

SPECIALITÉ « INGÉNIERIE, GESTION TECHNIQUE ET ARCHITECTURE »

OPTION « LOGISTIQUE ET MAINTENANCE »

ÉPREUVE DE PROJET

NOTE OBTENUE : 12,75 / 20

QUESTION 1 : L'Agenda d'Accessibilité Programmé (L'Ad'AP)

Les diverses lois successives sur l'accessibilité des bâtiments recevant du public ou aux services publics aux personnes à mobilité réduite, ont conduit dès 2005 à l'instauration de droits pour l'égalité des chances, la participation et la citoyenneté.

La loi du 10 juillet 2014 (n°2014-789) renforce les directives et mesures en faveur de l'accessibilité des personnes et impose aux propriétaires et aux gestionnaires d'établissement ou d'installation ouverte au public, si ces derniers en sont pas en adéquation avec les attendus de la loi au 31/12/14, la rédaction d'un Agenda d'Accessibilité Programmé.

L'Ad'AP a pour objectif de définir un plan d'actions, leur financement et les documents de planification correspondants. La durée d'exécution est alors de 3 ans maximum, éventuellement renouvelable une fois pour une même durée, dans un cadre dérogatoire.

La dérogation doit porter sur les conditions de mise en applications des mesures d'adaptabilité particulières résumées ci-après :

- mesures difficiles à mettre en œuvre du fait des exigences de continuité du service,
- du nombre et de la caractérisation des bâtiments concernés, au regard du poids des investissements globaux.

Pour les transports, il s'agit d'élaborer un schéma directeur d'Ad'AP. Les domaines concernés traitent de la desserte ferroviaire, et routier (services réguliers et transports à la demande).

L'agenda doit décrire les actions nécessaires et les modalités conduisant à rendre le service en adéquation avec le cadre législatif, tout comme l'élaboration d'un plan de formation des personnels en contact avec le public.

La preuve des travaux ou dispositifs d'accompagnement doit être transmise à l'autorité administrative compétente, composée d'associations d'usagers et d'associations représentant les personnes en situation de handicap.

Cette dernière tient notamment à jour la liste des établissements ayant élaboré un Ad'AP et la liste des établissements accessibles. D'autres corps institutionnels composent cette autorité administrative, à savoir la commission départementale consultative de la protection civile, et d'une commission de sécurité contre les risques d'incendie et de panique.

QUESTION 2 : Note technique illustrant une stratégie d'optimisation du patrimoine

La gestion des immeubles de la collectivité revêt d'une forte analyse préalable aux orientations qui pourront être décidées par l'exécutif.

L'administration de biens doit pouvoir être réfléchie entre les directions techniques et la direction des affaires foncières et juridique pour mener une expertise transverse et concertée.

Dans un contexte financier particulièrement contraint pour la collectivité, eu égard à son niveau d'endettement, les dépenses d'investissement s'en trouvent amoindries et les charges fonctionnelles sont difficilement maîtrisables.

La cession de foncier bâti pourrait être introduite afin que la collectivité acquiert une marge de manœuvre et conforte ses investissements futurs.

Actant la décision des élus d'engager une fermeture définitive de plusieurs établissements, les approches pouvant concourir aux choix finaux devront mettre en parallèle la situation des bâtiments sur les plans suivants :

- biens désaffectés
- biens vacants
- coûteux d'entretien
- indice de vétusté élevé (clos – couvert, gros œuvre et CVC)
- indice de valeur d'usage (taux d'occupation)
- bâtiments doublons.

Sur la dizaine de bâtiments ciblés par les élus pour leur fermeture, la stratégie de la collectivité doit reposer sur l'aspect analytique et la notion de coût global.

Priorité sera donnée aux fléchages des sites dont les caractéristiques bâtementaires ne seraient pas sécuritaires (besoins de mise en conformité ou d'adaptabilité des personnes) ou dont la destination du bâtiment ne serait plus de nature à répondre aux besoins actuels. Les chargés énergétiques doivent également considérées comme un facteur déterminant dans cette stratégie puisque la notion de performance énergétique et environnementale est devenue est omniprésente, de par son impact budgétaire mais aussi sur les niveaux d'émissions atmosphériques.

