

OPTIMISATION DE LA GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

La sanctuarisation du
programme financier de
maintenance

Jean Louis
Destison
Directeur
Architecture
&
Immobilier

Ville de
Montpellier

L'analyse de la Valeur du patrimoine immobilier de la ville

	Valeur estimée de cession (Hyp. Basse)	Valeur estimée de cession (Hyp. Haute)
La valeur du Parc Immobilier	545 788 290 €	770 683 507 €
La valeur estimée du foncier disponible	57 321 356 €	76 428 475 €
TOTAL	603 109 646 €	847 111 982 €
Le montant des travaux à prévoir	142 160 289 €	
Soit valeur totale en bon état	745 269 935 €	

Estimation de la valeur de cession :
 Elle correspond à la valeur estimée du bien en bon état, ôtée de la valeur de remise en état.

Seront analysés ci-après l'ensemble des flux financiers attachés au patrimoine bâti :

2 types de flux :

- **Les flux récurrents** : il s'agit du besoin annuel nécessaire pour maintenir les biens dans leur état. Il s'agit de la grosse maintenance et des grosses réparations, mais pas de grosse rénovation, ni de changement de destination des bâtiments, où on modifie la valeur du patrimoine. Estimé à partir d'un coût d'amortissement sur 35 ans.
- **Les flux nécessaires** : Le coût de remise en état. Le patrimoine de la ville n'est pas dans un bon état. Un gros travail a été effectué pour en déterminer le montant.

Les besoins en flux récurrents

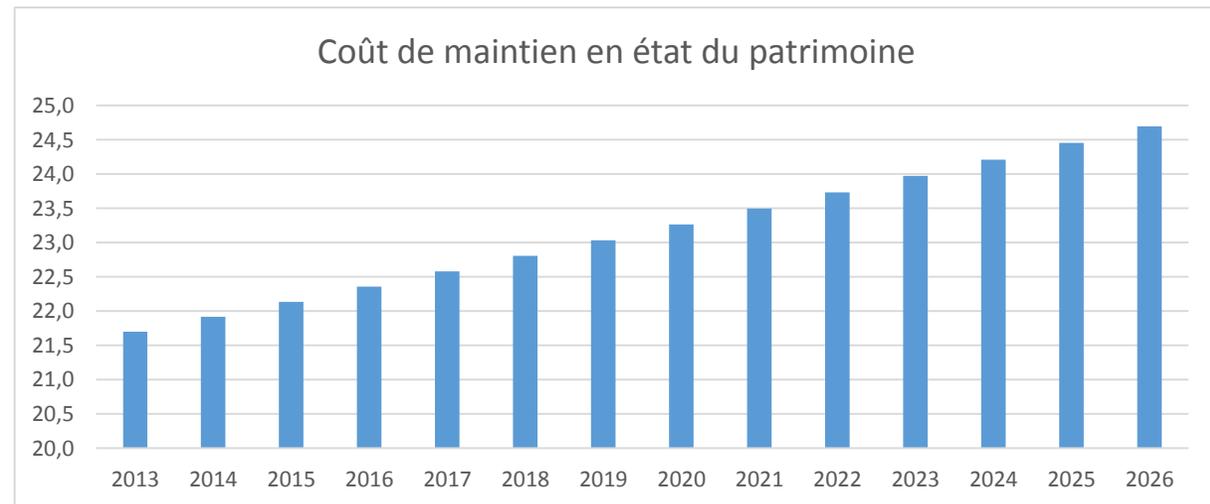
A périmètre constant, chaque année, afin de maintenir en état son patrimoine, la ville devrait consacrer un budget spécifique :

Année	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Coût de maintien en état du patrimoine	22,1	22,4	22,6	22,8	23,0	23,3	23,5	23,7	24,0	24,2	24,5	24,7

Flux récurrent :

Maintien en état du patrimoine.
Coût annuel nécessaire pour maintenir en état le patrimoine calculé selon la méthode d'amortissement, sur 35 ans, avec progression annuelle de 1%.

Ces montants correspondent au concept d'«amortissement (qui) devrait financer le cout de la dégradation du patrimoine »



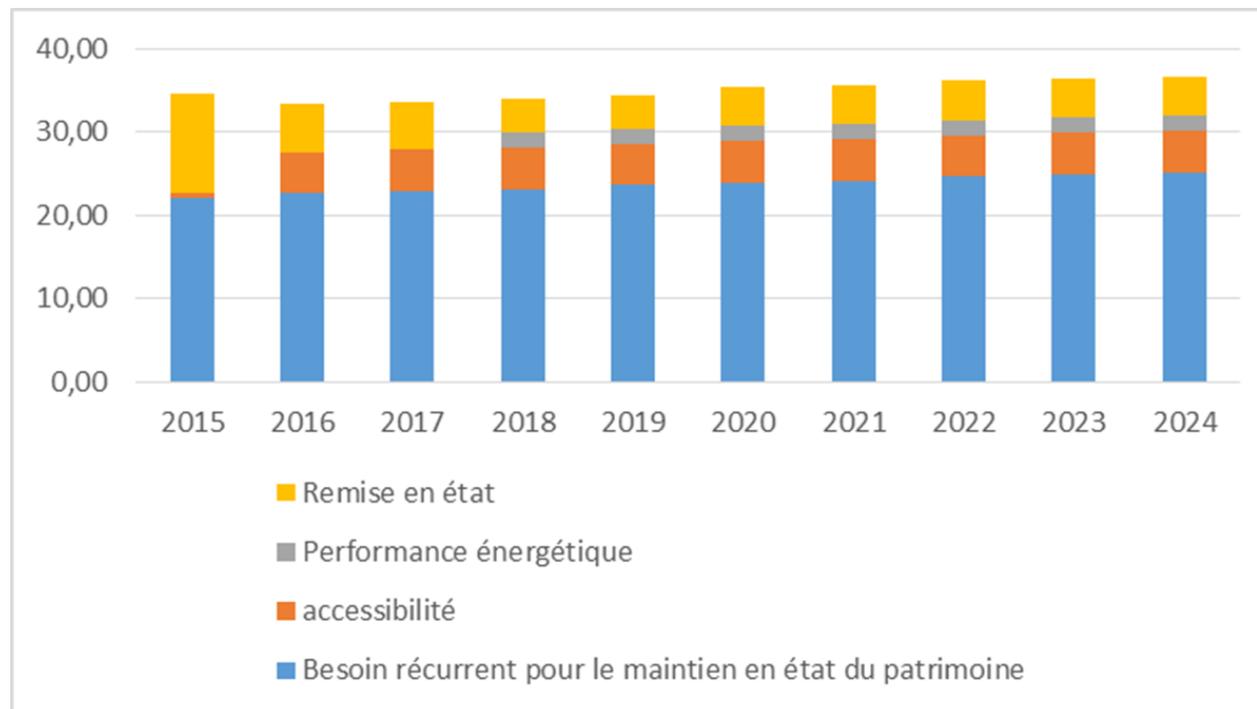
Les flux nécessaires : Le coût de remise en état

