

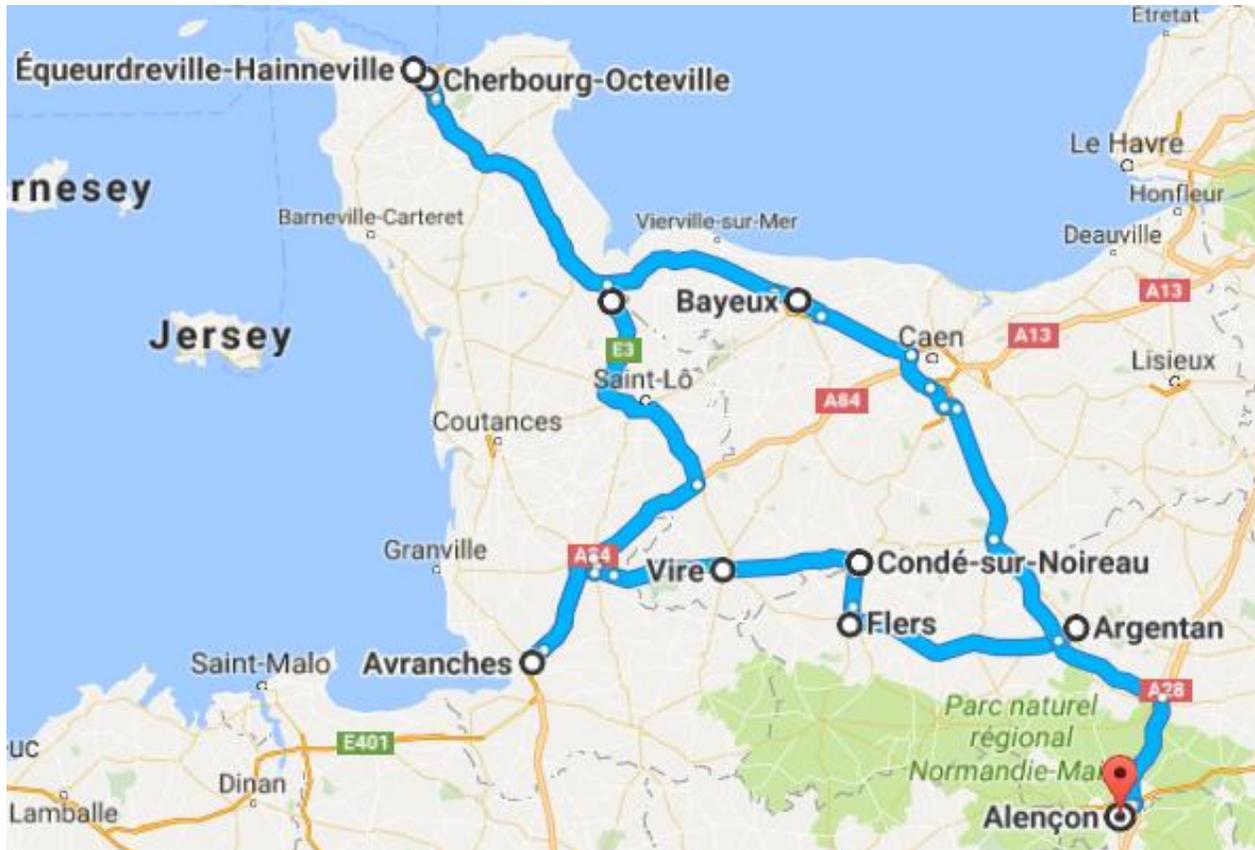
Rencontres techniques Amf , 08 février 2017

Démarche collective de Schéma Directeur Immobilier

Thomas MARCHETTO - Espelia (amo) - Directeur du Patrimoine Public

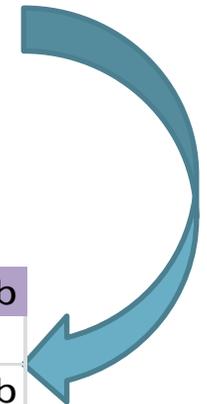


Treize collectivités pionnières d'une opération pilote



Schémas individuels

Démarche collective



Collectivité	Population (hab.)	Surface total (m ²)	Ratio /hab
Totaux	248 080 hab	1 149 817 m ²	
Moyenne	22 553 hab	104 529 m ²	5,4 m ² /hab
Médiane	15 000 hab	92 709 m ²	6,1 m ² /hab



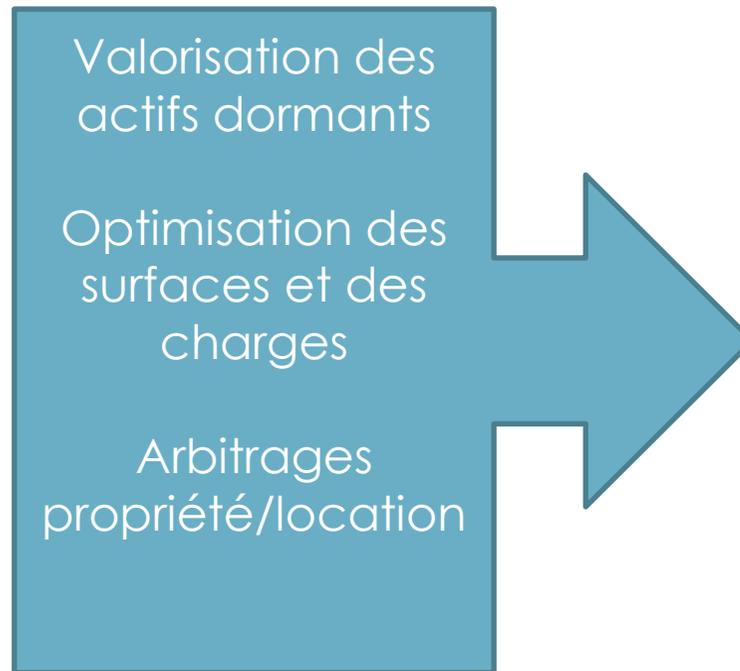
UN SCHEMA DIRECTEUR IMMOBILIER

● Recherche **d'efficience**

- Investir pour économiser !