Le cadre législatif vise également à ce que les collectivités renforcent leur devoir d'exemplarité pour les ensembles supérieurs à 1 000 m² sur l'efficacité de l'enveloppe thermique et sur l'instrumentalisation du pilotage des systèmes de régulation.

La fermeture envisagée des différents établissements comptant pour 40% des mairies de quartiers, 10% des crèches et 5% des établissements scolaires, la stratégie porte sur la redéfinition des conditions d'accueil de l'usager et de la qualité du service public rendu.

Les sites faisant l'objet d'une cession impliqueront un transfert et un reclassement des agents publics (territoriaux ou de l'Éducation Nationale pour les écoles) vers d'autres bâtiments de la commune prévus pour absorber le nouveau flux. S'agissant des écoles, une nouvelle carte scolaire devra répondre à effet d'une nouvelle rentrée scolaire, à un nouveau périmètre des quartiers avec les écoles.

Les crèches maintenues devront, dans la mesure du possible, absorber les effectifs de fréquentation des anciennes crèches afin de maintenir un niveau de service au public au moins égal aux conditions avant cession.

Les mairies annexes conservées verront, dans une perspective de cession de 4 accueils, leur périmètre de relation à l'usager élargi.

La mutualisation de l'activité induite par ces changements devra faire l'objet d'une communication au grand public en le sensibilisant aux bénéfices attendus pour la collectivité.

La cession des biens peut être opérée de différents principes :

- recourir aux plateformes de vente aux enchères
- publier sur le site internet de la collectivité les biens disponibles sous la direction des affaires juridiques.

Le préalable à ces deux leviers est de faire réaliser une estimation de France Domaine sur le coût de la transaction et ainsi s'assurer de l'adéquation des offres potentielles avec les conditions de marché.

La décision finale de déclarer la cession d'un ensemble de bâtiments pourra être si nécessaire, étayée par des avis ou expertises d'entreprises ou de spécialistes extérieurs à la collectivité s'agissant de l'état de risques de la situation de bâtiment ou vis-à-vis de pathologies entraînant des investigations complémentaires.

La vente d'un ensemble d'immeubles de la collectivité apportera une trésorerie profitable au fonctionnement de celle-ci et dégagera une capacité d'investissement pour de futurs travaux d'amélioration du parc bâti.

En premier lieu, les recettes foncières pourront compléter les crédits ordinaires et s'insérer dans un plan de gestion pluriannuel de rénovation de bâtiments.

Les biens communaux affectés à la location des personnes pourraient être les premiers bénéficiaires de ces retombées économiques par des travaux d'amélioration des bâtiments, en premier lieu pour les logements vacants afin de renforcer l'attractivité des logements aujourd'hui largement sous-utilisés.

Cette dynamique serait particulièrement vertueuse dans l'optique où de nouveaux citoyens s'installent dans les communes, où la rénovation du patrimoine communal est renforcé et planifié sans accentuer l'endettement de la collectivité.

QUESTION 3

a) Méthodologie d'attribution des locaux associatifs

Les biens immobiliers de la commune mis à disposition des différentes associations révèlent une gestion immobilière perfectible.

Une rationalisation de ces surfaces semble indispensable pour diminuer les charges de fonctionnement et donc parvenir in fine, à une baisse de la pression fiscale des administrés.

L'inventaire foncier illustre de fortes disparités entre le nombre d'associations utilisatrices des locaux vis-à-vis des surfaces mises à disposition : certaines bénéficient de confortables surfaces, en étant peu nombreuses par site. Sur le plan énergétique, les charges de fonctionnement apparaissent plus favorables dès l'instant où les locaux sont davantage occupés.

Le patrimoine immobilier de la collectivité étant relativement vieillissant, dont la grande majorité des constructions sont antérieures à toute réglementation thermique, il convient de redéfinir une stratégie de mise à disposition de ces locaux.

Cette dernière reposera sur la rédaction d'un nouveau conventionnement afin que la collectivité améliore sa gestion immobilière. Tout en mettant un niveau de service au moins équivalent des structures associatives à celui d'aujourd'hui.

Les grands axes devront porter sur une démarche de concertation préalable avec les représentants des associations afin de mieux connaître leurs besoins et la façon dont les activités sont exercées (fréquences, amplitudes horaires, effectifs, natures des activités).

Ce préalable indispensable à la redéfinition de la gestion immobilière doit mettre en lumière les besoins des différents acteurs.

