

**Etude de programmation patrimoniale
Schémas Directeurs Immobiliers
des villes moyennes de Basse-Normandie**

Contexte :

A l'initiative de l'ADEME Basse-Normandie une étude a été menée **au premier semestre 2014 sur les attentes des villes moyennes de Basse-Normandie pour mener leur politique énergie-climat**. Cette étude a été menée en partenariat avec la Région Basse-Normandie, la DREAL et en co-construction avec des villes ayant accepté de participer au COPIL.

A l'issue de cette étude, il apparaît qu'une majorité des villes moyennes n'a pas de stratégie d'optimisation des usages de leur bâti et qu'elles ont donc un réel enjeu de maîtrise des surfaces de leur patrimoine et ainsi des coûts énergétiques et de fonctionnement induits. D'autre part, il apparaît aussi un enjeu de rénovation des bâtiments communaux.

Enfin, les collectivités doivent répondre à plusieurs obligations réglementaires, dont notamment l'élaboration des agendas d'accessibilité programmée et les schémas de mutualisation pour les intercommunalités.

L'aide à la définition d'une stratégie immobilière sur les patrimoines municipaux visant l'optimisation des surfaces et la définition de programmation de rénovation est donc une des principales thématiques ressorties de l'état des lieux.

Les villes moyennes ont été réunies en juillet 2014 pour une présentation de l'état des lieux, puis pour prioriser les actions à mettre en œuvre. Elles ont **confirmé leur souhait d'être accompagnées dans l'élaboration d'un schéma directeur immobilier du patrimoine** (gestion patrimoniale dynamique) visant l'optimisation des surfaces et l'élaboration d'une stratégie immobilière sur leur patrimoine municipal comprenant une programmation de rénovation.

L'ADEME Basse-Normandie en lien avec ses partenaires a donc organisé un atelier technique sur la gestion dynamique du patrimoine à Argentan en novembre 2014 afin de présenter aux villes moyennes les exemples des villes d'Argentan et de Niort d'élaboration et de mise en œuvre de stratégies immobilières et de valider le cadre de l'accompagnement des villes moyennes dans la gestion dynamique de leur patrimoine.

Les collectivités présentes ont lors de cette journée validé le principe de mener une démarche collective permettant d'aboutir à une programmation de rénovation patrimoniale à travers la définition d'un Schéma Directeur Immobilier.

Les collectivités se sont réunies le 15 janvier 2015 afin pour valider le contenu du présent cahier des charges et donner leur accord de participation de principe.

Les collectivités volontaires pour s'engager dans la démarche collective vont, d'ici la notification du marché, confirmer par délibération leur participation.

La délibération comprend aussi la validation de la mise en œuvre de l'organisation et des moyens internes nécessaires à leur participation à **l'étude de programmation patrimoniale des villes moyennes de Basse Normandie** et désigne un référent élu et un référent technique qui assisteront aux ateliers collectifs organisés par le prestataire retenu.

I. Objectifs de la prestation

S'agissant d'une démarche rassemblant plusieurs collectivités, il s'agira de les accompagner d'une part sur des temps collectifs permettant de leur fournir des outils méthodologiques à chaque étape de la démarche et de partager leur avancement et, d'autre part sur des temps individuels limités pour les aider à mettre en œuvre en interne cette méthodologie

La prestation devra être opérationnelle : elle doit permettre à l'ensemble des collectivités participantes de définir et commencer à **mettre à en œuvre une gestion dynamique de leur patrimoine** afin d'adapter leurs moyens (locaux) à leurs besoins (missions exercées) au sein d'un contexte d'analyse budgétaire défini.

Toutes les collectivités ne sont pas au même niveau de connaissance de leur patrimoine, certaines ont aussi déjà engagé des premières opérations d'optimisation.

