

# Mettre en place une stratégie immobilière énergétique pour ses établissements

# SOMMAIRE

- 1/ **Le Groupe associatif**
- 2/ **Définition de la stratégie**
- 3/ **Les scénarii**
- 4/ **Aides et subventions**
- 5/ **Et maintenant ?**
- 6/ **Conclusion de la stratégie**
- 7/ **Les réussites**
- 8/ **Et si c'était à refaire**

# Le Groupe Associatif Handy'Up



Association de parents issue de la fusion en 2019 de l'Adapei de Haute-Saône et de l'Agei de Côte d'Or



Accompagne et soutien les personnes déficientes intellectuelles et leur famille au travers de 4 secteurs d'activité:



3 Pôles

200



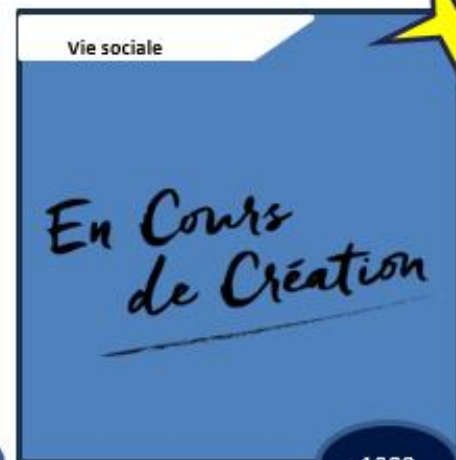
14 Sites

400



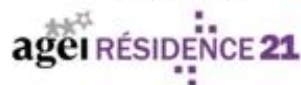
8 Sites

850



3 Sites

1300



## Patrimoine HANDY UP audité

NOM DU SITE	Surface de plancher (m <sup>2</sup> )
ESAT + foyer de BEZOUOTTE	7333
BLANCHISSERIE	5500
EA COUTURE	5198
EA SOUDURE	5479
ESAT GEVIGNEY	938
ESAT Saint-Sauveur	2024
ESAT VESOUL	9684
ESAT ARC LES GRAY	1815
FOYER DE VIE RENEVE	2335
IME de l'Aurore GRAY	1723
IME HERICOURT	2677
IME LUXEUIL	2609
KRYSTAL VESOUL	2543
MAS DES SOURCES	2889
SIEGE VESOUL	1000
SIEGE MIREBEAU SUR BEZE	411

- 17 Etablissements pour une surface de plancher de 54 158 m<sup>2</sup>

- 7 établissements qui entrent dans le périmètre du décret tertiaire pour une surface de 23731 m<sup>2</sup>

**Budget 120 000 € TTC**

# Définition stratégie

Création d'une maquette de  
simulation avec l'aide du  
Contrôle de Gestion

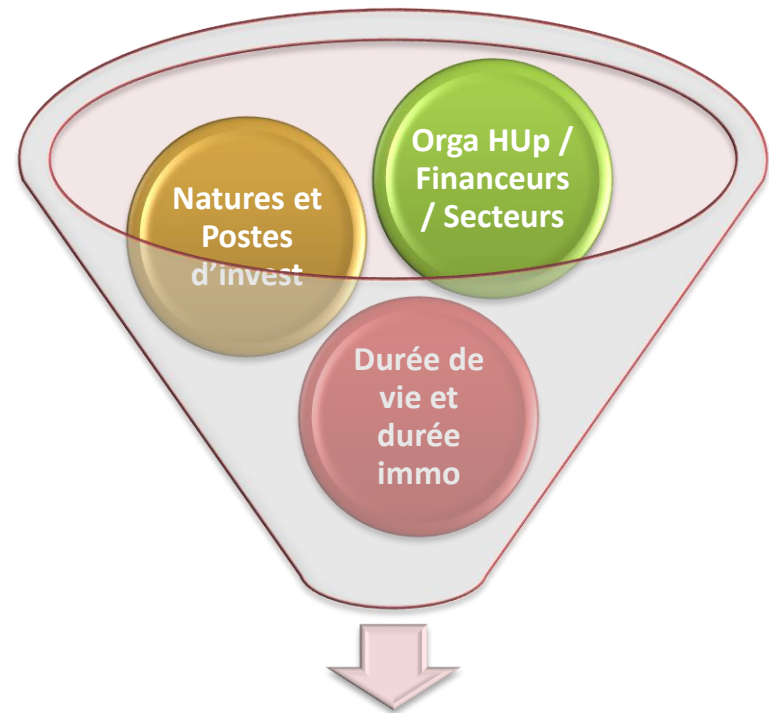


Schéma directeur Patrimonial, avec les  
établissements soumis ou non au DT

# Définition de la stratégie

## Calcul du montant de l'investissement

- Montant HT communiqué par SF2E → Audit énergétique
  - +MOE +DO + SPS + 3% aléas (soit ~+20%)
  - +5% de finition (sol, plinthes, etc...) sur les postes qui le nécessite
  - +TVA (sauf EA)

