

# Constituer un SDIE pour parvenir à une gestion stratégique immobilière, dynamique et économe

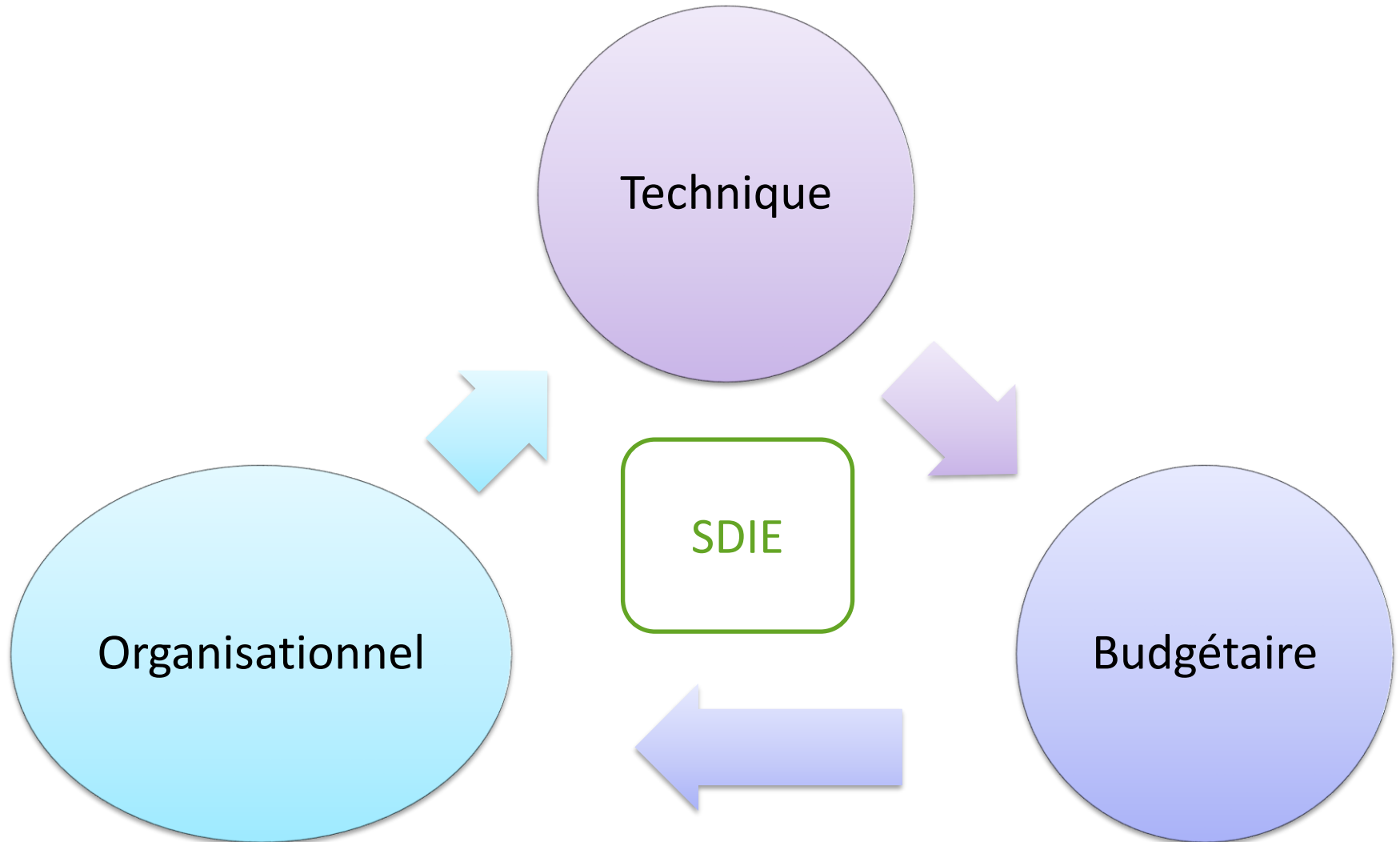
# Définition d'un SDIE

- Mise en place d'une stratégie patrimoniale pluriannuelle permettant :
  - D'assurer la pérennité de son patrimoine
  - De réduire les émissions de gaz à effet de serre
  - De maîtriser son budget de fonctionnement
  - D'améliorer le confort des usagers
- Mon approche vis-à-vis de l'articulation SDIE/Décret tertiaire : mettre en œuvre les actions faisant consensus permettant de tendre vers les objectifs.

