

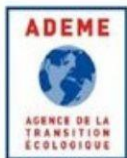


SDIE

Ville de Saint-Juéry

Schéma Directeur Immobilier Énergie

CEREMA : retour d'expérience GT valeur d'usages





CONTEXTE TERRITORIAL



La ville

- Près de 7 000 habitants, ancienne cité industrielle (près de 4 000 salariés au début du siècle)
- Près de 80 associations rayonnant sur le bassin de vie
- Marges de manœuvres financières très faibles
- Patrimoine public : parc ancien pas maintenu , SDP/hab. de 3,5 m² (moy appel à projet Occitanie : 5,2) ; Budget Patrimoine : 115 € /hab; 15 % Dep réelles FT , 80% RH
- 99,5% des SU utilisées dont 90% de MAD gratuites ; 15% Mairie, 15% autres Institutionnels, 70% associations)

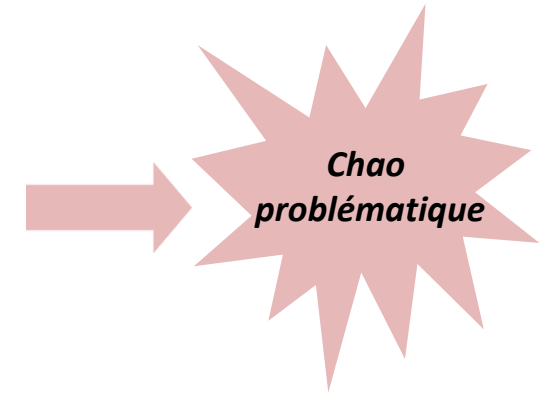
projets impactant

- 2021/2024 : « SDIE Occitanie » : accompagné par l'ADEME et la Banque des territoires (diagnostic ; scénarios , simulations et PPI)
- 2022/2024 « Saint Juéry Demain », projet de territoire accompagné par l'ANCT
- 2021/ 2026 : AMI Région Occitanie reconquête des friches urbaines : Etude d'opportunité de définition du saut du Tarn

Tertiaire public :

« Il n'y pas de vent favorable pour celui qui ne connaît pas son port de destination »

Rétrospective	Enjeux de prospective
Production de m ² /C° espace	Décroissance globale de la C° d'espace
Réponses à la demande	Politique de l'offre
Vision politique Bâtiments = « problème »	Vision politique Bâtiments = « Avenir »
Stabilité et uniformité des constructions publiques	Raccourcissement valeur d'usage

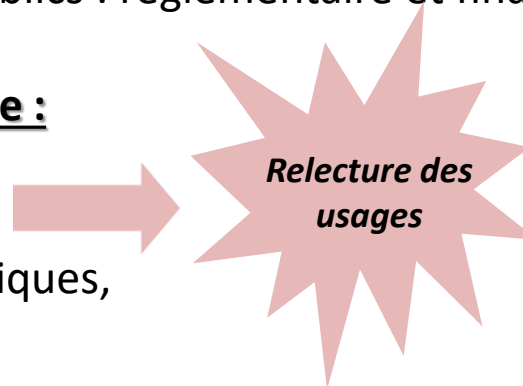


Comment faire plus,
....Avec moins,
.....Avec autant de retard à rattraper?

Réaction des pouvoirs publics : réglementaire et financière : objectif atteignable ?

Parti pris méthodologique :

solutions locales non technique ou financière mais politiques et stratégiques, globales et structurelles.








= bien être des utilisateurs ..mais pas que

- ❖ Bâtiments publics = support de production du service public ;
- ❖ La valeur d'usage en est la mesure
- ❖ La finalité est le maintien du service public (cohésion sociale et territoriale)

La valeur d'usage dans le SDIE de Saint-Juéry : une démarche d'acculturation

- ❖ Point de départ : enquête d'usage approfondies auprès de l'ensemble des utilisateurs
- ❖ Rééquilibrage de la connaissance des usages (identification ; données quantitatives et qualitative)
- ❖ Mise en place d'une gouvernance territoriale dédiée aux projets structurants (groupe permanent ressources et territoires) avec une articulation de la conduite des projets



- ❖ Etat des lieux + diagnostic partagés sur les usages  
- ❖ Grille d'analyse politique  Synthèse et préconisations 
- ❖ Scénarios 
- ❖ Simulations et PPI
- ❖ Mobilisation de l'intelligence collective : restitution collective enquête d'usage + remise des outils + référents bâtiments + conventionnement associatif)



**3 ans de préparation (10% de la durée du projet)
vont conditionner un budget de fonctionnement de 16M€ , hors investissements**