● Approche **globalisante et collaborative**

- Outils auto portants, Multi critères



La démarche SDI

Démarche collective de schéma directeur immobilier (SDI) pour les villes moyennes de Basse-Normandie

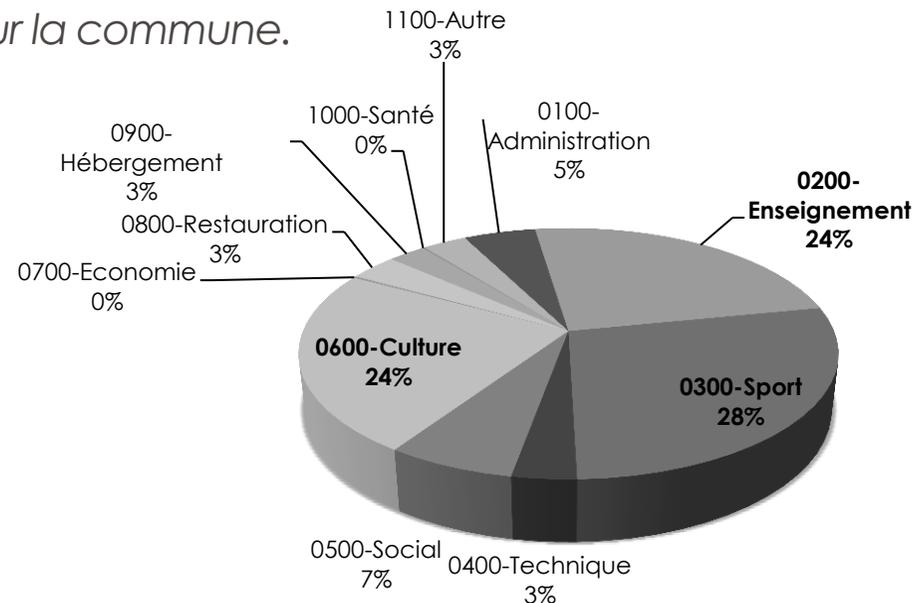


Contexte et principaux chiffres

La démarche SDI a permis à la commune déléguée de Vire de prendre conscience de l'importance de la taille de son parc, avec près de **66 848 m² SHON** soit, **5m²SHON/habitant** pour la commune déléguée de Vire (12 835 habitants).

Cette surface élevée semble s'expliquer en partie par :

- *Le fait que Vire soit une ville centre au milieu d'un territoire principalement rural,*
- *Le dynamisme des associations sportives et culturelles (plus de 100 associations),*
- *Le marché de l'immobilier « détendu » sur la commune.*



Contexte et principaux chiffres

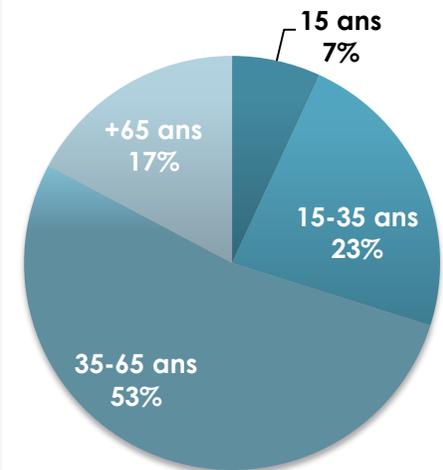
Vision en coût global du parc :

Le coût moyen de fonctionnement et d'investissement par m² est de 53€ /an .

Au total le coût annuel moyen pour maintenir, nettoyer, renouveler et améliorer

le parc s'élève à environ 3 573 650 € / an (investissement et fonctionnement).

Investissement - Moyenne Gros Entretien Renouvellement annuel	Moyenne : 1 173 050 € / an Environ 17,5 € /m ² .an
<i>Soit environ 2% de la valeur du parc investit par an pour assurer son renouvellement, « sa modernisation » fonctionnelle et sa mise aux normes</i>	
Entretien / maintenance en régie RH+matériaux+contrôles périodiques	Coût matériaux :147 995 € /an Coût RH : 681 000 € / an 828 995 € / an Environ 12 € / m ² .an
Nettoyage – RH+produits (nettoyage quotidien des écoles, salles des fêtes et manifestation, ...)	1 026 000€ /an Environ 15 € /m ² .an
Charges annuelles d'énergie (bâtiments- hors dépenses en eau)	545 605 € /an 8 € /m ² .an
TOTAL	<u>3 573 650 € / an</u> Moyenne : 52,5-53 € /m².an Moyenne : 278 €/hab. an



Age du parc

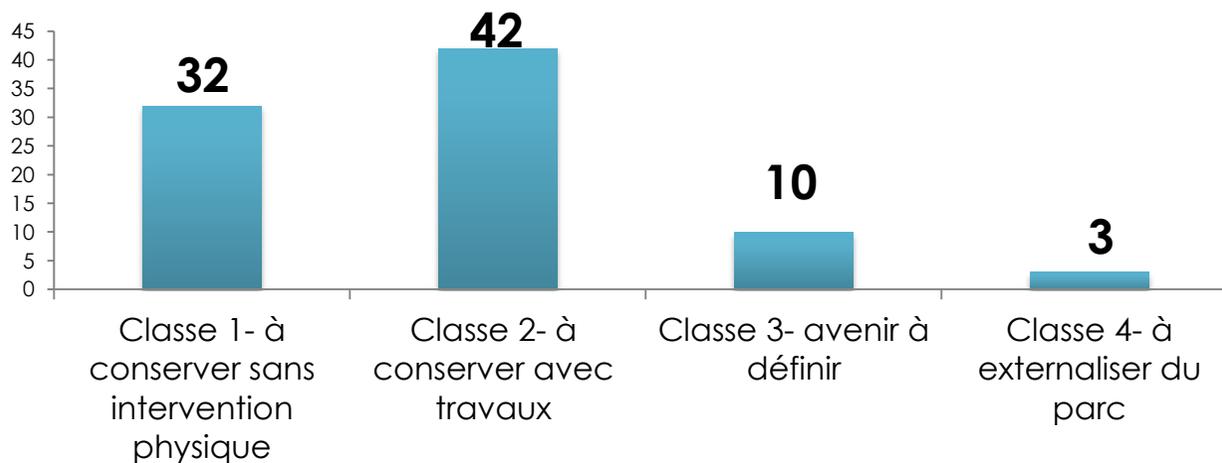
Contexte et principaux chiffres

La consommation totale du parc est d'environ 6 665 MWh/an soit en moyenne

99,7 kWh/m².an.

70% sont classés A, B ou C cela s'explique en partie par la mise en œuvre de la Gestion Technique Centralisée sur l'ensemble du parc qui permet une gestion fine des températures de consigne.