L'objectif de l'étude de programmation patrimoniale est que chacune des collectivités engagées :

- **s'organise en mode projet** pour définir sa stratégie patrimoniale,
- **élabore un diagnostic sommaire** (structurel et usages) afin de définir une première classification du patrimoine sur la destination future à envisager (bâtiments à conserver, bâtiments à sortir à terme du patrimoine, bâtiments dont l'usage reste à interroger et peut évoluer) et de déterminer les bâtiments à rénover en priorité,

- élabore différentes (3-4) propositions sous la forme de scénarii,
- **valide un des scénarii, des objectifs opérationnels et une stratégie de mise en œuvre** (audits complémentaires sur les bâtiments à enjeux, élaboration d'une PPI rénovation, stratégie immobilière (ventes, regroupement)) et se dote des outils de suivi,
- **valide une programmation de rénovation de son patrimoine avec un volet énergétique,**
- commence la mise en œuvre de sa gestion dynamique du patrimoine.

II. Description de la prestation

La prestation comprend des temps collectifs d'apprentissage de la méthode, suivie de phases de mise en œuvre par les collectivités comprenant une assistance individuelle de quelques heures.

La prestation se décompose donc en deux types d'accompagnement :

- A) une partie collective (sensibilisation et formation des référents, prise en main des outils, suivi global de la mise en œuvre),
- B) l'assistance individuelle à la mise en œuvre

La prestation comprend quatre phases permettant d'aboutir à la définition d'un Schéma Directeur Immobilier :

- Phase 1 : Lancement de la démarche,
- Phase 2 : Réalisation des diagnostics par les villes moyennes
- Phase 3 : Réalisation et étude des scénarii et validation du schéma directeur immobilier
- Phase 4 : Suivi et mise en œuvre du schéma directeur immobilier

Le tableau de synthèse ci-dessous présente les quatre phases réparties en temps collectif et en temps individuel dans chaque collectivité.

Phase	A) volet collectif	B) Volet individuel par collectivité
I. Lancement de la démarche	1 atelier de lancement (sensibilisation, formation des référents)	1 réunion de lancement
II. Réalisation des diagnostics sommaires par les villes moyennes	2 ateliers d'une demi-journée	1 journée sur site
II. Réalisation et étude des scénarii et validation du schéma directeur immobilier	1 atelier d'une demi-journée	1 assistance à la préparation 1 réunion pour l'adoption du schéma directeur immobilier
IV. Démarrage de la mise en œuvre des schémas directeurs immobiliers dans le cadre de l'opération collective	3 ateliers d'une demi-journée	

Tableau de synthèse de la répartition des phases sur les temps collectifs et individuels

A) La démarche collective

Les ateliers collectifs auront lieu dans les villes participantes qui mettront gracieusement la salle à disposition.

Format des ateliers collectifs :

Il est proposé de répartir les collectivités en 2 groupes distincts lors de certaines sessions.

Ce dédoublement permet d'avoir des groupes d'une taille raisonnable (moins de 20 personnes), si les collectivités sont représentées par plusieurs agents et élus.

Cela permet aussi de faire des répartitions par groupe de niveau et/ou géographique.

La proposition du prestataire devra indiquer les temps collectifs qui seront dédoublés. Quoiqu'il en soit la plénière de lancement prévue le 10 avril réunira l'ensemble des collectivités participantes.

Pour chaque atelier collectif, le prestataire :

- échange préalablement lors d'une réunion téléphonique avec la direction régionale de l'ADEME et quelques villes sur l'atelier, les attendus, la méthode et les outils,
- prépare le contenu de la journée et les outils qui seront donnés aux villes,
- adresse à la direction régionale de l'ADEME les présentations de la journée,
- s'assure qu'une des villes met à disposition la salle avec le matériel informatique,
- s'assure avec la ville qui accueille d'une possibilité de restauration pour les participants si l'atelier dure toute la journée,
- anime l'atelier en assurant un apport méthodologique et une dynamique d'échanges entre les villes,
- co-réalise avec l'ADEME le questionnaire d'évaluation de l'atelier,
- réalise un relevé de décisions et l'envoi à l'ADEME et aux Villes.

