

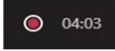
**Bienvenue, la réunion va débuter dans quelques instants...**



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



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

**20/11/2025**

# REX CGIE à La Canourgue

**Daniel BEAUTE – [daniel.beaute@arec-occitanie.fr](mailto:daniel.beaute@arec-occitanie.fr)**

**Chargé de projets efficacité et décarbonation – 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 <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup>)** 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



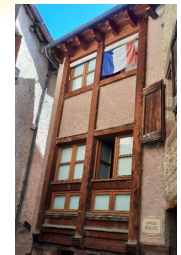
Bâtiment 8



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 Mairie : 50 pers / Salle des fêtes : 400 pers / Ecole : 100 pers Niveau d'occupation : 100%			Qualification des besoins en équipements Souhaitée et future Adapté à la fonction Accès mobilité : PMR		Qualification des besoins horaires Souhaitée et future		
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)	quid de l'int	
				Total (kWh)	15500		
elect (kg CO <sub>2</sub> e)	26,02	gaz (kg CO <sub>2</sub> e)	3598,8	bois (kg CO <sub>2</sub> e)	Autre (kg CO <sub>2</sub> e)	Total (kg CO <sub>2</sub> e)	3624,82
					Total (kg CO <sub>2</sub> 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
<b>Bâtiment nécessitant une réhabilitation globale sans modification des surfaces ni des usages</b>	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 (m <sup>2</sup> )	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

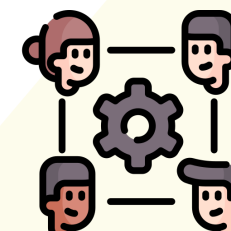
- Recrutement stagiaire ? Liste bâtiments déjà établie
- La Bastide Désamiantage toiture
- Stand de tir Ateliers municipaux Salle des fêtes la Capelle.

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 l'acte de vente (département)	N° de l'acte de l'ère Commune
Classification de la fonction du bâtiment	Administrative
Détail fonction principale ou secondaire	
Date d'occupation	Occupation occupant
Surface totale de plancher (m <sup>2</sup> )	1223
Volume de construction (m <sup>3</sup> )	300-399
Nombre de pièces	
Volume d'utilisation	Volume de 00 heures par semaine
Coût global	Moins de 100 000
Coût par m <sup>2</sup>	
Coût à l'écologie tertiaire	100
Indicateur de performance (m <sup>2</sup> /h)	1000
année de construction	2005
Présence d'isolation thermique	100
Présence d'isolation des factures	100
Énergie des 3 dernières années	100 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

TESTER L'OUTIL AUPRÈS DE 3 AUTRES COMMUNES



FORMATION

Réseau  
CARTE

ACCOMPAGNEMENT

## Réunion de présentation de la démarche



## Descriptif rapide à la suite de cette réunion de lancement

- Un patrimoine moyen (13 bâtiments, 8 634 m<sup>2</sup>) à rénover ;
- Des usages variés (médiathèque, MJA Salle de danse, halle des sports, salle polyvalente, école, Mairie, etc.)
- Une méconnaissance des obligations réglementaires, notamment celles imposées par le Décret tertiaire ;

Bâtiments	Surface (m <sup>2</sup> )	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
Médiathèque	266	Vert	Vert	Vert	Rouge	Rouge	Travaux de moyenne envergure
MJA Salle de danse	1000	Vert	Vert	Vert	Vert	Rouge	Travaux de faible envergure
Halle des sports	861	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Pas de travaux
Salle polyvalente	1505	Orange	Vert	Vert	Vert	Orange	Pas de travaux
Ecole	4 083	Vert	Vert	Vert	Rouge	Orange	Pas de travaux
Mairie	919	Vert	Vert	Orange	Vert	Rouge	Travaux de faible envergure



# Merci pour votre attention...



**Merci de votre attention !**

**Contact :**

[anthony.roussillon@arec-occitanie.fr](mailto:anthony.roussillon@arec-occitanie.fr)

[daniel.beaute@arec-occitanie.fr](mailto:daniel.beaute@arec-occitanie.fr)

## Les prochains rendez-vous

**Atelier CGIE de 10h à 11h le 5 décembre**

**Formations CGIE courant 2026 – préparation en cours – Un AMI sera envoyé**

# Webinaire REX sur le Conseil en Gestion Immobilière et Energétique (CGIE)

Le 20 novembre 2025

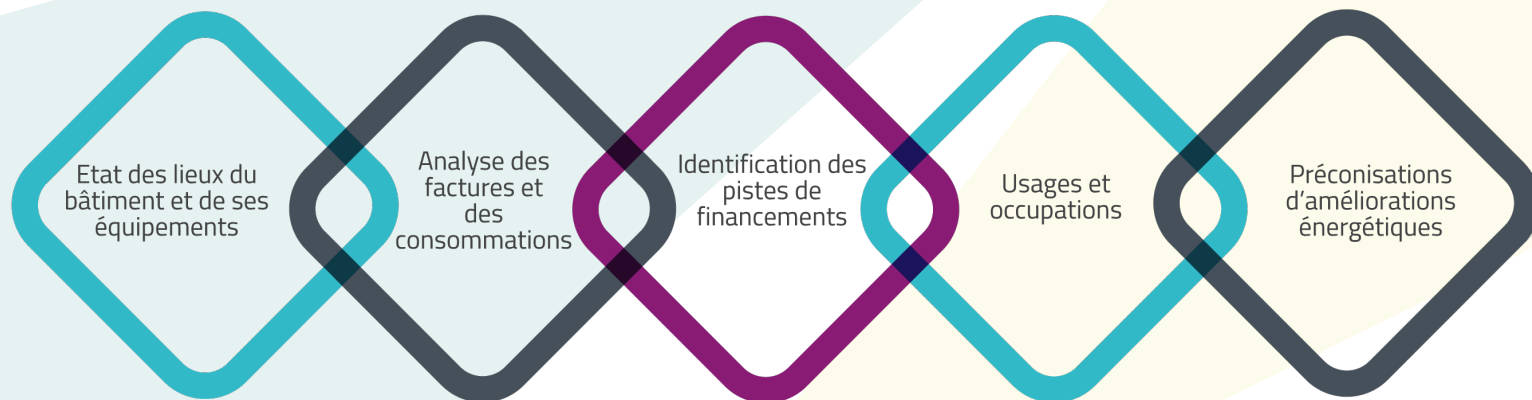
# Introduction

# Introduction

## Le SDE03 :

317 communes adhérentes dont en moyenne 80 accompagnées par an  
11 EPCI

## L'accompagnement classique :



# Introduction



Une suite logique au précédent programme **BAPAURA** et au constat du faible taux de passage à l'acte des projets de rénovation énergétique causé en partie par **un manque de stratégie globale**.