Grâce à la réalisation des fiches patrimoine exhaustives pour les 87 bâtiments du parc, un classement du patrimoine a pu être réalisé.
De ce classement découle en partie des scénarii.



Ville de Vire										
Groupe scolaire Malraux Primaire										
Identification du bâtiment										
N° d'inventaire physique	11									
Type d'équipement	0220-Élémentaire									
Surface (SHON)	1 047m ²									
Surface foncière	20 087m ²									
Décennie de construction	1950									
Date de dernière reconstruction										
Type ERP	8									
Catégorie ERP	5									
Statut d'occupation	Propriétaire occupant									
Nb de niveaux	2									
Etat réglementaire										
Diagnostic					Contrôles obligatoires			RIS		
Amiante	-		Électricité	Conforme		Conforme		Risques technologiques	-	
DPE	-		Commission sécurité	Non concerné		-		Risques Naturels	-	
Plomb	-		Gas	Non concerné		-		Protection sites et monuments	Non	
Accessibilité	-		Sécurité-incendie	Conforme		-		Protection des sources	-	
Qualité patrimoniale					Neutre			Servitudes voies de transport		
								Servitudes radio électriques		
Synthèse état réglementaire					TRES SATISFAISANT			Notation		
Etat technique										
Clos-couvert			Second-œuvre			CVC		Eaux		
Couverture	2: Possible		Sois	2: Possible		Chauffage	3: Satisfaisant		Eau potable (adduction)	3: Satisfaisant
Parois extérieures	2: Possible		Murs	2: Possible		Ventilation	0: Sans objet		Eau usée	3: Satisfaisant
Menuiseries	3: Très satisfaisant		Plafonds	0: Non concerné		Climatisation	0: Sans objet		Eau pluviale	3: Satisfaisant
Commentaires:			Cloisons			Commentaires:		ECS		3: Satisfaisant
Etat correct dans l'ensemble			Menuiseries intérieure			Absence de vmc		Commentaires:		possible
Commentaires:			Etat d'ensemble, vieillissant							
Système					Type d'énergie: Bois		% d'énergie renouvelable: 80%			
Synthèse état technique					SATISFAISANT			Notation		
Qualité d'usage										
Usage A			Usage B			Usage C			Total	
Type	Enseignement		-		-		-		Type	Mono-usage
Surfaces utilisées	-		-		-		-		Proximité géographique	-
Nb d'usagers	-		-		-		-		Indice d'optimisation usage	-
Nb poutres/lattes	-		-		-		-		Capacité d'extension	-
Nb heures ouverture/yr	-		-		-		-		Capacité de modularité	Faible
Taux d'ouverture annuel	-		-		-		-		Adaptation à la fonction	3: Satisfaisant
Utilisages extérieurs à la collectivité	-		-		-		-			-
Synthèse état occupation					Bonne			Notation		
Financier										
Investissement					Fonctionnement					
Valeur actuel de remplacement					1 361 100 € Energies					
Indice de maintien des actifs					105 885 kWh					
Coût d'investissement annuel total					1 870 € Eau					
					Indice de consommation énergie					
					101 kWh/m ² an					
					Loyer (le cas échéant)					
					0 m ²					
					Entretien/maintenance					
					3 830 €					
					Nettoyage					
					22 410 €					
Synthèse état Financier					0					
Notation										
Synthèse générale										
Constatations/poins faibles			Potentiels/poins forts			Actions à engager				
Structure Bâtiment vieillissant prévoir une ITE						Coût de l'ITE= 130000€				
Responsable de l'EDF										
RALLU-GRANDIN										
Date dernière visite										
18/11/2015										

Scénarii : Valorisation du patrimoine

Reconversion de friches urbaines

Rénovation niveau BBC d'un immeuble emblématique de la reconstruction

Etudes et travaux : 1,29 M€ HT
(Champs de Foire - friche en centre Ville)

TERRITOIRE À ÉNERGIE POSITIVE POUR LA CROISSANCE VERTE
MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ÉNERGIE



Reconversion d'une ancienne école (désaffectée) en Pôle de Santé Libérale et Ambulatoire

Cessions des Haras et de la petite poste

Tout Parc			
IDENTIFICATION			
Collectivité	Ville de Vire		
Habitant	12 835 hab.		
nb. de bâtiments total	87		
surface totale (shon)	64 559 m ²		
surface moyenne par bâtiment	742 m ²		
nb. de m ² SHON / habitant	5,0		
OPERATIONS REALISEES			
Nombre d'opérations réalisées échelle tout PARC			
Nombre d'opérations réalisées échelle FONCTION	0		
Nombre d'opérations réalisées (échelle SITE/BATIMENT)	2		
	Initial	N+2	Ecart
GENERAL			
Nombre total de bâtiments	86	84	-2
Surface totale du parc immobilier (shon)	64 559 m ²	64 271 m ²	-288 m ²
REGLEMENTAIRE			
Nombre de bâtiments dont l'accessibilité a été étudiée	78	76	-2
Pourcentage de bâtiments dont l'accessibilité a été étudiée (%)	90,70%	90,48%	-0,22%
TECHNIQUE			
Indice de vétusté des immobilisations	0,67	0,68	0,01
<i>Evolution par rapport à l'état initial (%)</i>			0,96%
Consommations totales d'énergie/an	6 475 963 kWh	6 475 963 kWh	0 kWh
<i>Evolution par rapport à l'état initial (%)</i>			0,00%
USAGE			
Ratio m ² shon/hab.	5,03	5,01	-0,02
Nombre de surfaces vacantes	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Nombre de bâtiments où l'adaptation fonctionnelle a été améliorée		0	0%
FINANCES			
Dépense investissement	1 173 050 €	1 170 116 €	-2 934 €
Dépense fonctionnement	2 400 610 €	2 400 610 €	0 €
<i>Evolution par rapport à l'état initial (%)</i>			0,00%
Dont dépenses totales en énergie (non chauffé pour les Haras)	545 605 €	545 605 €	0 €
<i>Evolution par rapport à l'état initial (%)</i>			0,00%
Recette investissement	0 €	121 000 €	121 000 €
Dont Recettes de cessions d'actifs	0 €	121 000 €	121 000 €
Recette fonctionnement	0 €	0 €	0 €
Dont Recettes des loyers	0 €	0 €	0 €
Temps de retour sur Investissement (performance énergétique)			

Les apports de la démarche

- Mise en réseaux avec les autres villes moyennes de Basse Normandie.

