

# La mise en œuvre d'un Schéma Directeur Immobilier

-

## Retour d'expérience de la commune d'Arradon



Agence Locale de l'Énergie et du Climat  
du Pays de Saint-Brieuc



ALEC du Pays de Saint Brieuc - le 1<sup>er</sup> juillet 2021 à Plédran

# Cadre de l'intervention

- ▶ Présentation des intervenants et de la commune d'Arradon
- ▶ Le schéma directeur immobilier
  - ▶ Le contexte - intérêt
  - ▶ Les étapes de mise en œuvre :
    - ▶ Genèse et objectifs
    - ▶ Organisation
    - ▶ État des lieux : présentation des bâtiments d'Arradon
    - ▶ Réalisation de scénarios (le chiffrer)
    - ▶ Réalisation du PPI - FI
  - ▶ Arradon et le SDI en 2021
- ▶ Questions

# Présentation des intervenants et de la commune d'Arradon

- ▶ Serge LESBOS : adjoint en charge des travaux (2008-2014 et depuis 2020)
- ▶ Gaëtan LE MEITOUR : directeur du pôle services techniques (depuis 2015)
- ▶ Commune d'Arradon (56)
  - ▶ 5 340 habitants (INSEE 2017) - 15 000 habitants pendant l'été (INSEE 2013)
  - ▶ Membre de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération
  - ▶ 75 agents titulaires et 25 contractuels
  - ▶ Un budget 2021 d'environ 11 M€ : 4,2 M€ en investissement et 6,8 M€ en fonctionnement
  - ▶ 19 000 m<sup>2</sup> de patrimoine bâti répartis sur 42 sites
  - ▶ Une forte pression foncière repartie en 2 pôles urbains : Bourg et quartier du Moustoir
  - ▶ Population stable avec une tendance au vieillissement

# Arradon :



# Schéma Directeur Immobilier :

## ► Contexte - intérêt

Chaque collectivité dispose d'un patrimoine immobilier affecté à des utilisations variées. Accumulé au fil des ans et des besoins, il est souvent mal connu des collectivités qui le possèdent.

Dans le contexte de contraction budgétaire, une gestion patrimoniale rationalisée et adaptée peut pourtant représenter un gisement précieux d'économies, sans impact sur la qualité du service rendu.

En définissant les orientations de la politique patrimoniale, le Schéma Directeur Immobilier constitue un levier puissant au service de la politique territoriale et de son économie.



# Schéma Directeur Immobilier :

## ► Genèse et objectifs

En 2018, l'équipe municipale en place sollicite les services municipaux pour disposer d'un état des lieux globale de son patrimoine bâti. D'abord étudié en interne, la collectivité se renseigne pour rencontrer des collectivités et des prestataires ayant réalisés ce diagnostic.

Démarche très rare en 2019, la commune se positionne néanmoins sur la création d'un schéma directeur immobilier (SDI) pour répondre à la sollicitation des élus.

Afin de solliciter un prestataire, plusieurs objectifs sont définis :

- **Disposer d'une connaissance fine de son patrimoine immobilier**, de son état technique et de ses usages,
- **Trouver une adéquation** entre les évolutions démographiques et l'offre communale en équipement public,
- **Rationaliser** les utilisations des équipements publics,
- **Optimiser les coûts d'entretien** qui pèsent sur les bâtiments de la commune,
- **Prendre en compte les évolutions réglementaires** agissant sur les bâtiments,
- **Anticiper au mieux les différents postes de dépenses patrimoniales** afin d'éviter des effets de seuil importants lorsque les bâtiments datent de la même époque.

# Schéma Directeur Immobilier :

## ► Organisation

A la suite d'une procédure de mise en concurrence lancée fin 2018, le bureau d'études ESPELIA est retenu en février 2019 afin de mener cette étude pour un montant d'environ 45 500 € TTC.

Lors de la réunion de lancement ESPELIA demande la mise en place de 2 comités :

- Un comité de pilotage (COFIL) composé d'élus et du DST
- Un comité technique (COTECH) composé exclusivement d'agents de la commune
  - Services techniques (3 agents)
  - Service finances
  - Service urbanisme
  - Service enfance jeunesse (3 agents)
  - Service juridique

Attention un SDI impose une forte implication des élus et des services. Au delà du projet politique, il s'agit également d'un projet de service. Dans ce cadre, un étudiant de la licence professionnelle « Métiers Techniques des Collectivités Territoriales » a assuré le suivi de ce dossier.

### 1. Etat des lieux et Diagnostic du Parc Immobilier



### 2. Etude du contexte et Orientations Principales



### 3. Elaboration du Schéma Directeur Immobilier

- **Visites** techniques des bâtiments et rencontres avec les usagers
- **Diagnostics** technique, réglementaire, occupationnel et financier des 42 bâtiments
- **52 fiches** sur le patrimoine bâti de la Collectivité : à l'échelle des bâtiments, des fonctions (éducation, sport...) et du parc immobilier
- **Un rapport de synthèse** sur les états, forces, faiblesses et pistes d'améliorations

- **Synthèse** des études existantes
- **Animations de 2 ateliers de concertation** avec les services communaux et les élus
- **Orientations générales** et pistes d'optimisation

