

# Se lancer dans la réalisation d'un **Schéma Directeur Immobilier et Energétique**

**Le programme ACTEE – Action des collectivités territoriales pour l'efficacité énergétique – soutient et accompagne les projets de rénovation énergétique des collectivités territoriales pour simplifier leurs actions, en mettant à disposition des fiches conseils, des guides et des cahiers des charges type sur son centre de ressources.**

## **Le SDIE un outil clé pour réduire**

## **la consommation énergétique de votre parc**

Les bâtiments représentent la principale source de consommation d'énergie pour les collectivités. Face à la nécessité de réussir leur transition énergétique et de maîtriser les dépenses, les collectivités cherchent à **optimiser la gestion de leur patrimoine**. De plus, le secteur des bâtiments tertiaires publics doit répondre à des exigences réglementaires strictes : le Décret Tertiaire et la révision de la Directive sur l'efficacité énergétique au niveau européen rendent impératives les économies d'énergie.

Un patrimoine important est souvent synonyme d'une forte consommation énergétique et des charges de fonctionnement élevées, immobilisant les capacités d'investissement des collectivités. En même temps, les bâtiments vieillissent et les attentes des usagers évoluent. Le schéma directeur immobilier et énergétique multi-enjeux (SDIE) s'impose alors comme un **outil permettant de mobiliser d'importants gisements d'économies** pour la collectivité, sans entraver la qualité de service public, tout en planifiant son amélioration.

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

Le SDIE est un outil d'aide à la prise de décision, qui s'inscrit dans une démarche à la croisée de multiples enjeux réglementaires, de vétusté, fonctionnels, occupationnels et énergétiques. Il s'agit d'améliorer la gestion des actifs immobiliers en vue de les maintenir en bon état, d'améliorer leur qualité 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.

## Les SDIE : pour qui ? Pour quoi ?



Pour les collectivités qui souhaitent **réduire la consommation énergétique** de leur parc bâti



Pour les collectivités qui disposent de données bâtementaires diffuses et cherchent à **mieux connaître leurs bâtiments**



Pour les collectivités qui veulent **effectuer des économies financières** et rationaliser leur patrimoine de bâtiments



Pour disposer d'une **feuille de route politique à court, moyen et long terme** afin de **prioriser les actions** d'efficacité énergétique et de sobriété à mettre en place



Pour **centraliser les données et fédérer les services** autour d'une démarche commune, qui peut aboutir à une éventuelle réorganisation des modes et outils de travail



Pour réaliser un état des lieux multi-enjeux qui aboutisse à une **densification des usages** et à la **planification des cessions / acquisitions**

## Déployez une stratégie

### aux bénéfices multiples !

Sa réalisation permet à la collectivité d'adopter une stratégie de valorisation des ressources patrimoniales selon plusieurs scénarios favorisant ainsi la mise en adéquation du patrimoine avec les besoins actuels et les futurs projets de la collectivité, voire, de se lancer dans un projet de territoire. Par ailleurs, la mise en œuvre du SDIE permettra à la collectivité d'optimiser la gestion patrimoniale, en réalisant des investissements durables, qui à terme, lui permettront d'économiser sur les charges d'exploitation.

Par ailleurs, l'élaboration d'un schéma directeur immobilier et énergétique



permet non seulement d'introduire des travaux d'amélioration de la **performance énergétique**, mais également de **tirer parti des externalités liées à l'amélioration de la valeur patrimoniale**.

De plus, dans une logique de **programmation pluriannuelle des investissements**, le SDIE permet de **phaser les projets dans le temps** ainsi que d'y **associer les subventions mobilisables**.

## Les étapes clés de la réalisation

### Lancement

Construire un portage fort en impliquant l'ensemble des agents des services responsables du patrimoine et des finances, des élus référents, et des usagers des bâtiments.

Organiser la gouvernance, la définition des moyens et des besoins, la communication interne sur les objectifs et le déroulé.

Identifier les sources et rechercher en interne les données clés : facture d'énergie, plans des bâtiments, etc. Cette étape peut même être réalisée en amont du lancement.

### Diagnostic et centralisation des données

Réaliser un inventaire multicritère renseigné pour chaque bâtiment et par l'ensemble des services

Avoir une vision précise des actifs immobiliers de la collectivité par l'agrégation et consolidation des données

### Etude des besoins et de la performance du parc

Réaliser une analyse des forces et des faiblesses ainsi que des opportunités et des besoins à l'échelle du patrimoine

Identifier les pistes d'actions envisageables

Fixer les bâtiments prioritaires

### Définition d'un plan d'action et sa mise en œuvre

Effectuer une comparaison multicritère des scénarios et déterminer un scénario de référence : phaser et définir des priorités d'action en objectivant les choix

Rédiger le document de programmation avec la synthèse des résultats et le programme prévisionnel des opérations

Elaborer un plan d'investissement cohérent avec les budgets de fonctionnement et d'investissement projetés

Mettre en place un outil de gouvernance effective pour suivre la mise en œuvre du SDIE

Suivre les performances et la programmation

### Elaboration de scénario

Réaliser différents scénarios prospectifs et bouquets d'actions possibles (modernisation, reconstruction, restructuration, réhabilitation, optimisation, cession...) pour optimiser les surfaces, notamment en vue de la sobriété, l'efficacité, le déploiement des ENR et le confort d'été

Proposer des montages juridiques et financiers pour chaque scénario

## Enjeux capacitaires et fonctionnels

- Optimiser l'occupation des surfaces et la valeur d'usage
- Améliorer le fonctionnement (gestion des flux et des accès)
- Adapter les bâtiments à des nouveaux usages

## Enjeux environnementaux

- Optimiser l'occupation des surfaces et la valeur d'usage
- Améliorer la performance énergétique du parc bâti

# Les enjeux du SDIE

## Enjeux économiques et financiers

- Maitriser les charges d'exploitation et d'entretien
- Rationaliser les surfaces : valoriser les actifs immobiliers sous-exploités et céder les bâtiments qui ne sont plus nécessaires
- Programmer les investissements les plus pertinents, avec une visibilité sur le long terme

## Enjeux techniques et réglementaires

- Remettre aux normes
- Lutter contre la dégradation et l'obsolescence

## Les acteurs à associer à la démarche

Dans le cadre de la démarche d'animation de la réalisation du SDIE, il sera nécessaire d'identifier les partenaires internes, et éventuellement externes, à associer au projet.

