



Compte Rendu

CoTeBât du 09 octobre 2018 : Pathologies des bâtiments

Date :	09 octobre 2018	Heure :	8h45 à 14 h
Lieu :	DDT des Ardennes		

La DDT accueille les participants et les intervenants en les remerciant d'être présents à cette septième réunion du réseau des correspondants bâtiments.

Les diaporamas présentés lors de cette réunion pourront être consultés sur le site internet des services de l'État dans les Ardennes <http://www.ardennes.gouv.fr/cotebat-du-09-octobre-2018-a2708.html>

Point 0	Présentation du CEREMA Est	Julien BURGHOLZER (CEREMA)
---------	----------------------------	-------------------------------

Le CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) est un bureau d'études public intervenant aussi bien pour l'État, les collectivités locales que d'autres organismes dans les domaines de l'aménagement du territoire, l'urbanisme, l'habitat, la construction, les infrastructures de transport, la mobilité, l'environnement et l'énergie. Les études, recherches, assistance à maître d'ouvrage, expertises, méthodologies, contrôles et formations recouvrent les prestations réalisées par le CEREMA.

Point 1	La démarche de gestion active du patrimoine immobilier	Julien BURGHOLZER (CEREMA)
---------	--	----------------------------------

Démarche globale de GPI active

Les bâtiments publics doivent répondre à un certain nombre d'enjeux comme l'usage, la minimisation des coûts, la santé et la sécurité des occupants, la pérennité des ouvrages, la valorisation des biens, la lutte contre le changement climatique, la représentativité des politiques publiques, l'exemplarité de l'État, le maintien de l'image de l'institution, la mutualisation des moyens et le respect de la réglementation.

Dans le cadre de la GPI, un programme de travaux doit répondre à plusieurs diagnostics (thermique, accessibilité, structure, ...). Il est plus efficace d'intervenir sur un ensemble de thématiques simultanément, le coût global des travaux est ainsi beaucoup moins onéreux. Afin d'établir un bilan technique facile d'accès pour tous les intervenants, il convient de sélectionner et renseigner uniquement les critères donnant une bonne image

représentative des bâtiments.

Quelle que soit la date de leur construction, les bâtiments peuvent rencontrer des problématiques. Pour les constructions récentes, le confort d'été est un réel sujet.

Au niveau économique, la GPI a comme objectif de résoudre un maximum de défauts pour un coût minimal. Des priorités de travaux sont à établir selon les bâtiments. Il est important de raisonner en coût global prenant en compte la gestion du bâtiment.

Au cours de sa durée de vie, un bâtiment présente une fonctionnalité s'écartant de manière croissante avec les exigences des utilisateurs. La GPI implique de prendre du recul sur les opérations à mener, il devient alors important de prendre en compte les besoins des utilisateurs le plus tôt possible.

Les 6 étapes de la GPI active

– organiser le gestionnaire immobilier

Au niveau de la structure, il est nécessaire d'établir les ressources humaines en matière de gestion, les savoir-faire ainsi que les outils et moyens disponibles.

– connaître le patrimoine

Une planification de travaux hiérarchisés est soumise à la réalisation d'un audit patrimonial permettant le repérage des constituants dégradés, le réglage, les non-conformités réglementaires, l'évaluation de la qualité fonctionnelle et de la performance énergétique.

Cet audit peut comprendre le ressenti de quelques occupants.

– choisir des objectifs et élaborer une stratégie

Les objectifs contribueront à la priorisation des opérations d'investissement et de fonctionnement pour évoluer vers le patrimoine souhaité ; la stratégie va permettre de dégager une vision prospective à moyen terme (5 à 10 ans) sur l'évolution du patrimoine immobilier.

– définir et planifier les actions

En fonction des ressources budgétaires, il sera défini les opérations de travaux et sera établi la planification pluriannuelle des études, des travaux, de l'exploitation et de la maintenance.

– conduire les actions

Ces actions comprennent des travaux lourds, de la maintenance préventive et corrective et à des opérations à investissement financier quasi-nul impliquant les occupants.

– suivre les évolutions

Les objectifs sont de conserver la mémoire du bâtiment, évaluer l'impact des actions menées et visualiser les références réglementaires.

Point 2	Stratégie de gestion de patrimoine immobilier du conseil départemental des Ardennes Interconnexion des données et des services	Mickaël GRASMUCK et David HENNECHART (Conseil Départemental des Ardennes)
---------	---	--

A ce jour, le conseil départemental des Ardennes (CD08) gère l'ensemble du patrimoine routier départemental (3 250 kms et 800 ouvrages d'art). Le patrimoine bâti représente environ 400 bâtiments dont des sites importants comme les collèges, l'hôtel du département, des centres techniques, des locaux culturels, du patrimoine historique, mais aussi de très nombreuses propriétés non bâties. Des propriétés du CD 08 sont encore découvertes régulièrement.

Un service Information Géographique a été créé avec une grosse base de logiciels techniques de gestion de patrimoine.

Une présentation de la stratégie de gestion de patrimoine (en cours d'élaboration et de finalisation) a été présentée au CEREMA qui a trouvé la démarche très en phase de la politique du CEREMA, mais également très pragmatique et opérationnelle. Vers la fin d'année 2018, une convention devrait être signée entre le CD 08 et le CEREMA.

Lors de COTEBAT, le CD 08 a présenté la base de ses réflexions sur la gestion de patrimoine, notamment sur l'aspect bâtiment. Le CD 08 souhaite, par son modèle de GPI, réaliser une gestion performante de son patrimoine immobilier en faisant évoluer son système actuel plutôt fondé sur de la maintenance corrective. Cette GPI devra permettre de transmettre la mémoire des données patrimoniales qui bien souvent s'estompe lorsque l'agent chargé du patrimoine quitte le service.

Pour cela, le CD 08 va utiliser le logiciel « référentiel patrimoine immobilier » RPI dont le coût est estimé à 300k€, qui permettra la description de toutes les zones concernées par le site. Le Logiciel RPI va se rattacher aux autres bases de données de la collectivité (RH, Informatique, gestion des fluides, logistique, gestion du patrimoine...).

Pour garantir un état de santé satisfaisant des bâtiments, un système de création d'alerte est mis en place afin de ne pas oublier d'effectuer les contrôles réglementaires.

Le logiciel RPI permettra de décrire tous les équipements existant dans le bâtiment (informatique, prises, mobiliers, ...).

En ce qui concerne la gestion des demandes d'intervention, la mise à jour des données (mobiliers, équipements, produits d'entretien, fournitures,...) sera renseignée par les agents concernés comme les femmes de ménages, les techniciens, les agents... Un maximum de photos devra alimenter la base de données.

En ce qui concerne une éventuelle densification d'un bâtiment par des services extérieurs, RPI pourra apporter les informations techniques aux décideurs de ces services afin de les convaincre de rejoindre ce bâtiment.

Le CD08 insiste sur le fait que la direction d'une collectivité doit être motivée pour la mise en place de cet outil.

Pour finir, le CD08 conseille les collectivités intéressées de se rapprocher du CEREMA.