matthieu FISCHER, Maire-adjoint délégué à l'environnement, à la transition écologique et à l'urbanisme, et Philippe MOINE, Maire adjoint délégué au Cadre de vie, à la Proximité, aux Travaux, au Patrimoine Bâti et aux Grands Projets



”

ÉDITO

Nos collectivités sont en première ligne face à l'urgence écologique. Nos territoires subissent les conséquences du changement climatique : facture énergétique de plus en plus lourde, épisodes météorologiques extrêmes en toute saison (sécheresse, canicule, inondations...)

Ces phénomènes sont amplifiés dans nos banlieues qui se caractérisent par des indicateurs économiques, démographiques et sociaux dégradés (surreprésentation des familles monoparentales, proportion importante de foyers vivant sous le seuil de pauvreté, taux de chômage largement supérieur à la moyenne nationale, surpopulation dans le parc public de logements sociaux et les copropriétés vieillissantes et dégradées) ... Cela rend les habitants de nos quartiers populaires plus vulnérables au changement climatique et moins en capacité d'atténuer ses effets.

Dans nos banlieues, l'urgence écologique se conjugue donc à un impératif de justice sociale. Nos communes font face, comme nombre de leurs homologues, à un « mur d'investissements » qu'il est pourtant indispensable de franchir pour atteindre les objectifs énoncés par la Stratégie Nationale Bas-Carbone.

La rénovation énergétique des bâtiments est un volet incontournable des investissements nécessaires à la transition. Elle croise des exigences politiques, environnementales, juridiques, et soulève un enjeu financier considérable : 8 milliards d'euros seraient nécessaires, chaque année d'ici 2030, pour mener à bien cette rénovation. Nos banlieues doivent entretenir et renouveler un patrimoine bâti considérable, le tout sans compromettre les investissements que requièrent les politiques publiques dans les quartiers Politique de la Ville.

Afin de nourrir le débat public de constats partagés et de propositions, l'AFL, la banque des collectivités, et l'Association des maires Ville & Banlieue qui fédère un réseau d'élus de villes-centres et de banlieues, ont réalisé dans le cadre de leur partenariat cette étude qui met l'accent sur les singularités des banlieues face au chantier de la rénovation énergétique des bâtiments. Elle s'attache à souligner les – nombreuses – limites rencontrées spécifiquement sur nos territoires. Mais elle met aussi en lumière le dynamisme local et la variété des solutions élaborées dans les quartiers populaires.

La présente étude s'appuie sur des entretiens menés auprès d'élus de banlieues de toute la France, membres de l'Association Ville & Banlieue. Ses conclusions sont nourries de l'expérience directe d'élus de terrain engagés au service de leurs concitoyens. Elle se veut un outil pour permettre aux élus de saisir à bras-le-corps la question de la rénovation énergétique de leur patrimoine bâti.

Nous vous en souhaitons une bonne lecture !



Gilles Leproust

Maire d'Allonnes (Sarthe)

Président de l'Association des maires Ville & Banlieue



Marie Ducamin

Présidente du Conseil d'administration de l'AFL-ST

Maire de Saint-Jacques-de-la-Lande,

Vice-Présidente de Rennes Métropole

01 LES ENJEUX DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS PUBLICS DANS LES BANLIEUES •

Au-delà de l'imaginaire porté sur les banlieues, les grands ensembles, les dalles de béton et les copropriétés dégradées, les enjeux de l'entretien et la rénovation, notamment énergétique, des bâtiments publics sont centraux. Offrir aux habitants des quartiers, des services publics accessibles et de qualité est une priorité. Tout comme assurer aux agents territoriaux des conditions de travail dignes. Dans un contexte contraint par de nombreux facteurs externes, les élus locaux et leurs services tentent d'apporter des solutions, pour assurer à toutes et à tous, des conditions de vie, et de travail, convenables.

a) UN PATRIMOINE PEU CONNU SOUVENT DÉGRADÉ

Tout comme le patrimoine bâti de l'ensemble des collectivités de France, celui des villes intégrant des QPV est peu connu. Une enquête du Cerema menée en 2021 précise que seulement 28% des collectivités sont dotées d'un schéma directeur immobilier et que 36% connaissent l'âge de l'ensemble de leurs bâtiments¹. Ces statistiques masquent évidemment une grande hétérogénéité, qui se retrouve au sein des villes intégrant des QPV. Des grands ensembles périphériques construits dans les années 1960², aux maisons ouvrières héritées de la période industrielle³ en passant par les QPV de centres-villes et un peu enclavés⁴, l'Histoire des bâtiments et de l'urbanisme dont héritent les élus est variée.

Le Directeur général des services de la ville de Saint-Priest, Christophe LEFORT, suggère de rassembler les activités, notamment associatives, dans des mêmes locaux avec des programmes d'occupation des lieux précis. Avant la réalisation d'un inventaire du patrimoine de la commune, il était impossible de prendre de telles décisions.

Pascal CHAMMAS, Directeur général des services de la ville de Rive de Gier évoque par exemple le nombre important de garages détenus par la commune dont il faudra se séparer dans les prochaines années. Il faut optimiser le bâti afin qu'il corresponde aux objectifs politiques de la collectivité, ainsi qu'aux capacités financières et techniques de celle-ci.

» 87,5% des répondants affirment avoir défini ou prévu un plan pluriannuel de rénovation ou une stratégie patrimoniale, mais 53,6% n'ont pas chiffré le coût de ces investissements.

» La grande majorité des répondants (82,1%) précise que la stratégie patrimoniale a été mise en place pendant le mandat 2020-2026. Pour 14,3% d'entre eux, la structuration se fera dans de prochains mandats.

» La connaissance précise du patrimoine bâti est en cours, et a principalement débuté au début du mandat actuel.

¹ Cerema, La gestion du patrimoine immobilier des collectivités territoriales, enquête Cerema Territoires et Ville, 2021. URL : https://www.cerema.fr/system/files/documents/2021/07/20210421_synthese_4p_vf.pdf

² Exemple ; Ville de Vaulx-en-Velin

³ Exemple ; Ville de Roubaix

⁴ Exemple : Ville de Saint-Priest, présence de QPV en périphérie (Bel-Air, Garibaldi) et en centre-ville (Bellevue) ou bien de la ville de Nantes où tous les QPV se trouvent à l'intérieur du périphérique.