- Amélioration notable de la connaissance du parc de la commune déléguée de Vire, grâce aux fiches de synthèse (interface conviviale) ;

- Démarche permettant de classer son patrimoine. L'outil permet d'avoir une vue d'ensemble en termes : de performance énergétique, de niveau de vétusté physique et réglementaire, de coût et de fonctionnement;

- Démarche permettant d'intégrer une logique **coût global** pour les futurs projets de : cession / rénovation / reconversion et éventuellement construction;

- Outil d'aide à l'élaboration de scénarii.

Ville de Vire		Stade Pierre Comte Tennis couverts	
Identification du bâtiment			
N° d'inventaire physique	19		
Type d'équipement	0340-Cour de tennis		
Surface (SHON)	2 043m²		
Surface foncière	113 589m²		
Décennie de construction	1980		
Date de dernière reconstruction			
Type ERP	PA X		
Catégorie ERP	1		
Statut d'occupation			
Nb de niveaux	1		
			
Etat réglementaire			
Diagnostis	Contrôles obligatoires	PLU	
Amiante Absence	Electricité Conforme	Risques technologiques	-
DPE Non réalisé	Commission sécurité Favorable	Risques Naturels	-
Plomb -	Gaz Non concerné	Protection sites et monuments	-
Accessibilité Réalisé	Sécurité-incendie Conforme	Protection des sources	-
		Servitudes voies de transport	-
		Servitudes radio électriques	-
Qualité patrimoniale	0		
Synthèse état réglementaire	TRES SATISFAISANT		Notation
Etat technique			
Clos-couvert	Second-œuvre	CVC	Eaux
Couverture 4 : Très satisfaisant	Soils 3 : Satisfaisant	Chauffage 2 : Passable	Eau potable (adduction) 3 : Satisfaisant
Parois extérieures 3 : Satisfaisant	Murs 3 : Satisfaisant	Ventilation 0 : Sans objet	Eau usée 3 : Satisfaisant
Menuiseries 3 : Satisfaisant	Plafonds 3 : Satisfaisant	Climatisation 0 : Sans objet	Eau pluviale 3 : Satisfaisant
Commentaires:	Cloisons 3 : Satisfaisant	Commentaires:	ECS 3 : Satisfaisant
	Menuiseries intérieure 3 : Satisfaisant	vmc présente que dans les sanitaires	Commentaires:
	Etat d'ensemble correct		
Système	Type d'énergie: Electricité	% d'énergie renouvelable: 0%	
Synthèse état technique	SATISFAISANT		Notation
Qualité d'usage			
	Usage A	Usage B	Usage C
Type	-	Sportif	- Type
Surfaces utilisées	- m²	- m²	- m²
Nb d'usagers	-	-	-
Nb jr ouverture/an	-	-	-
Nb heure ouverture/jr	-	-	-
Taux d'ouverture annuel	-%	-%	-%
% d'usagers extérieurs à la collectivité	-%	-%	-%
Synthèse état occupation	Bonne		
Financier			
	Investissement	Fonctionnement	
Valeur actuel de remplacement	2 681 900 €	Energies	10 401 kWh
Indice de maintien des actifs	0%	Indice de conso énergie	5 kWh/m²/an
Coût d'investissement annuel total	9 000 €	Eau	0 m³
		Loyer (le cas échéant)	- €
		Entretien-maintenance	22 286 €
		Nettoyage	19 783 €
Synthèse état Financier			0
Synthèse générale			
Contraintes/points faibles	Potentiels/points forts	Actions à engager	
		0	
Responsable de BDP: RAULT-GRANDIN Date dernière visite: 18/11/2015			

Schéma directeur Immobilier



Ville d'Argentan Argentan Intercom

Synthèse de l'audit et des scénarios prospectifs

Présentation à l'AMF / 08/02/2017

La parc immobilier Argentanais



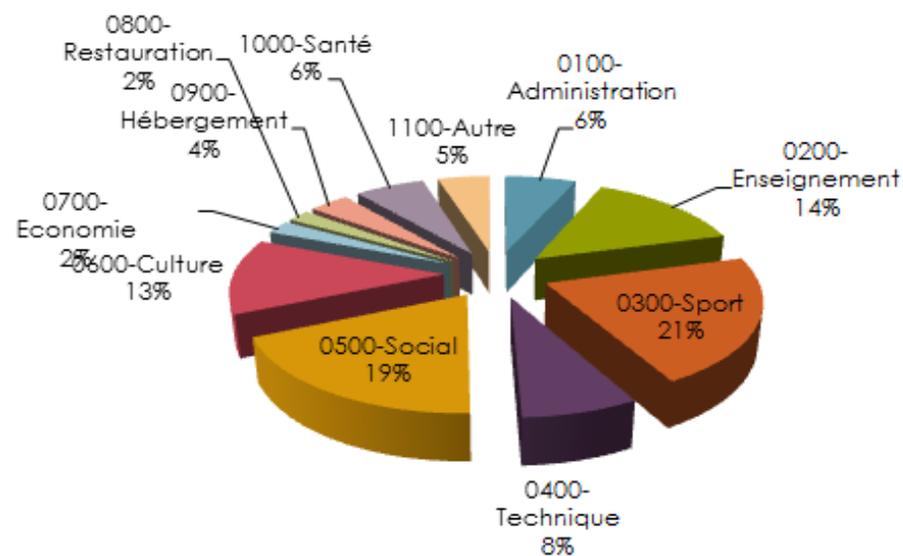
ARGENTAN (CC et ville)

IDENTIFICATION

Type collectivité	Communauté de communes	nb. de bâtiments total	113
N° de département	61	surface totale du parc immobilier (shon)	99 631 m ²
Habitants (INSEE)	23 500 hab.	nb. de m ² SHON / habitant	4,24
		surface foncière totale	257 637 m ²