# Limites du Décret tertiaire

- Certaines valeurs absolues et fonctionnalités OPERAT pour les objectifs patrimoniaux pas encore disponibles
- Échéances en décalage avec les calendriers électoraux
- Attention à ne pas se focaliser uniquement sur les bâtiments assujettis

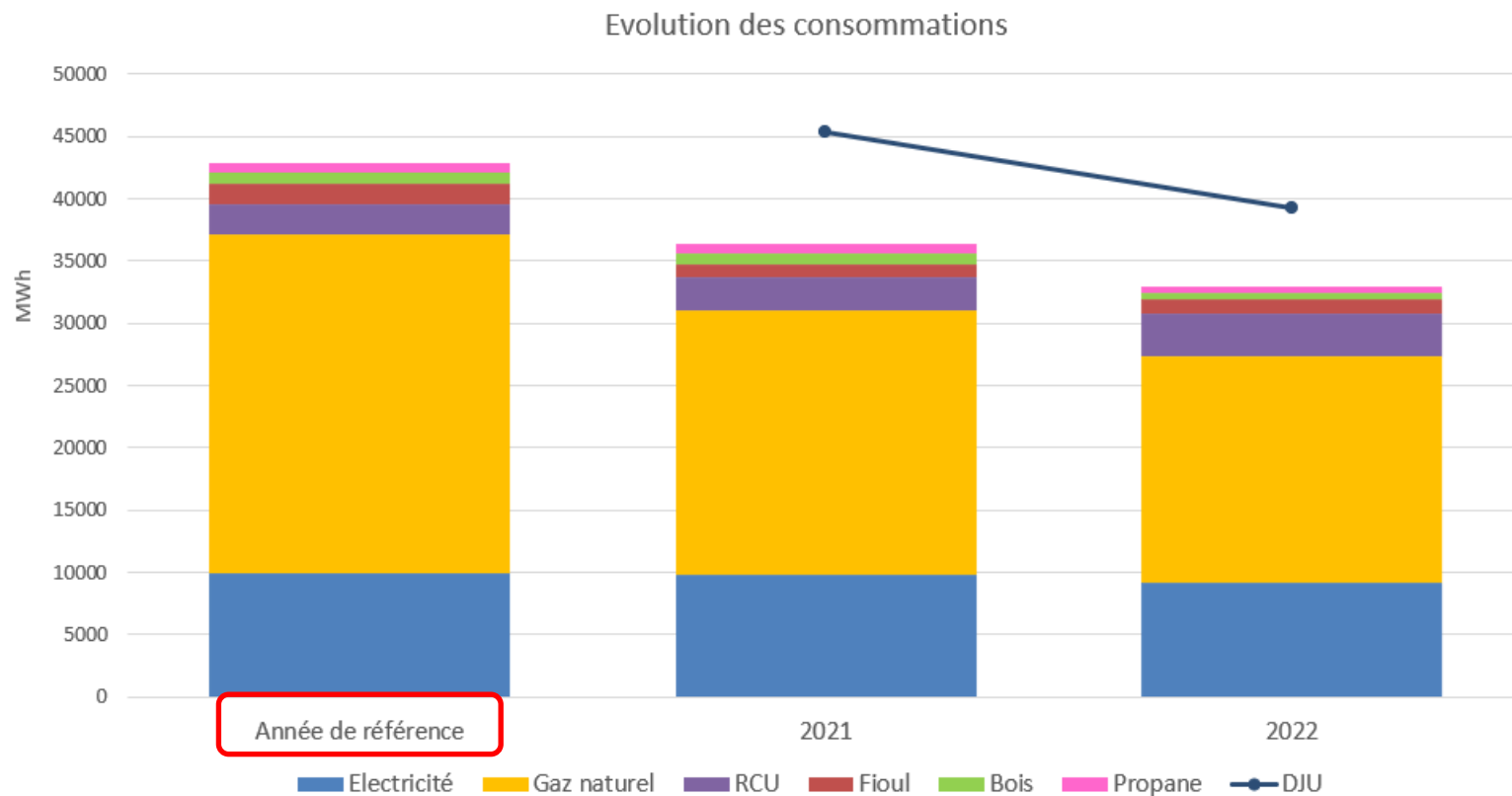
# Une réflexion autour de 3 axes



# Technique

- Etat des lieux > Enjeu de la donnée disponible
  - Suivi des consommations
  - Base patrimoniale
  
