NOTE – Retours sur la Conférence des Maires du 18 /11 /26 à Maureville : « Construire et piloter un projet de rénovation énergétique »

19/11/2026

Rédigée par : Eric Moreno

Animateur sobriété énergétique du PETR

04 68 60 56 54

eric.moreno@payslauragais.com

A RETENIR DE CETTE CONFÉRENCE :

1. Pourquoi engager une rénovation énergétique ?

- Rénover permet de maîtriser durablement les dépenses énergétiques.
- Rénover, c'est aussi préserver l'usage et la valeur du patrimoine communal.
- Les collectivités doivent anticiper des exigences réglementaires de plus en plus fortes.

2. Commencer par le besoin, pas par la solution

- On ne rénove pas un bâtiment, on améliore un service rendu.
- Avant de parler travaux, il faut identifier le véritable besoin.
- Selon que l'enjeu est le confort, l'énergie, la réglementation ou l'usage, les réponses seront différentes.

3. Interroger toutes les solutions avant d'investir

- Les travaux ne sont pas toujours la seule réponse.
- La sobriété, les réglages ou la mutualisation peuvent parfois répondre au besoin.
- Un bon projet commence par une réflexion ouverte sur ces différentes options.

4. Les élus doivent rester pilotes du projet

- Les élus n'ont pas besoin d'être experts techniques.
- En revanche, ils doivent conserver la maîtrise des orientations et des arbitrages.
- Le rôle des partenaires est d'éclairer la décision, pas de la prendre à la place de la commune.

5. Des objectifs clairs facilitent les décisions

- Plus les objectifs sont définis tôt, plus le projet est facile à conduire.
- Si la commune n'exprime pas clairement ses besoins, d'autres les interpréteront à sa place.
- Une vision partagée évite les dérives du projet.

6. Comprendre le bâtiment avant de programmer les travaux

- On ne rénove bien que ce que l'on connaît bien.
- Les audits permettent d'éclairer les choix et de les justifier auprès des financeurs.
- Les utilisateurs du bâtiment détiennent souvent des informations qu'aucune étude ne révélera.

7. Définir une stratégie avant de définir des travaux

- Plusieurs trajectoires peuvent être envisagées : rénovation partielle, globale ou globale par étapes.
- Les financeurs privilégient les projets globaux, cohérents et bien structurés.
- Il est utile de raisonner à l'échelle de l'ensemble du patrimoine communal.

8. S'entourer des bons partenaires

- Chaque acteur apporte une expertise spécifique.
- Les élus doivent pouvoir comprendre les enjeux techniques et financiers pour décider.
- L'accompagnement du PETR vise à sécuriser les choix et à faciliter le dialogue entre les différents intervenants.

9. Le financement doit être réfléchi dès le début

- Le plan de financement se construit en même temps que le projet.
- Le niveau d'ambition doit être cohérent avec les capacités financières de la collectivité.
- Un projet bien préparé obtient souvent de meilleurs financements qu'un projet simplement ambitieux.

10. Les subventions ne doivent pas devenir le projet

- Les aides doivent soutenir une stratégie préexistante.
- Il ne faut pas construire un projet uniquement parce qu'un financement est disponible.
- Le reste à charge doit être évalué très tôt.

11. Les erreurs les plus fréquentes

- Se lancer dans les travaux sans comprendre suffisamment le bâtiment.
- Réaliser des travaux au coup par coup sans vision d'ensemble.
- Sous-estimer l'importance des usages réels du bâtiment.
- Ne pas se faire accompagner lorsque les enjeux deviennent complexes.

12. Le principal facteur de réussite

- Les décisions prises au début conditionnent largement la réussite du projet.
- Les projets les plus performants reposent sur une préparation rigoureuse et une vision à long terme.
- Le meilleur projet n'est pas forcément le plus ambitieux : c'est celui qui répond au besoin, qui est finançable et qui reste cohérent avec les moyens de la commune.

13. Les CEE se préparent bien avant les devis

Un dossier CEE se gagne souvent avant même la publication du marché**.** Les exigences techniques et administratives demandées doivent être connues et intégrées par tous les intervenants dès la conception du projet.

