

Journée régionale des accompagnateurs

Lyon le 03 décembre 2024



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



CENTRE DE RESSOURCES D'Auvergne-Rhône-Alpes POUR LA
RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS TERTIAIRES

UN CENTRE DE RESSOURCES RÉGIONAL POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS TERTIAIRES

PORTÉ PAR

La DREAL, la Région Auvergne-Rhône-Alpes, l'ADEME et la
Banque des Territoires avec CEREMA et ACTEE

ANIMÉ PAR

AURA-EE

POUR

Acteurs territoriaux (EPCI, Syndicats, ALEC, SPL, etc.) et
maîtres d'ouvrages publics et privés

RESSOURCES, VEILLE, ANIMATION

Renotertiaire-aura.fr



CENTRE DE RESSOURCES D'Auvergne-Rhône-Alpes pour la
RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS TERTIAIRES

Programme de a journée

● 9h15-9h30 - Intro & point d'actu sur le CDR

9h30 - 10h30 – Plénière SDIE

● 10h30 - 11h30 - Ateliers en parallèle
Confort d'été SDIE

● 11h30-11h45 - Pause

11h45 - 12h30 – Plénière financière

Buffet

14h00 - 14h45 , les actus qui ont retenu notre attention

● 14h45 – 15h – Pause

15h – 16h – Ateliers en parallèle

Journée régionale des accompagnateurs

Lyon le 03 décembre 2024

Le point sur les schémas directeurs immobiliers



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



**BANQUE des
TERRITOIRES**
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS



**Auvergne
Rhône-Alpes**
Énergie Environnement

**CENTRE DE RESSOURCES D'Auvergne-Rhône-Alpes POUR LA
RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS TERTIAIRES**

- 
- Introduction :
AURA-EE – Laurent Chanussot
 - Retour sur l'AMI ADEME/Banque des Territoires –
ADEME – Loic Lequilleuc
 - L'AMI SHEM'ACTEE
ACTEE : Oscar Gracia
 - Le GT Patrimoine du CEREMA
CEREMA – Benjamin Choulet
 - SDIE sur les bâtiments d'une intercommunalité,
l'exemple de la CAPI : Jean Luc Arnaud

SDIE par ci, SDIE par là de quoi on parle !!!?

Une **démarche multi-enjeux** à visée patrimoniale

- Réduire la consommation énergétique
- Effectuer des économies financières (pas seulement sur l'énergie)
- Mieux **connaître** les bâtiments, centraliser les données et fédérer les services
- **Densifier les usages et planifier les cessions/acquisitions**
- Disposer d'une feuille de route politique pour prioriser les actions



Contexte : un patrimoine grandissant et couteux

Mieux connaître son patrimoine pour mieux le gérer

1 - Une situation préoccupante

- Développement important du patrimoine public sur les 30 dernières années :
- Des charges de fonctionnement élevées,
- Des capacités d'investissement limitées.

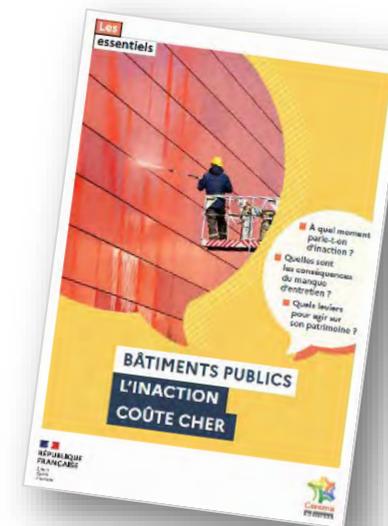
2 - Des enjeux variés et tous importants

Notamment :

- Environnementaux : Objectifs énergie-climat, sobriété foncière,
- Sécurité/Social : Dégradation et risques liés à une mauvaise gestion, **qualité d'usage** et sanitaire des locaux pour les utilisateurs, diversifier et réduire sa dépendance énergétique
- Economique : Contenir ses charges, développer des filières locales ...