Détail des différentes phases :

• Phase 1 : lancement de la démarche

Objectifs :

- Cadrer la démarche globale à travers une méthodologie commune et faire en sorte que chaque collectivité s'approprie la démarche (étape, planning, gouvernance),
- Identifier l'état de connaissance des collectivités sur leur patrimoine, l'avancement des éventuelles démarches optimisation et les outils de gestion associés des collectivités engagées,
- Motiver l'ensemble des participants élus et agents à la démarche collective,
- Donner les outils à chaque ville pour organiser la réunion de lancement,
- Valider les moyens et l'organisation à mettre en œuvre dans les collectivités,
- Donner les premiers éléments pour la réalisation du diagnostic sommaire afin que les villes puissent tester la méthode avant le prochain atelier.

Livrables :

Un atelier de lancement de la démarche,

Un tableau de synthèse de l'état de connaissance du patrimoine (audits, ...), l'avancement des éventuelles démarches optimisation et les outils de gestion associés des collectivités engagées réalisé à partir d'un questionnaire envoyé aux collectivités.

Les présentations de l'atelier,

Un kit de lancement pour chaque ville (ex. présentation power point, brochure, etc...).

Forme et durée :

Un atelier collectif de lancement d'une journée organisé dans l'une des villes participantes.

• Phase 2 : réalisation des autodiagnostic et audits complémentaires par les villes moyennes

Objectifs :

- Former les référents des villes afin qu'ils maîtrisent et puissent réaliser les audits simplifiés du patrimoine,

- Estimation par les villes de l'usage de leur patrimoine,
- Estimation par les villes des enjeux de rénovation par bâtiment (dont les volets accessibilité, énergie, mise aux normes, amiante)
- Estimation par les villes des coûts de fonctionnement (énergie, entretien, maintenance) par bâtiment,
- Estimation par bâtiment de la valorisation foncière et la mutabilité possible,
- Classification du patrimoine des collectivités permettant à la suite de cette phase de dégager des scénarii,
- Identification du patrimoine à rénover en priorité,

Contenu / livrables :

Apport méthodologique et outils pour la réalisation par les villes des autodiagnostic, le traitement des données et leur présentation sous une forme synthétique.

Forme et durée :

2 ateliers d'une demi-journée (1^{er} : prise en main des outils ; 2^{ème} présentation de la classification de leur patrimoine par les collectivités et prise en main de l'outil d'aide au choix du scénario).

Remarques:

Le contenu de l'autodiagnostic sera validé par les collectivités participantes afin de s'assurer de la prise en compte de leurs besoins et de la compatibilité des données recueillies avec leurs outils de gestion patrimoniale.

Le prestataire pourra avoir à conseiller quelques collectivités sur leur outil de gestion informatique du patrimoine.

Il est essentiel que les autodiagnostic puissent bien intégrer la dimension coût de fonctionnement, les coûts de fonctionnement dans le temps étant plus lourds que les coûts d'investissements.

Il est possible lors de cette phase que certaines villes réalisent des diagnostics plus poussés (usage, accessibilité ou énergie) de leur patrimoine. Les diagnostics sur l'usage ou l'accessibilité pourront être réalisés en interne ou avec un prestataire.

Les collectivités n'ayant pas à ce jour réalisé de diagnostic énergétique de leur patrimoine engageront en parallèle un Conseil d'Orientation Energétique (C.O.E.) ou un Conseil en Energie Partagé (C.E.P.) ou équivalent sur le patrimoine. Cette disposition est prévue dans la délibération signée par les collectivités concernant l'étude de programmation patrimoniale. Une aide à la rédaction du cahier des charges ou des cahiers des charges « type » seront proposés aux collectivités concernées.

Le regard croisé sur les différents diagnostics réalisés ou pris en compte en phase 2 permettra à la collectivité de prendre une décision sur l'avenir du bâtiment (conservation, rénovation, cession, démolition) et définir des scénarii (phase 3).

• **Phase 3 : Réalisation et étude des scénarii et validation du schéma directeur immobilier**

Objectifs pour chaque collectivité engagée :

- Définir des objectifs opérationnels (énergie, mise en conformité, surface, ...)
- Définir plusieurs (3 – 4) scénarii d'évolution du patrimoine (conservation de bâtiment, regroupement d'activité, cession de bâtiments ou démolition).
- Permettre avec des outils d'aide à la décision de retenir un scénario comprenant des bâtiments structurants à conserver, des bâtiments autres à conserver, des bâtiments dont le statut peut être réinterrogé et des bâtiments à ne pas conserver dans le patrimoine municipal. Le scénario peut aussi contenir des regroupements/ extension et la réalisation de nouveaux bâtiments permettant de libérer d'autres bâtiments.
- Valider un objectif de réduction de surface dans chaque collectivité avec une estimation des économies attendues (fonctionnement dont énergie),
- Définir les bâtiments à rénover prioritairement avec une première estimation grossière du coût de rénovation.