- Priorisation
  - Energétique
  - Toute thématique
  
- Suivi

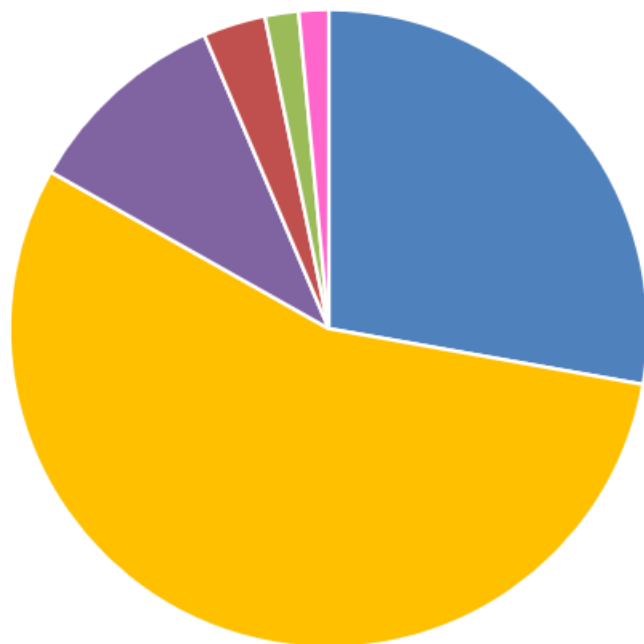
# Etat des lieux : Suivi des consommations



- Nécessité de disposer d'un outil de suivi
- Choix de l'année de référence

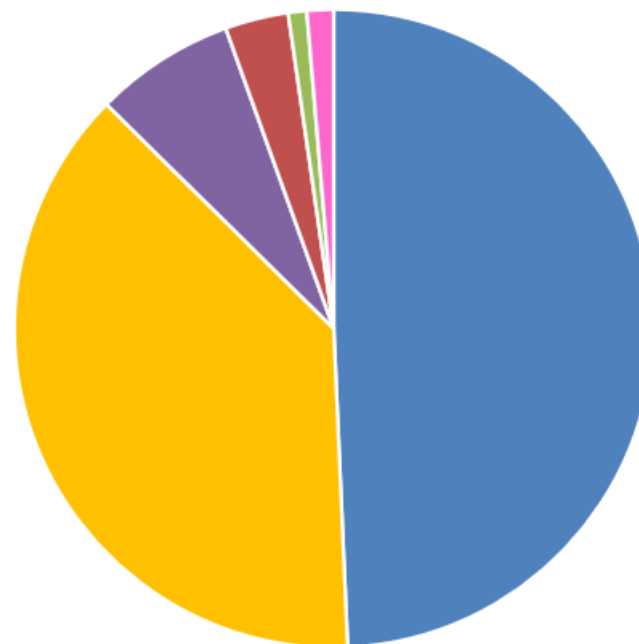
# Etat des lieux : Suivi des consommations