3 - Les obligations du décret « tertiaire »

Réduction des consommations de bâtiments tertiaires : -60% d'ici à 2050



Quelques chiffres

- Bâtiments communaux = 1 à 12 m²/habitant
- 5 à 10% des bâtiments sans affectation (sources de risques et générateurs de charges inutiles)
- Plus de 60% des collectivités avouent ne pas évaluer les charges d'exploitation de leurs investissements (coût global)



Quelle finalité ? bâtir une stratégie patrimoniale

Optimiser plutôt qu'accumuler

1. Disposer d'une vision globale et précise du patrimoine immobilier et de son état

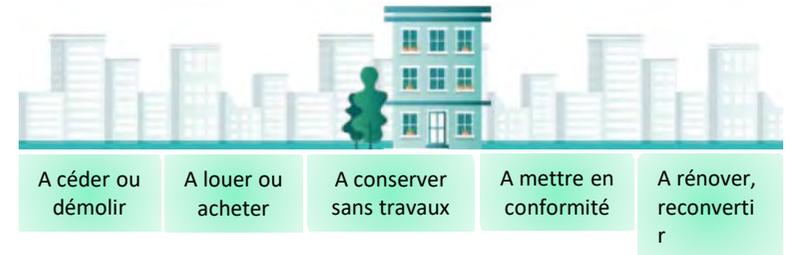
2. Elaborer une stratégie à long terme pour :

- Maîtriser les charges d'exploitation, d'entretien-maintenance,
- Entretenir et valoriser le patrimoine,
- Optimiser l'utilisation du patrimoine,
- Améliorer la performance : *le patrimoine des collectivités = un service à la population*

3. Piloter la gestion patrimoniale

Stratégie patrimoniale = classer ses bâtiments

Attribuer un niveau d'intervention



puis affiner ce niveau d'intervention

“

La démarche a permis de mettre en perspective des enjeux globaux non perçus par les élus et techniciens.

M. Josselin Sourisseau

Directeur Aménagement et Cadre de vie, Argentan Intercom

”

Un SDIE COMMENT ?

Les étapes clés d'un SDIE ?

Organiser la gestion immobilière

- 1 Définir les moyens humains, la méthode**
Organisation / besoins, moyens
- 2 Connaître son patrimoine**
Inventaire administratif, état technique, coût
- 3 Choisir des objectifs, élaborer une stratégie**
Politique d'investissement et de fonctionnement
- 4 Définir et planifier les actions**
Programmation pluriannuelle
- 5 Conduire les actions**
Conduite d'opérations (administrative, technique, et financière)
- 6 Suivre les évolutions**
Évaluer les actions, adapter le programme, l'organisation



SDIE = l'opportunité de redéfinir les rôles de chacun et de rendre l'organisation plus efficiente

Carte
d'identité

Carnet
de santé

Carnet
fonctionnel

Carnet
énergétique



Les clefs du succès

Volonté + collaboration + mobilisation

Une démarche collective stimulante qui suppose un engagement fort dans le temps.

La démarche nécessite des arbitrages importants et structurants, qui exigent une volonté politique et technique au plus haut niveau.

Le temps des débats sur les scénarios et les arbitrages ne doit pas être sous-estimé.

Une équipe pilote composée d'élus, de référents des services techniques, administratifs étoffée et stable dans la durée.

Elles doivent être associées aux services techniques qui tiennent l'inventaire physique, et aux directions « clientes ».

La transversalité est de rigueur car la valorisation et l'optimisation patrimoniale ne peut passer que par une **connaissance partagée de la réalité des actifs existants.**

Anticiper la mobilisation des moyens et prédéfinir des objectifs opérationnels

L'effort à investir pour le recueil des données est à la hauteur de l'aspect structurant de la démarche : **il demande du temps, de l'énergie et un management transversal.**

Des objectifs opérationnels intermédiaires permettent de ne pas perdre de vue la finalité !

SDIExACTEExAURA : retours sur SCHEM'ACTEE

1. Les principes

- 2022-2024. Financer des SDIE via un **AMI spécifique** pour accompagner cette dynamique en particulier

2. Les lauréats en AURA

- 32 lauréats SCHEM'ACTEE dont **13 en Auvergne-Rhône-Alpes**
- **420 000 € HT** d'aides versées à date.



Villeneuve de Berg	Commune	Ardèche
SIGERLy - Brignais	Commune	Rhône
SIGERLy - Chaponost	Commune	Rhône
SIGERLy - Sathonay-Camp	Commune	Rhône
CAVBS	EPCI	Rhône
Clermont-Ferrand	Commune	Puy-de-Dôme
Veyre-Monton	Commune	Puy-de-Dôme
Aydat	Commune	Puy-de-Dôme
CC Grésivaudan	EPCI	Isère
Saint-Saturnin	EPCI	Puy-de-Dôme

3. Les résultats et enseignements

- Le sous-programme SCHEM'ACTEE a versé **1.35 M€ d'aides**.
- 36 communes, 17 EPCI, 1 Conseil Départemental, 1 SDIS et 2 Centres Hospitaliers ont été touchés en France.
- **26 de ces SDIE ont touché 1350 bâtiments**. Dans ces SDIE, le nombre de bâtiments moyen est de 52 par dossier.
- Cela représente plus de **1.1 millions de m² de bâtiments publics**. Le bilan des indicateurs récoltés indique, en enlevant les logements du total, que les écoles représentent 10% des bâtiments touchés et 14% de la surface plancher total. Pour les bâtiments sportifs, les proportions sont de 14% des bâtiments touchés et 20% de la surface plancher total.
- En AURA, plus de 134 700 m² couverts par 9 SDIE.

