

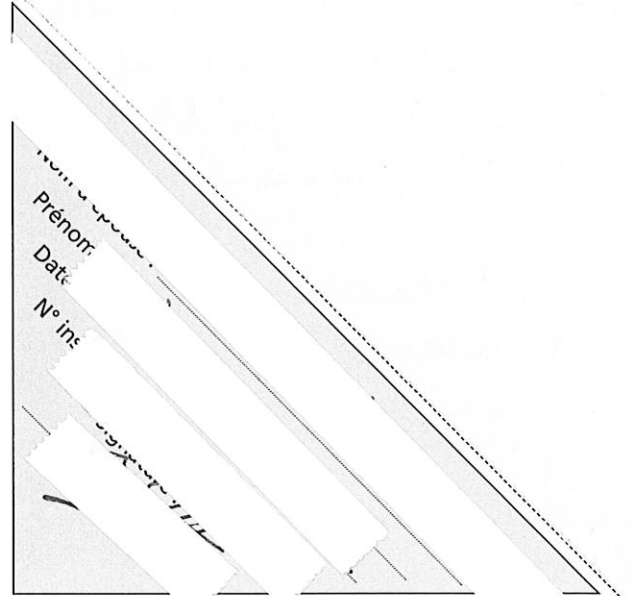
**CONCOURS ou EXAMEN**

donnant accès à l'emploi de :

CONCOURS TECHNICIEN PPAL 2<sup>ème</sup> Classe

- à titre interne  (1)  
à titre externe  (1)  
au titre du troisième concours  (1)

Spécialité BÂTIMENT GENIE CIVIL  
Épreuve de Rapport avec proposition  
Date de l'épreuve 14 Avril 2016



A remplir et à cacheter par le candidat.

Colonne réservée à l'Administration	Ville de Techniville	le 14 Avril 2016
Numéro de correction ▼ 324	Rapport à l'attention de Monsieur le Directeur du Service Bâtiments	
Numéro d'anonymat ▼ 	Objet: Etude du patrimoine bâti, des enjeux du recensement et des diagnostics au dégagement de marges de manoeuvre financières.	
Note attribuée (réservé au jury) ▼ 13,50	Réf: Code de la construction et de l'habitation Article L 271-4 Code de la construction et de l'habitation. Articles R 123-2 à R 123-11	
Visa du jury ou de la Commission de Surveillance		
(1) Cocher la case correspondante		

L'optimisation de la gestion d'un patrimoine immobilier nécessite une bonne connaissance de ce dernier. Cerner les enjeux du recensement et établir des diagnostics du patrimoine bâti permettent de tendre vers cette optimisation.

### I Les enjeux du recensement du patrimoine :

1) Un inventaire physique des biens immobiliers permettra de dénombrer les bâtiments, mais aussi de caractériser leur état, leur vétusté, de donner précisément leur mètres et enfin de les géolocaliser. Ainsi on pourra s'assurer que les biens sont utilisés à bon escient en terme de surface, de qualité de fonctionnement et de service rendu, et également en terme de coût.

Une analyse exhaustive de toutes ces données permettra de maîtriser plus précisément les enjeux financiers :

De cet état des lieux, on pourra également faire

ressortir les enjeux juridiques. En effet, il faudra s'interroger sur le statut juridique des bâtiments (classement ERP, code du travail) afin de connaître avec précision les obligations et responsabilités de la collectivité.

De cette démarche découlera naturellement une régularisation des situations anormales, si toutefois il y en a.

Enfin, ce recensement doit permettre, à terme, de développer les relations avec les utilisateurs des bâtiments. Ces échanges permettront de connaître les besoins des utilisateurs, mais également de les associer dans les prises de décision. Ceci aura pour effet de les responsabiliser sur les références économiques, technique ou réglementaires de leurs exigences. Ces enjeux humains ont la toute leur importance.

Pour réaliser ce recensement du patrimoine, la collectivité pourra se faire accompagner par un cabinet de conseil. Il sera alors temps de se pencher sur l'état réel des bâtiments par le biais de divers diagnostics.

