



CONCOURS INTERNE DE TECHNICIEN TERRITORIAL - SESSION 2016

Spécialité «BATIMENTS, GENIE CIVIL»

ÉPREUVE DE RAPPORT

NOTE OBTENUE : 14.5 / 20

Commune de Techniville
De 30 000 habitants

le 14/4/2016

Rapport technique : les enjeux du recensement et des diagnostics du patrimoine bâti

A l'attention de monsieur le Directeur

Monsieur le Directeur,

Le patrimoine des collectivités territoriales représente environ 20% du patrimoine immobilier français. La collectivité doit entretenir leurs biens en bon père de famille en souscrivant des contrats de polices d'assurance les couvrant contre divers risques en tant que propriétaires, utilisateurs ou gestionnaires.

Ce rapport va vous retransmettre les enjeux d'un recensement et des diagnostics sur notre patrimoine bâti. A ce jour, au sein de notre commune de 30000 habitants le patrimoine bâti est composé de bâtiments avec des activités diverses, écoles, complexes sportifs et bâtiments administratifs.

Nous devons nous assurer que les biens sont utilisés à bon escient, qu'ils sont optimisés en termes de surface, de coûts et de qualité de fonctionnement.

Nous allons aborder ce document sur différents axes

Le premier axe : quel but de recenser son patrimoine bâti, neuf, ancien, activités, sécurité

Le second axe : les diagnostics obligatoires suivant les activités de bâtiments, et leurs coûts

Le troisième axe : nous allons aborder les enjeux globaux pour la commune par rapport aux résultats de ces documents techniques ;

Ce recensement doit nécessairement conduire à s'interroger sur l'occupation des biens dans la mesure où la collectivité possède de nombreuses propriétés dont la gestion est éclatée, ce qui occasionne souvent des coûts cachés.

1^{er} Axe : quel est le but d'un recensement de notre patrimoine bâti

Il est nécessaire d'avoir une connaissance précise et exhaustive de tous nos biens et de leur usage, afin de pouvoir arbitrer les différents travaux, réhabilitation, remplacement, ou réaffectation.

La connaissance de nos biens peut nous donner une vue globale sur les différents problèmes. A niveau de l'activité, de l'occupation des structures et de la mauvaise gestion du site.

Suite à ce recensement du patrimoine bâti la Direction du service pourra en collaboration avec les différents élus, créer un échéancier de travaux sur l'ensemble des bâtiments de la ville. Cela va nous permettre d'anticiper et de notifier les budgets futurs.

2^{ème} Axe : Les diagnostics obligatoires suivants les différentes activités dans les bâtiments

Ces diagnostics sont de plus en plus nombreux et évoluent chaque année. Le code de la construction et de l'habitation dans sa partie réglementaire, nous impose certains diagnostics comme, la vérification électrique, gaz et sur la solidité à froid du bâtiment.

Depuis la loi de 2005 sur le handicap et la réforme de 2014 via l'obligation d'avoir un diagnostic hard sur l'ensemble de tous les établissements de la ville. Et de déposer en préfecture un agenda d'accessibilité programmée de plusieurs périodes.

Nous devons aussi effectuer plusieurs diagnostics en cas de travaux comme l'amiante depuis le 31 decembre 2005 (DTA) ainsi que plusieurs prelevements dans les établissements recevant du public accueillant des enfants de moins de 6 ans. Ces diagnostics nous permettant de verifier la qualité de l'air à l'interieur des batiments

Un diagnostic important dans la vie d'un bâtiment est le diagnostic de performance energetique. Ce dernier à pour but de localiser les différentes perte de chaleur sur l'ensemble d'un batiment, isolation toiture, menuiseries, et bâti du batiment

Tous ces diagnostics techniques necessite une demande progressive, allant de la simple observation visuelle, jusqu'au diagnostic détaillé qui permet d'élaborer le projet de rehabilitation ou d'amelioration

3^{ème} Axe Les enjeux globaux pour la commune par rapport aux resultats de ces documents techniques

Le recensement du patrimoine bâti de la commune ainsi que les differents diagnostics en notre possession vont nous permettre d'anticiper certaines priorités ;

Avoir une logistique et une strategie immobilière sur la ville. Avoir une bonne connaissance des batiments et du patrimoine est indispensable pour le gerer le faire évoluer, et utiliser l'existant autrement Après avoir fait une analyse sur un point financier puis sur l'impact d'un bâtiment par rapport au service. Au vu de ces paramètres, pourquoi ne envisager, la mutualisation de certaines structures, ou la vente de certains bâtiments, ou de biens vacants.

Cette analyse pourra faire baisser le coût de fonctionnement au sein de commune. Car le patrimoine represente un enjeu financier majeur pour une collectivité. Nous devons se donner les moyens d'optimiser les coûts et proposer des objectifs fiables et realistes. L'utilisateur devra être associé aux prises de décision mais en supporter les conséquence pour le bien être de la vie de la commune.