**Objectif** : accompagner les communes à établir une stratégie sur son patrimoine avec des outils légers considérant tous les aspects des bâtiments.

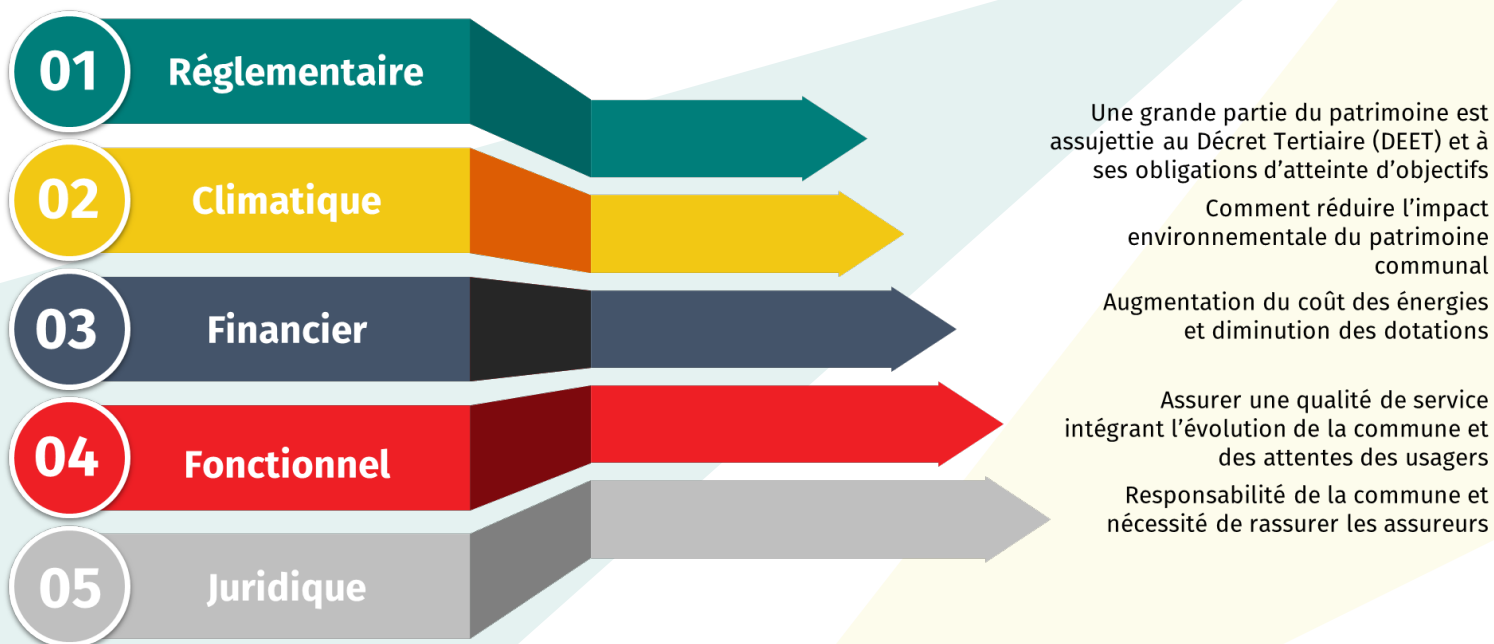


# Création d'outil

*1<sup>ère</sup> année*

# Création d'outil

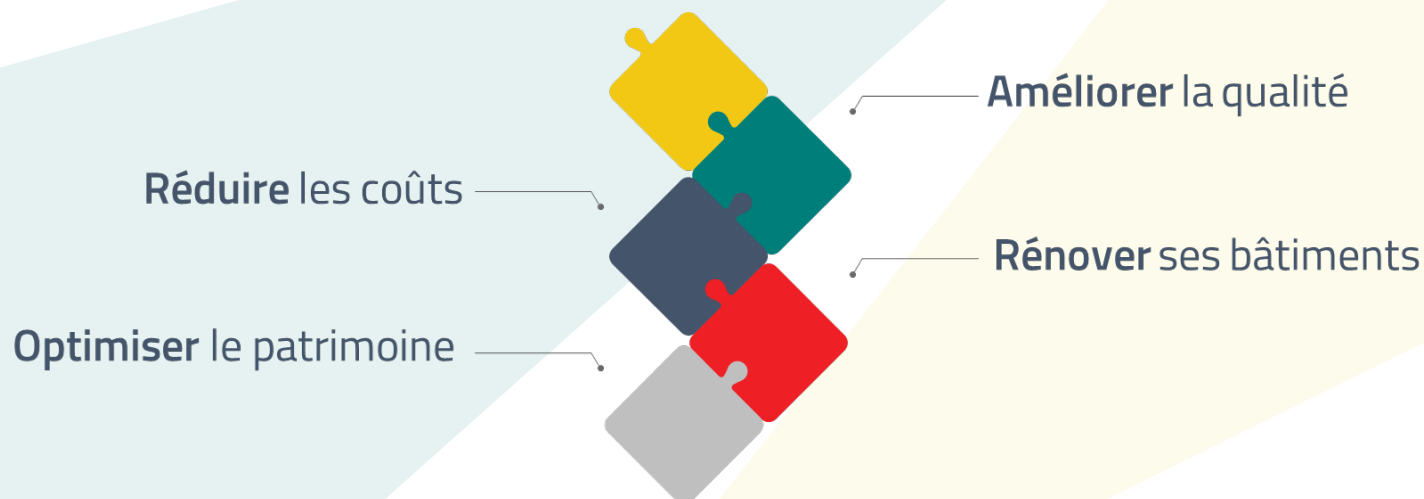
Contexte global :



# Création d'outil

**Objectif :** Identifier les investissements et interventions à réaliser en priorité et les planifier

**Livrable :** Fiches bâtiment et 1 Rapport comprenant le scénario des actions planifiées à l'échelle du prochain mandat.

