

Rencontres régionales de l'AITF

Atelier n° 1



Contraintes financières et gestion de patrimoine

Le 29 septembre 2017

Christine Vétier
Directrice de l'immobilier
Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle

Plan collèges nouvelles générations

Stratégie immobilière et mise en œuvre



1. démarche globale et stratégie
2. le référentiel
3. l'organisation de l'équipe
4. Premier bilan

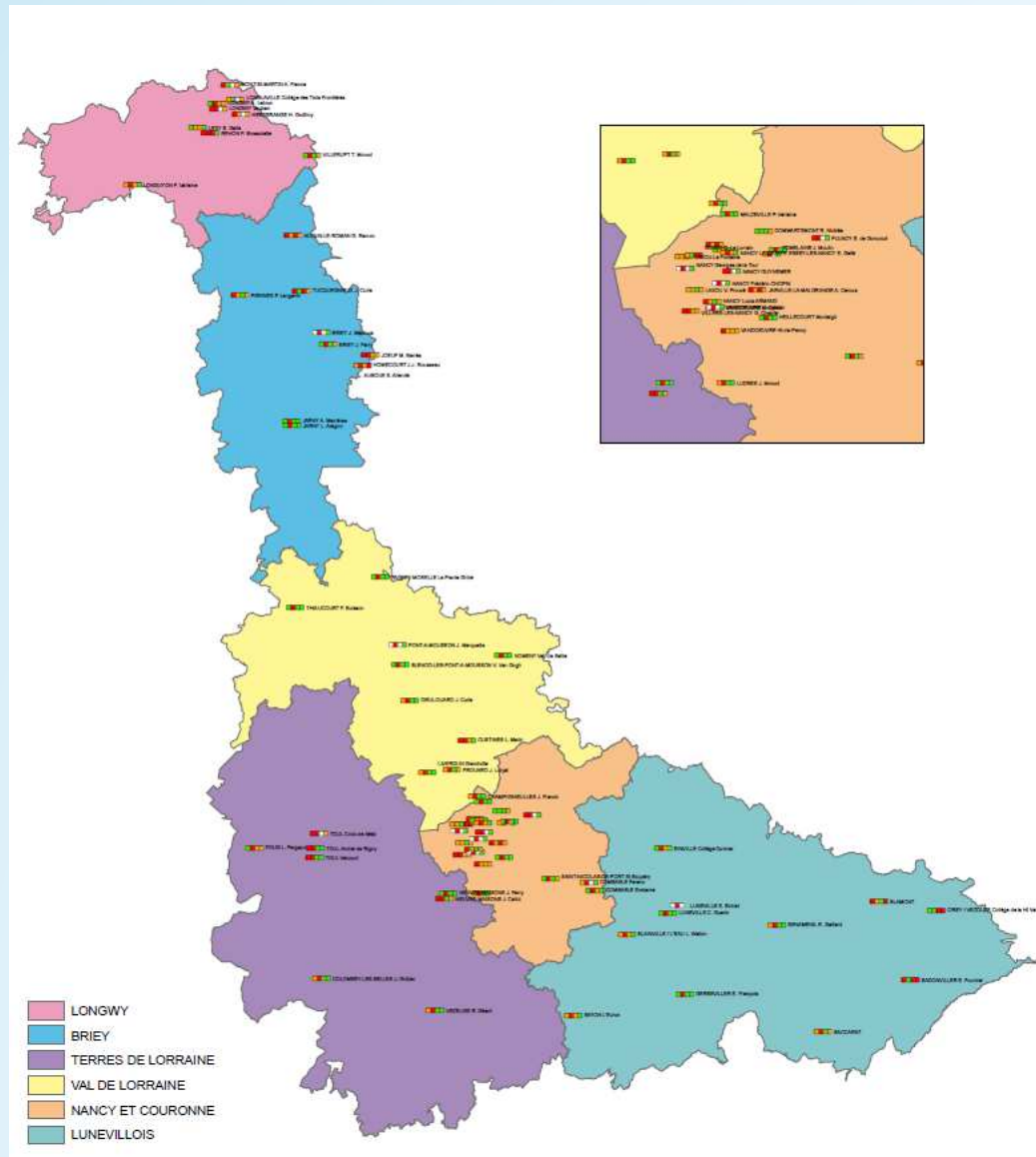
1. Démarche globale et stratégie

Calendrier

- 2010-2011 : diagnostic global des collèges et élaboration des référentiels bâtiment et entretien
- Décembre 2011 : vote des grandes orientations du Plan Collèges par l'Assemblée Départementale
- 2011-2012 : Concertation sur la carte scolaire avec les territoires , les utilisateurs et l'inspection académique sur le référentiel.
- Mars 2012 : délibération sur le volet RH du PCNG
- Juin 2012 : délibération sur la mise en œuvre du PCNG et validation des référentiels
- Décembre 2012 : point d'étape et calendrier prévisionnel de réalisation.
- Rapport d'étape annuel

