

**VILLE DE QUIMPER
CONSEIL MUNICIPAL**

—————
Séance du 3 février 2022
Rapporteur :
Madame Françoise DORVAL

N° 2

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :
- la publicité (par voie d'affichage), pour une durée de deux mois,
à compter du : 10/02/2022
- la transmission au contrôle de légalité le : 10/02/2022
(accusé de réception du 10/02/2022)

*Acte original consultable au service des assemblées
Hôtel de Ville et d'agglomération
44, place Saint-Corentin – CS 26004 - 29107 Quimper Cedex*

Schéma Directeur Patrimonial Immobilier

—————

La démarche Schéma Directeur Patrimonial Immobilier (SDPI) a été initiée à l'été 2020. Elle constitue un outil d'aide à la décision afin d'optimiser la gestion du parc immobilier dans un objectif de rationalisation mais aussi d'une meilleure réponse aux besoins des usagers des bâtiments.

La phase de diagnostic et d'élaborations des préconisations s'achève et il convient de définir les principales orientations de la stratégie pour mettre en œuvre les actions qui en découleront pour les prochaines années. Celle-ci a fait l'objet d'une présentation à madame la maire. Il convient de recueillir l'avis du bureau municipal sur ces propositions.

Fruit d'un travail de plusieurs mois, le schéma a été co-construit avec les élus et les directions concernés. Ainsi en sus des réunions de travail, ce sont 3 comités techniques, 3 comités de pilotage et des copils thématiques qui ont été organisés depuis l'été 2020 pour aboutir à cette proposition. Le projet politique et les attentes des usagers sont au cœur de ce schéma.

Le SDPI s'articule autour de plusieurs documents structurés sur la même trame : diagnostic du patrimoine existant et proposition d'une stratégie à décliner en actions à court et moyen terme.

Une notice générale présente l'état des lieux de la globalité du parc et la stratégie à l'échelle de la ville tandis que, pour les politiques sectorielles (enfance/éducation, sports, associations, culture, services administratifs), un document spécifique expose un diagnostic précis des bâtiments associés à cette politique et de leur utilisation ainsi que la stratégie qui leur est propre.

L'objet de ce rapport est de détailler le diagnostic et les orientations qui ont été retenues à l'échelle de la ville.

I. Le diagnostic

L'analyse a porté sur les principaux bâtiments soit 248 représentant une surface de 145 000 m². Basé sur des indicateurs techniques (vétusté physique et évaluation des risques d'une non intervention), occupationnels et fonctionnels, l'état des lieux conclut :

- A un parc vieillissant dont 1/3 des bâtiments est dans un état de vétusté préoccupant ou critique ;
- Le patrimoine de l'enfance/éducation est prioritaire en termes de besoins d'investissements et ce pour plusieurs raisons :
 - o Le nombre : 35 % des bâtiments de la ville sont dédiés à cette politique ;
 - o La permanence de l'activité : les écoles sont les bâtiments qui présentent, avec ceux dédiés aux services administratifs, le plus fort taux d'occupation avec comme conséquence des exigences fortes quant à leur qualité ;
 - o La vétusté : 40 % des bâtiments sont dans un état de vétusté préoccupant ou critique. La moitié des groupes scolaires est organisée autour de vieux bungalows (souvent les maternelles) qui constituent 20 % des surfaces de plancher. Ces locaux ne peuvent pas être rénovés et leur démolition entraîne forcément la question du réaménagement du site ;
 - o Un cumul de réglementations ;
 - o Une succession d'interventions limitées en ampleur et ce depuis des dizaines d'années, conséquence d'une planification uniquement pendant les vacances scolaires.
- Le patrimoine dédié à l'activité sportive vient en second en termes de nombres et de besoins de travaux. Toutefois la situation est différente avec seulement 15 % des bâtiments dans un état de vétusté préoccupant ou critique. De plus la tribune de Penvillers, prochainement démolie puis reconstruite, représentait une part importante de ces besoins en investissement ;
- Les bâtiments culturels sont aussi un enjeu en termes de moyens financiers eu égard au coût de leur entretien. Ce sont toutefois des bâtiments pour lesquels il existe des dispositifs d'aides financières quand ils sont classés et qui peuvent considérablement alléger la facture ;
- Pour les autres politiques, bien qu'il y ait des bâtiments sur lesquels il faudrait investir massivement, les enjeux sont moindres notamment du fait de plus faibles surfaces et suite aux décisions prises sur la réhabilitation du théâtre Max Jacob, la reconstruction des halles et le déménagement des services de l'action sociale dans un nouveau bâtiment.

En théorie, le montant à investir sur 5 ans pour rénover/entretenir le parc actuel (à usages constants) serait de 73 millions euros TTC soit en récurrent un besoin de 14,6 millions euros annuel.

II. La stratégie

Elle se décline selon plusieurs axes :

2.1 S'inscrire sur du long terme

- Dans un objectif de développement durable et de réduction de son empreinte carbone, la ville de Quimper souhaite mettre en œuvre une gestion raisonnée et optimisée de son patrimoine immobilier. Ceci passe par une maîtrise de l'évolution des surfaces de son parc ;
- L'intégration du développement durable, l'énergie et le bilan carbone dans les prises de décision avant toute réhabilitation/construction ;
- La prise en compte du coût global du patrimoine sur toute sa durée de vie. Pour mémoire sur 50 ans, un bâtiment coûte 3 à 4 fois le montant investi initialement ;
- La nécessaire définition des besoins en termes d'usages et de fonctionnement avant toute décision de construction/rénovation/achat. La phase de programmation est une étape cruciale pour garantir la réussite d'un projet.