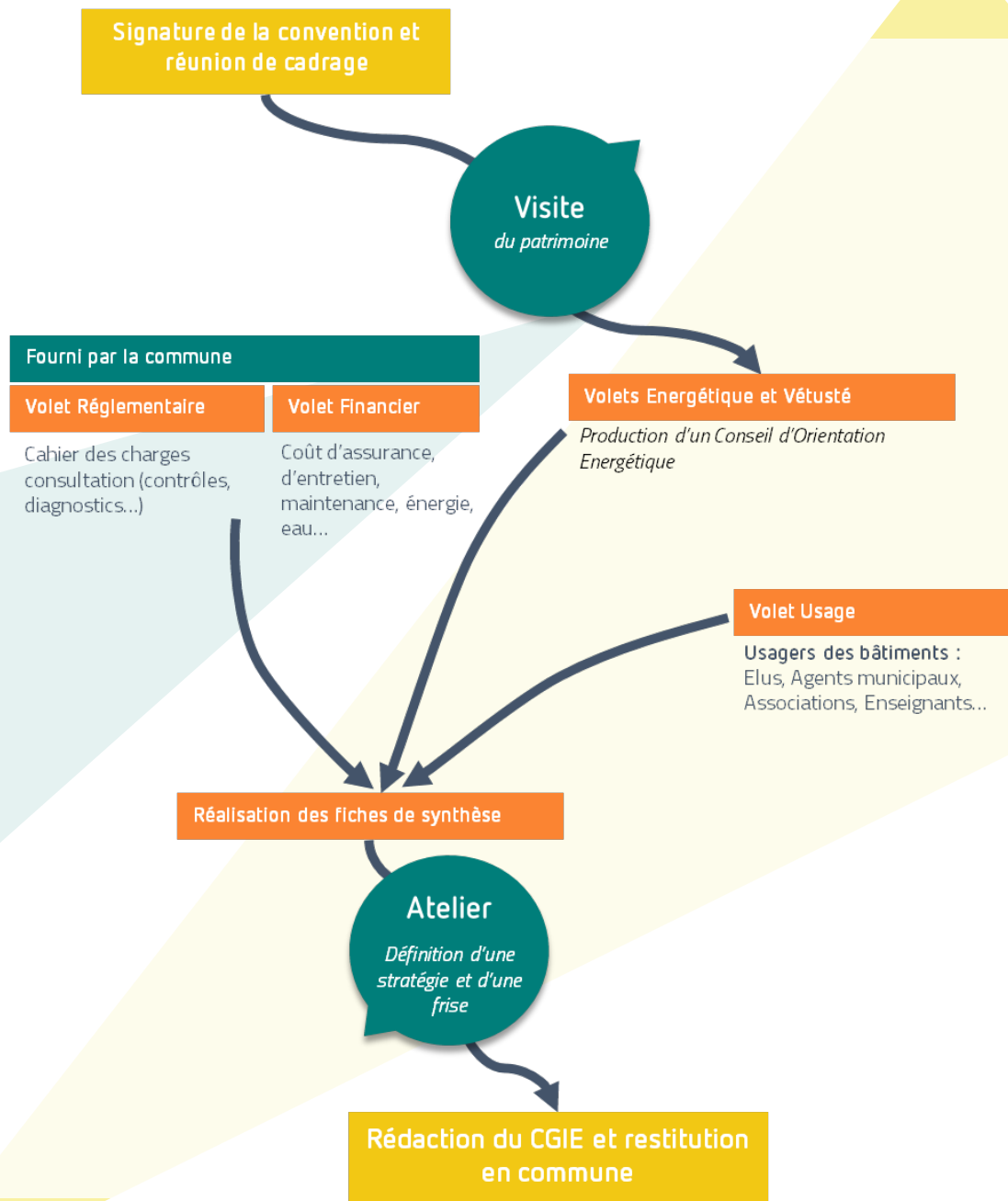


# Création d'outil

Vision d'ensemble de l'accompagnement proposé

## Conseil en Gestion Immobilière Energétique

*Design de Service  
5 volets*



# Expérimentation

*2<sup>ème</sup> année*

# Choix de la commune

À la suite d'une période de benchmark et de création d'outil, une commune candidate a été retenue : Saint-Gérard-le-Puy

13 bâtiments intégrés dans la démarche ;

2 600 m<sup>2</sup> ;

2 entités assujetties eu DEET ;

Seuls les vestiaires du stade et 3 logements ont été exclus ;

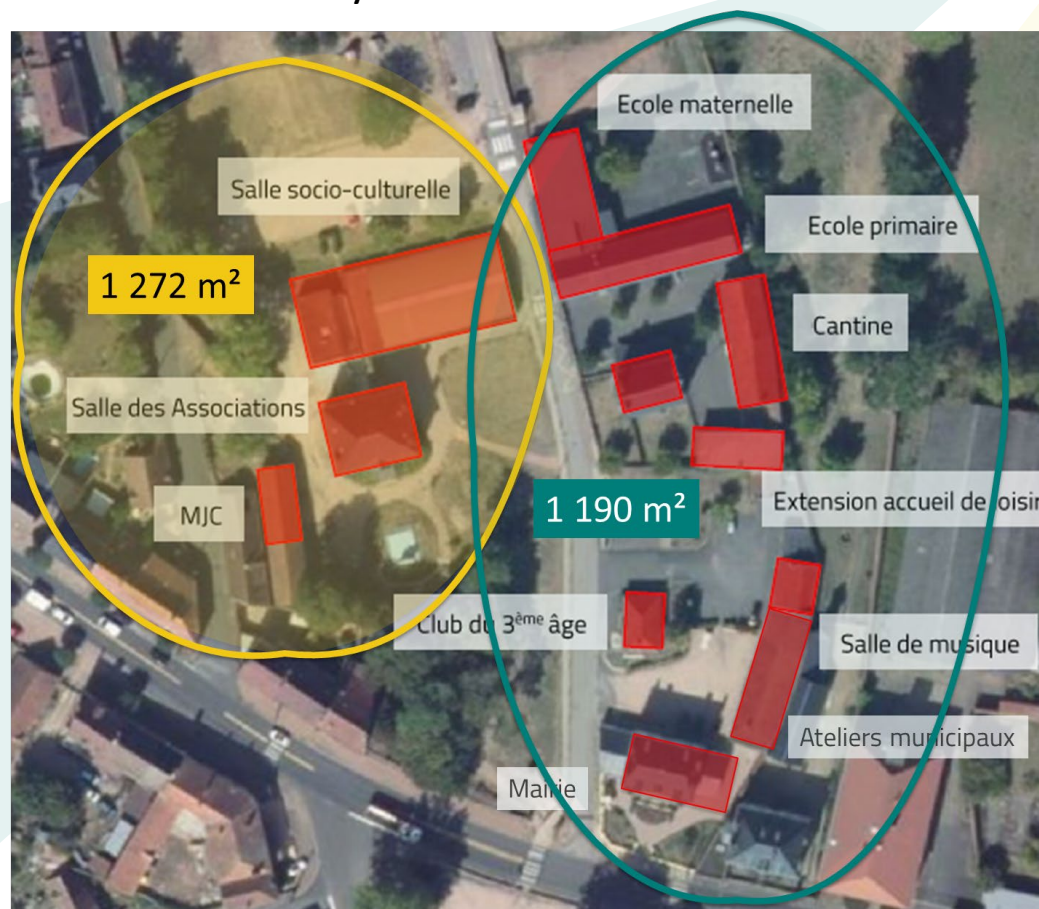
# Contexte

À la suite d'une période de benchmark et de création d'outil, une commune candidate a été retenue : Saint-Gérand-le-Puy