## Projection : inflation + 1 phase de renouvellement d'investissement

- +1,5% / an sur les investissements / énergies
- 1 Renouvellement du matériel selon une durée de vie définie

## Obj : respecter le décret tertiaire avec des Gains énergétique + ambitions HUP

- -40% en 2030 en moyenne au niveau de l'association Handy'Up
- -50% en 2040 en moyenne au niveau de l'association Handy'Up
- -60% en 2050 en moyenne au niveau de l'association Handy'Up

## Comment organiser les travaux ?

- Définir le meilleur compromis entre :
  - Investir sur les sites les plus énergivores en priorité, en faisant l'intégralité des travaux pour atteindre directement les -60% d'économie. Ainsi la performance d'un site profite à la moyenne du Groupe :
  - **Améliorer le confort des résidents des sites enfance et hébergement**
  - Avec une répartition la plus équilibrée possible entre gestion contrôlé et gestion propre

# Scenarii

Choix de présenter 2 versions :

- 1<sup>er</sup> : la plus optimiste => Tout engagé sur la tranche 2025-2030 : Utopique !
- 2<sup>e</sup> : simulation suite échanges commission financière du 8/11/2023



# Simulation N°1



# Simulation 1 : Investissement 100% sur la 1<sup>e</sup> tranche

Année travaux 2025 + 1 renouvellement	Invest : 44,3M€	DOT : 42,5M€ Sur 25 ans = 3,1 M€/an
Gains fi : 30,4M€ sur 25ans	Gains énerg. : 230 T Wh sur 25 ans	Gains env. : 55 000 tonnes Co <sup>2</sup> sur 25 ans
Ratio : Invest / Gains = 1,46	Eco conso bourg ~ 1955 pers pdt 25 ans	Eco conso 538 personnes pdt 25 ans

Version Utopique!