2.2 Porter des améliorations organisationnelles

- Création d'une commission de gestion patrimoniale : composée des adjoints aux politiques sectorielles et co-animée par l'adjointe à la transition écologique et l'adjoint aux finances, elle a pour objectif de répondre de manière efficiente et partagée aux différents besoins de locaux, que ce soit pour les services ou pour les associations. Elle traiterait aussi de la question de l'aliénation des biens qui n'ont pas vocation à être conservés par la collectivité et permettra une traçabilité des demandes et des décisions qui seront prises collectivement ;
- Pérenniser le comité de pilotage et technique du SDPI. Le schéma est un document vivant qui évoluera en fonction des orientations politiques, de l'avancée des différentes actions et il est important qu'il continue à être partagé. Un certain nombre d'indicateurs sera aussi mis en place pour évaluer sa mise en œuvre et l'atteinte des objectifs ;
- Mutualisation et optimisation des locaux associatifs : le diagnostic montre que 55 % des locaux sont affectés à une seule association alors que le nombre de demandes pour être logé dans le parc de la collectivité est très important. L'objectif est donc de pouvoir répondre au plus grand nombre de s'inscrire, pour toute nouvelle demande, dans un partage des locaux soit spatialement soit temporellement à l'instar des démarches de co-working qui se développent. Dans un second temps, cela s'appliquerait au fur et à mesure des renouvellements des conventions (attribution de créneaux, de surfaces).

2.3 Adopter des préconisations bâtementaires à court et long terme

Au vu de l'ampleur des moyens financiers à déployer pour répondre aux enjeux de rénovation/entretien du parc, il est nécessaire de hiérarchiser les travaux et de distinguer les priorités à court terme des opérations de plus long terme.

Ainsi, à court terme, en sus des opérations déjà engagées (démolition/reconstruction des halles, construction d'un hôtel des solidarités, démolition/reconstruction de la tribune de Penvillers), il est proposé sur le mandat d'engager :

- Un plan de rénovation des écoles et des centres de loisirs

A ce titre la réhabilitation complète des groupes scolaires de Penanguer, Michelet et Léon Blum est prioritaire. Cette démarche permet la prise en compte de l'ensemble des problématiques réglementaires et fonctionnelles, de traiter la question énergétique et du bilan carbone ainsi que celle de la qualité de l'air intérieur qui est un enjeu fort. Sur ce dernier point les enseignements issus de l'expérimentation « capteurs CO2 » menée sur plusieurs écoles permettront d'enrichir la réflexion.

Ce plan nécessitera la définition d'un programme type de l'école de demain en concertation avec la communauté éducative et son approbation par la collectivité. Seule cette démarche est garante de la cohérence de l'action publique et de la réussite des projets.

Le schéma identifie aussi un second groupe d'établissements scolaires pour lesquels des rénovations seront à engager à moyen/long terme.

Pour tous ces établissements, dans la perspective de rénovations à venir, seuls les travaux de maintenance obligatoire et les réparations seront engagés. Aucune amélioration lourde, qui serait potentiellement à perte au vu des aménagements à venir, n'est à envisager.

Pour la dizaine de sites restant, les perspectives de réhabilitation sont à plus de 15 ans et c'est pourquoi une programmation de travaux plus lourds devra être engagée au cas par cas. Il sera important pour les mener à bien de pouvoir planifier des opérations qui pourraient demander des déplacements provisoires de classes (la durée des vacances ne permet pas de réaliser la totalité des travaux qui sont nécessaires). Ceci en concertation avec les enseignants concernés.

- Une réflexion sur la réorganisation des sites du centre-ville et du centre technique municipal (CTM) dédiés aux services

La livraison du bâtiment Providence fin 2022 va permettre le déménagement des services de l'urbanisme, de l'économie, de l'enfance, des sports, de la culture et ainsi de libérer les bâtiments rue de Brest et Verdelet. Ce dernier permettra de reloger les agents de l'hôtel de ville le temps de sa rénovation. A terme (horizon début 2023 pour la rue de Brest, 2025 pour l'hôtel de ville), ces deux immeubles seront donc vides à l'exception du service stationnement pour lequel il conviendra de trouver une solution alternative.

Le SDPI propose d'étudier le relogement du service stationnement afin de pouvoir mener à bien les opérations immobilières envisagées et ce dès 2023.

L'aménagement de la cité sportive de Penvillers interroge à très court terme la future localisation des équipes des espaces verts et des sports. Cette problématique renvoie à l'organisation plus globale de ces services et aux conditions de travaux qui sont les leurs aujourd'hui. En effet le CHSCT est saisi depuis des années sur les problématiques de certains locaux (algéco et hangar au CTM, locaux des jardiniers). Celle-ci doit s'accompagner d'une réflexion sur le stockage des matériels et équipements nécessaires au fonctionnement des services ainsi que sur le devenir du CTM.

Le SDPI propose d'étudier le relogement de ces services au regard d'un schéma global qui intégrera le devenir du CTM et des locaux décentralisés.

La prochaine étape du schéma consistera, une fois la stratégie approuvée, à planifier les opérations (études et travaux) sur les dix prochaines années. Plusieurs scénarii avec des ambitions/des priorités différentes seront proposés et devront être arbitrés en lien avec la PPI du mandat.

Après avoir délibéré, le conseil municipal décide, à l'unanimité des suffrages exprimés, d'approuver la stratégie du Schéma Directeur du Patrimoine Immobilier.