Nous avons créé une commission de travail sur le sujet des bâtiments, avec les élus et services compétents pour avancer sur le PPI, la rénovation, les baux commerciaux, leurs exploitations et la vente de certains bâtiments. »

Pascal CHAMMAS

Directeur général des services,
Rive de Gier (42)

Le premier défi est celui de l'inventaire des bâtiments publics. Vient ensuite la connaissance de l'état des bâtiments, et des types de travaux à réaliser, prioriser pour répondre aux exigences réglementaires, environnementales, mais surtout au confort des usagers. A noter que peu de collectivités territoriales réalisent une différenciation « *bâtiments dans QPV* » - « *bâtiments hors QPV* ». Les habitants bénéficient évidemment de l'ensemble des services publics locaux. Dans la ville du Kremlin-Bicêtre par exemple, il n'y a aucun bâtiment public sur le territoire du QPV qui se situe sur une zone réduite. Les habitants du quartier bénéficient des services publics au même titre que le reste de la population communale.

LES ÉQUIPEMENTS PRIORITAIRES À RÉNOVER :



Les équipements **sportifs**



Les bâtiments **scolaires**



Les bâtiments **administratifs**

Il est difficile de quantifier le niveau de présence des équipements publics dans les QPV⁵. Il pourrait être utile de détenir une liste de l'état des bâtiments publics locaux se trouvant dans les QPV, et du suivi de leurs dégradations. D'après les données recueillies grâce au questionnaire, les équipements sportifs sont les plus concernés par la rénovation énergétique et l'accès aux financements. A noter cependant qu'il s'agit parfois de bâtiments intercommunaux, dont la rénovation et l'entretien ne sont pas portés par une commune seule. Les bâtiments scolaires sont en seconde position, rejoignant la grande priorité nationale sur l'éducation. En octobre 2023, l'OFGL y a consacré un dossier d'analyse⁶. Enfin, les bâtiments administratifs

semblent constituer une opportunité en matière de rénovation, avec des locaux souvent dégradés et énergivores. Malika AIT GHERBI PALMER, Directrice de cabinet adjointe auprès du maire de Roubaix insiste sur la nécessité d'entretenir et rénover les locaux accueillant du public, mais aussi ceux accueillant les agents.

En parallèle, émerge la question complexe des bâtiments classés. Clément LE RESTE, Directeur de cabinet auprès de la maire de Rezé s'interroge sur les coûts importants des projets de réhabilitation qui impliquent des bâtiments ou des quartiers classés. A Rezé, la rénovation du Manoir de Praud coûterait environ 4 millions d'euros, somme que la commune ne peut allouer à ce projet sans le faire au détriment d'autres.

Déjà à la fin du XX^e siècle, la littérature s'interrogeait sur la problématique de la localisation des équipements publics, et du malaise social que cela pouvait entraîner au sein des habitants des quartiers. La crise urbaine, au-delà d'être « monétaire », est aussi spatiale, « la localisation équitable de l'équipement public analysé avantagerait effectivement les habitants des quartiers sensibles »⁷.

⁵ Cour des Comptes, L'évaluation de l'attractivité des quartiers prioritaires. Une dimension majeure de la politique de la ville, Rapport public thématique, 2020 (décembre). URL : <https://www.ccomptes.fr/system/files/2020-12/20201202-rapport-quartiers-prioritaires.pdf>

⁶ Observatoire des Finances et de la Gestion publique Locales, *Les investissements scolaires des collectivités locales*, Collection Cap sur, 2023 (octobre). URL : https://www.collectivites-locales.gouv.fr/files/accueil/Etudes%20et%20statistiques/OFGL/2023/OFGL_cap_sur_21_investissements_scolaires_collectivites_30-10-2023.pdf

⁷ RAZE Jean-François, « La localisation des équipements publics : renouveau des coûts de la croissance urbaine et élément de réponse au problème des quartiers sensibles ? », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, 2004/2 (avril), p. 195-221. DOI : 10.3917/ru.042.0195. URL : <https://www.cairn.info/revue-d-economie-regionale-et-urbaine-2004-2-page-195.htm>

Plus récemment, un rapport de la Cour des Comptes est revenu sur l'évaluation de l'attractivité des quartiers prioritaires⁸. Il précise que les territoires sont assez bien dotés d'équipements publics (installations sportives, centres sociaux, structures culturelles, annexes de services communaux, etc.) mais qu'il existe un « décalage entre cette réalité et la perception qu'en ont les habitants ». D'une part certains rappellent le manque de diversité d'équipements (notamment au sein des sportifs), d'autre part, si les équipements publics sont « visibles », les services publics de « droit commun »⁹, pourtant présents, sont moins matérialisables par les populations. Le malaise social, le sentiment d'abandon et de ghettoïsation persistent, malgré un tissu associatif très présent et impliqué dans la vie de la cité, avec le soutien d'élus et d'agents territoriaux mobilisés. **Une meilleure connaissance du patrimoine au service des habitants, notamment des QPV, et de son état permettrait d'accompagner au mieux les transitions sur ces territoires.**

b) UNE POPULATION DÉJÀ TOUCHÉE PAR LA PRÉCARITÉ

Par essence, les populations résidant dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont heurtées par la précarité. Il existe plus de 1 300 quartiers prioritaires. L'ancienne géographie des QPV, en place depuis 2014, a été mise à jour fin 2023 après des négociations entre les collectivités et l'Etat. La nouvelle géographie des QPV a été publiée au Journal officiel du 29 décembre 2023. Pour les seuls départements métropolitains, 1 362 QPV sont identifiés. S'ajoutent à ces QPV les quartiers de veille active dont le recensement n'est pas aussi fin¹¹.

Pour accompagner au mieux leurs habitants, la présence d'équipements et bâtiments publics rénovés et accessibles est indispensable. Les habitants sont, par ailleurs, plus exposés aux changements climatiques et aux pollutions dans les QPV qu'ailleurs. Le baromètre des quartiers populaires dévoilé en septembre 2022 par l'ANRU indique que « 62 % [des habitants des quartiers prioritaires] ont déclaré avoir eu des difficultés à trouver un endroit frais lors des épisodes caniculaires (contre 48 % des autres habitants) », poussant la présidente du Conseil d'administration de l'ANRU, Catherine Vautrin à vouloir « faire des quartiers les fers de lance de la ville durable en renforçant leur contribution à la transition écologique et en expérimentant de nouvelles manières de construire la ville. »¹².

Anne-Claire BOUX, adjointe à la maire de Paris rejoint ce constat : 17% de la population de la ville vit en QPV, territoires souvent très enclavés, proches du périphérique, peu végétalisés. A la problématique de confort d'hiver, s'ajoute, avec le réchauffement climatique, celui de confort d'été, notamment pour soulager les habitants dans des bâtiments publics en période de canicule, accueillir du public (école, mairie, médiathèque ...), ou encore pour garantir des conditions de travail acceptables pour les agents.