L'éligibilité aux Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) se construit dès la définition du projet.

- Les performances minimales exigées par le législateur sont définies dans les **fiches d'opérations standardisées (FOST)** .
- Ces exigences doivent être intégrées dans les cahiers des charges et connues de la maîtrise d'œuvre, et des entreprises avant les consultations.
- Une offre moins chère peut parfois s'expliquer par des performances inférieures à celles exigées pour bénéficier des CEE.
- Les travaux d'extension ne sont généralement pas éligibles aux CEE. En présence d'un projet mêlant rénovation et extension, il est donc essentiel de demander aux maîtres d'œuvre et aux entreprises, de distinguer clairement dans les devis les matériaux et équipements relevant de la rénovation, de ceux relevant de l'extension. Cette distinction permet de sécuriser le calcul des CEE, et d'optimiser le montant de la prime mobilisable.
- La porte d'entrée pour les communes du territoire pour l'obtention des CEE est le PETR. Il accompagne gratuitement les collectivités dans la préparation et la constitution des dossiers CEE. Cet accompagnement porte autant sur le montage administratif des dossiers, que sur la sensibilisation des maîtres d'œuvre et des entreprises, aux exigences techniques à respecter en amont.

FOIRE AUX QUESTIONS

Est-il possible de mettre en concession les toitures des bâtiments communaux au profit d'une entreprise porteuse de projets photovoltaïques ?

Oui, une commune peut mettre à disposition la toiture d'un bâtiment public pour qu'un tiers développe, finance, exploite et maintienne une installation photovoltaïque.

En pratique, les développeurs photovoltaïques rechercheront : une toiture en bon état ou pouvant être rénovée, une surface utile d'au moins 500 à 1 000 m², une exposition favorable avec peu d'ombres, et un bâtiment dont la toiture ne devra pas être reprise avant 20 à 30 ans.

Avez-vous des offres de ces entreprises ?

Non, le PETR ne donne aucun conseil sur ce type de proposition d'entreprise. Car il y a de mon point de vue, trop de points de vigilance à avoir pour la commune.

Avant de s'engager, la commune doit être particulièrement attentive à plusieurs sujets :

- La solidité financière de l'opérateur, la durée réelle de l'engagement, les conditions de sortie anticipée, les responsabilités respectives en matière d'entretien, les assurances, les conséquences en cas de sinistre, d'incendie ou de réfection future du bâtiment.

Une attention particulière doit être portée aux questions suivantes :

- Qui assure la toiture ?
- Qui assure les panneaux ?
- Qui prend en charge les éventuels dégâts sur le bâtiment ?
- Qui finance le démontage temporaire des panneaux en cas de travaux sur la couverture?
- Que devient l'installation à la fin du contrat ?

Une analyse juridique et technique préalable est donc fortement recommandée.

Le conseil du PETR à votre question :

Une analyse juridique et technique préalable est donc fortement recommandée.

Concession contre gratuité des travaux de rénovation de la toiture et couverture photovoltaïque. Cependant les gains de l'électricité produite reviennent à l'entreprise ?!

Pour financer en partie la réfection d'une toiture, les concessionnaires doivent pouvoir installer suffisamment de panneaux pour générer un chiffre d'affaires significatif pendant toute la durée du contrat. Une petite toiture intéressera rarement un opérateur

Le conseil du PETR à votre question :

Une autre approche à étudier : l'autoconsommation collective citoyenne

Au-delà de la simple mise à disposition du toit à une entreprise privée, les collectivités peuvent s'interroger sur des montages d'**autoconsommation collective**.

Le principe est simple :

- des panneaux photovoltaïques produisent de l'électricité localement ;
- cette électricité est partagée entre plusieurs consommateurs situés à proximité ;
- les bénéficiaires peuvent être la commune, des habitants, des entreprises ou des équipements publics.

Dans un projet citoyen, la gouvernance peut être portée par une société locale associant habitants, collectivités et acteurs économiques du territoire.

Pourquoi cette solution présente un intérêt ?

