Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-200076578-20251211-DE01CM111225-DE



Dinan Léhon

Affaire n° 1 à l'ordre du jour Année 2025

**REPUBLIQUE FRANÇAISE**
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**
**DU CONSEIL MUNICIPAL**

**L'an deux mil vingt-cinq, le 11 décembre,**

Sur convocation en date du 4 décembre 2025, le Conseil municipal s'est réuni en séance publique, en la Salle de conseil de Dinan Agglomération (8 Bd Simone Veil – Dinan), sous la présidence de Monsieur Didier LECHIEN, Maire de DINAN.

**Membres en exercice** : 35

**ETAIENT PRESENTS :** Didier LECHIEN (Maire), René DEGRENNE (Maire délégué), Laurence LE DU-BLAYO, Bernard LAGREE, Chantal BOULOUX, Jacques TOUMINET, Brigitte BALAY-MIZRAHI, Olivier BOBIGEAT, Joëlle LE GUIFFANT, Didier DERU, Christine MASSART, Yannick HELLIO, Nathalie MALIDOR, Matthieu JOUNEAU, Cécile PARIS, Charles HOUZE, Odile MIEL-GIRESSE, Dominique ORHANT, Anne-Sophie GUILLEMOT, Maxime SACHET, Lydie PATRY, Philippe MORANT, Christelle BOUVIER, Patrick CRENAULT, Françoise DESPRES, Christiane SOQUET, Clémence ESSEVAZ-ROULET, Soilihi ABOUDOU, Elisabeth GLOAGUEN.

**ETAIENT EXCUSES** : Guy BADOUAL (pouvoir à Yannick HELLIO), Sandra LE DREAN-SMEJKAL (pouvoir à Nathalie MALIDOR), David BRUNET (pouvoir à Anne-Sophie GUILLEMOT), Stella CORBES (pouvoir à Soilihi ABOUDOU), Jérémie MENAR (sans pouvoir), Gérard de MELLON (sans pouvoir).

**VOTANTS :** 33

**SECRETAIRE** : Maxime SACHET

* * *

**BATIMENTS ET ENERGIES - SDIE (Schéma Directeur Immobilier et Énergétique) - Rapport final**

Rapporteur : Yannick HELLIO

En février 2023, la ville de Dinan a décidé d'élaborer un Schéma Directeur Immobilier et Énergétique (SDIE) afin de mieux planifier la gestion de son patrimoine bâti. Cet outil d'aide à la décision permet d'apporter une réponse cohérente aux enjeux techniques, environnementaux, budgétaires et réglementaires.

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-200076578-20251211-DE01CM111225-DE

À la suite d'un appel à projets lancé par l'ADEME et la Banque des Territoires en Bretagne, pour la réalisation d'un SDIE en interne, la ville de Dinan a été retenue parmi treize collectivités bretonnes. Cette démarche s'inscrit dans la continuité d'un travail de gestion patrimoniale engagé de longue date : les premières réflexions remontent à 2002 et une expertise interne menée en 2014 sur 20 bâtiments avait déjà permis d'identifier plusieurs axes d'amélioration.

La Ville a bénéficié d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), financée à 100 % par l'ADEME, confiée à TB Maestro et Indiggo pour le volet énergétique. L'AMO a apporté une expertise méthodologique, logicielle et organisationnelle, ainsi que des outils de communication pour associer les parties prenantes. Des sessions de formation ont été organisées, en réunions collectives et en ateliers individuels, avec les autres collectivités engagées dans la démarche.

L'élaboration du SDIE s'est déroulée suivant un planning contraint avec des phases spécifiques :

- **Juin 2023 – Août 2023 : phase de cadrage**
  Validation du périmètre, organisation de la gouvernance et cadrage de la démarche.
- **Juin 2023 – Septembre 2024 : audit multi-enjeux du patrimoine**
  Collecte de données et diagnostics : réglementaire, technique/vétusté, occupationnel et fonctionnel, énergétique et environnemental, analyse financière.
- **Septembre 2024 – Septembre 2025 : élaboration des scénarios et réflexion stratégique**
  Analyses croisées, multicritères, priorisation et premières orientations.
- **Septembre 2025 – Décembre 2025 :**
  Rédaction et validation du rapport final.

## Synthèse

Le patrimoine de la Ville étudié est constitué de **154 actifs immobiliers avec 88 163 m²** de surface de plancher (soit 128 827 m² de SHOB). Les actifs « bâtiments » ont été classés par typologie de bâtiment :

