

# Comment concilier gestion du patrimoine immobilier public et prévention des risques

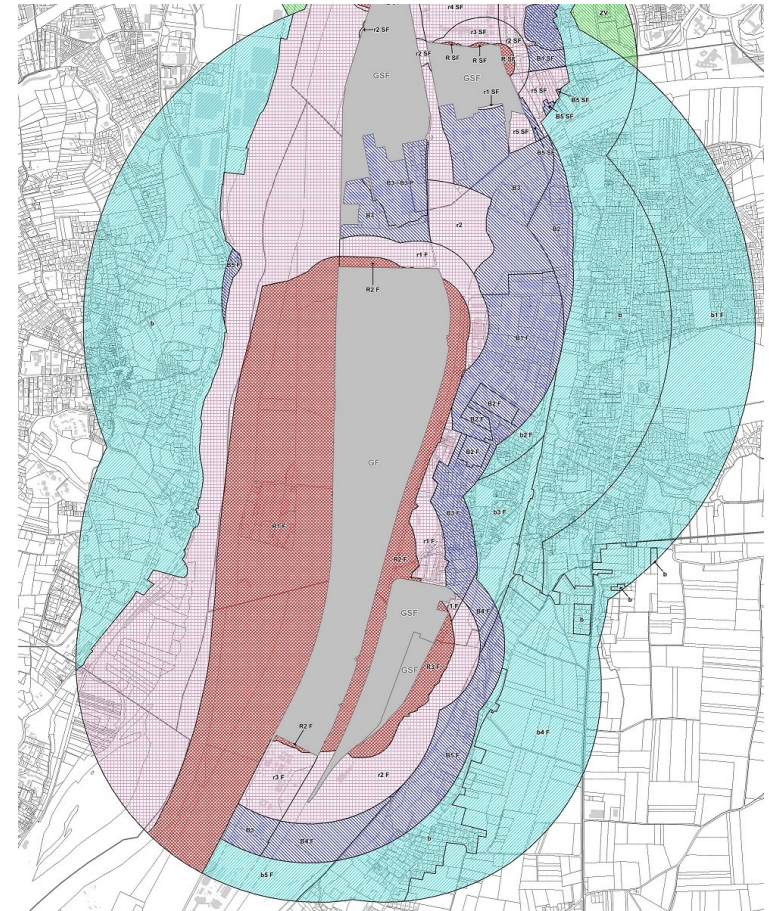
Exemple des équipements publics soumis aux risques technologiques  
en Rhône-Alpes



## Point de départ :

Des collectivités qui ne pouvaient pas appliquer les règlements pour des raisons :

- Absence de cadre méthodologique
- Difficulté de compréhension de la règle
- Difficultés à coordonner la prévention des risques technologiques avec les autres réglementations
- Financière
- Foncière
- Enjeux sociaux





