



I N F O R M A T I O N A L A P R E S S E

Schéma directeur immobilier

Vers une gestion prospective du patrimoine

Le jury du prix Territoria 2013, sous la présidence d'Anne-Marie Escoffier, Ministre déléguée chargée de la Décentralisation, a décerné à la Ville de Niort un Territoria d'or, dans la catégorie « Valorisation du patrimoine », pour la mise en œuvre de son Schéma directeur immobilier.

Ce prix récompense une initiative publique innovante qui sert aujourd'hui de modèle aux autres territoires pour une gestion programmée de leur patrimoine.

Outil de pilotage stratégique, le Schéma directeur immobilier permet à la Ville de Niort depuis avril 2013 de dresser un état de santé de son patrimoine immobilier composé de 324 sites (logements, groupes scolaires, salles des fêtes, stades, équipements sportifs,...), soit 290 000 m² de planchers.

Cet outil permet aussi d'établir une gestion prospective de ces différents sites pour les dix à venir, en tenant compte de leur état, de leur utilisation, des besoins fonctionnels des usagers.

Pour une maîtrise des budgets

Dans un contexte généralisé de maîtrise des budgets, le Schéma directeur immobilier permet de programmer et d'arbitrer les dépenses inhérentes au maintien en bon état de ce patrimoine et à la mutualisation des espaces, l'objectif étant de rationaliser et d'optimiser leur utilisation.

Ce schéma génère aussi des recettes liées à des ventes d'immeubles mais également des économies d'échelle en matière de budget de fonctionnement. Il permet enfin de définir des priorités d'intervention (travaux, cessions, transferts,...) et de répartir judicieusement les budgets, dans le cadre d'une programmation pluriannuelle d'investissements.

Une démarche innovante de diagnostic

La Ville de Niort a confié au cabinet tbmaestro la mise en place de son Schéma directeur immobilier. De février 2012 à avril 2013, selon une méthode scientifique, deux ingénieurs accueillis au sein de la direction Patrimoine & moyens ont élaboré un carnet de santé de chaque site qui répond à 10 critères (infrastructures, structures, enveloppe extérieure, toiture, finitions, équipements de transport, systèmes mécaniques, systèmes électriques, constructions spéciales, aménagements du site).

Cet état des lieux a été réalisé avec les différents acteurs qui participent à la gestion du patrimoine (responsables de maintenance, responsables d'ateliers, techniciens,...). L'étude a également analysé le mode d'utilisation des locaux avec les usagers et les gestionnaires d'équipements. Un comité de pilotage composé d'élus et de techniciens a validé les étapes, arbitré les orientations. Le scénario retenu a été approuvé par la municipalité.

Pour chaque équipement est calculé un indice de vétusté physique (IVP). Des statistiques peuvent être calculées par famille. Ainsi, il est aisé de constater qu'il existe plusieurs niveaux de vétusté et que celle-ci n'est pas homogène. Des efforts sont à prévoir sur les bâtiments saturés ou inoccupés, adaptés ou inadaptés à leur fonction.

Les résultats de l'étude montrent que cet IVP est acceptable globalement, mais une projection sur 15 ans (2027) fait apparaître un taux de vétusté critique si l'on ne met pas en place une stratégie patrimoniale dynamique.

Il faut agir sur plusieurs leviers pour maintenir cet IVP dans la durée :

- Aliéner le patrimoine sans intérêt pour le service public
- Optimiser les espaces sous-occupés
- Démolir le bâti vétuste et non valorisable
- Dynamiser la valorisation des immeubles en location ou mis à disposition
- Mettre en place une programmation pluriannuelle d'investissements ciblée
- Privilégier les rénovations globales en augmentant la performance énergétique et le taux d'accessibilité
- Construire de nouveaux équipements plus adaptés aux besoins de la population et du service public

L'application de ce schéma directeur fera l'objet d'une évaluation tous les deux ou trois ans. L'ensemble de critères seront analysés suivant la même méthode. L'outil est aujourd'hui en place, ainsi que la commission patrimoine. La mise en œuvre se concrétisera à partir de 2014 qui coïncide avec un nouveau mandat municipal.

Contacts : **Jacques Tricot, directeur Patrimoine & moyens au 05 49 78 76 32**
 Stéphane Sylvain, chef de service Gestion du patrimoine au 05 49 78 73 27