

SCHEMA DIRECTEUR IMMOBILIER & ENERGETIQUE

SYNTHESE DES DONNEES ET ORIENTATIONS

Phase 3 : Rédaction du SDIE



Objet du document	Phase 3 : Rédaction du SDIE		
Référence	CO3_2404-0135		
Maître d’Ouvrage	Communauté de Communes de Dronne et Belle		
Bureau d’études		29, rue des Martyrs - 37300 Joué-lès-Tours	
Rédacteur(s)	Amélie AUBLANC Sébastien BILLON		
Relecteur	Pierre HUAULME		
Indice	Date	Modification	
0	18/09/2026	Edition initiale	

A. SOMMAIRE

A.	Sommaire	2
B.	Table des illustrations	3
B.1.	Table des figures	3
B.2.	Table des tableaux	3
C.	Introduction	4
D.	Synthèse de la Phase 1	5
D.1.	Rappel des données contextuelles.....	5
D.2.	Rappel des premières actions à engager	10
D.3.	Orientations pour construire le Schéma Directeur Immobilier	10
E.	Incidence du décret tertiaire sur les scénarios du SDIE	17
E.1.	Stratégie d'action.....	17
E.2.	Contextualisation	17
E.3.	Equipements éligibles	18
E.4.	Déclaration OPERAT	19
F.	Synthèse de la phase 2 : Scénarios	20
F.1.	Définition des scénarios	20
F.2.	Déclinaison des scénarios.....	21
F.3.	Rappel sur le temps du projet	21
F.4.	Conclusions de la phase 2 - rappel	22
G.	Développement du scénario final.....	22
H.	Gouvernance et suivi du SDIE.....	35
I.	Acronymes.....	36

B. TABLE DES ILLUSTRATIONS

B.1. TABLE DES FIGURES

FIGURE 1 : REPARTITION DES SURFACES SELON LES DIFFERENTS USAGES – SOURCE : EQUIPAGE.....	5
FIGURE 2 : IDENTIFICATION DES PARCELLES CADASTRALES DU PARC DE L'EPCI – SOURCE : EQUIPAGE.....	5
FIGURE 3 : POIDS DE CHACUN DES SITES DANS L'INVESTISSEMENT A 5 ANS, ET URGENCE A INTERVENIR – SOURCE : ÉQUIPAGE ...	7
FIGURE 4 : IMPORTANCE DES SITES DANS LA CONSOMMATION ENERGETIQUE GLOBALE (EN kWhEF) EN FONCTION DE LEUR SDP (EN M ²) – SOURCE : ÉQUIPAGE	9
FIGURE 5 : ISOCHRONES DES CENTRES TECHNIQUES ACTUELS - SOURCE : EQUIPAGE.	12
FIGURE 6 : ISOCHRONES DES CENTRES TECHNIQUES PROPRIETE CCD&B - SOURCE : EQUIPAGE.....	13
FIGURE 7 : ISOCHRONES DES CENTRES TECHNIQUES PROJETES - SOURCE : EQUIPAGE.	13
FIGURE 8 : COMPARATIF DES SCENARIOS FINANCIERS ISSUS DE LA PHASE 2 DE LA MISSION - SOURCE : EQUIPAGE (MARS 2026) .	22
FIGURE 9 : PROFIL DE DEPENSE "EN HAUSSE" - SOURCE PREVIZ	23
FIGURE 10 : PLAN PLURIANNUEL D'INVESTISSEMENT (PPI) EN M€ TDC HT SUR 19 ANS – SOURCE : EQUIPAGE SEPTEMBRE 2026	34

B.2. TABLE DES TABLEAUX

TABEAU 1 : PART DE LA CONSOMMATION DE CHAQUE BATIMENT ET PERFORMANCE ENERGETIQUE – SOURCE : ÉQUIPAGE.....	10
TABEAU 2 : SYNTHÈSE DU CONSTAT POUR LE PATRIMOINE ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE – SOURCE : ÉQUIPAGE	11
TABEAU 3 : SYNTHÈSE DU CONSTAT POUR LE PATRIMOINE ENFANCE ET JEUNESSE – SOURCE : ÉQUIPAGE.....	14
TABEAU 4 : SYNTHÈSE DU CONSTAT POUR LE CULTUREL ET TOURISTIQUE – SOURCE : ÉQUIPAGE.....	15
TABEAU 5 : SYNTHÈSE DU CONSTAT POUR LE PATRIMOINE DE SANTE – SOURCE : ÉQUIPAGE.....	16
TABEAU 6 : DEET PATRIMOINE ELIGIBLE – SOURCE : EQUIPAGE	18
TABEAU 7 : IDENTIFICATION DES SOUS-CATEGORIES D'USAGE DEET	19
TABEAU 8 : SYNTHÈSE DES ETAPES DE PLANIFICATION DES SCENARIOS	25
TABEAU 9 : SYNTHÈSE DES PERSPECTIVES POUR CHAQUE ACTIF – SOURCE : CCDB	26
TABEAU 10 : DETAILS DES MONTANTS PAR OPERATIONS, MANDAT 2027 - 2031 – SOURCE : EQUIPAGE SEPTEMBRE 2026	27
TABEAU 11 : DETAILS DES MONTANTS PAR OPERATIONS, MANDAT 2032 - 2037 – SOURCE : EQUIPAGE SEPTEMBRE 2026	28
TABEAU 12 : DETAILS DES MONTANTS PAR OPERATIONS, MANDAT 2038 - 2043 – SOURCE : EQUIPAGE SEPTEMBRE 2026	29
TABEAU 13 : DETAILS DES MONTANTS PAR OPERATIONS, MANDAT 2044 - 2049 – SOURCE : EQUIPAGE SEPTEMBRE 2026	30
TABEAU 14 : SYNTHÈSE DES MONTANTS PAR OPERATIONS, SUR LES DEUX PROCHAINS MANDATS – SOURCE : EQUIPAGE 2026	31
TABEAU 15 : SYNTHÈSE DES MONTANTS PAR OPERATIONS, SUR LE 3 ^{EME} ET 4 ^{EME} PROCHAINS MANDATS – SOURCE : EQUIPAGE 2026	32
TABEAU 16 : RECAPITULATIF FINANCIER DU BUDGET GLOBAL	33

C. INTRODUCTION

La Communauté de Communes Dronne et Belle (CCDB) est située dans le Périgord Vert, dans le département de la Dordogne, en région Nouvelle-Aquitaine.

Issue de la fusion en 2014 de trois intercommunalités [Communauté de Communes du Brantômois, Communauté de Communes du Pays de Champagnac-en-Périgord et Communauté de Communes du Pays de Mareuil-en-Périgord], le nouvel EPCI comprend 16 communes, pour une population intercommunale de plus de 11 500 habitants.

La collectivité s'est engagée dans une démarche de transition écologique et énergétique à long terme, déclinée de manière cohérente dans ses différents documents de planification : PLU, PLH, PCAET, Contrat Territorial Global (CTG), ...



Afin de compléter ses outils de planification, la **Communauté de Communes Dronne et Belle** souhaite aujourd'hui se doter d'un schéma directeur immobilier multi-enjeux, avec la volonté d'agir sur son patrimoine dans une logique de sobriété énergétique, mais aussi patrimoniale, pour proposer de manière la plus optimisée possible ses divers services au public.

La fusion a en effet conduit à rassembler l'ensemble des actifs immobiliers issus de chaque collectivité, et il est désormais souhaité pouvoir engager une réflexion quant aux mutualisations et optimisations possibles, souhaitables, voire nécessaires.

La collectivité possède en effet un patrimoine immobilier disséminé sur l'ensemble de son territoire, qu'elle se doit d'irriguer pour répondre aux exigences de ses missions de service public. Cependant ce patrimoine est varié en termes d'âge, d'état patrimonial, fonctionnel et d'occupation, ce qui l'amène aujourd'hui à questionner son adéquation avec les besoins réels et son importance, notamment à l'aune des charges induites, et des investissements à programmer.

Les situations d'occupation sont par ailleurs variées : certains actifs en propriété sont exploités par les services même de la collectivité, quand d'autres sont loués, alors que certains restent inoccupés.

La communauté de communes Dronne et Belle (CCDB) a ainsi engagé la réalisation d'un Schéma Directeur Immobilier et Énergétique (SDIE), qui doit lui permettre :

- De disposer d'un outil d'aide à la décision afin d'anticiper, d'arbitrer et d'optimiser les dépenses visant à maintenir en bon état de fonctionnement le patrimoine, et ce en adéquation avec les besoins occupationnels et fonctionnels de la ville aussi bien internes qu'externes ;
- D'anticiper les actions à prévoir sur le parc immobilier à court, moyen et longs termes ;
- De répondre aux obligations réglementaires qui s'imposent (DEET, BACS...) ;
- De mettre en place des indicateurs permettant de mesurer l'évolution du parc à l'aune des priorités identifiées ;
- En complément, de réaliser la déclaration sur la plateforme OPERAT des bâtiments assujettis au Dispositif Eco Énergie Tertiaire (DEET) ;
- D'anticiper les futurs besoins dans un cadre budgétaire contraint avec une démarche d'optimisation et mutualisation dès que c'est faisable.

La première étape de la démarche a consisté à réaliser une analyse multicritère du patrimoine, couvrant les dimensions énergétique, technique, patrimoniale, réglementaire et fonctionnelle, ainsi que les usages et les besoins exprimés par la collectivité.

La seconde phase a permis d'élaborer et de présenter plusieurs scénarios d'évolution du patrimoine et différentes stratégies d'intervention. Ces scénarios avaient vocation à nourrir les échanges avec les élus et les services, afin d'identifier les orientations les plus pertinentes et de préparer la définition d'une stratégie partagée.

Après avoir rappelé les principaux enseignements du diagnostic patrimonial et énergétique ainsi que les conclusions des échanges menés autour des différents scénarios étudiés, ce troisième et dernier volet présente la stratégie patrimoniale et énergétique finalement retenue par la Communauté de Communes Dronne et Belle (CCDB).

D. SYNTHÈSE DE LA PHASE 1

D.1. RAPPEL DES DONNÉES CONTEXTUELLES

D.1.1. PÉRIMÈTRE DE LA MISSION : ACTIFS CONCERNÉS

Le périmètre du SDIE aujourd'hui engagé concerne 18 actifs exploités, pour un total de 7 300 m² de SDP. Ces sites hébergent les activités mises en œuvre ou soutenues par la collectivité, qui se répartissent selon les segments suivants :

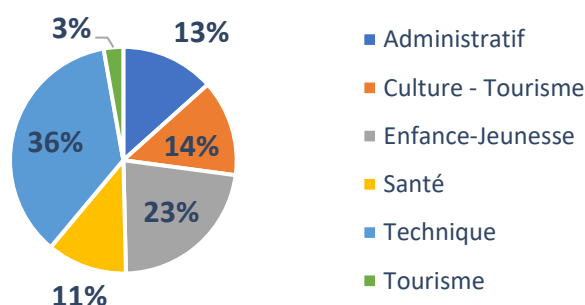


Figure 1 : Répartition des surfaces selon les différents usages – Source : Equipage

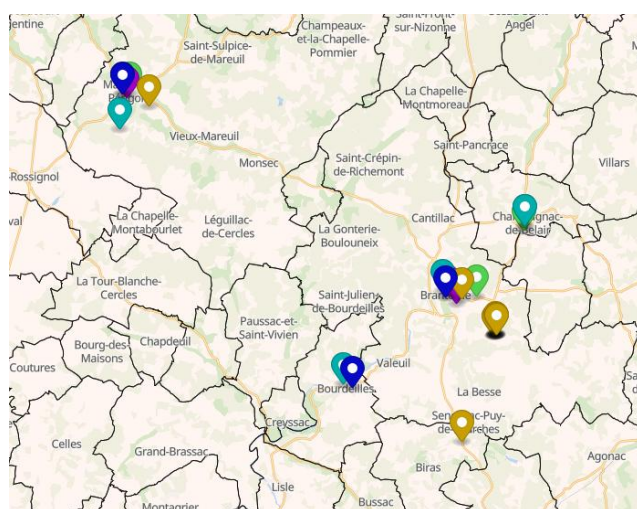
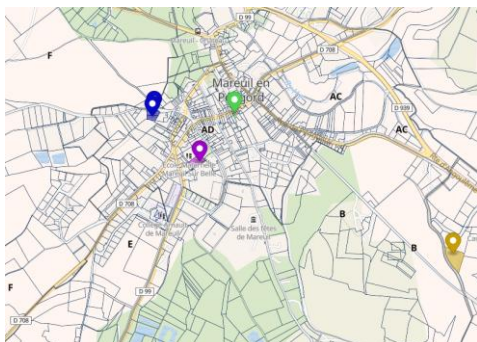
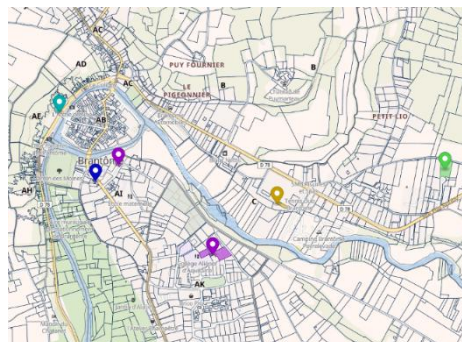


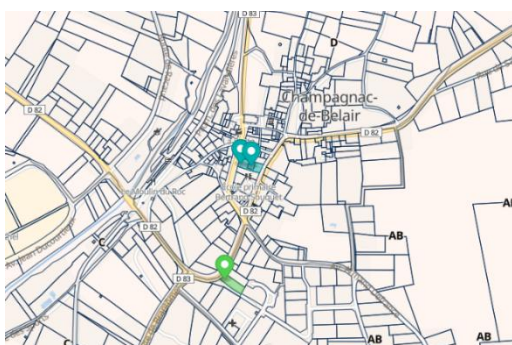
Figure 2 : identification des parcelles cadastrales du parc de l'EPCI – Source : Equipage



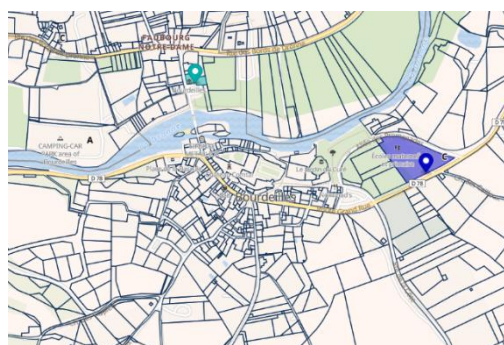
Parcelles de la commune de Mareuil en Périgord



Parcelles de la commune de Brantôme



Parcelles de la commune de Champagnac-de-Belair



Parcelles de la commune de Bourdeilles

On peut relever l'existence sur le territoire communautaire des équipements suivants, et qui entrent par ailleurs dans le cadre de ce SDIE :

A Mareuil en Périgord :

- Bâtiment administratif des services ;
- Crèche ;
- CTE Vieux-Mareuil ;
- MSP (hors logements) ;
- Maison du patrimoine de St-Pardoux de Mareuil.