Répartition des consommations 2022



■ Electricité ■ Gaz naturel ■ RCU ■ Fioul ■ Bois ■ Propane

Répartition des dépenses 2022



■ Electricité ■ Gaz naturel ■ RCU ■ Fioul ■ Bois ■ Propane

➤ Parallèle entre consommations/dépenses

# Etat des lieux : Base patrimoniale

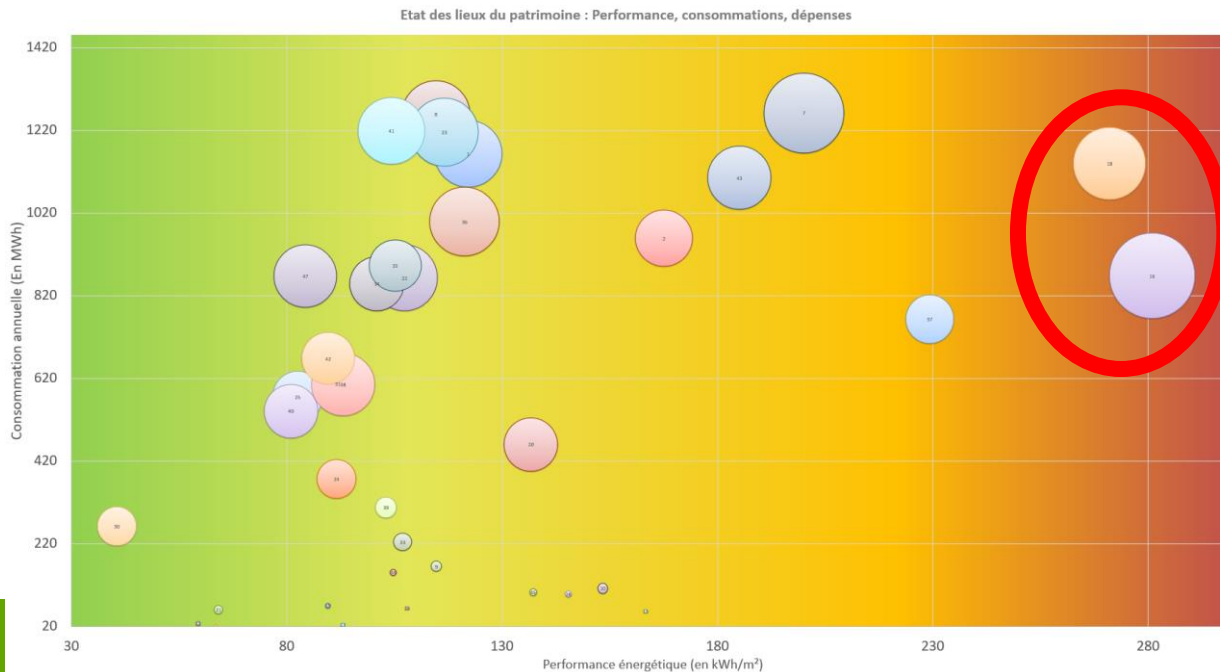
Listes des sites	Surface SHON	Surface chauffée	Année de construction	Année de réhabilitation	Mode constructif	Energies et systèmes	ECS	Ventilation
1	7310	5595	1995		R+1; béton + ITI	gaz (chaudière 320 kW de 2018)	Gaz	VMC
2	9507	6368	1979		R+2; béton préfabriqué + ITE	électricité (PAC géo 2012 (gymnase) + chaudière 2012 170kW (cuisine) + radiateurs élec (coll	Gaz	VMC
3	8742	8485	1976	1993	R+2; béton non isolé + murs rideaux	gaz (2 chaudières / 2 x 575kW)	Gaz	VMC
4	8512	7643	1996	Gymnase 2014	R+1; béton + ITI	gaz (2 chaudières changées en 2021 / 2 x 460kW)	Gaz	VMC
5	5255	4738	2015		R+1; Béton, panneau bois et zinc + ITE	Bois/gaz (2 chaudières / 1 bois 155 kW + 1 gaz 285 kW)	PAC + Gaz	CTA
6	6971	6470	1972	1994	R+2; Béton + parement pierre + ITI	gaz (2 chaudières changées en 2014 2 x 314 kW))	Gaz	VMC
7	7501	6394	1933/1965/1967	2000/2010	R+2; béton + parement brique + ITI	Gaz (2 chaudières dont 1 de 1998 / 2 x 575 kW))	Gaz	VMC
8	12699	9786	1962		R+2; briques + ITI	gaz (passage en RCU en 2022)	Gaz	VMC
9	9780	9004	1992		R+2; Béton + ITI	gaz (2 chaudières / 1 chaudière de 460 kW de 2018 et 1 chaudière de 1993 de 575 kW)	Gaz	CTA/VMC
10	8124	7446	1958/1962/1977/1981	Gymnase 2014	R+1; Béton + enduit non isolé	fioul/bois (chaufferies rénovées en 2014 / fioul pour collège / bois pour gymnase)	PAC + élec	VMC
11	9081	8235	1996		R+2; béton ITE	gaz (2 chaudières de 2015 2* 460kW (collège) / 1*345kW de 2022 (gymnase))	Gaz	VMC
12	8970	8410	1986		R+1; béton + ITI + bardage briques maçonnées	gaz (2 chaudières 2*596kW)	Elec	VMC
13	10677	9190	2005		R+1; béton + ITI	gaz (chaudières de 2003 / 2 x 450 kW)	Gaz	VMC
14	3567	3284	1983	2021	R+1; béton + ITE 2022	électricité	Electricité	VMC
15	10117	8560	1993		R+2; béton + ITI	gaz (2 chaudières 1994; 2*460kW)	Gaz	VMC
16	6311	5421	2003		R+1; béton + ITI	gaz (2 chaudières / 2 x 345 kW)	Gaz	CTA/VMC
17	8674	7818	2010		R+1; béton + ITI	gaz (chaudières de 2008 / 2 x 310 kW)	Echangeur	CTA
18	6018	5908	2012		R+2; béton et bois BLC + ITI	RCU (sous-station)	Echangeur	CTA
19	7349	6676	1976/1980/1984		R+2; Béton + parement pierre non isolé	électricité/Fioul (collège > électricité / gymnase > chaudière fioul de 370 kW)	Electricité	VMC
20	7195	6516	2011		R+1; béton; ITI+ITE; bardage bois	Propane (2 chaudières 2*170kW)	Gaz	CTA
21	8149	7489	2003		R+1; béton + ITI	gaz (chaudières de 2023 / 2 x 390 kW)	Gaz	VMC
22	3692	3365	1978		R0; Brique non isolé	électricité/Fioul (collège > électricité / gymnase > chaudière fioul de 90 kW)	Electricité	VMC
23	3903	3328	1966/1982		R+2; parpaing + isolation partielle	Bois/Fioul (3 chaudières de 2009 / 1 bois de 130 kW et 2 fioul de 300 kW)	Echangeur	VMC

➤ Attention au niveau de précisions et aux capacités à tenir une base à jour



# Priorisation énergétique

- Parallèle entre :
  - Consommations > Décret tertiaire
  - Performance > Gisement
  - Dépenses > Maîtrise du budget



