

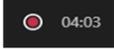
Bienvenue, la réunion va débuter dans quelques instants...



merci de veiller à couper votre micro



les questions peuvent être posées via la messagerie
vous pouvez demander la parole en levant la main



la réunion sera enregistrée



la présentation et l'enregistrement seront mis à
disposition à l'issue de la réunion



[Webinaire]

Stratégie énergétique immobilière dans une petite commune : Mise en œuvre de l'outil « Conseil en Gestion Immobilière Énergétique »

13/12/2024

Boîte A Outils BAtiments Publics

Projet Européen 2023-26 (Financement LIFE + ACTEE)



Déployer un service d'accompagnement à la rénovation énergétique pour les petites communes en AURA et en Occitanie

Cible : Structures et conseillers accompagnant les projets communaux

**Pilotage ADEME AURA
Animation AURAEE et AREC**

+ Pilotes d'innovation
SDE03, Syane, Sigerly, Ageden, ALTE69,
SIEL

**Auvergne-Rhône-Alpes
Occitanie**
+ 3 régions jumelles



[Outil d'animation du Parcours Bâtiments Publics]

Moyens pour la mise œuvre

Boite à outils

Guides « publics »



<https://baobap.fr/>

Outils pilotes d'innovation
Ressources doc & webinaires
Outils métiers

Cycles Formations

Impact financier d'un projet de rénovation sur les finances des communes



Services d'accompagnement des projets de rénovation

Echanges

Webinaires



+ Base de données projets

Appui technique

Appui aux structures
Appui projets
Animation territoriale

+ Lien entreprise de travaux et financeurs

[Outil d'animation du Parcours Bâtiments Publics]

Pourquoi accompagner les petites communes

- **81% des consommations énergétiques** des communes proviennent des bâtiments communaux
- **L'énergie est le 2^{ème} poste de dépense des collectivités** (> 4% des charges totales de fonctionnement)
- **Un contexte budgétaire incertain** qui fragilise la situation des petites communes
- **96% des communes d'Occitanie < 5 000 habitants**

Plan Habitat Durable de la Région Occitanie

Ambition 2 · Mesure 5 : Un parcours d'accompagnement à la rénovation énergétique des bâtiments publics en Occitanie



OBJECTIFS

- **Proposer un accompagnement complet** (de la stratégie patrimoniale au suivi des consommations post-travaux) en mobilisant l'écosystème d'acteurs compétents autour des projets
- **Optimiser le plan de financement des opérations** et réduire le reste à charge pour les communes
- **Simplifier les démarches**



CIBLES les communes < 5000 habitants · les projets « ambitieux » visant une économie d'énergie à minima de 40%

AXES D'INTERVENTION



Appuyer et faire monter en compétence le réseau des acteurs de l'accompagnement



Faciliter l'accès aux solutions de financement et de tiers-financement



Compléter l'offre d'accompagnement sur les territoires

Pour plus d'informations



renovationbatpub@arec-occitanie.fr



<https://www.arec-occitanie.fr/renovation-du-patrimoine-bati-communal-un-parcours-daccompagnement-pour-les-petites-communes.html>

Avec le soutien de :



Pilotage régional et départemental :



Partenaires :



Programme

→ **Présentation SDIE/CGIE (ADEME & Région)**

→ **Mise en œuvre de l'outil CGIE :**

- **Présentation outil**
- **Témoignage commune de Pins-Justaret (31)**
- **REX commune La Canourgue (48)**
- **REX SDEE 48 sur l'articulation des acteurs**

PRESENTATION SDIE & CGIE

Nathalie GONTHIEZ

Chargée de mission bâtiment - ADEME DR Occitanie

Julien DUVIGNACQ

Chargé de projet bâtiments & rénovation - Région Occitanie



Articulation entre le SDEE48 et l'AREC Occitanie



REX CGIE La Canourgue

**Daniel BEAUTE – daniel.beaute@arec-occitanie.fr
Chargé de mission bâtiment – AREC Occitanie**



1. Engagement de la collectivité et préparation de la démarche

Réunion de lancement, partage de documents et informations préalables

2. Etat des lieux 360° du patrimoine (visite des bâtiments)

Organisation de la visite des bâtiments

3. Etablissement d'un scénario

Première ébauche réalisée par l'AREC

4. Groupe de travail de validation du scénario

Atelier ou session de travail collaborative

5. Présentation des conclusions et du livrable de la démarche

Réunion de restitution en visioconférence

Durée de l'accompagnement : 4/5 jours

Réunion de présentation de la démarche

Identification du périmètre des bâtiments (et factures)