A Champagnac de Belair :

- Bâtiment administratif des services ;
- Médiathèque Champagnac.

A Brantôme en Périgord :

- CIAS – Bâtiment administratif des services ;
- Pôle enfance ;
- Le 131 PIJ ;
- CTE ;
- Ressourcerie ;
- Médiathèque ;
- Locaux administratifs de l'Office de Tourisme (hors musée et futur Office de Tourisme) ;
- Maison médicale ;

A Biras :

- CTE ;

A Bourdeilles :

- Médiathèque et OT ;
- Cabinet médical ;

Certains équipements ont été exclus du champ de l'étude actuelle :

- Ancienne usine de chaussons Marquet à Villars, vendue en 2025 ;
- Archives à Valeuil (locataire) ;
- Ancienne caserne à Brantôme SPANC + Prévention sécurité (occupée à titre gracieux) ;
- Piscine de Bourdeilles ;
- Piscine de Champagnac ;
- Médiathèque de Mareuil dont le déménagement est programmé dans le futur PEJC en 2026 (occupée à titre gracieux) ;
- Ancienne église - Office du tourisme / Microfolie à Brantôme (occupée à titre gracieux).

D.1.2. CONSTAT

L'Indice de Vétusté Physique moyen de la Communauté de communes s'établit à **11,5 %**. Il est relativement faible et traduit une situation normale correspondant à un parc convenablement entretenu.

Pondéré de la surface de chaque actif, l'IVP est même plus proche de **6,9 %** par ailleurs, ce qui renforce l'idée d'un patrimoine globalement en bonne santé.

Cinq actifs présentent un indice de vétusté physique (IVP) compris entre 20 % et 40 %, les plaçant dans une zone de vigilance supérieure. Ils nécessitent, à ce titre, une attention particulière de la collectivité et un suivi régulier de leur état.

La représentation suivante met en relation l'IVP et le BMA5, et traduit l'importance du site à traiter sur le montant total à investir :

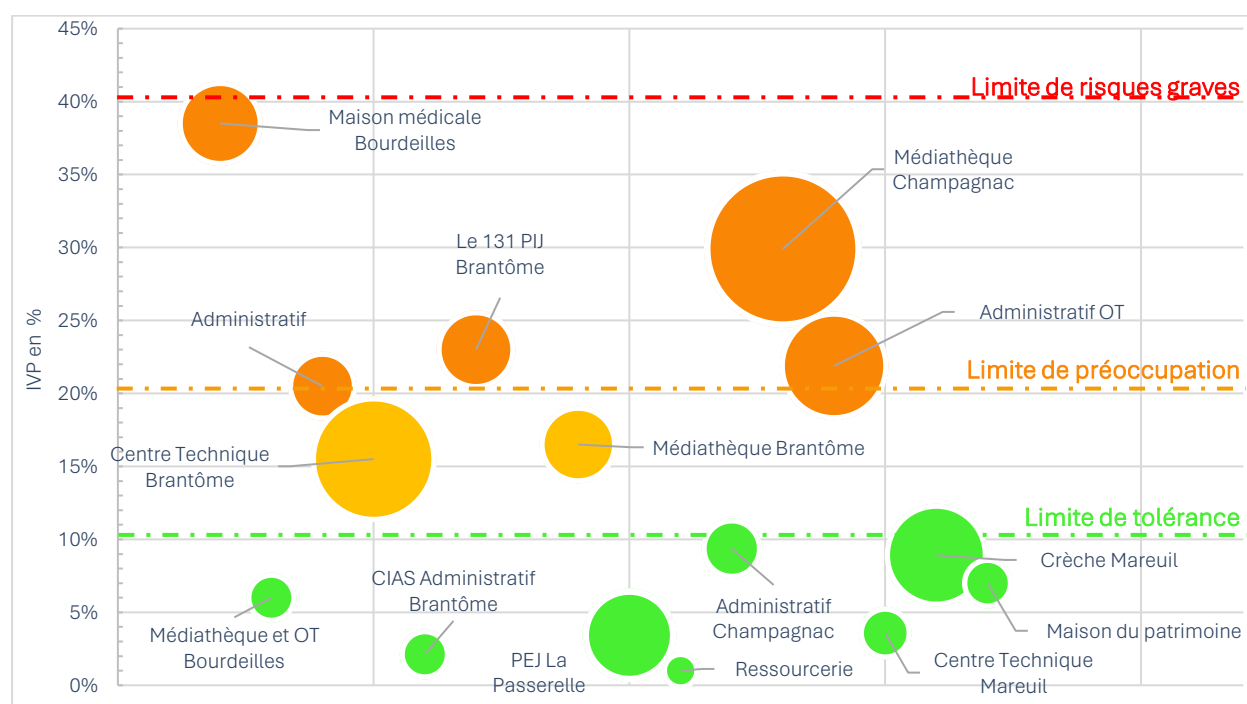


Figure 3 : poids de chacun des sites dans l'investissement à 5 ans, et urgence à intervenir – source : Équipage

Ce graphique permet d'identifier les actifs sur lesquels il convient d'agir prioritairement : ils se situent au-delà de la limite de préoccupation et de risques graves.

Ce constat permet de dire que l'action de la collectivité a jusqu'alors été pertinente et adaptée : des investissements et des dépenses d'entretien adaptées ont été engagés. Ce sont davantage les futures obligations réglementaires qui vont désormais dicter les prochains investissements, même si des actions localisées restent à envisager.

La Maison médicale de Bourdeilles requerrait à la date de notre visite des investissements importants qui le placent en tête des IVP les plus défavorables (~38%) suivie par la Médiathèque de Champagnac (~30%).

Nous pouvons observer que 5 bâtiments sont positionnés entre la limite de préoccupation et celle de risques graves ; la priorité d'action peut alors leur être concédée.

Le Besoin en Maintien d'Actif calculé sur la base des estimations réalisées s'établit ainsi à :

BMA5 (à 5 ans – courts termes - TDC)	1,62 M€ HT TDC
BMA10 (à 10 ans – moyens termes - TDC)	3,98 M€ HT TDC
BMA5 + BMA10	5,60 M€ HT TDC

Ces estimations se veulent Toutes Dépenses Confondues (TDC), et ne prennent pas en compte à ce stade les subventions mobilisables.

D.1.3. AUDIT ÉNERGETIQUE

Le graphique suivant représente l'importance de chaque site dans la consommation énergétique globale **en 2024**. La taille des bulles représente la part de la consommation de l'actif par rapport à la consommation totale.

La crèche Les Gatiflettes et la médiathèque de Champagnac présentent ici les consommations les plus significatives. A noter que pour ces deux actifs la collectivité dispose d'audits énergétiques récents (2025) où sont identifiés au travers des scénarios les différentes préconisations qu'il est possible de mobiliser pour améliorer la performance énergétique de ces actifs.

La Figure 4 : importance des sites dans la consommation énergétique globale (en kWh_{eff}) en fonction de leur SDP (en m²) – source : Équipage, présente la consommation d'énergie finale en kWh_{eff}/m², elle permet de comparer les actifs du parc vis-à-vis de la moyenne toutes catégories d'usages tertiaires (à l'exclusion des salles serveurs et centres d'exploitation informatique) des déclarations nationales faites dans le cadre des obligations issues du décret tertiaire (DEET) et qui s'établit à 182 kWh_{eff}/m² pour 2023. On observe ainsi que l'ensemble du parc est globalement en dessous de cette moyenne hormis la médiathèque de Champagnac et la crèche de Mareuil.

En valeur absolue, selon la méthode Cabs, la moyenne cible pour 2030 toutes exploitations confondues est de 92 kWh_{eff}/m².

Si les actifs apparaissent ici performants du point de vue de leurs classements énergétiques, la qualité de leurs enveloppes le dément, notamment car ces constats sont dissociés de leur intensité d'usage, qui est inférieure au calcul conventionnel. Les actifs devraient donc en toute rigueur présenter une consommation bien moindre.

L'abscisse permet de positionner chaque actif selon sa surface de plancher ; notons ici que la moitié de la SDP du parc est concentré sur uniquement 8 actifs.

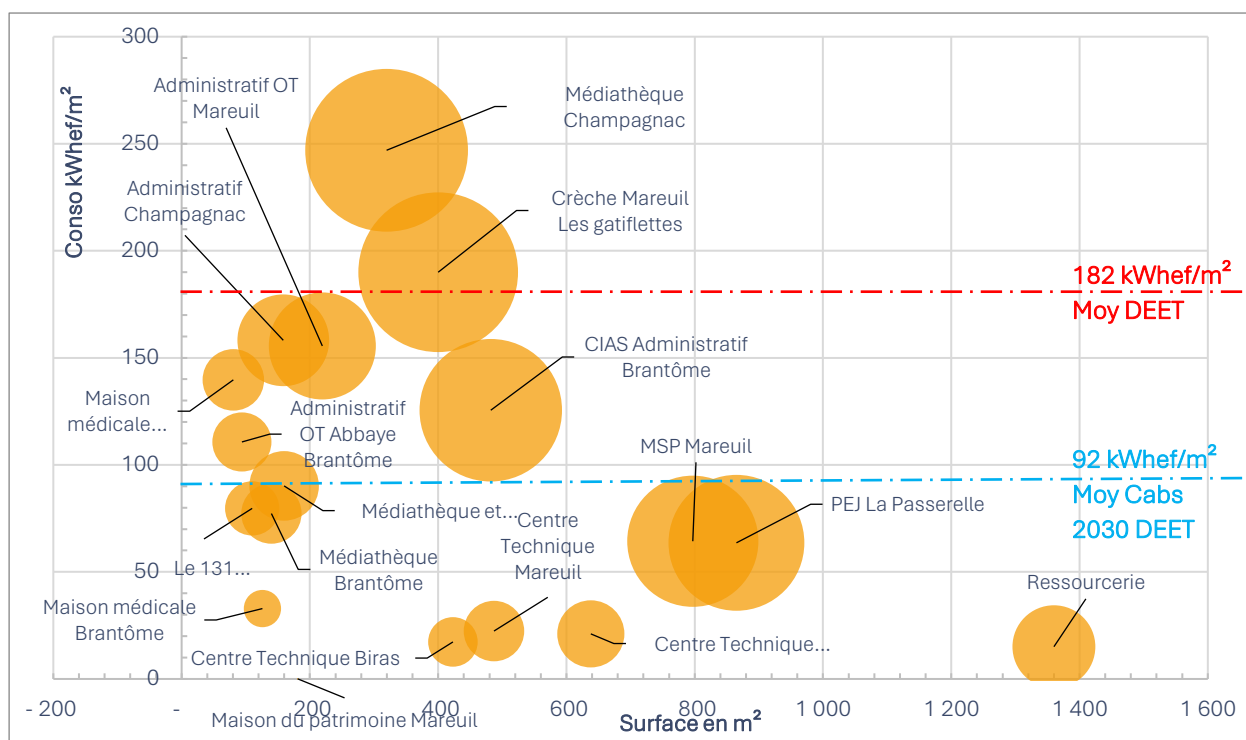


Figure 4 : importance des sites dans la consommation énergétique globale (en kWh/m²) en fonction de leur SDP (en m²) – source : Équipage

Il permet d'identifier clairement les actifs sur lesquels il convient d'intervenir pour avoir un impact fort sur les consommations.

Il convient ici de relever que ces sites appellent, pour certains, des investissements forts au titre du maintien de leur valeur d'usage, et entrent dans le champ du DEET, et donc d'une obligation de diminution de leurs consommations.

Le tableau suivant permet enfin d'identifier aisément la performance énergétique de chaque actif ; il met en relation :

- La part surfacique que représente chacun sur la surface totale du parc immobilier ;
- La part de la consommation de chacun sur la consommation totale ;
- Les différentes étiquettes énergétiques et climatiques.

