

**CONCOURS ou EXAMEN**

donnant accès à l'emploi de :

Technicien principal de 2<sup>e</sup> classe

à titre interne  (1)

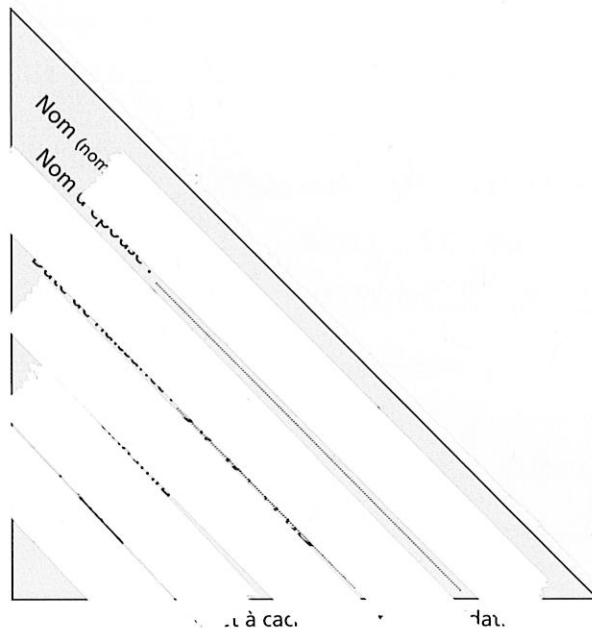
à titre externe  (1)

au titre du troisième concours  (1)

Spécialité Bâtiments - Génie civil

Épreuve de Rapport avec propositions

Date de l'épreuve 14/04/2016



Colonne réservée  
à l'Administration

Numéro de correction

275

Numéro d'anonymat

Note attribuée  
(réservé au jury)

15,00

Visa du jury ou de la  
Commission de Surveillance

Commune de Techniville

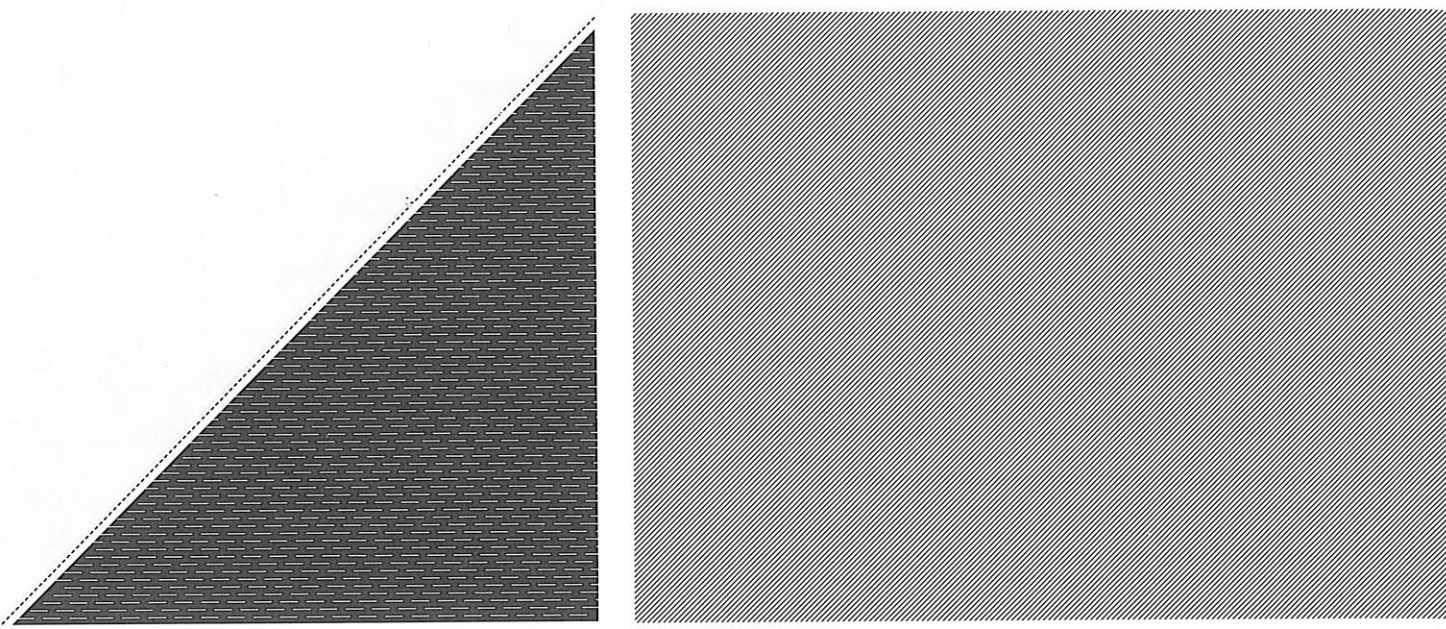
Le 14/04/2016

Rapport technique à l'attention du Directeur  
des Bâtiments.

