

# 13 villes moyennes engagées dans une démarche collective de gestion dynamique du patrimoine

- Bâtiments
- gestion du patrimoine immobilier
- collectivités

## Villes moyennes concernées :

- Alençon (ville et CU)
- Argentan (ville et CC)
- Avranches
- Bayeux
- Cherbourg-Octeville
- Condé-sur-Noireau (ville et CC)
- Equeurdreville-Haineville
- Flers (ville et CC)
- Vire

## Nombre et surface des bâtiments :

1000 bâtiments soit plus de 1 200 000 m<sup>2</sup>

## Partenaires

- Région Normandie

## Prestataires

- ESPELIA associée à CEBTP, ALTEREA

## Coût de l'opération (HT)

Mission d'accompagnement : 87 534 €

## Bilan en chiffres

- Gain énergétique potentiel : 138 GWh/an pour les 13 collectivités
- Création de 3 postes d'économies de flux

## Dates importantes

- Démarrage du projet : avril 2015
- Mise en service : Inventaire- juin 2016



## Contexte et enjeux

Dès 2014, l'ADEME de Basse-Normandie a souhaité travailler sur le renforcement de la politique Energie-Climat des villes moyennes en partenariat avec la Région. Une étude des besoins a été réalisée avec le cabinet Projets et Territoires qui a abouti à la co-construction d'un programme d'actions. L'une des actions prioritaires a consisté à lancer une démarche collective de **gestion dynamique immobilière**. **Cette démarche collective avec les villes moyennes est une opération pilote en France.**

En avril 2015, **13 villes moyennes** et intercommunalités de **8 000 à 60 000 habitants**, représentant près de 300 000 habitants se sont engagées dans cette opération avec le cabinet ESPELIA. Ces villes présentent des problématiques communes :

### Des villes-centres en milieu plutôt rural avec décroissance démographique

- Subissant des charges de centralité importantes dans un contexte d'état du marché immobilier « atone »
- En pleine restructuration en lien avec la réforme territoriale

### Des marges de manœuvres financières contraintes

- En lien avec la réduction des dotations de l'Etat
- Et où la question de l'investissement durable est centrale : investir pour économiser sur les charges d'exploitation !

Cette démarche a consisté à **mieux gérer les actifs** immobiliers en vue de les maintenir en bon état, **améliorer leur qualité d'usage**, rationaliser **l'occupation des locaux** et les adapter à l'évolution des besoins, renforcer la **performance énergétique** en maîtrisant le coût global des équipements, à travers une démarche collective de **développement territorial durable**.

## Rôle de l'ADEME

- ✓ Définition et montage de l'opération collective pour répondre aux besoins des villes moyennes (co-construction)
- ✓ Financement de la prestation collective avec l'aide de la Région (programme Défi'NeRgie)
- ✓ Mise en réseau des villes

## Actions mises en place

**Mise en place d'une gouvernance de projet transversal**, pilotée au sein de chaque collectivité par un binôme technique et politique clair, avec lettre de mission du Conseil et de la Direction Générale et production rythmée par des ateliers individuels réalisés en collectivité (10 mois).

**Animation d'ateliers collectifs** entre collectivités (trimestriel) pour le partage d'une méthodologie et d'outils commun et échanges de bonnes pratiques lors de focus groupes thématiques : la performance énergétique, la maîtrise des coûts, les écoles, la mutualisation de locaux associatifs.

