

CONCOURS ou EXAMEN

donnant accès à l'emploi de :

TECHNICIEN TERRITORIAL

à titre interne (1)

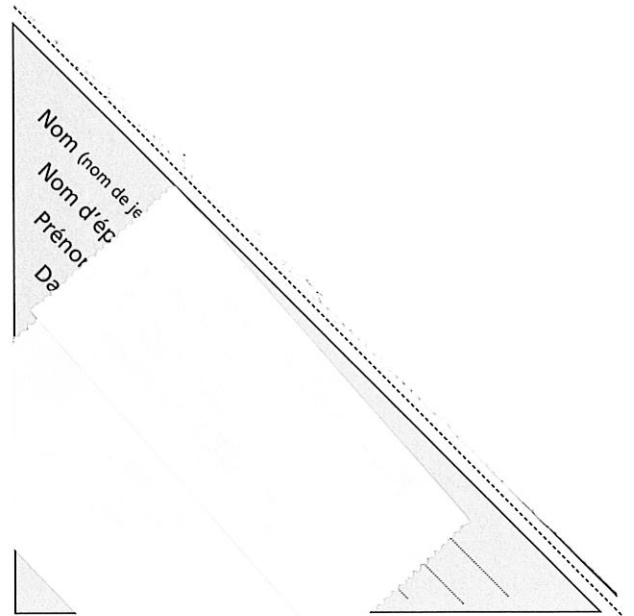
à titre externe (1)

au titre du troisième concours (1)

Spécialité Bâtiment, Génie Civil

Épreuve de RAPPORT

Date de l'épreuve 14 Avril 2016



Colonne réservée
à l'Administration

Numéro de correction



[Empty box for correction number]

Numéro d'anonymat



83

Note attribuée
(réservé au jury)



16,50

Visa du jury ou de la
Commission de Surveillance

Commune de Techniville
Direction des Bâtiments

Le 14 Avril 2016

RAPPORT TECHNIQUE

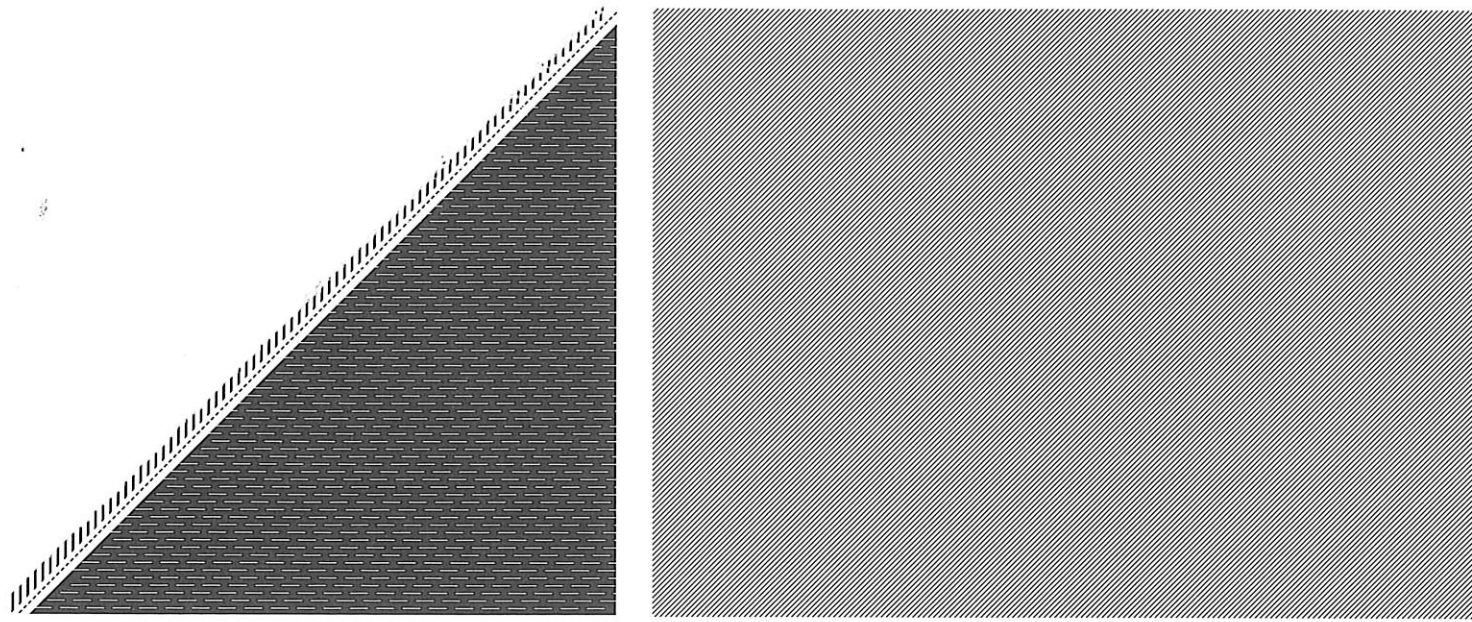
à l'attention du Directeur des Bâtiments

objet : Enjeux du recensement et des diagnostics du patrimoine bâti de la commune de Techniville.

Le patrimoine immobilier des collectivités territoriales (CT) représente 20% du patrimoine bâti français. Face à l'évolution constante des réglementations et au regard des évolutions financières, une gestion efficiente du patrimoine bâti est source d'économies.

La commune de Techniville ayant décidé de dresser un bilan de son parc immobilier, nous devons présenter une démarche cohérente.

Le rapport technique a pour objectif de présenter les enjeux du recensement et des diagnostics du patrimoine bâti. Il présentera dans un premier temps les contraintes actuelles de la gestion du



patrimoine (I) puis dans un deuxième temps, la stratégie patrimoniale à mettre en place.