Objet: La Gestion du patrimoine bâti communal.

Référence: Code Général de la propriété des  
personnes publiques (01/07/2006)

Le patrimoine bâti des collectivités est très hétéroclite. En taille, en destination, en fonction, en nature, cela va du petit local de stockage en sous-sol de copropriété au Groupe Scolaire dernier cri. En tout, le patrimoine des collectivités représente environ 20% du patrimoine immobilier Français. Elles y investissent la somme colossale de dix milliards d'euros chaque année, dont plus de la moitié pour de la réhabilitation ou des réparations. Ce chiffre s'est multiplié par trois



Ces dix dernières années, notamment à cause de la vétusté globale. Alors, à l'heure du resserrement de l'étai budgétaire, les collectivités cherchent des moyens de mieux maîtriser ces coûts. Des stratégies se mettent en place pour répondre à la fois, aux obligations réglementaires et aux enjeux notamment techniques, humains et financiers.

Nous allons voir dans un premier temps à quels enjeux répondent les diagnostics et les recensements du parc bâti (I), pour ensuite cibler des actions qui permettront à Techniville de mieux gérer son parc à moindre coût (II).

## ① Les enjeux du recensement et des diagnostics du patrimoine bâti.

Ce qui n'était autrefois pour la plupart des collectivités que de la maintenance curative à la marge est devenue, au fil de l'augmentation des coûts de fonctionnement, un poste de dépense à planifier, piloter, prévoir.

Voilà à quels enjeux répondent les besoins de diagnostics et de recensement, et quelles stratégies en découlent.

## A. Les enjeux techniques.

D'un point de vue technique, il est intéressant de mieux connaître son parc bâti pour répondre à deux enjeux primordiaux : prévenir les désordres, et viser l'amélioration du confort à moindre coût.

Sur ce dernier point, la loi Grenelle fixe des objectifs précis, y compris en réhabilitation. Pour répondre à ces obligations de meilleure qualité environnementale et de confort, c'est la base de réaliser un diagnostic de l'existant. En mobilisant des compétences plurielles sur les relevés à effectuer, en analysant les factures de consommation énergétiques (eau, électricité, gaz...), en se référant à des bases de données, on peut mesurer l'effort que l'on doit fournir pour se conformer aux objectifs de demain. Il sera alors intéressant de mobiliser les compétences qui sauront définir les investissements à réaliser et y corréler les économies de fonctionnement qui pourront être faites, comme le contrat d'énergie ou le Contrat de Performance Énergétique.

Par ailleurs, et n'y a pas de ~~des~~ consommations à regarder de près. En mettant en place des démarches de diagnostic technique élargi, en s'intéressant à la vétusté du patrimoine, il sera rendu possible de pointer les opérations de maintenance à entreprendre avant de laisser les désordres pousser. Mieux vaut prévenir que guérir. En pointant pour chaque bâtiment l'état de sa structure, de son enveloppe (façade, toit, couverture), de ses réseaux (eau, gaz, électricité) ou de ses points sensibles (caves, escaliers), on se permet d'anticiper les problèmes à venir, on y contrevient plus facilement, et la qualité globale est renforcée.

De tous ces points techniques, on a défini la notion de coût global du bâtiment, qui permet d'étaler dans sa durée de vie ce qu'un bâtiment coûte, au regard des investissements consentis et des maintenances que nous venons de pointer.

Mais d'autres enjeux (réglementaires, financiers et stratégiques) viennent aussi.

## B. Les enjeux réglementaires (notamment dans les ERP)

Ils sont de trois ordres principalement: la sécurité incendie, l'accessibilité, l'hygiène et la prévention des risques.

En effet, les Établissements Recevant du Public sont contraignants à gérer, car ils se soumettent à des obligations supérieures évolutives. Ainsi, proposer un recensement et un diagnostic sur ces points facilite leur gestion.

Le Code de la construction et de l'habitat fixe des dispositions particulières dans les ERP. Pour répondre aux exigences, ils subissent des contrôles périodiques réglementaires qu'il sera d'autant plus simple de gérer sur la base de diagnostics généraux.