# Priorisation toute thématique

Nom du bâtiment	Dépenses énergétiques	Enjeu Décret tertiaire	Utilisation	Pérennité bâti	Sécurité	Hygiène	Performance bâti	Performance équipements	Confort	Accessibilité
1	●	●		●	●	●	●	●	●	●
2	●	●		●	●	●	●	●	●	●
3	●			●	●	●	●	●	●	
4	●			●	●	●	●	●	●	
5	●			●	●	●	●	●	●	
6	●			●	●	●	●	●	●	
7	●	●		●	●	●	●	●	●	●
8	●	●		●	●	●	●	●	●	●
9	●			●	●	●	●	●	●	●
10	●			●	●	●	●	●	●	●
11	●			●	●	●	●	●	●	●
12	●			●	●	●	●	●	●	●
13				●	●	●	●	●	●	●
14	●			●	●	●	●	●	●	
15	●			●	●	●	●	●	●	●
16	●	●		●	●	●	●	●	●	●
17	●			●	●	●	●	●	●	●
18	●	●		●	●	●	●	●	●	●
19	●			●	●	●	●	●	●	●
20	●	●		●	●	●	●	●	●	●

Légende : ● Prioritaire ● Important ● A améliorer ● Performant

➤ La simple priorisation énergétique peut porter préjudice sur la gestion patrimoniale

# Technique : conclusion

- Mener une réflexion pour optimiser son patrimoine :
  - Sessions
  - Mutualisations
- Concevoir un programme d'études à 2 niveaux de précisions (audits et diagnostics énergétiques) :
  - Consolider le potentiel
  - Disposer d'éléments de chiffrage
  - Anticiper tout programme de financement
- Elaborer un plan de renouvellement des systèmes

# Budgétaire : Programmation

- Constituer un plan d'investissement selon 4 types d'actions :
  - Les rénovations globales ou les reconstructions
  - Les actions pouvant être massifiées (relamping, isolation...)
  - Les actions à faible temps de retour sur investissement (régulation...)
  - Le plan de renouvellement des systèmes
- Attention aux chiffrages issus des études énergétiques

# Budgétaire : Financement

- Création d'une enveloppe dédiée à la transition énergétique pour les investissements
- Aides financières :
  - programmes court terme
  - programmes long terme
  - Opportunités
- Tisser un lien privilégié avec les organismes financeurs

# Organisationnel

- Fonctionnement récurrent :
  - Des services dissociés :
    - Service Travaux
    - Service Exploitation/maintenance
  - Des budgets dissociés :
    - Investissement
    - Fonctionnement
    - Recettes
  - Une Communication réduite