⁸ Cour des Comptes, *L'évaluation de l'attractivité des quartiers prioritaires. Une dimension majeure de la politique de la ville*, Rapport public thématique, 2020 (décembre). URL : <https://www.ccomptes.fr/system/files/2020-12/20201202-rapport-quartiers-prioritaires.pdf>

⁹ Par exemple : sécurité, de propreté, d'aide à la petite enfance, transport ...

¹⁰ Décret n°2023-1312 du 28 décembre 2023 modifiant le décret n°2014-767 du 3 juillet 2014 relatif à la liste nationale des quartiers prioritaires de la ville et à ses modalités particulières de détermination dans les départements métropolitains. URL : https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf?id=TngutXAIa4GeWXvS4DQMX-OXqevYP_NfPacmOcQN3E=

¹¹ Décret n°2023-1314 du 28 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires politique de la ville dans les départements métropolitains. URL : https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf?id=TngutXAIa4GeWXvS4DQMXWbcSLeujXgsxqkOE_bY_4=

¹² ANRU et Harris Interactive, *Baromètre des quartiers populaires : les habitants plus exposés aux aléas climatiques*, 2022 (septembre). URL : <https://www.anru.fr/la-docutheque/barometre-dopinion-les-francais-dans-leur-quartier>

ET LES ÉCOLES ? GRAND CHANTIER DE LA RÉPUBLIQUE !

La précarité se ressent également sur l'état des bâtiments scolaires, qui, souvent en raison du manque de moyens financiers, n'ont pas pu être entretenus. Avec le dédoublement des classes¹³, et l'évolution démographique, les besoins en termes bâtimentaires se sont accrus. La ville de Lormont (33) dont plus des 2/3 des habitants vivent en QPV est celle dont le revenu par habitant est le plus faible de la Métropole de Bordeaux. Les cycles de rénovation urbaine des dernières années conduisent à plus de mixité, favorisant l'attractivité et l'image de la commune. Concernant le scolaire, la commune de Lormont dispose de nombreuses écoles, petites, vieillissantes et énergivores sur son territoire. Toutefois, les 2/3 sont gérées par l'intercommunalité (Communauté urbaine de Bordeaux puis Bordeaux Métropole), et seulement 1/3 par la commune. Les marges de manœuvres financières de la commune étant faibles, la rénovation des écoles métropolitaines est portée d'abord par la Métropole, ce qui permet d'engager simultanément quatre projets.

¹³ <https://eduscol.education.fr/1028/la-politique-de-l-education-prioritaire-les-reseaux-d-education-prioritaire-rep-et-rep>

La ville de Rive de Gier (42) souhaite redynamiser son territoire, ancien bassin minier. Pour le Directeur général des services, Pascal CHAMMAS, l'une des priorités est le chantier des écoles, à réaliser dans un contexte financier très contraint. Au moins trois écoles sont à rénover, dont l'une à reconstruire en raison de l'instabilité du terrain causée par des fondations bâtementaires inadaptées aux exploitations minières qui mitent le sous-sol de la ville. En 2020-2021, des travaux ont été effectués sur une école, mais avec des entreprises défaillantes n'ayant pas rempli le cahier des charges. Toutefois, « Il n'y a pas que les écoles, dans les quartiers, on circule d'équipement public en équipement public. Le rôle des médiathèques, des équipements culturels et sportifs est important, **notamment pour la cohérence des services publics locaux.** » rappelle Malika AIT GHERBI PALMER, Directrice de cabinet adjointe auprès du maire de Roubaix. Pour répondre au mieux aux besoins des habitants, il est indispensable de prendre en compte la qualité de vie au travail des agents municipaux et intercommunaux, notamment des catégories B et C, qui souvent sont aussi habitants de la commune. Cela passe par l'entretien et la rénovation des bâtiments publics locaux, et améliore, à terme, l'image d'un quartier. En parallèle cela contribue à renforcer l'attractivité de la fonction publique territoriale.

Pour la Cour des Comptes, il convient enfin d'étudier les effets de la politique de la ville selon **l'attractivité externe** (la capacité d'un quartier à attirer de nouveaux arrivants, sur la base de caractéristiques présentées comme objectives par les décideurs publics et supposées influencer sur le choix des futurs habitants, parents ou acteurs économiques : transports, équipements publics, disponibilité de services, etc.) et **l'attractivité interne** (les conditions de vie et la perception du quartier par ses habitants, qui posent la question du désir de s'y maintenir, ou du moins de ne pas souhaiter en partir)¹⁴. Pour accroître l'attractivité d'un territoire, des investissements doivent être réalisés, mais les moyens des collectivités locales sont encore et toujours plus contraints. Comme le résumait Matthieu FISCHER, Maire-adjoint délégué à l'environnement, à la transition écologique et à l'urbanisme, et Philippe MOINE, Maire-adjoint délégué au Cadre de vie, à la Proximité, aux Travaux, au Patrimoine Bâti et aux Grands Projets à la mairie de Vaulx-en-Velin : « Le vrai nerf de la guerre, c'est l'argent ! ».

¹⁴ Cour des Comptes, *L'évaluation de l'attractivité des quartiers prioritaires. Une dimension majeure de la politique de la ville*, Rapport public thématique, 2020 (décembre). URL : <https://www.ccomptes.fr/system/files/2020-12/20201202-rapport-quartiers-prioritaires.pdf>



C) DES MOYENS LIMITÉS MAIS UNE URGENCE À REBÂTIR ET RÉNOVER

Quartier prioritaire ou non, un imposant mur de financements fait face aux besoins de rénovation énergétique des bâtiments publics locaux. L'étude publiée par l'Agence France Locale (AFL) et le CNFPT-INET en mars 2023 estimait à 300 milliards d'euros le montant des investissements à engager pour rénover entièrement le parc des collectivités au niveau BBC, et 90 milliards d'euros ceux à engager pour les rénovations prioritaires d'ici 2030¹⁵. Ces opérations sont extrêmement coûteuses, obligeant les collectivités à prioriser les investissements et les bâtiments les plus énergivores comme le précise le Directeur des finances de la ville de Lormont, Laurent FREDON.

D'une manière générale, l'évolution des prix de l'énergie début 2022 a impacté la stratégie de rénovation énergétique des bâtiments. Avec le ralentissement récent de l'inflation, l'évolution des prix de l'énergie n'est plus un leitmotiv. La typologie des quartiers, avec dalles de béton et grands ensembles, favorise la présence de chauffage urbain, géré par l'intercommunalité et/ou un délégataire de service public, et a amorti la hausse des coûts d'énergie pour certaines collectivités. C'est le cas par exemple sur le territoire de la Métropole de Lyon, à Vaulx-en-Velin et à Saint-Priest (en cours d'étude), sur celui du Mans Métropole à Allonnes. Les études sont en cours sur Rive-de-Gier pour une mise en place en réflexion avec Saint Etienne Métropole, qui en a la compétence. L'achat mutualisé d'énergie via un syndicat ou une intercommunalité est une autre solution, à l'instar des accords cadre passés par la ville de Rezé avec la Métropole de Nantes ou de Rive-de-Gier avec le SIEL 42 (SIEL - Territoire d'énergie Loire).

