

DÉCISION DU PRÉSIDENT N°2026-581
PRISE PAR DÉLÉGATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

OBJET
Théâtre le Rex
Audit énergétique

Le Président de Saint-Flour Communauté,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la commande publique et notamment ses articles L.2123-1 1° et R.2123-1 et suivants ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°2026-127 en date du 12 mai 2026 portant délégation d'une partie des attributions de l'organe délibérant au Président ;

Vu le bâtiment du théâtre le Rex ;

Considérant la nécessité de réaliser un audit énergétique du bâtiment ;

Vu la proposition du Bureau d'Etudes IGETEC, 5 avenue Georges Pompidou, 15 000 AURILLAC ;

DÉCIDE

Article 1 : D'approuver et de signer la proposition avec le Bureau d'Etudes IGETEC, 5 avenue Georges Pompidou, 15 000 AURILLAC, pour la réalisation d'un audit énergétique du bâtiment du Rex pour un montant de 4 800 € HT soit 5 760 € TTC ;

Article 2 : De dire que les crédits sont inscrits au budget annexe pôle enseignement diffusion artistique et lecture publique 2026, opération 108 ;

Article 3 : Qu'ampliation de la présente décision sera transmise à Monsieur le Trésorier de Saint-Flour.

Article 4 : Que tout recours contentieux à l'encontre de la présente décision doit être présenté devant le tribunal administratif territorialement compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Fait à Saint-Flour, le 21 septembre 2026,

Le Président
Philippe DELORT



Il sera rendu compte de cette décision à la prochaine séance du conseil communautaire

Transmise en Préfecture le 24 SEP. 2026

Accusé de réception en préfecture
015-200666660-20260921-DEC2026-581-AU
Date de télétransmission : 24/09/2026
Date de réception préfecture : 24/09/2026

Publiée sous format électronique sur le site internet de Saint-Flour Communauté, conformément à l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 et au décret n°2021-1311 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, le **24 SEP. 2026**

accueil@igetec.fr / www.igetec.fr

Siège social

5 av. Georges Pompidou
15000 AURILLAC

Agence 03

2 ZA Grand Champ
03390 MONTMARAUULT

Agence 46

ZAÉ Cahors Sud
Pépière d'entreprises Cadurcia
35 rue Gamas
46230 FONTANES

Agence 63

18 rue Valentin Haüy
63000 CLERMONT-FERRAND



Monsieur le Président
SAINT FLOUR COMMUNAUTE
Village entreprises
ZA du Rozier-Coren
1 rue des Crozes
15100 SAINT-FLOUR

A l'attention de
Mme HUGON Emmanuelle, adjointe - pôle technique

Aurillac, le 15 septembre 2026

Envoi à e.hugon@saintflourco.fr

N/Réf. : 2026.197_0 / CM / IP

Objet : Audit énergétique de la salle de spectacle « Le Rex » située 6 rue du Théâtre à Saint-Flour (15100)

Monsieur le Président,

Nous vous remercions de votre sollicitation et nous vous prions de bien vouloir trouver, ci-après, notre proposition de mission pour la réalisation d'un audit énergétique de la salle de spectacle « Le Rex », 6 rue du Théâtre à Saint-Flour (15).

I. Données de base

Les données de base servant à l'élaboration de notre offre sont les suivantes :

- l'échange et la visite sur site fin juillet entre, notamment, Madame Emmanuelle HUGON de Saint Flour communauté, Madame Julie BOUNIOL, Architecte, et Monsieur Vincent DELMAS du bureau d'études techniques IGETEC ;
- les plans, coupes et façade du bâtiment concerné qui nous ont été remis.

II. Périmètre de l'étude

Salle de spectacle – théâtre le Rex

Le bâtiment, implanté dans le centre ancien de la ville haute, est issu de la reconversion de l'ancien cinéma du quartier des Agials en salle de spectacle.

D'une emprise au sol d'environ 100 m², le bâtiment s'organise sur plusieurs niveaux. Le sous-sol accueille un vaste local de rangement, un local technique, deux petites loges ainsi que des sanitaires.

