

SPECIALITÉ « INGÉNIERIE, GESTION TECHNIQUE ET ARCHITECTURE »

OPTION « LOGISTIQUE ET MAINTENANCE »

ÉPREUVE DE PROJET

NOTE OBTENUE : 12,75 / 20

INGEVILLE
Responsable de Service Maintenance des Bâtiments

13/10/2020

QUESTION 1 :

L'ordonnance n°2014-1090 du 26 septembre 2014 détaille les prescriptions réglementaires relatives à la mise en accessibilité des ERP, transports publics, bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes en situation de handicap. Ces orientations réglementaires sont relatives à :

- la réalisation de places de stationnement réservées
- l'accessibilité depuis l'espace public des différents ERP
- l'accessibilité aux bâtiments d'habitation neufs ou vendus en l'état futur d'achèvement
- l'accessibilité des transports publics considérés comme points d'accès prioritaires.

Ce dispositif se poursuit avec des modifications importantes en date du 31 mars 2019. La mise en œuvre via la dépose d'Ad'AP est remplacée par des demandes d'autorisations de travaux individuelles. Cela amène plusieurs changements avec, notamment l'abandon de la notion de dérogation, à l'exception de 3 cas spécifiques (territoire de Mayotte, ERP bénéficiant d'une extension ou en situation financière critique et les ERP dont les dossiers étaient incomplets nécessitant un délai complémentaire). La dérogation est remplacée par la prorogation du délai d'exécution. Ce dernier ne pouvant intervenir que dans 3 cas (force majeure, difficultés financières ou techniques).

Des modalités de suivi existent prenant la forme de bilans de travaux sur la durée de l'agenda. Si ce dernier dépasse 3 ans, un point d'étape au bout d'1 année révolue est fait, suivi d'un bilan à mi-parcours permettant de mesurer l'avancement du projet et de sa bonne réalisation dans les délais convenus.

QUESTION 2 :

Monsieur le Directeur du Patrimoine, INGEVILLE possède un parc immobilier conséquent et partiellement utilisé. À cela s'ajoute un état de vétusté parfois très avancé. La volonté de la ville de fermer définitivement 10 bâtiments sur les 395 qu'elle possède va dans ce sens.

Afin d'optimiser ce patrimoine bâti, il est important de définir précisément les critères de choix qui vont mener à la conclusion. Je vous propose ici plusieurs axes afin de répondre à cette question :

- Établir un inventaire détaillé du patrimoine afin d'y déceler éventuellement des doublons d'usage. Un indice de vétusté basé sur le constat et la somme des coûts de maintenance sur les 3 dernières années devra être établi.
- Un coût d'utilisation, ramené au m², devra être calculé afin d'identifier les bâtiments les plus énergivores. Une attention particulière sera apportée aux coûts annexes inhérents au maintien en l'état du site (nettoyage...).
- Le taux d'occupation sera à étudier afin de mettre en lumière le ratio coût / heure utilisée.
- Enfin, une redéfinition des besoins des services usagers devra être faite pour remettre en adéquation la ressource bâti aux réelles contraintes de l'exploitation.

Dès lors que le coût par bâtiment, que son taux d'utilisation et que les besoins des services sont connus, une liste de bâtiments à fermer peut être établie. Un redéploiement de certains services techniques ou administratifs pourra ensuite être effectué.

Pour ce dernier point, une logique de recentrage et de mutualisation doit être envisagée. En effet, la mise en commun de ressources techniques (charriots élévateurs, fourgons...) ou de surfaces (vestiaires, salles de pause...) est bénéfique. D'un point de vue organisationnel, un phasage est à établir afin de ne pas perturber la nécessaire continuité de service. Ce planning, qui se devra être réaliste, sera à constituer avec les concernées en prenant en compte la saisonnalité de leurs activités.

Le devenir des bâtiments amenés à fermer est à étudier afin de ne pas créer des friches au sein de la ville. La solution que j'envisage est une mise en vente via les outils mis à disposition aux collectivités : webencheres par exemple.

Une vente par le biais d'agence immobilière peut aussi être envisagée mais serait une solution, à mon sens, moins rapide. En tout état de cause, une étape obligatoire avant la mise en vente est l'estimation du bien. L'appel à France Domaine est de fait à prévoir pour pouvoir se désinvestir de ces différents bâtiments.

La Direction Juridique de la ville doit pouvoir appuyer la Direction du Patrimoine dans ces opérations.

L'optimisation du patrimoine d'une ville est une chose qui s'inscrit dans la durée. Les bâtiments restants doivent pouvoir bénéficier de rénovations, notamment énergétiques, mais aussi être réinterrogés sur leurs utilisations.