# Simulation N° 2

# Simulation 2 : Investissement par tranche + 1 renouvellement

Période travaux  
2025 – 2050  
2025/2031/2041

Invest : 41,6M€

DOT : 33,9 M€  
Sur 25 ans =  
1,28M€ / an

Gains fi. :  
23,6M€ sur 25ans

Gains énerg. :  
196 T Wh sur 25  
ans

Gains env. :  
43 300 tonnes  
Co<sup>2</sup> sur 25 ans

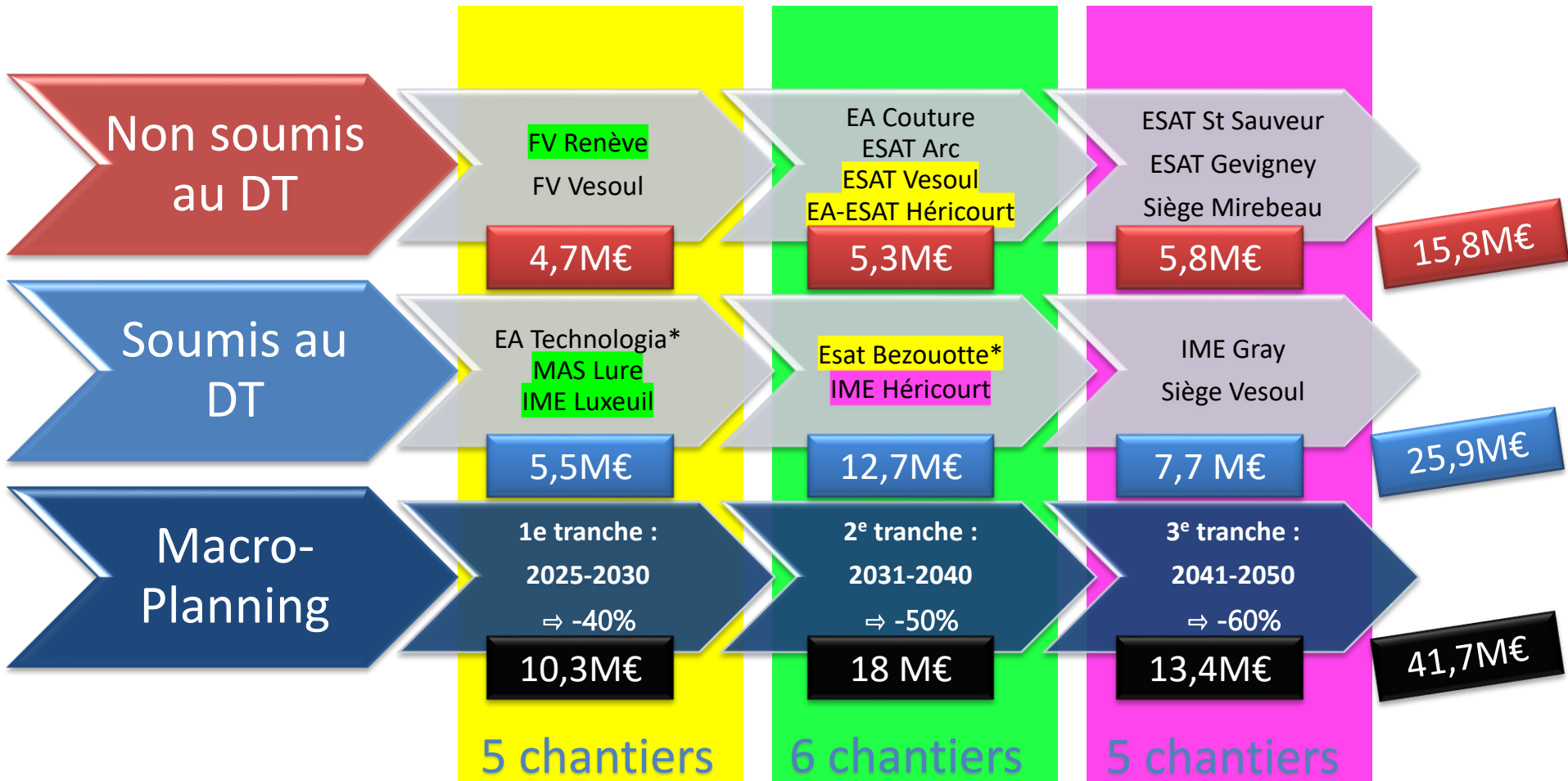
Ratio :  
Invest / Gains =  
1,77

Eco conso bourg ~  
1675 pers pdt 25  
ans

Eco conso 422  
personnes pdt 25  
ans



# S2 Planification des travaux par établissement DT et HDT

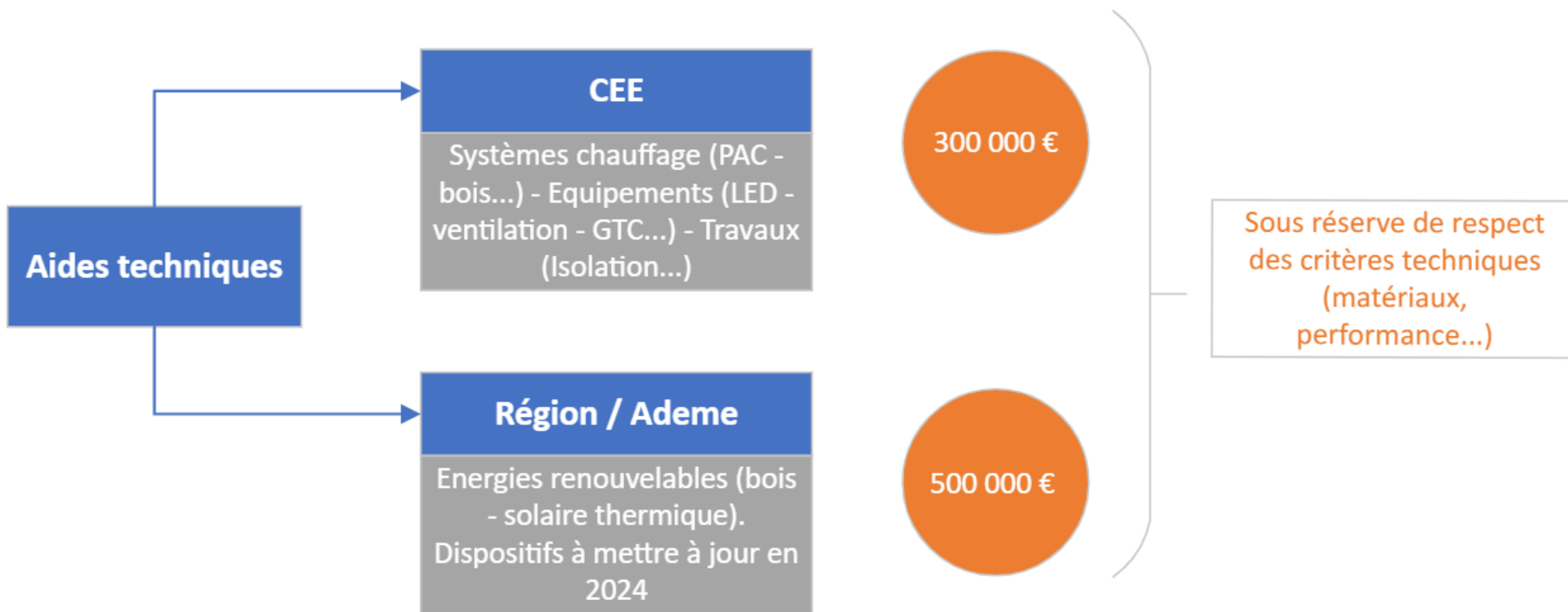


\*Travaux déjà engagés :  
 ↳ 300k€ sur EA B. et 1,5M€ sur Esat B.

# Aides et subventions



# Aides spécifiques transition énergétique



**Et maintenant ?**

# Le CPE

Le CPE est un contrat passé entre une maîtrise d'ouvrage (privée ou publique qui porte le projet) et des opérateurs spécialisés dans les services énergétiques, les SEE (société de services énergétiques) ou les SOTI (société opératrice de tiers investissement) qui le réalise.

Il a pour but d'améliorer la performance énergétique de bâtiments grâce à des investissements dans des travaux, des fournitures ou des services. Ces investissements peuvent être portés par le maître d'ouvrage ou par un tiers.

Différentes solutions de financement possibles dans le cadre d'un contrat de performance énergétique :

→ L'autofinancement : Le maître d'ouvrage doit investir la somme initiale pour engager les travaux. Le montant des travaux est porté tout ou partie par les économies d'énergie réalisées. À noter que plus l'objectif de réduction des consommations est ambitieux, plus le coût de l'opération risque d'être élevé.

→ Le tiers-investissement : L'opérateur titulaire du marché finance lui-même les travaux de rénovation prévus. En contrepartie, une redevance lui est versée (généralement sous forme de créances sur le montant des économies réalisées à l'issue du CPE). Le tiers-investissement permet aux maîtres d'ouvrages de remplir leurs obligations réglementaires et de profiter d'un ouvrage performant sans impacter significativement leur trésorerie.