L'état des lieux en 2011

- 72 collèges publics, dont 6 en cités scolaires
- 36 320 places pour 28 068 élèves, soit 20 collèges de capacité 400 élèves .
- Des collèges mal adaptés aux besoins pédagogiques et à la vie des collégiens et des personnels.
- Depuis 1998, beaucoup a été fait : 170 M€ ont été engagés
- Un patrimoine nécessitant de lourds travaux de maintien à niveau : 200 millions d'euros en conservant l'ensemble des collèges
- Une mixité sociale insuffisante dans plusieurs collèges.



4 critères

- Etat général
- Taux d'occupation 2010
- Etat outil de production cuisine
- Montant dotation fonctionnement /élève

L'état du patrimoine

- **Âge : 40 ans ou plus**
- Un tiers des collèges sont en mauvais état général.
- Un tiers environ des collèges nécessite des travaux au niveau de la demi-pension.
- Un tiers seulement des collèges est accessible aux personnes handicapées.
- La moitié nécessite des travaux de traitement de l'amiante.

Etat structurel vieillissant

- Isolation
- Acoustique
- Qualité de l'air
- Etat des installations techniques

Volet accessibilité

- 28 déjà accessibles, quelques travaux d'adaptation à prévoir pour assurer la chaîne de déplacement et la prise en compte de tous les handicaps .
- Diagnostic réalisé en 2011 pour l'ensemble des collèges , permettant de programmer la mise en accessibilité
- Une grosse part du plan collèges porte sur la mise en accessibilité, dont c'est la priorité
- Accessibilité à tous les enseignements qui se traduit dans certains collèges par une adaptation fonctionnelle .

Volet énergétique : audits énergétiques

- Amélioration du bâti indispensable
- Rénovation des installations techniques
- Améliorer les contrats d'exploitation et de maintenance : retour immédiat sur investissement



Intérêt de lancer un programme important de restructuration des collèges et de revoir la politique d'entretien et de maintenance

Les enjeux territoriaux

- Le collège nouvelle génération **intégré dans son territoire** : il doit répondre aux besoins du territoire et mobiliser les ressources du territoire
- Le collège nouvelle génération, **acteur de son territoire**: il comprendra des espaces bâtis mutualisés, il devra permettre d'intégrer des services publics au cœur de l'établissement.
- La **concertation** : elle s'engage dès janvier 2012 avec les acteurs du territoire, sur la base de différents scénarii. Elle s'achèvera en mai 2012.

Pilotage politique et technique du projet

- Mise en place d'un comité de pilotage politique qui se réunit toutes les deux semaines en 2011 et 2012
- Mise en place d'un comité de pilotage technique avec les services de l'éducation, transports , bâtiments et directions territoriales avec la même fréquence.
- Validation des éléments de la loi MOP par le COPIL politique: programme , coûts , délais

2. Le référentiel

Le référentiel technique et architectural

- le volet technique et architectural du plan collèges s'appuie sur la mise au point d'un référentiel qui est le socle de l'ensemble
- ce référentiel définit les volumes éducatifs, les espaces et les éléments de construction de tous les collèges neufs ou reconstruits et est utilisé lors de chaque réhabilitation partielle.
- dans un objectif de définition des besoins qui aille le plus loin possible

Objectifs du référentiel



- **Une évolutivité** possible du plan d'ensemble, pour tenir compte de l'évolution démographique, de l'ouverture de l'établissement à de nouveaux besoins du territoire
- **L'ouverture du collège sur son environnement** : il doit s'agir d'un espace ouvert, attractif, accueillant, et non pas refermé sur lui-même.
- Une modularité des espaces permettant de répondre à toutes les fonctionnalités des locaux
- Un recours à la préfabrication permettant d'optimiser les délais et coûts de construction grâce à une structure architecturale simple.