- **Simulations multicritères** de scénarios prospectifs
- **Tableau comparatif** d'aide à la décision avec objectifs opérationnels attendus en termes d'énergie et d'entretien-maintenance en particulier (mais pas seulement)
- **Phasage et calendrier** des opérations
- **Programme pluriannuel d'investissements et de fonctionnement** intégrant les coûts de maintenance des bâtiments
- **Recherche d'aides financières** permettant de mener le SDI à bien

- **Un avancement par étapes avec « validation clapets »**
- **Une mission structurante destinée à favoriser le pilotage post-mission**



# Schéma Directeur Immobilier :

- ▶ L'état des lieux : présentation des bâtiments d'Arradon
  - ▶ 34 bâtiments visités par le bureau d'études (80 %)
  - ▶ Des dizaines d'entretiens avec les gestionnaires de bâtiments : agents communaux et directrices des établissements scolaires communaux
  - ▶ Rencontres avec le COPIL et le COTECH
  - ▶ Durée de la phase : environ 4 mois

# Schéma Directeur Immobilier :

	Sources/ documents
Identification	Inventaire bâtiments communaux, plans divers, documents cadastrales, informations complémentaires demandées.
Règlementation	Calendrier Ad'AP (2017), DPE, diagnostic amiante, diagnostic radon, diagnostic légionnelle, diagnostic plomb, PV commission de sécurité, contrôle électricité, contrôle SSI, contrôle gaz.
Technique	Bilan énergétique CEP (2018), DPE, CCTP Entretien chaudières, chaufferies et centrales d'air communale, visites de site.
Valeur d'Usage	Plans de niveau des bâtiments, planning d'occupation (2018-2019), questionnaires et entretiens avec les directeurs de site et les responsables d'activité.
Financier Bâti	Etat financier de l'actif (investissement et fonctionnement 2016, 2017 et 2018), bilan énergétique CEP (2018), PPI (2015-2020), TABLEAU RECAP Fiches interventions (2016, 2017, 2018), planning entretien bât 2018-2019.

# Des équipements plutôt petits (453 m<sup>2</sup>/équipement en moyenne)

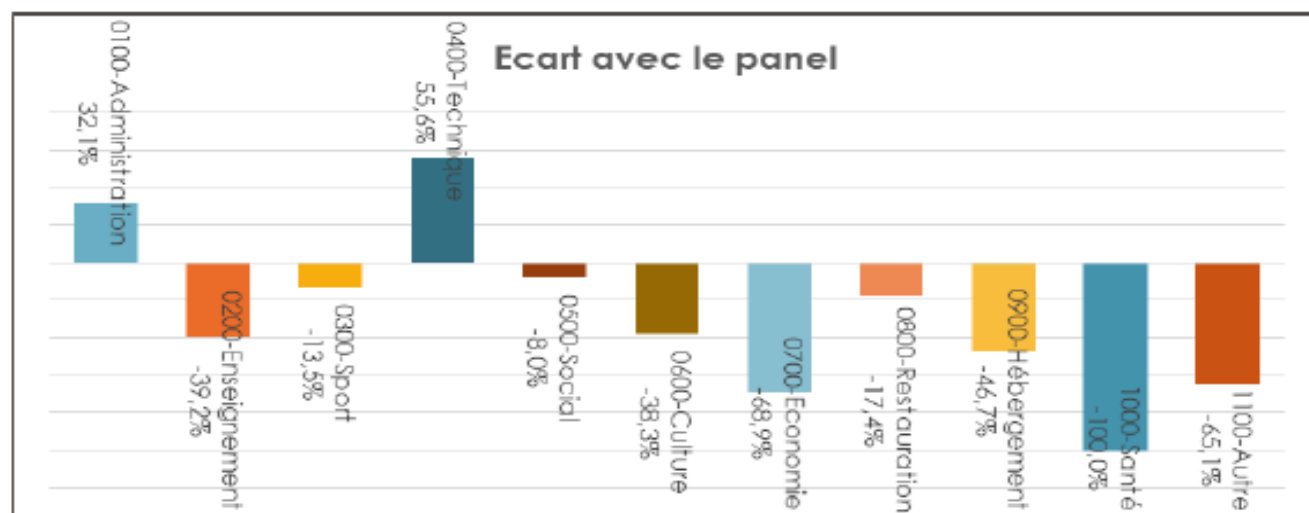
## Inférieurs à la moyenne du panel

- Moyenne : 578 m<sup>2</sup>/équip. -> 21,6% inférieur
- Attention : 1 extrême (760 m<sup>2</sup>/équip.)

	Arradon	Moyenne du panel
Parc	453 m <sup>2</sup> /équip.	578 m <sup>2</sup> /équip.
0100-Administration	958 m <sup>2</sup> /équip.	725 m <sup>2</sup> /équip.
0200-Enseignement	649 m <sup>2</sup> /équip.	1 068 m <sup>2</sup> /équip.
0300-Sport	718 m <sup>2</sup> /équip.	830 m <sup>2</sup> /équip.
0400-Technique	1 248 m <sup>2</sup> /équip.	802 m <sup>2</sup> /équip.
0500-Social	327 m <sup>2</sup> /équip.	355 m <sup>2</sup> /équip.
0600-Culture	446 m <sup>2</sup> /équip.	722 m <sup>2</sup> /équip.
0700-Economie	92 m <sup>2</sup> /équip.	294 m <sup>2</sup> /équip.
0800-Restaurant	200 m <sup>2</sup> /équip.	640 m <sup>2</sup> /équip.
0900-Hébergement	100 m <sup>2</sup> /équip.	188 m <sup>2</sup> /équip.
1000-Santé	0 m <sup>2</sup> /équip.	360 m <sup>2</sup> /équip.
1100-Autre	50 m <sup>2</sup> /équip.	144 m <sup>2</sup> /équip.

