MEILLEURE COPIE

Concours externe de **TECHNICIEN·NE PRINCIPAL·E DE 2E CLASSE TERRITORIAL·E**

Session 2016

Spécialité *Bâtiments, génie civil*

RAPPORT AVEC PROPOSITIONS OPÉRATIONNELLES

Ville de TECHNIVILLE 14/04/2016
Direction des bâtiments

Rapport technique à l'attention du Directeur

Objet : Les enjeux du recensement et des diagnostics du patrimoine bâti
Références : Code de la construction et de l'habitation articles L271-4 et R123-2 à R123-11

Les collectivités voient leur budget de fonctionnement lié au patrimoine bâti en constante augmentation, que ce soit au niveau de l'énergie, de la maintenance ou des fluides.
Les diverses règlementations qui leur sont imposées, en sont responsables pour une grande partie. Sans oublier l'augmentation du coût des énergies.
Afin d'en limiter les impacts, il est important de recenser ce patrimoine bâti et de réaliser des diagnostics.
En partant du constat et des objectifs (Ⅰ), les aspects techniques et règlementaires seront ensuite abordés (Ⅱ).

Ⅰ. Définition de la stratégie

Constater ce qu'il se passe dans les collectivités (A) permettra de fixer des objectifs adéquates (B).

A. Un constat « inquiétant »

20 % du patrimoine immobilier français appartient aux collectivités. Elles y consacrent 10 milliards d'euros de travaux dont la moitié pour des opérations de réhabilitation.
Il faut savoir que sur la durée de vie d'un bâtiment, le coût global est estimé à 5 fois le coût de la construction.
À noter qu'avec les lois sur la décentralisation, les collectivités voient la surface de leur patrimoine immobilier augmenter.
Il est donc important de connaître au mieux son patrimoine.

B. Les objectifs fixés

La réduction des ressources des collectivités implique une gestion de plus en plus efficiente. En effet la gestion du patrimoine devient un gisement d'économies.
Sans remettre en cause les politiques publiques existantes, l'optimisation du patrimoine est un levier.
Il apparaît essentiel de réaliser un état des lieux précis des ouvrages ainsi que leurs besoins d'intervention. En effet au fil du temps les ouvrages se dégradent. Ceci permettra d'avoir une vision précise des coûts : maintenance, entretien, mise en conformité et de pouvoir optimiser au mieux les dépenses associées. La méthode de gestion de projet peut être utilisée pour établir un schéma directeur des actions à réaliser.

Après avoir étudié les aspects budgétaires et financiers, les aspects techniques et règlementaires vont être abordés.

Ⅱ. Aspects technico règlementaires

Tout d'abord un point sur les règlementations (A), avant de se concentrer sur la mise en œuvre (B).

A. De multiples règlementations

Les collectivités font face à de multiples et diverses règlementations, plus complexes les unes que les autres.
En effet différents diagnostics doivent être réalisés, notamment dans les établissements recevants du public.
Le code de la construction et de l'habitation énumère l'ensemble des diagnostics techniques à réaliser : plomb, amiante, termite, gaz, risques naturels et technologiques, performance énergétique, installations électriques et d'assainissement, PMR…
De plus, elles se doivent d'assurer la sécurité et la protection des personnes contre l'incendie. Il s'agit de mesures concernants la prévention et la sauvegarde, l'évacuation rapide, l'utilisation de matériaux ayants des propriétés spécifiques en matière de réaction et résistance au feu etc…

Des exemples de mises en œuvre peuvent permettre d'aborder plus facilement cette problématique.

B. Mises en œuvre

Des diagnostics plus ou moins détaillés peuvent être réalisés. Le 1er niveau correspond à une simple visite avec des observations. On peut associer à cette démarche, les utilisateurs et leurs ressentis. Le diagnostic détaillé quant à lui, donnera les différents besoins en travaux et mise en conformité. Classer les ouvrages par typologie de bâtiment permettra de pouvoir y associer des indicateurs représentatifs.
Il est recommandé de réaliser un tableau de bord reprenant l'ensemble de ces indicateurs.
Il existe également des progiciels transversaux simplifiés, outil d'aide à la décision pour les maîtres d'ouvrage.
La stratégie de gestion par typologie de bâtiment peut alors être menée et permettre de réaliser un programme pluriannuel d'investissement.

Le recensement et diagnostic du patrimoine bâti vont permettre de mieux aborder les enjeux technico économiques et règlementaires auxquels les collectivités font face.

Ville de TECHNIVILLE 14/04/2016
Direction des bâtiments

Propositions opérationnelles à l'attention du Directeur

Objet : Les marges de manœuvre financières dans la gestion du patrimoine bâti communal

Dans les années 1980, la valeur du patrimoine des collectivités était d'environ 140 milliards d'euros ; aujourd'hui il dépasse les 1 100 milliards !
Une gestion active de ce patrimoine est un véritable outil, financièrement parlant. Des marges de manœuvre financières vont donc être exposées.
L'analyse des conditions techniques, économiques (Ⅰ) aboutira à intégrer cette démarche dans une politique globale (Ⅱ).

Ⅰ. Définition des conditions techniques et économiques

A. Diagnostic de l'existant

Un état des lieux du coût de fonctionnement des bâtiments est essentiel. La visite de ces bâtiments donnera une idée sur les investissements à réaliser.
Il peut être réalisé en interne ou en faisant appel à un bureau d'étude externe.
Les diverses règlementations devront être intégrées afin d'être au plus juste dans l'analyse des coûts.

B. Des idées au projet

Cette étape permettra de définir des objectifs par typologie. Un planning de réalisation doit être établi (utilisation du planning de Gant ou Excel).
Les coûts de chaque opération devront être estimés. Cela permettra à la collectivité de réaliser l'équilibre de l'opération.
En effet des subventions peuvent être allouées aux projets les plus ambitieux (ADEME, Région…). Il s'agira alors de trouver les subventions et fonds propre pour la réalisation.
Un cahier des charges fixant les objectifs, planning, peut alors être rédigé.

Ces aspects technico économiques vont permettre d'intégrer cette démarche dans une politique globale.

Ⅱ. De la démarche à la politique globale

A. Mise en œuvre

Au delà de la connaissance du patrimoine, une stratégie de gestion de ce patrimoine doit être menée.
La mise en place d'un tableau de bord avec des indicateurs mesurables est essentielle. On pourra par exemple regarder les coûts de fonctionnement au m^2, les coûts d'investissement au m^2, faire des ratios etc…
Il s'agit d'un outil d'aide à la décision pour le maître d'ouvrage.

B. Communication et améliorations

Une communication auprès des usagers, et des différents acteurs doit être menée dans ce type de démarche.
Des procédures peuvent être rédigées pour figer les différentes actions.

Un programme pluriannuel des investissements ainsi que le schéma directeur peuvent être présentés à l'assemblée délibérante.

Un état des lieux précis permettra de définir des objectifs appropriés à la situation. En inscrivant cette démarche dans une politique globale la collectivité va permettre d'augmenter la qualité de ses projets, et de réduire les coûts et les délais.