# Contexte

À la suite d'une période de benchmark et de création d'outil, une commune candidate a été retenue : Saint-Gérard-le-Puy



# Calendrier de l'opération

Rentrée 2024 : Signature de la convention

Automne-début hiver : Visite des bâtiments et collecte des données

Avril 2025 : Atelier

Juin 2025 : Rendu final

**NB** : Le projet a dû être stoppé durant l'hiver en raison de l'indisponibilité de l'élue porteur du projet



# Travail de Synthèse

Synthèse générale bâtiment :		Club de l'amitié	
<b>Indicateur de conformité réglementaire</b>	Manque d'in	<b>Surface</b>	68,64
<b>Indicateur de vétusté</b>	Vétuste	<b>Valeur vénale</b>	Nc
<b>Indicateur du taux d'utilisation</b>	Faible	<b>Coût de entretien/maintenan</b>	34 €
<b>Indicateur d'adéquation entre le bâtiment et usage</b>	Satisfaisant	<b>Consommation énergie</b>	14 179 kWh
<b>Indicateur de performance financière</b>	Mauvais	<b>Ratio de conso (kWh/m2)</b>	206,58
<b>Indicateur de performance énergétique</b>	Mauvais	<b>Emissions de GES tot réf</b>	4 018 kgCO2eq.
<b>Objectif de performance réglementaire (DEET)</b>	oui	<b>Ratio carbone (kgCO2eq./m2)</b>	58,54
<b>Contraintes/points faibles</b>			
Faible utilisation Très énergivore Exploitation très onéreuse / utilisation Forte émission de CO2			
<b>Potentiels /points forts</b>			
Surface restreinte (offre de la polyvalence) Position centrale Rénovation "simple"			