Fiche d'Identification Bâtiment (START Bâtiment)	
Remplir les cases colorées	
Mairie, école, salles polyvalente	
N° et Nom de la voie (adresse)	1, Place du Pré Commun
Classification de la fonction du bâtiment	Administrative
Détail fonction principale si nécessaire	
Statut d'occupation	propriétaire occupant
Surface totale de plancher (m ²)	2123
Décennie de construction (ex. 1980)	1900-1990
Nombre de niveau	3
Niveau d'utilisation	intense (+ de 60 heures par semaine)
Qualité patrimoniale	grande
Soumis à éco-énergie tertiaire	non
Restructuration importante : oui/non, année le cas échéant	1995
Energie de production chauffage	bois
Possibilité d'obtention des factures d'énergie des 3 dernières années	oui, sur les 3 dernières années

Descriptif rapide à la suite de cette réunion de lancement

- **Un patrimoine important (18 bâtiments, 11 133 m²) à rénover**
- Commune de **2100 habitants**.
- Opération en cours : Rénovation de bâtiments touristiques (chalet, centre nature...)
- **Des usages variés** (gendarmerie, école, bibliothèque, logements communaux en location, restaurant, salle pour les associations, salle de sport, salle polyvalente, Mairie, etc.)
- **Une méconnaissance des obligations réglementaires**, notamment celles imposées par le Décret tertiaire



La commune m'a transmis les 18 fiches START : **Préparation des visites de bâtiments PRIORITAIRES**



Réunion avec la
commune pour
valider le
périmètre

Visite des 10 bâtiments prioritaires

Bâtiment 1



Bâtiment 2



Bâtiment 3



Bâtiment 4



Bâtiment 5



Bâtiment 6



Bâtiment 7



Bâtiment 8



Bâtiment 9



Bâtiment 10



Outil CGIE à remplir en visite

Etat technique / vétusté					
Clos-couvert		Intérieur		Autres	
Couverture		Sol			
Structural		Murs			
Parois extérieures		Plomberie			
Menuiseries		Electricité			
		Renouvellement de l'air			
Préconisations concernant le volet technique et l'état de vétusté et chiffrage envisagé					
Etat de vétusté moyen, Installations CVC.					
Indicateur de vétusté		2. neutre			
Qualité d'usage et fonctionnalité					
Usage A : à détailler		Usage B : à détailler		Usage C : à détailler	
Description des activités		Description des activités		Description des activités	
surface occupée		surface occupée		surface occupée	
durée utilisation /jr semaine		durée utilisation /jr semaine		durée utilisation /jr semaine	
durée utilisation /semaine		durée utilisation /semaine		durée utilisation /semaine	
Indicateur du taux d'utilisation		3. satisfaisant			
Indicateur d'adéquation entre le bâtiment et son usage actuel		3. satisfaisant			
Qualification des besoins en surface (m2) Souhaitée et future		Qualification des besoins en équipements Souhaitée et future		Qualification des besoins horaires Souhaitée et future	
Mairie : 50 pers / Salle des fêtes : 400 pers / Ecole : 100 pers Niveau d'occupation : 100%		Adapté à la fonction Accès mobilité : PMR			
Etat financier (sur une année de référence)					
Valeurs		Investissements		Fonctionnement (€/an)	
Valeur locative annuelle		Gros entretien renouvellement		Entretien/maintenance	1 500 €
Valeur vénale		Etudes/diag.		Energies	6 000 €
				Autres	600 €
				année de référence	
Indicateur de performance financière du bâtiment			3. satisfaisant		
Etat énergétique et de confort					
		Inventaire équipement chauffage		Consommation d'énergie de réf.	
Bâtiment chauffé	OUI	Energie de chauffage principale	BOIS GRAN	Elect (kWh)	500
Bâtiment climatisé		Type de production de chaleur principal		Gaz (kWh PCI)	15000
préciser les équipements.		Type d'émetteurs principal		Bois (kWh PCI)	
		Type de régulation principal		Autres, précisez (kWh) <small>quid de l'int</small>	
elect (kg CO ₂ e)	26,02	gaz (kg CO ₂ e)	3598,8	bois (kg CO ₂ e)	
		Autre (kg CO ₂ e)		Total (kWh)	15500
				Total (kg CO ₂ e)	3624,82
				Année de référence	2022
Indice de performance énergétique relatif à :				Indice de confort :	
couverture		système de production de chaleur	Chaudière	hiver	
parois opaques		émetteurs		été	
menuiseries		régulation			
plancher bas		autres équipements			
Indicateur de performance énergétique enveloppe/équipements				3. satisfaisant	