Tableau 1 : part de la consommation de chaque bâtiment et performance énergétique – source : Équipage

N°	Bâtiment	Surface utile (m²)	Consommation annuelle de référence 2024 (kWh/m²)	Part de la Surface/ Surface total	Part de la Conso/ Conso Total	Etiquette énergétique	Conso kWh/m²	Etiquette climatique	Emission kgCo2/m²	Performance Énergétique
ID_001	Centre Technique Biras	137	7 316	2%	1%	D	239	B	12	Peu performant
ID_002	Maison médicale Bourdeilles	79	11 266	1%	2%	B	158	B	23	Très performant
ID_003	Médiathèque et OT Bourdeilles	145	14 412	3%	3%	C	114	C	21	Performant
ID_004	Administratif OT Abbaye Brantôme	77	10 406	1%	2%	C	188	C	18	Performant
ID_005	Centre Technique Brantôme	130	13 432	2%	3%	A	48	A	1	Très performant
ID_006	CIAS Administratif Brantôme	434	60 500	8%	12%	C	170	C	21	Performant
ID_007	Le 131 PJ Brantôme	100	8 763	2%	2%	B	94	C	19	Très performant
ID_008	Maison médicale Brantôme	122	4 142	2%	1%	B	145	A	7	Très performant
ID_009	Médiathèque Brantôme	136	10 815	2%	2%	C	178	A	5	Performant
ID_010	PEJ La Passerelle	719	55 004	13%	11%	C	146	A	4	Performant
ID_011	Ressourcerie	1 268	20 477	23%	4%	A	24	A	1	Très performant
ID_012	Administratif Champagnac	140	25 074	3%	5%	C	162	C	30	Performant
ID_013	Médiathèque Champagnac	296	78 925	5%	16%	C	181	C	30	Performant
ID_014	Administratif OT Mareuil	193	34 128	4%	7%	C	118	C	25	Performant
ID_015	Centre Technique Mareuil	251	10 894	5%	2%	D	320	C	22	Peu performant
ID_016	Crèche Mareuil Les gâtifettes	385	75 992	7%	15%	E	351	C	23	Energivore
ID_017	Maison du patrimoine Mareuil	175	7	3%	0%	A	0	A	0	Très performant
ID_018	MSP Mareuil	717	51 272	13%	10%	C	220	A	9	Performant
Totaux		5 504	492 825	100%	100%		159		15	

D.2. RAPPEL DES PREMIERES ACTIONS A ENGAGER

Il a été conseillé dans un premier temps à la collectivité de :

- Se mettre en conformité au regard de la réglementation relative à l'accessibilité des Etablissement Recevant du Public ;
- Se mettre en conformité au regard de la réglementation relative à la sécurité incendie des Etablissement Recevant du Public et des Etablissement Recevant des Travailleurs ;
- Faire confirmer le classement de chaque établissement par le SDIS, en particulier à jauge pleine ;
- Encadrer l'utilisation et la mise à disposition des équipements par des conventions, qui reporteront notamment les consignes de sécurité le cas échéant ;
- Faire contrôler la qualité de l'air intérieur dans tous vos bâtiments en priorité les accueils enfance et jeunesse ;
- Procéder à la déclaration des bâtiments assujettis sur OPERAT ;
- Mettre en place des sous-comptages sur les sites qui comportent un seul poste de livraison pour plusieurs actifs, et ce afin de disposer d'une approche analytique des consommations ;
- Assurer un suivi de la consommation énergétique du parc ;
- Chauffer au strict minimum les bâtiments et les locaux vacants ;
- Réduire les consignes de température de chauffage à 19°C réglementaire (tolérance de + ou - 1,5 °C en fonction des bâtiments et des activités) ;
- Sensibiliser les utilisateurs (ex : à l'utilisation des installations de free-cooling à La Passerelle) ;
- Mettre en place une programmation horaire du chauffage intégrant des périodes de réduction de température adaptées aux horaires réels d'occupation des locaux.

D.3. ORIENTATIONS POUR CONSTRUIRE LE SCHEMA DIRECTEUR IMMOBILIER

Les propositions ci-après rappelées n'ont eu pour seul objectif que d'alimenter la discussion ; les scénarios explorés n'ont constitué que des hypothèses et supports d'échanges pris pour bâtir la version finale du Schéma Directeur Immobilier et Énergétique.

D.3.1. LE PATRIMOINE ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE

Tableau 2 : Synthèse du constat pour le patrimoine administratif et technique – Source : Équipage

N°	Bâtiment	Indicateur d'Urgence	Indicateur d'Enjeux	Indicateur IVP	Indicateur de performance énergétique /climatique	Indicateur fonctionnel	Indicateur de densité d'occupation	Indicateur de densité d'occupation DT	SDP
ID_001	Centre Technique Biras	A surveiller	Enjeux faibles	Situation normale	Peu performant	Moyennement adéquat	Optimisable	DT : Optimisable	423
ID_005	Centre Technique Brantôme	A surveiller	Enjeux moyens	Situation satisfaisante	Très performant	Moyennement adéquat	Saturée	DT : Optimisable	638
ID_006	CIAS Administratif Brantôme	A surveiller	Enjeux forts	Situation normale	Performant	Moyennement adéquat	Optimisable	DT : Optimisable	482
ID_011	Ressorcerie	Etat Normal	Enjeux faibles	Situation normale	Très performant	Moyennement adéquat	Optimisable	DT : Optimisable	1 360
ID_012	Administratif Champagnac	A surveiller	Enjeux forts	Situation normale	Performant	Adéquat	Optimisable	DT : Optimisable	159
ID_014	Administratif OT Mareuil	A surveiller	Enjeux forts	Situation préoccupante	Performant	Peu adéquat	Optimisable	DT : Optimisable	219
ID_015	Centre Technique Mareuil	A surveiller	Enjeux faibles	Situation normale	Peu performant	Moyennement adéquat	Optimisable	DT : Optimisable	487
									3 768

Les bâtiments de cette catégorie de patrimoine correspondent à 50% de la surface du parc exploité par la collectivité.

En examinant globalement les bâtiments administratifs affectés aux services de la collectivité, on dénombre 52 occupants pour environ 1 285 m² de surface utile de bureaux pour les postes de travail, soit un ratio de + /- 25 m² par unité occupante, ce qui est au-dessus de la surface étalon de 18 m² par poste de travail telle que définie dans le DEET.

Cela traduit, en vue d'ensemble, un excès de surfaces exploitées et s'explique d'une part par la multiplicité des sites, et d'autre part par le fait que des bâtiments ont été investis en l'état, par opportunité, sans que la surface exploitée ne soit rationalisée.

Concernant la ressource et le bâtiment administratif de Champagnac, ces actifs n'étant pas exploités par la collectivité, nous ne nous sommes pas attardés sur leur taux d'intensité d'usage.

D.3.1.1. LES CENTRES TECHNIQUES

La communauté de commune exploite actuellement 3 centres techniques sur son territoire, ceci pour limiter la durée des trajets des engins, et plus facilement irriguer son territoire. Elle n'est propriétaire que de deux d'entre-deux, ceux de Biras et de Mareuil.

Le centre technique de Mareuil a été construit il y a une dizaine d'années. Celui de Biras a fait l'objet d'une extension en 2021. Malgré un manque de surfaces de stockage à Biras, ces deux sites sont très fonctionnels.

Le centre technique de Brantôme a été installé dans un bâtiment communal, alors vacant pour partie, et donc partagé, et mis à sa disposition.

Les agents ont fait état d'un bon niveau de fonctionnalité à l'intérieur de l'atelier, mais le bâtiment paraît inadapté au regard du nombre d'agents, et globalement vieillissant : certains locaux sont

exigus, manquent d'éclairage et leur accessibilité n'est pas traitée. Des travaux de réhabilitation et d'extension des espaces dédiés aux agents sont nécessaires pour traiter ces problématiques.

Le centre ne bénéficie actuellement d'aucun espace extérieur pour le stationnement des véhicules et le stockage de matériel. Le site n'est pas clôturé.

Il existe une co-activité avec le stade de football mitoyen, qui génère un danger réel pour les enfants quand ils sont présents. En effet, l'accès au centre technique est commun au parking du stade et le clubhouse du club sportif est accolée au bâtiment.

Par ailleurs, la commune de Brantôme souhaite conserver l'espace de stockage de matériel (local à risque avec notamment du carburant, sans que l'isolement des tiers ne soit traité) qu'elle possède pour l'entretien du stade à l'intérieur du bâtiment (pour mémoire l'utilisation du bâtiment est partagée). La ville exploite également des panneaux solaires en toiture, accentuant ici un peu plus la complexité d'un partage de l'affectation et de l'exploitation du bâtiment.

La question de la pérennité de cette implantation se pose donc à la collectivité, comme celle de l'identification d'une situation plus favorable. A ce titre, il peut être relevé que la CCDB est par ailleurs propriétaire d'un site vierge à Champagnac, au sein de la ZAE du Brandissou.

Afin d'apprécier plus finement la situation, des isochrones ont été réalisées. Ils retiennent l'utilisation d'engins ayant une vitesse de déplacement de 20km/h pour des trajets de 30 minutes soit une distance parcourue de 10km.

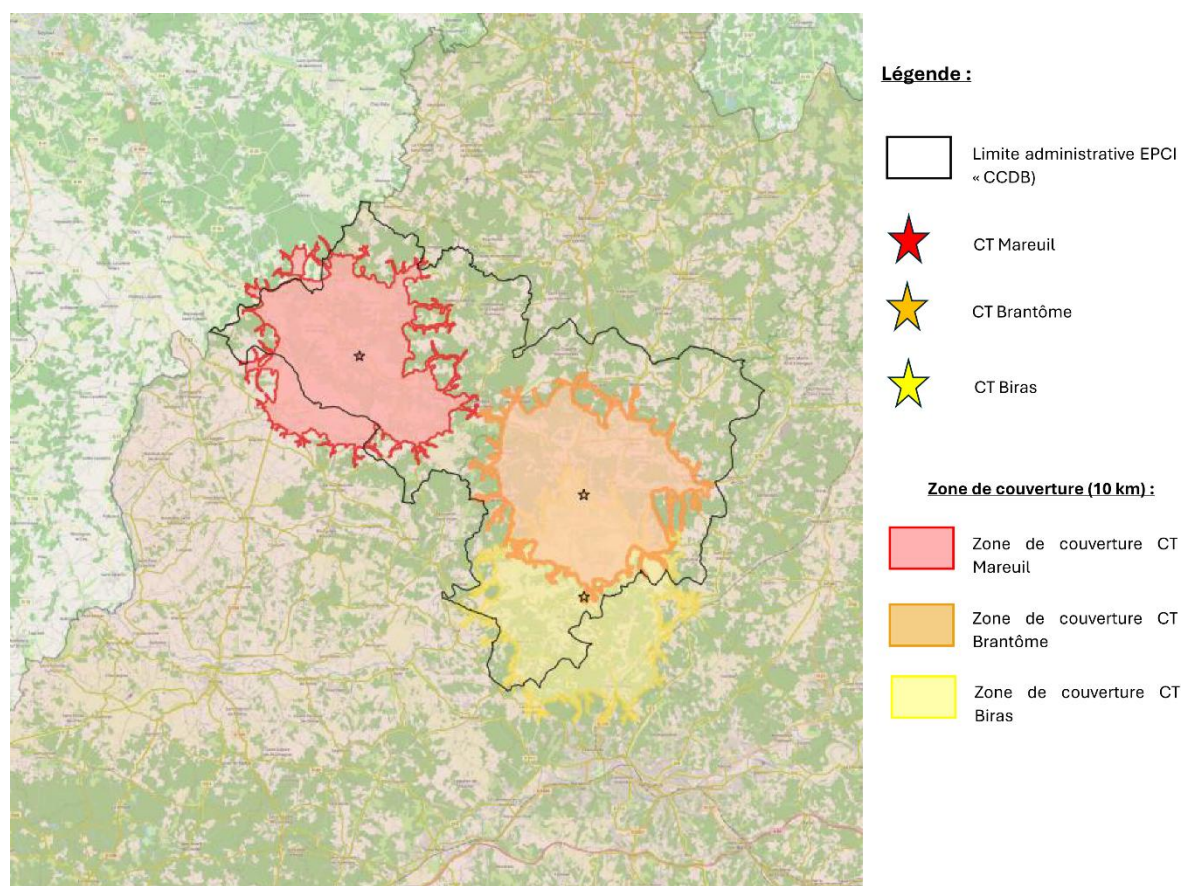


Figure 5 : Isochrones des centres techniques actuels - Source : Equipage.

Le premier isochrone représente la situation actuelle avec 3 centres techniques à Vieux-Mareuil, Biras et Brantôme en Périgord. Dans ce cas, une partie des zones d'intervention depuis les centres

techniques de Biras et de Brantôme se superposent, mais le territoire demeure relativement bien couvert, à l'exception d'une bande au Nord-Est.