Le rez-de-chaussée comprend l'entrée du public, organisée autour d'un foyer avec bar, ainsi que les vestiaires et sanitaires. Ce niveau assure également la distribution vers la scène et les gradins.

La salle de spectacle et les gradins sont aménagés dans le volume du R+1. La scène présente une hauteur sous plafond importante, celle-ci étant traitée en volume déplaçonné, afin de permettre les équipements scéniques nécessaires à l'exploitation scénique.

Accusé de réception en préfecture
015-20006666-20260921-DEC2026-581-AU
Date de télétransmission : 24/09/2026
Date de réception préfecture : 24/09/2026

L'ensemble constitue ainsi un équipement culturel de proximité, adapté à l'accueil du public et aux différentes configurations liées à l'activité de spectacle vivant.



III. Objectifs de l'étude

L'audit énergétique doit permettre à la communauté de commune de décider, en connaissance de cause, chiffres en main, du programme des interventions que nécessitent ce bâtiment pour améliorer leur performance énergétique et des investissements appropriés.

L'audit énergétique sera décliné de la manière suivante :

- un état des lieux complet du bâtiment (enveloppe, équipements, usages)
- un bilan énergétique avec analyse des consommations réelles et calcul théorique
- des scénarios de rénovation chiffrés et argumentés
- une analyse financière en coût global avec identification des aides mobilisables

L'étude thermique et énergétique permettra, à partir d'une analyse détaillée des données du bâtiment, de dresser une proposition chiffrée et argumentée de programmes d'économies d'énergie cohérents avec les objectifs de la transition énergétique. Les résultats permettront au Maître d'Ouvrage de décider, en connaissance de cause, du programme des interventions que nécessitent ce bâtiment.

L'audit pourra également être utilisé comme référence pour les demandes d'aides publiques, notamment dans le cadre des subventions Fonds Vert, DETR et DSIL.

IV. Contenu de la mission

Les attendus de la mission portent sur :

1. Etude thermique avant travaux

- calcul thermique selon méthode Th-C-E ex (calcul réglementaire applicable aux bâtiments existants).

2. Etude thermique après travaux d'isolation et d'amélioration énergétique

- calcul thermique selon méthode Th-C-E ex intégrant les travaux d'isolation et d'amélioration énergétique proposés.

Accusé de réception en préfecture
015-200066660-20260921-DEC2026-581-AU
Date de transmission : 24/09/2026
Date de réception préfecture : 24/09/2026

Pour accomplir cette mission, vous mettrez à notre disposition les moyens suivants :

- Plans de l'état actuel (vues plans, coupes, façade, masse) sur papier et/ou sur support informatique
- Inventaire et description des grosses opérations de rénovation sur le bâtiment
- Liste des travaux d'entretien réalisés
- Diagnostic de Performance Energétique, le cas échéant
- Factures énergétiques
- Agent pour effectuer la visite sur site et moyens pour l'accès aux ouvrages

V. Méthodologie du déroulement de la mission

Notre prestation sera décomposée en 4 phases distinctes.

Phase 1 : Etat des lieux

Le bâtiment fera l'objet d'un examen approfondi en vue de recueillir les éléments nécessaires à la réalisation des phases suivantes de l'étude énergétique.

L'état des lieux comprend :

- le recueil des informations disponibles auprès du Maître d'Ouvrage (factures, plans, schémas des réseaux électriques et de fluides, données de suivi énergétique, abonnements et contrats d'exploitation, livret d'entretien des équipements, etc.)
- la caractérisation des locaux en fonction des facteurs climatiques extérieurs et intérieurs (données météo. locales, organisation du site, zonage climatique et utilisation du bâtiment)
- un contrôle du fonctionnement des installations avec des outils d'investigations appropriés (débit de ventilation, température de consigne, hygrométrie intérieur, mesures de combustion, éclairage moyen, etc.)
- un examen des modes de gestion des énergies (tarification, nature et durée des contrats)

Nota¹ : l'instrumentation n'est pas incluse dans notre prestation.