De plus, les communes ayant des QPV doivent, elles aussi, répondre aux évolutions réglementaires, et à l'urgence écologique. Le décret tertiaire est à la fois vu comme une opportunité : la ville de Paris rénove chaque bâtiment avec l'objectif 2050 de réduction de 60% de la consommation énergétique, et comme une source d'inquiétude pour les élus de la commune de Vaulx-en-Velin.

Aux moyens limités des collectivités s'ajoute une volonté de rebâtir et rénover les quartiers dans leur ensemble : via les programmes de rénovation urbaine de l'ANRU, mais aussi directement sur les bâtiments. Les communes comportant des QPV souhaitent accélérer les financements pour assurer, entre autres, une rénovation énergétique des bâtiments. L'année 2023, marquée par la crise inflationniste mais aussi les émeutes de juin-juillet amène à réorienter les financements vers les bâtiments : une passoire énergétique coûte en fonctionnement, un bâtiment abîmé par des émeutes également. La mairie de Rive de Gier a été incendiée durant la période estivale. Si sa réhabilitation énergétique était déjà prévue dans le cadre de la PPI, la programmation a dû être retravaillée afin de transformer une catastrophe en une chance de rénover intégralement ce bâtiment du XIX^e siècle. Cette refonte du projet initial entraîne de lourdes conséquences sur la capacité de la commune à investir pour d'autres projets.

¹⁴ Cour des Comptes, *L'évaluation de l'attractivité des quartiers prioritaires. Une dimension majeure de la politique de la ville*, Rapport public thématique, 2020 (décembre). URL : <https://www.ccomptes.fr/system/files/2020-12/20201202-rapport-quartiers-prioritaires.pdf>

¹⁵ Agence France Locale, CNFPT INET, *Comment financer la rénovation énergétique des bâtiments des collectivités territoriales ? 2023* (mars). URL : <https://www.agence-france-locale.fr/app/uploads/2023/02/etude-afl-financement-de-la-renovation-energetique-des-batiments-version-digitale-light.pdf>

L'Appel de Lyon du 18 octobre 2023 « Faisons République ensemble. Nos quartiers ne sont pas un problème, ils sont la solution. », réunissant les élus de l'association des maires Ville & Banlieue, interpelle l'Etat, et demande l'écoute, notamment après les reports successifs du Comité interministériel des Villes (CIV), mais aussi des moyens supplémentaires pour les quartiers. Le rapport d'information du Sénat déposé le 19 juillet 2022 « La politique de la ville, un tremplin pour les habitants » présente l'évolution du budget politique de la ville de 1994 à 2022, qui a drastiquement chuté entre 2009 et 2018 (voir ci-dessous)¹⁶. La loi du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 inscrivait 598 millions d'euros pour le P147¹⁷. Montant qui atteindra 640 millions d'euros dans le budget 2024¹⁸.

ÉVOLUTION DU BUDGET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE DE 1994 À 2022

(Crédits de paiement en millions d'euros, inscrits en loi de finances initiale pour le P147)



Sources : Rapport de la Commission nationale sur les contrats de ville, avril 2022, d'après les Documents de politique transversale (DPT ou « Orange budgétaire ») remis lors du PLF.

Le CIV s'est finalement tenu le 27 octobre 2023¹⁹. La synthèse du comité présente le programme « quartiers résilients », mais il ne concerne pas les bâtiments publics locaux. Elle rappelle aussi le doublement de la part du fonds vert investie dans les quartiers (15% comme objectif). Elle évoque enfin l'élaboration de nouveaux contrats de ville 2024-2030²⁰.

Sur ce dernier point les élus alertent d'un potentiel élargissement de nombre de quartiers prioritaires dans un budget constant. Dans l'attente de la publication du décret qui listera les territoires retenus dans la nouvelle contractualisation avec l'Etat, les collectivités craignent, une fois encore, un saupoudrage de financements. Les aides paraissent certes nombreuses, mais ne semblent pas adaptées aux attentes des élus locaux, ni à celles des usagers du service public. Dans les QPV, les marges de manœuvres financières sont moindres du fait notamment de recettes moins dynamiques. De plus, les difficultés sociales rencontrées par les populations limitent les vellétés d'augmentation des taux d'imposition, pour ne pas ajouter une charge financière supplémentaire sur les habitants. A Vaulx-en-Velin par exemple, le choix a été fait de ne pas peser davantage sur les finances des ménages et ne pas augmenter les bases fiscales de la taxe foncière, déjà parmi les plus élevées de la métropole Lyonnaise.

Comment concilier nécessité de rénover pour assurer une continuité et une qualité de service public, et un respect des populations, dans un contexte social et financier souvent contraint ?

¹⁶ ARTIGALAS (V), ESTROSI SASSONE (D), LETARD (V), Sénat, *La politique de la ville, un tremplin pour les habitants*, Rapport d'information n800 (2021-2022). 2022 (juillet). URL : <https://www.senat.fr/rap/r21-800/r21-8006.html>

¹⁷ LOI n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023. URL : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000046845631>

¹⁸ <https://www.senat.fr/dossier-legislatif/pjlf2024.html>

¹⁹ <https://www.ville-et-banlieue.org/lappel-de-lyon-du-18-octobre-2023-faisons-republique-ensemble-35375.html>

²⁰ <https://www.ecologie.gouv.fr/comite-interministeriel-des-villes-2023>

2

DES TERRITOIRES CUMULANT UN CERTAIN NOMBRE DE DIFFICULTÉS •

Les limites rencontrées par les collectivités locales pour la rénovation thermique de leurs bâtiments publics sont amplifiées dans les QPV. Aux limites techniques et d'ingénierie, s'ajoutent celles administratives et réglementaires. Enfin, nerf de la guerre, le financement est au cœur des enjeux de rénovations, dans des territoires qui cumulent des difficultés et dans lesquels la rénovation d'un bâtiment peut s'effectuer au détriment d'autres investissements nécessaires aux habitants. Pour illustrer ces difficultés, une liste non exhaustive de limites est présentée ci-dessous.