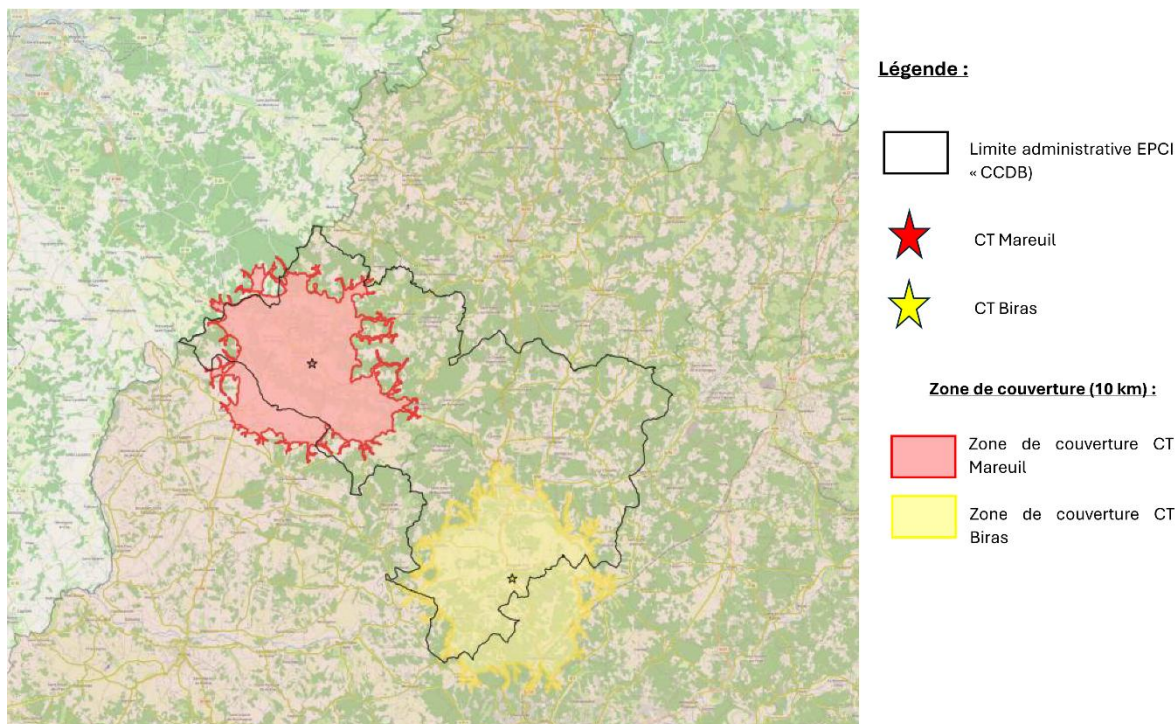


Figure 6 : Isochrones des centres techniques propriété CCD&B - Source : Equipage.

Le deuxième isochrone montre le territoire qui serait couvert si seuls 2 centres techniques étaient conservés : Vieux-Mareuil et Biras. Dans ce cas, une large zone au Nord-Est du territoire communautaire se situe en dehors du périmètre accessible en 30 minutes. Cette situation n'apparaît pas ici idéale.

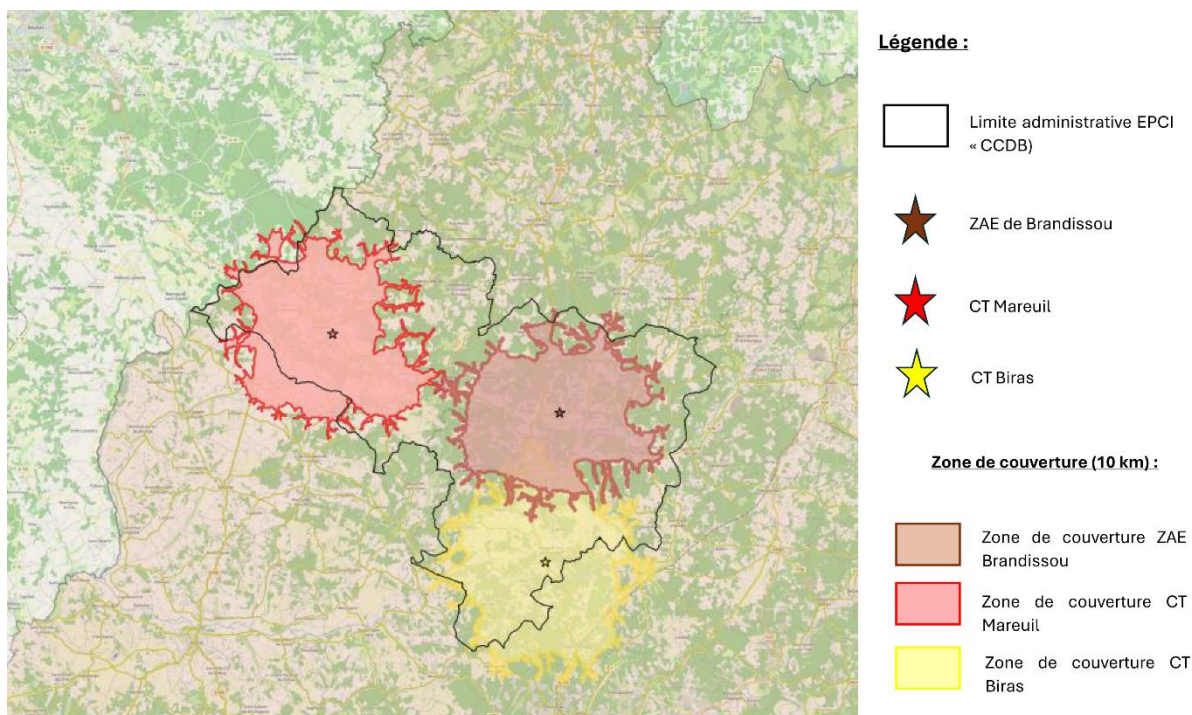


Figure 7 : Isochrones des centres techniques projetés - Source : Equipage.

Le dernier isochrone illustre l'hypothèse d'implantation d'un nouveau centre technique sur la ZAE du Brandissou à Champagnac de Belair, en complément de ceux existants. C'est la situation géographique qui offre la meilleure couverture du territoire, en venant compléter les périmètres d'intervention des deux sites propriété de la CCDB.

Le choix de la collectivité résidera donc pour l'essentiel dans la sanctuarisation du besoin d'un troisième site d'une part, et dans l'appréciation réelle et objective de l'opportunité que présente l'acquisition du bâtiment loué et partagé de la commune de Brantôme, au regard des contraintes existantes, tant techniques que contractuelles.

D.3.1.2. LES BATIMENTS ADMINISTRATIFS

Concernant les bâtiments administratifs, la situation est moyennement convenable, les bâtiments sont entretenus et les fonctions correspondent globalement aux besoins de services publics. Cependant le bâtiment du CIAS montre un inconfort thermique en été et en hiver et une consommation importante au regard de sa surface, attribuée à une consigne de température trop haute et non pilotée (pas de limite, pas de zone...).

Le bâtiment administratif et l'office de tourisme de Mareuil sont vieillissants. Des travaux de rénovation thermique sont à prévoir (menuiseries, isolation) ainsi qu'une mise en accessibilité qui participera à l'amélioration du niveau de service pour l'accueil du public.

A toute fin utile, car hors champs du présent SDIE, nous précisons qu'il semble important de traiter les défauts du bâtiment de la ressourcerie récemment livré, pour enrayer sa dégradation prématurée et causée par un sinistre.

D.3.2. LE PATRIMOINE ENFANCE ET JEUNESSE

Tableau 3 : Synthèse du constat pour le patrimoine enfance et jeunesse – Source : Équipage

N°	Bâtiment	Indicateur d'Urgence	Indicateur d'Enjeux	Indicateur IVP	Indicateur de performance énergétique /climatique	Indicateur fonctionnel	Indicateur de densité d'occupation	Indicateur de densité d'occupation DT	SDP
ID_007	Le 131 PIJ Brantôme	A surveiller	Enjeux forts	Situation préoccupante	Très performant	Moyennement adéquat	Optimisable	DT : Optimisable	110
ID_010	PEJ La Passerelle	Etat Normal	Enjeux faibles	Situation normale	Performant	Moyennement adéquat	Saturée	DT : Optimisé	865
ID_016	Crèche Mareuil Les Gatiflettes	Etat Normal	Enjeux forts	Situation normale	Energivore	Moyennement adéquat	Adéquate	DT : Optimisable	400
									1 375

La communauté de commune a récemment investi dans son patrimoine à destination du service « enfance et jeunesse » et poursuit son action avec le projet de bâtiment enfance-jeunesse-famille-culture en cours de construction à Mareuil.

Elle possède un bâtiment récent, le Pôle Enfance Jeunesse La Passerelle, et un deuxième plus ancien construit en 2004 mais bien entretenu : la crèche Les Gatiflettes.

Une réflexion semble avoir été menée lors de la conception sur les usages et sur l'occupation des bâtiments qui présentent un très fort taux d'occupation. Néanmoins, des défauts de conception ont été relevés sur ces actifs en particulier au regard du confort d'été et ont dû ou devront être corrigés.

Sur le bâtiment « la Passerelle », il a été relevé des problématiques générées par la location de la toiture pour l'installation de panneaux solaires photovoltaïques. Le sinistre survenu en toiture devra être soldé de manière à garantir la pérennité de l'étanchéité, et par la même du bâtiment.

La crèche de Mareuil nous est apparue très énergivore, sa consommation représentant 15% de la consommation totale du parc. Des actions devront être mises en place afin de réduire cette consommation, notamment par le pilotage de la consigne de température, aujourd'hui manuel via un potentiomètre dont la précision peut être discutée.

En règle générale, les utilisateurs des sites paraissent peu sensibilisés aux bons usages des dispositifs de chauffage et de rafraîchissement. Le free-cooling apparaît sous-utilisé à La Passerelle tandis que des climatisations mobiles ont été installées pour pallier aux surchauffes.

Les locaux du 131, Point Info Jeune, ont enfin été mis à disposition de la CCDB par la commune de Brantôme pour accueillir ce service qui n'a pas trouvé sa place à La Passerelle. Ce service a la particularité d'être accessible par les jeunes majeurs jusqu'à 30 ans en dehors des heures d'ouverture et sans présence d'animateurs. Une indépendance de fonctionnement est ici recherchée. Le bâtiment est vieillissant et mériterait des améliorations thermiques, d'accessibilité, ainsi que des locaux dédiés au personnel.

D.3.3. LE PATRIMOINE CULTUREL ET TOURISTIQUE

Tableau 4 : Synthèse du constat pour le culturel et touristique – Source : Équipage

N°	Bâtiment	Indicateur d'Urgence	Indicateur d'Enjeux	Indicateur IVP	Indicateur de performance énergétique /climatique	Indicateur fonctionnel	Indicateur de densité d'occupation	Indicateur de densité d'occupation DT	SDP
ID_003	Médiathèque et OT Bourdeilles	A surveiller	Enjeux moyens	Situation normale	Performant	Moyennement adéquat	Optimisable	DT : Optimisable	160
ID_004	Administratif OT Abbaye Brantôme	A surveiller	Enjeux forts	Situation préoccupante	Performant	Moyennement adéquat	Optimisable	DT : Optimisable	94
ID_009	Médiathèque Brantôme	A surveiller	Enjeux forts	Situation satisfaisante	Performant	Moyennement adéquat	Optimisable	DT : Optimisable	140
ID_013	Médiathèque Champagnac	A surveiller	Enjeux forts	Situation préoccupante	Performant	Moyennement adéquat	Optimisable	DT : Optimisable	320
ID_017	Maison du patrimoine Mareuil	A surveiller	Enjeux faibles	Situation normale	Très performant	Inadéquat	Optimisable	DT : Optimisable	181
									894

L'ensemble des actifs sur ce segment présente un taux d'intensité d'usage optimisable mais néanmoins correct.

Dans le cas des médiathèques, si l'on considère le ratio de 0.07 m²/habitant émanant de la circulaire du ministère de la Culture¹, et pour une population d'environ 11 300 habitants, une surface déficitaire de 127 m² est constatée. La surface de 74m² de la médiathèque de Mareuil, hors périmètre SDIE, a été prise en compte dans ce calcul. Ce déficit est toutefois compensé par les points lectures répartis sur le territoire.

¹ Circulaire relative au concours particulier créé au sein de la dotation générale de décentralisation (DGD) pour les bibliothèques municipales et intercommunales et les bibliothèques départementales NOR : MICE1908915C – Source : <https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf/circ?id=44496>

La fréquentation de la médiathèque de Champagnac, la principale en termes de surface, représente 45% du réseau de médiathèques en nombre (visiteurs, nombre d'adhérents actifs, nombre de prêts). Il est possible que l'ouverture de la nouvelle médiathèque de Mareuil tende à voir évoluer ces constats (fréquentation / ...), d'autant que sur le même site une salle de spectacles et d'activités viendra compléter l'offre culturelle communautaire.

Il faut rappeler que la médiathèque de Champagnac est très énergivore. Elle représente, en l'état des données disponibles, 16% de la consommation du parc. L'IVP de cet actif reste élevé (29,9%) avec notamment une réfection de la couverture, de la façade, une chaudière en fin de vie et des problématiques de sécurité incendie et d'accessibilité à solutionner rapidement pour ces dernières.

Les locaux mis à disposition dans l'abbaye de Brantôme pour la médiathèque éponyme et les services administratifs de l'office de tourisme présentent des problématiques de sécurité incendie qui devront être traitées en fonction des aménagements et travaux de restauration à venir, notamment pour l'évacuation et l'isolement des tiers.

Enfin, la Maison du patrimoine de Mareuil souffre d'une absence de projet ; son absence de destination / d'exploitation a conduit entre-autres à une dégradation anormalement rapide du bâtiment, qui est longtemps resté inoccupé. Depuis peu une champignonnière occupe le bâtiment avec la perspective d'une ouverture au public à des fins d'animation ; des incertitudes persistent néanmoins quant à la viabilité du projet, notamment du fait des travaux qu'il faudrait engager pour rendre le site accessible aux PSH. L'intérêt de conserver cet actif en propriété pour la collectivité peut être questionné ; d'ici là, un contrat devrait organiser son occupation, et une cession pourrait même être envisagée si c'était là la volonté.