B) Au-delà de l'inventaire quantitatif, une complétion qualitative paraît opportune. Elle se fera par le biais de diagnostics qui permettront de cibler les priorités en matière d'entretien du bâti.

Dans un premier temps, un diagnostic général technique sera dressé pour l'ensemble du patrimoine. La stratégie de gestion des

bâtiments décidera alors d'études approfondies ou de diagnostics complets si nécessaire. Il conviendra par la suite, en vertu de l'article L271-4 du code de l'habitation et de la construction, procéder aux divers diagnostics obligatoires. Les derniers concerneront : le risque d'exposition au plomb, la présence d'amiante, la présence de termites, le diagnostic de performance énergétique, ainsi que l'état des installations de gaz et d'électricité. L'importance de ces diagnostics est qu'ils seront nécessaires si des bâtiments doivent être vendus.

Il faudra également établir un diagnostic sur l'accessibilité aux PMR (personnes à mobilité réduite) sur l'ensemble des ERP. Enfin, il faudra s'assurer que les bâtiments répondent aux exigences de la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP (Article R 123-2 à R 123-11 du code de la construction et de l'habitation.)

Toute cette démarche permettra de réfléchir à des solutions visant à optimiser la gestion financière du patrimoine bâti.

## II Les propositions opérationnelles pour dégager des économies dans la gestion du patrimoine :

A) Afin de rationaliser la gestion du patrimoine et dégager des marges de manoeuvre financières, il faudra créer un comité de pilotage. Il sera composé de l'élu en charge des bâtiments, du Directeur des services Techniques et du Directeur

du service Bâtiments. De façon ponctuelle, et en fonction des dossiers étudiés, viendront se greffer les élus et responsables des divers pôles (administratif, scolaires, sportifs, culturels.)

En s'appuyant sur une base de données exploitable, apportée par l'inventaire des bâtiments, ce comité définira sa stratégie.

Il sera impératif de recourir à des relevés (fluides, énergie) et à un tableau de bord qui fera ressortir le ratio coût d'investissement / fonctionnement par bâtiment. afin de suivre de manière permanente le patrimoine -

L'analyse de ces études permettra alors de définir la stratégie permettant de dégager des marges de manoeuvre financières dans la gestion du patrimoine -

B) les solutions opérationnelles pour dégager des marges de manoeuvre financière sont de divers ordre -

Des économies en terme de contrats (EDF, BDF, France Télécom) pourront être envisagées en regroupant et rationalisant les abonnements. Il faudra aussi analyser la tarification applicable (heures pleines / heures creuses, variations saisonnières) et la mettre en adéquation avec les besoins des bâtiments.

L'inventaire aura fait ressortir le coût d'entretien de certains bâtiments, ainsi que leurs mise en conformité (accessibilité, sécurité incendie etc...) le déséquilibre

autorisera alors une réflexion sur la possibilité de vendre ces bâtiments.

Une autre piste à suivre concerne les tarifs d'occupation des logements du patrimoine communal. Les tarifs fixés il y a parfois longtemps non pas forcément fait l'objet de réévaluation. Il est envisageable d'harmoniser les taux avec le prix du marché.

Sur d'autres bâtiments, il conviendra de s'interroger sur un entretien récurrent, voire permanent, coûteux face à l'éventualité de construire un nouveau bâtiment basse consommation.

Les diagnostics accessibilité auront fait ressortir les coûts de mise aux normes. Il faudra alors envisager de changer la destination de certaines structures ou les travaux seraient trop onéreux. Faire d'un ERP un bâtiment à vocation code du travail évitera une bonne partie des mises aux normes PMR.

Enfin des travaux en fonction des résultats du diagnostic de performance énergétique, engendreront à terme des économies d'énergie.

L'optimisation de l'occupation des espaces des bâtiments devrait pouvoir engendrer l'occupation d'autres bâtiments. Il serait alors envisageable de les louer, céder ou affermer.

Toutes ces propositions, appliquées en même temps ou selon un agenda pré-défini devraient à terme entraîner une économie de la gestion du patrimoine. La connaissance de nos biens, de leur coûts associés

doit nous permettre par le biais d'un schéma directeur d'atteindre l'objectif de dégagement de marges de manœuvre financières.