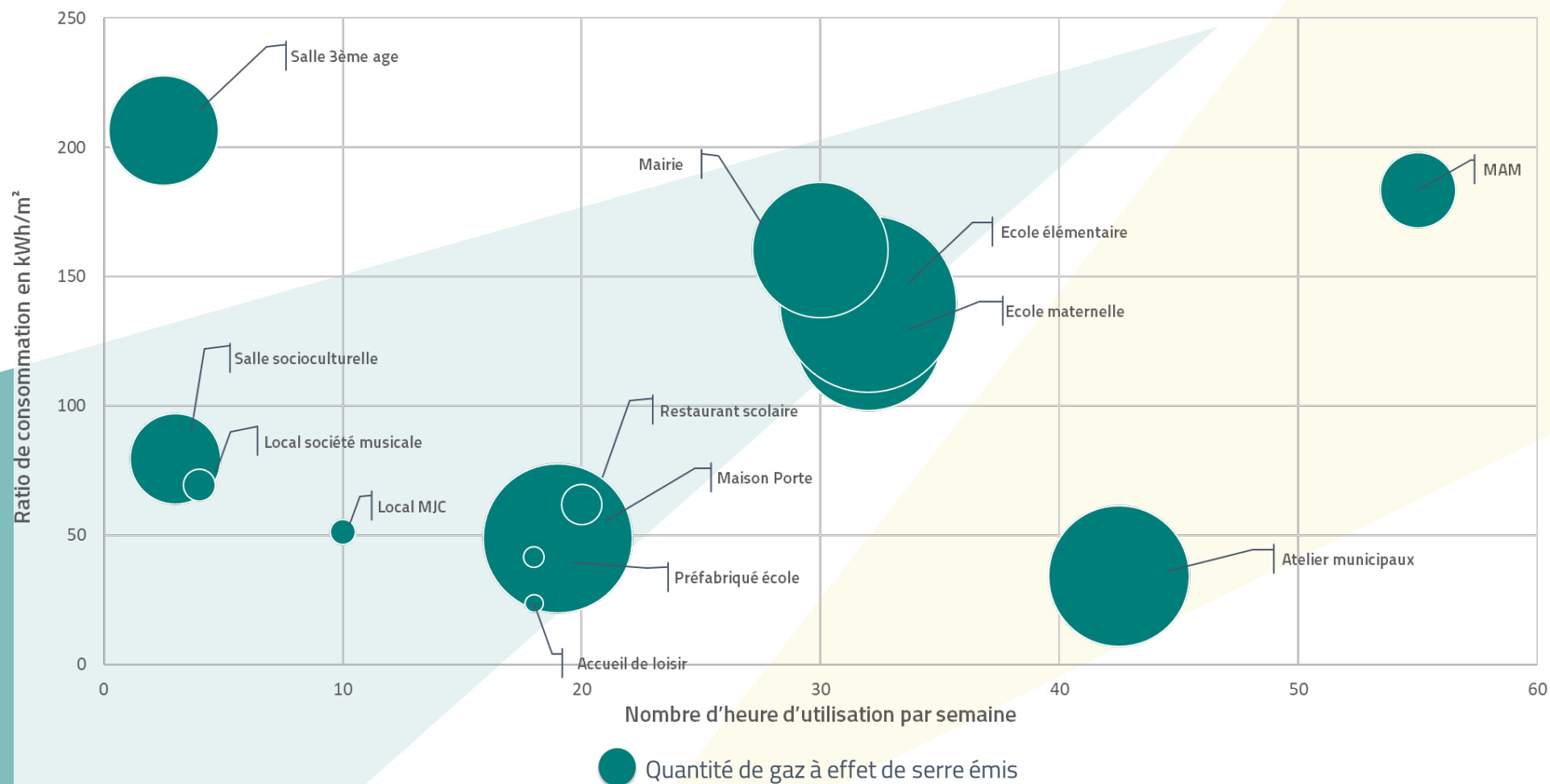
# Travail de Synthèse

Liste des bâtiments	Surface (m <sup>2</sup> )	Conformité réglementaire	Vétusté	Taux d'utilisation	Adéquation entre le bâtiment et son usage actuel	Performance financière	Performance énergétique
Salle club de l'amitié	69 m <sup>2</sup>	Manque d'information	Vétuste	Faible	Satisfaisant	Mauvais	Mauvais
Salle socioculturelle	580 m <sup>2</sup>	Manque d'information	Neutre	Faible	Neutre	Mauvais	Mauvais
Maison Porte	624 m <sup>2</sup>	Manque d'information	Vétuste	Satisfaisant	Mauvais	Satisfaisant	Mauvais
Local MJC	68 m <sup>2</sup>	Manque d'information	Neutre	Faible	Satisfaisant	Satisfaisant	Satisfaisant
Ecole maternelle	198 m <sup>2</sup>	Manque d'information	Neutre	Satisfaisant	Satisfaisant	Neutre	Mauvais
Ecole élémentaire	259 m <sup>2</sup>	Manque d'information	Neutre	Satisfaisant	Satisfaisant	Mauvais	Mauvais
Restaurant scolaire	149 m <sup>2</sup>	Manque d'information	Neutre	Satisfaisant	Satisfaisant	Mauvais	Mauvais
Préfabriqué école	58 m <sup>2</sup>	Manque d'information	Vétuste	Faible	Neutre	Satisfaisant	Mauvais
Accueil de loisir	77 m <sup>2</sup>	Manque d'information	Satisfaisant	Faible	Mauvais	Satisfaisant	Satisfaisant
Local société musicale	83 m <sup>2</sup>	Manque d'information	Neutre	Faible	Satisfaisant	Neutre	Neutre
Ateliers municipaux	154 m <sup>2</sup>	Manque d'information	Neutre	Satisfaisant	Neutre	Satisfaisant	Mauvais
Mairie	143 m <sup>2</sup>	Manque d'information	Neutre	Satisfaisant	Satisfaisant	Satisfaisant	Mauvais
MAM	174 m <sup>2</sup>	Manque d'information	Vétuste	Satisfaisant	Satisfaisant	Pas accès à la donnée	Mauvais

# Analyse et création d'indicateurs

Liste des bâtiments	Conso fioul (kWh)	Conso élec (kWh)	Consommation totale d'énergie (kWh)	Ratio de consommation d'énergie (kWh/m2)	Emissions de GES (kg CO2eq)	Coût énergie (€/m²)	Coût entretien	Coût entretien/maintenance (€/m²)	Total exploitation	Heure par semaine	Coût €/m²/heure d'utilisation	TRI
1 Salle 3ème age	12 469	1 710	14 179	207	4 018	26,31 €	434,18 €	6,81 €	33,12 €	3	0,25 €	11
2 Salle socioculturelle	-	46 182	46 182	80	2 771	25,83 €	14 100,05 €	24,31 €	50,14 €	3	0,04 €	12
3 Maison Porte	22 470	7 937	30 407	49	7 532	7,97 €	2 431,50 €	4,17 €	12,13 €	19	0,01 €	47
4 Local MJC	-	3 464	3 464	51	208	16,68 €	556,63 €	8,23 €	24,91 €	10	0,05 €	sans objet
5 Ecole maternelle	22 812	2 309	25 121	127	7 302	16,93 €	7 665,97 €	38,94 €	55,87 €	32	0,03 €	27
6 Ecole élémentaire	32 828	3 319	36 147	139	10 507	19,00 €	10 569,34 €	40,97 €	59,97 €	32	0,03 €	21
7 Restaurant scolaire	-	9 236	9 236	62	554	20,09 €	8 004,66 €	53,65 €	73,74 €	20	0,07 €	8
8 Préfabriqué école	-	2 411	2 411	42	145	8,92 €	2 577,14 €	44,43 €	53,36 €	18	0,05 €	sans objet
9 Accueil de loisir	-	1 818	1 818	24	109	4,96 €	2 477,85 €	32,20 €	37,15 €	18	0,04 €	sans objet
10 Local société musicale	-	5 727	5 727	69	344	15,73 €	436,31 €	5,29 €	21,02 €	5	0,08 €	9
11 Ateliers municipaux	20 330	5 289	25 619	166	6 701	22,36 €	1 383,96 €	10,06 €	32,42 €	43	0,01 €	9
12 Mairie	19 032	3 874	22 906	160	6 208	21,81 €	3 174,75 €	22,47 €	44,28 €	30	0,03 €	13
13 MAM	-	32 000	32 000	183	1 920	41,56 €	494,15 €	2,83 €	44,39 €	55	0,01 €	5

# Analyse et création d'indicateurs



The background features abstract geometric shapes. On the left, there is a teal-colored shape that resembles a stylized 'L' or a corner. To its right, a light teal triangle points towards the top right. Further to the right, a large yellow triangle points towards the top right, overlapping the light teal one. The word 'Atelier' is centered within the light teal triangle.

# Atelier

# Atelier

## **Membres présents :**

- Le Maire
- L'adjoint aux travaux
- L'adjoint à l'éducation et aux associations
- Des membres des deux commissions

## **Déroulement :**

- Lecture et validation des fiches bâtiments avec les élus qui prend du sens au fur et a mesure des fiches ;
- Définition des priorités ;
- Construction du scénario

# Atelier

Synthèse générale bâtiment :		Club de l'amitié			
<b>Indicateur de conformité réglementaire</b>	Manque d'in	<b>Surface</b>	68,64		
<b>Indicateur de vétusté</b>	Vétuste	<b>Valeur vénale</b>	Nc		
<b>Indicateur du taux d'utilisation</b>	Faible	<b>Coût de entretien/maintenan</b>	34 €		
<b>Indicateur d'adéquation entre le bâtiment et usage</b>	Satisfaisant	<b>Consommation énergie</b>	14 179 kWh		
<b>Indicateur de performance financière</b>	Mauvais	<b>Ratio de conso (kWh/m2)</b>	206,58		
<b>Indicateur de performance énergétique</b>	Mauvais	<b>Emissions de GES tot réf</b>	4 018 kgCO2eq.		
<b>Objectif de performance réglementaire (DEET)</b>	oui	<b>Ratio carbone (kgCO2eq./m2)</b>	58,54		
<b>Contraintes/points faibles</b>					
Faible utilisation Très énergivore Exploitation très onéreuse / utilisation Forte émission de CO2					
<b>Potentiels /points forts</b>					
Surface restreinte (offre de la polyvalence) Position centrale Rénovation "simple"					
<b>Actions à engager</b>					
1	Adaptation réglementaire				
2	Amélioration énergétique/confort				
3	Adaptation fonctionnelle /usage, hybridation/mutualisation				
<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">Classement du bâtiment projection</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #f44336;">à conserver avec travaux</td> </tr> </table>				Classement du bâtiment projection	à conserver avec travaux
Classement du bâtiment projection					
à conserver avec travaux					