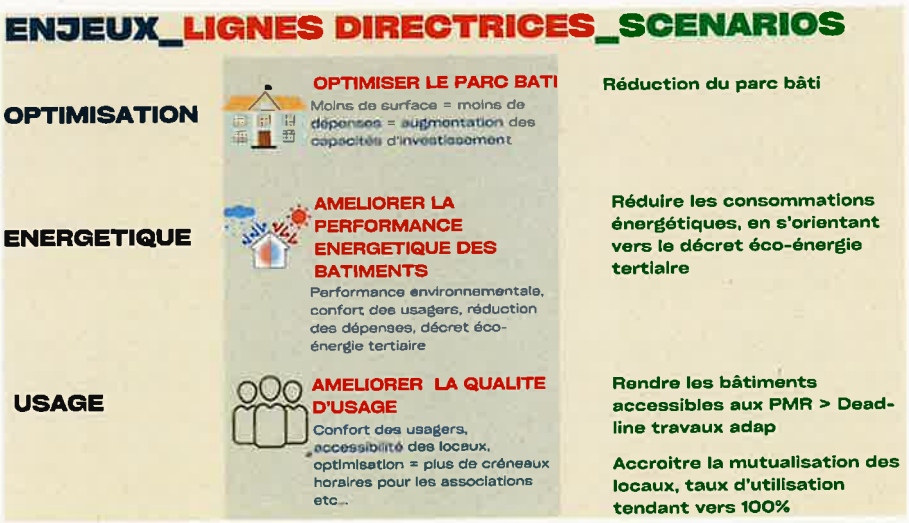


Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-200076578-20251211-DE01CM111225-DE

Chaque bâtiment a fait l'objet d'un audit portant sur :
- la conformité réglementaire en sécurité incendie, amiante, et accessibilité PMR ;
- l'état de vétusté technique sur les composants techniques d'un bâtiment ;
- la performance énergétique et environnementale ;
- le taux d'occupation et la fonctionnalité.

Une notation globale, fondée sur **6 critères** (vétusté, énergie, environnement, occupation/fonctionnalité, réglementation, financier) et **13 sous-critères**, a été établie pour chaque actif. Des fiches synthétiques ont été produites pour l'ensemble du patrimoine.

Pour orienter la stratégie, les principaux enjeux ont été décidés et les lignes directrices et les scénarii ont été déclinés :



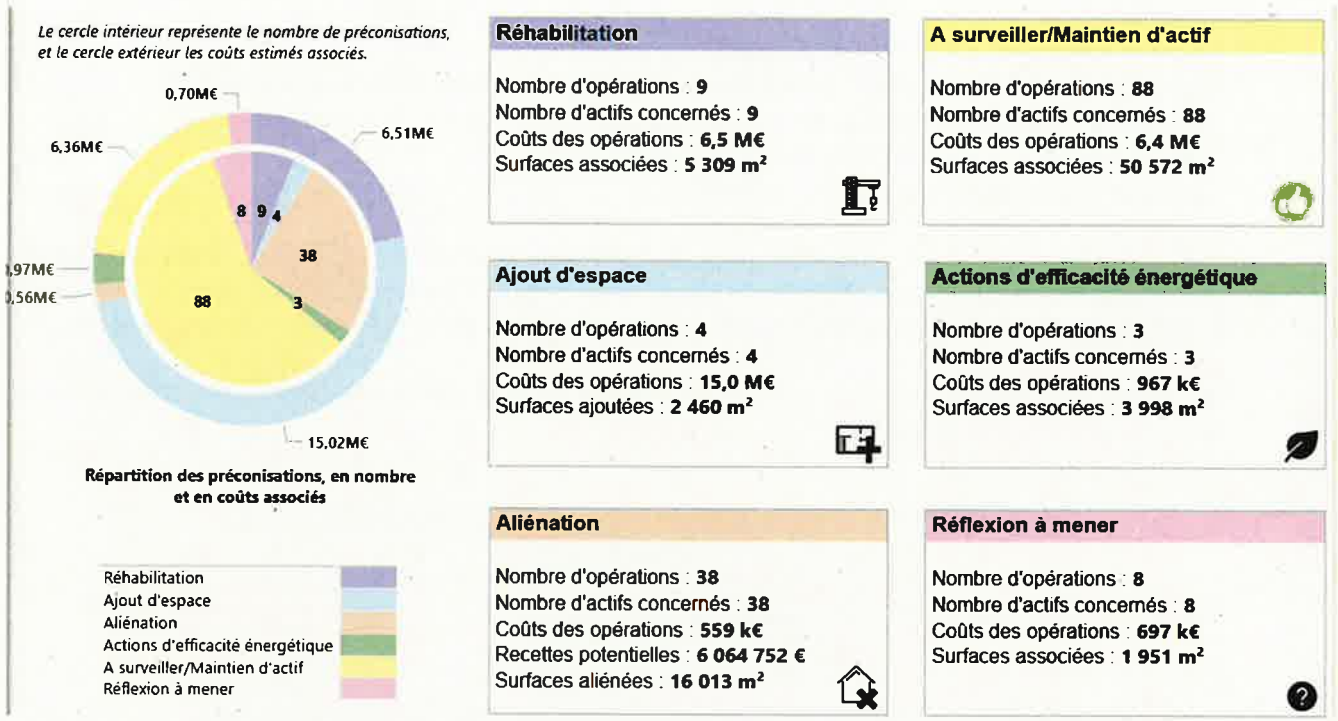

**Préconisations immobilières :**

Selon les audits et les perspectives de capacité financière de la Ville, les préconisations suivantes ont été identifiées :

- aliénation (se séparer d'un actif, cession, démolition, transfert, arrêt d'occupation...) ;
- à surveiller/maintien d'actif (entretien courant et gros travaux) ;
- actions d'efficacité énergétique (toute action visant à améliorer l'efficacité énergétique, raisonnement par élément constitutif) ;
- ajout d'espace (toute construction neuve, extension, achat) ;
- réflexion à mener (actifs nécessitant de poursuivre la réflexion) ;
- réhabilitation / rénovation énergétique.