Le SSIAD est compris dans l'équipement salle du Diapason (0700-Culture) et les résidences pour personnes âgées (EPHAD et Résidence des Iles) considérés comme 0900-Hébergement.

- Les inconvénients
  - Mutualisation restreinte
  - Interventions unitaires plus coûteuses
- Les avantages
  - Normes moins exigeantes (28 ERP cat.5).



### Interprétation des résultats : comparaison n'est pas raison.

Il s'agit de données déclaratives sur la base de surface à +/- 25% près (selon les types de m<sup>2</sup> déclarés). De plus, les périmètres de compétences des Collectivités ne sont pas forcément totalement comparables (ex : équipements intercommunaux). Enfin, les contextes différenciés (typologie de population, densité urbaine, etc.) incitent à l'interprétation nuancée des comparaisons.

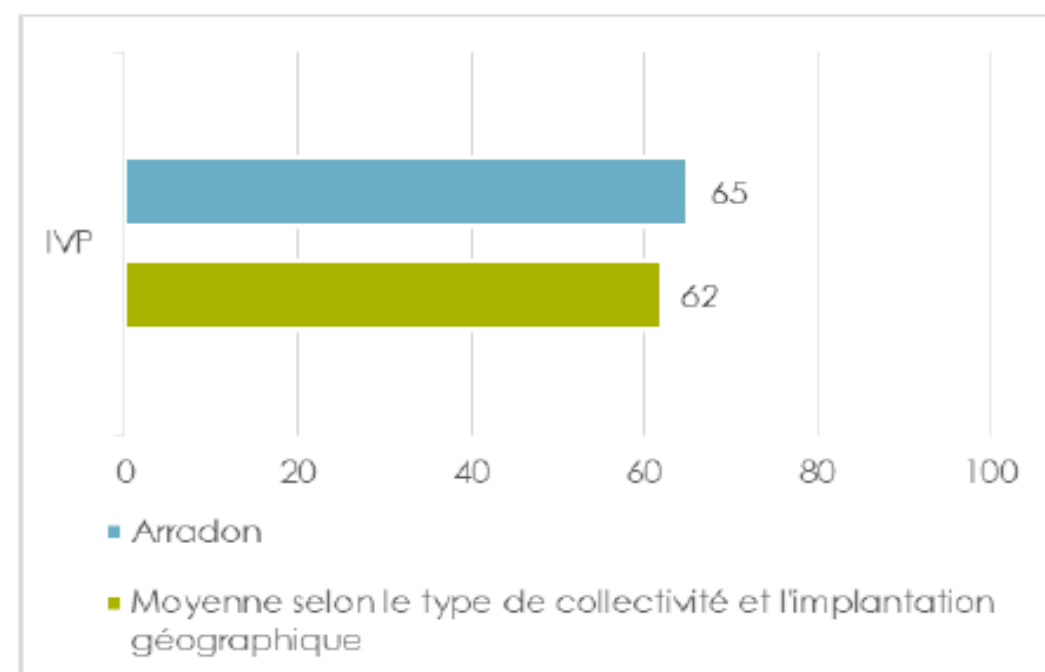
# Schéma Directeur Immobilier :

- L'état des lieux : présentation des bâtiments d'Arradon - Indice de Vétusté Physique

Critères d'analyses		Pondération IVP	
Clos et Couvert	Couverture	20,00%	40%
	Parois extérieures	10,00%	
	Menuiseries	10,00%	
Second Œuvre	Sols	4,75%	25%
	Murs	4,75%	
	Plafonds	4,75%	
	Cloisons	6,00%	
	Menuiseries intérieures	4,75%	
CVC	Chauffage	16,00%	20%
	Ventilation	3,00%	
	Climatisation	1,00%	
Réseaux d'eau	Eau Potable	5,25%	15%
	Eau Usée	6,75%	
	Eau Pluviales	1,50%	
	ECS (Eau Chaude Sanitaire)	1,50%	

Classement	Bâtiment	IVP
1	Salle de la Brèche	25 /100
2	Salle du Raquer	41 /100
3	Tribune terrain de foot	50 /100
4	Vestiaire de la Brèche	50 /100
5	Gymnase Henri Le Rohellec	52 /100
6	Buvette Terrain de Foot	55 /100
7	Chapelle Sainte Barbe	61 /100
8	Salle Saint-Pierre	61 /100
9	Gymnase Parc Franco	61 /100
10	Espace Enfance Jeunesse	62 /100
11	Le Phare / Foyer des Jeunes	62 /100
12	La Lucarne (centre culturel)	62 /100
13	Salle du Souvenir (club des anciens)	64 /100
14	Ecole Elémentaire Les Corallines	65 /100
15	Cantine décentralisée	65 /100
16	Eglise	66 /100
17	Camping municipal Blocs sanitaires	67 /100
18	Restaurant scolaire	67 /100
19	Médiathèque	68 /100
20	Local Foot USA	68 /100
21	Ecole La Touline	69 /100
22	Vestiaire Foot camping	71 /100
23	Camping municipal Chalet	71 /100
24	Ecole Maternelle Les Corallines	73 /100
25	Salle Diapason (ancienne Halte Garderie)	74 /100
26	Chapelle du Bourg	74 /100
27	Mairie	75 /100
28	Chapelle du Moustoir	75 /100
29	Ancienne Mini crèche	75 /100
30	Tennis salle + Club House	75 /100
31	Bureau d'information Tourisme	75 /100
32	Ecole du Parc	75 /100
33	Ateliers communaux - CTM	75 /100
34	Salle du Moustoir	84 /100