Typologie générale

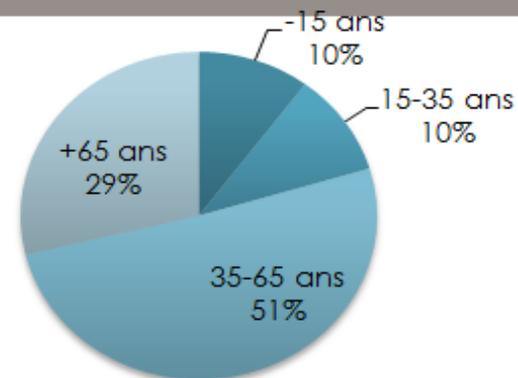
Typologie	Surface (SHON)	Part
0100-Administration	6 410m ²	5,3%
0200-Enseignement	14 202m ²	16,8%
0300-Sport	21 276m ²	16,8%
0400-Technique	7 418m ²	7,1%
0500-Social	18 852m ²	11,5%
0600-Culture	12 582m ²	14,2%
0700-Economie	2 241m ²	2,7%
0800-Restauration	2 022m ²	3,5%
0900-Hébergement	3 627m ²	8,0%
1000-Santé	6 288m ²	2,7%
1100-Autre	4 713m ²	11,5%
Total général	99 631m²	100,0%



La parc immobilier Argentanais

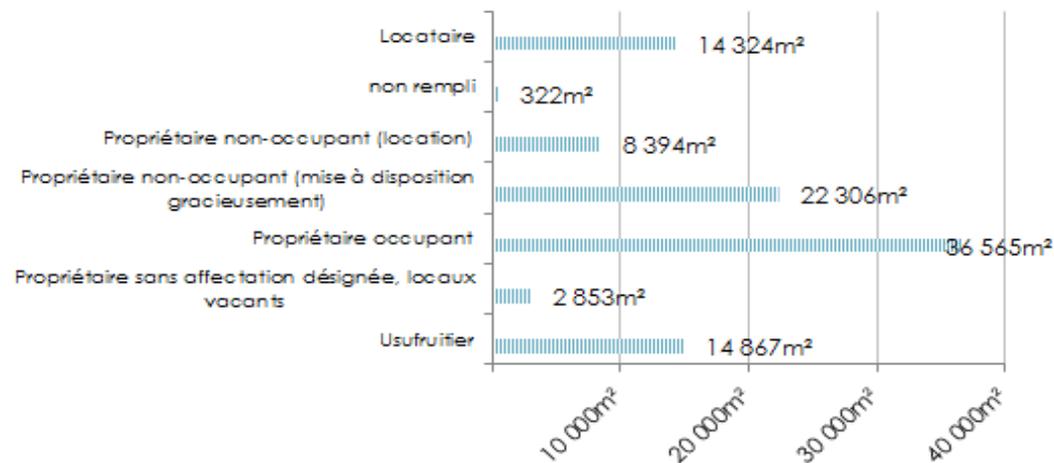
Ancienneté des bâtiments

Ancienneté	nb. de bâtiments
-15 ans	6
15-35 ans	6
35-65 ans	30
+65 ans	17
Total rempli	59



Statut d'occupation

Statut d'occupation	Surface	Part
Usufruitier	14 867m ²	14,9%
Propriétaire sans affectation désignée, locaux vacants	2 853m ²	2,9%
Propriétaire occupant	36 565m ²	36,7%
Propriétaire non-occupant (mise à disposition gracieusement)	22 306m ²	22,4%
Propriétaire non-occupant (location)	8 394m ²	8,4%
non rempli	322m ²	0,3%
Locataire	14 324m ²	14,4%
Total général	99 631m²	100,0%



La parc immobilier Argentanais

● Indice moyen de vétusté : 0,61 ... quels objectifs se fixer ?

Cimetière principal – local technique	0,35
Stade Gérard SAINT tribune	0,37
Ancien centre aéré" la Colonie" bâtiment principal (1)	0,40
Ancien centre aéré" la Colonie" bâtiment Directeur (4)	0,44
Serres municipales hangar et vestiaires	0,46
Services techniques de la CDC	0,46
Ancien café du Théâtre	0,47
Salle de danse Méheudin	0,47
Groupe Scolaire Anne FRANK école élémentaire	0,48
Stade Gérard SAINT vieux vestiaires	0,49
Eglise Saint-Martin-des-Champs	0,49
Centre médico-social des Provinces	0,49
Gymnase Jean ROSTAND	0,50
Groupe Scolaire Anne FRANK bloc logements Pierre Curie	0,50
Cimetière principal ancien logement	0,50
Maison des associations Pierre CURIE	0,51
Locaux associatifs rue Lautour	
Labroise	0,53
Atelier relais	0,53
Stade Gérard SAINT vestiaires rugby	0,54
Ancien centre aéré" la Colonie" bâtiment haut (2)	0,54
Ecole Victor HUGO	0,54
Maison des associations Maupassant	0,54
Stade Gérard SAINT buvette	0,55
Ecole Jean de La FONTAINE	0,55