Certaines aliénations nécessitent au préalable la relocalisation d'activités. Le bilan des préconisations a permis de dresser la stratégie globale, et les coûts associés.

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-200076578-20251211-DE01CM111225-DE




Au regard des priorités, des préconisations et des montants de travaux, une Programmation Pluriannuelle d'investissement associée au SDIE a été esquissée avec une proposition de montant global (hors patrimoine) s'élevant à 30,12 M€ :

- travaux de réhabilitation : 6,51 M€
- ajout d'espace (nouvelle école, vestiaires foot etc..) : 15,02 M€
- travaux liés à des aliénations (relocalisation archives, réserves ...) : 0,56 M€
- actions d'efficacité énergétique (photovoltaïques, rénovation...) : 0,97 M€
- maintien d'actif (gros travaux de toiture...) : 6,36 M€
- réflexion à mener (maintenir en état des bâtiments en réflexion) : 0,70 M€

Les opérations sont positionnées selon trois horizons : **court terme** (2026), **moyen terme** (2026-2032), **long terme** (au-delà).

## Mise en œuvre et gouvernance :

Le SDIE constitue désormais un outil structurant pour l'aide à la décision des élus. La visibilité budgétaire restant contrainte (baisse des dotations, suspension de subventions...), certaines opérations structurantes pourront être arbitrées.

Afin d'élaborer une stratégie immobilière consolidée et pérenne, il est proposé de mettre en place un comité de suivi. Il fera le bilan de l'avancement des actions menées, actualisera ou affinera les préconisations d'opérations immobilières, formalisera le calendrier de suivi, sollicitera les ressources internes nécessaires, finalisera les préconisations immobilières pour les sites restés en réflexion, et mettra à jour le bilan financier estimé.

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-200076578-20251211-DE01CM111225-DE

Il vous est proposé de constituer ce comité comme suit :

- Monsieur le Maire,
- l'élu référent en charge du SDIE,
- les élu(e)s concerné(e)s par une typologie de bâtiments au titre de leur délégation,
- le chef de projet technique, à savoir le responsable du Service bâtiments et énergies,
- le référent financier, à savoir le DGA du pôle ressources et Directeur des affaires financières,
- le référent aménagement et cadre de vie, à savoir le DGA du pôle Aménagements et cadre de vie,
- la référente énergies, à savoir la Chargée de mission énergies du Service bâtiments et énergies,
- la gestionnaire du parc immobilier du Service des affaires juridiques, immobilières et archives.

L'accompagnement de l'AMO et le travail avec les douze autres collectivités, se poursuivront jusqu'en mars 2027. Cette dernière étape vise à la mise en œuvre du SDIE au sein des collectivités.

La ville de Dinan dispose donc d'informations précises sur son patrimoine, son état de vétusté technique et réglementaire, sa performance énergétique et environnementale, son usage et sa fonctionnalité, son coût de fonctionnement et ses coûts d'investissement à prévoir.

Le présent SDIE n'est que la première étape d'une stratégie de long terme, appelée à se consolider et à se préciser dans les années à venir.

* * *

Vu la délibération du 2 février 2023 approuvant la réalisation d'un schéma directeur immobilier et énergétique et approuvant le dépôt d'un dossier de candidature auprès de l'Ademe ;

Vu la présentation en commission Transition écologique et Aménagements du 20 novembre 2025,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, **DECIDE par 29 VOIX POUR et 4 VOIX CONTRE :**

1. **D'APPROUVER** les orientations stratégiques du Schéma Directeur Immobilier et Énergétique (SDIE) de la Ville Dinan, telles que présentées dans le rapport joint en annexe, pour permettre sa mise en œuvre,

2. **DE CONSIDERER** que la stratégie immobilière et patrimoniale ainsi adoptée vaut programme d'actions,

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-200076578-20251211-DE01CM111225-DE



3. **DE VALIDER** la composition du comité de suivi ainsi qu'il suit :
   - Monsieur le Maire,
   - l'élu référent en charge du SDIE,
   - les élu(e)s concerné(e)s par une typologie de bâtiments au titre de leur délégation,
   - le chef de projet technique, à savoir le responsable du service bâtiments et énergies,
   - le référent financier, à savoir le DGA du pôle ressources et Directeur des affaires financières,
   - le référent aménagement et cadre de vie, à savoir le DGA du pôle Aménagements et cadre de vie,
   - la référente énergies, à savoir la Chargée de mission énergies du Service bâtiments et énergies,
   - la gestionnaire du parc immobilier du Service des affaires juridiques, immobilières et archives.

Pour expédition certifiée conforme,
Le Maire,
Didier LECHIEN