- Un indice de vétusté physique (IVP) moyen de **65** -> un **état général globalement plutôt bon**
- Et supérieur à la moyenne du panel : + 5,6%
- **Les actifs dont l'indice est inférieur ou égal à 50 sont « à priori » (sous l'angle technique uniquement) à externaliser.**





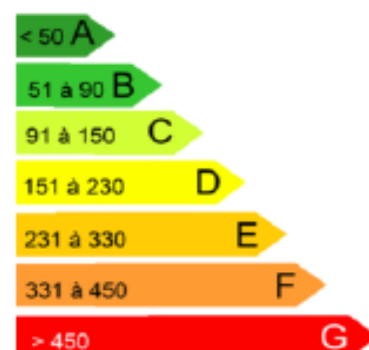
# Les bâtiments particulièrement énergivores

Classement	Bâtiment	Conso. d'énergie	Classement	Bâtiment	Indice conso.	Estimation classe énergétique
1	Gymnase Henri le Rohellec	469 439 kWh	1	Vestiaire de la Brèche	373 kWh/m²	Classe F
2	Restaurant scolaire	303 995 kWh	2	Camping municipal Mobil home	352 kWh/m²	Classe F
3	La Lucarne (centre culturel)	264 017 kWh	3	Vestiaire Foot camping	352 kWh/m²	Classe F
4	Espace Enfance Jeunesse	194 487 kWh	4	Camping municipal blocs sanitaires	352 kWh/m²	Classe F
5	Mairie	163 076 kWh	5	Restaurant scolaire	334 kWh/m²	Classe F
6	Ecole Maternelle Les Corallines	155 301 kWh	6	Ancienne Mini crèche	326 kWh/m²	Classe E
7	Médiathèque	149 201 kWh	7	Le Phare / Foyer des Jeunes	257 kWh/m²	Classe E
8	Ecole de La Touline	136 378 kWh	8	Espace Enfance Jeunesse	256 kWh/m²	Classe E
9	Ecole Elémentaire les Corallines	129 829 kWh	9	Gymnase Henri le Rohellec	225 kWh/m²	Classe D
10	Ateliers communaux	111 995 kWh	10	Médiathèque	217 kWh/m²	Classe D
11	Gymnase Parc Franco	109 183 kWh	11	Ecole Elémentaire les Corallines	213 kWh/m²	Classe D
12	Camping municipal blocs sanitaires	67 907 kWh	12	Ecole Maternelle Les Corallines	201 kWh/m²	Classe D
13	Tennis salle + Club House	59 190 kWh	13	Salle Diapason (ancienne Halte Garderie)	199 kWh/m²	Classe D
14	Ecole du Parc	47 229 kWh	14	Ecole de La Touline	174 kWh/m²	Classe D
15	Le Phare / Foyer des Jeunes	38 436 kWh	15	Mairie	170 kWh/m²	Classe D
16	Vestiaire Foot camping	37 648 kWh	16	Bureau d'information Tourisme	170 kWh/m²	Classe D
17	Salle Saint-Pierre	37 601 kWh	17	Salle Saint-Pierre	168 kWh/m²	Classe D
18	Salle du Souvenir (club des anciens)	30 328 kWh	18	Salle du Souvenir (club des anciens)	168 kWh/m²	Classe D
19	Vestiaire de la Brèche	29 553 kWh	19	La Lucarne (centre culturel)	154 kWh/m²	Classe D

● Consommation totale du parc : **2 659 828 kWh** (33/42 bâtiments renseignés, soit 79% du parc).

● **16 bâtiments** ont fait l'objet d'un DPE en 2009, 7 d'entre eux présentaient **une classe énergétique D ou inférieure**. Notre estimation de classe énergétique (selon les consommations énergétiques de 2018) a mis en avant **19 bâtiments** avec une classe D ou inférieure, soit **45% du parc** -> **travaux de mise à niveau** conséquents, à anticiper financièrement.

● Les **noms en rose** doivent notamment faire l'objet d'analyses approfondies (pour affiner les chiffres par bâtiment) d'opportunité et faisabilité de travaux d'amélioration des performances (scénarios prospectifs).



