

Elaboration du Schéma Directeur Immobilier et Énergétique de Saint-Florent (2B)

POURQUOI AGIR ?

Saint-Florent « Petite Ville de Demain »

La commune de Saint-Florent compte environ 1700 habitants sur une superficie de 18 km². Engagée dans le programme « Petites villes de demain », la commune a souhaité élaborer un Schéma Directeur Immobilier et Énergétique (SDIE) afin d'établir une stratégie globale et adaptée de gestion de son patrimoine visant à redynamiser le centre-bourg.

Les enjeux de la gestion des actifs physiques

Le décret tertiaire (loi ELAN) imposant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments à usage tertiaire, la commune de Saint-Florent se devait de faire une évaluation de son patrimoine et d'identifier les réhabilitations à envisager. Parallèlement, la rénovation de l'école existante et la création un groupe scolaire constituaient un des projets incontournables pour lesquels la commune était prête à s'engager.

Les enjeux de gestion du patrimoine pour la commune sont multiples et transversaux :

- Enjeux environnementaux : réduire et maîtriser les dépenses énergétiques
- Enjeux économiques et financiers : investissements durables, valoriser les actifs immobiliers
- Enjeux techniques et réglementaires : satisfaire à la réglementation et résorber la vétusté
- Enjeux capacitaires et fonctionnels : améliorer le fonctionnement et optimiser les usages des locaux

Le SDIE vise à établir une stratégie d'optimisation et de valorisation du patrimoine de la commune, incluant les objectifs de transition énergétique. Cet outil guide les élus pour prioriser et hiérarchiser les actions à planifier, il leur permet d'approfondir leur connaissance du patrimoine communal et de prendre conscience des coûts à investir en travaux, en maintenance et en projets futurs.

Le périmètre du SDIE de Saint-Florent concerne la majorité des actifs bâtis en propriété de la commune avec des besoins de rénovation et/ou des projets identifiés. Leur typologie est variable (groupe scolaire, bâtiment administratif, garages, vestiaires, capitainerie, aire de carénage).

Soutien technique et financier de la DR ADEME Corse.

Au-delà du soutien financier pour l'accompagnement à la réalisation du SDIE, le soutien technique s'incarne dans le cahier des charges type portant sur sa réalisation, élaboré par la FNCCR et l'ADEME. La chargée de projet Petites Villes de Demain a ainsi pu bénéficier d'une trame à adapter aux caractéristiques de la commune pour faciliter la contractualisation avec le bureau d'études.



CORSE Saint-Florent (2B)

Bénéficiaire
Commune de Saint-Florent

Partenaires
Direction régionale CORSE de l'ADEME
Banque des Territoires

Coût Global (HT)
Coût global : 39 700 k€

Financement :
- ADEME : 19 850 k€
- Banque des Territoires : 9 925 k€
- Fonds propres : 9 925 k€

Chiffres clés
- 10 actifs bâtis
- 3945 m² de superficie bâtie

Date de lancement
Novembre 2023

Application

Présentation méthodologique

L'élaboration du SDIE s'est construit en 4 phases avec l'appui technique du bureau d'études tbmaestro.

1. Lancement de la démarche : organiser la gouvernance, cadrer la démarche, impliquer l'ensemble des participants et agents, analyse des documents existants.
2. Réalisation d'un état des lieux du patrimoine avec une analyse des besoins et usages afin de disposer d'une connaissance fiable et globale du patrimoine en s'appuyant sur plusieurs audits multi-enjeux :
 - Technique et réglementaire
 - Energétique
 - Occupationnel et fonctionnel
 - Stratégique et budgétaire

Ces audits se fondent sur l'analyse des ressources disponibles, des visites et rencontres avec les utilisateurs et par des entretiens avec les différents services.

