



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
---  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
----

Séance du Conseil Municipal du MERCREDI 02 NOVEMBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux, le **DEUX NOVEMBRE** à 15 h 00, le Conseil Municipal de **LA TESTE DE BUCH**, régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de : **Patrick DAVET, Maire**

Les membres du Conseil Municipal ont été convoqués par lettre en date du 26 octobre 2022.

**Étaient présents :**

M. DAVET, M. SAGNES, Mme POULAIN, M. BUSSE, Mme GRONDONA, M. PASTOUREAU, Mme JECKEL, M. BOUDIGUE, M. DUFALLY, Mme TILLEUL, M. BOUYROUX, Mme DEVARIEUX, M. BERILLON, M. BERNARD, Mme DELFAUD, M. AMBROISE, M. SLACK, Mme DESMOLLES, Mme COUSIN, Mme DELEPINE, M. VOTION, M. BOUCHONNET, M. PINDADO, M. DUCASSE, Mme PHILIP, Mme DELMAS, M. MAISONNAVE,

**Ont donné procuration** (article L 2121-20 - 1° alinéa du Code Général des Collectivités Territoriales)

Mme SECQUES à Mme GRONDONA  
Mme PLANTIER à M. SAGNES  
M. CHATEAU à M. BOUCHONNET  
Mme MONTEIL MACARD à Mme DELMAS

**Absents :**

Mme PETAS  
M. MURET  
M. DEISS  
Mme PAMIES

**Secrétaire de séance** (art. L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales)

M. SAGNES

Département  
de la Gironde  
---  
Commune  
de  
**La Teste de Buch**  
Chef lieu de Canton  
-----

Nombre de Conseillers :

. en exercice :

. présents :

. votants :

**Rapporteur : M. BUSSE**

**DEL2022-11-556**

## **SCHEMA DIRECTEUR IMMOBILIER DES BIENS DE LA COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH**

---

*Vu le code général des collectivités territoriales,*

*Vu la délibération du SYBARVAL d'approbation du PCAET du 20 décembre 2018 et l'action n°2 "Mener une gestion dynamique du patrimoine des communes et des communautés" qui a lancé le SDI à l'échelle de la commune,*

Mes chers collègues,

Considérant l'important patrimoine bâtiminaire appartenant à la Ville de La Teste de Buch constitué par 239 actifs représentant 97 000 m<sup>2</sup> « clos couverts » allant de l'Hôtel de Ville à de nombreuses cabanes,

Considérant l'état des lieux et l'inventaire complet effectués en 2019 ayant conduit à classer ce patrimoine en 5 indicateurs de vétusté,

Considérant que près de 30 % de ses actifs (représentant 12% en surface) sont dans un état préoccupant et critique, notamment constitué par de nombreuses « passoires » thermiques.

Considérant l'étude de l'état occupationnel et fonctionnel des bâtiments menée en 2021 indiquant que plus du tiers des bâtiments concernés par cette analyse sont soit inoccupés, soit trop faiblement utilisés,

Considérant que la performance thermique et énergétique est la priorité pour notre parc de bâtiments, principe renforcé par le contexte économique haussier dans des proportions inédites et exponentielles des coûts des énergies et des fluides en général,

Considérant que le décret tertiaire impose de diminuer la consommation énergétique des parcs tertiaires français d'au moins 40% dès 2030 (-50 et -60% respectivement à l'horizon 2040 et 2050), concernant 45 % en surface de notre patrimoine bâti,

Considérant que la simulation financière adossée à l'hypothèse de maintien d'actifs à 5 ans (MA5) nécessite de prévoir pour cette démarche sur les 10 prochaines années (2022-2032) un montant global de dépenses de l'ordre de 20 millions d'€ (valeur novembre 2022), dont 8 ont été d'ores et déjà inscrits au P.P.I 2022-2026 adopté en décembre 2021,

Considérant que la mise en œuvre de cette démarche peut conduire à l'obtention d'importantes recettes sur cette période de l'ordre de 4,5 millions en terme de revente de biens et de valorisation des bâtiments inoccupés ou très faiblement utilisés et d'environ 3,5 millions de subventions au titre de la DSIL (Dotation de Soutien à l'Investissement Local), du

CRTE (Contrat de Relance et de Transition Ecologique), ou d'autres appels à projets à venir ou provenant de divers partenaires

Considérant que les enjeux majeurs de cette démarche sont de quatre ordres :

- Enjeux capacitaires et fonctionnels
- Enjeux environnementaux
- Enjeux économiques et financiers
- Enjeux techniques et réglementaires

Considérant que 3 axes stratégiques d'actions ont été identifiés :

- Recentrer les activités
- Optimiser les surfaces
- Redéployer les surfaces libérées

Considérant que le SDI devra reprendre les interventions et le calendrier prévus dans le cadre de l'Agenda d'Accessibilité Programmé (AD'AP) prévoyant une fin de la démarche en 2025,

Considérant la méthodologie détaillée dans la note de synthèse jointe à la délibération,

Considérant le calendrier présenté ci-dessous :

- 1ère étape : DOB le 2 novembre 2022 Adoption de l'Etat des lieux, des enjeux et de la stratégie technique, financière et le calendrier global
  
- 2<sup>ème</sup> étape : BP 2023 le 9 décembre 2022 : Adoption de la première tranche opérationnelle 2022-2026 dont les premiers aménagements proposés feront l'objet d'une programmation technique et financière conformément au Plan Prévisionnel des Investissements 2022-2026 adopté au BP2022
  
- 3<sup>ème</sup> étape : BP2025/Premier Bilan et évaluation/Ajustement de la première tranche et préfiguration de la 2<sup>o</sup> tranche opérationnelle 2027-2032 (clause de « revoyure »)
  
- 4<sup>ème</sup> étape : BP 2027 Adoption de la 2<sup>o</sup> tranche opérationnelle 2027-2032