

# Accompagnement à la réalisation d'un schéma directeur bâtiment

Un schéma directeur bâtiment offre l'opportunité d'évaluer en globalité son patrimoine pour définir la stratégie d'investissement la plus pertinente et le SDE35 vous accompagne dans la réalisation de ce diagnostic jusqu'à hauteur de 10 000€.

Le patrimoine représente pour les collectivités une source de charges récurrentes. Entre les coûts d'investissement, les frais de fonctionnement ainsi que les mises en conformités réglementaires, il n'est pas toujours facile d'évaluer le coût réel d'un bâtiment. Une gestion patrimoniale rationalisée et adaptée peut pourtant représenter un gisement précieux d'économies, en améliorant la qualité du service rendu.

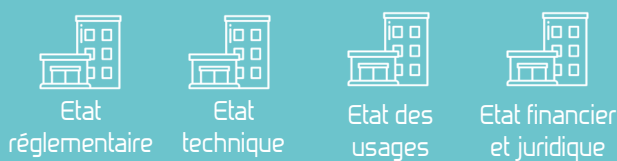
Le schéma directeur bâtiment permet d'intervenir sur l'ensemble des points suivants :

- Enjeux capacitaires et fonctionnels : optimiser l'occupation, améliorer le fonctionnement, adapter les bâtiments aux nouveaux usages.
- Enjeux techniques et réglementaires : remettre aux normes, lutter contre la dégradation et l'obsolescence.
- Enjeux économiques et financiers : maîtriser les charges d'exploitation, valoriser les actifs immobiliers, pérenniser les investissements.
- Enjeux environnementaux : optimiser la performance énergétique, déployer une vision environnementale, renforcer la politique énergie climat.

En adoptant une stratégie structurante avec une vision à long terme, et des réalisations à court et moyen termes, il aboutit à une véritable démarche de développement territorial durable. Il permet de maintenir l'état des bâtiments, d'améliorer leurs qualités d'usage, de rationaliser leur occupation en la faisant évoluer en fonction des besoins, de renforcer la performance énergétique et de maîtriser le coût global des équipements.

## Que comprend un schéma directeur bâtiment ?

La mise en place d'un schéma directeur permet d'évaluer les enjeux suivants :



Diagnostic organisationnel de la fonction immobilière et foncière



Synthèse, organisation et orientation générale

- Analyse des coûts complets de fonctionnement
- Enjeux de rénovation par bâtiment
- Valorisation foncière possible
- Evolution des usages

Une fois cet état des lieux réalisé, il permet de proposer plusieurs scénarios de plan pluriannuel d'investissement sur une dizaine d'années. Les axes d'amélioration pourront alors varier en fonction des attentes des collectivités.

# Le programme ACTEE

Ce programme national porté par la FNCCR vise à augmenter les actions de réduction de consommation énergétique des collectivités. Il permet d'apporter un financement sur les coûts organisationnels et opérationnels liés aux actions d'efficacité énergétique des bâtiments, en proposant une mutualisation des projets. Depuis 2019, le SDE35 est engagé dans le programme ACTEE, pour obtenir des fonds afin d'accompagner et financer les actions des collectivités bretonnes, dans le cadre de 3 projets :

- ACTEE1 Pilote, 2019-2021, regroupant les 4 syndicats d'énergie bretons.

- ACTEE2 Sequoia, 2021-2022, coordonné par le SDE35 et regroupant l'intégralité des structures Conseiller en Énergie Partagé d'Ille-et-Vilaine, Rennes Métropole et le SDE22.

- ACTEE2 Merisier, mi 2021-mi 2023, coordonné par le SDE22 et dédié spécifiquement aux bâtiments scolaires.

15 à 20% 

du patrimoine immobilier français est détenu par les collectivités territoriales

 8%

du budget de fonctionnement est consacré à la gestion du patrimoine immobilier

5 à 10% 

des surfaces bâties inutilisées mais sources de risques et charges

## Comment demander cet accompagnement ?

Prendre contact avec l'économiste de flux du SDE35 Thomas BERTHIAU

Tél : 07.56.05.45.65  
Mail : t.berthiau@sde35.fr

Retrouvez-nous sur [www.sde35.fr](http://www.sde35.fr)  
SDE35 - Village des collectivités  
1 avenue de Tizé - 35236 Thorigné-Fouillard

## L'offre du SDE35

Le SDE35 propose un accompagnement financier et technique pour vous aider dans la réalisation d'un schéma directeur bâtiment. Chaque collectivité sera autonome dans la consultation et ses relations avec le prestataire, toutefois le SDE35 apportera :

- Un **soutien technique et humain** avec la mise à disposition d'un cahier des charges type sur lequel la collectivité peut s'appuyer, et un accompagnement technique lors des échanges avec le prestataire.
- Un **accompagnement financier** à la hauteur de 50 % avec un plafond de 10 000 € HT d'aide par schéma.

## Quels sont les critères pour bénéficier de l'aide ?

- Volonté forte de la collectivité de respecter le Plan Pluriannuel proposé par le schéma directeur bâtiment
- Commune de 5 000 à 15 000 habitants
- A minima 5 sites et au maximum 10 sites à intégrer dans le schéma directeur
- En priorité, des bâtiments de plus de 1 000 m<sup>2</sup> (élargissement possible pour les bâtiments compris entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup> sous condition/pertinence)
- Réaliser la prestation avant octobre 2022

## Zoom sur... le décret tertiaire

Les bâtiments du secteur tertiaire de plus de 1 000 m<sup>2</sup> se doivent d'améliorer leur performance énergétique d'ici 2050. Le «décret tertiaire» provenant de la loi ELAN fixe des objectifs de réduction de consommation à partir des performances d'années de référence. Les objectifs de réductions de consommation sont de 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050. Des pénalités sont prévues pour les structures n'atteignant pas les objectifs prévus.