I. Une gestion patrimoniale complexe

Le patrimoine comprend l'ensemble des biens appartenant aux personnes publiques locales afin d'accomplir leurs missions de service public. Régi par le code Général de la propriété des personnes publiques du 1/7/2006, le patrimoine bâti subit une évolution constante des réglementations à relier aux contraintes budgétaires.

a. Une réglementation en évolution

Que ce soit au moment de sa construction, de son aménagement ou de sa cession un bien immobilier est soumis à différentes réglementations :

• La sécurité incendie régie par le Code de la Construction et de l'habitation est le premier poste important. Le respect des normes pour les établissements recevant du Public (ERP) impose de veiller constamment à l'évacuation rapide des occupants en cas d'incendie, de respecter les dégagements nécessaires et de mettre en œuvre des matériaux spécifiques et adaptés

• La loi du 11/2/2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe quant à elle les normes relatives à l'accessibilité des locaux. Elle a été dernièrement modifiée par l'ordonnance du 25/9/14.

• Le Décret du 17/8/77 protège les salariés contre les dangers de l'amiante interdite depuis 1997.

• Le Décret n°2011.1728 impose des mesures sur la qualité de l'air intérieur dans certains ERP.

• Les lois Grenelle imposent de réaliser des travaux d'économie d'énergie en lien avec le développement durable.

Devant ces contraintes réglementaires et au regard des restrictions budgétaires drastiques pour les collectivités certains diagnostics sont des outils précieux.

b. Les différents diagnostics réglementaires

Les CT doivent réaliser certains diagnostics ou dossiers réglementaires :

Au niveau accessibilité pour les personnes handicapées, la signature et le dépôt en préfecture d'un Agenda d'Accessibilité Programmé (Ad'ap) est obligatoire avant octobre 2015. Chaque collectivité peut alors s'engager dans un programme de travaux d'une à trois périodes de 3 ans pour mettre en conformité ses établissements (ERP)

Par ailleurs les collectivités doivent réaliser pour chacun de leurs établissements, des dossiers techniques amiante recensant la présence d'amiante éventuelle. Ces dossiers doivent pouvoir être consultés par chaque intervenant sur le site.

Concernant la rénovation thermique et les souhaits d'économies associées, des diagnostics de performance énergétique doivent être réalisés agrémentés éventuellement de contrat de performance énergétique. En cas de vente, le Code de la Construction impose à chaque propriétaire un diagnostic technique à joindre au dossier de cession et relatif à la présence de certains substances.

comme le plomb ou l'amiante.

Face à l'ensemble des contraintes et à ces multiples diagnostics, une stratégie patrimoniale est un enjeu majeur à mettre en place au sein de la commune.

II. Une stratégie patrimoniale structurée

La mise en place d'une stratégie patrimoniale impose un schéma directeur détaillé qui doit partir d'un diagnostic exhaustif des patrimoines avant de mettre en place une nouvelle organisation pour répondre aux enjeux.

a. le diagnostic technique du bâti

Dans un premier temps, il est indispensable d'obtenir un état du patrimoine avec la liste complète, les lieux, les surfaces, l'état du bâtiment et son utilisation. Cet état devra également prendre en compte pour chaque bâtiment l'ensemble des diagnostics ou en première partie ainsi que les éventuelles mises en conformité. A cet état, devront être ajoutés les relevés de fluides (consommations d'énergie) ainsi que les tableaux de bord établis tant pour les dépenses de fonctionnement que d'investissement. L'ensemble de ces éléments permettent d'obtenir la "fiche santé" du bâtiment, outil indispensable d'aide à la décision sur le devenir du bâtiment.

Pour réaliser ce diagnostic, les collectivités territoriales peuvent se faire aider par un cabinet conseil assistant à maîtrise d'ouvrage.

Lors que ce diagnostic sera complet de l'ensemble des éléments, il sera temps de passer d'une gestion en maintenance corrective à une gestion prévisionnelle.

L'évolution des outils impose en effet l'évolution des modes d'organisation.

b. Une organisation nouvelle

Un nouveau schéma directeur de la gestion patrimoniale doit être établi. De la compétence d'un service dédié à cette gestion ou sous la forme d'une gestion de projet, le suivi de ce schéma doit répondre à une certaine structure. Le schéma directeur doit être établi avec fixation d'objectifs réalisables par types de bâtiments. Il s'agit à ce premier stade de définir les axes stratégiques lors du comité de pilotage.

Ensuite une gestion technique après examen des diagnostics réalisés en IIa doit être mise en place par le biais par exemple d'un comité technique pluridisciplinaire chargé de proposer les travaux à engager sur chaque site, les solutions proposées visent à optimiser les coûts du patrimoine. Les services techniques, financiers et de communication doivent travailler de concert.

Vien dra ensuite l'arbitrage entre le remplacement, la réhabilitation, la cession ou la réaffectation du bien. A ce stade il est indispensable d'associer les élus et les services en lien avec les occupants et ne pas fonctionner en mode cloisonné mais transversales puis le suivi des objectifs. Les communes peuvent avoir recours à des services extérieurs (entreprises privées) ou la mutualisation des compétences avec une autre collectivité ou un partenariat public privé pour mettre en place cette nouvelle organisation qui permettra d'optimiser le patrimoine bâti.

En conclusion, les collectivités territoriales se doivent d'aborder l'amélioration de leur gestion patrimoniale

aussi bien sur l'aspect outils que sur l'aspect organisationnel avec la mise en place d'une stratégie patrimoniale partagée entre politiques et gestionnaires tout en ayant toujours à l'esprit le service public