D.3.4. LE PATRIMOINE « SANTE »

Tableau 5 : Synthèse du constat pour le patrimoine de santé – Source : Équipage

N°	Bâtiment	Indicateur d'Urgence	Indicateur d'Enjeux	Indicateur IVP	Indicateur de performance énergétique /climatique	Indicateur fonctionnel	Indicateur de densité d'occupation	Indicateur de densité d'occupation DT	SDP
ID_002	Maison médicale Bourdeilles	A surveiller	Enjeux forts	Situation préoccupante	Très performant	Moyennement adéquat	Optimisabl e	DT : Optimisable	81
ID_008	Maison médicale Brantôme	Etat Normal	Enjeux faibles	Situation normale	Très performant	Adéquat	Optimisabl e	DT : Optimisable	126
ID_018	MSP Mareuil	Etat Normal	Enjeux faibles	Situation normale	Performant	Adéquat	Adéquate	DT : Optimisable	797
									1 004

Le bâtiment de la Maison de Santé Pluridisciplinaire de Mareuil a été réhabilité en 2015. C'est un bâtiment bien entretenu qui fonctionne bien. Seul le rez-de-chaussée dédié aux activités de soin a été pris en compte dans cette étude.

Le bâtiment qui reçoit la Maison médicale de Bourdeilles est mis à disposition de la communauté de commune par la ville de Bourdeilles. L'IVP de cet actif reste élevé (38,5%) avec notamment un remplacement des menuiseries, des travaux d'isolation et des adaptations à prévoir pour l'accessibilité.

Suite à notre visite du site, des travaux d'aménagement et de confort thermique ont été engagés pour accueillir une association de médecins en plus du local des infirmières qui occupent déjà le bâtiment. La pérennité de ce service ici apparaît essentiel, aussi il s'agira vraisemblablement dans

un avenir proche de pouvoir porter le niveau de confort de cet équipement à la hauteur des autres équipements similaires existants.

Enfin, la Maison médicale de Brantôme a été mise en service en 2016. C'est un bâtiment bien entretenu qui fonctionne bien, sinon sa sous-occupation.

E. INCIDENCE DU DECRET TERTIAIRE SUR LES SCENARIOS DU SDIE

E.1. STRATEGIE D'ACTION

Les travaux, ne sont pas les seuls leviers d'action pour répondre aux objectifs du décret tertiaire, il faut avant cela envisager :

- Agir sur les usages (les comportements) ;
- Agir sur l'utilisation ;
- Rationaliser (optimiser, céder, démolir) ;
- Mutualiser (mixer les usages, redéfinir les besoins)
- Agir contractuellement ;
- Puis seulement investir.

L'approche consiste donc concrètement à :

- Inciter les occupants à adopter un comportement écoresponsable – sensibilisation / « quick win » ;
- Adapter les locaux à un usage économe : rationaliser et optimiser l'utilisation de l'espace ;
- Optimiser l'exploitation des équipements (contrats, GTC,...) ;
- Installer des équipements performants et des dispositifs de contrôles ;
- Améliorer la performance énergétique par des travaux sur l'enveloppe.

L'établissement du plan d'action doit donc prendre en compte les réflexions suivantes :

- Repenser l'utilisation, rationaliser les surfaces affectées ;
- Céder pour ne pas investir, ou financer des travaux ;
- Vérifier la pérennité du service rendu, et la constance du besoin dans le temps ;
- Prendre en compte l'état de vétusté de l'actif dans la projection envisagée, et la capacité des composants qui ne concourent pas à la performance énergétique à assurer le service dans le futur ;
- Identifier les coûts induits par la décision d'engager des travaux de réhabilitation thermique et énergétique ;
- Vérifier l'adéquation d'objectifs à 30 ans avec des composants actuels, et leur durée de vie théorique, et s'assurer que les technologies disponibles et mises en œuvre aujourd'hui permettront de répondre efficacement aux performances de demain.

On ne peut ici que constater combien le respect des obligations du décret tertiaire rejoint l'engagement de la collectivité dans son SDIE, et combien les stratégies sont complémentaires, voire liées.

E.2. CONTEXTUALISATION

Le Dispositif Eco Energie Tertiaire (DEET) impose pour tous les bâtiments à usage tertiaire, en service ou à venir, une diminution des consommations d'énergie de :

- 40 % en 2030 ;
- 50% en 2040 ;
- 60% en 2050.

Sont concernés tous les bâtiments du secteur tertiaire, marchand comme non marchand. L'ensemble du patrimoine des collectivités y est donc généralement soumis.

Les actifs immobiliers soumis au décret tertiaire sont ainsi identifiés :

- Bâtiment d'une surface supérieure ou égale à 1 000 m² (SDP ou SUB) ;
- Toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires dont le cumul des surfaces est supérieur ou égal à 1000 m² ;
- Tout ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface cumulée supérieure ou égale à 1 000 m².

Une unité foncière est un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

La notion de site s'apprécie quant à elle au niveau de l'entité d'exploitation, et des liens fonctionnels qui pourraient exister entre les bâtiments (exploitant identique de plusieurs bâtiments).

Les décrets d'application à venir préciseront certainement ces notions. Dans l'attente, et considérant ce qui précède, les constats qui suivent ont été posés.

E.3. EQUIPEMENTS ELIGIBLES

En fonction de ce qui précède, la liste ci-après présente les actifs qui apparaissent en l'état actuel des informations disponibles concernés par le Dispositif Eco-Energie Tertiaire (DEET).

Il convient de noter que certains équipements sont, bien que leur surface de plancher soit inférieure à 1 000m², assujettis puisqu'ils constituent avec d'autres actifs, sur des parcelles attenantes, une seule unité foncière.

À noter que les surfaces de plancher ont toutes été vérifiées, certaines ont été corrigées vis-à-vis des données transmises initialement.

Ainsi, nous dénombrons 3 bâtiments qui sont assujettis. Pour mémoire, le périmètre du SDIE, compte 18 actifs.

Tableau 6 : DEET patrimoine éligible – Source : Equipage

N°	Bâtiment	adresse	Ville	SDP m ²	DEET Sites assujettis
ID_001	Centre Technique Biras	42 Zone Artisanale de la Gare	Biras	423	non
ID_002	Maison médicale Bourdeilles	35 Route Grand Rue	Bourdeilles	81	oui
ID_003	Médiathèque et OT Bourdeilles	1 Place de la Mairie	Bourdeilles	160	non
ID_004	Administratif OT Abbaye Brantôme	14 Boulevard Charlemagne	Brantôme en Périgord	94	oui
ID_005	Centre Technique Brantôme	147 Impasse Sylvain Dumazet	Brantôme en Périgord	638	non
ID_006	CIAS Administratif Brantôme	139 Rue d'Hippocrate	Brantôme en Périgord	482	non
ID_007	Le 131 PIJ Brantôme	1 Place du Champs de Foire	Brantôme en Périgord	110	non
ID_008	Maison médicale Brantôme	6 Avenue du Dr. Devillard	Brantôme en Périgord	126	non
ID_009	Médiathèque Brantôme	14 Boulevard Charlemagne	Brantôme en Périgord	140	oui
ID_010	PEJ La Passerelle	5 Place de la Jeunesse	Brantôme en Périgord	865	non
ID_011	Ressourcerie	94 Impasse de Combe Curade	Brantôme en Périgord	1 360	oui

N°	Bâtiment	adresse	Ville	SDP m ²	DEET Sites assujettis
ID_012	Administratif Champagnac	2 Avenue Ferdinand Beyney	Champagnac de Belair	159	non
ID_013	Médiathèque Champagnac	13 Place du Général de Gaulle	Champagnac de Belair	320	non
ID_014	Administratif OT Mareuil	12 Rue Pierre Degail	Mareuil en Périgord	219	non
ID_015	Centre Technique Mareuil	277 Rue des Artisans	Mareuil en Périgord	487	non
ID_016	Crèche Mareuil Les gatiflettes	1 Impasse des Enfants	Mareuil en Périgord	400	non
ID_017	Maison du patrimoine Mareuil	7 Route de la Tour Blanche	Mareuil en Périgord	181	non
ID_018	MSP Mareuil	7 Route de Fontaine	Mareuil en Périgord	797	non
18				7 041	4

E.4. DECLARATION OPERAT

Nous avons vu précédemment qu'un actif [La Ressourcerie] dont la collectivité est propriétaire, est assujetti au DEET. Le bâtiment est exploité par un tiers, Le Tri'Cycle enchanté via un bail commercial.

Dans ce cas précis, comme dans les autres, il conviendra d'informer les affectataires de leurs obligations concernant la transmission chaque année de leurs consommations d'énergie individuelles et propres à leur local.

Les autres actifs assujettis le sont du fait de leur appartenance à une unité foncière communale, et au titre de leur mise à disposition à la communauté de communes.

Cela est notamment le cas pour :

- La maison médicale de Bourdeilles, incluse dans l'ensemble bâtementaire constitué en sus par la salle des fêtes et l'école maternelle et primaire Angèle Laurier ;
- Les bureaux administratifs de l'Office de tourisme et de la médiathèque de Brantôme en Périgord, dans le bâtiment de l'Abbaye ;

À propos des actifs assujettis de la collectivité, nous proposons de distinguer les EFA suivantes :

Tableau 7 : identification des sous-catégories d'usage DEET

Bâtiment	SDP m ²	Sous-catégorie DEET	Qualité	Année de réf.
Maison médicale Bourdeilles	81	Centre médical (Maison médicale)	Locataire	2020
Administratif OT Abbaye Brantôme	94	Bureaux - Bureaux standards	Locataire	2022
Médiathèque Brantôme	140	Bibliothèque, médiathèque et service d'archives – V/défaut	Locataire	2014
Ressourcerie	1 360	Bureaux - Bureaux standards	Propriétaire	2011

Il a été convenu que les déclarations des consommations d'énergies pour les bâtiments assujettis au DEET seront réalisées par les communes propriétaires pour les actifs où la collectivité est locataire ou bénéficiaire d'une convention de mise à disposition des locaux. Il conviendra donc de leur transmettre chaque année les consommations d'énergies individuelles dans le cas où la communauté de commune en a la gestion, et la maîtrise / connaissance en fonction des dispositifs de comptage existants.

L'année de référence proposée dans la dernière colonne restera à valider avec les services. Il peut ici être noté que les déclarations pour la ressourcerie doivent être réalisées par les exploitants, même si la collectivité, propriétaire, peut s'y substituer.

F. SYNTHÈSE DE LA PHASE 2 : SCENARIOS

La construction des scénarios a été basée sur les orientations issues de la phase 1.

Le parc immobilier de la communauté de communes Dronne et Belle est réduit, assez diversifié, et répond bien aux attentes actuelles de la population. Le parc, en très bon état pour plus de la moitié des actifs considérés, et qui présente une moyenne d'âge de deux décennies, contient néanmoins quelques actifs vieillissants qui présentent notamment une très faible isolation thermique, voire aucune.

Plusieurs sites apparaissent ainsi, devoir retenir l'attention de la collectivité considérant leur vétusté avancée, avec en premier lieu la maison médicale de Bourdeilles et la médiathèque de Champagnac, ainsi que dans une moindre mesure le bâtiment administratif et l'office de tourisme de Mareuil, le 131 et les bureaux de l'office de tourisme de Brantôme.

Notons que cette dernière décennie la communauté de commune a entrepris l'installation de plusieurs centrales solaires photovoltaïques, en mobilisant le tiers investissement et en louant ses toitures. Une approche centrée sur l'autoconsommation collective apparaît désormais pouvoir être envisagée et plus appropriée en termes de résilience.

L'exploitation d'une grande partie du parc immobilier doit vraisemblablement perdurer ces trois prochaines décennies ; ceci demandera des investissements importants et plus soutenus qu'auparavant pour permettre une saine poursuite d'exploitation. La priorité d'intervention dans la construction des scénarios s'est donc subséquentement portée sur les actifs les plus vétustes et indispensables à conserver pour maintenir les services.

La réflexion s'est ensuite étendue sur la qualité de service qu'il est souhaité offrir / maintenir, et sur les actions qui pourraient avoir un réel impact sur l'attractivité du territoire, qu'il s'agisse d'ailleurs de maintenir des dispositions existantes, des équipements actuels, comme d'en faire évoluer d'autres, voire d'en céder certains.

Car si des économies sur le budget de fonctionnement apparaissent clairement possibles, de nouvelles recettes financières participeraient activement à le conforter également.

F.1. DEFINITION DES SCENARIOS

Il a été convenu d'étudier, dans la seconde phase de la mission, 3 scénarios :

Un scénario « de continuité » :

- Maintien des actifs existants ;
- Respect des obligations réglementaires, dont le décret tertiaire ;
- Entretien des actifs dans une posture de propriétaire y compris dans le cas de conventions de mise à disposition ou de baux de location.

Un scénario « de rationalisation » :

- Diminution du nombre d'actif ;
- Respect des obligations réglementaires, dont décret tertiaire ;
- Entretien à minima des actifs mis à disposition ou loués (travaux d'aménagement intérieur, de mise en conformité à la sécurité incendie et à l'accessibilité inscrits au BMA5).