## Étude de 8 sites pilotes sur 3 collectivités :

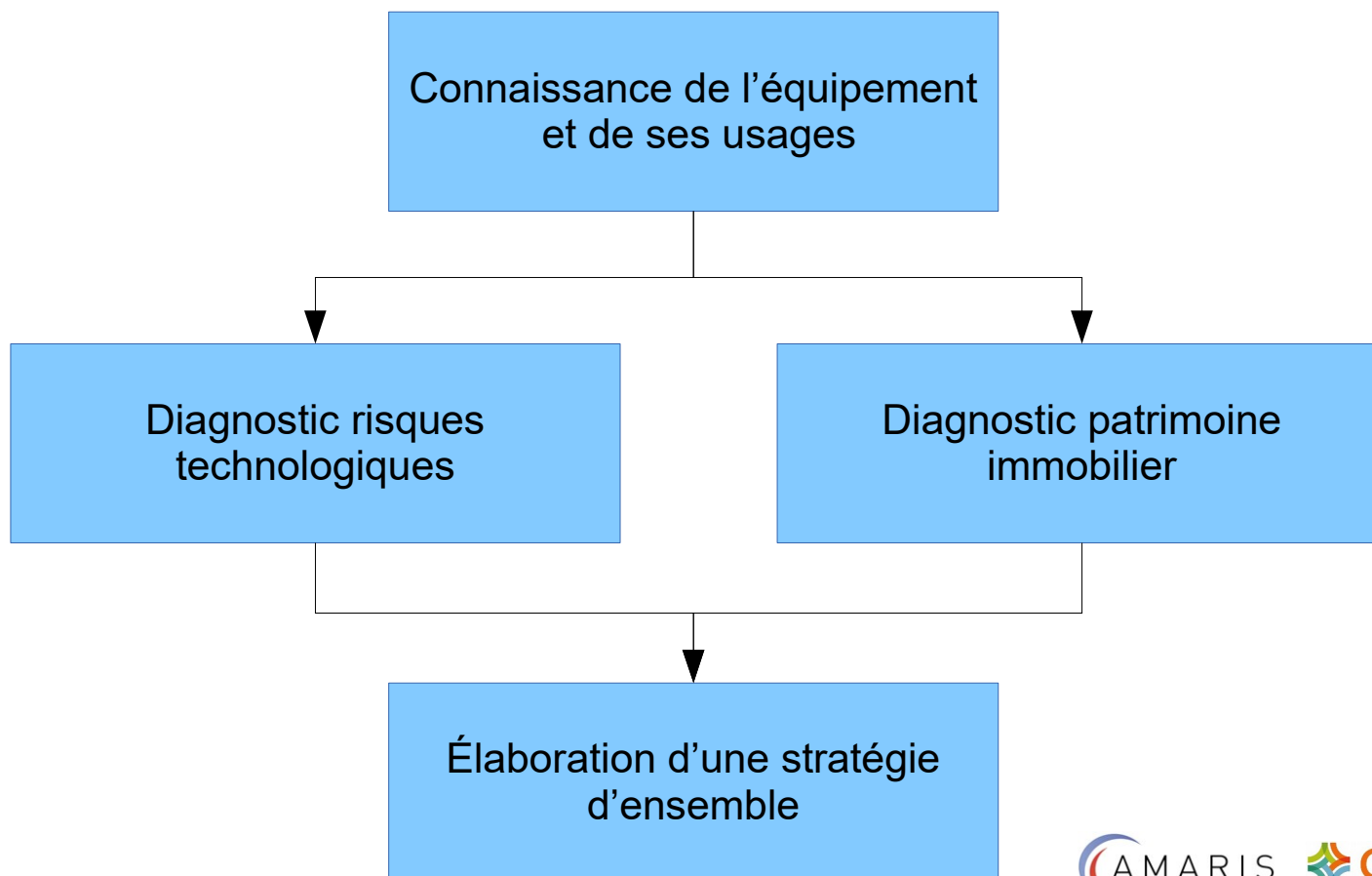
- Métropole de Rouen
- Métropole de Lyon
- Salaise sur Sanne

## Des équipements publics étudiés représentatifs par leur diversité :

- Groupe scolaire
- Collège
- Complexe sportif
- Espace culturel
- Mairie
- Déchetterie
- STEP
- Aire de gens du voyage



## Inscrire les risques technologiques dans la gestion du patrimoine immobilier



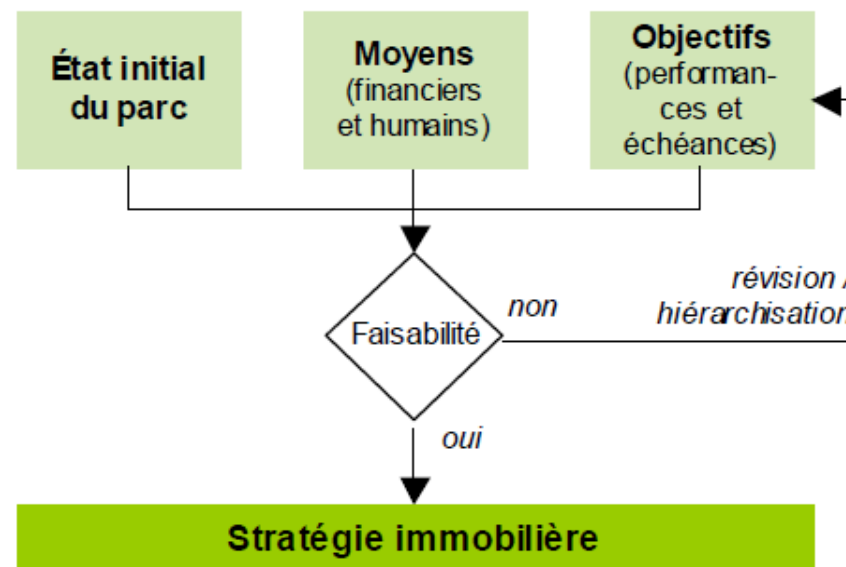
### Bien gérer son patrimoine immobilier permet :