# Schéma Directeur Immobilier :

## ► L'état des lieux : présentation des bâtiments d'Arradon - Indice de Valeur d'Usage

	Définition	Pondération IVU
<b>Taux d'ouverture annuel</b>	Nb jours d'ouverture/an X Nb heures d'ouverture/jour) / (365 X 12) Le taux d'ouverture annuel sera donc au maximum de 200%. Un taux d'ouverture global est calculé en faisant la somme des taux d'ouverture de chacun des usages. Ce taux global est ensuite comparé à des valeurs standards observées par Espelia.	<b>3/14</b>
<b>Indice d'Optimisation Surfacique</b>	Rapport entre la somme de surface par usage/ nombre d'usager, verrouillé. Plus il est élevé, plus il est important et moins l'optimisation surfacique est forte. Cet Indice d'Optimisation Surfacique est ensuite comparé à des valeurs standards observées par Espelia.	<b>3/14</b>
<b>Adaptation à la fonction</b>	Adéquation fonctionnelle intérieure du bâtiment avec son usage (hors considérations sur les adéquations fonctionnelles extérieures déjà prise en compte tels que l'accès au site, l'insertion dans le tissu urbain et les espaces extérieurs)	<b>4/14</b>
<b>Accès au site</b>	Notions de proximité de l'équipement par rapport aux usagers et d'accessibilité au dit équipement (multi modalité des moyens de transports dont en transports en commun, fréquence de desserte)	<b>2/14</b>
<b>Insertion dans le tissu urbain</b>	Lisibilité et implantation de l'équipement dans son environnement immédiat	<b>1/14</b>
<b>Espaces extérieurs</b>	Qualité et quantité des espaces non construits, qu'ils soient constitutifs (cour pour une école, plateau sportif pour un gymnase) ou induits par le service public rendu (stationnements, espaces verts d'agrément...) ; regroupe la sécurité aux abords, le stationnement, les espaces verts.	<b>1/14</b>

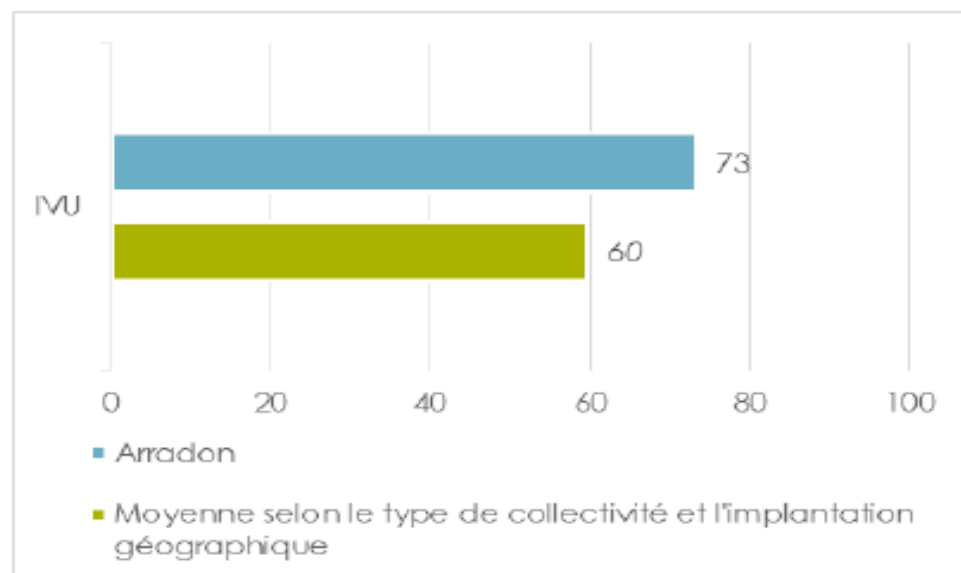
# Une (très) bonne valeur d'usage

## 0m<sup>2</sup> de locaux vacants dont la Collectivité est propriétaire

- Un taux exemplaire (5% en moyenne)
- Pas de charges inutiles (assurances, taxes, entretien, vandalisme, etc.)
- S'explique par la non prise en compte dans l'audit des maisons Fravolo, Peltier et Danet, et de la propriété Le Meitour : mise en cession, démolition ou vente.

## Une indice de valeur d'usage (IVU) moyen de **0,732**, supérieur à la moyenne du panel (+23,6%) -> **très positif**

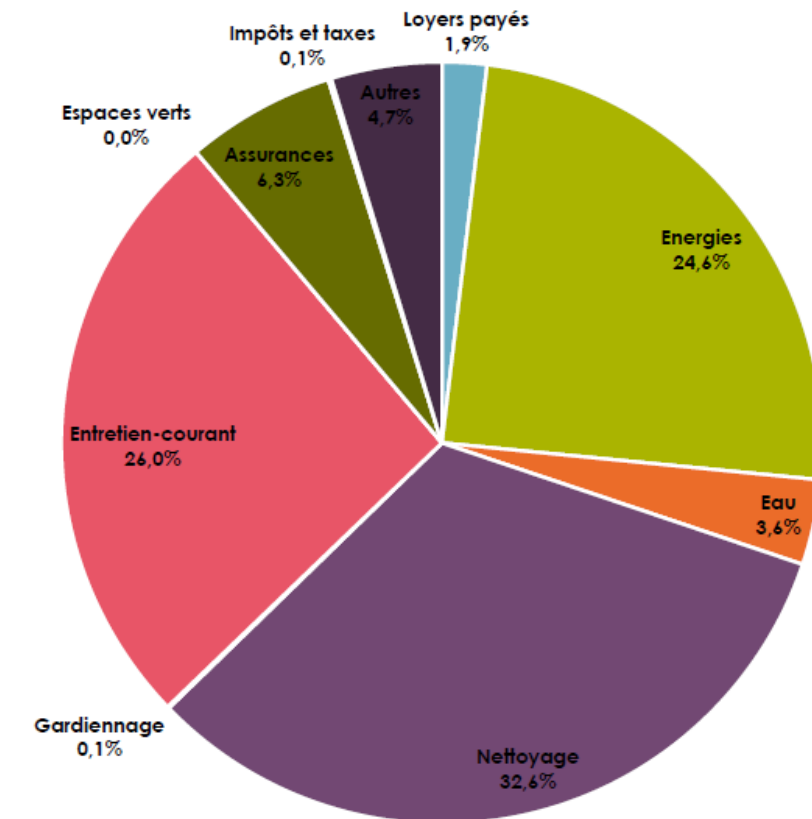
## Plus de deux tiers des bâtiments audités sont **bien à très bien adaptés à la fonction** 😊