4. Les perspectives

- Financements CHENE - Lot 3 : **60% du coût total**.
- **Actualisation du cahier des charges** : redéfinition des degrés d'action pour en faire un outil adaptable à toutes les collectivités via 3 GT.
- Participation et suivi du groupe de travail SDIE du projet BAOBAP.

Journée régionale des accompagnateurs

Lyon le 03 décembre 2024

L'observatoire des SDIE : Connaitre les données et les ressources



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



BANQUE des
TERRITOIRES
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS



**Auvergne
Rhône-Alpes**
Énergie Environnement

CENTRE DE RESSOURCES D'Auvergne-Rhône-Alpes POUR LA
RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS TERTIAIRES



Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

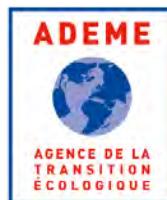
Benjamin CHOLET
Cerema

Oscar GRACIA
ACTEE

PROGRAMME
ACTEE
Financer et accompagner la
rénovation énergétique des
bâtiments publics



POURQUOI NOUS ?



- Un accompagnement « schéma directeur » tourné **vers les collectivités**
- Une approche technique **pluridisciplinaire**
- Des compétences juridiques et techniques
- **Une implantation territoriale forte**
- **Diffuser les enseignements / résultats d'évaluation** des collectivités accompagnées.
- Diffuser l'ensemble des **ressources** produites
- Suivre les besoins des collectivités pour mieux **adapter la démarche aux attentes.**
- Des **ressources techniques** à disposition des collectivités pour les accompagner dans leur stratégie patrimoniale
- **Financement des études** et actions en amont de la rénovation des bâtiments
- Une expertise riche des **retours d'expérience**



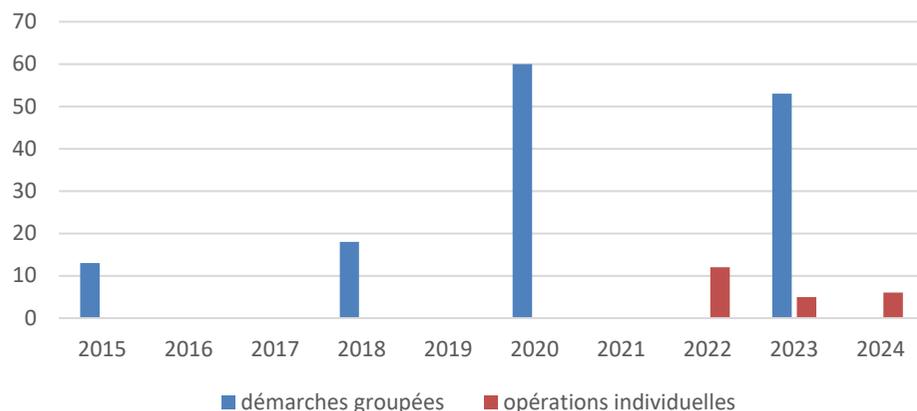
Une vision et une approche commune des stratégies immobilières, et des compétences complémentaires

POURQUOI OBSERVER LES SDIE ?



- **144** collectivités en **démarche groupée**
- **23** en **démarche individuelle**
 - Un total de **167** depuis 2015.

NOMBRE DE COLLECTIVITÉS ACCOMPAGNÉES PAR L'ADEME



- **57 projets** ont été financés dont 28 via l'AAP SCHEM'ACTEE en 3/4 ans.
- **2,3 M€ d'aides versées** pour la réalisation de SDIE

RÉPARTITION PAR RÉGIONS



POURQUOI OBSERVER LES SDIE ?

Produire des **outils**
pour aider à
développer la
méthode SDIE dans
les territoires

Réaliser des **retours**
d'expérience pour
valoriser les démarches
vertueuses et **donner**
envie aux autres

Promouvoir la
en place de SDIE
projets de rénovation
objectivant les
bénéfices

POURQUOI OBSERVER LES SDIE ?

Réaliser des **retours**
d'**expérience** pour
valoriser les démarches
vertueuses et **donner**
l'**exemple** aux autres

Promouvoir la mise en
place de SDIE dans des projets
de rénovation en objectivant
les **bénéfices**

Étudier les **freins**
aux SDIE pour le
passage à l'acte

POURQUOI OBSERVER LES SDIE ?

