

SAINT-NAZAIRE



PORTRAIT

Collectivité porteuse de l'action
Saint-Nazaire

Type de collectivité
Commune

Population
69 719 habitants

Région
Pays de la Loire

Département
Loire-Atlantique (44)

Superficie
47 km²

Niveau actuel du label
Cit'ergie, 59%, 2019

Site internet
www.saintnazaire.fr

2.1.2. Schéma Directeur du Patrimoine Immobilier

Objectif

- Réduire les coûts de fonctionnement du patrimoine immobilier
- Réduire les consommations d'énergie et les surfaces gérées par la Ville

Description de l'action

Le parc de bâtiments de la Ville de Saint-Nazaire (22 écoles, musée, théâtre, salles associatives, etc.) représente environ 345 000 m² et une facture énergétique annuelle aux alentours de 2,5 millions d'euros. La Ville a donc souhaité réaliser un Schéma directeur du Patrimoine Immobilier (SDPI) afin d'optimiser et de rénover son patrimoine, et donc de réduire le coût de sa gestion ainsi que les consommations énergétiques.

Le SDPI, réalisé avec l'aide d'un bureau d'études, a porté sur 310 bâtiments pour une surface de 230 000 m². Un audit technique, occupationnel et fonctionnel a permis de faire le point sur l'état et l'utilisation des bâtiments de la Ville. Il en est ressorti que 30 % du bâti était en état de vétusté avancée et que l'investissement nécessaire pour maintenir un bon niveau de service à la population était d'environ 11 millions d'euros annuels pendant 5 ans. Des groupes de travail ont ensuite permis d'aboutir à un scénario guide, validé en décembre 2017 en Bureau municipal.



Thème

bâtiments, organisation interne, urbanisme et aménagement

Type

investissement, observation - suivi - évaluation, aménagement, gouvernance, étude

Cible

acteurs publics (collectivités, administrations)



Le SDPI comporte plus de 140 actions majeures, qui permettront de réduire d'environ 13 % la surface globale du patrimoine de la ville (via des cessions d'actifs, des démolitions, des regroupements...) tout en diminuant les consommations énergétiques de plus de 30 %. Le SDPI a permis d'identifier les besoins en travaux et investissements pour les prochaines années, avec un objectif final de 450 000 € d'économies annuelles (dont 400 000 € de réduction de la facture énergétique). La mise en œuvre du SDPI est assurée par un comité de pilotage rassemblant les élus et directeurs généraux adjoints concernés ainsi que le directeur général des services et le chef de projet du SDPI.

La Ville a recruté un architecte et conclu un accord cadre de 150 000 €/an pendant 4 ans pour des études de faisabilité et de programmation afin de renforcer sa capacité d'action. Les premières opérations ont été lancées en 2019/2020, avec notamment des démolitions et relogements. Pour certaines actions, les études de programmation sont en cours.

La mise en œuvre du SDPI s'adapte à l'évolution du contexte, avec notamment une augmentation des besoins liée à la dynamique démographique de la ville. La réélection du maire en 2020 permet de poursuivre les principales opérations, qui sont intégrées dans le projet stratégique du nouveau mandat.

CONTACT

Chef de projet Cit'ergie, Saint-Nazaire,
David DU CHÉLAS - DuChelasD@mairie-saintnazaire.fr

Investissement et Financement

- Élaboration du SDPI par le bureau d'études : 250 000 €. Marché à bon de commande formalisé par la suite pour le suivi et la mise à jour ponctuelle du SDPI.
- Financement des opérations identifiées étudié au cas par cas

Actions associées de la collectivité

- Déploiement de la gestion technique centralisée sur les bâtiments de la Ville
- Rénovation des chaufferies
- Installations de panneaux photovoltaïques,
- Mesures d'économies d'eau
- Mise en place du suivi des consommations

Moyens humains

Environ 1 ETP (équivalent temps plein) au total, réparti comme suit :

- 0,5 ETP d'un chargé de mission pour le suivi et l'animation du SDPI
- Un architecte à mi-temps pour les études de faisabilité et la programmation

Déroulement de l'opération

- **2017** : Élaboration du SDPI. Audit au premier semestre, élaboration et validation du scénario guide au second semestre
- **2018-2019** : Lancement opérationnel du SDPI. Mise en place de la gouvernance, premières études de faisabilité, phasage et priorisation des opérations.
- **2019-2020** : Premières réalisations, renforcement de la capacité d'action de la Ville (accord cadre et recrutement d'un architecte), révision des préconisations pour s'adapter au contexte

Facteurs de réussite

- Un Comité de Pilotage qui valide régulièrement toutes les études / orientations
- Sensibilisation de l'ensemble des occupants sur les coûts associés à l'occupation de leurs locaux
- Mise en place une instance qui décide de l'attribution des locaux avec une vision de long terme
- Communication régulière vers les services de la collectivité
- Mobilisation de moyens pour réaliser les études de faisabilité dès la mise au point du scénario guide

VOIR AUSSI

Page Cit'ergie de la collectivité :
<https://citergie.ademe.fr/collectivites/saint-nazaire/>