3. Elaboration d'une stratégie de gestion par des groupes de travail s'appuyant sur l'analyse croisée des audits intégrant les contraintes et volontés politiques (PADDUC, rénovation prioritaire), anticipant les besoins futurs et respectant le cadre financier. L'objectif est de définir les préconisations par bâtiment, l'horizon temporel et la faisabilité de ces préconisations.

4. Définition d'un plan d'action opérationnel inscrit dans des objectifs budgétaires et calendaires. Le rapport final présente notamment la feuille de route et une application centralise les données collectées à l'échelle de chaque bâtiment en intégrant les préconisations : extension, réhabilitation, végétalisation, maintien d'actifs, déconstruction, réaménagement, requalification, ...

Suivi et mise en œuvre

Les groupes de travail ont préconisé 12 opérations à court terme (mandat actuel) et 6 à moyen terme (prochain mandat 2026-2032) pour un total de dépenses estimées à 9M€ et 5M€ de subventions potentielles.

Un SDIE doit proposer une feuille de route opérationnelle et réaliste selon deux principales contraintes : la capacité budgétaire et les ressources humaines disponibles. Il n'était donc pas réaliste et envisageable de lancer et suivre autant d'opérations à court terme.

Elles ont donc été priorisées au regard des volontés politiques et selon une analyse des critères techniques, énergétiques, occupationnels et fonctionnels. La feuille de route détaille chacune de ces opérations, par niveau de priorité, afin de les échelonner dans le temps. Par exemple, les opérations jugées prioritaires (niveau de priorité 1 et 2), représentent un total de dépenses estimées à 6.2M€ dont 4.2M€ de subventions potentielles. Enfin, afin de pérenniser le SDIE, il est primordial de mettre en place un pilotage stratégique, de compléter les éléments au fur et à mesure de l'avancée des réflexions et des études (prospective, programmation, impact) et d'actualiser les données et indicateurs.

Calendrier

Mi-novembre 2023 : lancement de l'élaboration du SDIE

De décembre 2023 à janvier 2024 : visites et entretiens, restitution audit et groupe de travail pour co-construction stratégie

Février 2024 : restitution finale

“

À la suite d'une présentation de l'offre Ademe par son directeur régional en Corse, le SDIE est apparu comme une opportunité pour programmer et planifier des actions face aux problématiques qui se posaient dans la commune au sujet du patrimoine immobilier, à savoir la réhabilitation de certains bâtiments et la rénovation de l'école.

Sandra BROSSARD
Chargée de projet Petites Villes de Demain

”

Focus

La réalisation d'un SDIE est le fruit d'un travail coconstruit et évolutif pour faciliter la collaboration des services et assurer la cohérence des investissements. L'élaboration de la stratégie est en partie issue des réflexions des groupes de travail composés des directeurs et responsables techniques des services, des élus référents, des services usagers et des gestionnaires des locaux.

Facteurs de reproductibilité

Le SDIE serait pertinent à l'échelle intercommunale afin de mutualiser les coûts et de bénéficier à des communes plus modestes.

Un point de vigilance également : le travail de réflexion interdisciplinaire et transversal engendre des difficultés de coordination liées aux calendriers de chaque collaborateur, dont les temporalités de disponibilités sont souvent décalées que ce soit au niveau de la période de l'année ou au moment de la journée.

POUR EN SAVOIR PLUS

- Sur le site internet de l'ADEME :
<https://agirpoulatransition.ademe.fr/collectivites/aides-financieres/2024/realisation-dun-schema-directeur-immobilier-energetique-sdie>
- La librairie de l'ADEME :
[Cahier des charges pour l'élaboration d'un SDIE multi-enjeux](#)

CONTACTS

- Bénéficiaire : Commune de Saint-Florent
Tél : 04 95 37 10 63
contact@mairiedesaintflorent.fr
- ADEME Direction régionale Corse
Tél : 04 95 10 58 58
ademe.corse@ademe.fr
- Bureau d'études : tbmaestro
Tél : 01 71 20 51 75
thomas.pradier@tbmaestro.com

Crédits photos :