Une démarche de haute qualité environnementale



- Un niveau de performance énergétique au delà des exigences réglementaires afin de diviser par 4 à 5 les consommations actuelles de chauffage
- Développement de l'écoconstruction par l'emploi privilégié de matériaux bio-sourcés en lieu et place des isolants « traditionnels : ouate de cellulose, fibre de bois, isolant paille ... »
- Matériaux et mobiliers de classe A ou A+, possédant le moins d'émission en polluants volatiles
- Attention particulière apporté sur les systèmes de ventilation et leur maintenance

Objectifs de performance énergétique

- Le département s'est fixé les objectifs de performance énergétiques suivants sur le PCNG dans le cadre du référentiel « bâtiments adopté en juin 2012 » :

Bâtiments neufs

- Cas particuliers :
 - Custines RT2012-50%
35 kWh_{ep}/m².an besoins chauffage, ventilation, ECS, éclairage et auxiliaires
 - J.Lamour Passif:
15 kWh_{ep}/m².an besoins chauffage
- Autres :
 - RT2012
 - Exemple AUDUN LE ROMAN = 71,5 kWh_{ep}/m².an

Bâtiments existants

- Restructurations lourdes :
 - De - 50 à -60% économies
- Restructurations partielles :
 - Règlementaire à -30% économies
 - Rt existant éléments par éléments

La gestion de la qualité environnementale des projets



- Démarche HQE pour chaque projet s'inspirant du projet certifié (premier collègue du PCNG)
- Tableau QEB pour chaque projet et démarche de SMO pour chaque opération .
- Implication forte du pôle énergie à chaque phase du projet

3. L'organisation de l'équipe

L'équipe grands projets

- maîtrise d'ouvrage interne pour préserver à la fois la cohérence et la maîtrise des projets, et reconnaissance de la qualité technique opérationnelle des services départementaux dans le pilotage des projets.
- recrutement dédié d'une équipe de 6 personnes:
 - 4 postes d'ingénieur
 - 2 postes d'assistance administrative (marchés publics, gestion financière).

Le pôle énergie



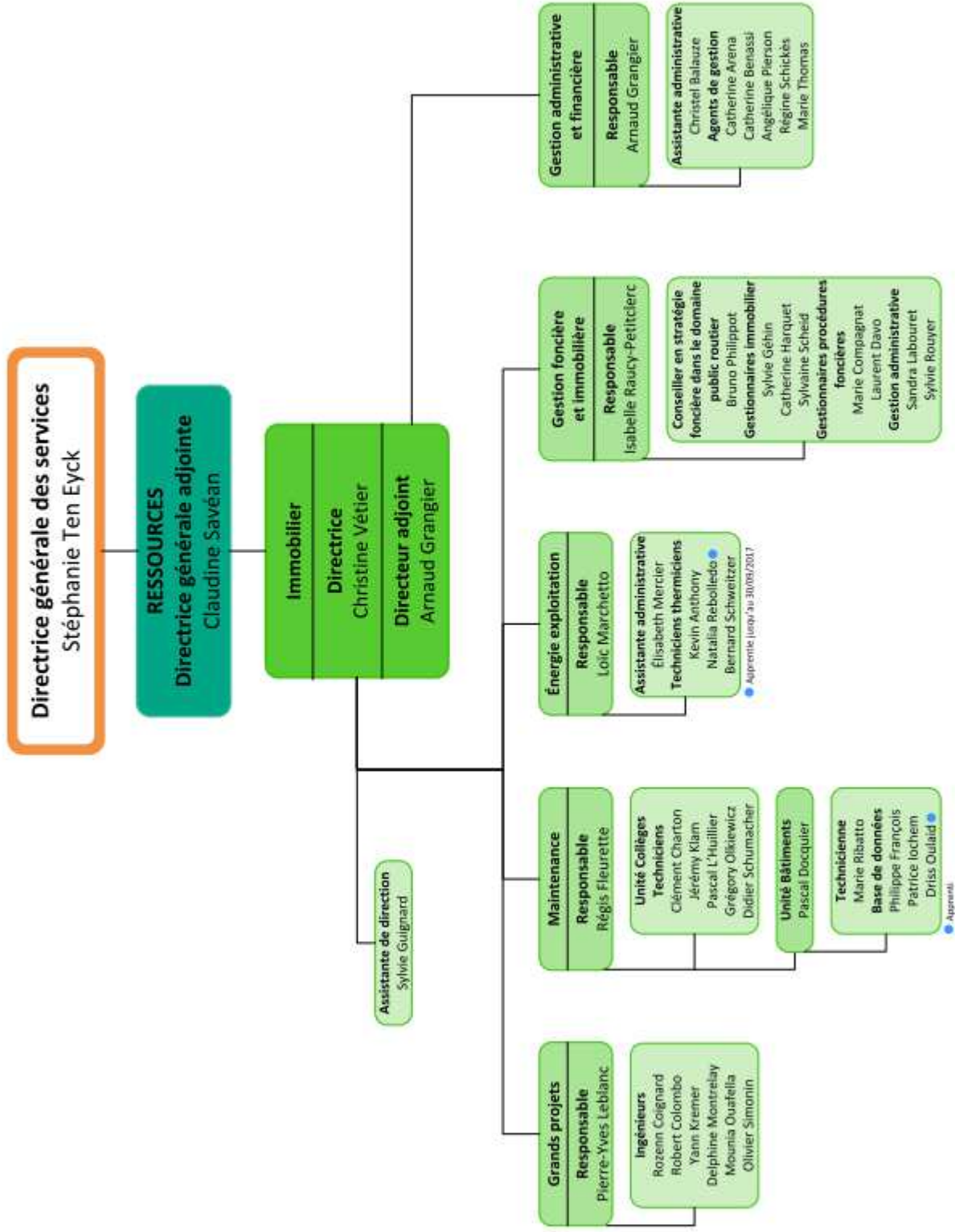
- Groupement de commande pour la fourniture d'énergie et les contrats d'exploitation
- Suivi technique des contrats des collèges en interne
- Recrutement de deux techniciens thermiciens en 2014 financés sur les économies d'énergie et la maintenance préventive
- Intégration dans la cellule énergie du suivi des contrats bâtiments départementaux
- Suivi des consommations de l'ensemble des bâtiments départementaux et collèges