- d'assurer la pérennité des bâtiments
- d'optimiser leur fonctionnement
  - *adapter son patrimoine à l'évolution des besoins (mutualisation de services)*
- de limiter les coûts de fonctionnement
  - offrir les services nécessaires malgré les budgets réduits
- d'améliorer la sécurité et la qualité d'usage
  - mise en conformité réglementaire
- de valoriser les biens



## La démarche comporte 6 étapes principales :

- S'organiser
- **Connaître son parc**
- **Définir ses objectifs**
- **Programmer les actions**
- Réaliser les actions
- Évaluer les actions



*Démarche de définition de la stratégie immobilière à l'échelle du parc*

## Prise en compte des risques technologiques

- Identifier les mesures nécessaires pour la mise à l'abri des personnes
  - Plan opérationnel
  - Réorganisation des usages
  - Travaux
  
- Identifier les mesures qui présentent des synergies entre risques technologiques et gestion du patrimoine immobilier
  
- Intégrer la prévention des risques technologiques dans les futurs travaux sur l'équipement

# Étude de cas d'une mairie



© Cerema

## Usages de la mairie :

- 40 employés + usagers en semaine
- Effectif plus important lors de réunions ou de mariages
- Siège de la cellule de crise communale
- Déplacement complet difficilement envisageable



# Étude de cas d'une mairie

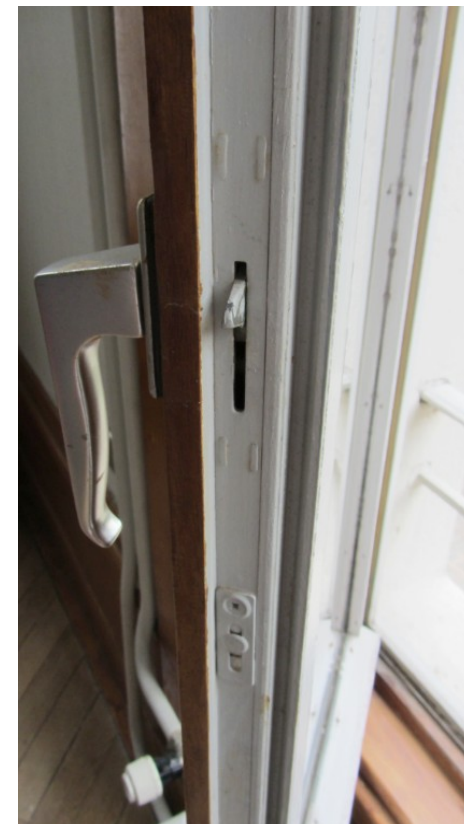


## Vulnérabilité à l'effet de surpression :

- Menuiseries vitrées (vétustes)



© Cerema



# Étude de cas d'une mairie

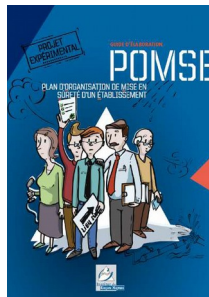
## Stratégie envisagée :



- Mise à l'abri dans la salle des mariages



© Cerema



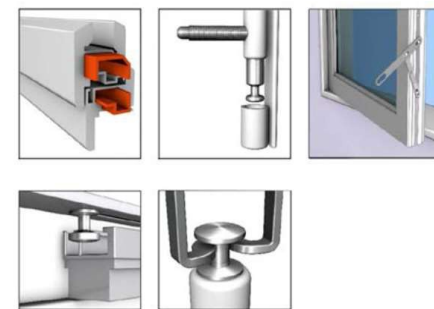
- Élaboration d'un plan opérationnel spécifique à la mairie