# Organisationnel

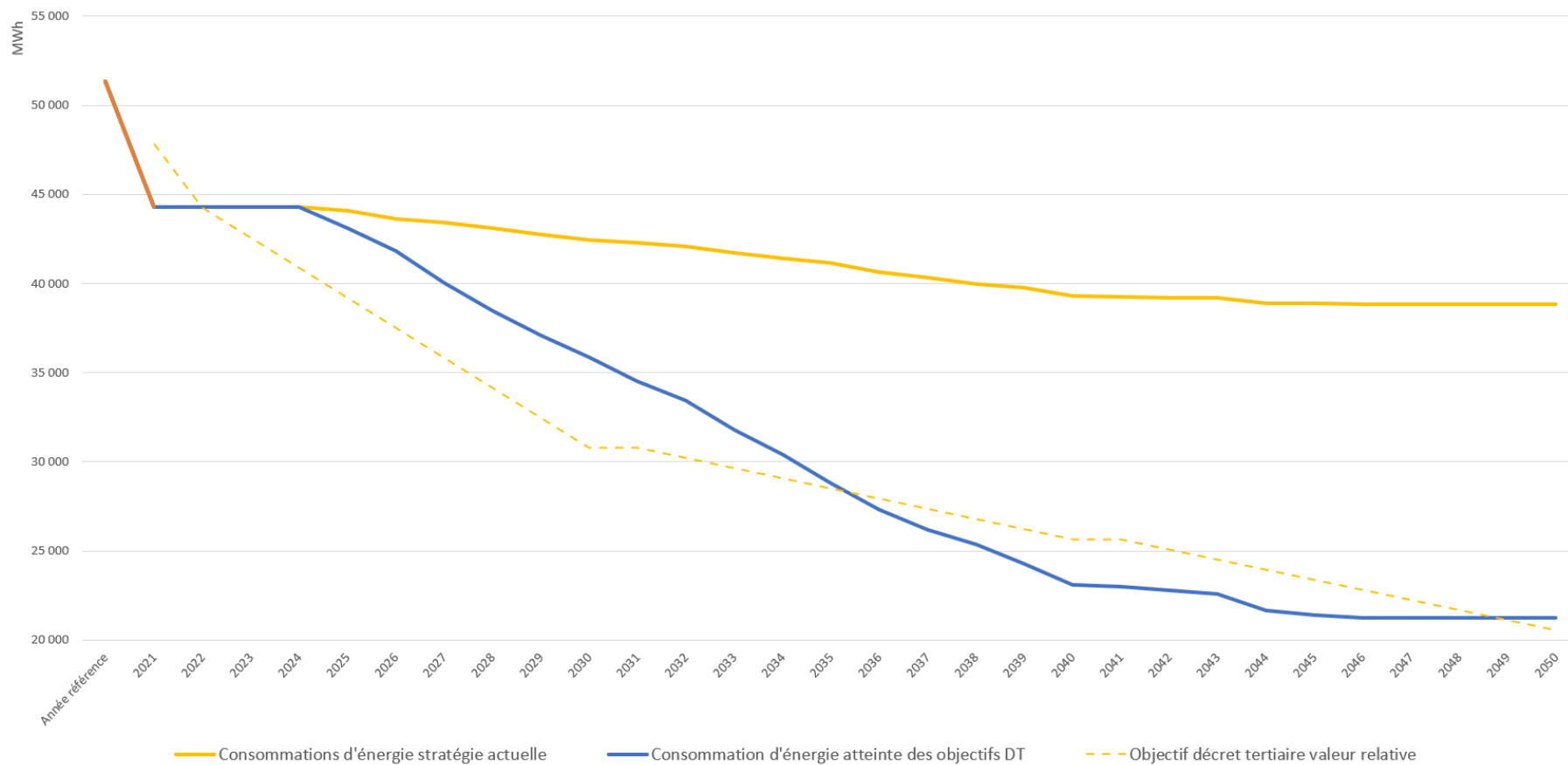
- Des pistes d'améliorations :
  - Un audit fonctionnel
  - La reconnaissance d'une compétence énergie spécifique
  - Des actions de sensibilisation/formation internes