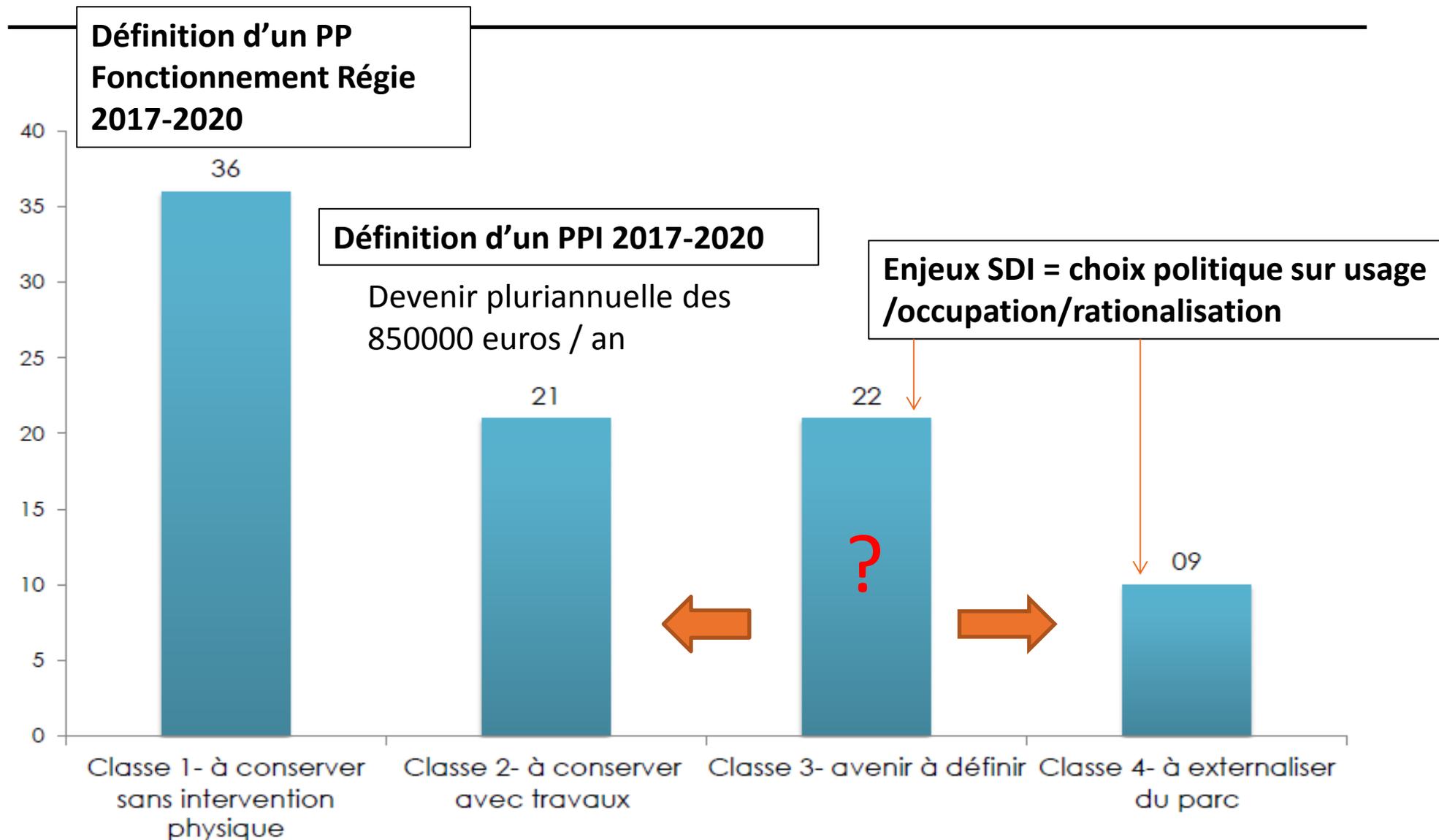
Maison de Saint-Roch	0,56
Ecole de Trun école élémentaire modulaire 2004	0,56
Espace Vulcain (CIO et mission locale)	0,56
Groupe Scolaire Vincent MUSELLI école primaire	0,57
Eglise Saint-Martin	0,57
Groupe Scolaire Anne FRANK école maternelle	0,57
Ecole de Trun école élémentaire 2	0,57
Ecole de Trun école élémentaire 1	0,58
Salle Robert VAUTIER	0,58
Stade Gérard SAINT services des sports	0,58
Foyer des Jeunes Travailleurs	0,58
Crèches Minipouces + locaux associatifs locaux associatifs	0,59
Gymnase Jean LENOIR	0,59
Cimetière principal bureau d'accueil	0,59
Groupe Scolaire Vincent MUSELLI bloc logement et	0,60
Ecole de Trun école maternelle modulaire 2006	0,60
Espace Xavier ROUSSEAU	0,60
Salle du Mille-club	0,60
Bâtiment République	0,61
Ecole Jacques PREVERT maternelle et élémentaire	0,61
Maison Fernand LEGER	0,61
Ecole maternelle Fernand LEGER logements	0,61
Salle de boxe des Provinces (anciens abattoirs)	0,62
Crèches Minipouces + locaux associatifs crèches	0,62
Ecole de Sarceaux bâtiment A	0,63
Médiathèque François MITTERRAND	0,63
Espace Fontaine bâtiment associatif	0,64

Eglise Saint-Germain	0,65
Ecole élémentaire Marcel PAGNOL	0,65
Ecole maternelle Fernand LEGER école	0,65
Ecole de Sarceaux bâtiment B	0,65
Siège Argentan Intercom + MET	0,65
Halle du Clos Menou	0,66
Gymnase Jean GLOAGUEN	0,66
Gymnase Michel PELCHAT	0,66
Locaux Rédemptoristes (Sage et Symoa)	0,66
Groupe Scolaire Anne FRANK cuisine centrale	0,67
Espace Fontaine bâtiment police	0,68
Hôtel de Ville	0,68
Centre aquatique	0,68
Serres municipales serres de production	0,69
Epicerie et logements sociaux	0,69
Salle Jean ALLAIS salle et restaurant scolaire	0,70
Stade Gérard SAINT tennis	0,70
Camping municipal logement	0,70
Stade Gérard SAINT atelier	0,71
Conservatoire de musique, danse et théâtre	0,71
EHPAD d'Occagnes	0,71
Chapelle St-Nicolas (office de tourisme)	0,73
Résidence Jean ALLAIS 14 logements T2 et T3	0,73
Ecole de Trun école maternelle	0,73
Ecole de Sarceaux bâtiment C	0,74
Annexe Hôtel de Ville	0,74
Ecole de Trun sanitaires TAP	0,75
Camping municipal sanitaires	0,75
Stade Gérard SAINT logement gardien	0,75
Stade Gérard SAINT nouveaux vestiaires	0,78
Ecole de Sarceaux restaurant	0,79
Médiathèque de Trun	0,90

● Déconstruction/reconstruction/cession ?

● **En positif** : pas de rapports défavorables de la Commission Sécurité

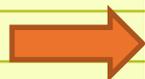
Classements des 88 actifs audités



ZOOM sur la classe 3

2	Groupe Scolaire Vincent MUSELLI bloc logement et restauration
3	Groupe Scolaire Anne FRANK école maternelle
4	Groupe Scolaire Anne FRANK école élémentaire
5	Groupe Scolaire Anne FRANK cuisine centrale
11	Ancien café du Théâtre
15	Camping municipal logement
18	Centre médico-social des Provinces
26	Crèches Minipouces + locaux associatifs crèches collective et familiale
27	Crèches Minipouces + locaux associatifs locaux associatifs
29	Ecole maternelle Fernand LEGER école
42	Eglise de Coulandon
46	EHPAD d'Occagnes
49	Espace Fontaine bâtiment associatif
50	Espace Vulcain (CIO et mission locale)
58	Locaux associatifs rue Lautour Labroise
60	Résidence Jean ALLAIS 14 logements T2 et T3
62	Maison Honoré
64	Maison des associations Pierre CURIE
70	Salle de danse Méheudin
73	Conseil des Prud'hommes et Sécurité Sociale conseil des Prud'hommes
76	Services techniques de la CDC
80	Stade Gérard SAINT tribune

= Enjeux divers: valeur d'usage / cout / compétence prioritaire/ mutualisation de services/ démolition partielle ou totale...