Ville de Saint-Juéry: les usages au cœur d'un SDIE politique et stratégique

TB
Usages
2019

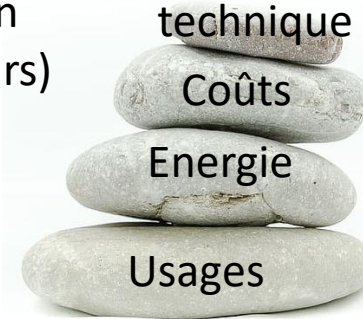


65 UNITÉS BÂTIMENTAIRES
30 ENSEMBLES IMMOBILIERS
202 ACTIVITÉS
81 976 H D'UTILISATION CUMULÉES
458 888 OCCUPANTS CUMULÉS
66 207 M² DE SURFACE UTILE CUMULÉE



NE PAS SE TROMPER DE FINALITÉS :
Bâtiments publics = moyen d'expression du service public (m², agents, utilisateurs)

NE PAS SE TROMPER DE STRATÉGIE :
Restructurer l'offre de service public moins de m² mais mieux



	MODELE SDIE TRADITIONNEL	MODELE SDIE STRATEGIQUE
Aspects privilégiés	Technique, Financier, Energie	Usages et Utilisateurs , politiques publiques, impact environnemental
Primauté donnée	Aux bâtiments	Aux utilisateurs et aux activités
Données	Quantitatives	Qualitatives
Regard	Technique et financier	Politique et humain
Approche	Bâtiminaire	Urbaine mobilités et cadre de vie
Méthodologie	Contrainte et descendante	Ascendante et collaborative (design de service, conduite de changement)
Visibilité	lente et onéreuse	+ Rapide + économe

DOB=quelle politiques bâtiminaire ? Où, cohérence fonctionnelle, urbaine, mobilités , accès ?

Finalité économique sociale et environnementale : bâtiments et espaces publics = la ville de demain

RETOUR D'EXPERIENCE : AFOM VALEUR D'USAGES

Atouts	Faiblesses
<p>VALORISATION PORTAGE POLITIQUE : -porteur de sens : direction et compréhension, -simplicité et lisibilité : matière à échanger et convaincre les acteurs; FACTUEL : Quantification de l'offre de service public; double lecture valeur d'usage (technique/utilisateurs) MOBILISATION /RESPONSABILISATION -Démarche gagnante /gagnante Elus et Utilisateurs ; ACCULTURATION DES ELUS ET EQUIPES : -mode d'emploi, lexique etc GOVERNANCE DURABLE : -Organisation permettant de travailler et de concerter dans le temps (Elus : Groupe Permanent Ressources et territoire) -Pilotage et évaluation usages facilité (Tableau de bord)</p>	<p>-PORTAGE ENQUÊTE USAGE : interne ou externaliser -REPRODUCTIBILITÉ GRANDES STRUCTURES : sectoriser -DETERMINATION DES INDICATEURS : données qualitatives = objectiver le subjectif</p>
Opportunités	Menaces
<p>PORTAGE POLITIQUE D'AVENIR : réponse basée sur le maintien du service public et non la réduction des moyens (SDIE = outil majeur de mise en œuvre de la stratégie bourg centre) courage politique et inauguration équipements exemplaires REPONSE POLITIQUE AUX CONTRAINTES DE MOYENS : cercle vertueux restructuration/création/mutualisation PORTAGE FINANCIER ET D'INGENIERIE Larges financements mobilisables (aujourd'hui)</p>	<p>-NOVATEUR: manque de Retour d'expérience -PROFESSIONALISATION : conception questionnaires et qualités de la restitution avec près de 600 données) -TECHNICITÉ Mode projet : renvoi à la question de l'appropriation -RESISTANCES POLITIQUES /CULTURELLES : Ne pas oser -MOYENS MOBILISABLES : Ne pas se donner les moyens de pilotage et d'animation du SDIE (nouveaux métiers animation/médiation. outils logiciels)</p>

REX Saint-Juéry :

Valeur d'usages, une lecture et une réponse politique et citoyenne pour dépasser le « chaos problématique » de la gestion du patrimoine

EN SYNTHÈSE :

CONNAITRE LES USAGES

(quantitatif/qualitatif)

+

COMPRENDRE LEURS ENJEUX

(Appropriation politique /Top management)

+

PARTAGER ET SUIVRE

(Gouvernance pérenne (GPRT)+référents permanents)

METHODE REPRODUCTIBLE : par cible d'utilisateurs prioritaires

1-Enquête d'usage décentralisée par services

2-acculturation politique et top management : diagnostic/enjeux /stratégie

3-restitution/mobilisation

4-conventionnement positif/suivi évaluation

5-suivi évaluation /communication interne et externe (faire / faire savoir)