« La réhabilitation des quartiers prend du temps »

Clément LE RESTE

Directeur de cabinet,
Rézé (44)

a) LIMITES TECHNIQUES ET D'INGÉNIERIE

- 1 **Peu de stratégie patrimoniale :** Connaissance non systématique de son patrimoine bâti ni des équipements présents sur les QPV, pas de réalisation de diagnostic énergétique sur l'ensemble du patrimoine.
- 2 **Manque d'entretien de certains bâtiments :** Les bâtiments ont parfois manqué d'entretien, et se retrouvent à présent trop dégradés pour être rénovés de manière globale ou à des coûts prohibitifs.
- 3 **Malfaçons et mauvaise réalisation des travaux :** Des coûts supplémentaires induits par ces manquements, peuvent conduire à la fermeture des bâtiments pour des raisons de sécurité, ce qui va à l'encontre de l'objectif initial.
- 4 **Processus d'attribution de subventions par appels à projets :** Le manque de personnel dans les services, et la temporalité des appels à projets rend difficile l'obtention des subventions et le financement des investissements.

- 5 **Priorisation et manque de temps au sein des collectivités :** Sans définition d'une stratégie patrimoniale claire, et sans agents dédiés au sujet, il est difficile de rénover efficacement ses bâtiments.

« La recherche de financements nécessite de l'ingénierie, mais aussi du temps dans les directions. C'est un défi de répondre dans les temps. »

Hélène MAURY

Responsable de la mission alliance des territoires et contractualisation,
Nantes Métropole (44)

- 6 **Recrutement :** Compétition entre collectivités et avec le secteur privé. Désengagement des travailleurs du service public vu comme moins attractif.

b) LIMITES ADMINISTRATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

- 1 **Services administratifs non dotés de personnels dédiés :** manque de moyens humains, inertie des organisations, inégalités entre les collectivités ...
- 2 **Conditions imposées par le décret tertiaire :** Obligation pour les collectivités de réduire la « consommation d'énergie finale dans les bâtiments tertiaires [...] d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à 2010 ».
- 3 **Présence de quartiers/bâtiments classés :** Empêche, complique ou ralentit la rénovation de certains quartiers et bâtiments.
- 4 **Population des QPV paupérisée et sentiment/ réalité d'inégalité des chances :** Nécessité d'apporter les services publics adaptés.
- 5 **Pauvreté parfois présente au-delà de la limite administrative du QPV :** La vision purement spatiale des QPV est binaire. L'existence de quartiers de veille active, qui ne sont pas aussi défavorisés que les QPV, est un levier pour obtenir des moyens supplémentaires et accompagner les populations fragiles tout en se préservant des effets de seuil.
- 6 **Négociation de la géographie des contrats de ville parfois difficile avec l'Etat :** Les collectivités n'ont pas la main sur la géographie des contrats de ville, qui résulte d'une négociation avec les services de l'Etat.
- 7 **Maintien indispensable des équipements accueillant du public :** Il faut organiser la rénovation tout en maintenant ouverts les équipements (mairie, écoles, gymnases ...) et réfléchir au calendrier des travaux en amont de toute démarche.

c) LIMITES FINANCIÈRES

- 1 **Santé financière fragile :** Les niveaux d'épargne parfois dégradés des collectivités locales détériorent leur capacité d'investissement. Ceci est entretenu par des baisses régulières de dotations de l'Etat.
- 2 **Volatilité des coûts des matières premières, mais également de l'ensemble des travaux :** Difficultés à budgéter le coût final des travaux et d'arrêter un budget au regard de l'incertitude qui pèse sur le prix des matières premières.
- 3 **Levier fiscal difficile à mobiliser pour d'évidentes raisons :** Populations des QPV déjà précaires, et rarement propriétaires, limitant la capacité des communes à utiliser le levier fiscal.

« A Lormont, le potentiel fiscal et financier est faible. Le revenu moyen par habitant est le plus faible de la Métropole de Bordeaux. »

Laurent FREDON
Directeur des finances,
Lormont (33)

- 4 **Conditionnalité des subventions et dotations :** Les collectivités ne sont pas toujours libres pour mener à bien leurs projets. Elles sont contraintes de verdir leurs dépenses. Or, ce raisonnement omet le volet social essentiel dans les QPV. Qu'en est-il des démolitions-reconstructions, plus économes mais rarement incluses dans les critères d'attribution de subventions ?



3 ENCLENCHER, MASSIFIER ET ASSURER LA RÉNOVATION DES BÂTIMENTS PUBLICS : UNE PRISE DE CONSCIENCE À L'ŒUVRE DANS LES QUARTIERS •

Afin d'enclencher, de massifier et d'assurer la rénovation des bâtiments publics, les collectivités locales peuvent adopter différentes stratégies. Sans forcément s'engager dans l'une ou l'autre, il est nécessaire de rappeler qu'il n'existe pas de chemin spécifique. Néanmoins, pour se lancer dans le chantier de la rénovation, et faire face au mur d'investissements qui se dresse devant les collectivités, il est utile de s'inspirer d'expériences existantes.

a) STRATÉGIE PATRIMONIALE

Connaître son patrimoine :

Connaître son patrimoine est la première étape pour évaluer le montant nécessaire pour engager les travaux et se fixer des objectifs intégrés à une PPI ou bien bâtiment après bâtiment lorsque les moyens sont limités.

Disposer d'une vue des bâtiments présents dans les QPV est une manière de répondre aux besoins des habitants. A partir de là, et afin de dégager des marges de manœuvre financières, certaines collectivités **choisissent de vendre des bâtiments**. La ville de Rive de Gier a hérité de nombreux garages, d'appartements ou de locaux commerciaux dont elle a récemment décidé de se séparer, en fonction de l'**étude sur l'usage des bâtiments et leurs activités (réalisée dans le cadre de la commission ad hoc citée plus haut)**. Saint-Priest détient de nombreux petits équipements, notamment en comparaison au patrimoine des villes de sa strate démographique. Le DGS, Christophe

Lefort souhaite en regrouper certains, notamment pour la vie associative ou sportive, afin d'optimiser les usages. Attention toutefois à ne pas heurter les riverains souvent habitués à la proximité des lieux. La question se pose aussi pour **la mutualisation** des écoles à Roubaix mais se heurte à un difficile portage politique selon Malika AIT GHERBI PALMER, Directrice de cabinet adjointe auprès du maire.

Entretien ses bâtiments, et les rénover progressivement est également indispensable. Matthieu FISCHER, Maire-adjoint délégué à l'environnement, à la transition et à l'urbanisme, et Philippe MOINE, Maire-adjoint délégué au Cadre de vie, à la Proximité, aux Travaux, au Patrimoine Bâti et aux Grands Projets à la mairie de Vaulx-en-Velin insistent sur ce point qui permet de faire des économies à l'avenir. Anne-Claire Boux, adjointe à la maire de Paris précise que la Direction construction publique et aménagement (DCPA) de **la ville se place systématiquement dans l'objectif 2050 du Décret tertiaire** pour s'éviter de nouveaux travaux et être dès à présent efficace. Cette stratégie d'anticipation des exigences réglementaires est partagée par Saint-Priest.