- Remplacement progressif des menuiseries vitrées  
→ local de protection et bureaux utilisés pour la cellule de crise en priorité



© Ineris





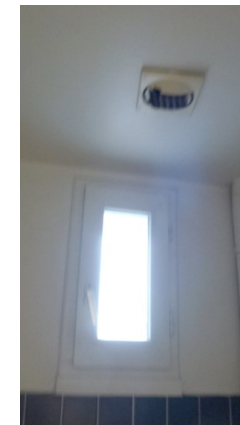
# Étude de cas d'une mairie

## Synergies avec la GPI :

- Remplacement des menuiseries vétustes par des menuiseries neuves étanches  
→ **amélioration de la performance énergétique**  
→ **réflexion sur la ventilation**



© Cerema



- Sas d'entrée vitré fortement vulnérable  
→ **réflexion spécifique pour conserver le confort thermique et la sécurité**  
(possibilité de le déplacer à l'intérieur ?)





# Étude de cas d'un établissement scolaire

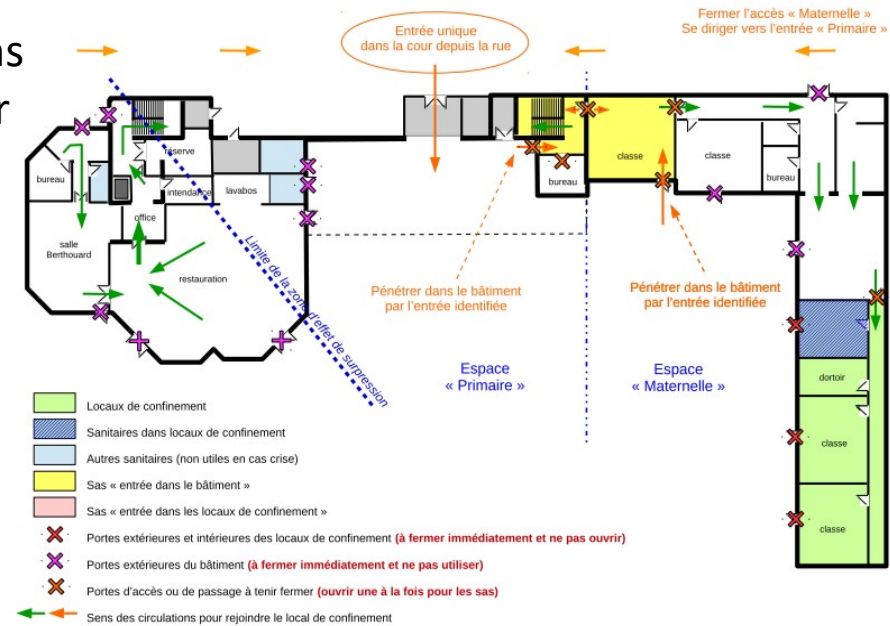
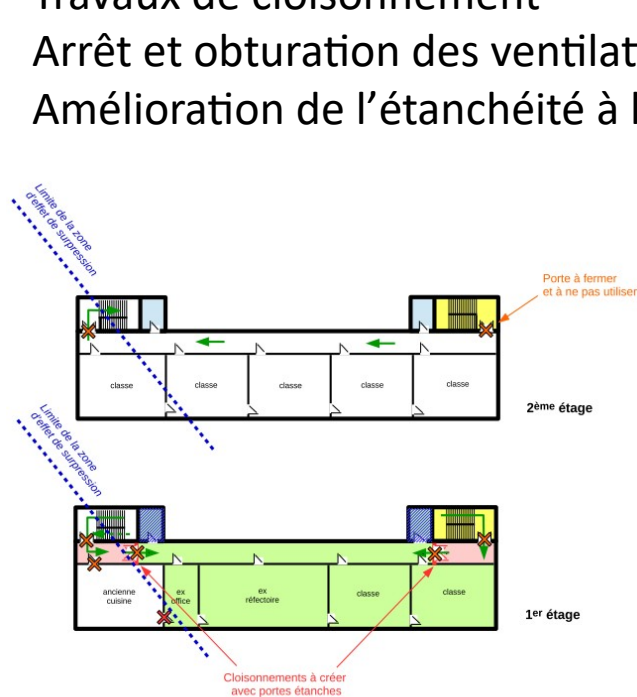