  - Un engagement politique (labellisation, financement spécifique...)

# Elaboration du SDIE

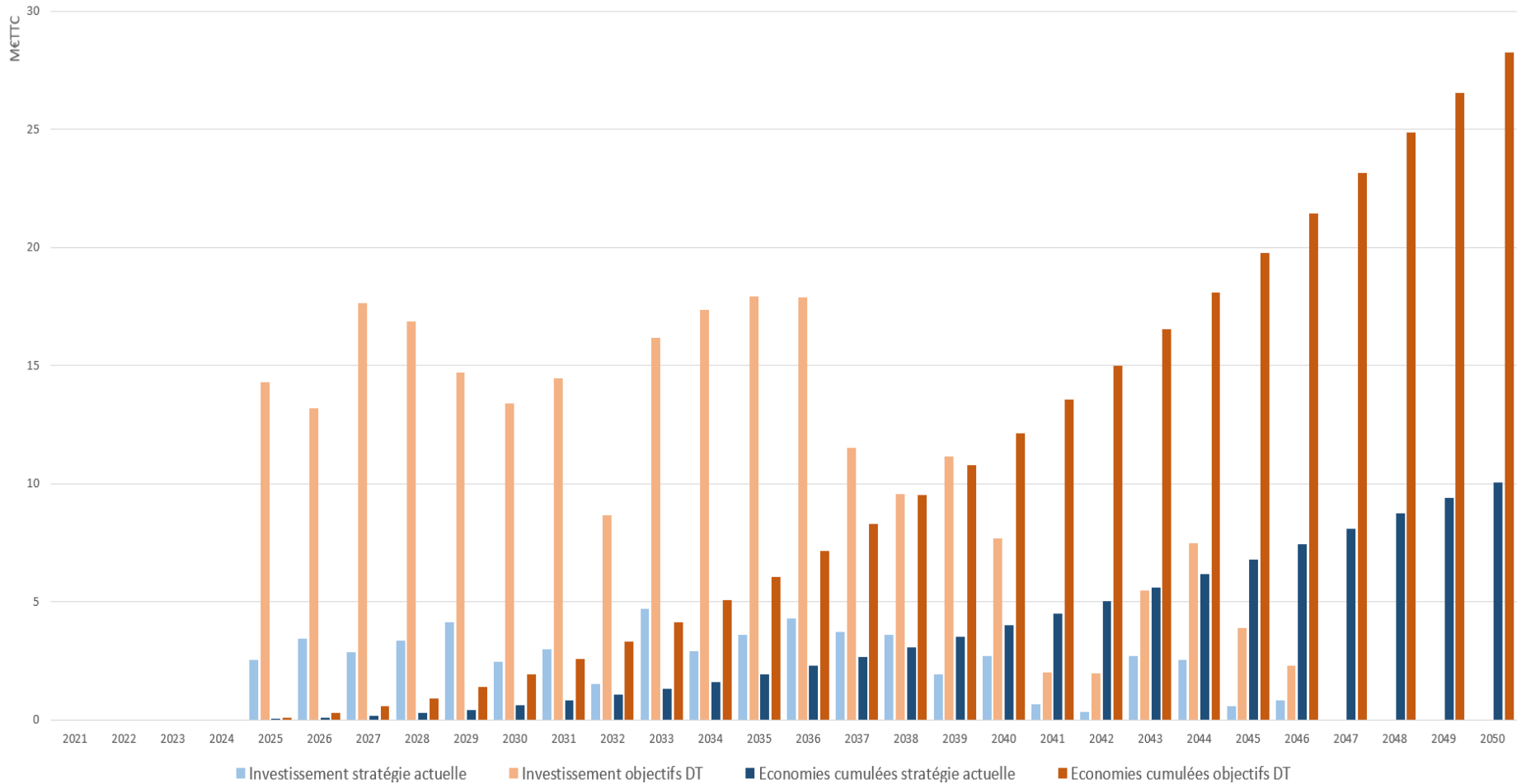
- 2 scénarios :
  - Selon stratégie et budget actuels
  - Selon l'atteinte des objectifs du Décret tertiaire



