

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

Note explicative de synthèse

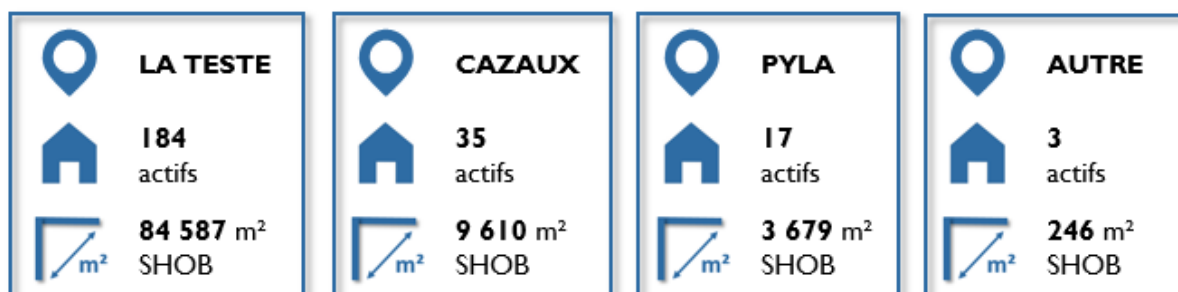
I. INTRODUCTION

La Ville de La Teste de Buch dispose d'un très important parc immobilier constitué par 239 actifs représentant environ 97 000 m² allant de l'Hôtel de Ville à de nombreuses cabanes.

Ce patrimoine est principalement constitué de :

- Locaux administratifs et techniques pour les services communaux,
- 8 écoles (maternelles et primaires),
- 1 pôle petite enfance (≈ 1270 m²),
- Installations sportives (dont 4 gymnases),
- 1 parc des expositions (≈ 3000 m²),
- 1 marché municipal (≈ 1740 m²),
- 1 théâtre (≈ 2580 m²),
- Et de bâtiments mis à disposition pour les associations (dont près de 300 sont recensées sur la Commune)

Localisation des biens Communaux :



Les dépenses de fonctionnement de ce patrimoine, essentiel à la vie quotidienne des Testerins, représentaient (hors eau) 1,06 M€ en 2021 et à priori 1,9 M€* en 2023 (en prenant en compte l'augmentation prévu du prix de l'énergie). En 2021, cela correspondait à 3,5% des dépenses totales de fonctionnement 2021.

*Ce chiffre peut être amené à évoluer à la baisse en fonction d'éventuelle mesure gouvernementale ou de l'évolution des cours de l'énergie sur les marchés boursiers.

II. QUALIFICATION ET VALORISATION DE CE PATRIMOINE SUR HYPOTHESE DE MAINTIEN DES ACTIFS

Ce patrimoine a fait l'objet d'une étude initiée en 2017 par le SYBARVAL pour en réaliser un audit technique.

Ce diagnostic a ainsi permis d'aboutir fin 2019 à un inventaire complet des bâtiments de La Teste de Buch et de leur état de vétusté général selon 5 indicateurs.

Cette analyse permet de classer l'ensemble des bâtiments de la ville en cinq classes sur la base de trois critères :

1. Maintien d'actifs à 5 ans (MA5) : estimation du coût des travaux à effectuer idéalement dans les cinq ans ;
2. Valeur actuelle de remplacement (VAR) : coût moyen de construction et d'aménagement à typologie et capacités d'usages équivalentes ;
3. Indice de vétusté physique (IVP) : état de santé général de l'actif (IVP= MA5/VAR) selon 5 classes.

Les cinq classes répertoriées selon les appellations suivantes et les taux de criticité obtenus :

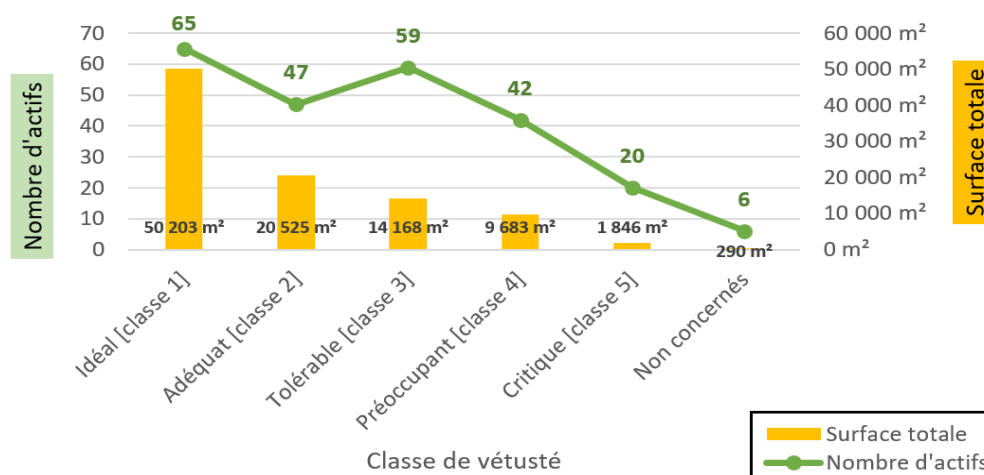
Classe 1 : état IDÉAL entre $0 < \text{IDÉAL} < 5 \%$

Classe 2 : état ADÉQUAT entre $5 < \text{ADÉQUAT} < 10 \%$

Classe 3 : état TOLÉRABLE entre $10 < \text{TOLÉRABLE} < 20 \%$

Classe 4 : état PRÉOCCUPANT entre $20 < \text{PRÉOCCUPANT} < 40 \%$

Classe 5 : état CRITIQUE entre $40 < \text{CRITIQUE} < 100 \%$



En résumé ce sont plus de 30 % de ces actifs en nombre et de l'ordre de 12 % en superficie qui sont dans un état préoccupant et critique, notamment constitué par de nombreuses « passoires thermiques ».

