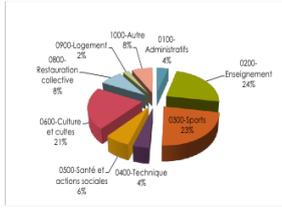


IDENTIFICATION			
Type collectivité	Commune	nb. de bâtiments total	31
N° de département	77	surface totale du parc immobilier (shon)	19 793 m²
Habitants (INSEE)	6621	nb. de m² SHON / habitant	2,99
		surface foncière totale	132 471 m²

Typologie générale		
logie	Surface (SHON)	Part
-Administratifs	833m²	3,70%
-Enseignement	4 677m²	18,52%
-Sports	4 552m²	11,11%
-Technique	788m²	3,70%
-Santé et actions sociales	1 257m²	14,81%
-Culture et cultes	4 203m²	22,22%
-Restauration collective	1 572m²	3,70%
-Logement	8m²	3,70%
-Autre	93m²	18,52%
général	93m²	100,00%



ILS L'ONT FAIT



OPERATION COLLECTIVE DE GESTION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE POUR 13 VILLES MOYENNES



Région Normandie

13 collectivités concernées

- Alençon (ville et communauté urbaine)
- Argentan (ville et communauté de communes)
- Avranches
- Bayeux
- Cherbourg-Octeville
- Condé-sur-Noireau (ville et communauté de communes)
- Equeurdreville-Haineville
- Flers (ville et communauté de communes)
- Vire

Partenaire

Conseil régional Normandie

Prestataire

Espelia

Coût (HT)

Coût de la mission d'accompagnement : 87 k€

Financement :

ADEME : 87 k€

Bilan en chiffres

- Gain énergétique potentiel : 138 GWh par an pour les 13 collectivités
- 4 postes d'économies de flux créés

Date de lancement

2015

Pourquoi agir

En partenariat avec le Conseil régional Normandie, la Direction régionale de l'ADEME a souhaité travailler pour renforcer la politique Energie-Climat des villes moyennes. Après avoir réalisé une première étude des besoins, un programme d'actions a été co-construit et des actions prioritaires ont été définies, parmi lesquelles le lancement d'une démarche collective de gestion dynamique immobilière. En avril 2015, 13 villes moyennes et structures intercommunales de 8 000 à 60 000 habitants représentant un ensemble de près de 300 000 habitants se sont ainsi engagées avec l'aide du cabinet Espelia pour mener à bien une opération pilote jusqu'alors inédite en France.

Ces 13 collectivités étaient confrontées à des problématiques communes :

- des villes-centres situées en milieu rural et affichant une décroissance démographique, supportant d'importantes charges de centralité avec un marché immobilier atone, et devant mener à bien une restructuration pour s'adapter à la réforme territoriale ;
- des marges de manœuvre financières de plus en plus contraintes, avec une réduction des dotations de l'Etat et la nécessité de réaliser des investissements durables visant à économiser à terme des charges d'exploitation.

La démarche collective de gestion dynamique du patrimoine s'inscrit dès lors dans la volonté de mieux gérer les actifs immobiliers pour les maintenir en bon état, d'améliorer leur qualité d'usage, de rationaliser leur occupation en la faisant évoluer en fonction des besoins, de renforcer la performance énergétique et de maîtriser le coût global des équipements. L'ensemble aboutit à une véritable démarche de développement territorial durable.

C'est pourquoi la Direction régionale de l'ADEME s'est investie en apportant une aide technique dans la phase de co-construction (définition et montage de l'opération pour répondre aux besoins), puis un financement de la prestation d'accompagnement dans le cadre du programme Défi'NerRgie porté avec le Conseil régional. Elle a enfin aidé à mettre en réseau les collectivités engagées dans la démarche.

Présentation et résultats

Quatre grandes actions ont été réalisées :

1. Une gouvernance transversale de projet, pilotée au sein de chaque collectivité par un binôme élu-technicien, avec une lettre de mission de l'assemblée délibérante et de la direction générale, et une production rythmée par des ateliers individuels (10 mois).
2. Des ateliers collectifs (trimestriels) réunissant les collectivités pour partager la méthodologie, les outils et les bonnes pratiques lors de focus thématiques (performance énergétique, coûts, écoles, mutualisation des locaux associatifs, etc.).
3. Un inventaire commun au format Excel, simple, partagé et multicritères afin de mieux connaître les actifs immobiliers et aider les choix d'investissement à venir.
4. La modélisation de scénarios prospectifs visant à construire une stratégie patrimoniale avec un simulateur offrant un bouquet d'actions possibles : modernisation, reconstruction, restructuration, réhabilitation, optimisation, cession, etc.

Au final, plus de 1 000 bâtiments représentant 1 200 000 m² ont été inventoriés et disséqués selon plus de 100 indicateurs réunis en 4 thèmes (technique, réglementation, occupation, finances). Des fiches de restitution de données ont été réalisées à l'échelle de chaque bâtiment et à l'échelle du parc immobilier.

Cela a permis de centraliser des données auparavant éparpillées dans un tableur commun, d'objectiver des faits ressentis, de prendre conscience de situations ou d'opportunités nouvelles, et de mettre en perspective les besoins prospectifs avec la réalité de l'offre déjà existante.

Facteurs de reproductibilité

Une démarche de gestion dynamique du patrimoine est pertinente pour passer d'une logique d'accumulation à une logique d'optimisation patrimoniale. Toutes les collectivités sont concernées, mais la méthodologie doit être adaptée au cas par cas selon les objectifs et les moyens.

Trois principaux retours d'expérience peuvent être retenus :

- s'inscrire dans une démarche collective stimulante et encadrée ;
- ne s'engager que si la volonté politique et technique est déterminée ;
- associer les directions financières (et juridiques) dès l'amont.

“

Cette opération nous a permis d'avoir une vision à spectre plus large de nos actifs immobiliers.

M. Olivier Rogue,
directeur du patrimoine public à la
communauté urbaine d'Alençon

La démarche nous a apporté une mine d'informations factuelles et objective dans un temps record.

Mme Chantale Rovarc'h,
adjointe au maire de Bayeux
en charge du développement durable,
de l'urbanisme et de l'environnement

La base de données est un outil simple à utiliser une fois que l'on se met dedans.

M. Eric Clément,
responsable Bâtiments-Energie
à la mairie d'Equedreville-Haineville

”

Focus

Les inventaires réalisés ont notamment montré que :

- le patrimoine immobilier déclaré des collectivités varie entre 2,3 et 8,2 m² SHON par habitant ;
- la part de locaux vacants représente en moyenne 5,2% des surfaces ;
- 38 500 m² en moyenne sont valorisables pour chaque collectivité car ils sont mis gracieusement à disposition ou sans affectation ;
- les économies d'énergie potentielles sont importantes (consommation moyenne de 235 kWh/m² par an, tout équipement et collectivités confondus).

POUR EN SAVOIR PLUS

- Le site internet de l'ADEME
www.ademe.fr
- Le site de la Direction régionale Normandie de l'ADEME
www.normandie.ademe.fr
- Le site d'Espelia
www.espelia.fr

CONTACTS

- Espelia
Tél : 06 99 71 27 55
thomas.marchetto@espelia.fr
- Direction régionale Normandie de l'ADEME
Tél : 02 31 46 81 00
ademe.normandie@ademe.fr



L'ADEME est un établissement public sous tutelle conjointe du ministère de la Transition écologique et solidaire et du ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation.

