



4ÈMES RENCONTRES RÉGIONALES DE L'INGÉNIERIE TERRITORIALE RÉGION EST

**CREATION D'UN SERVICE GESTION DU
PATRIMOINE BATI**



La problématique du patrimoine existant

Un patrimoine souvent énergivore dans un contexte de prix de l'énergie en constante augmentation,

Les charges de maintenances croissantes et difficilement maitrisable avec le vieillissement des installations

L'obligation de remise en conformité réglementaire (Amiante, Plomb, Accessibilité PMR,...)

L'obsolescence fonctionnelle et la qualité d'usage (Confort hygrothermique, qualité de l'air, acoustique,...)

Un patrimoine parfois inadapté aux conditions d'usages actuelles (avec un taux d'occupation et des ratios d'usage faible).

Le besoin en gros entretien et renouvellement énergétique (plan de GER)

La nécessité de remise en conformité réglementaire et fonctionnelle

Contexte local: organisation des services techniques et réhabilitation d'un ancien bâtiment scolaire en maison des associations

- Une gestion du patrimoine bâti répartie dans plusieurs directions des services techniques.
- Des contraintes croissantes en ressources financières et humaines
- Le regroupement des associations dans un site dédié avec un impact important sur le patrimoine occupé



CREATION D'UN SERVICE PATRIMOINE
POUR RATIONALISER LES MOYENS ET
OPTIMISER LE PATRIMOINE

LES ENJEUX :

- Assurer la pérennité du bâti et du bon fonctionnement des systèmes
- Limiter les coûts de fonctionnement
- Optimiser l'usage
- Préserver la valeur patrimoniale
- Répondre aux exigences réglementaires

4 principes essentiels pour gérer son parc immobilier afin de répondre aux enjeux fixés:

**ORGANISATION
CONNAISSANCE
STRATEGIE
ACTION**

ORGANISATION

Dès la création du service :

- - 1 chef de service
- - 1 technicien chargé des contrats de maintenance et des contrôles réglementaires
- - 1 technicien fluides énergie
- - 1 AM et un agent technique chargés de la sécurité des ERP et des commissions de sécurité

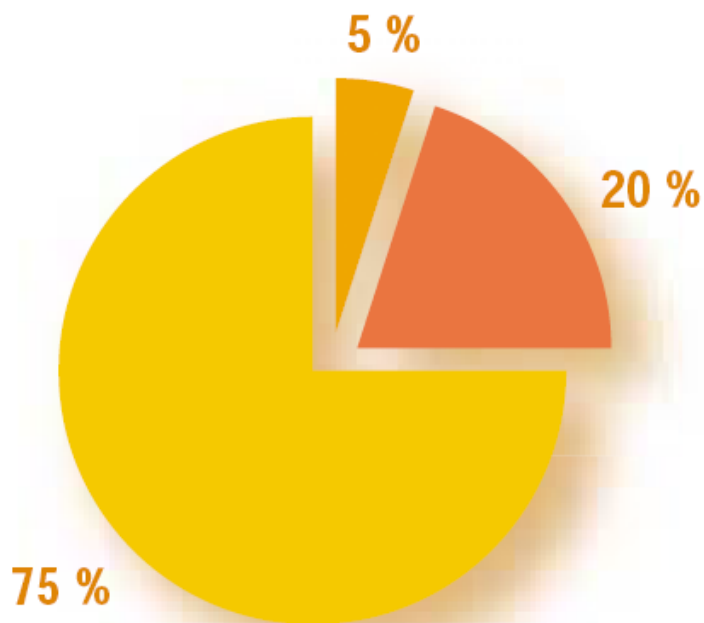
Il fut rapidement identifié que la conduite d'opérations (travaux neufs et réhabilitation) devait rejoindre ce service afin d'avoir une réelle approche en cout global

CONNAISSANCE DU PATRIMOINE

- Ce préalable à la définition de stratégies et de programme nous a permis de dresser un bilan de l'état réglementaire, technique et fonctionnel des bâtiments et de leur valeur patrimoniale.
- Outils :
 - - Etape 1 : Création base de données sous Excel
 - - Etape 2 : Importer cette base de données dans le logiciel AsTech choisi par la collectivité pour une mise à jour, un suivi et une gestion un patrimoine en perpétuelle évolution.

Intégration du Pole Conduite d'Opérations pour une véritable logique de coût global du Patrimoine Bâti

Répartition moyenne des types de coûts sur le cycle de vie d'un bâtiment tertiaire (hors foncier et frais financiers)



- Études et assistance
- Construction
- Exploitation et maintenance technique

Source APOGEE

STRATEGIES

- La connaissance du Patrimoine a ainsi permis aux élus de faire des choix sur l'occupation des bâtiments (réaffectations, sessions,...) et de définir les priorités (programmes pluriannuels) adaptées à nos besoins/ressources et intégrant les objectifs réglementaires législatifs/réglementaires (Ad'AP, performance énergétique,...) :
- 1- PPI bâtiments scolaires
- 2- PPI bâtiments sportifs
- 3- PPI bâtiments culturels et cultuels

Merci de votre attention,

