

DEPARTEMENT DE  
LA GIRONDE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRONDISSEMENT  
DE BORDEAUX

CANTON DE CENON

COMMUNE  
DE FLOIRAC

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA  
COMMUNE DE FLOIRAC

Objet

**Séance du 27 JUIN 2022**

**Lancement d'un  
Schéma Directeur  
Immobilier et  
Energétique  
communal -  
approbation**

Le Conseil Municipal dûment convoqué le 21 juin 2022 s'est réuni à 18 Heures sous la présidence de M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Maire de Floirac.

**LE NOMBRE DE  
CONSEILLERS  
MUNICIPAUX EN  
EXERCICE EST DE :**

33

**Etaient présents :**

**Alexandre BOURIGAULT, Nathalie LACUEY, Andrée COLLIN, Pascal CAVALIERE, Didier IGLESIAS, Hélène BARBOT, Jean-Michel MEYRE, Hervé DROILLARD, Nadine GRENOUILLEAU, Nathalie BIJOUX, Christophe BAGILET, Céline PROUHET, Vincent BUNEL, Olivier SAILHAN, Ahmed ASFOR, Muriel SOLA, Cédric JUIF, Monique FRENEL, Catherine ARNOLD, Jonathan SINSOU, Séverine CASTAGNET, Alexandre LEDOUX**

**Absents excusés ayant donné pouvoir :**

**Jean-claude GALAN à Didier IGLESIAS - Martine CHEVAUCHERIE à Jean-Michel MEYRE  
Régis DESCLAUX DE LESCAR à Hélène BARBOT - SABI Fatima à Andrée COLLIN  
Nicole BONNAL à Pascal CAVALIERE - Josette DURLIN à Alexandre BOURIGAULT  
Kamel MEHERZI à Nathalie LACUEY - Justine ADENIS à Christophe BAGILET  
Nicolas CALT à Jonathan SINSOU - Patrick DANDY à Céline PROUHET**

**Mme Nathalie BIJOUX a été nommée secrétaire de séance**

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que l'équipe municipale s'est engagée à développer un projet pour la transition écologique avec notamment l'objectif de « **Poursuivre la rénovation durable des bâtiments publics** ». Un premier travail d'audit énergétique sur plusieurs bâtiments municipaux a été demandé à Bordeaux Métropole dans le cadre du contrat de co-développement 2018-2020, et reconduit au contrat de co-développement 2021-2023 sur l'ensemble du patrimoine

communal. Cette étude réalisée par l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) n'est qu'une étape préliminaire de capitalisation des données sur le patrimoine communal. Elle contribue à la réalisation de **la Charte Energie Climat de Bordeaux Métropole**, dont la ville est signataire depuis la délibération n°26 du Conseil Municipal du 27 mai 2019.

A l'échelle nationale, 15 à 20% du patrimoine immobilier français est détenu par les collectivités territoriales, ce patrimoine présente 5 à 10% de vacances sans affectation, c'est une source de risques et de charges non valorisées. **Les bâtiments communaux, par leurs usages, leur conception, leur vétusté et les matériaux employés constituent des capacités d'investissement immobilisées et des charges de fonctionnement élevées impactant fortement le budget communal.** Aux coûts directs d'investissements, s'ajoutent les coûts de fonctionnement, difficiles à évaluer et pesant lourdement dans le budget communal (approximativement 6,9 millions d'euros au BP 2022).

La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), promulguée en 2018, a inscrit au code de la construction et de l'habitation une obligation de réduire la consommation énergétique des bâtiments tertiaires. Le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019, dit « décret tertiaire », vient fixer les conditions d'application de l'article 175 de cette loi en s'appliquant à tous les bâtiments abritant des activités tertiaires dont la surface est égale ou supérieure à 1 000 mètres carrés. Il prévoit l'obligation de mise en œuvre d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments existants à usage tertiaire afin de parvenir à une **réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à 2010.**

Ainsi, sont concernées les collectivités propriétaires ou exploitantes d'établissements qui abritent des activités tertiaires, et qui sont installées dans un bâtiment, en partie ou dans son ensemble. En raison de la crise sanitaire, les obligations de déclarations de consommation énergétique des bâtiments, prévues initialement au 30 septembre 2021, pourront s'effectuer jusqu'au 30 septembre 2022.

