



Patrimoine communal : passez au schéma directeur immobilier !

La gestion d'une commune implique nécessairement la gestion d'un patrimoine immobilier, parfois conséquent. Le patrimoine d'une commune peut être très varié en termes de types d'équipements. Les usagers sont nombreux et divers : bâtiments scolaires, équipements sportifs, locaux de travail pour les agents municipaux, centre technique, équipements d'accueil petite enfance, locaux associatifs, etc. Le maintien en état de ce patrimoine communal nécessite des investissements importants pour une commune. Le schéma directeur immobilier est alors un outil précieux pour aider à la bonne gestion de ces investissements dans le temps.

Le schéma directeur immobilier : kesako ?

À cheval entre l'échelle urbaine et l'échelle architecturale, le schéma directeur immobilier est un exercice bien particulier. C'est un outil crucial pour **la mise en cohérence des actions immobilières** sur un patrimoine, pour le moyen et le long terme. Il permet d'établir une **stratégie de programmation** pour l'ensemble des équipements : il établit les opérations nécessaires pour parvenir à l'état final souhaité, échelonnées dans le temps. C'est à la fois, **un document d'orientations stratégiques et un plan d'actions**. Il s'agit en quelques sortes *la feuille de route pour arriver à bon port* !

La réalisation d'un schéma directeur suppose alors une vision globale, tant en termes de surfaces que de temporalité et d'investissements financiers. Pour le maître d'ouvrage, l'enjeu est de détenir un document **guide**, exploitable pendant plusieurs années. Pour une commune en particulier, il s'agit d'être en capacité de **programmer les investissements dans le cadre du plan pluriannuel d'investissements**.

Nous avons déjà parlé des enjeux et pièges du schéma directeur dans un [précédent article](#). Outil souvent utilisé pour les sites d'envergure tels que les centres hospitaliers ou campus universitaire, ses principes peuvent se décliner facilement pour le patrimoine d'une commune. **Mais quelles sont les étapes pour établir un schéma directeur immobilier ?**

L'état des lieux : une vision globale du patrimoine

La réalisation d'un schéma directeur immobilier débute par une phase d'état des lieux. Il s'agit d'approfondir la connaissance du patrimoine immobilier de la commune, tant sur le plan technique que fonctionnel. Cette étape est cruciale et nécessite un temps important pour s'imprégner du contexte, comprendre le fonctionnement des équipements, visiter les sites, analyser et synthétiser les données récoltées.

Cette phase se concrétise par la mise au point d'un diagnostic en plusieurs volets :

- **Analyse du contexte urbain, réglementaire et environnemental de la commune** : *quelles sont les typologies urbaines autour des différents équipements ? Comment s'organisent les flux sur la commune, les cheminements entre équipements ? Quelle est la réglementation urbaine applicable ? Quelles sont les risques naturels, technologiques, sanitaires sur le territoire ? Y-a-t-il des opportunités de développement d'énergies renouvelables ? Etc.*
- **Diagnostic fonctionnel et technique de chaque bâtiment** . L'objectif est d'obtenir une vision synthétique de l'état et de l'occupation de chaque bâtiment. *Comment est utilisé ce bâtiment, par qui, sur quels temps ? Quels sont les dysfonctionnements constatés ? Les points de satisfaction ?* Mais aussi une synthèse de l'état technique général du bâtiment, permettant notamment de déterminer l'ampleur des travaux nécessaires et d'appréhender une enveloppe budgétaire des travaux.
- **La synthèse des besoins** : des rencontres avec les élus, la direction des services, les agents municipaux et les utilisateurs des équipements, permettent d'identifier les besoins pour la commune. *Quelle stratégie politique pour les équipements et services mis à disposition des citoyens ? Quelles évolutions sont à prévoir pour les équipements scolaires ? Quels sont les besoins satisfaits et non satisfaits, aujourd'hui ? Y-a-t-il des synergies avec d'autres acteurs du territoire (intercommunalité, structures privées...) ?* L'ensemble des rencontres permet d'identifier les besoins à moyen et long terme pour la commune. Ils sont à mettre en perspective avec les évolutions démographiques envisagées sur le territoire.

Pour compléter cette phase d'état des lieux, une concertation citoyenne élargie peut être envisagée : questionnaire à l'ensemble des associations du territoire, réunions publiques, permanences sur l'espace public, etc.

Cette première étape permet à la commune de disposer d'un document de synthèse avec état des lieux de l'ensemble de son patrimoine : un outil précieux pour la bonne connaissance du patrimoine communal.

Faisabilité et schéma directeur : mise au point d'une stratégie programmatique

Suite à la phase d'état des lieux, la démarche se poursuit par une réflexion prospective à double échelle :

- A l'échelle globale : comment organiser les fonctions à l'échelle de la commune pour répondre aux besoins identifiés ?
- A l'échelle du bâtiment : comment implanter telle fonction dans tel bâtiment, et quels travaux sont à prévoir ?

Cette réflexion à double échelle se traduit par la mise au point de plusieurs scénarios de programmation d'évolution du patrimoine de la commune. Ces scénarios s'accompagnent d'une réflexion sur les différentes phases, pour permettre d'assurer leur faisabilité opérationnelle. Le phasage des opérations doit prendre en compte la continuité de fonctionnement des services d'une part, mais aussi les capacités d'investissement de la commune, d'autre part.

Suite au choix d'une stratégie programmatique et d'une cible pour l'organisation des équipements de la commune à long terme, la démarche se termine par la rédaction du schéma directeur immobilier. Ce document offre, notamment, une vision détaillée de l'ensemble des opérations à mener, par un système de fiches. Ces fiches permettront à la commune d'avoir tous les outils en main pour lancer les opérations au fil de l'eau :

- Objectifs de l'opération et organisation souhaitée après travaux,
- Travaux à mener,
- Diagnostics et études à faire réaliser en amont de l'opération,
- Conditions de réussite : montage opérationnel, enjeux clés, etc,
- Montant de l'opération.

Le schéma directeur immobilier est un outil indispensable pour une commune disposant d'un patrimoine important. Il lui permettra une **mise en cohérence** des opérations de travaux en suivant une ligne directrice. Surtout : il permettra d'éviter les interventions au coup par coup et les investissements non optimisés. Ce travail global est prospectif. Il peut aussi être associé à une étude urbaine, pour repenser, par exemple, les flux sur la commune ou les espaces publics !

L.P.