## Usages du groupe scolaire :

- École primaire, école maternelle, restaurant scolaire, salle d'activités (également utilisée pour des usages non scolaires)
- Espaces extérieurs (cours de récréation, préau)
- Déplacement complet difficilement envisageable

## Vulnérabilité à l'effet toxique :

- Nécessité d'organiser le confinement des personnes :
  - salle de restauration → local unique suffisamment grand pour tout l'effectif de l'établissement, mais vulnérable à la surpression ;
  - ou 2 espaces de confinement répartis par secteur d'enseignement
- Travaux de cloisonnement
- Arrêt et obturation des ventilations
- Amélioration de l'étanchéité à l'air





# Étude de cas d'un établissement scolaire

## Vulnérabilité à l'effet de surpression :

- Menuiseries vitrées d'une partie du bâtiment





# Étude de cas d'un établissement scolaire

## Stratégie envisagée :



- Mise à l'abri à l'intérieur du bâtiment (confinement dans les salles de classe pour chaque école)



- Mise à jour du PPMS existant + élaboration d'un plan opérationnel pour les usages non scolaires



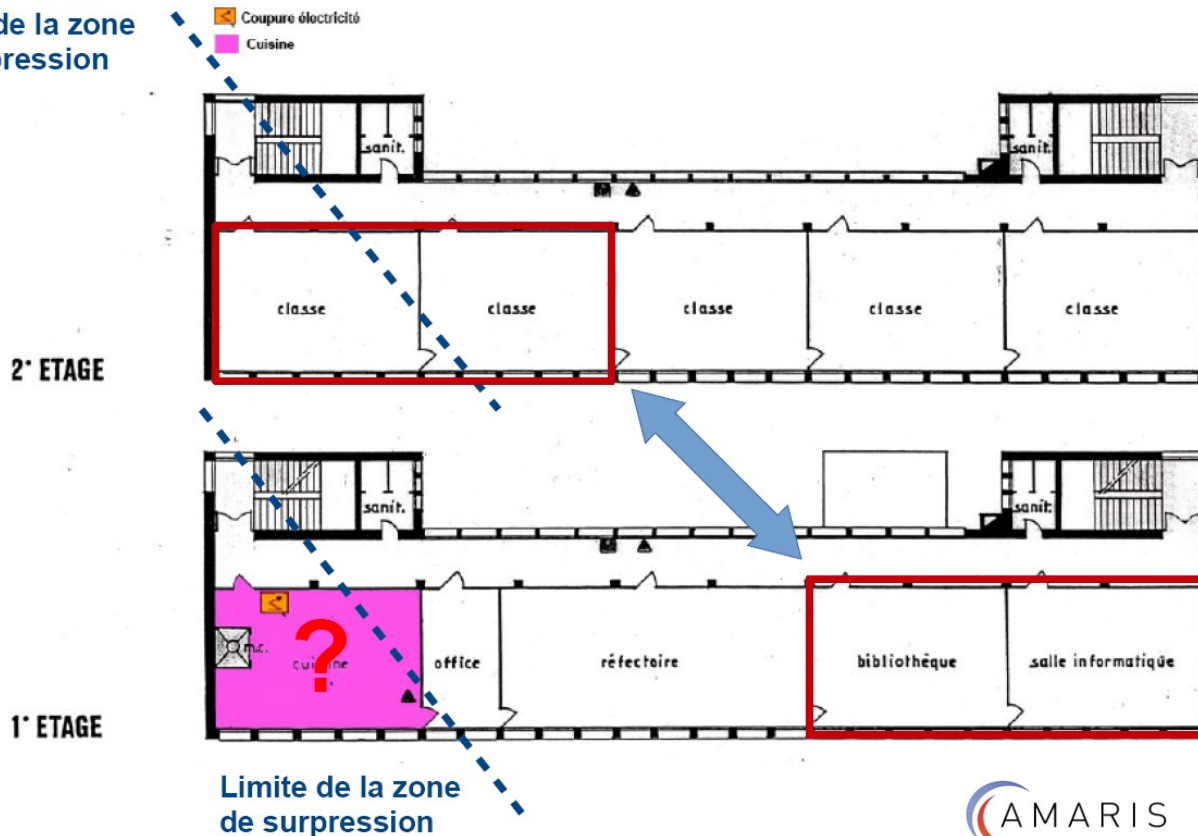
- Travaux à réaliser (ventilation, cloisonnement, étanchéité à l'air, menuiseries) → à intégrer dans l'entretien et la rénovation du bâtiment



