



Ville accessible à tous

10ème journée du réseau d'échange

Les patrimoines immobiliers publics Objectif 2015

Bâtiments de l'Etat en Bretagne

Mardi 13 Novembre 2012

Ressources, territoires, habitat et logement
Énergies et climat, développement durable
Prévention des risques, Infrastructures, Transports et mer

Présent
pour
l'avenir

Présentateurs

Jean Morin (*DREAL Bretagne*) ► Chargé de mission « bâtiments de l'Etat »

Jean-Louis Frégné (*DDTM 56*) ► Responsable de l'unité « Sécurité-
Accessibilité »

Sommaire de l'exposé

- ◆ **Le contexte**
- ◆ **Les objectifs**
- ◆ **La méthodologie régionale** (*en 4 étapes*)
- ◆ **Calendrier prévisionnel**
- ◆ **Retour d'expérience DDTM 56**

Le contexte

- **La réglementation**

- **L'exploitation des audits**

- 275 bâtiments audités en 2011 ► hors Défense / EP / logements
- 2 auditeurs différents ► synthèse nécessaire
- Préconisations travaux non séparées entre ERP et CDT
- Majorité de fonctionnements en mode « diffus » (*accès aux étages*)
- Organisations fonctionnelles non étudiées ► source économie
- Pas de distinction entre obligations propriétaires et occupants

- **Les contraintes budgétaires**

- Coût total des préconisations ► 40M€ (150K€ moyen/ bâtiment)
- Budget BOP309 (*ensemble des obligations du propriétaire*) de l'ordre de 4M€/an à partir de 2013 ► inadéquation entre besoins et moyens

Les objectifs

- **Avoir une bonne lisibilité de l'état actuel**
 - État des lieux au niveau régional avec cohérence entre départements
 - Coût global de la mise aux normes des ERP ► périmètre prioritaire
- **Réduire les coûts**
 - Revoir les organisations fonctionnelles ► développer le mode « guichet »
 - Partager certains services ► grandes salles de réunions (*par exemple*)
 - Mutualiser certaines dépenses ► marchés régionaux (*signalétique,..*)
- **Valider une stratégie régionale**
 - Afficher des priorités transversales ► catégories / fréquentation / efficacité / ...
- **Disposer d'une programmation pluri-annuelle**
 - Traiter les urgences en 2014
 - Afficher une programmation facilement adaptable aux budgets annuels
- **CONCLUSION ► Besoin d'une étude régionale complémentaire aux audits**

La méthodologie régionale

▪ Exploiter les audits

- Valider les préconisations techniques ► pertinences et coûts
- Classer les travaux par domaines ► lieux ou techniques
- Séparer les préconisations techniques entre zones ERP et CDT

▪ Compléter par une analyse fonctionnelle

- Préciser les périmètres des zones ERP avec les gestionnaires
- Etudier les réorganisations « possibles » en mode « guichet »
- Distinguer les obligations propriétaires / occupants

▪ Définir une méthodologie régionale unique

- Une réflexion amont concertée ► CETE Ouest + test département 29
- Un pilote régional ► DREAL
- Des chargés d'étude départementaux en « interministériel » ► DDTM
- Une méthodologie ► déclinée en 4 étapes
- Un délai ► fin mai 2013 pour début programmation 2014

Etape 1 ► Définition des zones ERP

- **Faire préciser le périmètre actuel par les gestionnaires**

- Enquête sur la base d'une fiche commune ►
 - Fréquentation
 - Services rendus
 - Signalétique
 - Sûreté
- Entretiens entre DDTM et gestionnaires ►
 - Présentation pédagogique de la démarche
 - Rappels des objectifs
 - Connaître les lieux et les cas particuliers

Examiner les possibilités de réorganisation fonctionnelle

- Développer le mode « guichet » ► sans discrimination
- Réduire les zones ERP ► seules concernées par les travaux
- Chercher les mutualisations ► services communs avec bâtiments proches

Etape 2 ► Classement des bâtiments

- **ERP de catégorie 1 à 4**
 - Préfectures
 - Palais de justice
- **ERP de catégorie 5 en « mode guichet »**
 - Limiter la zone ERP au rez de chaussée
 - Réception de tous les publics dans les mêmes conditions
- **ERP de catégorie 5 en « mode diffus »**
 - Accepter des zones ERP en étages (*donc avec ascenseurs*)
 - Motiver l'impossibilité du fonctionnement en mode « guichet »
- **Bâtiments exclusivement CDT**
 - Pas pris en compte dans l'étude pour le moment