Exemple de mutualisation

VIE ASSOCIATIVE / LOCAUX SCOLAIRES

Le regroupement de classes élémentaires sur Argentan a permis de désaffecter :

- l'école primaire Pierre-Curie (Quartier St-Michel);
- l'école maternelle et primaire Guy-de-Maupassant (Quartier des Provinces).

Ainsi, de très nombreuses associations ont pu être « relogées » :

- 15 à la Maison des Associations Pierre-Curie;
- 24 à la Maison des Associations Guy-de-Maupassant.



Sur une surface utile de 1970 m², **39 associations cohabitent dans d'anciennes salles de classe souvent mutualisées.**

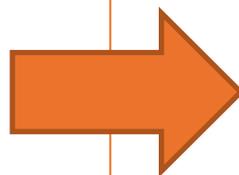
Passage de 100 m² à 50 m²/association.

L'espace Fontaine, ancienne caserne des pompiers, complète l'offre de locaux associatifs (10 associations) **mais également permet d'accueillir des services municipaux.**

Le SDI en résumé

Réalisations du SDI

- Inventaire précis de l'ensemble du parc immobilier avec constitution d'une base de données patrimoniale complète
- La mise en perspective d'enjeux globaux encore non perçus par les décideurs et techniciens
- L'évaluation budgétaire globale permettant la mise en perspective du cout global du parc (en charges et en recettes)



Conséquences

- Meilleure connaissance = programmation technique + qualitative
- Orientation de la commande politique pluriannuelle = arbitrage d'ensemble rationalisé = cap des priorisations immobilières défini en large majorité
- Vision financière à moyen terme prenant en compte les contraintes budgétaires actuelles (et identification des marges de manœuvres potentielles)

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 €
Le montant des travaux à prévoir	142 160 289 €	847 111 982 €
Soit valeur totale en bon état	745 269 935 €	

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 l'entretien, de la maintenance et des grosses réparations, mais pas de grosse rénovation, ni de changement de destination des bâtiments. 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

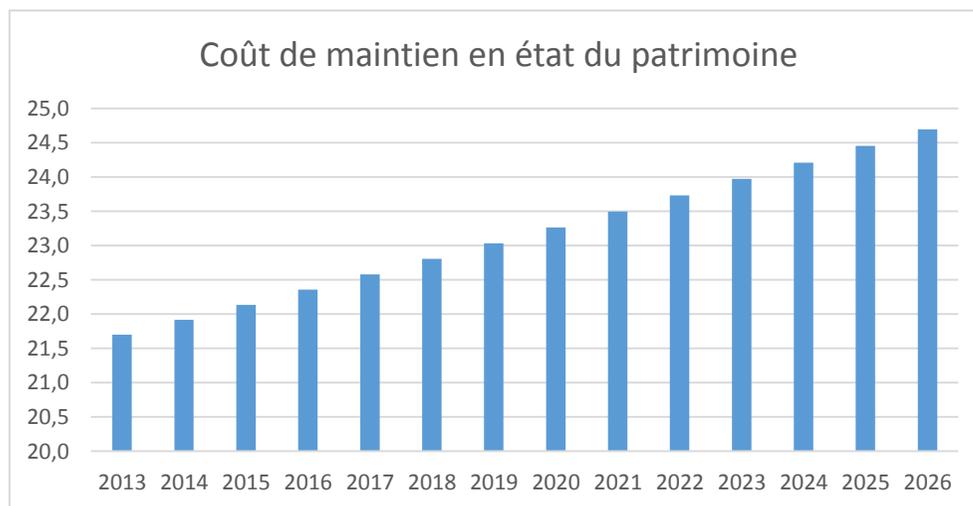
A périmètre constant, chaque année, afin de maintenir en état son patrimoine, la ville devrait consacrer un budget spécifique :

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 :

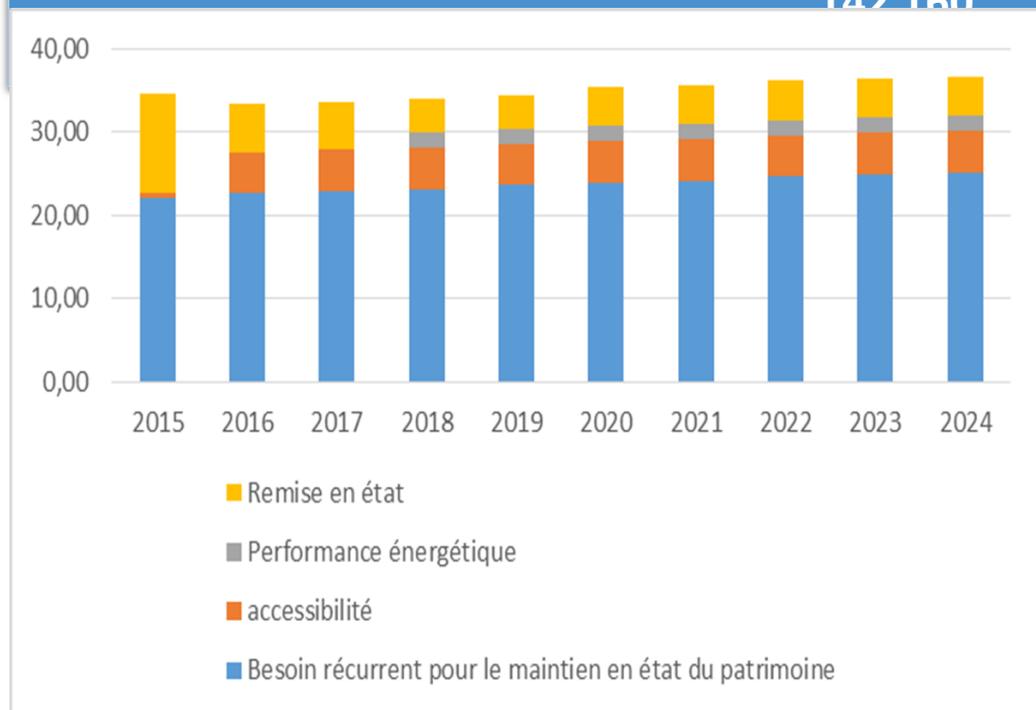
Maintien en état du patrimoine. Coût annuel nécessaire pour maintenir en état le patrimoine calculé selon la méthode d'amortissement, sur 35 ans, avec progression annuelle de 1%.