« La commune a établi un schéma directeur immobilier énergétique en 2022. A Saint-Priest, le nombre d'équipements publics est conséquent vis-à-vis des communes de sa strate, compliquant l'entretien et le suivi. »

Christophe LEFORT
Directeur général des services,
Saint-Priest (69)

Des bâtiments pas assez entretenus et trop énergétivores peuvent devenir un vrai casse-tête pour la rénovation. Aussi, certaines collectivités font le choix de la **déconstruction-reconstruction**, moins coûteuse et plus efficace. A Lormont, la piscine municipale va être démolie pour être reconstruite à côté. Pendant le temps des travaux, l'équipement existant restera ouvert. A l'issue de l'inauguration du nouvel équipement sportif, le terrain de l'ancien sera converti en parc. Le Directeur des finances Laurent FREDON s'interroge toutefois sur l'accès aux cofinancements pour ce type d'opération qui n'est pas vue comme une « rénovation », bien qu'elle rentre totalement dans des objectifs de transition écologique et énergétique.

La mutualisation des compétences facilite l'implémentation d'une stratégie bâtiminaire. Elle peut se faire à travers un syndicat d'énergie comme pour la ville de Kremlin-Bicêtre qui adhère au SIPPEREC et au SIGEIFF. La Directrice des services techniques de la ville, Chloé LORIDANT indique que le SIPPEREC réalise des études de faisabilité de géothermie pour les bâtiments communaux, accompagne les travaux de rénovation dans le cadre du décret tertiaire ... Le Directeur des finances de Lormont, Laurent FREDON indique que le SDEEG propose des audits énergétiques. Chaque collectivité dispose de sa propre organisation, mais **se rapprocher du syndicat d'énergie du territoire** permet d'élargir sa vue et ses moyens. Ces mutualisations peuvent aboutir au développement de réseaux de chaleur comme à Allonnes avec le Mans Métropole ou bien de froid à Paris pour le confort d'été.

Le patrimoine classé peut être bloquant dans certaines situations. La ville d'Allonnes étudie la possibilité de déclasser son vieux bourg. Cyrille Guilbaud, adjoint à l'écologie et à l'urbanisme, précise qu'en cœur de ville se trouve une église classée qui freine certains projets.

Doter les services de moyens à la hauteur des enjeux :

- ✓ Permettre aux services des collectivités de mettre en œuvre la rénovation énergétique des bâtiments nécessite des moyens, notamment humains et techniques. Recruter un économiste de flux, un chargé de mission pouvant à la fois faire de la veille et faire le lien entre les directions ;
- ✓ Prendre transversalement le sujet ;
- ✓ Avoir une équipe dédiée à la hauteur des enjeux ;
- ✓ Interroger des tiers de confiance (EPCI, Département, Région, associations, programme ACTEE ...) ;
- ✓ S'équiper en outils de suivi (consommation, perte énergétique, utilisation des bâtiments ...) ;
- ✓ Se doter d'un élu référent.

Pour faciliter la prise du sujet, une sensibilisation des services, des habitants et des élus est utile. La ville de Kremlin-Bicêtre s'est dotée en 2022 d'un plan de sobriété énergétique qui a été largement partagé. L'objectif assumé était de partager la stratégie patrimoniale, notamment revenir sur la maîtrise des coûts de l'énergie dans un contexte inflationniste.

« La ville a développé des référents en charge de la sobriété dans les équipements publics. Il faut également prioriser les bâtiments les plus énergivores pour la rénovation. »

Anne-Claire BOUX
Adjointe chargée de la santé,
précédemment en charge de la
politique de la ville
Paris (75)

« Nous sommes accompagnés par deux syndicats : le SIPPEREC et le SIGEIFF. »

Chloé LORIDANT
Directrice des services techniques
Le Kremlin-Bicêtre (94)
Rudy OKONDZA
Directeur de la cohésion sociale,
Le Kremlin-Bicêtre (94)

« Historiquement le groupe scolaire Langevin appartenait au Mans Métropole. Avec le transfert de ce patrimoine vers la commune, une grande partie de la rénovation énergétique sera portée par la Commune »

Cyrille GUILBAUD

Adjoint à l'urbanisme
et à l'écologie
Allonnes (72)

B) STRATÉGIE DE FINANCEMENT ET D'INGÉNIERIE

Les budgets souvent contraints des communes obligent élus et services à trouver des solutions, à chercher des financements complémentaires, et obtenir le maximum de subventions pour les projets. Pour Cyrille Guilbaud, adjoint à l'urbanisme et à l'écologie auprès du maire d'Allonnes, les subventions, notamment pour les projets liés aux crèches, aux écoles, existent et peuvent être mobilisées : « on élabore des études, et on va chercher les financements ensuite. On n'attend pas d'avoir les financements pour lancer les projets ».

Toutefois, plus généralement, les opérations de rénovation énergétique sont conséquentes et financées sur plusieurs mandats.

Chaque collectivité définit sa stratégie au regard de ses enjeux et son territoire, et peut être accompagnée par un tiers de confiance. Ce peut être à travers l'accompagnement des services d'une Métropole ou d'un Syndicat d'énergie, la mutualisation des compétences, le recours aux cabinets de conseils, aux associations d'élus ou aux agences de l'Etat. Il est utile de questionner son entourage sur les possibilités d'accompagnement et de financement.

Subventions et dotations :

Les communes comportant des QPV sont à la recherche de financements extérieurs pour leurs investissements. L'autofinancement ne suffisant pas, les subventions et dotations sont un premier moyen de cofinancement, dans un contexte de rythme ambitieux et soutenu des investissements.

Les subventions apportées aux projets de rénovation des bâtiments sont importantes, et proposées par différentes structures, notamment l'Etat et ses Agences. Le site internet [Aides-Territoires](#) les références en partie tout comme certaines directions départementales des territoires (DDT) qui ont mis en place des « guides de l'ingénierie²¹ ».

Concernant l'Etat, la DGF, la DSIL, la DPV et le Fonds vert sont utiles pour la rénovation qui est identifiée parmi les priorités. L'accompagnement de l'Etat à travers le préfet délégué à la politique de la ville et les DDT favorise l'émergence de projets.

Le Fonds vert semble se pérenniser et cible la rénovation énergétique des bâtiments publics locaux, notamment des écoles²². En 2024, une enveloppe de 500 M€ dédiée au bâti scolaire vient renforcer le dispositif.