En plus des **élus et des techniciens des services énergie, patrimoine ou exploitation/maintenance, on gagnera à intégrer les directions juridiques et financières de la collectivité**, puisque ces dernières jouent un rôle important dans la gestion patrimoniale. En fonction des bâtiments traités, et de manière ponctuelle selon les étapes du projet, il conviendra aussi de prendre en compte les **directions « thématiques » : scolaire, culture...**

Par ailleurs, il est à noter que les **collectivités peuvent s'appuyer sur un cabinet de conseil pour réaliser leur SDIE**, soit dans une position d'accompagnement méthodologique pour une réalisation interne du SDIE, soit pour externaliser la prestation.

Cependant, la réussite de la mise en œuvre de ce dernier est conditionnée à la capacité d'appropriation du schéma par la collectivité, et il y aura toujours un travail de recherche de données à effectuer en interne. L'intégration des élus dès le début de la démarche est donc essentielle pour assurer un **portage politique fort** qui permette à toutes les parties prenantes d'assimiler les enjeux et de réaliser le travail nécessaire tout au long de la démarche.

## La définition d'indicateurs d'analyse et de suivi

Un SDIE permet au maître d'ouvrage d'avoir des **indicateurs financiers, de fonctionnalité, de vétusté et de consommation énergétique** sur l'ensemble de son patrimoine concerné. Ils permettront ainsi de prioriser les actions à réaliser et de construire la stratégie patrimoniale de rénovation et de gestion. La nécessité de réfléchir en coût global doit amener la collectivité à chercher à **évaluer de manière crédible les impacts en exploitation des projets envisagés afin de les mettre en regard des coûts actuels.**



## ACTEE vous accompagne dans l'élaboration de votre SDIE

### Avec une aide financière...

Une demande de subvention pour un SDIE peut-être déposée dans le cadre du Lot 3 - Etudes Energétiques du Fonds CHÈNE. Les SDIE sont financés à condition de prendre en compte les aspects énergétiques dans la phase d'audit multi-enjeux.

### Avec la mise à disposition d'un cahier des charges type...

ACTEE a élaboré en collaboration avec l'ADEME un [cahier des charges type](#) permettant de construire le Schéma Directeur Immobilier et Energétique (SDIE) du patrimoine immobilier d'une collectivité.

Une actualisation de celui-ci sera mise à disposition sur notre [centre de ressources](#) avant la fin de l'année 2024.

### Par le développement partenarial de l'Observatoire National des SDIE...

Le projet vise à élaborer une méthodologie de suivi des projets SDIE

en utilisant des indicateurs communs. Il s'agit également de concevoir et mettre à jour des documents génériques (cahier des charges type, plaquettes d'information, fiches d'auto-évaluation, etc) destinés à la mise en place et au suivi des SDIE, ainsi que des documents spécifiques (études de cas adaptées à certaines collectivités) pour faciliter l'application des SDIE dans les territoires et valoriser ces démarches.

L'objectif est de créer un inventaire des projets réalisés, de tirer parti des retours d'expérience, de fournir des informations pédagogiques sur la mise en œuvre de ces démarches, et de formuler des recommandations pour encourager la réalisation des Schémas Directeurs Immobilier et Energétique multi-enjeux.

Cet «état des lieux» des SDIE existants et ce premier bilan des projets «phares» déjà réalisés permettront de développer progressivement auprès des acteurs publics une démarche de plus en plus efficace pour la gestion du patrimoine.

## Ils l'ont fait !



La démarche est utile si vous ne parvenez pas à clarifier vos priorités d'investissement ou si vous souhaitez fédérer l'équipe municipale autour d'une stratégie d'investissement à moyen terme. C'est un outil technique, dans le cas où vos services n'ont pas une vision claire de la priorisation des travaux, mais c'est aussi un outil politique pour que chaque élu ait une vision globale des capacités financières et des enjeux bâtementaires de la commune !

**Ville de Brignais**



Il faut qu'un interlocuteur soit clairement identifié pour porter cette démarche car elle demande d'avoir une certaine réactivité pour que les études puissent avancer correctement.

**Villefranche Agglomération  
Beaujolais Saône**



Avant la réalisation du SDIE, certains bâtiments étaient déjà ciblés et/ou programmés dans les futurs projets de la collectivité (rénovation, cession...). L'étude nous a permis d'accélérer certaines décisions (vente, changement d'usages) et de faciliter la mise en œuvre de certains projets surtout pour la recherche de financement. Il serait judicieux de composer un petit groupe de travail (élu /technicien) lors de la phase de rédaction pour travailler sur les capacités financières de la commune (PPI) pour le SDIE.

**Ville de Quintin**

## Nos ressources

- Cahier des charges Schéma Directeur Immobilier et Energétique
- Guide : céder son patrimoine
- Fiche d'accompagnement à la sobriété énergétique

*Retrouvez toutes  
nos ressources ici*