Contenu / livrables :

Apport méthodologique et outils pour valider le diagnostic

Atelier déjà comptabilisé en phase 2 (présentation de la classification de leur patrimoine par les collectivités et prise en main de l'outil d'aide au choix du scénario)

Atelier de présentation des scénarii retenus par les villes avec les attendus du suivi du schéma directeur

Forme et durée :

Un atelier d'une demi-journée organisé dans l'une des villes participantes.

Remarque :

Lors de cette phase, certaines villes pourront lancer auprès d'autres prestataires ou en interne des diagnostics avec un volet énergétique pour estimer précisément les travaux à réaliser sur certains bâtiments à enjeu identifiés comme devant faire l'objet d'une rénovation.

• **Phase 4 : Démarrage de la mise en œuvre des schémas directeurs immobiliers dans le cadre de l'opération collective**

L'enjeu de cette phase est que le **schéma directeur immobilier ne reste pas au stade étude, mais que toutes les collectivités engagées s'organisent pour le mettre en œuvre. Pour cela il est prévu pendant deux ans la poursuite de l'opération collective.** Cela permettra le démarrage effectif du schéma directeur immobilier dans l'ensemble des collectivités engagées. A la fin de l'opération collective, les collectivités continueront de manière autonome la gestion dynamique de leur patrimoine.

Objectifs :

- Démarrer la mise en œuvre des scénarii retenus par les villes,
- Disposer dans chaque ville d'une gouvernance effective et des outils pour suivre et mettre en œuvre son schéma directeur immobilier et la programmation de rénovation,
- Aboutir dans chaque ville à une programmation de rénovation avec un volet énergétique (efficacité et EnR) et confort d'été,
- Utiliser la dynamique collective pour maintenir la dynamique dans chacune des villes,
- Produire un bilan global de l'opération, de l'optimisation des surfaces, du montant des travaux réalisés en indiquant le montant du volet énergie, des économies en énergie et CO₂ réalisées en agrégeant les résultats communiqués par chacune des collectivités.
- Produire un bilan prospectif global de l'opération, de l'optimisation des surfaces restant à mettre en œuvre, du montant prévisionnel du programme de rénovation et de son volet énergie, des économies en énergie et CO₂ à réaliser en agrégeant les résultats communiqués par chacune des collectivités.

Contenu / livrables :

Apport méthodologique et outils dont indicateurs pour suivre la mise en œuvre du schéma directeur immobilier

Le bilan de l'opération, synthèse de 3-4 pages avec la quantification des gains en surface, les économies d'énergie et les émissions évitées obtenues à la fin de la prestation ainsi que les résultats des opérations programmées (opérations restant à venir dont le principe a déjà été adopté par les villes).

Forme et durée :

Trois réunions collectives de suivi et d'apports théoriques (une tous les 6 mois).

B) L'assistance individuelle

En parallèle des temps collectifs, l'opération comprendra un volet d'accompagnement individuel de chaque collectivité engagée.

Les villes seront attentives à faciliter le regroupement des déplacements du prestataire, afin de lui permettre d'optimiser ses déplacements, ses coûts et les émissions de GES. Il est préconisé que le prestataire établisse un calendrier avec les villes qui lui permette cette optimisation.

- **Phase 1 : lancement de la démarche**

Objectif :

- Assurer une réunion de lancement de qualité dans chaque collectivité

Livrable :

Participation du prestataire à la réunion de lancement dans chaque collectivité (2 heures)

- **Phase 2 : réalisation des autodiagnostic et des audits complémentaires par les villes moyennes**

Objectif :

- S'assurer de la prise en main des outils de diagnostic par chaque collectivité

Contenu / livrables :

1 journée sur site du prestataire dans chaque collectivité pour réaliser les premiers diagnostics avec le service.