A cela s'ajoute le rôle des agences comme l'ANRU, le NPNRU, l'ADEME ou encore l'ANCT qui accompagne surtout en ingénierie.

ANRU : dans le cadre de renouvellement urbain, il arrive parfois que l'ANRU finance la rénovation des bâtiments publics se trouvant sur les territoires. C'est le cas par exemple à Allonnes. Le programme de rénovation urbain entre 2006 et 2020 intégrait des établissements tels que la salle polyvalente ou la maison des arts. A Vaulx-en-Velin, le programme ANRU va intégrer la rénovation de l'école Gagarine.

NPNRU : lancé en 2014, le NPNRU prévoit la transformation de quartiers prioritaires de la politique de la ville en intervenant sur l'habitat et les équipements publics afin de favoriser la mixité. La ville de Saint-Priest en bénéficie, notamment sur un projet de réhabilitation du centre-ville. La rénovation des équipements publics sera en partie réalisée avec les fonds du programme.

²¹ Exemple dans le Calvados : <https://www.calvados.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Action-de-l-Etat-en-faveur-des-territoires/Appui-au-developpement-des-projets-des-collectivites/Guide-de-l-ingenierie-territoriale-du-Calvados>

²² <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/FONDS%20VERT%20A4%20-%2040pages-%20page-WEB.pdf>

Les fonds européens peuvent également porter une part du financement, comme cela a été expérimenté à Nantes Métropole pour accompagner les communes du territoire dans la rénovation de leurs bâtiments.

La veille active des appels à projet émanant des agences de l'Etat ou d'autres acteurs publics (**EPCI, départements, régions ...**) est enfin un moyen indispensable pour capter de nouveaux financements. Le taux maximum de financement par subventions d'un projet est de 80%.

Mutualiser la recherche et la constitution des dossiers facilite l'obtention et la gestion administrative des financements.

Quid de l'augmentation de la part financée par les subventions ? Le rapport d'information « Transition écologique du bâti scolaire : mieux accompagner les élus locaux » déposé en juin 2023 au sénat introduit une notion pouvant faciliter la prise en charge des frais par les collectivités. Il ouvre le débat du taux de financement via subventions, aujourd'hui limité à 80% du projet. Selon le rapport, une augmentation à 90% faciliterait la réalisation des objectifs de rénovation.²³

Le financement par l'emprunt, un levier à actionner :

Une fois le volume des subventions et dotations stabilisé, les collectivités ont des stratégies diversifiées pour boucler leurs plans de financement, particulièrement dans le contexte inflationniste actuel. L'arbitrage entre autofinancement (fonds propres) et endettement est guidé par des critères tels que la santé financière de la collectivité, sa capacité d'endettement ou le temps de retour sur investissement des travaux effectués via les économies d'énergie réalisées. Le panel des prêts mobilisables est important et convoque des acteurs divers.

Emprunt bancaire : via les banques privées traditionnelles, le groupe Caisse des Dépôts ou l'Agence France Locale (banque détenue et pilotée par les collectivités locales). Possibilité de contracter des prêts à moyen/long terme pour financer les investissements, mais aussi des prêts relais en attente de subventions. Attention, certains établissements bancaires ne financent que des projets et proposent des offres thématiques. D'autres vérifient seulement la solvabilité de la collectivité. Certains EPCI mutualisent les offres de consultations bancaires pour le compte de leurs communes membres, notamment lorsqu'elles disposent d'un service commun de gestion de dette...

Intracting : mode de financement de la rénovation énergétique interne au maître d'ouvrage public, fonctionnant à la manière d'un cercle vertueux. Il a pour principe de garantir que les économies générées par des actions de performance énergétique soient valorisées en crédits d'investissement et réinvesties dans de nouvelles actions d'efficacité énergétique. Ce mode de financement peut être supporté par un établissement bancaire (La Banque des Territoires), un syndicat d'énergie ou encore en interne dans la collectivité.

Financement participatif : collecte de fonds réalisée par une plateforme (Villiz, Lendosphère...) et abondée par les citoyens. Depuis octobre 2021, les collectivités peuvent recourir au financement participatif pour leurs projets « au profit de tout service public, à l'exception des missions de police et de maintien de l'ordre ».

²³ HAVET (N), Sénat, *Transition écologique du bâti scolaire : mieux accompagner les élus locaux*, Rapport d'information n800 (2022-2023). 2023 (juin). URL : <https://www.senat.fr/rap/r22-800/r22-800.html>



De pistes alternatives de financement :

Le levier fiscal : Les marges de manœuvre budgétaire des collectivités sont toujours plus contraintes. La taxe foncière sur les logements et les dépendances dont le taux est en partie à la charge des collectivités contribue au financement des services publics. Néanmoins, dans des territoires où la population est précaire, faire subir le poids du financement en augmentant les impôts n'est pas toujours viable et politiquement accepté. De plus, une analyse de l'INSEE publiée en décembre 2023 démontre que les ménages au patrimoine immobilier le plus élevé paient relativement moins de taxe foncière que les ménages les moins dotés, questionnant, une fois de plus, la justice sociale²⁴.

Le tiers-financement : La loi du 30 mars 2023 visant à ouvrir le tiers financement à l'Etat, à ses établissements publics et aux collectivités territoriales pour favoriser les travaux de rénovation énergétique a été complétée par un décret en octobre 2023. Il s'agit d'autoriser à titre exceptionnel le paiement différé des travaux dans le cadre des contrats de performance énergétique. Cette démarche, controversée car certains y voient un surcoût voire une dette cachée pour les collectivités, doit d'abord être expérimentée pendant cinq ans avant que Fin Infra (mission d'appui au financement des infrastructures rattachée au ministère de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique) tire ses conclusions²⁵.

Les Certificats d'économie d'énergie : Le dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE) a été lancé en 2006. Au 1^{er} janvier 2022, il est entré dans sa cinquième période, pour une durée de 4 ans. Le dispositif est fondé sur le principe du « pollueur-payeur » : des entreprises fournisseuses d'énergie, les obligés, doivent atteindre à chaque période un quota de CEE. Ils récupèrent ces CEE en finançant indirectement des actions d'efficacité énergétique réalisées sur le territoire. Les collectivités peuvent bénéficier des CEE de deux manières :

-) Indirectement, en bénéficiant de programmes d'accompagnement eux-mêmes financés par les CEE ;
-) Directement, via la valorisation d'opérations (standardisées ou spécifiques) de rénovation et d'efficacité énergétique leur permettant de réduire le reste à charge des travaux²⁶.