Phase 2 : Bilan énergétique et préconisations

Les données recueillies seront analysées en procédant aux calculs et aux interprétations qui permettront de mettre en évidence les améliorations à envisager.

Nous réaliserons :

- une analyse critique de la situation existante en s'attachant aux anomalies ou aux déficiences observées sur le site. Ce bilan portera sur les conditions d'occupation et d'exploitation du bâtiment, la qualité de l'enveloppe, le renouvellement d'air, la qualité et le fonctionnement des installations thermiques et des autres équipements consommateurs d'énergie ;
- l'analyse des installations soulignera les points défectueux des installations thermiques (génération, distribution, émission, régulation), et l'adéquation avec les différents zonages, la nature et le dimensionnement des équipements, et enfin la configuration des circuits de distribution (y compris électrique) ;
- l'analyse des conditions d'exploitation portera sur l'adéquation des besoins avec les contrats et les tarifs utilisés, la nécessité de mettre en place un suivi des consommations et la vérification des bonnes conditions d'exploitation d'une GTB (quand elle existe) ;
- un bilan énergétique global du bâtiment, en tenant compte de tous les usages importants (consommations de chauffage et de conditionnement d'air, consommations des autres usages thermiques, ECS, consommations des usages électriques conventionnels - éclairage et auxiliaires, et consommations des autres usages spécifiques de l'électricité) ;

Attestation de réception au Préfet
015-200066660-20260921-DEC2026-581-AU
des autres usages spécifiques de
Date de réception préfecture : 24/09/2026

- les consommations réelles, issues des mesures si elles existent, relevés et factures des trois dernières années seront confrontés avec les résultats obtenus par un calcul théorique des consommations. La méthode retenue pour le calcul théorique sera explicitée (durée de chauffe, température de consigne, variations climatiques exceptionnelles, usages intermittents, etc.) et sera fondée sur un découpage cohérent avec celui des relevés de consommation réelle. Les écarts observés avec les consommations réelles seront commentés et s'appuieront sur les anomalies décelées au cours de l'état des lieux ;
- un calcul des consommations réglementaires pour situer la performance initiale du bien selon la méthode de calcul Th C-E ex. Ce calcul conventionnel ne peut en aucun cas se substituer aux calculs réels et théoriques des consommations précédemment réalisés ;
- une énumération des améliorations possibles en distinguant les actions correctives permettant un gain immédiat (programmation de l'installation thermique, modification des contrats d'entretien et d'exploitation des équipements, optimisation des tarifications énergétiques, remplacement des ampoules, respect des températures de consigne), de celles impliquant un investissement (isolation des murs et des planchers, remplacement des menuiseries, gestion des équipements - y compris de façon centralisée, remplacement d'équipements, substitution d'énergies, etc.), en cohérence avec les contraintes fonctionnelles et réglementaires ;
- un tableau rappellera les paramètres principaux sur lesquels porteront les améliorations (déperditions, consommations, rendements...) et donnera des indications chiffrées sur les objectifs d'amélioration visés pour chaque action ;
- une analyse globale et poste par poste de l'impact énergétique et environnemental des préconisations.

L'audit permettra également d'afficher les consommations et les performances en cohérence avec les éléments du DPE.

Phase 3 : Programmes d'amélioration

Des scénarios de réhabilitation seront ensuite élaborés, sur la base de programmes d'amélioration cohérents et adaptés aux caractéristiques du bâtiment et des orientations fonctionnelles et réglementaires, pour permettre au Maître d'Ouvrage d'orienter son intervention dans les meilleures conditions de coût et de délai. Ces programmes seront présentés sous la forme de « bouquets » de réalisations indissociables, correspondant à un niveau de performance énergétique global après travaux. Ces bouquets seront complétés, le cas échéant, par d'autres préconisations de travaux d'amélioration énergétique issues de l'analyse des spécificités du bâti.

