

Nombre de membres afférents au Bureau Syndical	13
Nombre de membres en exercice	13
Nombre de membres présents	9
Nombre de membres ayant donné pouvoir	1

Délibération n° : 23.07.12

Date de convocation : 7 novembre 2023

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU SYNDICAL

L'an deux mille vingt trois
Le 14 novembre à 10 heures

Le Bureau Syndical, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Alain ASTRUC, Président du Syndicat Départemental d'Énergie et d'Équipement de la Lozère.

Nom – prénom	Présent(e)	Absent(e)	Absent(e) ayant donné pouvoir à
ASTRUC Alain	X		
BRUGERON Jean-Noël	X		
CASTAN Emmanuel		X	Monsieur Alain ASTRUC
DE LESCURE Jean		X	
HUGON Christine	X		
ITIER Jean-Paul	X		
JEANJEAN René	X		
MAURIN Olivier	X		
POURQUIER Jean-Paul	X		
RECOULIN Isabelle		X	
ROUX Christian	X		
SAINT-LÉGER Francis	X		
TUFFÉRY Julien		X	

Monsieur Christian ROUX a été désigné secrétaire de séance.

EFFICACITE ÉNERGETIQUE
Rénovation énergétique et travaux de réaménagement du futur siège social du SDEE
Lancement d'une consultation pour la recherche d'un maître d'œuvre

Monsieur le Président rappelle aux membres du Bureau Syndical que le SDEE s'est porté acquéreur de l'actuel hôtel consulaire, situé 16 boulevard du Soubeyran à Mende. Ce bâtiment, d'une superficie de 1 587 m², a fait l'objet de plusieurs programmes de rénovation depuis le début des années 2000 et se trouve en bon état d'entretien.

Dans le cadre de cette acquisition, il apparaît toutefois opportun de réaliser, en amont de l'occupation des locaux, des travaux de rénovation énergétique et de réaménagement, afin d'améliorer les performances et les fonctionnalités du bâtiment.

La réalisation de travaux d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment s'impose également à court terme afin de respecter le dispositif éco-énergie tertiaire, dont la première échéance est fixée à 2030. Outre l'obligation de déclarer annuellement les données de consommation du bâtiment sur la plateforme OPERAT, les dispositions du décret imposent à l'horizon 2030 des économies d'énergie d'au moins 40% par rapport à l'année de référence choisie (2016 dans le cas de l'hôtel consulaire), puis de 50% à l'horizon 2040 et enfin 60% à l'horizon 2050.

Le décret BACS prescrit pour sa part la mise en place au 1^{er} janvier 2027 d'un système performant d'automatisation et de contrôle, tel qu'une GTB, pour tous les bâtiments tertiaires existants dont la puissance nominale cumulée de tous les équipements techniques est supérieure à 70 kW.

Afin d'identifier l'ensemble des préconisations d'économie d'énergie envisageables et de construire des scénarii de travaux chiffrés et argumentés, correspondant aux objectifs du décret tertiaire, le SDEE a engagé un audit énergétique dont la réalisation a été confiée au bureau d'études Impulse Energys. Cet audit bénéficie du soutien du programme ACTEE porté par le Syndicat.

L'état des lieux initial de l'étude a ainsi révélé plusieurs points faibles et/ou pathologies :

- ✓ des menuiseries faiblement performantes, notamment celles en simple vitrage, et certaines présentant des défauts d'étanchéité ;
- ✓ des parois verticales peu ou pas isolées (6 cm sur les façades du bâtiment neuf, et 8 cm sur le bâtiment télécentre) ;
- ✓ des planchers bas non isolés et des planchers hauts avec une épaisseur d'isolant satisfaisante mais dont l'étanchéité n'est pas assurée ;
- ✓ une production d'eau chaude réalisée par un matériel vétuste, avec de potentiels risques de légionnelle (pas de thermomètre, pas de bouclage) ;
- ✓ un renouvellement de l'air non maîtrisé et non conforme, que ce soit vis-à-vis du RSDT (Règlement Sanitaire Départemental Type) ou du Code du travail ;
- ✓ des unités de rafraîchissement qui atteignent leur durée de vie conventionnelle.

Trois bouquets de travaux ont par la suite été étudiés, permettant de respecter les obligations performancielles fixées aux différents échelons temporels du dispositif éco énergie tertiaire (2030, 2040 et 2050). Ces différents scénarios sont résumés ci-après.