Un scénario « d'attractivité » :

- Maintien du parc au strict nécessaire ;
- Respect des obligations réglementaires, dont le décret tertiaire ;
- Mise en valeur de certains actifs dans la perspective d'un service amélioré et reconcentré.

Rappelons ici que ces derniers n'ont visé qu'à constituer un document d'échange, de partage et de discussion pour envisager la construction du SDIE [scénario final] de la commune.

F.2. DECLINAISON DES SCENARIOS

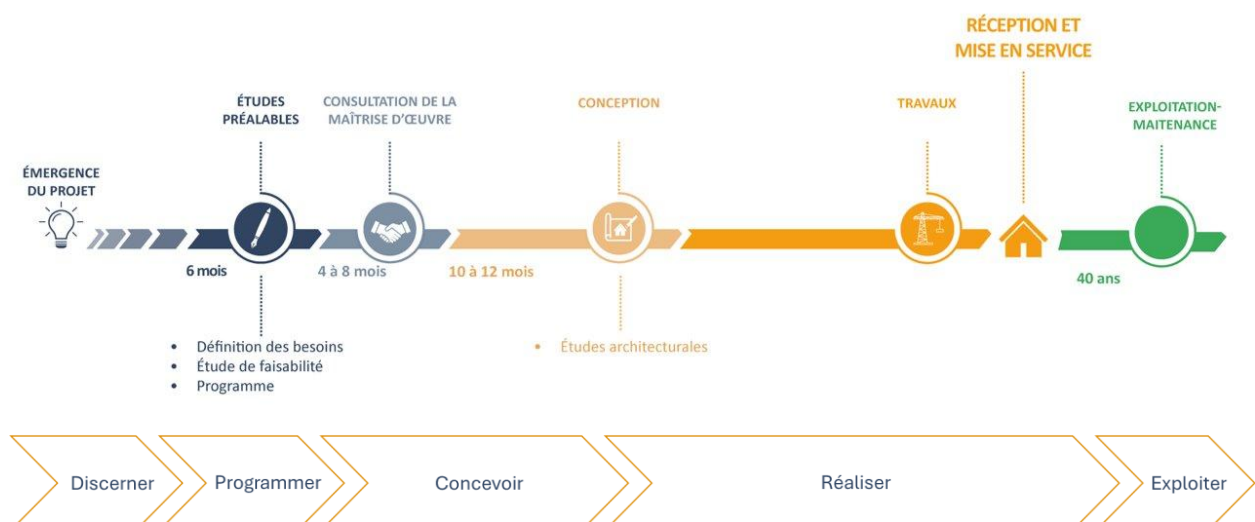
Pour chacun de ces scénarios, plusieurs actions sur le patrimoine ont été envisagées :

- **Aliénation** : vente donation, échange ou partage ;
- **Démolition ou fin d'exploitation** : avec ou sans reconstruction ;
- **Continuité** : maintien en l'état et mise en conformité notamment de la performance énergétique rendu obligatoire par le décret tertiaire ;
- **Amélioration** : travaux d'amélioration allant au-delà de la réglementation ;
- **Valorisation** : mise en valeur dans la perspective d'un service amélioré / étendu ;
- **Valorisation / Extension** : valorisation avec extension ;
- **Transfert de site** : prévoit le fait de quitter le site actuel et de reconstruire un nouveau bâtiment sur la même commune ou sur une autre commune.

F.3. RAPPEL SUR LE TEMPS DU PROJET

Afin de mesurer les enjeux des décisions à prendre, et l'urgence à décider, il apparaît important de mettre en rapport la démarche aujourd'hui engagée avec la réalisation du SDIE, et le « temps du projet ».

Les décisions prises dans le cadre de la présente réflexion impacteront durablement la collectivité, et le passage en phase opérationnelle ne sera pas immédiat.



En résumé, une fois la décision prise, la phase opérationnelle dure rarement moins de 3 ans.

F.4. CONCLUSIONS DE LA PHASE 2 - RAPPEL

Le graphique suivant présente une comparaison financière des trois scénarios développés. Leur détail est disponible dans le livrable de la phase 2 de la mission.

Retenons à ce stade qu'aucun n'a été en l'état considéré comme réellement soutenable pour la collectivité.

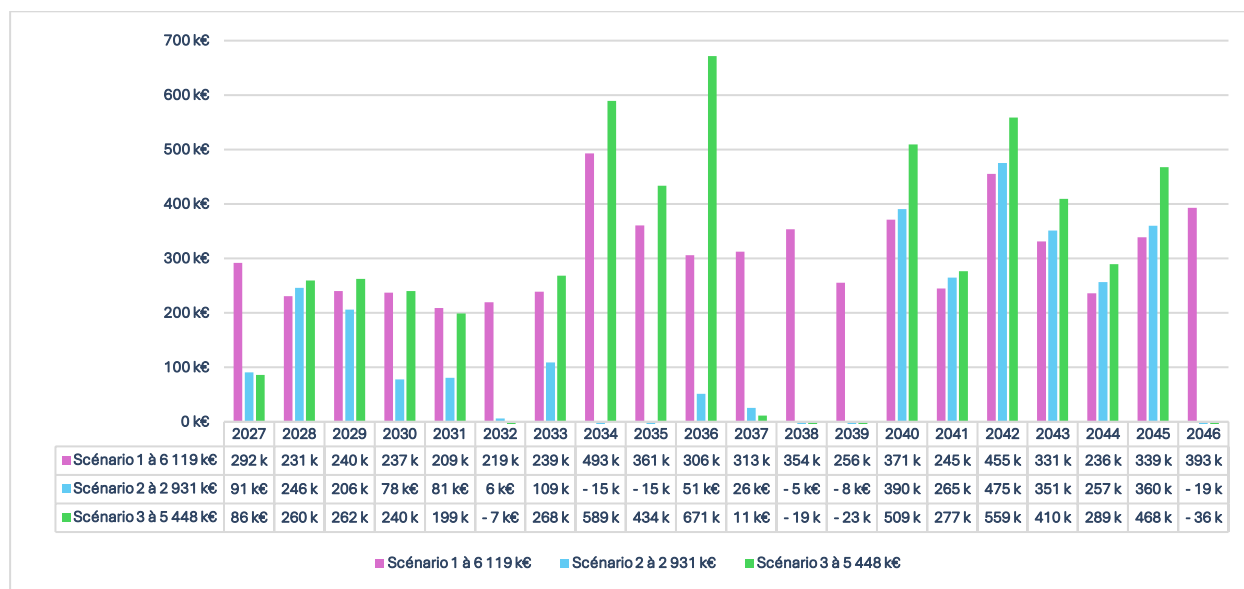


Figure 8 : comparatif des scénarios financiers issus de la phase 2 de la mission - source : Equipage (Mars 2026)

G. DEVELOPPEMENT DU SCENARIO FINAL

G.1. CADRAGE SUR LES CAPACITES D'INVESTISSEMENT DE LA COLLECTIVITE

Pour assurer l'ensemble des compétences qui lui sont dévolues, assurer son développement et maintenir son attractivité, la communauté de communes Dronne et Belle se donne les règles suivantes pour son budget d'investissement sur l'immobilier :

- Une dépense d'investissement annuelle pour le maintien et l'amélioration de la performance fixée à 250 k€ HT TDC ;
- Sont exclus de ce montants les budgets des projets non bâtementaire (Voirie, Réseaux, EP etc.) ;
- Sont exclus également de cette enveloppe la valorisation des cessions.

Ces règles ont été prises en compte dans la planification financière et l'étalement des dépenses pour l'élaboration du Plan Pluriannuelle d'Investissement (PPI).

G.2. CADRAGE SUR LES ELEMENTS BUDGETAIRES RETENUS PAR LA COLLECTIVITE

Nous l'avons évoqué précédemment, cette étude a fait l'objet de deux phases préliminaires. A l'issue de la première phase, l'audit patrimonial a permis de dégager des montants d'investissements à consentir à 5 ans et à 10 ans (BMA 5 et 10).

La collectivité a retenu l'approche méthodologique qui conduit à prioriser la planification d'intervention selon l'importance de l'Indice de Vétusté Physique évalué lors de l'audit.

Pour les actifs dont la CCDB est propriétaire, le montant retenu correspond donc à la somme des investissements identifiés à l'horizon 5 ans et 10 ans, afin d'intégrer l'ensemble des besoins de renouvellement et de réhabilitation prévisibles.

En revanche, pour les bâtiments occupés dans le cadre d'un bail, un arbitrage a été réalisé. Seuls les travaux relevant directement des responsabilités ou des besoins de la collectivité ont été retenus. À ce titre, le montant pris en compte correspond, a minima, à la somme des travaux d'aménagement intérieur, de sécurité incendie et d'accessibilité identifiés dans le cadre du diagnostic bâtimentaire.

Cette approche permet de distinguer les investissements relevant directement de la responsabilité patrimoniale de la CCDB, de ceux incombant aux propriétaires des bâtiments occupés.

La suppression de l'ensemble des montants d'investissement a été retenue pour les actifs dont l'aliénation ou la cession est envisagée, ces investissements n'ayant plus vocation à être engagés par la collectivité.

Le budget intègre également des enveloppes complémentaires dédiées aux actifs faisant l'objet d'évolutions patrimoniales spécifiques, telles qu'un transfert d'activité, une amélioration fonctionnelle, une opération de valorisation ou encore une valorisation assortie d'une extension. Ces enveloppes visent à prendre en compte les investissements nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie retenue pour chaque actif concerné.

Il convient par ailleurs de préciser que les montants associés aux scénarios d'amélioration énergétique ont été intégrés aux estimations présentées.

G.3. PROFIL D'ETALEMENT DES DEPENSES

G.3.1. DEPENSES

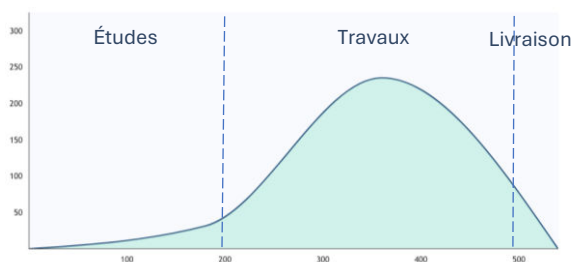


Figure 9 : profil de dépense "en hausse" - source PREVIZ

Le temps du projet rend l'occurrence d'aléas vraisemblable, aussi, une programmation financière très précise des dépenses sera nécessairement faussée par des aléas conjoncturels incontrôlables.

Une approche plus programmatique et macroscopique des dépenses a été retenue pour bâtir le scénario final. Elle retient un profil de dépense dit « en hausse ».

Ce profil de dépense appliqué à l'ensemble des projets retient :

- Des dépenses relativement faibles et linéaires au démarrage de la phase opérationnelle (programmation et études de maîtrise d'œuvre) ;
- Une accélération rapide du rythme des dépenses dès lors que la phase de réalisation démarre ;
- Puis une diminution de ces dernières jusqu'à la livraison.

Pour la planification des dépenses, nous avons considéré une durée de 1 an pour les projets dont le budget n'excédait pas 250 k€ HT TDC, et de 2 à 3 ans pour ceux dont il est supérieur.

G.3.2. SUBVENTIONS

Des hypothèses de subventions ont été retenues pour chaque projet en fonction des dispositifs mobilisables et des critères d'éligibilité applicables. Les montants présentés tiennent ainsi compte des financements externes susceptibles d'être obtenus par la collectivité, permettant d'estimer le reste à charge prévisionnel pour chaque opération.

Dans les tableaux de détail, le taux de subvention pris en compte est indiqué pour chaque opération. Ce pourcentage est appliqué au montant total du projet et correspond à l'hypothèse de financement retenue au regard de la nature des travaux envisagés et des dispositifs d'aide mobilisables au moment de l'étude.

Ces estimations demeurent indicatives et devront être confirmées lors des phases opérationnelles, en fonction de l'évolution des règlements d'intervention des financeurs et des caractéristiques définitives des projets.

G.4. VARIATION DES ESTIMATIONS

La période n'est guère propice aux conjectures.

L'exercice ici présent demande une projection sur le temps long qu'il est difficile d'anticiper rationnellement.

Une augmentation annuelle de 2% a été retenue pour bâtir les scénarios. Elle est supérieure à l'inflation, mais en adéquation avec l'évolution de la majorité des indices de révision pour les travaux de bâtiments (BT) et pour les prestations intellectuelles (SYNTEC), prise sur le long terme.

À défaut d'être parfaitement exacte et réaliste, elle apparaît prudente dans un contexte « normal » à terme.

G.5. PLANIFICATION

La planification proposée a été envisagée en fonction de l'urgence à intervenir sur les actifs identifiés comme présentant un état de vétusté le plus préoccupant.

Il est donc décliné ci-dessous 4 grandes périodes alignées sur les mandats communautaires de 6 ans, pour une durée globale de 20 années.