Les scénarii suivants seront impérativement envisagés :

- **Scénario 1** - investissement limité : un gain minimum de 40% d'économie d'énergie primaire pour les 5 usages de la réglementation thermique (chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire, ventilation, auxiliaire) par rapport à la consommation avant travaux
- **Scénario 2** - investissement mesuré : un gain minimum de 50% d'économie d'énergie primaire pour les 5 usages de la réglementation thermique, par rapport à la consommation avant travaux
- **Scénario 3** - gain maximum : un scénario correspondant a minima au niveau BBC Rénovation, soit 80 kWhEP/m²SHON.an)
- **Scénario 4** - la présentation de ces scénarios conduira ensuite le prestataire à élaborer un quatrième scénario, optimisé et justifié par le prestataire, en concertation avec le Maître d'Ouvrage, selon les modalités financières, les aides mobilisables, l'atteinte de performances moyennes réalistes et la réglementation applicable au bâtiment (RT, décret tertiaire, etc.).

Les obstacles techniques à l'atteinte des objectifs de performance de l'un ou l'autre de ces scénarii devront faire l'objet d'éclaircissements et/ou de justifications. Les programmes d'économies d'énergie ne se limiteront pas aux cinq usages conventionnels.

Un calcul réglementaire permettra toutefois de vérifier la conformité des préconisations du DPE afin de situer les gains énergétiques par rapport à l'état initial.

Accusé de réception en préfecture
025-200060680-20260921-PBC-2026-381-A0
Date de télétransmission : 24/09/2026
Date de réception préfecture : 24/09/2026

Le programme d'amélioration portera sur :

- les actions correctives ne nécessitant pas de travaux et portant sur les conditions d'utilisation et de meilleure exploitation du bâtiment (températures de chauffage et de conditionnement d'air, ralenti de nuit ou d'inoccupation, modification du contrat d'exploitation, révision des organes et durées de programmation minuterie, ...) ;
- les travaux techniquement envisageables sur le bâti, les installations thermiques et les autres équipements ou usages spécifiques, en tenant compte des interactions entre améliorations proposées (par exemple, reprise de l'équilibrage et re-réglage des régulations en cas de travaux d'isolation des parois...).

Nous proposerons :

- une description détaillée des interventions à mettre en œuvre (quantités, type de matériel, performance visée, conditions de mise en œuvre, etc.),
- une comparaison entre les consommations, avant et après travaux, sur l'ensemble du programme proposé,
- une évaluation des réductions d'émissions de gaz à effet de serre sur la base des contenus CO2 des énergies,
- les gisements d'économies, exprimés en kWh, sur chacun des postes et globalement.

Au vu de l'utilisation de la salle, la sollicitation d'un acousticien devra être envisagée pour échanger et valider les solutions retenues si des travaux impactant l'acoustique devaient être retenus.

Phase 4 : Analyse financière

Les scénarii de réhabilitation, tels que définis au § « Phase 3 : Programmes d'amélioration », feront l'objet d'une analyse financière détaillée.

Elle sera produite à partir de la méthode en « coût global » et prendra pour hypothèses :

- l'évolution des prix des énergies selon le taux de croissance annuel moyen (TCAM),
- des périodes d'amortissement de 10, 20 et 30 ans pour le calcul du temps de retour sur investissement (TRI).

Ces estimations seront ensuite comparées à un scénario de base, pour mettre en évidence les économies générées sur les charges d'exploitation et de maintenance, pour chacune des périodes définies.

L'analyse fera ressortir, pour chaque scénario :

- le coût prévisionnel des travaux (montant prévisionnel par poste et global),
- le coût d'exploitation pour chacun des usages (usages conventionnels et usages spécifiques d'électricité),
- le coût d'entretien des installations (P2) et les conséquences si ces entretiens ne sont pas réalisés,
- le coût de renouvellement prévisionnel du matériel lourd sur la durée prise pour l'analyse en coût global,
- le temps de retour prévisionnel de l'investissement sur l'ensemble des postes,
- les investissements correspondants et leurs temps de retour seront précisés sur la base d'une estimation budgétaire préliminaire à +/- 20 %.