← Choix en atelier

# Priorités définies par la commune

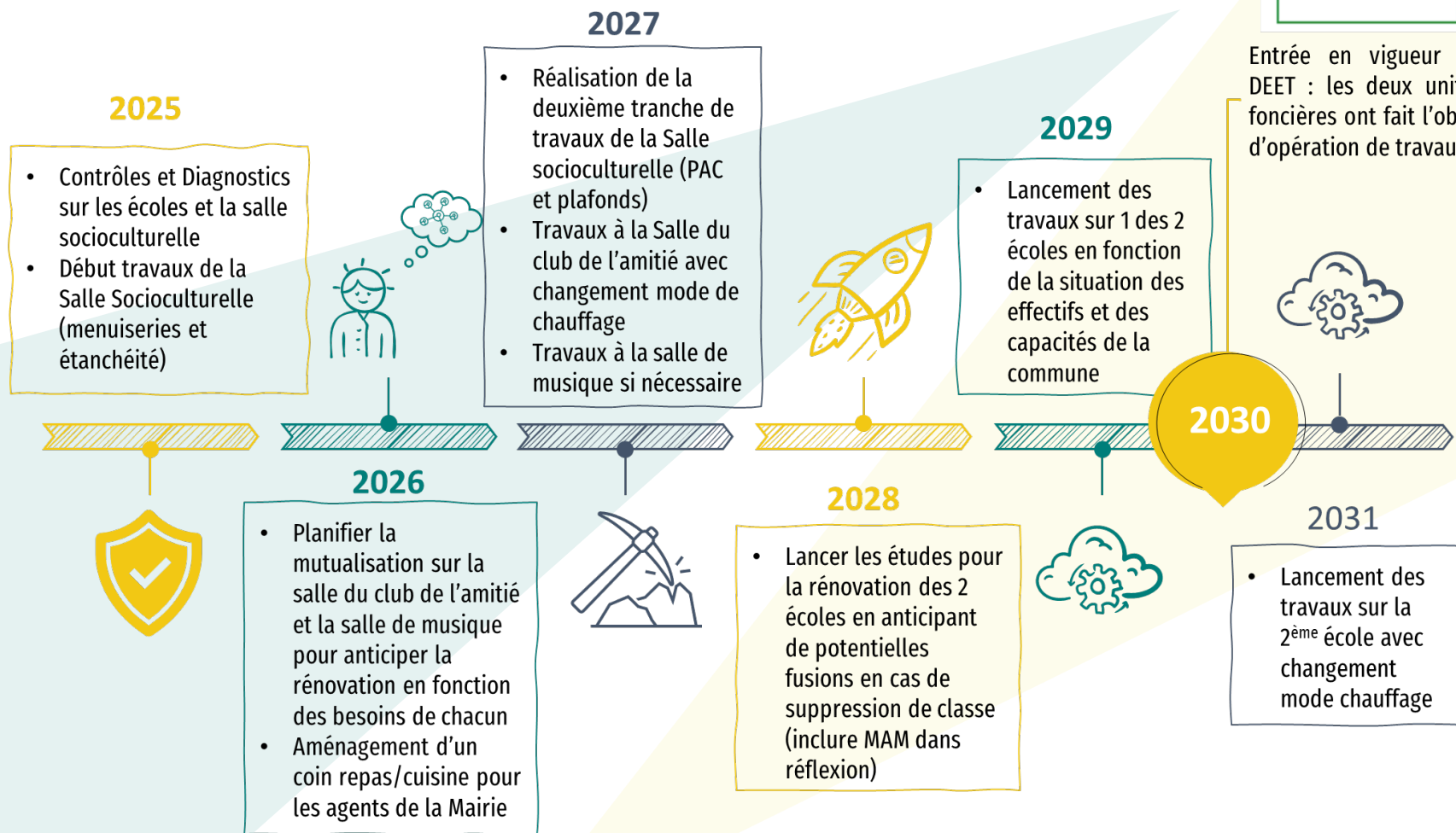
- 1. Sortir des énergies fossiles** : Diminuer les consommations de fioul des 3 chaudières présentes sur la commune desservants 5 bâtiments pour réduire l'impact environnementale et maîtriser les dépenses énergétiques futures grâce à des solutions renouvelables à définir ;
- 2. Mutualisation des usages** : Travailler sur l'optimisation des espaces des bâtiments communaux existants. Cela implique un travail de concertation et planification pour la commune

# Construction de la stratégie en atelier

Frise réalisée lors de l'atelier :

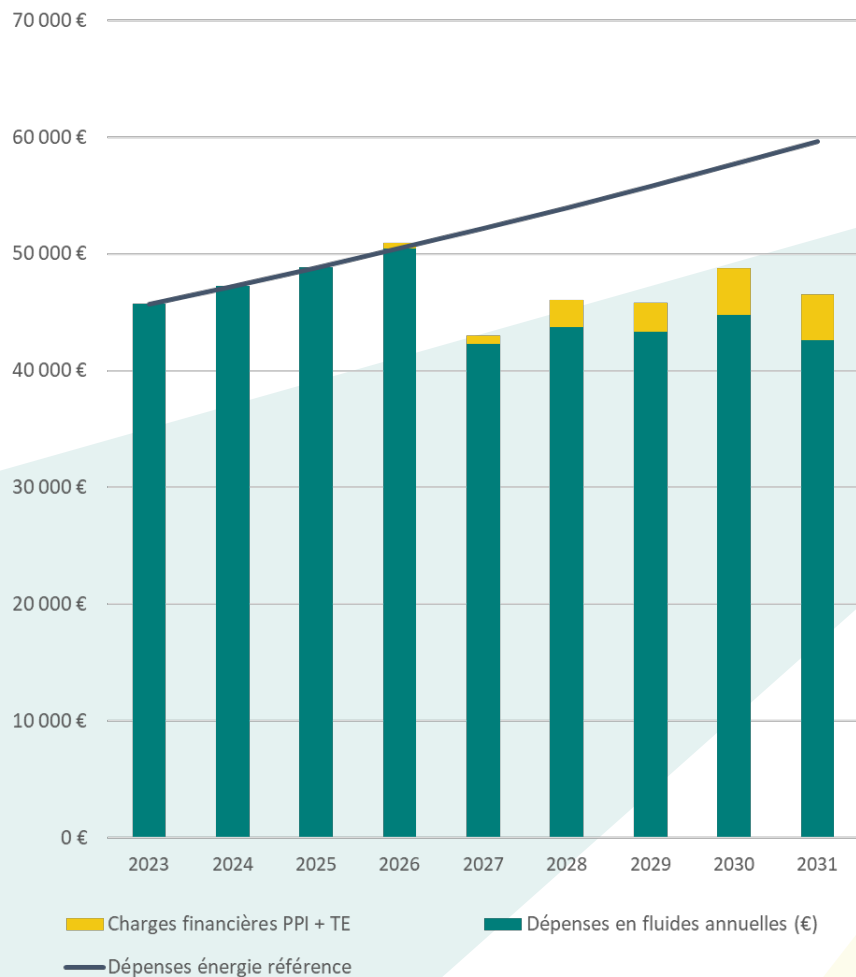


Entrée en vigueur du DEET : les deux unités foncières ont fait l'objet d'opération de travaux