Tableau 8 : synthèse des étapes de planification des scénarios

Période n°1 : 2027-2031	Priorité n°1	Intervention sur les actifs existants : ➔ CT Biras : aménagements extérieurs (Clôtures et portails) ➔ Le 131 PIJ Brantôme ➔ Le transfert de la médiathèque de Brantôme ➔ Le traitement correctif du confort d'été pour le PEJ La Passerelle ➔ La crèche de Mareuil (audit d'expertise des sols) Projet neuf : ➔ Pôle Enfance Jeunesse Famille Culture à Mareuil ➔ Bureau administratif à Brantôme ➔ Crèche de 20 berceaux à Brantôme
	Priorité n°3	Intervention sur les actifs existants : ➔ Sécurité incendie et confort d'été de la médiathèque et OT de Bourdeilles
Période n°2 : 2032-2037	Priorité n°1	Intervention sur les actifs existants : ➔ Le transfert du centre technique de Brantôme ➔ Médiathèque à Champagnac ➔ Crèche Mareuil Les Gatiflettes
	Priorité n°2	Projet neuf : ➔ Centre technique de Champagnac ZA Brandissou
	Priorité n°3	Intervention sur les actifs existants : ➔ Administratif OT Mareuil ➔ Administratif Champagnac
	Priorité n°4	Intervention sur les actifs existants : ➔ Administratif à Champagnac
Période n°3 : 2038-2043	Priorité n°3	Intervention sur les actifs existants : ➔ Maison médicale de Bourdeilles ➔ Médiathèque et OT de Bourdeilles ➔ Centre Technique Mareuil
	Priorité n°4	Intervention sur les actifs existants : ➔ Administratif OT Abbaye Brantôme ➔ Ressourcerie
Période n°4 : 2044-2046	Priorité n°4	Intervention sur les actifs existants : ➔ CIAS Administratif Brantôme ➔ Maison médicale Brantôme ➔ Maison du patrimoine Mareuil ➔ MSP Mareuil

G.6. PERSPECTIVE POUR CHAQUE ACTIF

Tableau 9 : synthèse des perspectives pour chaque actif – Source : CCDB

Bâtiment	Propriété	SDP (m2)	IVP	Priorité	Période	Votre Scénario final
Centre Technique Biras	Propriétaire	423	0%	Priorité n°1	Période n°1	Continuité
Maison médicale Bourdeilles	Locataire	81	33%	Priorité n°3	Période n°3	Continuité
Médiathèque et OT Bourdeilles	Locataire	160	6%	Priorité n°3	Période n°3	Continuité
Administratif OT Abbaye Brantôme	Locataire	94	20%	Priorité n°4	Période n°3	Continuité
Centre Technique Brantôme	Locataire	-638	16%	Priorité n°1	Période n°2	Transfert de site
CIAS Administratif Brantôme	Locataire	482	2%	Priorité n°4	Période n°4	Continuité
Le 131 PIJ Brantôme	Locataire	110	23%	Priorité n°1	Période n°1	Continuité
Maison médicale Brantôme	Propriétaire	126	0%	Priorité n°4	Période n°4	Continuité
Médiathèque Brantôme	Locataire	-140	17%	Priorité n°1	Période n°1	Transfert de site
PEJ La Passerelle	Propriétaire	865	3%	Priorité n°1	Période n°1	Continuité
Ressourcerie	Propriétaire	1 360	1%	Priorité n°4	Période n°3	Amélioration
Administratif Champagnac	Propriétaire	159	9%	Priorité n°4	Période n°2	Continuité
Médiathèque Champagnac	Propriétaire	320	30%	Priorité n°1	Période n°2	Amélioration
Administratif OT Mareuil	Propriétaire	219	22%	Priorité n°3	Période n°2	Continuité
Centre Technique Mareuil	Propriétaire	487	4%	Priorité n°3	Période n°3	Continuité
Crèche Mareuil Les gatiflettes	Propriétaire	400	9%	Priorité n°1	Période n°2	Amélioration
Maison du patrimoine Mareuil	Propriétaire	181	7%	Priorité n°4	Période n°4	Continuité
MSP Mareuil	Propriétaire	797	0%	Priorité n°4	Période n°4	Continuité
Pôle Enfance Jeunesse Famille Culture Mareuil	Propriétaire	1 461	0%	Priorité n°1	Période n°1	Projet Neuf
Bureau administratif Brantôme	Propriétaire	541	0%	Priorité n°1	Période n°1	Projet Neuf
Crèche 20 berceaux Brantôme	Propriétaire	400	0%	Priorité n°1	Période n°1	Projet Neuf
Centre Technique Champagnac ZAE Brandissou	Propriétaire	250	0%	Priorité n°2	Période n°2	Projet Neuf
		8 137	8%			

Notons ici une augmentation de la surface exploitée de +27%, avec un IVP moyen passant de 12% à 8% par simple construction de nouveaux actifs.

Rappelons ici également que la collectivité possède d'autres actifs qui ont été exclus du champ d'étude du SDIE (Cf. §D.1.1). Les concernant, aucune action n'a ici été programmée. Ils devront faire l'objet d'une surveillance particulière.

Pour chaque opération, les montants prévisionnels, TDC TTC sont ci-dessous reportés et intègrent une variation des prix fonction de leur date d'engagement.

Tableau 10 : détails des montants par opérations, mandat 2027 - 2031 – Source : Equipage septembre 2026

Bâtiments	Lignes budgétaires	Total	2027	2028	2029	2030	2031
1. Centre Technique Biras		428 589 €		81 600 €			
Centre Technique Biras	Aménagements extérieurs (Clotures et portails)	81 600 €		81 600 €			
Centre Technique Biras	BMA 10	346 989 €					
2. Maison médicale Bourdeilles		195 161 €					
3. Médiathèque et OT Bourdeilles		24 722 €		24 722 €			
Médiathèque et OT Bourdeilles	BMA 5 / BMA 10						
Médiathèque et OT Bourdeilles	Sécurité Incendie+ Confort d'été	24 722 €		24 722 €			
4. Administratif OT Abbaye Brantôme		23 410 €					
5. Centre Technique Brantôme							
6. CIAS Administratif Brantôme		884 835 €					
7. Le 131 PIJ Brantôme		262 587 €				262 587 €	
Le 131 PIJ Brantôme	Investissement = BMA5 + BMA10	262 587 €				262 587 €	
8. Maison médicale Brantôme		34 175 €					
9. Médiathèque Brantôme							
10. PEJ La Passerelle		539 516 €		373 695 €			
PEJ La Passerelle	Traitement correctif du confort d'été (occultations, pergolas, brasseurs, chauffage réversible)	367 784 €		367 784 €			
PEJ La Passerelle	BMA 5 moins occultations	130 475 €		130 475 €			
PEJ La Passerelle	BMA 10	165 821 €					
PEJ La Passerelle	Subvention 25%	-124 565 €		-124 565 €			
11. Ressourcerie		311 384 €					
12. Administratif Champagnac		128 413 €					
13. Médiathèque Champagnac		414 652 €					
14. Administratif OT Mareuil		609 084 €					
15. Centre Technique Mareuil		110 712 €					
16. Crèche Mareuil Les gatiflettes		180 716 €		15 300 €		22 796 €	81 524 €
Crèche Mareuil Les gatiflettes	Aléas climatiques (expertise Retrait Gonflement des Argiles)	15 300 €		15 300 €			
Crèche Mareuil Les gatiflettes	BMA 5	169 796 €				23 399 €	83 683 €
Crèche Mareuil Les gatiflettes	BMA 10	634 136 €				87 389 €	312 530 €
Crèche Mareuil Les gatiflettes	Production en PV 9kWc	23 147 €				3 190 €	11 408 €
Crèche Mareuil Les gatiflettes	Subvention 80 %	-661 663 €				-91 182 €	-326 097 €
17. Maison du patrimoine Mareuil							
18. MSP Mareuil							
19. Pôle Enfance Jeunesse Famille Culture Mareuil		-616 539 €	219 865 €	-836 404 €			
Pôle Enfance Jeunesse Famille Culture Mareuil	Investissement	1 039 869 €	1 039 869 €				
Pôle Enfance Jeunesse Famille Culture Mareuil	Subvention	-1 656 409 €	-820 004 €	-836 404 €			
20. Bureau administratif Brantôme		471 929 €	172 078 €	299 851 €			
Bureau administratif Brantôme	Investissement	884 064 €	322 353 €	561 711 €			
Bureau administratif Brantôme	Subvention 47 %	-412 134 €	-150 275 €	-261 859 €			
21. Crèche 20 berceaux Brantôme		270 198 €		98 521 €	171 677 €		
Crèche 20 berceaux Brantôme	Investissement	1 350 991 €		492 607 €	858 384 €		
Crèche 20 berceaux Brantôme	Subvention 80%	-1 080 793 €		-394 086 €	-686 707 €		
22. Centre Technique Champagnac ZAE Brandissou		722 470 €					
Total		4 996 016 €	391 943 €	57 285 €	171 677 €	285 383 €	81 524 €

Tableau 11 : détails des montants par opérations, mandat 2032 - 2037 – Source : Equipage septembre 2026

Bâtiments	Lignes budgétaires	Total	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1. Centre Technique Biras		428 589 €						
2. Maison médicale Bourdeilles		195 161 €						
3. Médiathèque et OT Bourdeilles		24 722 €						
4. Administratif OT Abbaye Brantôme		23 410 €						
5. Centre Technique Brantôme								
6. CIAS Administratif Brantôme		884 835 €						
7. Le 131 PJ Brantôme		262 587 €						
8. Maison médicale Brantôme		34 175 €						
9. Médiathèque Brantôme								
10. PEJ La Passerelle		539 516 €						
11. Ressourcerie		311 384 €						
12. Administratif Champagnac		128 413 €				128 413 €		
Administratif Champagnac	BMA 5	62 104 €				62 104 €		
Administratif Champagnac	BMA 10	66 309 €				66 309 €		
13. Médiathèque Champagnac		414 652 €	57 142 €	204 359 €	153 151 €			
Médiathèque Champagnac	BMA 5	415 579 €	57 270 €	204 816 €	153 493 €			
Médiathèque Champagnac	BMA 10	222 348 €	30 641 €	109 583 €	82 124 €			
Médiathèque Champagnac	Subvention 35 %	-223 274 €	-30 769 €	-110 039 €	-82 466 €			
14. Administratif OT Mareuil		609 084 €				83 937 €	300 184 €	224 964 €
Administratif OT Mareuil	BMA 5	208 673 €				28 757 €	102 843 €	77 073 €
Administratif OT Mareuil	BMA 10	400 411 €				55 180 €	197 340 €	147 891 €
15. Centre Technique Mareuil		110 712 €						
16. Crèche Mareuil Les gatiflettes		180 716 €	61 096 €					
Crèche Mareuil Les gatiflettes	Aléas climatiques (expertise Retrait Gonflement des Argiles)	15 300 €						
Crèche Mareuil Les gatiflettes	BMA 5	169 796 €	62 714 €					
Crèche Mareuil Les gatiflettes	BMA 10	634 136 €	234 217 €					
Crèche Mareuil Les gatiflettes	Production en PV 9kWc	23 147 €	8 549 €					
Crèche Mareuil Les gatiflettes	Subvention 80 %	-661 663 €	-244 384 €					
17. Maison du patrimoine Mareuil								
18. MSP Mareuil								
19. Pôle Enfance Jeunesse Famille Culture Mareuil		-616 539 €						
20. Bureau administratif Brantôme		471 929 €						
21. Crèche 20 berceaux Brantôme		270 198 €						
22. Centre Technique Champagnac ZAE Brandissou		722 470 €	99 562 €	356 065 €	266 843 €			
Centre Technique Champagnac ZAE Brandissou	Investissement	722 470 €	99 562 €	356 065 €	266 843 €			
Total		4 996 016 €	217 800 €	560 424 €	419 994 €	212 349 €	300 184 €	224 964 €

Tableau 12 : détails des montants par opérations, mandat 2038 - 2043 – Source : Equipage septembre 2026

Bâtiments	Lignes budgétaires	Total	2038	2039	2040	2041	2042	2043
1. Centre Technique Biras		428 589 €			126 521 €	220 468 €		
Centre Technique Biras	Aménagements extérieurs (Clotures et portails)	81 600 €						
Centre Technique Biras	BMA 10	346 989 €			126 521 €	220 468 €		
2. Maison médicale Bourdeilles		195 161 €	195 161 €					
Maison médicale Bourdeilles	BMA 5	100 126 €	100 126 €					
Maison médicale Bourdeilles	BMA 10	95 035 €	95 035 €					
3. Médiathèque et OT Bourdeilles		24 722 €						
4. Administratif OT Abbaye Brantôme		23 410 €		23 410 €				
Administratif OT Abbaye Brantôme	BMA 5	23 410 €		23 410 €				
5. Centre Technique Brantôme								
6. CIAS Administratif Brantôme		884 835 €						165 174 €
7. Le 131 PIJ Brantôme		262 587 €						
8. Maison médicale Brantôme		34 175 €						
9. Médiathèque Brantôme								
10. PEJ La Passerelle		539 516 €		165 821 €				
PEJ La Passerelle	Traitement correctif du confort d'été (occultations, pergolas, brasseurs, chauffage réversible)	367 784 €						
PEJ La Passerelle	BMA 5 moins occultations	130 475 €						
PEJ La Passerelle	BMA 10	165 821 €		165 821 €				
PEJ La Passerelle	Subvention 25%	-124 565 €						
11. Ressourcerie		311 384 €					311 384 €	
Ressourcerie	BMA 5	27 193 €					27 193 €	
Ressourcerie	BMA 10	237 085 €					237 085 €	
Ressourcerie	Amélioration : installation de climatisation pour les bureaux au R+1	47 105 €					47 105 €	
12. Administratif Champagnac		128 413 €						
13. Médiathèque Champagnac		414 652 €						
14. Administratif OT Mareuil		609 084 €						
15. Centre Technique Mareuil		110 712 €			110 712 €			
Centre Technique Mareuil	BMA 5	52 285 €			52 285 €			
Centre Technique Mareuil	BMA 10	58 427 €			58 427 €			
16. Crèche Mareuil Les gatiflettes		180 716 €						
17. Maison du patrimoine Mareuil								
18. MSP Mareuil								
19. Pôle Enfance Jeunesse Famille Culture Mareuil		-616 539 €						
20. Bureau administratif Brantôme		471 929 €						
21. Crèche 20 berceaux Brantôme		270 198 €						
22. Centre Technique Champagnac ZAE Brandissou		722 470 €						
Total		4 996 016 €	195 161 €	189 232 €	237 233 €	220 468 €	311 384 €	165 174 €

