

Bâtiments

Comment améliorer la gestion de son patrimoine immobilier

POURQUOI ?

Face à la réduction des budgets, à un patrimoine en augmentation et à une vision réduite de sa pérennité, la ville d'Orvault cherchait à optimiser ses choix.

POUR QUI ?

Les employés des services et les élus souhaitent pouvoir planifier et budgéter les travaux de maintenance et de réhabilitation thermique des bâtiments.

COMMENT ?

Le recours au schéma directeur immobilier (SDI) leur a permis d'analyser les besoins et de prioriser les orientations du budget de façon vraiment objectivée.

Orvault (Loire-Atlantique) 25 000 hab.

« L'un des gros avantages du schéma directeur immobilier (SDI) réside dans le fait que les travaux à réaliser sont parfaitement identifiés, résume Arnaud Postai, responsable des services techniques de la mairie. Il est ainsi plus facile d'évoquer ce sujet sensible avec les élus, de planifier les travaux et de sanctuariser un budget. Le SDI permet l'arbitrage entre ce qu'il faut faire et ce que l'on peut faire. »

DES BESOINS GRANDISSANTS

Face à une population et à des besoins grandissants, la ville d'Orvault avait besoin de construire une stratégie de réhabilitation du patrimoine et de rationalisation des espaces. « Nous devions aussi intégrer les besoins en équipements futurs, car ceux qui existent seront bientôt saturés. Il nous fallait objectiver tout cela et évaluer les coûts », souligne Arnaud Postai. D'où le choix d'utiliser un SDI.

Cet outil, encore peu utilisé par les collectivités, permet d'établir un état des lieux du patrimoine existant et des besoins en travaux (incendie, accessibilité, amiante,

efficience, etc.), site par site, sous la forme d'un plan pluriannuel. « Cet outil permet de mettre en relation les intentions politiques, les évolutions réglementaires, l'expression des besoins des usagers, l'aversion au risque des décideurs et la capacité à payer », note-t-il.

Un bureau d'études externe a été chargé d'établir le « carnet de santé » de chaque bâtiment. « Il est intéressant que le diagnostic soit effectué par un organisme externe. Ce dernier peut plus facilement pointer les dysfonctionnements de tel ou tel service », constate Arnaud Postai. Au début, les élus voulaient construire une nouvelle piscine, en réduisant l'entretien sur le patrimoine existant à une intervention en cas de panne avérée... « Nous avons réussi à les convaincre que cette option n'était pas envisageable. Et que si nous ne faisons pas d'entretien pendant un an, nous ne pourrions plus remonter la pente du taux de vétusté. L'analyse des risques a mis en évidence que le simple fait de gérer les travaux les plus urgents et obligatoires coûte 1 million d'euros par an », explique le responsable des services techniques.

« Les scénarios initialement proposés par le bureau d'études ont complètement évolué. Pendant plusieurs mois, nous avons fait varier les 1700 lignes en fonction des allers-retours avec les élus. Il était par exemple prévu de vendre

Budget

110 000 € : c'est le coup de réalisation du SDI par le bureau d'études Tbmastro. Le diagnostic en lui-même a débuté fin 2014 et a duré environ six mois.

Contact

Arnaud Postai, responsable « services techniques » de la mairie, arnaud.postai@mairie-orvault.fr

des terrains, mais finalement nous n'avons pas fait ce choix. Les scénarios ont été « charcutés » au moins une douzaine de fois », note Arnaud Postai.

Au début, les élus voulaient construire une nouvelle piscine, en réduisant l'entretien sur le patrimoine existant à une intervention en cas de panne avérée... « Nous avons réussi à les convaincre que cette option n'était pas envisageable. Et que si nous ne faisons pas d'entretien pendant un an, nous ne pourrions plus remonter la pente du taux de vétusté. L'analyse des risques a mis en évidence que le simple fait de gérer les travaux les plus urgents et obligatoires coûte 1 million d'euros par an », explique le responsable des services techniques.



MAIRE D'ORVAULT

Selon ce dernier, le SDI a permis une réflexion sur les besoins réels de la population : « Le panel exhaustif des besoins des utilisateurs a permis de convaincre les élus, qui, au final, ont renoncé au projet de construction de cette nouvelle piscine et validé une programmation

des travaux sur trois ans. » Le SDI a aussi permis de mieux répartir les budgets de réparation des bâtiments en fonction des besoins réels, et pas simplement en se basant sur le niveau des sommes allouées l'année antérieure. Ainsi, faisant face à des besoins criants, les écoles

ont vu leurs budgets réévalués. Cet effort a été possible grâce à la baisse des dotations pour les bâtiments du service culture, qui nécessitaient moins de moyens. « En pointant les différents besoins, l'outil a grandement facilité la discussion entre les services », illustre-t-il.

La médiathèque Ormedo, à Orvault, séduit par la rationalisation de ses espaces. C'est un véritable lieu de vie, d'animations et d'échanges.



L'EXPERT

NICOLAS THIBAUT, conseiller « Cit'ergie » de plusieurs villes de l'ouest de la France (dont Orvault)

« Les collectivités n'ont pas de vision à long terme de l'utilisation des bâtiments »

Il est très difficile de bâtir un plan énergétique sans avoir défini auparavant une vraie stratégie patrimoniale, qui permet de définir le devenir des bâtiments et d'optimiser leur utilisation. Malheureusement, les collectivités font rarement ce choix. Elles n'ont pas de vision à moyen ni à long terme de l'utilisation des bâtiments, et connaissent souvent mal leurs utilisations. Certains immeubles sont chauffés toute

l'année, alors qu'ils n'accueillent que du matériel ou une réunion hebdomadaire de deux heures. Le SDI reste un outil confidentiel, alors qu'il devrait être le b.a. ba de la gestion du patrimoine. Heureusement, dans le sillage de Niort, pionnière du SDI, plusieurs collectivités « Cit'ergie » l'ont mis en place et vont le faire. En Basse-Normandie, (Ademe (*) accompagne plusieurs villes moyennes en ce sens.

LIGNE BUDGÉTAIRE

Pour accompagner la ville dans sa démarche « Cit'ergie », une ligne budgétaire correspondante a été sanctuarisée, qui permet d'absorber les surcoûts nécessaires pour faire de la rénovation thermique de qualité – si une toiture est à refaire, l'isolation sera prise en charge, par exemple.

Le SDI a aussi permis de trouver des solutions originales au manque de place dans les écoles. Grâce à l'achat d'ordinateurs portables, les salles d'informatique ont été supprimées, ce qui a permis de créer des classes supplémentaires pour un coût très modique. »

Emmanuelle Lesquel

(*) Agence de l'environnement et de la maîtrise d'énergie.

125
bâtiments

(écoles, gymnases, médiathèque, piscine, mairie...) sont concernés par ce SDI, représentant plus de 85 000 m² de surface bâtie, qui correspond au patrimoine de la ville.