Ces montants correspondent au concept d'« amortissement (qui) devrait financer le coût 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
		142 160

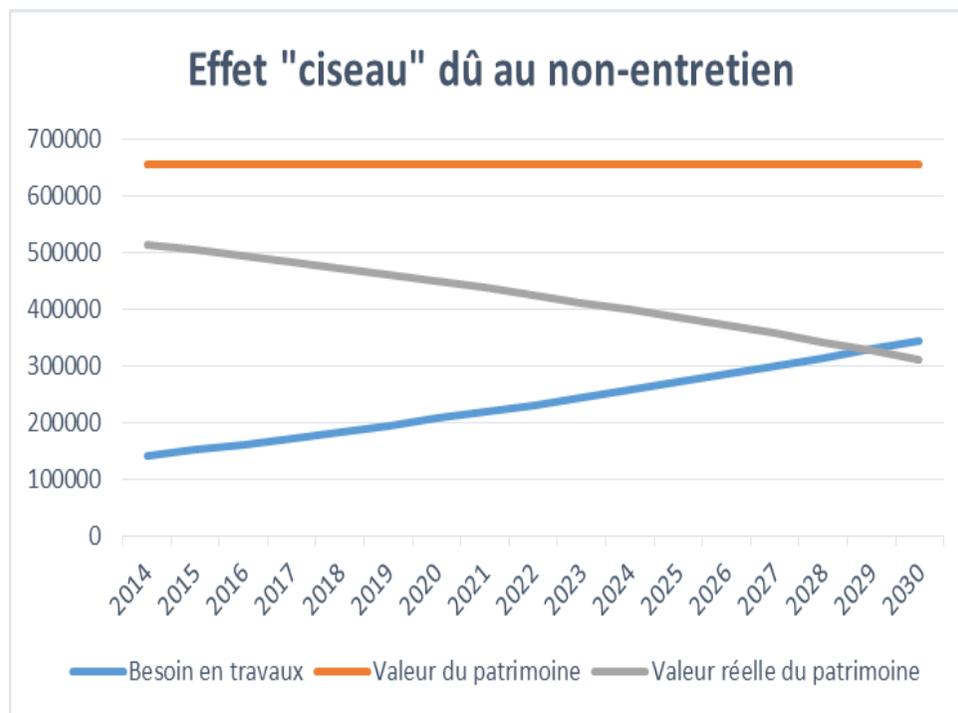


Le coût de remise en état du patrimoine a été calculé bien par bien, par les techniciens en charge de la gestion du patrimoine, à partir du constat de son état apparent, et à partir de ratios.

- 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 énergétiques 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

Pour aller plus loin....

Gestion du patrimoine immobilier / collectivités
Les « Exemples à suivre » en Normandie

13 villes moyennes engagées dans une démarche collective de gestion dynamique du patrimoine

■ Bâtiments
■ gestion du patrimoine immobilier
■ collectivités

Villes moyennes concernées :

- Alençon (ville et CU)
- Argentan (ville et CC)
- Avranches
- Bayeux
- Cherbourg-Octeville
- Condé-sur-Noireau (ville et CC)
- Equeurdreville-Haineville
- Fiers (ville et CC)
- Vire

Nombre et surface des bâtiments :
1000 bâtiments soit plus de 1 200 000 m²

Partenaires

- Région Normandie

Prestataires

- ESPELIA associée à CESTP, ALTEREA

Coût de l'opération (HT)
Mission d'accompagnement : 87 534 €

Bilan en chiffres

- Gain énergétique potentiel : 118 GWh/an pour les 13 collectivités
- Création de 3 postes d'économies de flux

Dates importantes

- Démarrage du projet : avril 2015
- Mise en service : inventaire- juin 2016

Contexte et enjeux

Dès 2014, l'ADEME de Basse-Normandie a souhaité travailler sur le renforcement de la politique Énergie-Climat des villes moyennes en partenariat avec la Région. Une étude des besoins a été réalisée avec le cabinet Projets et Territoires qui a abouti à la co-construction d'un programme d'actions. L'une des actions prioritaires a consisté à lancer une démarche collective de **gestion dynamique immobilière**. Cette démarche collective avec les villes moyennes est une opération pilote en France.

En avril 2015, **13 villes moyennes** et intercommunalités de **8 000 à 60 000 habitants**, représentant près de 300 000 habitants se sont engagées dans cette opération avec le cabinet ESPELIA. Ces villes présentent des problématiques communes :

Des villes-centres en milieu plutôt rural avec décroissance démographique

- Subissant des charges de centralité importantes dans un contexte d'état du marché immobilier « atone »
- En pleine restructuration en lien avec la réforme territoriale

Des marges de manœuvres financières contraintes

- En lien avec la réduction des dotations de l'État
- Et où la question de l'investissement durable est centrale : investir pour économiser sur les charges d'exploitation !

Cette démarche a consisté à **mieux gérer les actifs immobiliers** en vue de les maintenir en bon état, **améliorer leur qualité d'usage**, rationaliser l'**occupation des locaux** et les adapter à l'évolution des besoins, renforcer la **performance énergétique** en maîtrisant le coût global des équipements, à travers une démarche collective de **développement territorial durable**.

Rôle de l'ADEME

- ✓ Définition et montage de l'opération collective pour répondre aux besoins des villes moyennes (co-construction)
- ✓ Financement de la prestation collective avec l'aide de la Région (programme DéfiNergie)
- ✓ Mise en réseau des villes

Actions mises en place

Mise en place d'une gouvernance de projet transversal, pilotée au sein de chaque collectivité par un binôme technique et politique clair, avec lettre de mission du Conseil et de la Direction Générale et production rythmée par des ateliers individuels réalisés en collectivité (10 mois).

Animation d'ateliers collectifs entre collectivités (trimestriel) pour le partage d'une méthodologie et d'outils communs et échanges de bonnes pratiques lors de focus groupes thématiques : la performance énergétique, la maîtrise des coûts, les écoles, la mutualisation de locaux associatifs.

Les « Exemples à suivre » en Normandie / Bâtiments/Collectivités/ septembre 2016




Contact ADEME Direction régionale Normandie

- Mme Karine BOSSER
- Tél : (02) 31 46 89 61
- karine.bosser@ademe.fr

Contact Espelia

- Thomas MARCHETTO
- thomas.marchetto@espelia.fr
- Tél : 06 99 71 27 55

Sites internet

- www.ademe.fr/EAS
- www.normandie.ademe.fr
- <http://www.haute-normandie.ademe.fr/>
- <http://www.espelia.fr>