- **Phase 3 : Réalisation et étude des scénarii et validation du schéma directeur immobilier**

Objectif :

- Faciliter l'adoption du schéma directeur immobilier par chaque collectivité

Contenu / livrables :

1 assistance à la préparation de la présentation

Participation du prestataire à la réunion (2 heures) d'adoption du schéma directeur immobilier dans chaque collectivité.

Remarque :

Lors de cette phase, certaines collectivités pourront demander au prestataire de l'opération collective un accompagnement plus poussé sur l'élaboration des scénarii et la validation du schéma directeur immobilier. Cette prestation sera à la charge des collectivités qui en feront la demande.

Il est demandé de faire un chiffrage indicatif pour le coût d'un accompagnement plus poussé d'une collectivité sur cette phase de réalisation des scénarii et de validation du schéma directeur.

- **Phase 4 : Démarrage de la mise en œuvre des schémas directeurs immobiliers dans le cadre de l'opération collective**

Le suivi de cette phase se fait lors des réunions collectives. Il n'est pas prévu de réunions du prestataire dans les villes.

III. Planning prévisionnel

Phase	Durée estimée de la prestation	Calendrier indicatif
Remise des offres		
Notification		
I. lancement de la démarche	2 mois	Avril 2015
II. réalisation des diagnostics sommaires par les villes moyennes	9 mois	Juin 2015 – mars 2016
III. Réalisation et étude des scénarii et validation du schéma directeur immobilier	4 mois – 5 mois	Avril 2016 - Août 2016
IV. Démarrage de la mise en œuvre des schémas directeurs immobiliers dans le cadre de l'opération collective	2 ans	septembre 2016 - septembre 2018

IV. Suivi de la mission

La mission est coordonnée par l'ADEME Basse-Normandie.

Karine BOSSER – coordinatrice pôle Aménagement-Climat

ADEME Direction Régionale Basse-Normandie

02 31 46 89 61

Assistante : Corinne COTTIER 02 31 46 81 03 corinne.cottier@ademe.fr

Le prestataire fournit en amont des réunions collectives les présentations qui seront faites.

Un groupe restreint de ville pourra être associé au côté de la Direction Régionale de l'ADEME pour valider le contenu des réunions collectives.

Il est prévu à minima un point mensuel (téléphonique ou message internet) afin de tenir l'ADEME Basse Normandie au courant de l'avancement de l'opération collective.

V. Collectivités participantes

Le tableau ci-dessous présente les collectivités ayant donné leur accord de principe pour participer à l'opération. Les validations par délibération (cf délibération type annexée en pièce jointe dans le dossier de consultation) sont en cours et seront connues d'ici la notification du marché.

Si une collectivité ne confirmait pas sa participation avant la notification du marché, l'ADEME demandera au prestataire de diminuer son prix de l'accompagnement individuel prévu pour la collectivité(s).

Collectivité	Nombre d'habitants	Nombre de bâtiments dans le patrimoine de la collectivité	Nombre de m ² dans le patrimoine de la collectivité
Ville de Cherbourg-Octeville	38.528	441	240.000
Ville d'Alençon	27.416	187	166.000
Communauté Urbaine d'Alençon	56.596	64	81.947
Ville de Vire	12.000	116	99.140
Ville de Flers	15.000	106	146.721
Ville de Bayeux	13.674	86	79.517
Ville d'Avranches	7.950	80	62.300

Ville de Condé s/Noireau et communauté de communes du Pays de Condé	10.500	35	36.000
Ville d'Hérouville- Saint-Clair	23.000	114	115.000
Ville de Coutances	9.114	57	58.000
Communauté du bocage coutançais	30.000	109	61.000
Ville d'Argentan	15.000	80	25.000

