

*Opération pilote : démarche collective de renforcement
de la politique énergie climat des villes moyennes en Basse-Normandie
Gestion dynamique du patrimoine
– diffusion de la démarche Octobre 2016 -*

GUIDE A LA REDACTION D'UN CAHIER DES CHARGES

Etude de programmation patrimoniale de type Schéma Directeur Immobilier (SDI)

PREAMBULE :

*Ce guide à la rédaction d'un cahier des charges pour la réalisation d'une étude de programmation patrimoniale de type Schéma Directeur Immobilier a été co-rédigé par les villes et EPCI engagés dans la démarche collective de renforcement de la politique énergie climat des villes moyennes en Basse-Normandie. Cette opération engagée en 2015 vise à réaliser des SDI au sein de **13 villes moyennes** et intercommunalités de **8 000 à 60 000 habitants**, représentant près de 300 000 habitants : Alençon (ville et CU), Argentan (ville et CC), Avranches, Bayeux, Cherbourg Octeville, Condé-sur-Noireau (ville et CC), Equeurdreville-Hainneville, Flers (ville et CC) et Vire.*

Objet du marché

Etude de programmation patrimoniale de type schéma directeur immobilier

Le schéma directeur immobilier (SDI) de la ville de... est à réaliser sur un patrimoine bâti de ...m² et ... bâtiments (cf. annexe 1). Il a pour but de définir les grandes orientations de la politique patrimoniale immobilière de la Collectivité autour des enjeux suivants (à prioriser) :

- Connaître l'état général des bâtiments
- Maîtriser les charges d'exploitation, entretien-maintenance
- Maintenir les actifs dans le temps
- Améliorer la valeur d'usage
- Valoriser certains actifs immobiliers et fonciers
- Optimiser la performance énergétique
- Piloter et évaluer la gestion patrimoniale
- (à compléter le cas échéant)

La présente mission consiste à répondre à ces enjeux dans une démarche d'objectivation des analyses et d'aide à la décision, de programmation et de conseil en gestion dynamique du patrimoine.

Elle doit être l'occasion de mettre en place une stratégie structurante avec une vision à long terme, inscrite dans un souci de réalisations également à court et moyen terme.

Elle doit aussi permettre le suivi autonome par la Collectivité des performances de sa programmation patrimoniale dans le temps, au-delà de la mission présente. Pour se faire, le prestataire devra fournir :

- une base de données patrimoniales simple d'usage dans un format standard
- une batterie d'indicateurs et de ratios appropriés à la gestion dynamique patrimoniale.

Les outils (du prestataire) et les données (de la Collectivité) échangées seront protégés dans une convention régissant la propriété intellectuelle (cf. modèle en pj).

Enfin, elle devra pouvoir servir, le cas échéant, à l'occasion de regroupements intercommunaux et par exemple dans le cadre de fusions liées à la réforme territoriale (dans ce cas, un éventuel groupement de commande est envisageable sur un périmètre élargi, cf. le modèle de consultation d'Argentan ci-joint).

Le SDI s'organisera en 3 étapes :

- 1- Diagnostic global et besoins prospectifs
- 2- Scénarios de gestion dynamique du patrimoine
- 3- Formalisation du SDI dans un Document Unique de Programmation (DOCUP)

1- Diagnostic global et besoins prospectifs

- i. Cette étape est d'abord destinée à avoir une connaissance factuelle globale et fiable des actifs immobiliers de la collectivité pour permettre d'éclairer leurs points forts, points faibles et les pistes d'actions à envisager pour chacun d'eux.

Réalisé sur la base de l'inventaire des biens transmis par la Collectivité, le diagnostic portera ainsi sur :

- 1.1 Etat réglementaire
- 1.2 Etat technique
- 1.3 Etat des usages
- 1.4 Etat financier et juridique

1.5 Diagnostic organisationnel de la fonction immobilière et foncière

1.6 Synthèse et orientations générales

Le prestataire sera essentiellement amené à réaliser le recollement des données existantes et à les consolider par des diagnostics visuels sur site (concernant les bâtiments surlignés dans la liste jointe). Il pointera également les éventuelles études complémentaires à réaliser (non prévues dans la présente mission).

Le prestataire assurera un double niveau d'étude :

- Diagnostic sommaire pour l'ensemble des biens immobiliers de l'inventaire,
- Diagnostic détaillé pour ... bâtiments qui sont sujets à fortes interrogations et qui devront faire l'objet de scénarios prospectifs (bâtiments surlignés en annexe 1).

A l'issue de l'inventaire, le candidat présentera un rapport de synthèse générale sous forme écrite. Il transmettra également sous forme numérique exploitable par la Collectivité l'ensemble des diagnostics (sommaires et détaillés). Une cartographie numérique de tous les équipements publics est également demandée, à transmettre dans un format standard exploitable (à préciser le cas échéant).