Comprendre la mise
place de SDIE dans de
jets de rénovation en
activant les
avantages

Étudier les **freins** liés aux
SDIE pour le **passage à
l'acte**

Produire des **outils**
pour aider à
**développer la
méthode SDIE**
les territoires

USUAGES?

USUAGES?

POURQUOI OBSERVER LES SDIE ?

Identifier les **freins** liés
à la mise en œuvre
de la SDIE pour le
passage à l'acte

Produire des **outils** pour
aider à **développer la**
méthode SDIE dans les
territoires

Réaliser des **retours**
d'expérience pour
valoriser les démarches
vertueuses et **donner**
envie aux autres

QUELS OBJECTIFS OPÉRATIONNELS ?

- Définir des **indicateurs de suivi** à inclure dans les SDIE
- Développer un **inventaire** des projets réalisés, et en faire une **analyse quantitative et qualitative**
- Mettre en place un **centre de références** de SDIE



ET CONCRÈTEMENT ?

- Une **cartographie** des projets SDIE réalisés en France pour s'appuyer sur des retours d'expérience
- Une page **d'actualités** et un **agenda** des évènements
- Des **indicateurs de caractérisation** d'un SDIE
- Accès rapide à toutes les **ressources** disponibles



L'observatoire des SDIE : Connaitre les données et les ressources

Contacts :

Olivia TURYN, ADEME

olivia.turyn@ademe.fr

Benjamin CHOULET, Cerema

benjamin.choulet@cerema.fr

Oscar GRACIA, ACTEE

o.gracia@fnccr.asso.fr



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



BANQUE des
TERRITOIRES
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS



Auvergne
Rhône-Alpes
Énergie Environnement

**CENTRE DE RESSOURCES D'Auvergne-Rhône-Alpes POUR LA
RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS TERTIAIRES**

Recensement régional

Une carte est à votre disposition pour recenser ensemble les SDIE connus .
Vous pouvez remplir des post it en précisant :

- votre nom et votre structure/organisation
- le bénéficiaire du SDIE et si connu l'AMO
- quelques mots sur l'ampleur du SDIE (nbre bat, fini, en cours, à venir, volet usage,...) et l'avancement



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



CENTRE DE RESSOURCES D'Auvergne-Rhône-Alpes POUR LA
RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS TERTIAIRES

Journée régionale des accompagnateurs

Lyon le 03 décembre 2024

Réseau national d'échanges sur la gestion du patrimoine immobilier en collectivité



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



BANQUE des
TERRITOIRES
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS



Auvergne
Rhône-Alpes
Énergie Environnement

CENTRE DE RESSOURCES D'Auvergne-Rhône-Alpes POUR LA
RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS TERTIAIRES



CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Benjamin CHOULET
Cerema

LES OBJECTIFS DU RÉSEAU

Échanger et partager



- Aborder les thématiques **transversales** de la gestion de patrimoine immobilier ;
- Échanger sur les **pratiques** au sein des collectivités ;
- Mettre à disposition un **espace physique et virtuel d'échanges**.



Capitaliser les bonnes pratiques

- Créer un **centre de ressources** sur la gestion patrimoniale ;
- **Enrichir les documents existants** par des retours d'expérience concrets.



Compléter les outils et méthodologies opérationnels des collectivités

- Mettre en place des **espaces de travail** pour la production collective ;
- Définir et éditer annuellement **les productions du réseau** (livrables).