Gestion de patrimoine

- Mise en œuvre d'un outil de gestion du patrimoine avec accès à distance par les collèges et utilisateurs de site.
- Création d'un poste de technicien en 2012 pour la mise en place du projet et le suivi de la base de données patrimoniales
- Base documentaire plans, contrats, foncier
- Suivi consommations fluides
- COPIL interne pour le suivi du projet

Organigramme des services départementaux

Direction de l'Immobilier



Management des équipes

- Plan de formation à l'ensemble du service
- Travail en mode projet
- Mise en place de procédures, accords cadre , marchés, tableau suivi financier opérations

4. Le bilan et les enseignements à tirer

Bilan positif

- Plusieurs chantiers importants livrés avec le respect des objectifs de délai et financier malgré un décalage au démarrage
- Respect des engagements sur l'énergie , voire objectifs dépassés en poussant les études
- Professionnalisation des équipes et mise en place de procédures
- Emulation des agents participant à un projet phare de la collectivité

Plan Collèges nouvelles générations

Avancement des opérations

6 terminées

- Langevin Wallon à Blainville sur l'eau
- la Haute Vezouze à Cirey-sur-Vezouze
- Jacques Monod à Ludres

Dont 3 livrées en 2017

- Jean Lamour à Nancy
- Louis Marin à Custines
- Pierre Brossolette à Réhon

9 en travaux

- Trois Frontières à Longlaville
- Paul Verlaine à Longuyon
- Pays de l'Orne à Homécourt
- Haut de Penoy à Vandoeuvre
- G. Chepfer à Villers les Nancy
- René Gaillard à Bénaménil
- Albert Camus à Jarville
- Embanie à Dombasle
- Farenc à Dombasle-sur-Meurthe