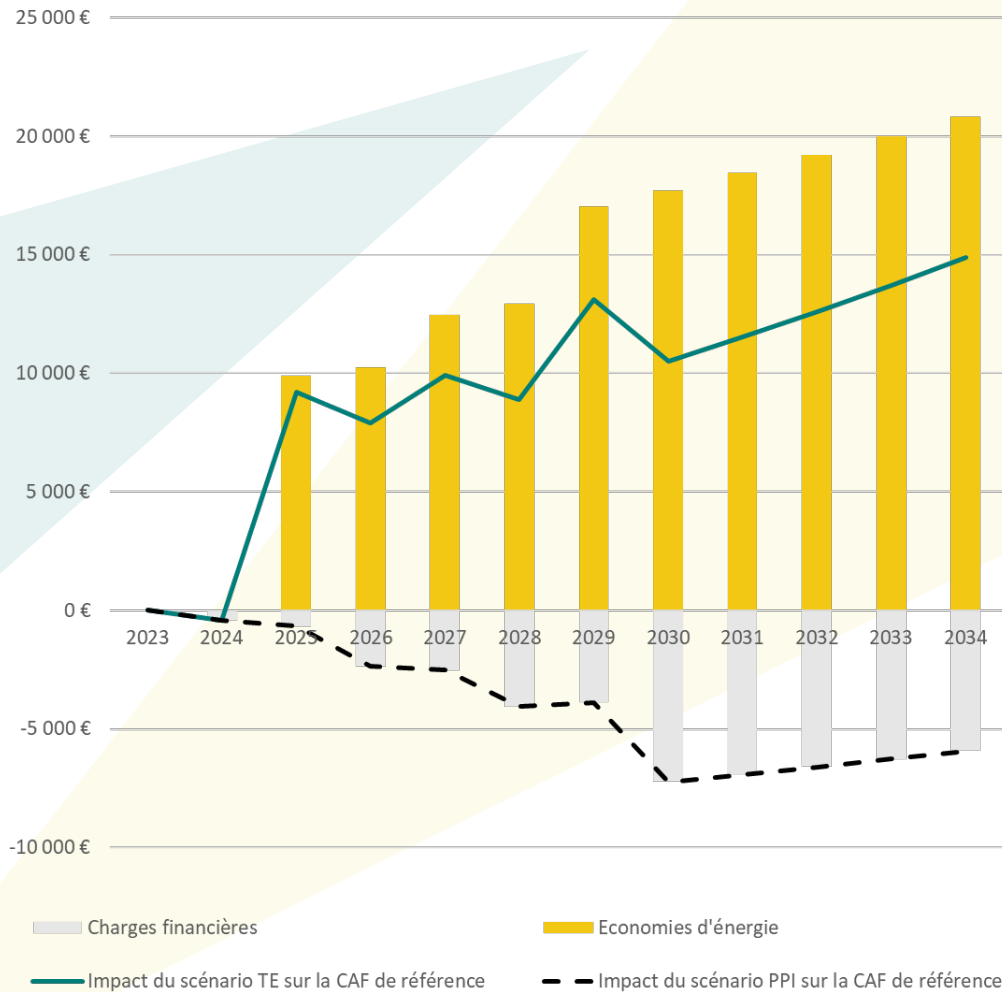


# Insertion dans les finances de la commune

## Dépenses de fonctionnement scénario de transition



## Impact du scénario sur la CAF de référence



# Pour la suite

## Ce qui a bien fonctionné

- Bonne implication de la commune
- Données suffisantes et claires
- Méthode simple et adaptée

## Difficultés rencontrées :

- Dépendance à un élu qui fragilise et retarde l'accompagnement
- Manque d'accessibilité aux logements
- Temps de collecte importante
- Difficulté à se projeter à long terme

## Enseignements clés :

- Réduire le temps passé sur le volet énergie
- Être transparent sur les incertitudes des coûts et des scénarios
- Les scénarios peuvent rapidement dériver mais ils fixent tout de même un cap

# Conclusion

Les élus ont été satisfaits par l'accompagnement qui les a aidés à prendre du recul sur leur patrimoine et à se projeter à moyen terme

La prochaine expérimentation devrait arriver rapidement sur une commune de taille similaire