# PHASES DU CPE

## PHASE 1 = ETUDES DE FAISABILITE ET D'OPPORTUNITE

- 1.1/ Etudes des lieux et bilan énergétique / Définition du périmètre  
Récolte de document, état des lieux, définition du périmètre et rapport de synthèse
- 1.2/ Définition des orientations du CPE  
Caractéristique du CPE, montage juridique et présentation

## PHASE 2 = ASSISTANCE AU MAITRE D'OUVRAGE POUR LA PASSATION DU CPE

- 2.1/ Rédaction des appels d'offre et DCE
- 2.2/ Assistance dans le déroulement de la procédure  
Consultation entreprises et analyse technique et juridique

## PHASE 3 = SUIVI ET EXECUTION DU CPE

- 3.1/ Assistance pendant la période et la réception des travaux
- 3.2/ Assistance annuel de suivi du CPE pendant 2 ans

**Conclusion de la  
stratégie**

**CA du 19/11/2025 :**

**Phase d'étude et  
définition du  
périmètre du CPE  
autofinancé validé  
par le CA**

# Les réussites

- 1/ Réaliser des audits énergétiques sur votre patrimoine afin d'avoir une vision claire de l'état du patrimoine et des travaux à réaliser.
- 2/ La volonté des directions et des membres du conseil d'administration d'investir dans cette transition mêmes pour les sites non-soumis au DT
- 3/ Travail collectif pour mener à bien ce projet entre le responsable patrimoine, la finance, le contrôle de gestion et la direction
- 4/ La bonne santé financière de l'association

**Et si c'était à  
refaire ?**

# ANTICIPATION

- Facture énergies sur 3 ans (gaz, eau, élec, fioul...)
- Données du patrimoine (plan, surfaces, amiante...)
- Données technique (type de chaudière, ventilation, climatisation...)
- Communication avec la direction établissements

"La transition écologique est un voyage collectif vers un avenir plus durable, où chaque petit geste compte, car c'est l'ensemble de nos actions qui façonne le monde que nous léguerons aux générations futures."

**Des  
questions ?**