L'objectif n'est plus seulement de percevoir un loyer, mais de :

- conserver davantage de valeur sur le territoire ;
- réduire les factures énergétiques locales ;
- associer les habitants à la transition énergétique ;
- développer une véritable culture locale de l'énergie.

Des structures comme Énergie Partagée, les coopératives citoyennes ou certaines sociétés d'économie mixte locales accompagnent ce type de démarche.

Exemple proposé dans le tchat : https://www.energie-citoyenne-occitanie.fr/articles/h/video-le-projet-d-ami-energie-pour-toi-t-et-moi-porte-par-la-

Que représente le coût des audits, diagnostics, études dans un projet ?

Un audit coûte, selon le bâtiment, entre 2 800 et 3 500 €.

Est-ce que des aides sont attribuées pour cette étape de préprojet ?

Selon votre département, il sera pertinent de se rapprocher de votre syndicat d'énergie qui peut proposer une prise en charge partielle du coût d'un audit énergétique.
(En Haute Garonne, le reste à charge pour la commune est en 2026 de 300€, et il n'y a plus de prise en charge dans l'Aude).

Nota : Selon des critères bien précis, les coûts des études pourront être comptabilisées dans la partie subventionnable du Fonds vert.

Le conseil du PETR à votre question :

Avant de lancer un audit énergétique, prenez le temps de clarifier votre projet. Un audit n'est pas une étude réalisée « pour voir », mais un outil destiné à éclairer des décisions d'investissement. Le PETR peut vous accompagner pour définir les besoins de la commune, préparer les échanges avec le syndicat d'énergie et le bureau d'études, puis s'assurer que les questions importantes pour votre projet soient bien intégrées à l'étude.

Si vous avez d'abord besoin d'un premier regard ou d'ordres de grandeur, le recours au CAUE peut également constituer une étape utile, et gratuite.

Est-ce utopique d'envisager une rénovation énergétique d'une maison des associations dans une toute petite commune ?

Dans une petite commune, une maison des associations est souvent un équipement qui participe à la vie locale, au lien social et à l'animation du village.

Une « petite commune » n'est pas condamnée à renoncer à la rénovation énergétique de ses bâtiments. Elle doit s'interroger sur quel est le niveau d'investissement pertinent au regard des usages, du service rendu à la population, et des capacités financières de la collectivité.

Le conseil du PETR à votre question :

Avant de parler travaux ou financements, le PETR conseille toujours de commencer par s'interroger sur les usages et la question de la sobriété :

- Qui utilise aujourd'hui le bâtiment ?
- À quelle fréquence ?
- Quels sont les besoins réels des associations ?
- Le bâtiment sera-t-il encore utilisé de la même façon dans 10 ou 15 ans ?

Cette réflexion permet souvent de définir un projet plus pertinent et mieux dimensionné.

Une petite commune ne doit pas s'autocensurer au motif que son projet serait trop modeste. Certains projets de quelques dizaines de milliers d'euros ont parfois davantage de sens pour une commune qu'une opération beaucoup plus coûteuse sur un bâtiment peu utilisé. L'enjeu est moins la taille du projet que sa cohérence avec les besoins locaux.

Hellio intervient pour quel coût ?

Comme le rappelait l'intervenante, pour les collectivités du Pays Lauragais, la valorisation des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) s'inscrit dans le cadre d'une convention mise en place entre le PETR et Hellio. Les communes bénéficient ainsi de conditions de valorisation négociées, sans avance financière, et d'un accompagnement depuis la définition du projet jusqu'au dépôt des dossiers par l'animateur du PETR.

La prime CEE ne vient pas réduire les aides institutionnelles pré-accordées ?

Non. Les Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) ne sont généralement pas comptabilisés dans la règle des 80 % d'aides publiques. Ils viennent en complément du plan de financement et peuvent être assimilés à une ressource propre de la collectivité, contribuant ainsi à réduire son effort d'autofinancement.

Sauf cas particulier du Fonds Chaleur de l'ADEME, relatif aux gros projets de géothermie, par exemple.

Est-ce que les audits énergétiques proposés par le SDEHG, prennent en compte le confort d'été ?