Dans un contexte local de contraction budgétaire, une gestion patrimoniale rationalisée et adaptée pourra représenter un gisement précieux d'économies, en améliorant la qualité du service rendu. **C'est dans l'objectif d'accroître durablement la performance de gestion du patrimoine et de retrouver des marges de manœuvre qu'il est proposé de réaliser un Schéma Directeur Immobilier et Energétique (SDIE), tel que le recommande l'ADEME.** Appuyé sur un diagnostic exhaustif de l'ensemble du patrimoine communal le SDIE engage une démarche de gestion dynamique du patrimoine. Il permettra de mieux gérer les actifs immobiliers pour 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. Il engagera le suivi autonome par la collectivité des performances de sa programmation patrimoniale dans le temps et **définira la stratégie communale d'amélioration globale, notamment sur la rénovation des bâtiments publics et la mise en place d'un plan pluriannuel d'investissement.**

Pour cela, la collectivité aura recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage afin de pouvoir réaliser l'analyse complète de son patrimoine et des usages. Une fois recrutée, les phases de réalisation du SDIE seront les suivantes : **1 – Lancement du SDIE**, avec présentation de la méthode, les outils, la définition du portage du projet et le planning. **2 – Diagnostic**, incluant l'état des lieux exhaustif, fonctionnel, technique et financier, un diagnostic organisationnel de la gestion immobilière actuelle et les orientations par bâti : mutualisation, rénovation, etc.

**3 – L'élaboration des scénarios**, par une analyse multicritère de scénarios prospectifs, des choix de montages juridiques et financiers pour les actions prévues et la validation du schéma directeur immobilier. **4 – La mise en œuvre via une programmation** dans un plan pluriannuel de réalisation, l'animation de la méthode et gouvernance pour le suivi du schéma et l'optimisation et points de vigilance sur les projets (amélioration continue du projet).

Soutenu par l'Agence de la Transition Ecologique (ADEME), **une aide financière à la réalisation d'un Schéma Directeur Immobilier Énergétique est disponible afin de permettre aux collectivités territoriales d'initier des projets d'efficacité énergétique des bâtiments publics tertiaires.** Dans une logique de programmation pluriannuelle des investissements, le SDIE permettra de phaser les projets dans le temps ainsi que d'y associer les subventions mobilisables. L'aide est

une subvention de 50% du montant du coût de réalisation du SDIE. Les dépenses totales sont plafonnées à 40 000 €.

Mis en place par de plus en plus de collectivités, le Schéma Directeur Immobilier et Energétique est ainsi l'occasion d'adopter une stratégie structurante avec une vision à long terme, et des réalisations à court et moyen terme. Il aboutit à une véritable démarche de transition écologique qui permet de mettre en adéquation le patrimoine avec les besoins actuels et les projets de la collectivité.

En conséquence, il est demandé au Conseil Municipal, d'approuver la réalisation d'un Schéma Directeur Immobilier et Energétique et la recherche des cofinancements nécessaires auprès des partenaires institutionnels publics.

Vu la résolution A/RES/70.1 de l'Organisation Mondiale des Nations Unies du 25 septembre 2015 ;  
Vu le règlement (UE) 2018/842 du Parlement européen et du Conseil du 30 mai 2018 relatif aux réductions annuelles contraignantes des émissions de gaz à effet de serre par les États membres de 2021 à 2030 ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu le Décret dit « Tertiaire » n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire ;

Vu l'avis des Commissions réunies Urbanisme, Patrimoine et Mobilités, Environnement et Cadre de Vie et Transition Ecologique et Mission Egalité Femmes Hommes en date du 14 juin 2022 ;

Considérant que la collectivité nécessite d'être dotée d'un Schéma Directeur Immobilier et Energétique afin d'améliorer la gestion du patrimoine communal à court, moyen et long terme ;

Le Conseil Municipal, après délibéré,

**APPROUVE** la réalisation d'un Schéma Directeur Immobilier et Energétique et les phases préalables à sa définition (diagnostic, élaborations des scénarios, mise en œuvre).

**AUTORISE** Monsieur le Maire à rechercher les financements nécessaires à la réalisation d'un Schéma Directeur Immobilier et Energétique auprès des partenaires institutionnels.

Nombre de votants : 33  
**Suffrages exprimés : 33**  
Pour : 29  
Contre : 4 (Mmes ARNOLD,  
CASTAGNET, MM. CALT, SINSOU)  
Abstention :

**POUR EXTRAIT CONFORME :**

*A la Mairie de FLOIRAC, le 28 juin 2022*

*Le Maire,  
Jean-Jacques PUYOBRAU*