Montant travaux remise en état	74 760 000 €
Accessibilité	40 000 000 €
Performance énergétique	27 400 000 €
TOTAL	142 160 000 €

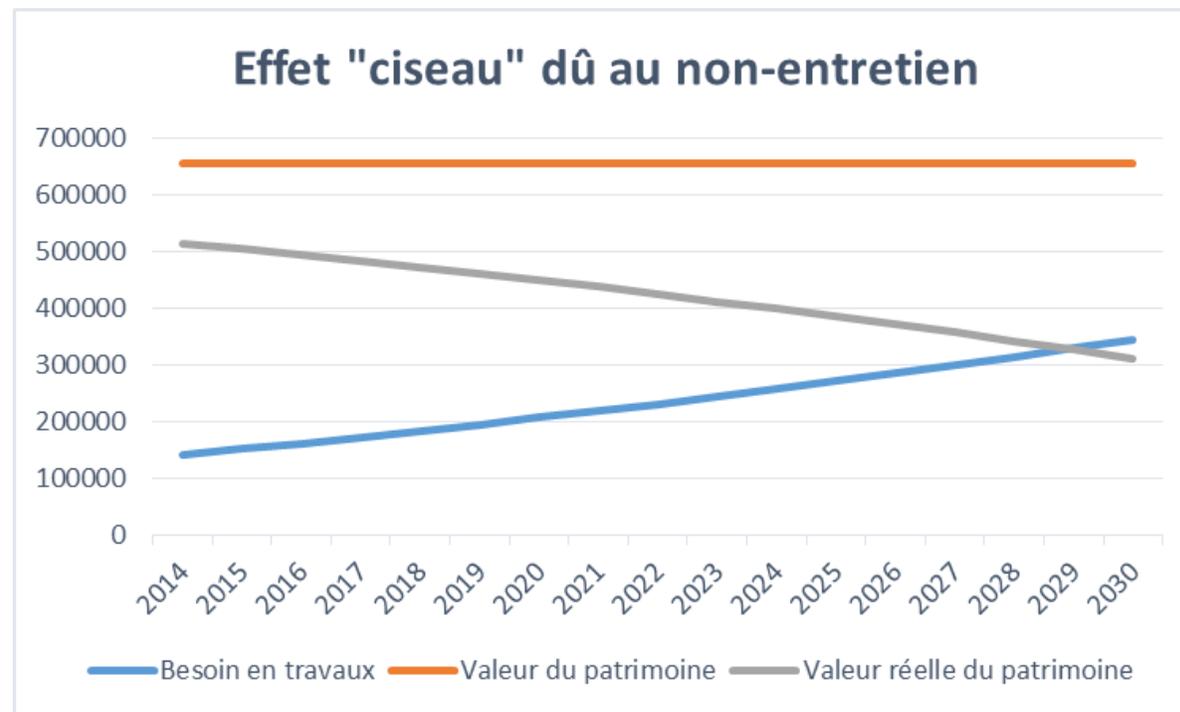
Le coût de remise en état du patrimoine a été calculé bien par bien, par les techniciens en charge de la gestion du patrimoine, à partir du constat de son état apparent, et à partir de ratios.

- Ce calcul comprend :
 - Le coût de remise en état des structures, toitures et équipements, la mise à niveau des installations techniques
 - La mise en accessibilité, issue des diagnostics obligatoires réalisés jusqu'en 2011
 - Une première enveloppe financière pour améliorer la performance énergétique des bâtiments.

Ce montant s'élève à 142 160 000 €



Le risque de ne pas faire est de plus en plus important, pouvant aboutir, dans les années 30 à des situations ingérables.



- Création d'une AP sous forme de « plan glissant » d'une AP dite « PSI » dédiée au maintien en état du patrimoine
- Création d'une AP Ad'AP
- On identifie dans les besoins budgétaires :
 - Ce qui est réglementairement obligatoire : ADAP
 - Les coups partis (souvent dans les AP)
 - Les nouvelles opérations obligatoires hors AP
 - Le GR-GE et remise en état
 - Les demandes politiques

On agit sur ces leviers, globalement, l'arbitrage final revenant bien entendu au maire