L'accessibilité aux ERP par tous est réglementée dans la loi de 2005 pour l'égalité des chances, réformée en 2014. Aujourd'hui, il est impératif de la part des collectivités de fournir un agenda de mise en accessibilité de ses bâtiments, en priorisant les actions à mener. Là encore, un des enjeux du recensement et du diagnostic du bâtiment trouve tout son sens, puisque en analysant le prix et le rendement de chaque investissement, nous pourrions avoir une vue globale sur l'avenir.

Plus pragmatiquement et sans restreindre aux seuls ERP des diagnostics sont obligatoires lors de travaux (amiante et plomb selon les périodes de construction) et pour la vente (termite, gaz, risques naturels et technologiques, diagnostic de performance énergétique, ...).

Si l'on tient compte d'enjeux également humains (réunir les compétences transversales), financiers (la fin étant de faire des économies) et stratégiques (comment articuler tous ces diagnostics de manière exhaustive et centralisée), on voit émerger l'évidence d'un logiciel de gestion centralisé, une plateforme participative.

Mettre en place cette démarche sur Techniville permettra de nous orienter vers des leviers d'économie.

## II) Comment articuler financièrement la gestion du bâti de Techniville.

A travers une démarche projet, je vous propose de mettre en place un Schéma Directeur de Patrimoine et de souscrire à un Contrat de Performance Énergétique le cas échéant.

A - Réunir des compétences pour définir un programme.

Je vous propose de réunir au sein d'un Comité Technique, autour d'un chef de projet, une équipe large : un responsable du pôle énergie, un responsable des bâtiments, des élus à l'énergie et à la construction, des chefs des plus gros établissements, un responsable du patrimoine diffus, un responsable informatique.

Sous l'égide d'un Comité de Pilotage restreint, cette équipe proposera une démarche de définition du dispositif à mettre en place.

En cadrant sur l'environnement général, sur nos moyens mis à disposition, nous pourrions définir le volontarisme d'un scénario à mettre en pratique.

Ce Comité validera l'instauration d'un logiciel de gestion qui devra englober toutes les connaissances sur chaque site.

## B. INVENTORIER POUR MIEUX CIBLER

Je propose de travailler sur des "fiches diagnostiques" qui devront identifier chaque bâtiment, local ou tout autre bâti appartenant à la ville ou dont la ville a la gestion.

Elles devront recenser les informations sur les fluides, qui devront faire l'objet de relevés particuliers et précis, des informations sur la vétusté (structure, enveloppe, etc), sur les contrôles périodiques et obligatoires.

Elles devront aussi reprendre un maximum d'informations sur l'historique et la situation administrative.

Ces données devront être compilées dans une base de données informatique, participative donc accessible et évolutive. Ces logiciels existent déjà, il faudra pouvoir en comparer les plus intéressants pour faire un choix dans notre système de gestion.

C'est de toute façon l'exhaustivité, la quantité et la qualité des informations qui y seront saisies qui en fera la différence.

Cet outil, une fois en place, offrira la possibilité de définir une stratégie d'investissements raisonnés, qui, au regard du coût global de l'opération, s'avèrera financièrement intéressant. La rentabilité à long terme est délicate à appréhender. Peut-être qu'une aide extérieure est utile à la réalisation de notre futur Schéma Directeur de Patrimoine qui fixera des objectifs et un plan d'action.

## C. Gestion externalisée ou interne?

Selon nos compétences, notre volontarisme et l'expérience de chacun, il apparaîtra nécessaire ou opportun de souscrire à un Contrat de Performance Énergétique.

Le CPE est passé avec un prestataire qui prendra en charge les investissements sur notre parc bâti concernant les énergies, et auxquels nous fixerons un objectif global d'économie de notre facture de consommation.

Ce type de contrat n'est intéressant que si la Maîtrise d'ouvrage est forte. Il faut être prêt à assumer plusieurs tours de négociation complexes, d'autant plus que nous consulterons pour la gestion d'un parc hétérogène et fourni. Des partenaires institutionnels (notre EPCI) pourraient nous assister dans cette démarche.

Pour l'accessibilité, nous pourrions consulter un bureau d'étude qui nous permettra de clarifier les investissements à entreprendre, en les hiérarchisant pour coter à notre PPI, et à nos Ad'Ap.

Pour la sécurité incendie, et les veilles de vétusté, nous avons les compétences en interne pour assurer les vérifications périodiques et les maintenances préventives. Les correctifs et grands investissements pourront être externalisés par des Marchés en procédure adaptés.

En conclusion, l'arrivée d'un nouveau logiciel devra s'accompagner d'une formation des agents.

Et la mise en place de ces démarches devront nécessiter des investissements avant de dégager un intérêt en fonctionnement.

Des indicateurs de suivi devront être mis en place, pour à l'avenir mieux connaître le coût global, et pour mesurer nos économies.