## Possibilité de réorganisation des espaces pour réduire l'exposition des occupants à la surpression :

- Déplacement des salles de classe du 2<sup>e</sup> étage dans une zone hors surpression

Limite de la zone de surpression





## Étude de cas d'un établissement scolaire

### Synergies avec la GPI :

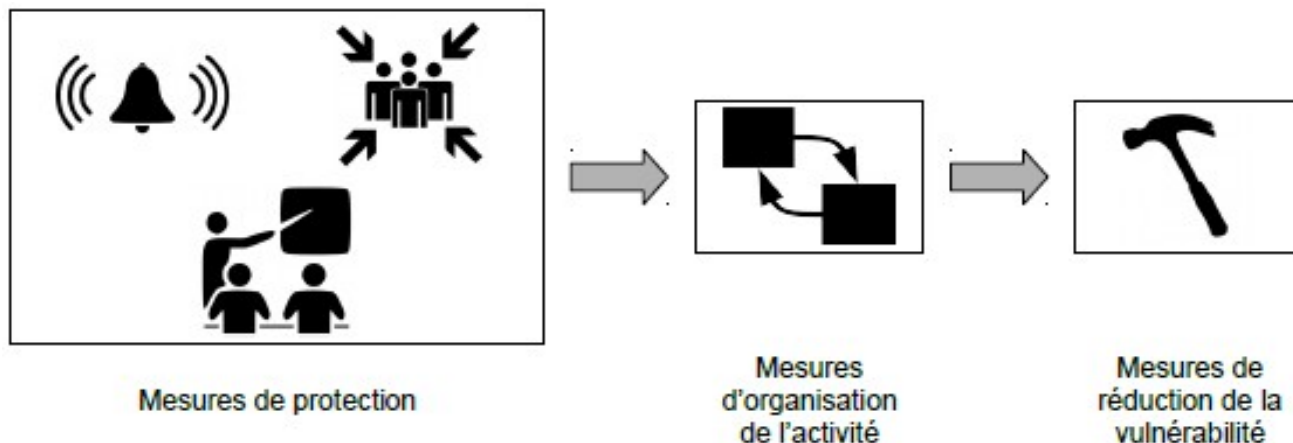
- Travaux d'amélioration de l'étanchéité à l'air  
→ **amélioration du confort thermique**  
→ **réflexion sur la ventilation**  
(installation VMC double-flux ?)
- Travaux de cloisonnement  
→ **mise en conformité réglementaire au plan de la sécurité-incendie**
- Remplacement des menuiseries  
→ **amélioration de l'étanchéité et de l'isolation thermique du bâtiment**



© Cerema



## Définir une stratégie d'ensemble :



- Connaître et analyser les usages
- Élaborer et faire vivre un plan opérationnel
- Identifier les travaux prioritaires
- Planifier les autres travaux à réaliser

## Rédaction d'un outil d'aide à la décision

- Vulgarisation des concepts liés aux risques technologiques
- Principes de GPI et réglementations des équipements publics
- Méthode diagnostic
- Fiches méthodes → pour faire en régie
- Documents types
  - dont CDC pour se faire accompagner par un BE
- Fiches REX





- Une mobilisation qui continue sur les territoires / cas d'études du CEREMA
- Un guide portant sur les aspects juridiques, techniques et financiers
- Projets futurs d'implantation



## Contacts

- AMARIS :  
Delphine Favre  
<http://www.amaris-villes.org/>
- CEREMA Normandie Centre  
Mathieu Maupetit  
[mathieu.maupetit@cerema.fr](mailto:mathieu.maupetit@cerema.fr)
- CEREMA Est – Laboratoire de Nancy  
Sébastien Thiery  
[sebastien.thiery@cerema.fr](mailto:sebastien.thiery@cerema.fr)