#### Enseignements :

Témoignage de M. Olivier ROGUE,  
 Directeur du patrimoine Public :

« Une vision à spectre plus large de nos actifs immobiliers »



Témoignage de Mme Chantale Rovarc'h, Maire Adjointe chargée du Développement durable

« Une mine d'informations factuelles et objectives dans un temps record »



Témoignage de M. Eric CLEMENT, Responsable Bâtiments-Energie à Equeurdreville-Haineville :

« La base de données : un outil simple à utiliser une fois que l'on se met dedans »



#### POUR EN SAVOIR PLUS

- Sur le site internet de l'ADEME : [www.ademe.fr/EAS](http://www.ademe.fr/EAS)
- Le site internet de l'ADEME Normandie : [www.normandie.ademe.fr](http://www.normandie.ademe.fr)
- Le site internet d'ESPELIA : <http://www.espelia.fr/>

#### CONTACTS

- **ESPELIA (amo)**  
 M. Thomas MARCHETTO  
 Directeur du Pôle patrimoine public  
 Tél : 06 99 71 27 55
- **ADEME Direction Régionale Normandie**  
 Mme Karine BOSSER  
 Tél : (02) 31 46 89 61  
[karine.bosser@ademe.fr](mailto:karine.bosser@ademe.fr)

**Mise à disposition d'un outil d'inventaire commun, simple d'usage** (excel), partagé (saisie simultanée) et multicritère du patrimoine afin de mieux connaître les réalités des actifs de la collectivité pour aider les décisions d'investissement à venir.

**Modélisation de scénarios prospectifs pour une stratégie patrimoniale**, sur la base d'un simulateur offrant un bouquet d'actions possibles : modernisation, reconstruction, restructuration, réhabilitation, rationalisation, optimisation, regroupement, valorisation, cession d'actifs, externalisation.

### Résultats

Inventaire complet de **plus de mille bâtiments**, tous usages confondus, soit près de **1 200 000 m<sup>2</sup>** disséqués selon plus de 100 indicateurs réunis en 4 principaux thèmes : Technique, Réglementaire, Occupationnel et Financier.

**Réalisation de fiches de restitution** des données à l'échelle de chaque bâtiment et à l'échelle du parc immobilier, permettant la **centralisation de données** éparpillées dans un tableur commun, **l'objectivation de faits** ressentis, avec **des prises de conscience** nouvelles, la **mise en perspective des besoins prospectifs** avec la réalité de l'offre déjà existante.

Les inventaires réalisés montrent notamment :

- Le patrimoine immobilier déclaré varie entre **2,3 et 8,2 m<sup>2</sup> SHON/hab.**
- La part de **locaux vacants** représente en moyenne **5,2 % des surfaces**
- **38 500m<sup>2</sup> sont valorisables** en moyenne par collectivité (locaux mis à disposition gracieusement et locaux sans affectation)
- Avec une moyenne de **235 kwh/m<sup>2</sup>/an** (tout équipements/collectivités confondus), les économies d'énergie potentielles sont importantes.

### Focus : retours d'expérience

➔ **S'inscrire dans une démarche collective stimulante et encadrée**

La volonté de gérer de manière dynamique son patrimoine sera décuplée par la dynamique d'une démarche collective, animée par un professionnel capable de mobiliser et stimuler les énergies pour catalyser le travail sur un temps donné, motivant ainsi chaque collectivité à avancer.

➔ **Ne s'engager que si la volonté politique et technique est déterminée**

L'effort d'investissement pour le recueil des données est à la hauteur de l'aspect structurant de la démarche : il demande du temps, de l'énergie et un management transversal qui ne peut être soutenu que par une volonté politique et technique forte, au plus haut niveau. L'initiative des Collectivités associées dans cette démarche est à ce titre exemplaire.

➔ **Associer les directions financières (et juridiques) dès l'amont**

Les directions financières surtout, mais aussi juridiques doivent être associées aux services techniques qui tiennent souvent l'inventaire physique des biens et les exploitent, en lien avec les directions clientes. La transversalité doit être généralisée car la valorisation et l'optimisation patrimoniale ne peut passer que par une connaissance partagée de la réalité des actifs existants.

### Facteurs de reproductibilité

Démarche particulièrement pertinente pour passer d'une logique d'accumulation à une logique d'optimisation patrimoniale.

Toute collectivité est donc concernée, mais la méthodologie devra être adaptée au cas par cas, selon les objectifs et les moyens.