

La réalisation d'un audit patrimonial et énergétique

La SEMDAS intervient auprès des propriétaires de patrimoine, qu'ils soient collectivités territoriales, associations ou privés, afin de les accompagner dans la réalisation d'un audit de leurs bâtis, sur le plan technique, fonctionnel, énergétique et économique.

L'intérêt de cet audit pour les maîtres d'ouvrage



L'objectif est d'améliorer la performance d'un bâtiment en prenant en compte ses usagers (public, locataires, salariés, ...). Il s'agit de :

- Recenser le patrimoine bâti : disposer d'une fiche de présentation de chaque site et tracer la localisation des informations. Appréhender les différents types d'établissements selon leurs activités et usages spécifiques.
- Déterminer les opportunités en terme de :
 - gains énergétiques (améliorer le bâti, les équipements ou l'usage)
 - adaptation aux normes réglementaires
 - fonctionnement, mutualisation (optimiser et rendre plus efficient)
- Estimer les niveaux de coûts et de financement potentiels
- Déterminer et inscrire un projet global dans le temps :
 - avoir une feuille de route pour les années à venir
 - vérifier l'évolution de la qualité du patrimoine : budgets nécessaires, phasage, création d'un service dédié pour suivre les actions retenues dans les tableaux de bords évolutifs.

La réalisation d'un audit patrimonial doit permettre de vérifier l'état des bâtiments sur les plans technique et énergétique, l'adéquation entre l'usage et le bâti pour proposer aux propriétaires des solutions adaptées au fonctionnement à court et moyen terme.

Des opérations de rénovation énergétique peuvent être enclenchées par la suite.

Méthodologie employée

Phase 1 : recensement du patrimoine et détermination des sites stratégiques

Quels seront les rendus de cet audit?

- Base de données de l'ensemble des sites (accès, fonctionnement, aspects financiers, juridiques et techniques, etc.)
- Analyse de chaque site par différents critères (urgence des travaux, usages, ligne politique, etc.)

VALIDATION DES SITES PRIORITAIRES

Phase 2 : audit détaillé des sites stratégiques

- Fiche détaillée par site avec :
 - Etat énergétique, en relation avec le cahier des charges de l'ADEME
 - Etat technique du bâtiment
 - Valeur patrimoniale
 - Fonctionnement et usages
 - Coûts de fonctionnement
 - Synthèse des investissements à court et moyen terme
 - Etc.

VALIDATION DU SCENARIO D'AMÉNAGEMENT

Phase 3 : scenario d'aménagement pour les sites stratégiques

- Etude de faisabilité avec scenario d'aménagement (type de rénovation énergétique, reconfiguration des usages)
- Estimation de l'investissement et des charges correspondantes
- Calendrier et modalités d'intervention sur les sites prioritaires par rapport au budget du maître d'ouvrage : hiérarchisation des actions à mener
- Création d'un service « patrimoine » en interne et logiciel spécifique à acquérir pour bénéficier d'une base de données itérative

VALIDATION DU « PLAN DE PATRIMOINE »

Votre contact à la SEMDAS

Arnaud DUCHET, Directeur Général Délégué

05.46.31.71.63

semdas@semdas.fr

www.semdas.fr



semdas