LE COMITÉ DE PILOTAGE

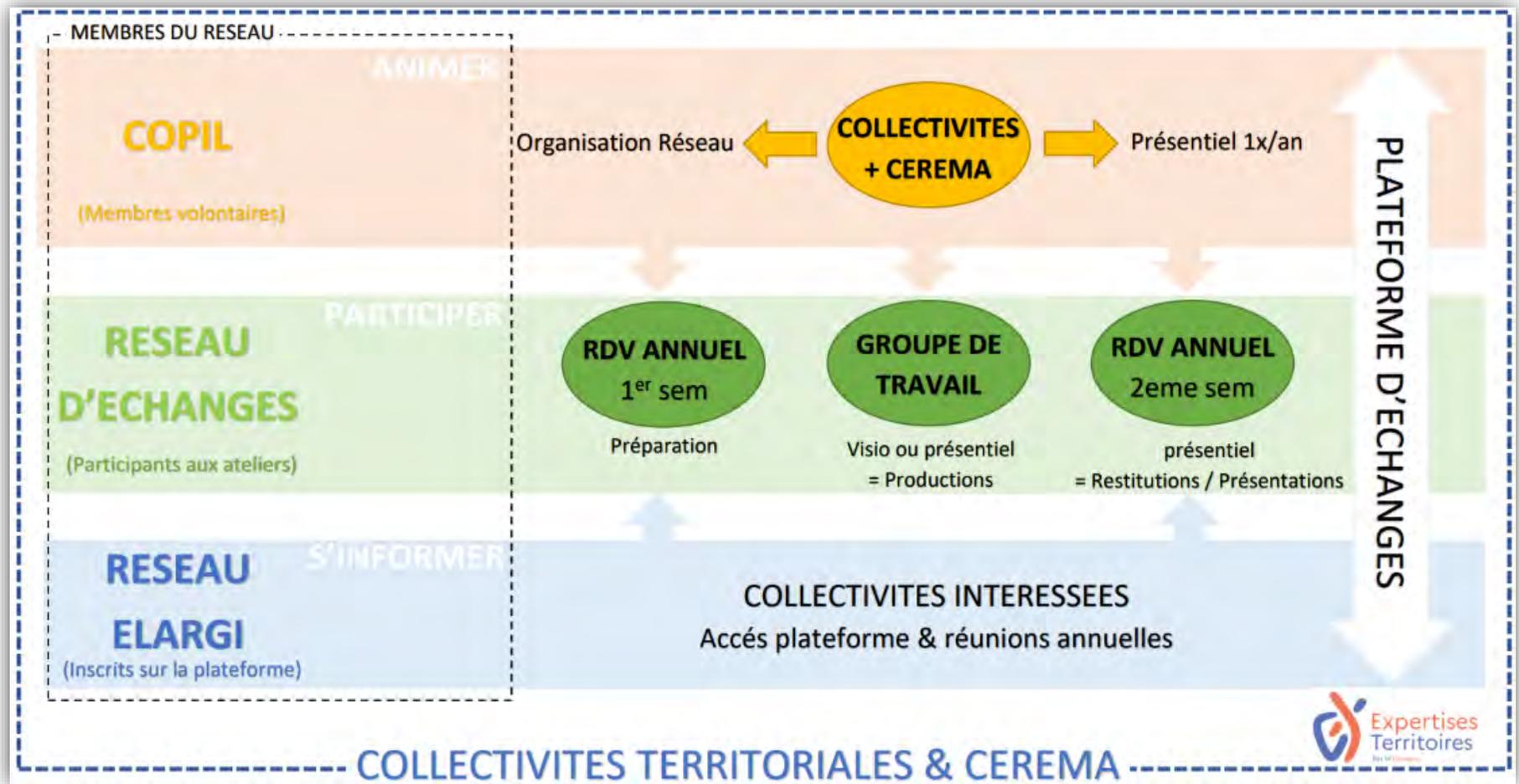


Institut National
Universitaire
Champollion

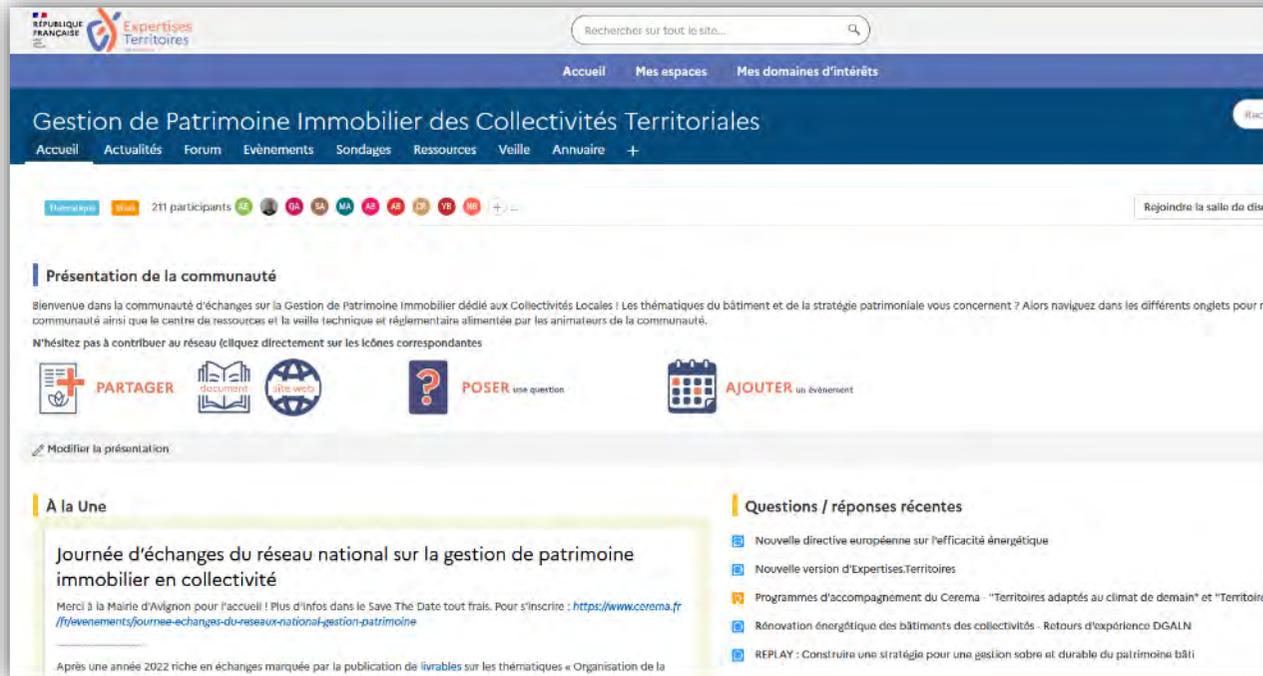
AVIGNON
Ville d'exception



L'ORGANISATION DU RÉSEAU



LE FONCTIONNEMENT DU RÉSEAU



[Cliquez ici pour nous rejoindre !](#)



LE FONCTIONNEMENT DU RÉSEAU

Organisation des échanges (réunions de travail)
Organisation de la production collective

Formalisation de
la production
Capitalisation



Juillet N
Lancement des appels
à contributions et
constitution des ateliers

Septembre N
Webinaire d'échanges :
- Présentation des livrables
de la saison précédente
- Définition des premières
orientations des ateliers

Début N+1
Séminaire d'échanges en
présentiel
• État d'avancement des
livrables
• Ateliers d'enrichissement

Mi N+1
Finalisation et
diffusion des
productions

2

LES LIVRABLES – 2022-23



LES LIVRABLES – 2023-2024



RESEAU NATIONAL D'ÉCHANGES DES COLLECTIVITÉS SUR LA GESTION DE PATRIMOINE IMMOBILIER

GROUPE DE TRAVAIL 2024 – 1
STRUCTURATION, VISUALISATION ET EXPLOITATION DES DONNÉES DU PATRIMOINE

LIVRABLE 1 :

VERS LA CONSTRUCTION D'UN SYSTÈME D'INFORMATION PATRIMONIAL



USAGES AU SEIN DU PATRIMOINE IMMOBILIER ET OFFRE DE SERVICES PUBLICS RENDUS À L'ÉCHELLE DES TERRITOIRES : LEVIER DE MOBILISATION POLITIQUE POUR UNE STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

LIVRABLE UNIQUE

Réseau national d'échanges sur la gestion du patrimoine immobilier en collectivité

Contacts :

Benjamin CHOULET, Cerema

benjamin.choulet@cerema.fr

Amandine BIBET-CHEVALIER, Cerema

amandine.bibet-chevalier@cerema.fr



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



BANQUE des TERRITOIRES
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS



Auvergne Rhône-Alpes
Énergie Environnement

