

Le contexte de l'innovation

La Ville de Niort est dotée d'un important patrimoine immobilier dont elle a souhaité faire l'audit technique, fonctionnel et occupationnel.

Dans un contexte généralisé de maîtrise des budgets, la Ville souhaite disposer d'un outil d'aide à la décision afin de le rationaliser et valoriser de manière optimum.

L'idée innovante

Elaborer un Schéma Directeur Immobilier (SDI) à partir d'indicateurs de l'état de santé du patrimoine immobilier et prioriser les travaux à programmer en bénéficiant de cet outil d'aide à la décision pour les élus.

Les objectifs recherchés

A partir de l'état de vétusté du patrimoine, anticiper, arbitrer et optimiser les dépenses de maintenance, et ce en adéquation avec les besoins occupationnels.

La démarche mise en œuvre

- Les besoins définis étaient les suivants :

Définir les grandes orientations de la politique patrimoniale et immobilière de la Ville ;

Obtenir un diagnostic de l'état du patrimoine et de son occupation : recensement des différents sites, de leur(s) affectation(s), leur surface, leur vétusté physique et surfacique ;

Disposer d'un outil d'aide à la décision afin d'optimiser la gestion des actifs immobiliers ;

Bénéficier d'une vision prospective des opérations immobilières à mettre en place : démolition, vente, bail emphytéotique, réhabilitation, etc. ;

Déterminer le financement suffisant pour maintenir le patrimoine immobilier dans un état de vétusté acceptable ;

Communiquer les informations recueillies aux élus et à la direction générale des services.

- Les actions suivantes ont été mises en œuvre :

Etablissement d'un cahier des charges ;

Consultation, audition, choix de l'assistance à maîtrise d'ouvrage ;

Définition d'un calendrier, mise en place d'un comité technique et d'un comité de pilotage ;

Réalisation d'un audit technique et occupationnel en partenariat avec les services gestionnaires de la Collectivité ainsi que les usagers des bâtiments ;

Présentation et validation du scénario constituant le SDI de la Ville de Niort en réunion de majorité municipale.

Le contenu de la réalisation

Le Schéma Directeur Immobilier (SDI) couvre 329 sites et 300 000 m² de surfaces bâties.

Il préconise 89 opérations immobilières sur l'ensemble du périmètre, notamment 33 démolitions, 33 cessions, 11 constructions neuves et 3 acquisitions.

5,8 M€ de recettes de cession de patrimoine sont évaluées et un investissement de 24,8 M€ pour démolir du patrimoine existant, acquérir de nouveaux locaux et surtout réaliser de nouvelles constructions.

- Les indicateurs sur l'état de vétusté du patrimoine :

- Déficit d'Entretien (DE) : estimation du coût (en € HT) des travaux de maintien d'actifs nécessaires sur les 5 prochaines années pour permettre de maintenir ou rétablir le patrimoine et ses composants dans un état spécifié.

- Valeur Actuelle de Remplacement (VAR) : coût d'opération moyen (en € HT) de construction et d'aménagement des bâtiments, des terrains et des infrastructures pour un patrimoine ayant les mêmes typologies que celui ausculté en date d'aujourd'hui et selon les types de conception et les méthodes de construction actuels.

- Indice de Vétusté Physique (IVP) : mesure (en %) de la condition du patrimoine bâti en fonction de la valeur actuelle de remplacement. Avec une échelle d'IVP :

0 à 7% : état de santé adéquat, travaux de maintien d'actifs préconisés à moyen et long terme

7% à 12% : acceptable, travaux de maintien d'actifs requis pour certains composants

12% à 30% : état de santé critique, travaux de maintien d'actifs vivement conseillés

> 30 % : état de santé insatisfaisant, travaux en maintien d'actifs avérés et nécessaires et travaux de rénovation

- Les carnets de santé par nature d'équipements permettent de synthétiser l'ensemble des indicateurs de vétusté, données techniques et occupationnelles.
- L'objectif à venir est de réaliser un plan pluriannuel d'investissement sur les 6 prochaines années intégrant le déficit d'entretien jugé prioritaire, les travaux nécessaires en matière d'accessibilité, de performance énergétique, radon, légionelle, les démolitions et les constructions neuves.

Les moyens humains et financiers

Un agent du service Gestion de Patrimoine en complément d'un stagiaire affecté exclusivement à cette mission. Un bureau d'étude a été mandaté pour réaliser ce SDI sur une période de 14 mois. Coût pour la Ville : 206 692 €.

Le bilan de la réalisation

La réalisation du SDI a permis d'identifier les opérations immobilières à entreprendre (acquisitions, cessions, démolitions) et de proposer de manière prospective des pistes de réflexion notamment par la réduction du périmètre du patrimoine immobilier.

Le SDI permet une mise en priorité ainsi qu'une répartition judicieuse des budgets d'investissement alloués à l'entretien du patrimoine bâti. Il permet d'obtenir des budgets affectés au maintien d'actifs en objectivant leur affectation.

Il génère des recettes liées à des ventes de patrimoine mais également des économies d'échelle en matière de budget de fonctionnement.

La gouvernance est améliorée par la création d'une Commission dite « Patrimoine » regroupant élus, membres de la Direction Générale et Direction du Patrimoine.

C'est l'instance de pilotage du patrimoine et de suivi de la réalisation du SDI :

- Arbitrage et validation des crédits d'investissement affectés à l'entretien du patrimoine ou à la réalisation d'opérations neuves,
- Suivi et validation des opérations immobilières prévues dans le SDI,
- Validation de toutes les demandes d'occupation du patrimoine communal.

PJ : DE selon les risques de défaillances, Evolution IVP SDI graphique, IVP et écart type de chaque nature équipement
