

Affaire 28-271125

Schéma Directeur de l'Immobilier Bâti de la commune de La Plaine-des-Palmistes – information sur le lancement de la démarche d'élaboration

NOTA. /-. Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, que la convocation avait été faite le 21 novembre 2025 et que le nombre de membres en exercice étant de 29, le nombre de présent(s) est de : 20

Absents : 05

Procurations : 04

Total des votes : 24

Secrétaire de séance : Emilie NALEM



LE MAIRE,
Johnny PAYET



DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE LA PLAINE-DES-PALMISTES

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU VINGT-SEPT
NOVEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq le VINGT-SEPT NOVEMBRE à DIX-HUIT HEURES ET VINGT-CINQ MINUTES le Conseil municipal de La Plaine-des-Palmistes dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur PAYET Johnny.

PRÉSENTS : Johnny PAYET Maire – Sabine IGOUFE 1^{ère} adjointe – Jean-Yves FAUSTIN 2^{ème} adjoint – Gina DALLEAU 5^{ème} adjointe – Jean-Claude DAMOUR 6^{ème} adjoint – Marie-Héliette THIBURCE 7^{ème} adjointe – Joan DORO conseiller municipal – Sonia ALBUFFY conseillère municipale – Frédéric AZOR conseiller municipal – Alain RIVIERE conseiller municipal – Joseph Luçay CHEVALIER conseiller municipal – Marie-Lourdes VÉLIA conseillère municipale – Elisabeth BAGNY conseillère municipale – Victorien JUSTINE conseiller municipal – Emilie NALEM conseillère municipale – Sophie ARZAL conseillère municipale – Mélissa MOGALIA conseillère municipale – Sylvie LEGER conseillère municipale – Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal – Joëlle DELATRE conseillère municipale

ABSENT(S) : Micheline CLAIN conseillère municipale – Érick BOYER conseiller municipal – Sabrina HOARAU conseillère municipale – Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY conseiller municipal – Jean-Yves VACHER conseiller municipal

PROCURATION(S) : Mylène MAHALATCHIMY 3^{ème} adjointe à Sabine IGOUFE – Sandra GRONDIN conseillère municipale à Johnny PAYET – Mickaël PAYET conseiller municipal à Alain RIVIERE – Yannick BOYER conseiller municipal à Sophie ARZAL

Publicité faite le 08/12/2025

Affaire 28-271125

Schéma Directeur de l'Immobilier Bâti de la commune de La Plaine-des-Palmistes – information sur le lancement de la démarche d'élaboration

Le Maire informe du lancement de l'élaboration du schéma directeur de l'immobilier bâti de la commune de La Plaine-des-Palmistes : le SDIB.

En effet, la gestion de la commune implique nécessairement la gestion d'un patrimoine immobilier conséquent. Ce patrimoine pour La Plaine-des-Palmistes est très varié en termes de types d'équipements. Les usagers sont nombreux et divers : bâtiments scolaires, équipements sportifs, locaux de travail pour les agents municipaux, centre technique, équipements d'accueil petite enfance, locaux associatifs, etc. Le maintien en état de ce patrimoine communal nécessite des investissements importants, qui doivent être programmés et intégrés dans la mise à jour régulière des autorisations de programme et crédits de paiement. Le schéma directeur immobilier est ainsi un outil précieux pour aider à la bonne gestion de ces investissements dans le temps.

Le Schéma Directeur Immobilier : QU'EST CE QUE C'EST ?

À cheval entre échelle urbaine et échelle architecturale, le schéma directeur immobilier est un exercice bien particulier. C'est un outil crucial pour la mise en cohérence des actions immobilières sur un patrimoine, pour le moyen et le long terme. Il permet d'établir une stratégie de programmation pour l'ensemble des équipements : il établit les opérations nécessaires pour parvenir à l'état final souhaité, échelonnées dans le temps. C'est à la fois, un document d'orientations stratégiques et un plan d'action.

La réalisation d'un schéma directeur suppose alors une vision globale, tant en termes de surfaces que de temporalité et d'investissements financiers. Pour le maître d'ouvrage, l'enjeu est de détenir un document guide, exploitable pendant plusieurs années. Pour une commune en particulier, il s'agit d'être en capacité de programmer les investissements dans le cadre du plan pluriannuel d'investissements.

Les étapes pour établir un schéma directeur immobilier ?