La seconde phase vise à dresser un inventaire des sites qui sont les plus adaptés en terme d'accueil du public et efficiente sur les procédés techniques et environnementaux (performances énergétiques, gestion et pilotage des installations d'éclairage et de chauffage, ...).

Enfin, la troisième étape vise à augmenter le niveau d'utilisation d'un ensemble de bâtiments précédemment ciblés en vue, quand cela est possible, sous la forme d'un planning d'occupation défini.

b) Nouveaux modèle de prise en charge des dépenses énergétiques

En cohérence avec le nouveau conventionnement des locaux entre la collectivité et les associations, il est essentiel de pouvoir agir sur les charges de fonctionnement liées aux fluides qui pèsent de façon graduelle sur le budget des collectivités, elles-mêmes soumises à des baisses de leur dotation de fonctionnement/

La gestion partagée des frais entre la collectivité et les structures semble pertinente et doit être pensée de manière transparente et égalitaire.

L'instauration d'un nouveau conventionnement entre les parties sous forme de clé de répartition des dépenses prend tout son sens, d'une part, puisque les historiques de consommation permettent de s'appuyer sur chacun des sites sur des charges prévisionnelles et, d'autre part, puisque les associations jouissent des locaux de façon pérenne.

Les modalités de fixation d'un barème de ventilation des charges pourraient traiter des charges d'électricité, d'eau potable et de chauffage. Les quotes-parts respectives à chaque association seraient établies suivant la consommation recalculée à la période occupée et mise à disposition. Un décompte de charges serait dressé par la collectivité sous la forme d'un titre de recette aux diverses associations. La périodicité pourrait être trimestrielle, semestrielle (sous la forme d'acompte) et annuelle pour le versement du solde. Les coûts de base de fluides pris en considération seraient ceux appliqués sur la période.

QUESTION 4

Dans une perspective d'une gestion active et efficiente du patrimoine bâti de la commune, le recours à une solution logicielle s'avère incontournable.

De par la multiplicité de l'inventaire bâti, considéré hétérogène, et du nombre d'acteurs participant au quotidien à la gestion logistique et technique, il est essentiel de pouvoir proposer un outil de gestion de base patrimoine.

Référent sur ce dossier pour la collectivité, je souhaite mener une démarche préalable avec les parties prenantes pour identifier en phase de pré-études, les forces et faiblesses des moyens de gestion actuels de la collectivité.

La concertation est l'occasion d'associer les collaborateurs de la direction des bâtiments et les agents des moyens informatisés. Dans le cadre d'une démarche en groupe projet, les principaux critères qui apparaissent comme un préalable à la définition des besoins sont de s'assurer d'une part de l'adaptabilité de l'outil de gestion numérique au contexte de la base existante des données gérées depuis plusieurs applications.

Les services souhaitent également que l'interface soit personnalisable en interne c'est-à-dire sans structuration rigide par le prestataire qui impliquerait des échanges récurrents et nuirait à la qualité du service apporté.

Les futurs bénéficiaires de l'outil seraient les services opérationnels :

- Les cellules opérationnelles de la direction des bâtiments
- La cellule administrative pour les plans comptables et les suivis de consommations budgétaires.

Les élus pourraient être formés à l'utilisation de l'outil afin de pouvoir exploiter des bilans consolidés sur la notion de coût global d'un bâtiment par exemple.

Le cahier des charges devra définir avec précision les fonctionnalités attendues d'un prestataire :

- Interface logicielle comprenant une agrégation des bases de données bâtiment, fluides, contrats d'exploitation, diagnostics, assurances de l'ensemble du périmètre bâti
- Module de gestion immobilière : statistiques sur le taux d'usage, le coût d'utilisation
- Gestion des plans pluriannuels d'investissement
- Fiches caractéristiques des bâtiments, indicateurs, carnets bâtiments et plans)
- Gestion et prestations externalisées (contrats de maintenance, contrat de financement etc...).

L'outil devra en outre répondre en lien avec le recueil de l'ensemble des données, à une solution d'amélioration de la gestion du foncier bâti afin de planifier les interventions préventives ou courantes à des échéances données.

L'outil sera rendu interactif pour que les services et utilisateurs puissent faire remonter des demandes afin de perfectionner les procédures de prise en charge des sollicitations techniques de la collectivité.