# Schéma Directeur Immobilier :

- ▶ L'état des lieux : présentation des bâtiments d'Arradon
  - ▶ Coût\* moyen de l'entretien / maintenance : 7,39 € / m<sup>2</sup> => inférieur de 20 % au panel
  - ▶ Coût\* moyen du nettoyage : 15 € / m<sup>2</sup> => inférieur de 54,3 % au panel

Point de vigilance : Les contrats de prestations externes ne sont pas intégrés



\* Coût moyen entre 2016 et 2018



## SPECIFICITES

- 19 000 m<sup>2</sup> de patrimoine bâti (42 bâtiments)
- Un taux d'équipement dans la moyenne (3,4 m<sup>2</sup>/hab.)
- D'importantes surfaces pour le Sport et la Culture
- Une Valeur Actuelle de Remplacement estimée à 41M€

## FORCES

- Pas d'équipements vacants ! (exemplarité)
- Un état technique global assez bon (IVP moy. 0,65)
- Une conformité réglementaire
- Une (très) bonne valeur d'usage (IVU moy. 0,72)

### Patrimoine bâti d'Arradon

## FAIBLESSES

- Quelq. bâtimts en très mauvais état (IVP de 0,25)
- Des équipements de petites surfaces (450m<sup>2</sup>)
- Quelq. Consommat. d'énergie trop importantes
- 7 bâtiments en particulier qui interrogent : pôle Enfance-jeunesse-école du parc, salle du Souvenir, salle Diapason, salle du Phare, Salle du Raquer, buvette et tribunes vestiaires de foot

## MENACES et OPPORTUNITES

- Risque de dégradation/usure des équipements publics à terme (43% des bâtiments dont l'âge est connu a plus de 35 ans)... et des «alertes sur la maintenance courante
- Identification d'un éventuel manque de salle multifonction (pour réunions grande jauge, fêtes, vie associative...) ?



# Schéma Directeur Immobilier :

- ▶ Réalisation des scénarios
  - ▶ Classement des bâtiments par catégorie à partir de l'état des lieux
  - ▶ Retranscription concrète des problématiques identifiées dans l'état des lieux
  - ▶ Vision prospective et politique des élus (positionnement politique)
  - ▶ Aspect financier déterminant :
    - ▶ Possibilité de cession
    - ▶ Possibilité de construction
    - ▶ Possibilité de rénovation (plus ou moins lourde)
    - ▶ Intégration des répercussions sur les charges de fonctionnement et d'investissement (en fonction de chaque scénario). Chaque chiffrage doit être intégré dans le PPI communale (lorsqu'il existe) en lien avec le service des finances
    - ▶ Attention il s'agit d'estimation sans aucune définition d'un programme. Pour mémoire, la définition d'un programme est la clé d'un aménagement ou d'une construction réussie : détermination des objectifs, du lieu, de l'enveloppe financière ...

# Reconstruction de la salle de la Brèche et de ses vestiaires

## Diagnostic :

- Etat de très grande vétusté (IVP de 0,25), utilisé par le seul collège , risques propriétaire...



## Hypothèses de calculs liées à la reconstruction (€ HT hors mobilier)

- Reconstruction mêmes surfaces de la salle sportive et des vestiaires (325m<sup>2</sup> de salle et 80m<sup>2</sup> de vestiaires)
- Déconstruction de la salle sportive seulement et réemploi des vestiaires (association de foot. ou convention avec le collège)

		Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Cumul
Dépenses d'investissement	Déconstruction	32 500 €					32 500 €
	Reconstruction (travaux-études)		680 000€				680 000 €
	<b>Total DI</b>	<b>32 500 €</b>	<b>680 000€</b>	/	/	/	<b>712 500 €* </b>
Dépenses de fonctionnement	Déconstruction	- 6 216 €	- 6 216 €	- 6 216 €	- 6 216 €	- 6 216 €	- 31 080 €
	Reconstruction		16 160 €	16 160 €	16 160 €	16 160 €	64 640 €
	<b>Total DF</b>	<b>- 6 216 €</b>	<b>9 944 €</b>	<b>9 944 €</b>	<b>9 944 €</b>	<b>9 944 €</b>	<b>33 560 €</b>

A noter que la salle actuelle a des postes de dépenses très faibles (énergie-chauffage-nettoyage), contrairement aux vestiaires

\* Foncier de la parcelle d'emprise de l'équipement estimé à : 220 000€HT (non compris, soit 24% de 932k€ = bâti + foncier)

- Autres scénarios :** reconstruction d'une salle multifonction + vestiaires (600m<sup>2</sup>, 1 200 000€ CO-HT) ou d'un dojo + vestiaires (200m<sup>2</sup>, 600 000€ CO-HT) ou réorientations des rares créneaux vers les autres équipements )?