Merci de votre attention



Cofinancé par  
l'Union européenne





# Conseil en Gestion Immobilière et Énergétique

20/11/2025



Cofinancé par  
l'Union européenne

**ACT'EE** | **FNCCR**  
Action des Collectivités  
Territoriales pour  
l'Efficacité Énergétique

# Programme

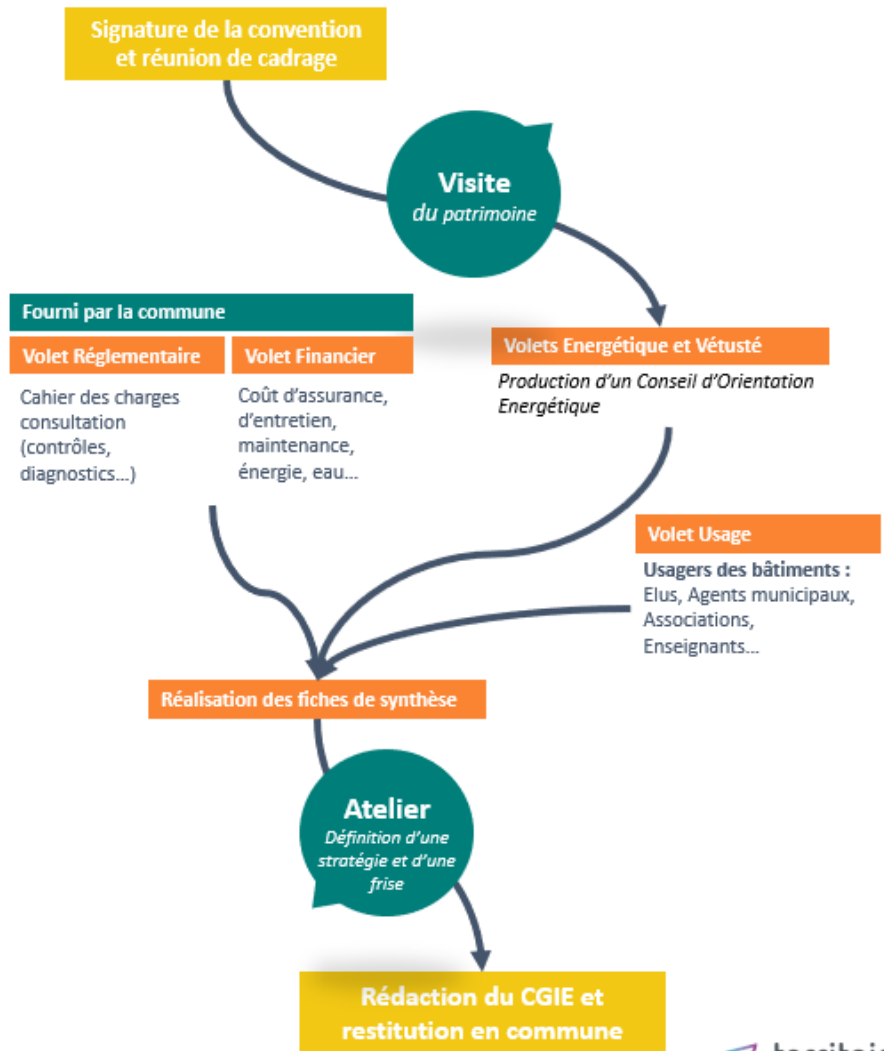
- Retours d'expériences



- Présentation de la méthode

# Expérimentation

- Nécessité de travailler sur un SDIE adapté pour les petites communes (= qui n'ont pas de service technique et de compétences sur le sujet en interne) – ces communes ont quand même besoin d'avoir de la visibilité et une stratégie patrimoniale
- Naissance du CGIE (Conseil en Gestion Immobilière et Energétique)
- Conseil one-shot, temps estimé à environ 7 jours (en rythme de croisière, prévoir le double au démarrage)



4 mois

Temps estimé pour le conseiller :  
environ 7 jours (à affiner en fonction des retours!)

### Comment ma collectivité va être mobilisée dans cette démarche ?

- un référent doit être désigné pour suivre toutes les étapes de la démarche aux cotés de l'accompagnateur
- l'investissement en temps passé pour le référent est estimé à minima à 2h00 par bâtiment + 2 jours sur la durée de l'accompagnement
- Le référent devra organiser la venue de l'accompagnateur pour la visite des bâtiments et coordonner la réalisation de l'atelier collaboratif, le groupe de travail et la réunion de conclusion.
- Le référent devra recueillir les informations nécessaires à la réalisation du diagnostic (facture d'énergie, audits/contrôle, etc..)

**Il doit y avoir un binôme référent élu et référent technique**

# Etape 1 : démarrage de la mission

Le conseiller présente la mission à la commune. La commune signe une convention ou lettre d'engagement [[exemple convention SDE03](#)]. Cette convention permet notamment d'expliciter l'engagement demandé à toutes les phases du projet à la commune, et explicite la mission.

- Il y a à cette étape une réunion de cadrage pour expliquer la mission

[[doc qui explique la mission – document SDE03 et AREC Occitanie Modèle Support Lancement](#)]

# Etape 2 : état des lieux du patrimoine

Aspect réglementaire et vétusté	Usage	Règlementaire (complément) et financier
[ Fiche bâtiment / fiche start ] + visite	Questionnaire usager / atelier usagers	Données demandées à la commune

Fiche de synthèse patrimoine

# Etape 2 : Etat des lieux du patrimoine

- 2 méthodes :

- Envoi en amont d'une fiche à la commune pour pré-remplir des informations [fiche START] -> pratique si aucune donnée connue au préalable. Cette fiche est complétée au moment des visites.
- Remplissage de toutes les infos sur une fiche bâtiment au moment de la visite [synthèse fiche bâtiment]. Tous les bâtiments sont visités OU seule une sélection de bâtiments est visitée, en accord avec la commune

⇒ permet de recueillir les données énergétique / vétusté

Outil support : [logigramme pour savoir à quelle réglementation est soumis le bâtiment](#) (si vous avez d'autres docs sur le sujet, on est preneurs)

# Etape 2 : Etat des lieux du patrimoine

- Usager :

Questionnaire au format Word envoyé aux usagers -> les résultats sont intégrés dans la fiche synthèse patrimoine

# Etape 3 : Définition d'une stratégie

Lors d'un atelier, les élus, sur la base des fiches de synthèse validées en atelier, établissent une stratégie patrimoniale pluriannuelle (incluant potentiellement des cessions, changements d'usage, rénovations, ...).

Cet atelier permet de :

- Valider l'état des lieux (diagnostic et actions prioritaires par bâtiment)
- Etablir la stratégie

De 1h30 à 3h d'atelier en fonction du nombre de bâtiments

- Outil : [document Modèle support atelier](#)

# Etape 4 : Rédaction du document et restitution à la commune

- + S'assure que la commune récupère bien les fiches bâtiments et le ppt et a les contacts pour les étapes suivantes. Réflexion sur la suite.
- Outil :
  - ppt de restitution (exemple)
  - Rendu final (exemple)

# Point d'attention

- Pour ne pas y passer trop de temps : NE PAS faire d'analyses énergétiques poussées -> seul le chiffrage des travaux est important
- Sur le réglementaire : pour l'instant, on se borne à constater si les documents sont là ou non et des alertes basiques
- Importance du lien constant avec la volonté politique pour ne pas faire d'analyses « en l'air »

# Questions en suspens... dans la fiche REX

- Comment repérer les communes réellement intéressées par la démarche? (en particulier quand c'est gratuit)
- Comment impliquer les usagers, sans y passer trop de temps? (atelier sur place? Envoi questionnaire?)
- Aspects réglementaires : avoir de meilleurs docs
- Comment pérenniser la mission? Quel modèle économique?
- ...

# Compléments

- Comment ça s'articule avec d'autres missions du SDE03 / de l'AREC
- Comment ça s'articule avec le cycle électoral  
=> quelle offre pour anticiper les municipales / faire face à une baisse d'activité sur la rénovation
- Continuité avec la phase programmation – quel type de rendu?  
Rendu utilisable en phase pré-programmation?
- Modèle économique pressenti
- Compétences
  
- Formation prévue le 22 janvier

# Fichiers

- Les outils sont à télécharger ici :

<https://ademecloud.sharepoint.com/:f:/s/P-BAOBAP/IgC9WimDYguLQ7vqBGa-bzJcAWcKDZtlc9COtMmTT-8Kbpg?e=8HL2aF>

Formation le 22 janvier à Lyon (locaux d'AURA-EE)

# Merci de votre attention

Contact : [marie.jeanmougin@ademe.fr](mailto:marie.jeanmougin@ademe.fr)