En vue d'approfondir les opérations à mener à court, moyen et long terme, il a été nécessaire de compléter en 2021 cette première étude par une analyse de l'état occupationnel et fonctionnel de chacun des bâtiments en termes de :

- Allocation
- In(occupation)
- Fonctionnalité

La synthèse a ainsi permis d'obtenir des précisions supplémentaires, telles que :

État occupationnel et fonctionnel	Quantité	Ratio
Bâtiments inoccupés	31	13 %
Densité d'occupation temporelle adéquate	100	42 %
Densité d'occupation temporelle inadéquate	22	9 %
Densité d'occupation surfacique adéquate	82	34 %
Densité d'occupation surfacique inadéquate	41	17 %
Bâtiments fonctionnels	62	26 %
Bâtiments peu ou pas fonctionnels	61	26 %
Informations non communiquées (ex : chalets plaine G. Moga)	86	36 %

Cette synthèse permet d'identifier que 39 % des bâtiments sont inoccupés ou à occupation inadéquate et 26 % peu ou pas fonctionnels (sur la base des informations ayant pu être collectées lors de l'étude).

En parallèle, en 2021 la Commune a réalisé via des bureaux d'études mandatés par le SDEEG (dans le cadre de la convention de prestation de service qui nous lie suite à la délibération du 16 Février 2012 et du 27 Février 2018) des audits énergétiques pour les principaux bâtiments liés au décret tertiaire (surface bâtie par unité foncière supérieure à 1000 m²)

Cette campagne qui s'achève en septembre 2022, a concerné 45 bâtiments représentant 44 000 m² soit 45% de notre parc et nous permettra de diminuer nos consommations d'énergies par l'élaboration de scénarios d'investissements conformément aux objectifs du Décret Tertiaire.

L'objectif de ce décret étant d'accélérer l'aménagement du territoire et surtout de diminuer la consommation énergétique des parcs tertiaires français d'au moins -40% dès 2030, -50% en 2040 et -60% en 2050 par rapport à l'année de référence choisie (entre 2010 et 2019).

Par ailleurs, la mise en œuvre des mesures identifiées dans l'Agenda d'Accessibilité Programmé (AD'AP) servira également de cadre aux interventions à mener rapidement, conformément aux délais prévoyant une fin de la démarche en 2025

occasionnant des aménagements sur les années 2023, 2024 et les dernières donc en 2025.

2/ Présentation du Plan Pluriannuel d'Investissement PPI

MONTANT TOTAL PRÉVISIONNEL PPI

État de vétusté	Prix réhabilitation € HT/m ²	Montant HT total prévisionnel PPI	Montant TTC total prévisionnel PPI
Classe 5 (critique)	973,5 € HT/m ²	1,69 M€ HT	2,03 M€ TTC
Classe 4 (préoccupant)	494,0 € HT/m ²	4,84 M€ HT	5,81 M€ TTC
Classe 3 (tolérable)	298,5 € HT/m ²	4,13 M€ HT	4,96 M€ TTC
Classe 2 (adéquat)	130,0 € HT/m ²	2,59 M€ HT	3,11 M€ TTC
Classe 1 (idéal)	40,15 € HT/m ²	1,65 M€ HT	1,98 M€ TTC

**ENVELOPPE GLOBALE :
17,89 M€ TTC**

Cette première enveloppe a permis d'établir et d'adosser une stratégie financière basée sur la répartition de ces dépenses sur la totalité de la période concernée allant de 2022 à 2030 (date de la mise en œuvre de la première étape du décret tertiaire) et 2032 pour les autres bâtiments. Il est proposé de consacrer le montant total de 20 millions d'€ (valeur octobre 2022) sur toute la période.

8 millions positionnés sont d'ores et déjà positionnés sur le PPI2022-2026

Il est très important de noter que la commune pourra aussi bénéficier dans le cadre de cette démarche d'importantes recettes (estimée potentiellement à environ 40% des dépenses totales) constituées par la vente de biens (environ 4,5 millions au total sur la période) et les subventions de l'Etat principalement au titre du CRTE et de la DSIL estimés à hauteur de 3,5 millions.