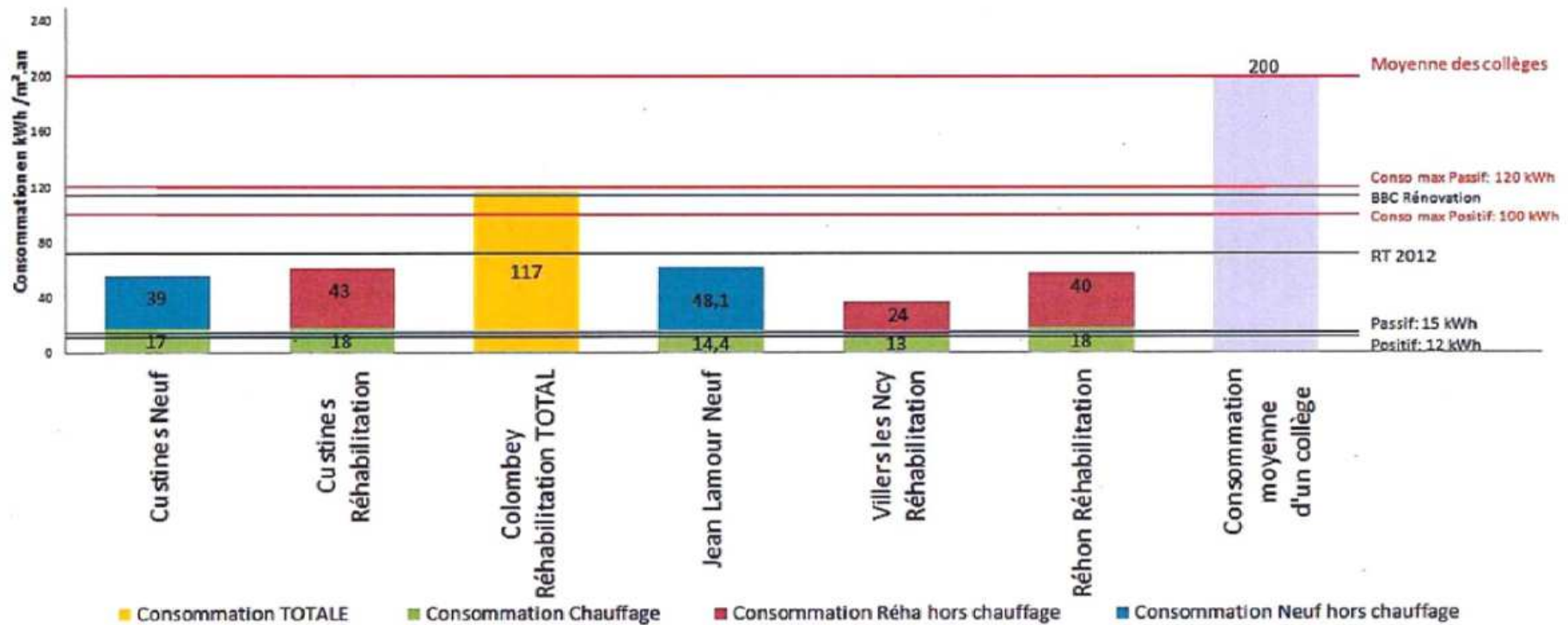
7 en études

- ARTEM à Nancy :
- F. Buisson à Thiaucourt
- Euron à Bayon
- Robert Géant à Vézelize
- Louis Pergaud à Foug
- Croix de Metz à Toul
- Callot à Vandoeuvre-les-Nancy

Les premiers résultats

- A titre d'illustration tangible, voici comment se traduit le résultat dans les projets en cours par les performances suivantes :

Performance énergétique des collèges



Maintenance des collèges

- Meilleure programmation des travaux de maintenance en lien avec l'agenda global
- Recours systématique au référentiel lors d'aménagements ponctuels
- Budget annuel de maintenance programmée sanctuarisé et véritable politique de maintenance programmée
- Moins de saupoudrage , chaque collège attendant son programme de restructuration.

La démarche de haute qualité environnementale



- Bon suivi QEB à chaque étape du projet à l'aide du tableau QEB
- Reprise des études pour les projets si performances pas atteintes
- Difficultés pour recourir largement à l'éco-construction (coût, frilosité des moe et des entreprises, problèmes réglementaires, normes)
- Bonnes performances : possibilité de rendre passif des bâtiments en réhabilitation

Bilan sur l'optimisation énergétique

- Saison de chauffe démarrée avec les nouveaux contrats d'exploitation avec intéressement
- Prix intéressants des fluides grâce au groupement de commande
- Difficultés avec certains collègues (ingérence du CD)



premiers résultats sur les consommations

Les points de vigilance

- Montée en charge progressive , difficulté de respecter le planning de départ
- Budget annuel revu à la baisse , lié aux contraintes budgétaires
- Avancement ralenti , mais pas de remise en cause
- Difficulté de bien dimensionner les programmes de restructuration partielle (limites, exigences)