Etape 3 ► Classement des préconisations

- **Les abords et accès**
 - Voirie publique ► saisie éventuelle du gestionnaire de voirie
 - Voirie interne
 - Accès au bâtiment ► rampe / élévateurs / rampes / portes / sas
 - Signalétique extérieure
- **L'accueil**
 - Poste et espace d'accueil
 - Circulation horizontale
 - Signalétique intérieure
 - Travaux induits ► en cas de réorganisation fonctionnelle
- **Les sanitaires ouverts au public**
- **Les services**
 - Salles de réunion notamment
- **Les ascenseurs**



Etape 4 ► Chiffrage des travaux

▪ **Éléments de chiffrage**

- Les audits
- Les coûts de référence ► prestations similaires connues
- Les ratios ► neuf pondéré ou réhabilitation
- Les devis entreprises

▪ **Obligations du propriétaire**

- Les abords et accès au bâtiment
- Les ascenseurs

▪ **Obligations de l'occupant**

- Accueil
- Services

▪ **Les modes de financement**

- Différents entre propriétaire et occupant
- Règle de la majorité ► nécessité de connaître la part de chacun



Calendrier prévisionnel

▪ Avancement des études des DDTM

- Etape 1 (*enquêtes*) ► 100% questionnaires / 50% retours / 20% entretiens
- Etape 2 (*études fonctionnelles + techniques*) ► 80% ERP4 / 60% ERP5
- Etape 3 (*chiffrages travaux*) ► 50% ERP4 / 40% ERP5
- Etape 4 (*ventilation propriétaires/occupants*) ► idem étape 3
- Achèvement des études prévu à la fin du 1er trimestre 2013

▪ Stratégie régionale

- En concertation avec France Domaine (*Etat propriétaire*)
- A proposer au préfet de région pour validation ► avant été 2013
- Financement des travaux les plus urgents en 2014
- Plan exhaustif des mises aux normes avec priorisation des travaux
- Programmation pluriannuelle facilement adaptable aux financements

Retour d'expérience DDTM56

Études confiées à l'unité « accessibilité et sécurité de la construction » en charge des dossiers CCDSA

78 bâtiments à étudier

Catégories 1 à 4 : 4 bâtiments (aérogare, centre pénitentiaire, cité administrative, ENV)

Catégorie 5 : 10 bâtiments finances / impôts,,,
15 service public / hypothèques ,,,
10 social/juridique,,,
17 autorité militaire - gendarmerie
22 technico / administratif (DDTM-
DDCS-DDPP-SDPA,,,,)

Retour d'expérience DDTM56

En tenant compte des priorités fixées par la DREAL

1- les bâtiments de catégories 1 à 4

ce sont les plus importants et diagnostiqués
atténuations possibles (*) applicables
jusqu'au 01/01/2015

2- les 5ème catégorie selon les missions

(*) si contraintes structurelles ► application des
règles de manière atténuée (arrêté 21/03/2007)

Retour d'expérience DDTM56

La procédure

- 1- courrier du préfet à chaque gestionnaire avec enquête (9 thèmes abordés)
- 2- réception du questionnaire - RDV avec le gestionnaire + visite in-situ
- 3- **Analyse technique / expertise** (atténuations, dérogation..) - coût / fonction
- 4- **hiérarchiser la mise en accessibilité des bâtiments**

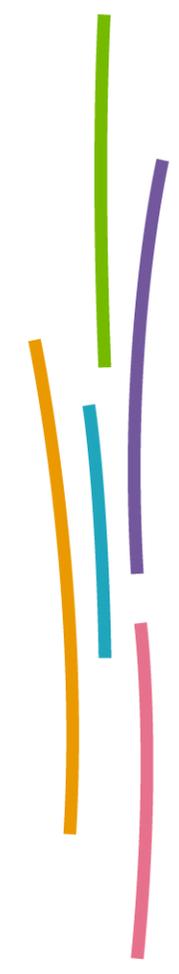
Retour d'expérience DDTM56

Connaître

- le fonctionnement de l'établissement
- la réglementation « accessibilité » ERP - CDT
- l'application des atténuations et dérogations
- les règles d'urbanisme et du CCH

Les difficultés ou appréhensions

- **travail important et technique** ► moyens/compétences
- **étude réorganisationnelle** ► changement d'habitudes
- **fiabilité des audits** ► technique et financière



Merci de votre attention