- ii. Cette étape doit également permettre d'identifier les besoins prospectifs de la Collectivité, pour les services publics relevant de sa compétence.

L'analyse des besoins prospectifs comme la restitution du diagnostic partagé devront se faire de manière concertée avec les services usagers et utilisateurs dans le cadre du re design de la politique immobilière volontairement orientée vers la qualité du service rendu aux publics (usagers, utilisateurs, contribuables).

2- Scénarios de gestion dynamique du patrimoine

L'étape 1 permet de croiser les données d'état et de besoins à venir. Cette étape 2 se concentre quant à elle sur des scénarios d'anticipation prospective.

Cette étape est stratégique dans la mesure où elle doit permettre d'aider la prise de décision pour définir les orientations générales de la politique patrimoniale, mais aussi être le marqueur d'une véritable dynamique patrimoniale par la validation de quelques opérations significatives.

Cette étape comprendra les éléments de mission suivants :

- 2.1- Identification des scénarios prospectifs
- 2.2- Choix des montages juridiques et financiers liés aux opérations prévues
- 2.3- Simulation financière en coût global (dont énergie)
- 2.3- Comparaison multicritères des scénarios
- 2.4- Choix du scénario de référence

Les scénarios pourront concerner des ensembles d'opérations : restructurations, mutualisation, reconstruction, valorisation etc. Ils seront présentés sous forme simple, claire et synthétique, avec identification des tenants et aboutissants en termes financier, technique et fonctionnel.

Les scénarios seront à la fois ambitieux mais aussi réalistes, de manière à s'intégrer dans une trajectoire budgétaire soutenable pour la collectivité, en lien avec ses capacités financières et les opérations du mandat déjà programmées.

Les étapes 1 et 2 d'études préalables doivent permettre une validation politique et technique d'un scénario de référence qui est ensuite approfondi en étape 3.

3- Formalisation du Schéma Directeur Immobilier dans un Document Unique de Programmation

Cette étape est la traduction pré opérationnelle du scénario retenu, et constitue ainsi la feuille de route de la gestion patrimoniale sur les années à venir, avec échéancier pluri annualisé.

Une articulation fine devra être définie de manière à inscrire chacune des opérations constituant le scénario retenu dans un cadre d'un schéma directeur fixant des orientations générales claires mais assez souples pour permettre des adaptations dans le temps.

La formalisation du SDI se traduit par un rapport de synthèse générale comprenant :

- 3.1- Identification pré programmatique des opérations
- 3.2- Phasage des opérations prévisionnelles et opérations-tiroirs
- 3.2- Programme pluriannuel d'investissement et de fonctionnement (PPIF dont volet maintenance)
- 3.3- Synthèse générale dans un Document Unique de Programmation (DOCUP)

Le Document Unique de Programmation reprend l'essentiel des résultats des étapes précédentes de manière à ce qu'elles soient présentables devant les instances décisionnelles de la Collectivité, et les enrichit du programme prévisionnel des opérations à conduire, phasées et budgétées en coût global et sur la base de montages juridiques et financiers bien identifiés.

Toutes les productions du prestataire devront pouvoir être présentées aux différents acteurs de la fonction immobilière sous des formats adaptés à une communication percutante. Les acteurs concernés sont : les directions clientes/usagers, les directions juridiques et financières, la Direction générale, les Commissions et le Conseil, voire lors de réunion publique.

Dans la mesure où la Collectivité souhaiterait étendre le nombre de diagnostics détaillés ou faire étudier plus de trois scénarios prospectifs, elle a prévu de déclencher des bons de commande plafonnés, sur la base d'un Bulletin à Prix Unitaire.

Enfin et pour information, l'attente de la collectivité n'est pas de disposer d'un logiciel de suivi des travaux, mais d'outils et méthodes de suivi de sa programmation et de sa performance en gestion patrimoniales.

Durée du marché ou délai d'exécution : 12 à 18 mois à compter de la notification du marché (intégrant les temps de validation en interne, selon l'état initial des données disponibles et l'étendue du patrimoine à étudier)

Renseignements complémentaires :

La consultation est réalisée en deux temps :

- Une phase de sélection sur candidature
- Une phase de sélection sur offre, avec audition.

Les candidatures seront sélectionnées selon les critères suivants :

- 1- Pertinence des références présentées (X points)
- 2- Qualité de l'équipe affectée à la mission (Y points)
- 3- Présentation des outils pressentis (Z points)

Le dossier de consultation des entreprises sera envoyé aux candidats sélectionnés.

Nombre minimal de candidats admis à présenter une offre : 3.

Nombre maximal de candidats admis à présenter une offre : 5.

ANNEXE 1 : Liste des bâtiments du parc immobilier (et surfaces connues)