Atelier collaboratif avec la commune

Objectifs :

1. Remplir les fiches bâtiments et planifier ses actions sur les 5 prochaines années.
2. Amener le groupe projet à partager et formuler des priorités en lien avec le projet municipal pour le patrimoine (stratégie)
3. Identifier pour chaque bâtiment le type d'action envisagé.
4. Planifier les actions à mener sur les 10 bâtiments étudiés sur les 2 prochaines années + sur les 3 suivantes.



Gendarmerie

N° d'identification : 3
 Adresse : **Avenue des Gorges du Tarn**
 Site : **Gendarmerie**
 Classification de la fonction : **Hébergement**
 Commentaire sur la fonction
 Décennie de construction : **1960**

Statut d'occupation : **propriétaire bailleur (location)**
 Nbre usagers x nbre heures par jour : **Important**
 Surface totale de plancher : **1370 m²**
 Nombre de niveau : **4**
 Soumis éco-énergie tertiaire : **non**
 Restructuration importante : **2006**



Le bâtiment de la gendarmerie est dissocié en 2 parties : les locaux de la gendarmerie et les hébergements des gendarmes (x7). Les systèmes de chauffe sont les radiateurs électriques tout comme pour les hébergements. Un raccordement au réseau de chauffage central au bois granulé est possible. Les combles de la gendarmerie sont isolés.

Les gendarmes partagent un manque de confort thermique dans leurs locaux l'hiver.

Le projet de rénovation énergétique peut inclure les travaux suivants : ITE, chauffage, LED, VMC, ECS. On estime que le projet vise une économie d'énergie important.

Le modèle financier est réparti de la manière suivante : les gendarmes payent leur chauffage chez eux et la gendarmerie pour leurs locaux. La commune ne réduirait donc pas ses propres factures.

Synthèse générale bâtiment	
Indicateur de conformité réglementaire	0. sans objet
Indicateur de vétusté	2. neutre
Indicateur du taux d'utilisation	3. satisfaisant
Indicateur d'adéquation entre le bâtiment et son usage actuel	1. mauvais
Indicateur de performance financière du bâtiment	1. satisfaisant
Indicateur de performance énergétique enveloppe/équipements	1. mauvais

Gendarmerie

Projection sur 5 ans :	Commentaires, compléments :
Aucune action prévue	
Bâtiment devant être vendu	
Bâtiment devant être déconstruit	
Bâtiment nécessitant des travaux ciblés de faible ou moyenne envergure	Rénovation globale nécessaire
Bâtiment nécessitant une réhabilitation globale sans modification des surfaces ni des usages	En dehors du périmètre ABF
Bâtiment nécessitant des travaux d'extension et/ou avec modification des usages	

1. Description des travaux à engager :
 Chauffage, isolation par l'extérieur, eau chaude sanitaire, VMC.

2. Impact sur les dépenses d'investissement (fourchette) :
 0 – 5 000€
 5 000 – 30 000€
 30 000 – 100 000€
 100 000€ - 300 000€
+ 300 000€

Durée d'amortissement de l'investissement :
 Commentaires sur les recettes de d'investissement :

3. Impact sur les dépenses de fonctionnement (fourchette par an) :
 0 – 5 000€
 5 000 – 30 000€
 30 000 – 100 000€
 100 000€ - 300 000€
+ 300 000€

Commentaires sur les recettes de fonctionnement :
 La commune ne paye pas le chauffage. Au niveau des factures d'énergie, les hébergements sont payés par les gendarmes et la gendarmerie paye son propre chauffage.