III ENJEUX MAJEURS DE LA DEMARCHE

Enjeux capacitaires et fonctionnels :

- Optimiser l'occupation des surfaces et la valeur d'usage
- Améliorer le fonctionnement (gestion des flux et des accès)
- Adapter /Favoriser l'adéquation des bâtiments aux nouveaux usages

Enjeux économiques et financiers :

- Maitriser les charges d'exploitation et d'entretien dans un contexte particulièrement haussier
- Valoriser les actifs immobiliers
- Rechercher les subventions (CRTE, DSIL, appels à projets ...) auprès de tous nos interlocuteurs (Etat, ADEME, Région, Département, Cobas ...)

- Vendre les biens inutiles, inoccupés, inadéquats et pouvant apporter une forte valorisation en terme de recettes

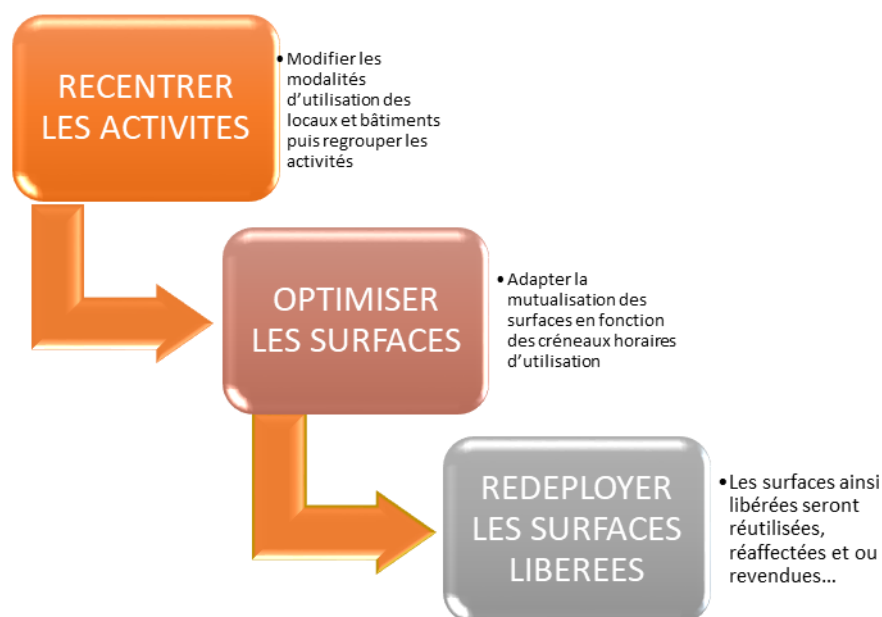
Enjeux techniques et réglementaires :

- Remettre aux normes et traiter les « passoires thermiques » en priorité
- Lutter contre la dégradation, l'obsolescence et la précarité énergétique
- Mettre ce patrimoine au cœur de la transition énergétique
- Continuer et finir de mettre en œuvre l'Agenda d'Accessibilité Programmé (AD'AP)
- Appliquer le décret tertiaire
- Intégrer la transition numérique du bâtiment (BIM)
- Faciliter l'innovation technique

Enjeux environnementaux :

- Optimiser la performance énergétique de notre parc bâtiment
- Diminuer l'empreinte environnementale en terme de Gaz à Effet de Serre(GES) émis
- Renforcer la politique énergie climat du territoire
- Mettre en œuvre le Plan de Sobriété Énergétique Communal
- Analyse et Etude de faisabilité du recours à la géothermie, au bois de chauffe, à d'autres énergies alternatives renouvelables(photovoltaïque ,...)

IV DEFINITION DES AXES STRATEGIQUES



V METHODE

- Etat des lieux- **Fait**
- Qualification et Diagnostic Energétiques et thermiques des bâtiments – **se termine**
- Appliquer les axes précités
- Analyser/Chiffrer les aménagements à engager -**A lancer**
- Prioriser les interventions techniques-**En cours sur la première phase**

- Informer/communiquer et le cas échéant concerter avec les utilisateurs
- Adopter le calendrier ci-dessous/décider
- Programmer les opérations, selon ce calendrier, le PPI et les contraintes
- Mettre en place une gouvernance tout au long de la démarche (COTEC/COPIIL/Comité de suivi avec élus référents et utilisateurs/Commission Communale d'Accessibilité)

VII – LA SUITE A DONNER ET LE CALENDRIER

Les premiers aménagements proposés feront l'objet d'une programmation technique et financière conformément au Plan Prévisionnel des Investissements 2022-2026 adopté au BP2022

- 1ère étape : DOB 2 novembre 2022 Adoption de l'Etat des lieux, des enjeux et de la stratégie technique, financière et le calendrier global
- 2ème étape : BP 2023 9 décembre 2022 : Adoption de la première tranche opérationnelle 2022-2026
- 3ème étape : BP2025/Premier Bilan et évaluation/Ajustement de la première tranche et préfiguration de la 2°tranche opérationnelle 2027-2031 (clause de « revoyure »)
- 4ème étape : BP 2027 Adoption de la 2°tranche opérationnelle 2027-2031

La délibération a donc pour objet d' :

- Approuver les termes du présent rapport, l'état des lieux, les enjeux, les axes stratégiques et la méthode.
- Adopter le calendrier ci-dessus,
- Donner autorisation à Monsieur le Maire de mettre en œuvre la suite de la démarche