# Schéma Directeur Immobilier :

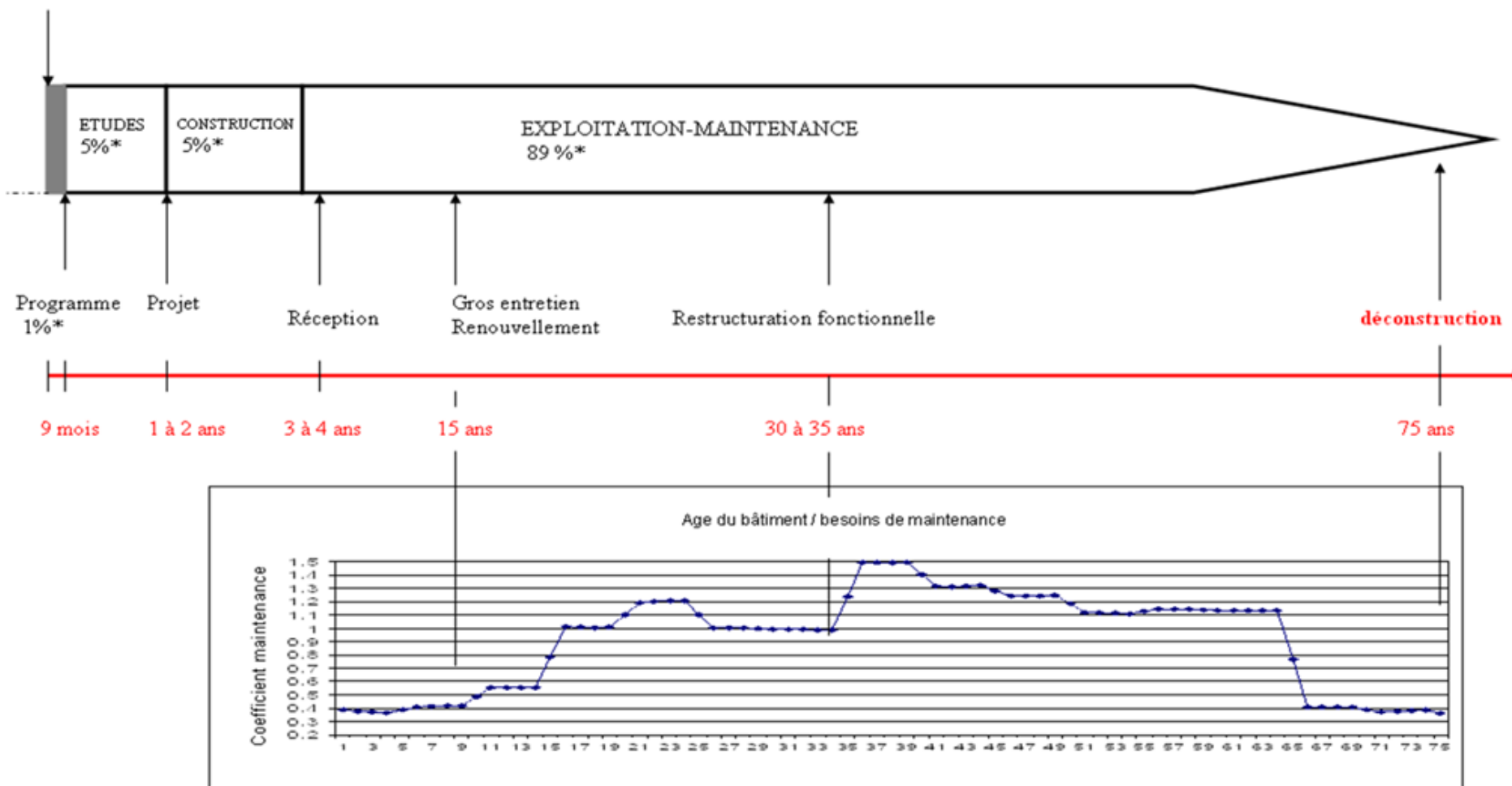
## ► Réalisation du PPI-FI (investissement et fonctionnement) :

### ► Quelques chiffres clés :

- 14% : pourcentage qui correspond au montant à allouer en frais de fonctionnement chaque année sur un bâtiment en fonction du coût de construction. Exemple :
  - Construction d'une nouvelle salle de sport :
    - Montant de l'opération => 1m€
    - Frais de fonctionnement annuel estimé (chauffage, ménage, maintenance, assurance, ...) => 140 k€
- 1,5 : Pourcentage qui correspond au montant à allouer par an pour maintenir les actifs en état en fonction de la valeur actuelle de remplacement (qui n'est pas la valeur de cession). Il s'agit des travaux de « Gros Entretien Renouvellement » (GER)
- 18 € HT/ m<sup>2</sup> : Montant à allouer chaque année sur les travaux de maintenance pour bénéficier d'une maintenance idéale (prédictive, préventive et en intégrant les contrôle périodique). Attention certains coût sont fléchés en tant que « Gros Entretien Renouvellement » (GER)
- 3,5 : Coefficient à multiplier par le montant d'une opération qui correspond au coût global du bâtiment pendant toute sa durée de vie (environ 60 ans)

## LES AGES D'UN BATIMENT SUR SON CYCLE DE VIE

... expression du besoin



\* MIQCP. 2006. Ouvrages publics et coût global. Pour un bâtiment tertiaire.