4. Calendrier envisagé :
 2027

Réunion de restitution

Bâtiments	Surface (m²)	Indicateur de vétusté	Indicateur sur le taux d'utilisation	Indicateur d'adéquation entre le bâtiment et son usage actuel	Indicateur de performance financière	Indicateur de performance énergétique de l'enveloppe et des équipements	Classification des bâtiments en par typologie d'action à envisager sous 5 ans
Gendarmerie	1372						Travaux de lourde envergure
Mairie Ecole Salle Polyvalente	2123						Travaux de moyen envergure
Mairie de Monjézieu	593						Travaux de moyen envergure
Immeuble du Tour de Ville	855						Modification d'usage
Atelier de la Bastide	460						Location ou Vente
Gîte de Busses	327						Vente
Bibliothèque et logement	410						Pas de travaux
Maison à pans de bois	260						Pas de travaux
Club-house du golf	489						Pas de travaux
Maison Muser	85						Pas de travaux

Planification des actions sur les 5 prochaines années

2024

2025

2026

2027

2028

2029

Village vacances
Budget estimatif : 3 M€
(budget annexe)

Extension maison de
santé
Budget estimatif : 300 k€

Toitures chalets Urugne
Budget estimatif : 150 k€
Budget annexe

Centre nature OSCA
Budget estimatif : 750 k€
Loyer (totalité)

Mairie de Monjézieu
Budget estimatif : 50 k€

Gîte de Busses
Budget estimatif : 250 k€

Gîte du Pavén
Budget estimatif : 100 k€

Gendarmerie Rénovation
globale
Budget estimatif : 600k €

Quid du PV avec auto-
conso. Investissement
mairie

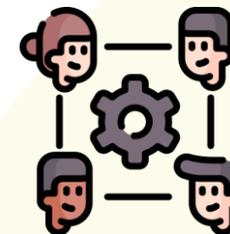
- Recrutement stagiaire ? Liste bâtiments déjà établie
- La Bastide Désamiantage toiture
- Stand de tir Ateliers municipaux Salle des fêtes la Capelle.

Immeuble du tour de Ville
Réhabilitation logements
Budget estimatif : 700 k€

Après 2029 : Atelier de la Bastide
Budget estimatif : ? euros.
Vente ou location du bâtiment à une entreprise / déplacement de la salle de musculation vers le complexe sportif

Synthèse du CGIE de La Canourgue

Fiche d'identification Bâtiment (START Bâtiment)	
Mairie, école, salles polyvalentes	
N° de fiche de la zone d'activités	N° fiche de l'Inventaire
Classification de la section de bâtiment	4 - mixte
Détail fonction principale si nécessaire	
Statut d'occupation	propriétaire occupant
Surface totale de plancher (m²)	1223
Volume de construction (m³)	3940-3990
Nombre de locaux	10
Niveau d'utilisation	interne (à 00 heures par semaine)
Quantité gaspillée	10000
Quantité d'éco-énergie tertiaire	000
Indicateur de performance énergétique (kWh/m²/an)	000
année de construction	0000
Énergie de production théorique	000
Prévisibilité d'obtention des factures d'énergie des 3 dernières années	oui, sur les 3 dernières années



19/04/2024
Transmission à l'AREC des fiches START pour **18 bâtiments**

09/07/2024
Atelier en présence des représentants de la commune

12 et 13/06/2024
Visites de 10 bâtiments

25/07/2024
Réunion de restitution

13/03/2024
Réunion de présentation et lancement de la démarche

29/05/2024
Réunion de préparation de la visite (sélection priorités)

Synthèse du CGIE de La Canourgue

FORMATION

Réseau
CARTE

ACCOMPAGNEMENT



Merci de votre attention !

Contact :

anthony.roussillon@arec-occitanie.fr

Les prochains rendez-vous

Webinaire Boîte à outils le 17/01

Webinaire Financements #2

Webinaire CGIE AURA - Occitanie

Formation Ingénierie financière – AMI en janvier

Questionnaire besoins webinaires / formations