M. LEMAIRE, DGS du SDEHG, a rappelé l'importance d'organiser un temps d'échange entre la commune et le bureau d'études thermiques dès le lancement de la mission, afin que celui-ci s'approprie pleinement les attentes, les besoins et les spécificités du projet avant d'engager l'audit énergétique.

Concernant les CEE, et s'agissant notamment du calcul de l'éligibilité et du coût de la prime allouée, ne pourrions-nous pas avoir les résultats plus tôt, qu'après avoir reçu les devis ?

Oui et non.

Avant même de consulter les entreprises, il est indispensable de vérifier que le projet répond aux exigences techniques et administratives définies dans les **fiches d'opérations standardisées (FOST)**. Ces fiches, publiées dans le cadre du dispositif des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE), précisent pour chaque type de travaux les conditions à respecter pour être éligible aux primes : performances minimales des équipements, caractéristiques techniques, justificatifs à fournir, etc.

C'est pourquoi le PETR accompagne systématiquement les communes dans la vérification de ces critères avant le lancement des consultations. Cette étape permet de sécuriser l'éligibilité future du dossier et d'éviter les mauvaises surprises.

En revanche, le PETR ne réalise pas d'estimation de prime avant la réception des devis. Le montant des CEE dépend de nombreux paramètres qui ne sont connus avec précision qu'à ce stade : caractéristiques exactes des équipements retenus, surfaces ou quantités réellement mises en œuvre, performances annoncées par les entreprises, voire conditions de marché proposées par les obligés ou leurs partenaires.

Toute estimation réalisée en amont reposerait donc sur une ou plusieurs hypothèses et risquerait d'être sensiblement différente du montant réellement mobilisable.

Le conseil du PETR à votre question :

Avant de chercher à connaître le montant exact de la prime, il est essentiel de s'assurer que le projet respecte les exigences des fiches d'opérations standardisées (FOST). C'est cette vérification préalable qui conditionne l'éligibilité aux CEE. Le montant définitif de la prime ne peut ensuite être calculé de manière fiable qu'à partir des devis et des caractéristiques techniques retenues.

Question au délégataire CEE : Quel avenir pour le dispositif des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) après l'arrêt annoncé par le gouvernement des programmes ACTEE ?

Interrogée sur les conséquences de l'arrêt des programmes ACTEE financés par les CEE et sur l'avenir du dispositif, Mme TSUEN a indiqué que les acteurs de la filière suivent cette question avec attention.

Si des inquiétudes existent, il est aujourd'hui prématuré d'en tirer des conclusions défavorables. Les obligés et les délégataires poursuivent actuellement leurs démarches auprès des pouvoirs publics afin de défendre le maintien du dispositif et de souligner son rôle dans la transition énergétique.

Selon elle, les orientations qui seront retenues dépendront largement des arbitrages politiques à venir. Dans ce contexte, elle a invité les collectivités à ne pas anticiper de remise en cause du mécanisme. À ce jour, rien ne laisse présager une disparition prochaine du dispositif des CEE, d'autant que la 6^{ième} programmation est engagée et ne pourra pas s'interrompre brutalement. Les acteurs du secteur demeurent vigilants mais confiants, tout en reconnaissant que des évolutions restent possibles en fonction des choix qui seront faits par les futurs gouvernements.

Nota, il existe également des primes CEE à destination de l'achat ou du rétrofit, de véhicules électriques.

Qu'est-ce qu'il faut retenir de la présentation de l'aide de la Région Occitanie en faveur de la rénovation énergétique des bâtiments communaux ?

La Région devient plus exigeante sur la performance énergétique attendue, avec un objectif de 40 % d'économies d'énergie après travaux. Par ailleurs, un même bâtiment ne pourra plus bénéficier d'un nouveau financement régional avant 6 ans. Cette évolution invite les communes à réfléchir dès le départ à un projet de rénovation global plutôt qu'à une intervention progressive par petites étapes.

POUR ALLER PLUS LOIN

Voici le lien de téléchargement vers les Fiches / Outil, qui vous ont été présentée

(Cliquez sur l'image)