Scénario 1 : -40% (objectif 2030)

D'un montant de 221 300 € HT, le programme de travaux de performance énergétique prévoit :

Actions	Investissement [HT]	Economies [kWh _{EF} /an]	Ratio €/ kWh
Remplacement des menuiseries	160 400 €	54 600	2.94
Isolation par l'intérieur du bâtiment CCI	34 300 €	25 400	1.35
Isolation du plancher bas sur l'extérieur (porche d'entrée)	3 400 €	5 900	0.58
Désembouage, équilibrage des réseaux et remplacement des pompes à débit et des robinets thermostatiques	21 600 €	16 300	1.33
Remplacement du ballon ECS	1 600 €	100	16
Total investissement HT	221 300 €		
Economies [kWh]		91 689	
Economies [HT] – y compris coûts d'exploitation maintenance		9 200 €	
Ratio Total € investi par kWh économisés			2.41

Scénario 2 : -50% (objectif 2040)

D'un montant de 536 200 € HT, le programme de travaux de performance énergétique prévoit :

Actions	Investissement [HT]	Economies [kWh _{EF} /an]	Ratio €/ kWh
Remplacement des menuiseries	160 400 €	54 600	2.94
Reprise isolation par l'intérieur télécentre et bâtiment neuf	132 400 €	19 500	6.79
Isolation par l'intérieur du bâtiment CCI	34 300 €	25 400	1.35
Isolation du plancher bas sur l'extérieur (porche d'entrée)	3 400 €	5 900	0.58
Désembouage, équilibrage des réseaux et remplacement des pompes à débit et des robinets thermostatiques	21 600 €	16 300	1.33
Mise en place d'une GTB (Gestion Technique du Bâtiment)	24 000 €	29 300	0.82
Ventilation double flux dans les bureaux et salles de réunion	139 400 €	-	4 400
Remplacement des luminaires par des LED	19 100 €	1 800	10.61
Remplacement du ballon ECS	1 600 €	100	16
Total investissement HT	536 200 €		
Economies [kWh]		124 058	
Economies [HT] – y compris coûts d'exploitation maintenance		9 200 €	
Ratio Total € investi par kWh économisés			4.32

Scénario 3 : -60% (objectif 2050)

D'un montant de 514 100 € HT, le programme de travaux de performance énergétique prévoit :

Actions	Investissement [HT]	Economies [kWh _{EF} /an]	Ratio €/ kWh
Remplacement des menuiseries	160 400 €	54 600	2.94
Isolation par l'extérieur du bâtiment neuf et du bâtiment CCI	119 900 €	42 900	2.79
Isolation du plancher bas sur l'extérieur (porche d'entrée)	3 400 €	5 900	0.58
Reprise de l'isolation de la toiture CCI	24 700 €	2 000	12.35
Désembouage, équilibrage des réseaux et remplacement des pompes à débit et des robinets thermostatiques	21 600 €	16 300	1.33
Mise en place d'une GTB	24 000 €	29 300	0.82
Ventilation double flux dans les bureaux et salles de réunion	139 400 €	-	4 400
Remplacement des luminaires par des LED	19 100 €	1 800	10.61
Remplacement du ballon ECS	1 600 €	100	16
Total investissement HT	514 100 €		
Economies [kWh]		133 815	
Economies [HT] – y compris coûts d'exploitation maintenance		9 700 €	
Ratio Total € investi par kWh économisés			3.84

Plans de financement prévisionnels

A ce stade, le financement prévisionnel des différents scénarii intègre les prestations et travaux annexes indispensables à la réalisation des travaux de performance énergétique (études, maîtrise d'œuvre, dépose d'émetteurs de chaleur, dépose et repose de parois de cloison, etc...) et se base sur les conditions des différents dispositifs de financement connus.

Une piste sérieuse de financement serait de mobiliser des fonds européens au travers du FEDER, en candidatant au programme "accompagner la construction et/ou la rénovation énergétique de bâtiments publics innovants et exemplaires" de la Région Occitanie, ce qui permettrait de bénéficier d'une aide de 40% sur le montant des travaux concourant à l'amélioration énergétique du bâtiment.

Les conditions initiales pour prétendre à ce dispositif sont satisfaites pour les scénarii 2 et 3 (investissement > 150 000 € HT et niveau BBC rénovation atteint). Toutefois, il est également nécessaire d'être labellisé Bâtiment Durable Occitanie niveau argent, ce qui nécessite de s'adjoindre les services d'un accompagnateur spécialisé et de pousser la conception du projet pour tendre vers une opération exemplaire avec un suivi de chacune des phases (conception, réalisation, exploitation).

		Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
1 - Coût d'investissement	€ HT	377 980,40 €	915 829,60 €	878 082,80 €
1.1 - Etudes préalables 2%	€ HT	6 196,40 €	15 013,60 €	14 394,80 €
1.2 - Travaux performance énergétique	€ HT	221 300,00 €	536 200,00 €	514 100,00 €
1.3 - Travaux induits et préalables 40%	€ HT	88 520,00 €	214 480,00 €	205 640,00 €
1.4 - Prestations intellectuelles 15%	€ HT	46 473,00 €	112 602,00 €	107 961,00 €
1.5 - Aléas et assurances 5%	€ HT	15 491,00 €	37 534,00 €	35 987,00 €
2 - Financement de l'opération	€ HT			
2.1 - Subventions	€ HT	30 000,00 €	732 663,68 €	702 466,24 €
2.1.1 - Etat Fonds Vert (40%)	€ HT	- €	362 391,68 €	344 570,24 €
2.1.2 - Région Occitanie Rénovation	€ HT	- €	40 000,00 €	40 000,00 €
2.1.3 - Région Occitanie FEDER (40% travaux)	€ HT		300 272,00 €	287 896,00 €
2.1.4 - Département Contrats Territoriaux	€ HT	30 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €
2.2 - CEE		8 022,67 €	24 642,67 €	19 224,67 €
2.4 - Fonds Propres CEE déduits	€ HT	339 957,73 €	158 523,25 €	156 391,89 €
3 - Retour sur investissement part fonds propres	en année	35	17	16

Synthèse

A ce stade, sans certitude sur les financements mobilisables et d'un point de vue purement financier, le premier scénario semble donc le plus intéressant. Cela s'explique par un investissement moindre en comparaison des deux autres scénarii, mais également par des frais d'exploitation/maintenance limités étant donné qu'aucun nouvel équipement technique (notamment de ventilation) n'est prévu. Toutefois, ce bouquet de travaux ne permet de se mettre en conformité avec le décret tertiaire que pour l'horizon 2030.

Le second scénario permet pour sa part une mise en conformité totale vis-à-vis des différentes obligations réglementaires mais occasionne des travaux qui seraient difficilement supportables en site occupé (notamment l'isolation par l'intérieur).

Enfin, le dernier bouquet de travaux est un peu moins onéreux que le second et permet de réduire le volume des consommations pour satisfaire le dispositif éco énergie tertiaire à l'horizon 2050. Toutefois, sa faisabilité doit être étudiée, notamment au regard de l'isolation par l'extérieur du bâtiment qui nécessite d'engager une discussion avec les architectes des bâtiments de France.

A court terme et de façon purement économique, le premier scénario semble donc s'imposer. Néanmoins, en adoptant une vision de plus long terme et dans une logique de gestion patrimoniale, les scénarii 2 et 3 apparaissent plus pertinents, en permettant de garantir le respect des obligations réglementaires du SDEE, mais également d'améliorer de façon significative les performances du bâtiment et le confort d'usage associé (entre 35% et 45% de gains énergétiques supplémentaires par rapport au scénario 1).

Afin d'approfondir les scénarii présentés ci-avant, ainsi que leur faisabilité, et évaluer les travaux de réaménagement qu'il serait nécessaire de réaliser avant l'intégration du nouveau Siège social du SDEE, il est proposé aux membres du Bureau Syndical de procéder à une consultation afin de rechercher un maître d'œuvre.

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE BUREAU SYNDICAL À L'UNANIMITÉ DES MEMBRES PRÉSENTS

DÉCIDE de lancer une consultation afin de rechercher un maître d'œuvre pour la rénovation énergétique et la réalisation de travaux de réaménagement du futur Siège social du SDEE ;

DONNE DÉLÉGATION à Monsieur le Président afin de solliciter des subventions pour le financement de cette étude ;

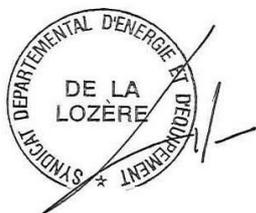
DONNE DÉLÉGATION à Monsieur le Président pour se rapprocher des partenaires financiers potentiels afin d'obtenir des pré-engagements sur les aides mobilisables et permettre d'éclairer les décisions au moment de la validation définitive du programme de travaux à mettre en œuvre ;

PREND ACTE que le dossier reviendra devant le Bureau Syndical pour une validation définitive du programme de travaux, au regard notamment des conclusions des études préalables qui seront réalisées par le maître d'œuvre retenu ;

AUTORISE Monsieur le Président à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette décision.

Ainsi fait et délibéré
les jour, mois et an susdits
pour copie conforme

Le Président
Alain ASTRUC



Le Secrétaire de séance
Christian ROUX

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

048-254800022-20231114-20230712-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/11/2023