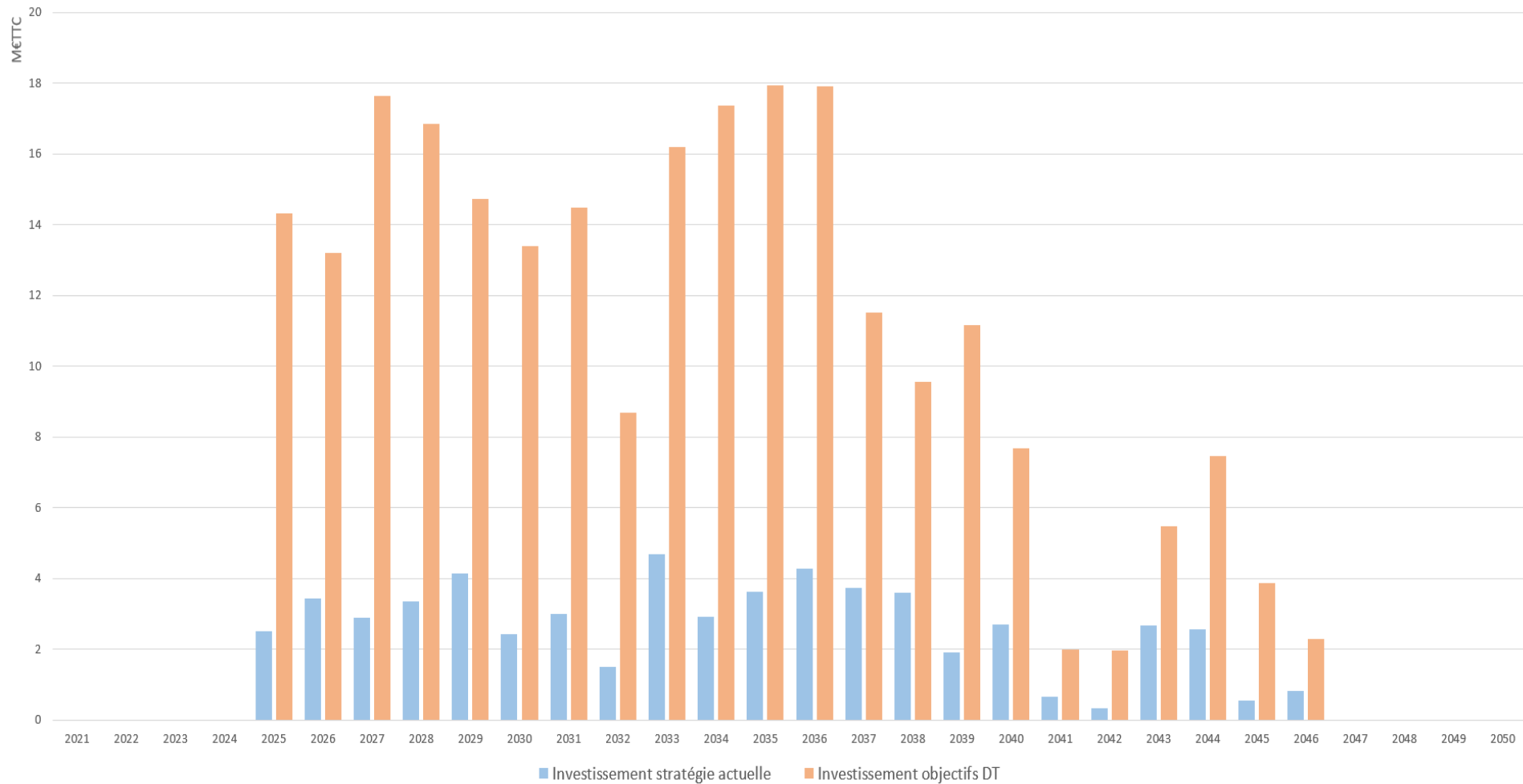
# Projection énergétique



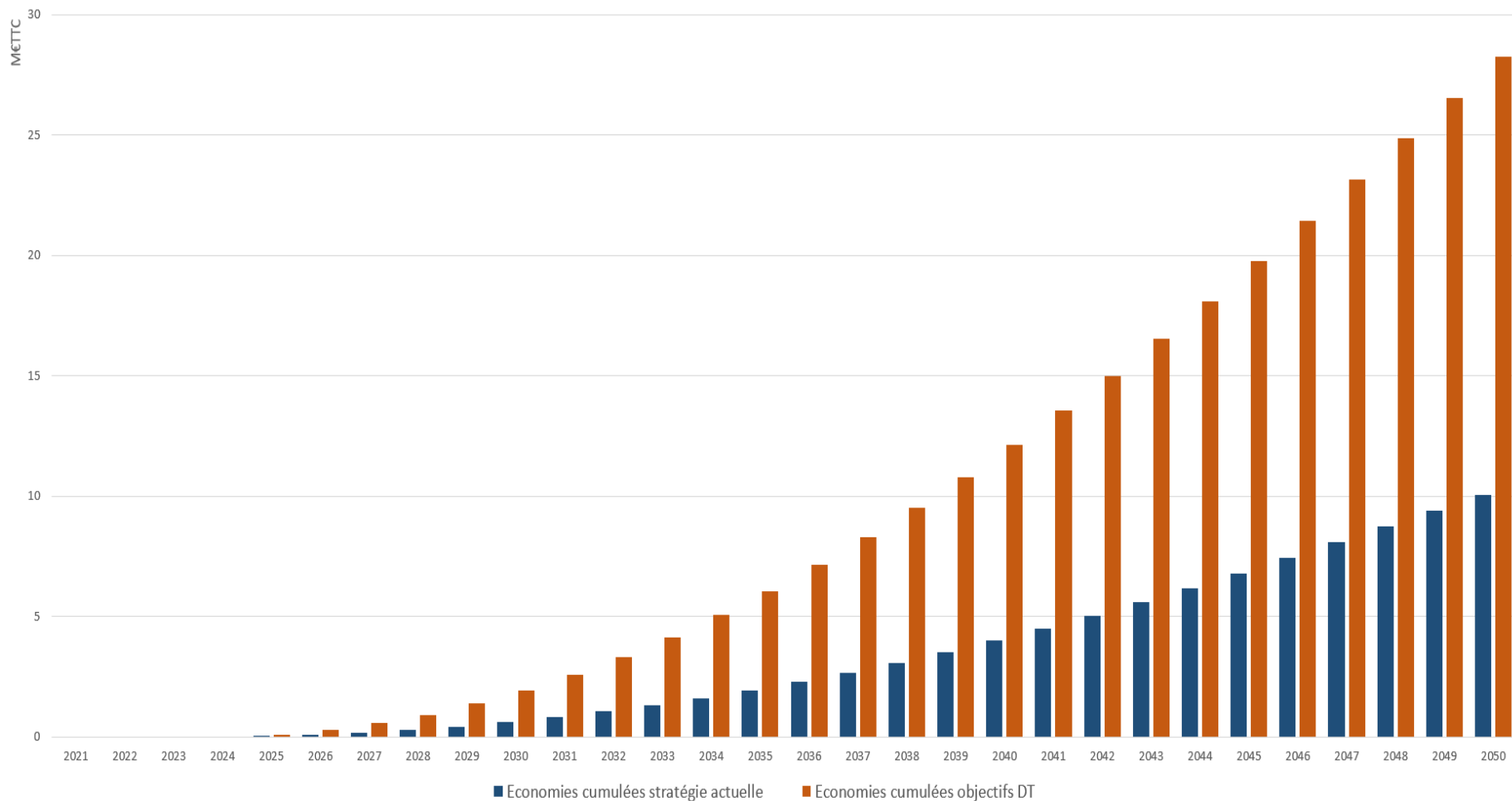
# Projection budgétaire



# Focus sur les investissements



# Focus sur les économies de fonctionnement



**Merci de votre attention**