Les grands axes nous permettant d'atteindre une maîtrise budgétaire et une optimisation des ressources financières proposés sont :

- Investir dans la rénovation énergétique des bâtiments stratégiques
- Construire un schéma directeur immobilier amenant à avoir une vision à long terme des ressources et des besoins
- Aménager au mieux les bâtiments afin de les rendre polyvalents
- Diminuer le coût de fonctionnement par des solutions techniques simples (contrôle d'accès, minuteur, paramétrage à distance)
- Construire une vraie politique de maintenance préventive en mettant en place des outils informatiques performants
- Ne pas hésiter à louer des bâtiments quand les besoins sont nouveaux, n'ont pas de visibilité dans le temps
- Penser à la mutualisation inter-communes, même au-delà de l'intercommunalité existante.

Les enjeux financiers liés à la bonne gestion du patrimoine immobilier sont importants. Outre la bonne maîtrise des coûts, les ressources locatives peuvent aussi être des éléments centraux. Louer, même provisoirement des bâtiments inutilisés permettent en effet un apport financier non négligeable et contribue à son maintien en état.

Ce sujet étant stratégique et au cœur des préoccupations de nos élus, je me tiens, Monsieur le Directeur du Patrimoine, à votre entière disponibilité.

QUESTION 3 :

a) Rationalisation de l'utilisation des locaux communaux

L'inventaire du patrimoine bâti à destination du milieu associatif montre un parc de 47 bâtiments. 6 d'entre eux sont vacants et, sur les 191 associations hébergées, 94 le sont dans des bâtiments dont l'état est jugé mauvais. Afin de rationaliser ce parc, plusieurs opérations sont à effectuer :

- Redéfinition des besoins associatifs (surface, créneaux horaires, besoins spécifiques...)
- Nouvel inventaire des locaux disponibles prenant en compte les demandes associatives revues
- Étudier la possibilité de mutualisation de locaux en prenant en compte notamment les horaires et les typologies d'activités
- Modifier les conditions logistiques en déployant les contrôles d'accès via badge nominatif et paramétré.

Les locaux non utilisés pourront faire l'objet de réaffectation ou alors sortir du patrimoine de la ville via une vente.

b) Nouveau modèle de prise en charge des consommations de fluides

Les différents bâtiments associatifs ont des performances énergétiques très variables. Le faible coût de location (50 €) étant identique pour chaque association, la question de la prise en charge financière des consommables énergétiques est réelle.

Afin d'être le plus équitable possible et de prendre en compte les réelles activités des associations, je propose ici d'indexer les consommations au temps réel et d'affecter ce coût aux associations qui les prendraient en charge. L'augmentation du niveau de service offert par la ville sera le pendant à ce nouveau coût supporté par les associations.

Techniquement, les contrôles d'accès permettront de relever les réelles utilisations pour chaque association. Pour les associations restant seules sur un bâtiment, sans partage, et même si ce n'est pas l'objectif, une mise en place d'asservissement lié encore une fois au contrôle d'accès diminuera les consommations notamment électriques.

QUESTION 4 :

Afin de gérer au mieux le patrimoine bâti d'INGEVILLE, il convient de se doter d'un logiciel de gestion de la maintenance. Ce logiciel doit pouvoir être en capacité d'organiser les travaux de maintenances préventives ou correctives et assurer un reporting technique et économique détaillé.

Les caractéristiques fonctionnelles demandées sont :

Environnement « services techniques »

- À partir de la base de données du patrimoine : possibilité de planifier des interventions de maintenances préventives
- À partir des demandes d'interventions faites par les gestionnaires des lieux (environnement « utilisateurs ») : possibilité de planifier des opérations de maintenances correctives avec un retour d'informations vers le demandeur.
- Une fois l'opération de maintenance effectuée : possibilité d'affecter un « temps agent » qui, associé à un taux horaire paramétrable, renseignera le coût humain de l'intervention
- Interfaçage du logiciel de gestion de la maintenance au logiciel de gestion des statistiques afin d'affecter un coût « pièces » aux interventions
- Possibilité de requêtage par dates, bâtiments, agents ou équipe prenant en compte l'intégralité des coûts
- Possibilité d'accéder à des applications mobiles permettant aux agents terrain de recevoir des demandes d'interventions en direct et de les clôturer en temps réel.

Environnement « utilisateurs »

- Possibilité de faire des demandes d'interventions de maintenance depuis les postes informatiques (via internet) ou applications mobiles
- Possibilité d'avoir un retour du service technique (intervention suivant plusieurs états : prise en compte / planifiée le / réalisée).