**CENTRE DE RESSOURCES D'Auvergne-Rhône-Alpes POUR LA
RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS TERTIAIRES**

Mars 2024

Schéma Directeur Immobilier et Energétique (SDIE)

Rapport Phase 1 - Rapport de diagnostic 360°

PÉRIMÈTRE ET MÉTHODE

Une étape fondatrice dans la démarche SDIE



	I. Lancement de la mission	II. Audits multi-enjeux	III. Scénarii prospectifs	IV. Mise en œuvre du SDIE
Temporalité	<p>Octobre</p> 	<p>Octobre à Mars</p> <ul style="list-style-type: none"> • Visites de 60 bâtiments réalisées par Pouget + capitalisation des données sur l'ensemble du parc (76 bâtiments) • Etude complémentaire sur les piscines + entretien réalisé début février avec la DGA « Service à la population ». 	<p>Mars à Juin</p> 	<p>Juin à Septembre</p> 
Livrables	<ul style="list-style-type: none"> • Validation des périmètres d'étude des bâtiments • Compte-rendu de la réunion de lancement 	<ul style="list-style-type: none"> • Rapport de diagnostic et pistes d'orientation sur le devenir de vos bâtiments 	<ul style="list-style-type: none"> • Trois scénarii prospectifs 	<ul style="list-style-type: none"> • Schéma Directeur Immobilier 2023 - 2027
Réunions	<ul style="list-style-type: none"> • 1 réunion technique : COTECH n°1 • 1 réunion de lancement : COPIL n°1 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 réunion préparative - COTECH 2 - 08/03/2024 de 11h30 à 13h00 • 1 réunion de restitution - COPIL 2 - 14/03/2024 de 16h00 à 18h00 	<ul style="list-style-type: none"> • Réunion de travail pour validation des devenirs prévisionnels • Réunions de travail sur la construction des scénarii • Réunion de présentation des 3 scénarii et choix du scénarii de référence : COPIL 3 	<ul style="list-style-type: none"> • Atelier de travail sur le scénarii retenu • Réunion d'avancement – COTECH 4 • Réunion de présentation COPIL 4