VI. Restitution

Cette étude préalable réunira des qualités indispensables : prise en compte des spécificités architecturales et constructives, prise en compte des qualités d'usages, rigueur du raisonnement et des calculs, exhaustivité des analyses et des propositions et indépendance vis à vis de considérations commerciales, qu'il s'agisse de marques d'équipements ou de nature d'énergie.

Le rapport :

- sera clair et lisible, pour faciliter la décision,
- donnera un avis d'expert, un conseil par quelqu'un qui a passé du temps sur place, auprès des personnes les hommes chargés de l'entretien ou de la gestion,

Accusé de réception en préfecture
015-200486660-20260921-DEC2026-581-AU
Date de télétransmission : 24/09/2026
Date de réception préfecture : 24/09/2026

- fournira des informations suffisantes pour l'élaboration d'un programme de travaux,
- proposera des améliorations conformes aux exigences de performance énergétique réglementaires minimales mais également des programmes plus ambitieux permettant d'atteindre des performances énergétiques renforcées,
- fera apparaître, l'incidence sur l'enveloppe du bâtiment, le maintien voire l'amélioration de la qualité d'usage et l'impact sur la valeur patrimoniale d'origine,
- sera présenté et commenté lors d'une réunion de restitution.

VII. Moyens mis en œuvre

Les meilleures méthodes et outils ne sont rien sans le discernement de l'auditeur qui doit avoir :

- une bonne connaissance technique et pratique du bâtiment existant et de ces équipements, notamment énergétiques ;
- les compétences en thermique du bâtiment et un esprit critique pour proposer des améliorations opportunes et évoquer les financements et mécanismes administratifs de prise de décision ;
- un bon contact humain, les données à recueillir étant à la fois qualitatives et quantitatives ;
- une rigoureuse indépendance vis-à-vis de toute considération commerciale.

Pour accomplir cette mission, nous nous engageons à mettre à disposition :

- un interlocuteur privilégié : l'auditeur thermique, il est le référent unique de la mission ;
- un économiste de la construction ayant une parfaite connaissance du tissu économique local ;
- des ingénieurs spécialisés dans les domaines des fluides et de la thermique du bâtiment ;
- un directeur de travaux permettant d'appréhender l'organisation et la pertinence de la concomitance de bouquets de travaux.

VIII. Délai de réalisation

. Rendu de l'étude..... 5 à 6 semaines

Après réception de la commande et des documents indispensables, cf. § IV (plans, factures énergétiques, documentation technique des installations existantes...).

Nota² : dans tous les cas, nous ne serons pas en mesure de fournir l'audit énergétique avant le 30/10/2026.

IX. Conditions de rémunération

Pour effectuer la mission définie dans la présente, nous vous proposons un forfait d'honoraires de.....4 800,00 € HT

Le règlement s'effectuera par virement bancaire, à 30 jours date de facturation, selon les conditions ci-après :

- 30% à l'engagement de la mission
- 70% à la restitution du rapport

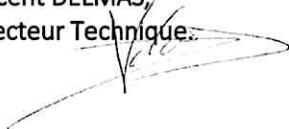
➔ Les honoraires ainsi déterminés sont à majorer de la TVA selon le taux en vigueur (20 %) et comprennent les déplacements ainsi que les frais liés à la mission.

Accusé de réception en préfecture
 015-200066660-20260921-DEC2026-581-AU
 Date de télétransmission : 24/09/2026
 Date de réception préfecture : 24/09/2026

Notre offre est envoyée par courriel uniquement ; si elle obtient la faveur de votre ordre, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir nous la retourner (toutes les pages), par e-mail, complétée, revêtue du cachet de votre établissement, de votre signature, et précédés de la mention « Bon pour accord » ; à joindre à votre bon de commande, le cas échéant.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée et de nos sentiments dévoués.

Vincent DELMAS,
Directeur Technique.



Céline MAS,
Directeur Général.



Proposition acceptée, à _____ le _____
par MME / M. _____
en qualité de _____
Cachet de votre établissement, signature, précédés de la mention « Bon pour accord »

Accusé de réception en préfecture
015-200066660-20260921-DEC2026-581-AU
Date de télétransmission : 24/09/2026
Date de réception préfecture : 24/09/2026