Tableau 13 : détails des montants par opérations, mandat 2044 - 2049 – Source : Equipage septembre 2026

Bâtiments	Lignes budgétaires	Total	2044	2045	2046	2047	2048	2049
1. Centre Technique Biras		428 589 €						
2. Maison médicale Bourdeilles		195 161 €						
3. Médiathèque et OT Bourdeilles		24 722 €						
4. Administratif OT Abbaye Brantôme		23 410 €						
5. Centre Technique Brantôme								
6. CIAS Administratif Brantôme		884 835 €	411 371 €	308 290 €				
CIAS Administratif Brantôme	BMA 5	50 148 €						
CIAS Administratif Brantôme	BMA 10 y/c amélioration du confort d'été	834 687 €	411 371 €	308 290 €				
7. Le 131 PIJ Brantôme		262 587 €						
8. Maison médicale Brantôme		34 175 €						
Maison médicale Brantôme	BMA 10	34 175 €			34 175 €			
9. Médiathèque Brantôme								
10. PEJ La Passerelle		539 516 €						
11. Ressourcerie		311 384 €						
12. Administratif Champagnac		128 413 €						
13. Médiathèque Champagnac		414 652 €						
14. Administratif OT Mareuil		609 084 €						
15. Centre Technique Mareuil		110 712 €						
16. Crèche Mareuil Les gatiflettes		180 716 €						
17. Maison du patrimoine Mareuil								
18. MSP Mareuil								
19. Pôle Enfance Jeunesse Famille Culture Mareuil		-616 539 €						
20. Bureau administratif Brantôme		471 929 €						
21. Crèche 20 berceaux Brantôme		270 198 €						
22. Centre Technique Champagnac ZAE Brandissou		722 470 €						
Total		4 996 016 €	411 371 €	308 290 €	34 175 €	0 €	0 €	0 €

Tableau 14 : synthèse des montants par opérations, sur les deux prochains mandats – Source : Equipage 2026

Bâtiments	Lignes budgétaires	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1. Centre Technique Biras			81 600 €									
2. Maison médicale Bourdeilles												
3. Médiathèque et OT Bourdeilles			24 722 €									
4. Administratif OT Abbaye Brantôme												
5. Centre Technique Brantôme												
6. CIAS Administratif Brantôme												
7. Le 131 PIJ Brantôme					262 587 €							
8. Maison médicale Brantôme												
9. Médiathèque Brantôme												
10. PEJ La Passerelle			373 695 €									
11. Ressourcerie												
12. Administratif Champagnac										128 413 €		
13. Médiathèque Champagnac							57 142 €	204 359 €	153 151 €			
14. Administratif OT Mareuil										83 937 €	300 184 €	224 964 €
15. Centre Technique Mareuil												
16. Crèche Mareuil Les gatiflettes			15 300 €		22 796 €	81 524 €	61 096 €					
17. Maison du patrimoine Mareuil												
18. MSP Mareuil												
19. Pôle Enfance Jeunesse Famille Culture Mareuil		219 865 €	-836 404 €									
20. Bureau administratif Brantôme		172 078 €	299 851 €									
21. Crèche 20 berceaux Brantôme			98 521 €	171 677 €								
22. Centre Technique Champagnac ZAE Brandissou							99 562 €	356 065 €	266 843 €			
Total		391 943 €	57 285 €	171 677 €	285 383 €	81 524 €	217 800 €	560 424 €	419 994 €	212 349 €	300 184 €	224 964 €

Tableau 15 : synthèse des montants par opérations, sur le 3^{ème} et 4^{ème} prochains mandats – Source : Equipage 2026

Bâtiments	Lignes budgétaires	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
1. Centre Technique Biras				126 521 €	220 468 €								
2. Maison médicale Bourdeilles		195 161 €											
3. Médiathèque et OT Bourdeilles													
4. Administratif OT Abbaye Brantôme			23 410 €										
5. Centre Technique Brantôme													
6. CIAS Administratif Brantôme							165 174 €	411 371 €	308 290 €				
7. Le 131 PIJ Brantôme													
8. Maison médicale Brantôme										34 175 €			
9. Médiathèque Brantôme													
10. PEJ La Passerelle			165 821 €										
11. Ressourcerie						311 384 €							
12. Administratif Champagnac													
13. Médiathèque Champagnac													
14. Administratif OT Mareuil													
15. Centre Technique Mareuil				110 712 €									
16. Crèche Mareuil Les gatiflettes													
17. Maison du patrimoine Mareuil													
18. MSP Mareuil													
19. Pôle Enfance Jeunesse Famille Culture Mareuil													
20. Bureau administratif Brantôme													
21. Crèche 20 berceaux Brantôme													
22. Centre Technique Champagnac ZAE Brandissou													
Total		195 161 €	189 232 €	237 233 €	220 468 €	311 384 €	165 174 €	411 371 €	308 290 €	34 175 €	0 €	0 €	0 €

G.7. PLANIFICATION FINANCIERE

Les interventions pour chacun des actifs ont été positionnées dans le temps en fonction des priorités évoquées d'une part, mais aussi d'autre part, dans un souci de lissage de l'investissement.

Les investissements corrélés à la planification permettent d'obtenir le montant annuel à mobiliser sur la période de 2027 à 2046 [19 ans], soit :

Tableau 16 : récapitulatif financier du budget global

	€ TDC HT	€ TDC TTC
Investissement	7 526 195,97 €	9 031 435,16 €
Variation des prix	1 480 333,62 €	1 776 400,35 €
Subventions	-4 010 513,43 €	-4 812 616,11 €
TOTAL	4 996 016,16 €	5 995 219,39 €

On peut observer ci-dessous que l'investissement moyen par an à concéder pour le parc immobilier oscillera autour de 250 k€ TDC TTC, avec un maximum à 560 k€ TDC TTC programmé pour 2033.

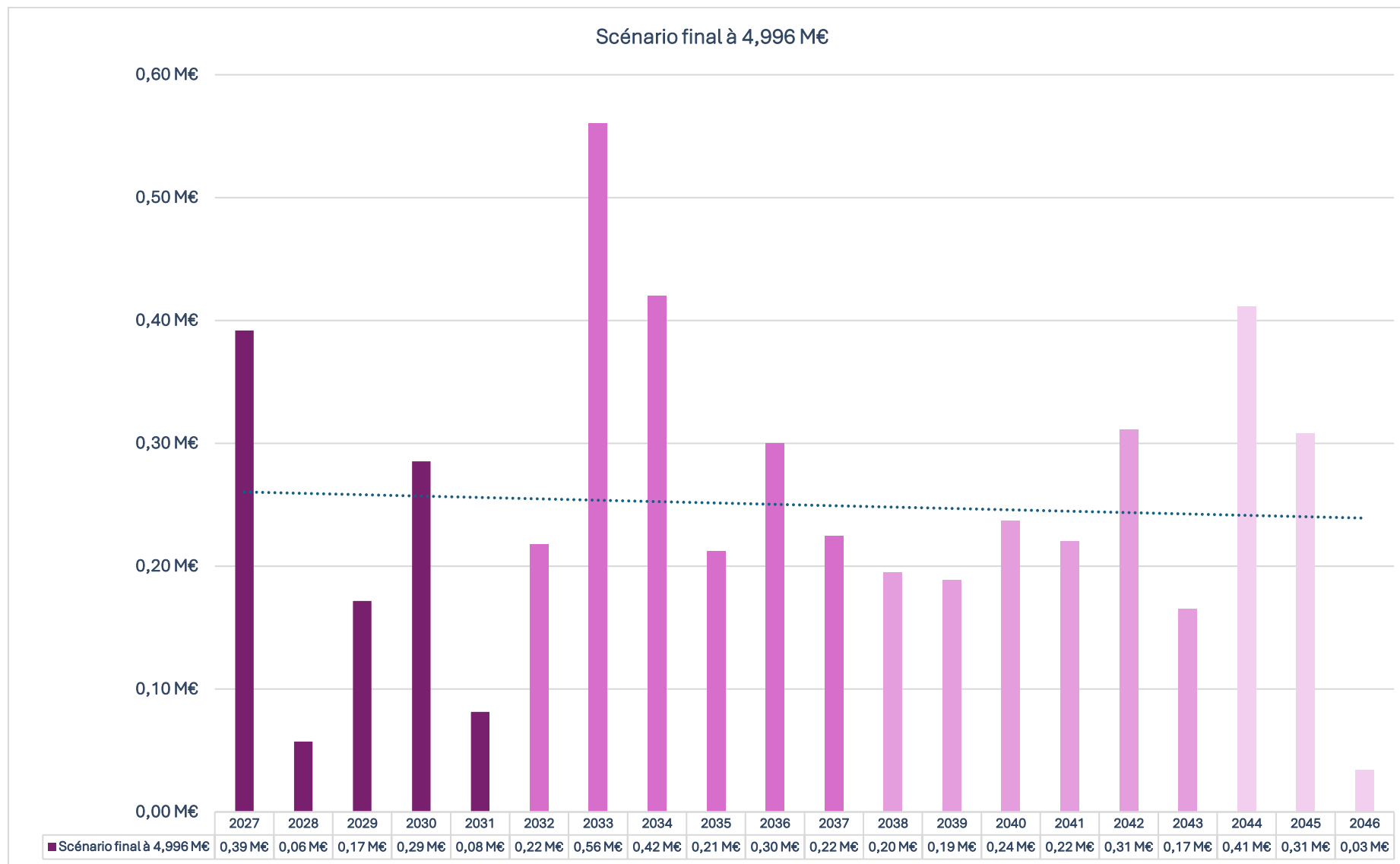


Figure 10 : Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) en M€ TDC HT sur 19 ans – Source : Equipage septembre 2026

H. GOUVERNANCE ET SUIVI DU SDIE

Le Schéma Directeur Immobilier et Energétique dont le présent livrable constitue l'issue et le fruit de près de 1 ans d'échanges, de mise au point, de prise de recul et de mise en perspective. Il se veut la traduction d'une réalité du moment, et d'une projection dans le temps en fonction de paramètres connus à ce jour, plus ou moins maîtrisés d'une part, et d'une estimation de leur évolution d'autre part.

Par ailleurs, pour que les données qui y sont reportées restent valides, nonobstant ce qui précède, il est essentiel que ce qui a été décidé soit suivi d'effet, dans le calendrier prescrit. À ce titre, un SDIE constitue un document nécessairement évolutif, et une approche « vivante » de la gestion d'un parc d'actifs immobilier. Aussi, il est nécessaire de réinterroger régulièrement les partis pris, les choix opérés.

Pour ce faire, il est proposé que le COPIL qui a présidé à la constitution du SDIE soit reconduit à échéance régulière, soit un pas qui n'excèdera pas 6 mois, pour :

- Vérifier le bon engagement des missions / opérations programmées ;
- S'assurer de leur bonne réalisation ;
- Acter des décalages et des mesures à prendre en correction ;
- Intégrer les nouvelles opérations.

Par ailleurs, une nouvelle validation de la trajectoire lors de l'engagement des grandes phases du SDIE pourrait permettre un plus grand partage des problématiques et de leurs évolutions, de convenir des modifications éventuelles de trajectoires à opérer, car rendues nécessaires par des évolutions conjoncturelles comme structurelles, et conférer ainsi une plus grande adhésion, donner une meilleure assise à cette démarche essentielle pour la pérennité de l'action publique, et de la santé financière de la collectivité.

I. ACRONYMES

BACS	
Building Automation and Control System (Système d'Automatisation et de Contrôle des Bâtiments)	4
BMA10	
Besoin en Maintien d'Actif à 10 ans	8
BMA5	
Besoin en Maintien d'Actif à 5 ans	7, 8, 22, 29
CCDB	
Communauté de Communes Dronne et Belle	4, 5, 25, 28
Communauté de Communes Dronne et Belle	
CCDB	5
CT	
Centre Technique	27
DEET	
Dispositif Eco Énergie Tertiaire	4, 5, 9, 10, 11, 19, 20, 21
EFA	
Entité Fonctionnelle Assujetti	21
GTC	
Gestion Technique Centralisée	18
IVP	
Indice de Vétusté Physique	7, 8, 11, 15, 16, 17, 18, 28
MSP	
Maison de Santé Pluridisciplinaire	6, 18, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32
OPERAT	
Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire	5, 10, 21
OT	
Office du Tourisme	7, 11, 16, 20, 21, 27, 28, 29, 30, 31, 32
PSH	
Personne en Situation de Handicap	17
SDIE	
Schéma Directeur Immobilier et Énergétique	1, 4, 5, 6, 15, 17, 18, 23, 28, 37
Schéma Directeur Immobilier et Énergétique	19, 20
SDP	
Surface De Plancher	5, 9, 11, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 28
SUB	
Surface Utile Brut	19
TDC	
Toutes Dépenses Confondues	8, 24, 26, 28, 35, 36
TTC	
Toutes Taxes Comprises	28, 35