- Notre parc immobilier

Type	Nombre de bât.	Surface globale sdp	m ² sdp par habitant	Part surfacique
Culture - Médiathèques, salle de spectacle, etc.	17	19 604 m ²	0,18	36,0 %
Sport - Piscines	6	11571 m ²	0,10	21,3 %
Technique	13	8 237 m ²	0,07	15,1 %
Social - Crèches et RAM	28	8 217 m ²	0,07	14,9 %
Administration Siège CAPI, bureaux services technique, etc.	5	6 483 m ²	0,06	11,9 %
Hébergement	3	135 m ²	>0,01	0,4%
Economie - Office du tourisme, golf.	2	200 m ²	>0,01	0,2%
Autre - Agence de transport	1	75 m ²	>0,01.	0,1%
GLOBAL	76	54 829 m²	0,49 m²/hab.	100%

Feuille de route pour la suite



	I. Lancement de la mission	II. Audits multi-enjeux	III. Scénarii prospectifs	IV. Mise en œuvre du SDIE
Temporalité	<p>Octobre</p> 	<p>Octobre à Mars</p> <ul style="list-style-type: none"> • Visites de 60 bâtiments réalisées par Pouget + capitalisation des données sur l'ensemble du parc (76 bâtiments) • Etude complémentaire sur les piscines + entretien réalisé début février avec la DGA « Service à la population ». 	<p>Mars à Juin</p> 	<p>Juin à Septembre</p> 
Livrables	<ul style="list-style-type: none"> • Validation des périmètres d'étude des bâtiments • Compte-rendu de la réunion de lancement 	<ul style="list-style-type: none"> • Fiches-bâtements • Rapport de diagnostic et pistes d'optimisation 	<ul style="list-style-type: none"> • Trois scénarii prospectifs • Tableau comparatif d'aide à la décision 	<ul style="list-style-type: none"> • Schéma Directeur Immobilier 2023 - 2027
Réunions	<ul style="list-style-type: none"> • 1 réunion technique : COTECH n°1 • 1 réunion de lancement : COPIL n°1 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 réunion préparative - COTECH 2 - 08/03/2024 de 11h30 à 13h00 • 1 réunion de restitution - COPIL 2 - 14/03/2024 de 16h00 à 18h00 	<ul style="list-style-type: none"> • Réunion de travail pour validation des devenirs prévisionnels • Réunions de travail sur la construction des scénarii • Réunion de présentation des 3 scénarii et choix du scénarii de référence : COPIL 3 	<ul style="list-style-type: none"> • Atelier de travail sur le scénario retenu • Réunion d'avancement – COTECH 4 • Réunion de présentation COPIL 4

Septembre 2024

Schéma Directeur Immobilier et Energétique (SDIE)