Source : Igal Shohet

# Schéma Directeur Immobilier :

## ► Réalisation du PPI-FI (investissement et fonctionnement)

N° bât.	Nom	Code opératio	Descriptif opération	Type d'opération	Type d'investisse	Priorité	Détails € HT	Détails TTC
Les bâtiments de classe 1 "à conserver sans intervention physique" ne sont pas concernés, sauf en termes de maintenance courante (MC)								
T	<b>14 Ecole maternelle les Corallines</b>						67 500 €	80 300 €
		14.1	Réalisation DTA	Mise en conformité	Etudes	2	2 500 €	3 000 €
		14.2	Regroupement des classes de CM1 et CM2 de l'ex école du parc (ou dans l'école élémentaire)	Adaptation fonctionnelle	Etudes	4	5 000 €	6 000 €
		14.3	Regroupement des classes de CM1 et CM2 de l'ex école du parc (ou dans l'école élémentaire)	Adaptation fonctionnelle	Travaux	4	55 000 €	66 000 €
		14.4	Amélioration des consommations énergétiques (audit groupé avec autres bât. anormalement énergivores)	Performance énergétique	Etudes	3	5 000 €	5 275 €
T	<b>15 Ecole élémentaire les Corallines</b>						14 600 €	17 500 €
		15.1	Réalisation DTA	Mise en conformité	Etudes	2	2 500 €	3 000 €
		15.2	Mise en accessibilité (hors ascenseur)	Mise en conformité	Travaux	2	12 100 €	14 520 €
T	<b>16 Ecole du Parc</b>						75 000 €	90 000 €
		15.1	Aménagement R+1 pour accueillir l'école de musique	Adaptation fonctionnelle	Etudes	4	5 000 €	6 000 €
		15.2	Aménagement R+1 pour accueillir l'école de musique	Adaptation fonctionnelle	Travaux	4	30 000 €	36 000 €
		15.3	Mise en accessibilité (avec ascenseur)	Mise en conformité	Travaux	2	40 000 €	48 000 €
T	<b>19 Gymnase Henri Le Rohellec</b>						67 700 €	80 500 €
		19.1	Mise en accessibilité	Mise en conformité	Travaux	2	17 700 €	21 240 €
		19.2	Réfection sol sportif	Renouvellement	Travaux	4	45 000 €	54 000 €
		19.3	Amélioration des consommations énergétiques (audit groupé avec autres bât. anormalement énergivores)	Performance énergétique	Etudes	3	5 000 €	5 275 €
T	<b>20 Gymnase Parc Franco</b>						70 500 €	82 900 €
		20.1	Mise en accessibilité	Mise en conformité	Travaux	2	11 000 €	13 200 €
		20.2	Réalisation DTA	Mise en conformité	Etudes	2	2 500 €	3 000 €
		20.3	Réfection sol sportif	Renouvellement	Travaux	4	45 000 €	54 000 €
		20.4	Installation chauffage	Performance énergétique	Etudes	3	12 000 €	12 660 €
T	<b>28 Salle du Souvenir</b>						22 000 €	26 400 €
		28.1	Réalisation DTA et diag accessibilité	Mise en conformité	Etudes	2	5 000 €	6 000 €
		28.2	Mise en accessibilité sanitaires (3m² avec modification locaux voisins)	Mise en conformité	Travaux	2	12 000 €	14 400 €
		28.3	Optimisation spatiale pour stockage	Adaptation fonctionnelle	Etudes	4	5 000 €	6 000 €
T	<b>31 Salle du Raquer</b>						13 000 €	15 600 €
		31.1	Déconstruction	Grands projets	Etudes	3	13 000 €	15 600 €
T	<b>36 Salle Saint-Pierre</b>						570 500 €	684 600 €
		36.1	Aménagement en Maison des associations (programmation)	Grands projets	Etudes	4	20 000 €	24 000 €
		36.2	Mise en accessibilité (hors ascenseur)	Mise en conformité	Travaux	2	25 000 €	30 000 €
		36.3	Rénovation des façades	Renouvellement	Travaux	4	13 000 €	15 600 €
		36.4	Aménagement étage	Adaptation fonctionnelle	Travaux	4	165 000 €	198 000 €
		36.5	Extension sur 2 niveaux	Grands projets	Travaux	4	340 000 €	408 000 €
		36.6	Vérification structure	Gros entretien	Etudes	1	7 500 €	9 000 €



# Schéma Directeur Immobilier :

## ► Arradon et le SDI en 2021

### ► Nouvelle équipe majoritaire municipale suite aux élections de juin 2020

- Visite de l'ensemble des bâtiments communaux à l'ensemble des élus du Conseil municipal en septembre et octobre 2020 (3 jours de visites organisés par thématique)
- Présentation de la démarche SDI en bureau municipal
- Présentation d'état des lieux et des scénarios de l'ancienne municipalité en bureau municipal et en réunion de majorité entre octobre et janvier 2021
- Travail en commission et par le groupe majoritaire pour déterminer de nouveaux scénarios entre mars et juillet 2021 en lien avec le programme politique
- Définition d'un nouveau scénarios pour la rentrée 2021

### ► Davantage de finances allouées pour l'entretien du parc immobilier :

- 2018 : 300 k€
- 2021 : environ 550 k€

### ► Points de vigilance :

- Le positionnement politique est primordial
- Les services de la commune doivent être en capacité (temporel notamment) pour mener cette démarche mais également pour la mettre œuvre : opération à engager, à suivre et à entretenir ...

# Schéma Directeur Immobilier :

## Questions

# Schéma Directeur Immobilier :

Merci pour votre attention