VI. Estimation du chiffrage de la prestation

Phase	volet collectif	Volet individuel par collectivité
I. Lancement de la démarche	1 atelier de lancement (1 journée)	1 réunion de lancement (2 heures)
II. Réalisation des diagnostics sommaires par les villes moyennes	2 ateliers d'une demi-journée	1 journée sur site
II. Réalisation et étude des scénarii et validation du schéma directeur immobilier	1 atelier d'une demi-journée	1 assistance à la préparation 1 réunion (2 heures) pour l'adoption du schéma directeur immobilier
IV. Démarrage de la mise en œuvre des schémas directeurs immobiliers dans le cadre de l'opération collective	3 ateliers d'une demi-journée	-
TOTAL	4 jours d'atelier (1 journée et 6 demi-journées)	2 jours sur site par collectivité

Les villes seront attentives à faciliter le regroupement des déplacements du prestataire, afin de lui permettre d'optimiser ses déplacements, ses coûts et les émissions de GES. Il est préconisé que le prestataire établisse, au démarrage de chaque phase, un calendrier avec les villes qui lui permette cette optimisation.

VII. La présentation des propositions des candidats

La réponse à la présente consultation devra comporter au minimum :

- ✓ une **proposition méthodologie** développant l'organisation prévue, des illustrations d'outils et les moyens mis en œuvre pour la réalisation de l'étude au regard des objectifs poursuivis, un planning,
- ✓ **une proposition chiffrée pour la réalisation de l'étude**, faisant ressortir par nature des prestations :
 - le nombre de jours et le coût unitaire
 - la partie collective et la partie individuelle
 - le coût des frais de déplacement et d'hébergement si besoin.
 - Le coût de la journée complémentaire
- ✓ **une proposition** (méthode et coût) à titre indicatif pour l'accompagnement individuel plus poussé d'une collectivité lors de la phase 3 (réalisation et étude des scénarii et validation du schéma directeur immobilier)
- ✓ une description des activités du prestataire,
- ✓ les références en matière d'accompagnement de démarches d'optimisation du patrimoine des collectivités, de réalisation d'audits et/ou de réalisation de schémas directeurs immobiliers,
- ✓ les références pour des prestations d'animation collective,
- ✓ un curriculum vitae des intervenants dans la prestation.

Les propositions devront être faites sous format papier et sous cd-rom.

Le prestataire peut faire des options.

Les candidats souhaitant participer à la présente consultation devront faire parvenir leur offre par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise contre récépissé, avant le 25 février 2015 - 18 heures à :

ADEME Basse-Normandie
CITIS Le Pentacle
5 av de Tsukuba BP 10210
14 209 Hérouville-Saint-Clair Cedex

Les questions éventuelles doivent être adressées à l'AMO de l'étude globale pour l'ADEME :

Nicolas Thibault

PROJETS ET TERRITOIRES

Mail : n.thibault@projetsseterritoires.fr

Tel : 02.40.85.95.04./Port : 06.24.00.82.17.

VIII. EVALUATION DES PROPOSITIONS

Des représentants des collectivités participantes et l'ADEME Basse Normandie se réuniront pour sélectionner la meilleure offre et pourront auditionner certains candidats. Ces candidats seront auditionnés le 06 mars 2015 après-midi (durée prévisionnelle : 1 heure par candidat). Il est prévu d'annoncer le résultat début avril 2015. Une réunion de lancement avec l'ensemble des villes sera organisée le 10 avril 2015.

L'ADEME et les collectivités seront particulièrement attentives à la proposition de classification des bâtiments (méthodologie proposée, typologie des catégories, ...) et aux éventuelles exemples de grilles permettant aux villes de réaliser les audits sommaires (bâti et usage).

Les scénarii devront comprendre des éléments financiers permettant de faciliter la décision.

Le sérieux des **prévisions financières** sera en effet aussi un élément pris en compte dans le choix du prestataire.

La méthodologie d'animation collective sera aussi examinée avec attention.

La pondération des critères de choix s'établit comme suit :

- Prix : 35 %
- Références et qualification du prestataire : 25%
- Méthode proposée (outils (diagnostics sommaires, grille de classification du patrimoine, outils d'aides à la décision), animation collective) : 35 %
- Démarche de Développement Durable au sein de la Société, dont actions visant à réduire les émissions de Gaz à effet de serre : 5 %

IX. ADMINISTRATIF

Une fois le candidat retenu, un marché avec l'ADEME Basse Normandie sera établi. Il précisera notamment les modalités de paiement.