Rapport phase 2 : Elaboration des scénarios prospectifs

Document de travail

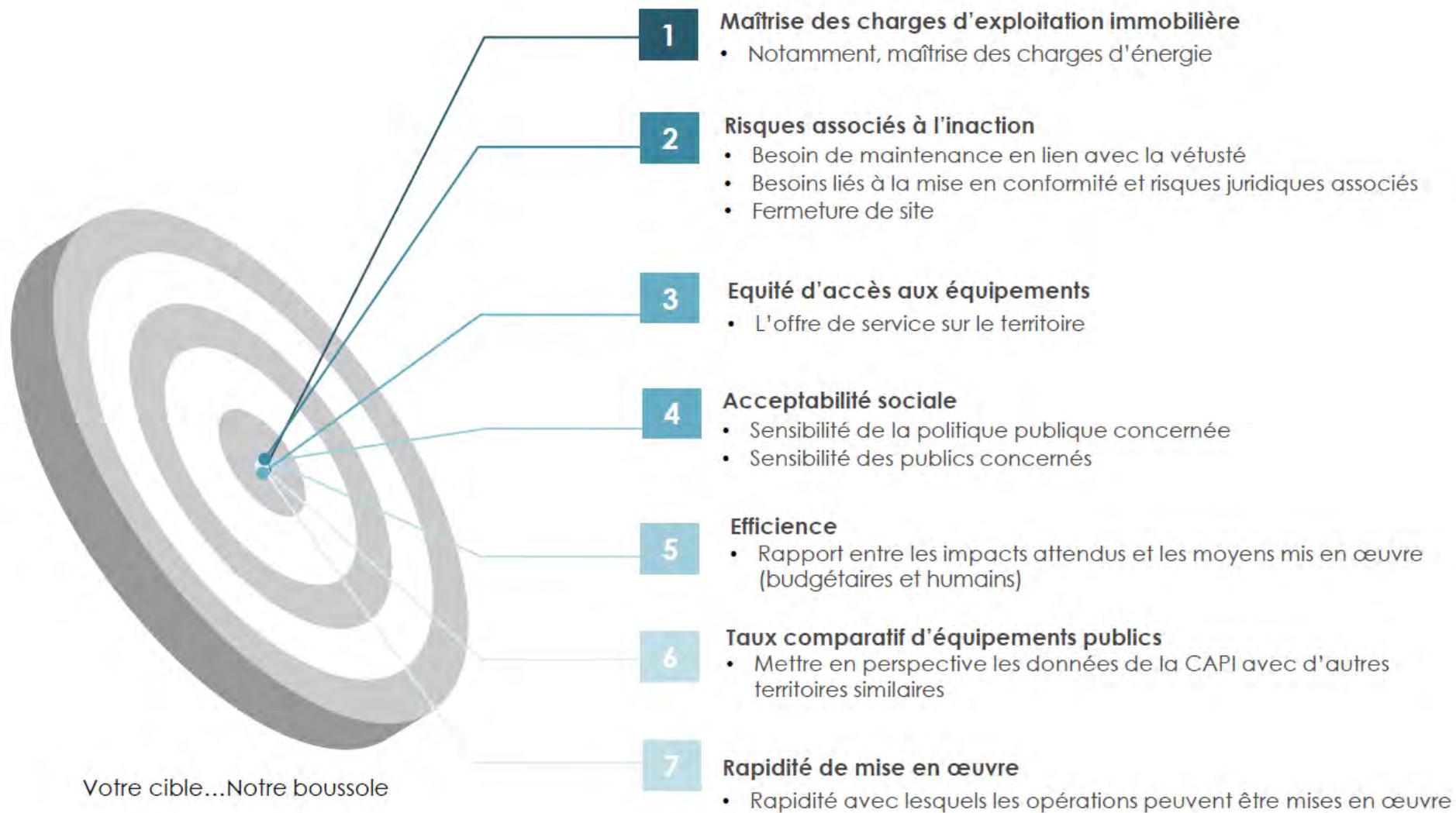
La FNRCC, via son programme ACTEE + et le Fonds CHÊNE, soutient la CAPI dans cette démarche

PROGRAMME
ACTEE

Financer et accompagner la
rénovation énergétique des
bâtiments publics



Objectif général du SDIE - 7 facteurs clés identifiés depuis le COPIL de lancement



• Notre stratégie : Cinq Axes de Patrimoine Immobilier

1. **Maîtriser les charges d'exploitation**

- 1.1. Cibler les bâtiments porteurs de gisement d'économie d'énergie
- 1.2. Programmer des travaux vertueux qui réduiront les charges d'exploitations

2. **Viser la performance énergétique et le confort des usagers**

- 2.1. Poursuivre les efforts de sobriétés
- 2.2. Investir massivement sur les actifs déperditifs, consommateurs, assujettis
- 2.3 Décarboner le mix énergétique ?

3. **Rationaliser les surfaces à qualité de service équivalente ou meilleure**

- 3.1. Adapter le nombre de sites aux besoins réels
- 3.2. Améliorer la fonctionnalité des locaux

4. **Maîtriser les risques immobiliers**

- 4.1. Sanctuariser un programme de maintenance préventive
- 4.2. Finaliser les dernières études de mises aux normes

5. **Veiller aux équilibres territoriaux et sociaux**

- 5.1. Préserver l'accessibilité aux équipements au plus grand nombre

• Conclusions sur les pistes de devenirs validées

Stratégie 1 – « Base »



Stratégie 2 – « Intermédiaire »



Stratégie 3 – « Volontariste »



- Les prestations TF : 91 140,00€TTC +opt 20 610,00€

Tranches		Libellé
Tranche ferme (TF)	Phase 0	Lancement de la démarche
	Phase 1	Audit multi-enjeux de l'ensemble du patrimoine
	Phase 2	Elaboration de trois scénarios du SDIE
	Phase 3	Construction du schéma directeur immobilier énergétique
TO 01	Phase 4	Démarrage de la mise en œuvre du SDIE
TO 02	Analyse de combustion des chaudières thermiques et relevé de tous les organes mécaniques des corps de chauffe, électrovanne	
TO 03	Traitement de la donnée en vue d'une intégration numérique	