A titre d'exemple, la Métropole de Nantes bénéficie de CEE grâce au programme ACTEE. Le programme est porté par la Fédération nationale des collectivités concédantes et régies (FNCCR), qui regroupe notamment les syndicats d'énergie. Il vise à massifier les projets d'efficacité énergétique des bâtiments publics, via la mise en place d'un centre de ressources ; des appels à manifestation d'intérêt (AMI) thématiques permettant de financer des postes d'économies de flux, des audits énergétiques (permettant notamment de bâtir des stratégies pluriannuelles d'investissement), et des aides au financement de la maîtrise d'œuvre²⁷.

Enfin, certains bâtiments concentrent des financements ou surfinancements spécifiques, notamment les bâtiments scolaires, au cœur des préoccupations du gouvernement.

²⁴ ANDRE (M), MESLIN (O), *Les ménages au patrimoine immobilier le plus élevé paient relativement moins de taxe foncière que les ménages les moins dotés*, INSEE analyses, 2023 (décembre) URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7735076>

²⁵ <https://www.vie-publique.fr/loi/288247-financement-renovation-energetique-batiments-publics-loi-du-30-mars-2023>

²⁶ Pour plus d'information, se référer à l'étude : <https://www.agence-france-locale.fr/app/uploads/2023/02/etude-afl-financement-de-la-renovation-energetique-des-batiments-version-digitale-light.pdf>

²⁷ <https://programme-cee-actee.fr/>

« Le vrai nerf de la guerre, c'est l'argent ! »

Matthieu FISCHER

Maire-adjoint délégué à l'environnement, à la transition et à l'urbanisme

Vaulx-en-Velin (69)

Philippe MOINE

Maire-adjoint délégué au Cadre de vie, à la Proximité, aux Travaux, au Patrimoine Bâti et aux Grands Projets

Vaulx-en-Velin (69)

c) STRATÉGIE TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOCIALE

Pour répondre aux enjeux de rénovation énergétique des bâtiments publics, il convient de s'ancrer dans une stratégie globale de transition écologique et sociale.

A Paris, un **plan climat** est voté dès 2015, prévoyant déjà une stratégie de rénovation énergétique et d'économie d'énergie indique Anne-Claire BOUX, adjointe à la maire. De plus, des moyens importants sont apportés aux QPV, ainsi qu'une priorisation des équipements les plus dégradés : 25% du budget d'investissement de la ville est fléché dans les QPV alors qu'ils rassemblent 17% de la population de la ville.

La **production d'ENR** est une alternative pour les collectivités, mais soumise à des règles d'aménagement du territoire strictes, qui ne convient pas à tous les territoires.

La notion de **précarité énergétique** est d'autant plus prégnante dans les QPV, que ce soit en été ou en hiver. Il faut veiller à ce que les actions de rénovation soient efficaces en cas de températures négatives, mais également en cas de fortes chaleurs. L'organisation spatiale des QPV souvent minérale restitue la chaleur. Des **opérations de végétalisation**, comme cela est prévu à Allonnes dans les cours d'écoles, peut assurer un meilleur confort d'été aux usagers et est complémentaire à une action de rénovation énergétique d'un bâtiment.

Enfin, pour que les démarches lancées par les collectivités suivent, une **sensibilisation des habitants** est utile, notamment dans les QPV. La Directrice de la mission Politique de la ville et renouvellement urbain de Nantes Métropole, Lidwine HARIVEL, rappelle que son service œuvre avec les autres directions de politiques publiques pour intégrer la dimension politique de la ville et permettre aux habitants des QPV de se saisir des dispositifs d'actions publiques proposés. La transition écologique et sociale passe par la sensibilisation.



A PROPOS DE L'AFL :

« Incarner une finance responsable pour renforcer le pouvoir d'agir du monde local afin de répondre aux besoins présents et futurs des habitants ».

« En créant la première banque que nous détenons et pilotons à 100%, nous, collectivités locales françaises, avons posé un acte politique fort en faveur de la décentralisation. Notre établissement, l'Agence France Locale, n'est pas un établissement financier comme les autres. Créé par et pour les collectivités, il agit pour le monde local, pour renforcer notre liberté, notre capacité à développer des projets et notre responsabilité d'acteurs publics. Sa culture de la prudence nous préserve des dangers de la complexité et la richesse de sa gouvernance, des dérives liées aux conflits d'intérêt.

L'objectif fondamental : offrir un accès à la ressource au monde local, dans les meilleures conditions et en toute transparence. Les principes de solidarité et d'équité nous guident. Convaincus qu'ensemble on va plus loin, nous avons souhaité un établissement agile, qui s'adresse à toutes les collectivités, aux plus importantes régions comme aux plus petites communes. Nous concevons le profit comme un moyen d'optimiser la dépense publique, non comme une fin. À travers l'AFL, nous soutenons un monde local engagé pour relever les défis sociaux, économiques et environnementaux.

L'AFL renforce notre pouvoir d'agir : mener des projets sur nos territoires, pour aujourd'hui comme pour demain, au service des habitants.

Nous sommes fiers d'avoir une banque qui affiche un développement à notre image, toujours plus responsable et plus durable.

Nous sommes l'Agence France Locale. »

Tout savoir sur l'AFL

<http://www.agence-france-locale.fr>



A PROPOS DE L'ASSOCIATION DES MAIRES VILLE & BANLIEUE

« Faire entendre la voix des quartiers et communes populaires ! »

Fondée sur les principes de pluralité politique, de respect des différentes sensibilités républicaines et de collégialité, « l'Association des Maires Ville & Banlieue de France » (AMVBF) s'adresse prioritairement aux 859 communes urbaines comportant sur leur territoire un ou plusieurs des 1514 quartiers politique de la ville (QPV).

« Ville & Banlieue » est une association de maires et d'élus locaux, ambassadeurs des communes et territoires populaires de métropole et d'outre-mer auprès des instances de la République.

« Ville & Banlieue » se veut également un lieu d'échanges et de partages d'expériences pour ses membres, force de propositions indépendante et volontariste, un réseau en dialogue permanent avec les institutions et représentants de l'Etat.





ASSOCIATION DES
MAIRES VILLE & BANLIEUE
DE FRANCE

264, Rue Garibaldi - 69003 Lyon

Sylvie Thomas,

Déléguée générale

09 72 64 96 12

sylvie.thomas@ville-et-banlieue.org

association des maires
VILLE & BANLIEUE
de France

AGENCE FRANCE LOCALE

112, Rue Garibaldi - 69006 Lyon

Contact étude

Lou Lamure-Guigard

Responsable des
relations partenaires

04 87 91 34 20

lou.lamure-guigard@afl-banque.fr

AFL
La banque
des collectivités

Contact presse

Matthieu Bierce

Chargé de relation presse

06 38 45 88 60