L'état des lieux : une vision globale du patrimoine

La réalisation d'un schéma directeur immobilier débute par une phase d'état des lieux. Il s'agit d'approfondir la connaissance du patrimoine immobilier de la commune, tant sur le plan technique que fonctionnel. Cette étape est cruciale et nécessite un temps important pour s'imprégner du contexte, comprendre le fonctionnement des équipements, visiter les sites, analyser et synthétiser les données récoltées.

Cette phase se concrétise par la mise au point d'un diagnostic en plusieurs volets :

- * Analyse du contexte urbain, réglementaire et environnemental de la commune ;
- * Diagnostic fonctionnel et technique de chaque bâtiment ;
- * La synthèse des besoins.

Cette première étape permet à la commune de disposer d'un document de synthèse avec un état des lieux de l'ensemble de son patrimoine.

Faisabilité et schéma directeur : mise au point d'une stratégie programmatique

Suite à la phase d'état des lieux, la démarche se poursuivra par une réflexion prospective à double échelle :

- A l'échelle globale : comment organiser les fonctions à l'échelle de la commune pour répondre aux besoins identifiés ?
- A l'échelle du bâtiment : comment implanter telle fonction dans tel bâtiment et quels travaux sont à prévoir ?

Cette réflexion à double échelle se traduit par la mise au point de plusieurs scénarios de programmation d'évolution du patrimoine de la commune. Ces scénarios s'accompagnent d'une réflexion sur les différentes phases, pour permettre d'assurer leur faisabilité opérationnelle. Le phasage des opérations doit prendre en compte la continuité de fonctionnement des services d'une part, mais aussi les capacités d'investissement de la commune, d'autre part.

Suite au choix d'une stratégie programmatique et d'une cible pour l'organisation des équipements de la commune à long terme, la démarche se termine par la rédaction du schéma directeur immobilier. Ce document offre, notamment, une vision détaillée de l'ensemble des opérations à mener, par un système de fiches. Ces fiches permettront à la commune d'avoir tous les outils en main pour lancer les opérations au fil de l'eau :

- Objectifs de l'opération et organisation souhaitée après travaux,
- Travaux à mener,
- Diagnostics et études à faire réaliser en amont de l'opération,
- Conditions de réussite : montage opérationnel, enjeux clés, etc,
- Montant de l'opération.

Le schéma directeur immobilier est un outil indispensable pour une commune disposant d'un patrimoine important. Il lui permettra une mise en cohérence des opérations de travaux en suivant une ligne directrice. De même, il permettra d'éviter les interventions au coup par coup et les investissements non optimisés. Ce travail global est prospectif. Il peut aussi être associé à une étude urbaine, pour repenser, par exemple, les flux sur la commune ou les espaces publics.

Organisation de la collectivité pour le suivi de la démarche

Afin de suivre le bon déroulement de la démarche, un interlocuteur unique sera désigné au sein de la collectivité, il sera le chef de projet en charge de l'élaboration. Cette mission est assignée à la direction technique et environnement, en charge de désigner ce chef de projet.

Afin de valider les grandes étapes, il sera nécessaire de mettre en place un comité de pilotage composé des membres suivants :

- Le Maire,
- Un adjoint ou un conseiller municipal délégué à la démarche,
- Le DGS,
- Le Directeur Technique et Environnement
- Le Directeur Urbanisme et Grands Projets
- Le Directeur des Ressources,
- Les Directeurs Techniques Adjoints
- L'Econome de Flux

En fonction du sujet des différentes réunions, le comité de pilotage pourra être amené à inviter d'autres participants élus ou agents.

L'objectif est de parvenir à la finalisation du document avant le 31 décembre 2026, afin de l'intégrer dans une mise à jour des autorisations de programme et des crédits de paiement. L'accent sera également mis sur les prévisions en matière de dépenses d'entretien et de maintenance pour améliorer la durée de vie des équipements et éviter leur obsolescence trop rapide.

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal à l'**UNANIMITÉ** des membres présents et représentés,

- **VALIDE** les termes du présent rapport,
- **VALIDE** le lancement de l'élaboration du schéma directeur de l'immobilier bâti,
- **DESIGNE** un adjoint ou un élu délégué référent de la démarche,
- **AUTORISE** le Maire ou en son absence, l'adjoint délégué, à effectuer toutes les démarches y afférentes.

Fait et délibéré en mairie les jours, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents

