

**EXAMEN PROFESSIONNEL DE PROMOTION INTERNE  
D'INGÉNIEUR TERRITORIAL**

**SESSION 2020**

**ÉPREUVE DE PROJET OU ÉTUDE**

ÉPREUVE D'ADMISSIBILITÉ :

**L'établissement d'un projet ou étude portant sur l'une des options choisie par le candidat, au moment de son inscription.**

Durée : 4 heures  
Coefficient : 5

**SPÉCIALITÉ : INGÉNIERIE, GESTION TECHNIQUE ET ARCHITECTURE**

**OPTION : LOGISTIQUE ET MAINTENANCE**

**À LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE TRAITER LE SUJET :**

- ♦ Vous ne devez faire apparaître aucun signe distinctif dans votre copie, ni votre nom ou un nom fictif, ni initiales, ni votre numéro de convocation, ni le nom de votre collectivité employeur, de la commune où vous résidez ou du lieu de la salle d'examen où vous composez, ni nom de collectivité fictif non indiqué dans le sujet, ni signature ou paraphe.
- ♦ Sauf consignes particulières figurant dans le sujet, vous devez impérativement utiliser une seule et même couleur non effaçable pour écrire et/ou souligner. Seule l'encre noire ou l'encre bleue est autorisée. L'utilisation de plus d'une couleur, d'une couleur non autorisée, d'un surligneur pourra être considérée comme un signe distinctif.
- ♦ L'utilisation d'une calculatrice électronique programmable ou non-programmable sans dispositif de communication à distance est autorisée.
- ♦ Le non-respect des règles ci-dessus peut entraîner l'annulation de la copie par le jury.
- ♦ Les feuilles de brouillon ne seront en aucun cas prises en compte.

**Ce sujet comprend 37 pages dont 2 annexes.**

**Il appartient au candidat de vérifier que le document comprend le nombre de pages indiqué.**

*S'il est incomplet, en avertir le surveillant.*

- ♦ Vous répondrez aux questions suivantes dans l'ordre qui vous convient, en indiquant impérativement leur numéro.
- ♦ Vous répondrez aux questions à l'aide des documents et de vos connaissances.
- ♦ Des réponses rédigées sont attendues et peuvent être accompagnées si besoin de tableaux, graphiques, schémas ...

Vous êtes ingénieur territorial et venez d'être recruté en tant que chef du service Maintenance des bâtiments, au sein de la commune d'INGEVILLE (130 000 habitants). Dans le cadre de vos missions, vous devez élaborer une politique de gestion patrimoniale en tenant compte de l'agenda d'accessibilité programmé (Ad'AP) validé par le conseil municipal en 2015 et des contraintes budgétaires. En effet, l'annuité de la dette est de 1 200 €/ hab/an alors que la moyenne nationale est à 956 €.

L'Ad'AP réalisé sur les bâtiments de la collectivité a identifié un coût de dépense à hauteur de 29 M€. Or peu d'engagements ont pu être tenus au regard des contraintes budgétaires. Aussi, vous devez proposer un programme de réduction du patrimoine bâti de la collectivité répondant aux exigences en matière d'accessibilité, mais également prenant en compte les évolutions réglementaires en termes de consommation d'énergie.

À l'aide des documents et annexes, le directeur général des services techniques (DGST) vous demande de répondre aux questions suivantes :

### **Question 1 (3 points)**

Vous détaillerez les orientations réglementaires principales d'un Ad'AP lors de son élaboration et les possibilités de déroger ponctuellement à son application. Vous préciserez également les modalités de suivi de cet Ad'AP.

### **Question 2 (9 points)**

La collectivité possède un vaste patrimoine tant public (10 mairies de quartiers, 20 crèches, 70 établissements scolaires), que privé (58 maisons, 115 appartements, 110 garages, 12 hangars).

Les élus souhaitent d'une part engager une fermeture définitive programmée de plusieurs établissements publics :

- ✓ 4 mairies de quartier sur 10 ;
- ✓ 2 crèches sur 20 ;
- ✓ 4 écoles (2 maternelles et 2 élémentaires) sur 70 établissements.

D'autre part, ils souhaitent une rationalisation du patrimoine privé sachant que les recettes annuelles de loyer s'élèvent à 533 000 € et que 60% des logements sont vacants. Ce patrimoine est vieillissant, disséminé et jusqu'alors peu entretenu.

Vous rédigerez, à l'attention de la direction du patrimoine, une note technique permettant d'arrêter une stratégie d'optimisation du patrimoine qui précisera notamment :

- ✓ les critères techniques pouvant concourir au choix des établissements à fermer, ainsi que l'organisation du transfert des services et missions vers les sites maintenus ;
- ✓ la cession de certains biens et selon quels critères techniques ;
- ✓ la rénovation du patrimoine conservé pour optimiser les recettes de loyers en diminuant la vacance.

### **Question 3 (4 points)**

La collectivité met à disposition de près de 200 associations des locaux (liste Annexe 1) contre des loyers symboliques (50 €/an).

- a) Afin de définir une nouvelle méthodologie d'attribution des locaux associatifs par la direction du patrimoine, vous proposerez une série de mesures ou des éléments de méthode pour rationaliser l'utilisation des locaux communaux. (2 points)
- b) Jusqu'alors le coût des fluides nécessaires au fonctionnement des locaux mis à disposition des associations était supporté par la collectivité. Vous imaginerez un nouveau modèle de prise en charge. (2 points)

### **Question 4 (4 points)**

Afin d'assurer un suivi technique et financier des interventions réalisées sur le patrimoine bâti de la commune, INGEVILLE envisage de mettre en place un logiciel de gestion dédié. Vous présenterez les fonctionnalités détaillées du logiciel à préciser dans le cahier des charges qui sera transmis aux prestataires.

#### **Liste des documents :**

**Document 1 :** « Optimiser son budget grâce aux plateformes d'enchères » – Marie-Amélie Fenoll – *decision-achats.fr* – décembre 2018 – 2 pages

**Document 2 :** « La gestion du patrimoine doit être repensée – Yoann Queyroi » – Gaëlle Ginibrière – *lagazettedescommunes.com* – octobre 2018 – 4 pages

**Document 3 :** « Les départements mènent une stratégie immobilière offensive » – Frédéric Ville – *lagazettedescommunes.com* – août 2019 – 4 pages

- Document 4 :** « Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire » – *legifrance.gouv.fr* – juillet 2019 – 3 pages
- Document 5 :** « Les étapes d'une gestion active du patrimoine immobilier efficace » – Frédéric Ville – *lagazettedescommunes.com* – mai 2015 – 3 pages
- Document 6 :** « Ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées » – *legifrance.gouv.fr* – septembre 2014 – 9 pages
- Document 7 :** « GMAO : un outil puissant pour optimiser la maintenance » – Jean Lelong – *technicites.fr* – mai 2016 – 3 pages
- Document 8 :** « L'Ad'AP, agenda d'accessibilité programmée » – *ecologique-solidaire.gouv.fr* – août 2019 – 3 pages

**Liste des annexes :**

- Annexe 1 :** « État des lieux des locaux associatifs » (extraits) – *INGEVILLE* – 2020 – 1 page
- Annexe 2 :** « Répartition du patrimoine » – *INGEVILLE* – 2020 – 1 page

**Documents reproduits avec l'autorisation du C.F.C.**

*Certains documents peuvent comporter des renvois à des notes ou à des documents non fournis car non indispensables à la compréhension du sujet.*

# Optimiser son budget grâce aux plateformes d'enchères

**Pour optimiser leur budget d'investissement, certaines collectivités ont recours aux plateformes de ventes aux enchères. Une démarche qui s'inscrit également dans une logique vertueuse d'économies.**

*"Les enchères publiques sont réservées à des initiés. Nous voulions démocratiser cela et proposer une alternative",* explique David Riahi, président d'Agorastore, site web de vente aux enchères de **biens d'occasion des collectivités**, des **organismes publics** et des **grandes entreprises**. Agorastore est née en 2005 en partenariat avec la ville de Lyon qui cherchait à revendre son matériel d'espaces verts. Fort de ce premier succès (100 000 euros de recettes et 12 000 connexions par jour), la plateforme n'a eu de cesse de se développer pour compter en 2017, 400 000 visites par mois, 70 millions d'euros de vente. Soit plus de 120 000 enchères en 2017 et une croissance de 40 %. Pour Servan Ndjantcha, directeur des ventes des collectivités, *"ces chiffres [...] sont révélateurs du fait que les collectivités locales poursuivent leurs politiques de rationalisation du patrimoine."* D'autres plateformes de ce type existent comme Webenchères.com. Sur le principe, *"il y a un prix de départ, après les enchères montent comme des actions. C'est une démarche de performance économique pour une collectivité"*, explique le président d'Agorastore. Comprendre, cela permet à une collectivité d'optimiser son budget et ses dépenses.

## Entre 15 et 20 % de budget en plus

*"D'une façon générale, cela peut augmenter de 15 à 20 % le budget d'une collectivité",* estime le président d'Agorastore. Ces plateformes permettent de revendre **tout type de biens matériels** (véhicules, mobilier scolaire ...), mais également de **l'immobilier**. À titre d'exemple, on peut trouver sur le site, un camion de pompier vendu par le SDIS (service départemental d'incendie et de secours) de l'Ain pour 8 300 euros, le mobilier d'une salle de classe vendu par le département des Hauts-de-Seine pour 788 euros ou encore l'ancien IUFM d'Evreux cédé par le département de l'Eure pour plus de 3 millions d'euros. La plateforme Agorastore se rémunère via une commission qui dépend de la nature du bien. Ainsi, celle-ci sera différente s'il s'agit d'un bien immobilier ou d'un véhicule.

## Développement durable et économie circulaire

Si cette démarche peut rapporter financièrement, elle s'inscrit également dans **une logique de développement durable et d'économie circulaire**. D'une façon générale, *"la plupart des collectivités stockent le matériel inutilisé, mais cette pratique engendre des coûts. D'autres le jettent et donc polluent. Certaines mairies le donnent à des associations. Enfin, quelques collectivités passent par des commissaires-priseurs pour s'en débarrasser, mais les taux de commission sont élevés et les prix de ventes inférieurs à ce que l'on peut réaliser via Internet"*, relève David Riahi. Même si selon le Syndicat national des maisons de ventes volontaires (Symev), **pour certains stocks**, il est préférable de **passer par un commissaire-priseur**. C'est le cas pour les voitures qui peuvent présenter des vices cachés, et **tout matériel à risque**. Passer par un intermédiaire permet également de se protéger contre certains abus (défaut de paiement, tromperie sur le matériel, etc.) et d'avoir davantage de garanties comme les assurances).

**La place de marché est ouverte à tous, collectivités, acheteurs publics, grandes entreprises (SNCF, Keolis, Transdev, ...), et particuliers.** Ainsi, sur Agorastore, on compterait 30 à 40 % de particuliers en nombre de transactions sur le site. Tandis que les collectivités ne représenteraient que 2 à 3 % des ventes et des achats. *"Nous ne sommes pas qu'une place de marché et de paiement à l'image du Bon Coin ou d'ebay"*, se défend David Riahi, président d'Agorastore. Et de citer la dimension juridique offerte par Agorastore qui propose ses services de conseils en cas de litiges entre les parties, suite à l'achat et/ou la vente d'un bien.

## **"Les recettes ne sont pas négligeables"**

*Témoignage de Céline Lugnier, chef du service achats et approvisionnements au sein de la direction des moyens et services généraux de Reims Métropole*

### **Quels types de biens avez-vous vendu sur Agorastore ?**

Depuis 5 ans, nous avons vendu des centaines de biens de natures très différentes ce qui nous vaut régulièrement d'être au palmarès des collectivités d'Agorastore. Pour la ville de Reims, les véhicules représentent la moitié des ventes (il peut s'agir de vélos électriques, de berlines, d'utilitaires ou même d'un bibliobus). Ensuite nous vendons du matériel de voirie (comme les balayeuses), d'espaces verts (tondeuses, tracteurs...), de travaux publics (groupes électrogènes), électroménager, multimédia et du mobilier (récemment des anciens pupitres d'écoles ou des panneaux d'isoloirs qui servaient pour les élections ou des caisses de transport d'oeuvres d'art). Ce qu'il faut retenir, c'est que tout se vend, il ne faut pas hésiter à proposer des articles dont la collectivité n'a plus besoin. Ainsi, nous avons vendu cette année des ébauches de clés et du matériel de bureau totalement obsolète.

### **Qu'attendez-vous de ce type de plateforme ?**

Nous attendons principalement une visibilité nationale sur nos biens avec un nombre de visites important sur le site, et de ce fait un panel d'acheteurs varié. Nous sommes aussi très sensibles à la fiabilité des acheteurs, car une vente qui n'aboutit pas représente une perte de temps et d'argent pour la collectivité.

### **Utilisez-vous d'autres canaux pour revendre vos biens ? (Le bon coin, ventes aux enchères publiques, webenchères) ?**

Non, notre direction centralise la vente de tous les biens meubles. Pour l'immobilier, notre direction juridique dispose d'un site internet propre.

### **Quel impact la revente de biens a-t-elle sur le budget de votre collectivité ?**

Les recettes ne sont pas négligeables pour la collectivité. En 2017, elles représentaient 107 000 € pour la ville de Reims et 59 000 € pour la Communauté Urbaine. Ces chiffres ont déjà été dépassés sur 2018. Les ventes permettent également aux collectivités d'économiser sur les frais de traitement des déchets. En effet, auparavant, de nombreux biens étaient envoyés en déchetterie avec un coût pour la collectivité. Aujourd'hui ces biens ont une seconde vie, c'est également une façon de remplir nos objectifs en termes de développement durable.

## DOCUMENT 2

« La gestion du patrimoine doit être repensée – Yoann Queyroi » – Gaëlle Ginibrière –  
lagazettedescommunes.com – octobre 2018

# La gestion du patrimoine doit être repensée – Yoann Queyroi

Publié le 23/10/2018 • Par [Gaëlle Ginibrière](#)

**Yoann Queyroi est assistant «enseignement-recherche» à la chaire Optima de l'école universitaire de management de Pau-Bayonne. Il a soutenu une thèse sur la caractérisation du pilotage patrimonial public local en juin 2017, après avoir mené une recherche-intervention de trois ans dans la commune de Pau et ses services mutualisés avec la communauté d'agglomération. Il propose des pistes d'optimisation de la gestion patrimoniale dans les collectivités.**

Importante source de frais (souvent le deuxième poste dans les dépenses de fonctionnement derrière les ressources humaines, et premier sur le plan de l'investissement local), le patrimoine est une variable clé dans la maîtrise des dépenses publiques locales. Dans un contexte financier contraint, il devient donc un générateur de marges de manœuvre financières auquel s'intéressent de plus en plus les collectivités. La valorisation du patrimoine – que ce soit par le biais de cessions de foncier bâti ou non bâti, de revenus tirés des biens ou des produits du domaine – constitue un autre enjeu de taille. C'est pourquoi les collectivités cherchent à en avoir une connaissance de plus en plus fine.

Enfin, le patrimoine représente un levier essentiel de l'adaptation du service public (en termes de normes, d'enjeux environnementaux, de flux de population...), puisqu'il est le support essentiel de l'offre de service public. C'est donc un élément structurant des politiques publiques locales. Yoann Queyroi a soutenu une thèse portant sur la caractérisation du pilotage patrimonial public local, en juin 2017, à l'institut d'administration des entreprises de Pau-Bayonne. Au cours de ce travail, il a mené une recherche-intervention de trois ans dans la commune de Pau et ses services mutualisés avec la communauté d'agglomération, afin de proposer des pistes d'optimisation de la gestion patrimoniale. Il estime que si les collectivités ont amélioré leur prise en charge de ce sujet, de nombreux efforts restent à faire.

## **N'est-il pas contradictoire que le patrimoine soit à la fois un élément structurant des politiques locales et une source de marges de manœuvre ?**

---

Ces deux enjeux sont plutôt complémentaires. Aujourd'hui, de très nombreuses collectivités ont modifié leurs pratiques de gestion patrimoniale essentiellement en

vue de dégager des marges de manœuvre financières. J'ai appréhendé, dans mes recherches, cette question des économies engendrées par l'optimisation de la gestion patrimoniale, mais sans dégager de chiffres précis. Ces économies sont en effet inchiffrables, sauf à se baser sur un seul aspect comme la consommation énergétique, qui reste restreint. Néanmoins, si cette vision assez conjoncturelle paraît vite limitée, elle présente un bon point de départ pour développer une nouvelle culture en interne et une vision différente des ressources patrimoniales d'une organisation.

Il est en effet indispensable d'aborder la gestion patrimoniale en interrogeant le rapport entre cette ressource et les besoins des services et des politiques publiques. Cela soulève plusieurs questions, notamment sur les processus, la relation entre les services métier et les services support, la gestion budgétaire ou la prise de décision. Au même titre que les ressources humaines ou financières, la gestion patrimoniale doit être repensée afin de mettre au service de la collectivité des moyens mieux adaptés en quantité et en qualité aux nouveaux défis des politiques publiques locales. D'ailleurs, certaines collectivités commencent à atteindre le plafond de ce qu'elles peuvent gagner financièrement, car elles ont vendu ou démoli tout ce qui pouvait l'être. Il reste les autres enjeux liés à la façon dont le patrimoine peut répondre aux besoins des usagers et participer aux relations avec ces usagers, qui y sont d'ailleurs de plus en plus associés.

## **Comment définiriez-vous les outils de gestion du patrimoine en place ?**

---

En vingt ans, les procédés ont extrêmement évolué. De simples inventaires sous Excel avec des bribes de données éparpillées, les collectivités sont passées à des systèmes d'information partagés. Mais il reste de gros efforts à réaliser. Ces outils sont souvent court termistes. Ils appréhendent le patrimoine dans une vision annuelle ou infra-annuelle (consommation d'énergie, travaux à exécuter dans l'année...). Et ont une visée administrative : les organisations sont équipées pour gérer les aspects juridiques et financiers, très peu les aspects de gestion du bien, de stratégie ou de planification. Il existe des schémas directeurs immobiliers, mais ils



concernent souvent juste la maintenance, alors qu'il faudrait aller au-delà et intégrer une réflexion sur le devenir du bâtiment en termes d'usage, sur le plan technique, et en prenant également en compte son environnement, c'est-à-dire les autres projets de la collectivité. Par exemple, la réfection d'un toit d'école doit être pensée en lien avec l'évolution du nombre d'élèves, l'adaptation des usages à cinq ou dix ans...

## **Quelles sont vos préconisations ?**

---

Des dispositifs comme le schéma directeur immobilier, qui permet de formaliser et de cadrer la stratégie immobilière à long terme, le PPI, qui propose une vue d'ensemble des programmes d'investissement, le PPT, qui anticipe la maintenance à court, moyen et long terme ou l'évaluation atouts-attraits du patrimoine (une innovation mise au point au cours de ma thèse et dont la finalité est d'aider à la décision sur le devenir et l'évolution d'un bâtiment en fonction de ses atouts et de ses intérêts par rapport au projet politique de la collectivité) peuvent être déployés. Ces outils – dont certains sont déjà utilisés – font encore parfois figure de simple affichage.

Pour être efficaces, ils doivent être en lien avec les services, mais aussi être reliés entre eux et s'inscrire dans une pluriannualité afin de développer la capacité de prospection de la collectivité. La question concerne aussi l'évaluation : les collectivités adoptent un PPI ou un schéma directeur en début de mandat, qu'il est important de suivre, puis d'évaluer.

## **Vous prônez également de nouvelles perspectives managériales...**

---

Les outils existants sont souvent centralisés par les services techniques. Plusieurs points restent à améliorer dans le domaine de la structuration, de la circulation des informations, de la coordination entre les acteurs, etc. Alors que les équipes techniques ont longtemps géré les équipements, les services métier reprennent la main depuis une dizaine d'années dans les grandes collectivités. Mais les responsabilités des uns et des autres sont très mal définies, d'autant que les projets

en matière de patrimoine impliquent aussi les services financiers, juridiques... sans oublier les élus, qui doivent pouvoir jouer un rôle de liaison et de coordination et à qui l'on doit donner les moyens de chapeauter les problématiques patrimoniales. La gestion du patrimoine devrait intégrer une meilleure prise en compte du travail des services et de leurs besoins.

A défaut de s'interroger en amont sur ces questions d'organisation, les outils ne peuvent pas fonctionner. Cette gestion doit aussi se professionnaliser autour de l'« asset » (gestion d'actifs immobiliers), du « property » (administration des biens) et du « facility management » (exploitation du parc), de façon à faire émerger de nouveaux métiers et de nouvelles missions. Les services chargés du patrimoine gagneraient aussi à devenir les gestionnaires d'une ressource au service des politiques publiques locales : ce positionnement permettrait de recentrer les problématiques immobilières et d'organiser au mieux leur pilotage. Les collectivités peuvent aussi s'appuyer sur une instance dédiée, qui a vocation à suivre les évolutions du parc immobilier et à organiser le débat entre agents et élus.

## **CHIFFRES CLES**

- **1 300 Md€** : C'est la valeur du patrimoine non financier des collectivités. Un montant multiplié par 3,4 en un peu moins de quarante ans.

## DOCUMENT 3

« Les départements mènent une stratégie immobilière offensive »  
Frédéric Ville – *lagazettedescommunes.com* – août 2019

# Les départements mènent une stratégie immobilière offensive

Publié le 08/08/2019 • Par Frédéric Ville

**A la fois contraints et volontaires, les départements vendent leur patrimoine désaffecté ou trop coûteux à entretenir, pas toujours au « juste prix ». Plus largement, conscients que leur parc doit être réorganisé, ils se lancent dans des plans de gestion. Objectifs : rationalisation et économies.**

Les départements vendent leur patrimoine immobilier à tour de bras, chacun à son niveau. La Charente a vendu 18 biens pour 3,8 M € entre 2015 et 2018. Dans le Doubs, les trois cessions de 2018 ont rapporté 4,5 M €. L'Ain a cédé en 2015 pour 5,5 M € de terrains désaffectés ; 770 000 € en 2018. En 2018, le Gard a vendu l'ancien collège Bigot à Nîmes, désaffecté depuis trois ans (2,3 M €), le parc Meynier-de-Salinelles dont il n'avait plus l'utilité (2 M €), le logement de fonction du président à Nîmes dont ce dernier n'avait plus besoin, car habitant près de Nîmes (1,8 M €), etc. Partout, les gendarmeries, souvent propriétés départementales, se vendent comme des petits pains, du fait de la réforme des cantons. Le Gard en a vendu 12 en 2016 (15 M €).

## Biens désaffectés ou trop coûteux d'entretien

---

Bien sûr, la baisse des dotations, l'augmentation des dépenses sociales et la contractualisation avec l'Etat pour limiter le fonctionnement sont passées par là. Mais Philippe Bouty, chef de file de l'opposition au département de la Charente, relativise : « 3,8 M € vendus en quatre ans, c'est peu par rapport aux droits de mutation à titre onéreux qui étaient à 2,6 M € pour la seule année 2018 ».

Une bonne gestion nécessite en premier lieu d'agir sur les biens désaffectés ou vacants, du fait de l'évolution des compétences ou des besoins : il faut soit réhabiliter, soit s'en débarrasser. C'est ce que le département de la Sarthe a fait en rasant son ancienne cité administrative de style « stalinien ». Ou l'Ain avec l'ancien palais de justice dont il était

propriétaire, en le cédant à des promoteurs immobiliers : une aile déjà pour faire des logements et la seconde aile pour des bureaux bientôt cette année.

Quand un bâtiment n'est pas adapté à sa fonction, quand il devient trop coûteux à entretenir ou bien à remettre aux normes (accessibilité, rénovation énergétique), il sera opportun de vendre et d'acquérir ou de construire à la place. La vente aura ici pour objectif à la fois d'éviter de coûteux investissements, mais aussi d'alléger les charges de fonctionnement (assurances, chauffage, risques de squat si le bâtiment est également désaffecté...).

Mais les biens patrimoniaux ne se mesurent pas, eux, à l'aune des seules finances. Ainsi la Sarthe conservera-t-elle finalement le prieuré de Vivoin. Elle a pu vendre en 2017 le Musée de l'automobile du Mans à l'Automobile Club de l'Ouest (ACO) (5 M €), l'intérêt général étant ici garanti, les compétences de l'association réelles et ses finances saines. Par contre, la vente du moulin de Fleurac à un particulier en 2018 a fait débat au Conseil départemental de la Charente : « pour sa valeur patrimoniale et aussi parce que le montant de la transaction était faible à moins de 140 000 euros », explique Philippe Bouty.

## Estimations nécessaires de France Domaine

---

Parfois, les départements sont directement contactés par les acheteurs : c'est ainsi qu'un particulier a acheté le moulin de Fleurac. Mais le plus souvent, avant de vendre, ils consultent la commune ou l'intercommunalité concernée. Le Doubs a ainsi vendu le domaine d'alpage de Mouthe (espace naturel sensible boisé) à la commune, des bâtiments administratifs aux villes de Besançon ou Montbéliard. La Sarthe, elle, a proposé à la communauté de communes Haute Sarthe Alpes Mancelles (23 156 hab., Sarthe) la vente de l'ancien prieuré de Vivoin... pour 1 € symbolique. Mais celle-ci ayant refusé, le département, après avoir envisagé de le vendre à un privé, a décidé de le garder... et de prendre les travaux à sa charge.

Lorsque la décision est prise de vendre, il faut commencer par obtenir une estimation de France Domaine. Puis, pour vendre, on peut opérer classiquement par des annonces dans la

presse locale, par agences immobilières ou notaires. On peut aussi procéder par appel à candidatures (forme et délais imposés). Certains aussi pratiquent la vente aux enchères, comme la Charente pour ses gendarmeries (webencheres, agorastore...). Les Bouches-du-Rhône font de la vente en continu : les offres sont examinées au fur et à mesure de leur réception. Dans le Gard, « pour les gros dossiers, la vente s'est faite au prix estimé par France Domaine ; pour deux petits dossiers seulement, c'était en-dessous », explique Laurent Burgoa. Pour Philippe Bouty, en Charente, « France Domaine sous-estime généralement les biens. Alors quand le moulin de Fleurac, estimé à 400 – 500 000 €, part à moins de 140 000 €, ce n'est pas correct ».

## Vers la fin du multi-sites ?

---

Au-delà de ces politiques au coup par coup, les plans de gestion pluriannuelle de bâtiments se multiplient pour assurer une nécessaire réorganisation d'ensemble. Dans la Sarthe, c'est un plan de stratégie patrimoniale 2014-2022. Le Gard, lui, a fait réaliser un audit en 2015 : « Depuis, un comité de pilotage rassemblant toutes les couleurs politiques fait le point une à deux fois par an », apprécie Laurent Burgoa, chef de file de l'opposition au département. Le Doubs a adopté un schéma directeur immobilier fin 2018 sur 10 à 15 ans. L'Ain a un plan de gestion en projet (rénovation, cession et constructions) pour 5 à 10 ans.

En application de son plan, le Gard construit un ensemble immobilier de 10 000 m<sup>2</sup> sur un seul site (500 agents), lequel est financé par les ventes d'immeubles mais permettra aussi de faire l'économie de baux de location coûteux, de charges d'entretien et de fluides (2,1 M € au total). Autre exemple dans l'Ain : « Nous avons 200 sites dont 13 sites simplement sur Bourg-en-Bresse, avec des bâtiments mis à disposition dans le cadre des transferts de compétences (collèges en 1986, Direction des routes en 2007), d'autres dont nous sommes locataires et enfin d'autres dont nous sommes propriétaires (ndlr : occupants ou bailleurs) », explique ainsi Frank Steyaert, Directeur général des services.

Le plan de gestion en projet prévoit de passer de 13 à 3 sites sur Bourg-en-Bresse, avec abandon de certaines locations coûteuses. Ici, « les réorganisations se feront en lien avec la ville : des échanges de terrain entre elle et nous faciliteront à la fois l'aménagement urbain

pour la ville et une réorganisation plus fonctionnelle pour nos services », anticipe Frank Steyaert. A l'échelle du département, la réorganisation de la Direction de la solidarité rendue nécessaire pour se rapprocher des usagers et aussi par l'augmentation des besoins liée entre autres à la dynamique démographique, impose de réorganiser la carte des bâtiments. Il faut donc des ventes et des acquisitions. Dans le Gard, « certaines Unités territoriales (UT) de voirie (parfois à deux agents seulement) ont fermé avec le remodelage des cantons. Cela fait des économies », note Philippe Burgoa.

In fine, cette gestion active du patrimoine immobilier vise à « contraindre le fonctionnement pour pouvoir investir : il y a consensus politique là-dessus », conclut Laurent Burgoa. C'est efficace pour se désendetter, mais c'est un fusil à un coup.

## DOCUMENT 4

« Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire » – *legifrance.gouv.fr* – juillet 2019



JORF n°0171 du 25 juillet 2019  
texte n° 53

### **Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire**

NOR: LOGL1909871D

ELI: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2019/7/23/LOGL1909871D/jo/texte>

Alias: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2019/7/23/2019-771/jo/texte>

Publics concernés : propriétaires et occupants de bâtiments à usage tertiaire privé, collectivités locales, services de l'Etat, professionnels du bâtiment, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, bureaux d'études thermiques, sociétés d'exploitation, gestionnaires immobiliers, gestionnaires de réseau de distribution d'énergie.

Objet : modalités de mise en œuvre de l'obligation d'actions de réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le 1er octobre 2019.

Notice : l'article L. 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation prévoit l'obligation de mise en œuvre d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments existants à usage tertiaire afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à 2010.

Le décret détermine les conditions d'application de ces dispositions. Ainsi, il précise le champ d'application de l'obligation, ainsi que les conditions de détermination des objectifs de réduction des consommations et les dispositions applicables en cas de changement de l'activité ou de cessation d'activité. Il détermine les conditions de modulation des objectifs. Il fixe les modalités de mise en place d'une plateforme informatique de recueil et de suivi des consommations d'énergie, d'évaluation et de constat du respect de l'obligation de réduction des consommations d'énergie, et de publication ou d'affichage du suivi des consommations d'énergie. Il prévoit les sanctions administratives applicables en cas de non-respect des obligations.

Références : le décret est pris pour l'application de l'article 175 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Le code de la construction et de l'habitation, dans sa version issue de cette modification, peut être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de la transition écologique et solidaire et de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 111-10-3 ;

Vu le code de l'environnement, notamment son livre III et ses articles L. 341-1 à L. 341-15-1 ;

Vu le code du patrimoine, notamment son livre VI et son article L. 650-1 ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration, notamment ses articles L. 122-1 et L. 122-2 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 151-18, L. 151-19, R. 111-22 et R.\* 433-1 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 16 avril 2019 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de l'énergie en date du 16 avril 2019 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 9 mai 2019 ;

Vu les observations formulées lors de la consultation du public réalisée du 10 avril au 2 mai 2019, en application de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

#### **Article 1**

Il est créé dans le chapitre Ier du titre III du livre Ier de la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation une section 8 ainsi rédigée :

« Section 8

« Obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire

« Sous-section 1

« Champ d'application

« Art. R. 131-38.-I.-Les activités tertiaires qui donnent lieu à l'obligation de réduction de la consommation d'énergie finale prévue à l'article L. 111-10-3 sont des activités marchandes ou des activités non marchandes.  
« II.-Sont assujettis aux obligations mentionnées à l'article L. 111-10-3 les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail de :  
« 1° Tout bâtiment hébergeant exclusivement des activités tertiaires sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> ; les surfaces de plancher consacrées, le cas échéant, à des activités non tertiaires accessoires aux activités tertiaires sont prises en compte pour l'assujettissement à l'obligation ;  
« 2° Toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> ;  
« 3° Tout ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>.  
« Lorsque des activités tertiaires initialement hébergées dans un bâtiment, une partie de bâtiment ou un ensemble de bâtiments soumis à l'obligation cessent, les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail qui continuent à y exercer des activités tertiaires restent soumis à l'obligation même si les surfaces cumulées hébergeant des activités tertiaires deviennent inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>. Il en est de même, à la suite d'une telle cessation, des propriétaires et, le cas échéant, des preneurs à bail qui exercent une activité tertiaire supplémentaire dans le bâtiment, la partie de bâtiment ou l'ensemble de bâtiments.  
« La surface de plancher est définie par l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme.  
« III.-Ne sont pas soumis aux obligations mentionnées à l'article L. 111-10-3 les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail :  
« 1° Des constructions ayant donné lieu à un permis de construire à titre précaire mentionné à l'article R. \* 433-1 du code de l'urbanisme ;  
« 2° Des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments destinés au culte ;  
« 3° Des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments dans lesquels est exercée une activité opérationnelle à des fins de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieure du territoire.

#### « Sous-section 2

#### « Détermination des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale

« Art. R. 131-39.-I.-Pour la détermination des objectifs de réduction de la consommation énergétique finale mentionnée au 2° du III de l'article L. 111-10-3 :  
« 1° La consommation énergétique de référence mentionnée au 1° du I de l'article L. 111-10-3 correspond à la consommation d'énergie finale du bâtiment, de la partie de bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments à usage tertiaire, constatée pour une année pleine d'exploitation et ajustée en fonction des variations climatiques selon une méthode définie par arrêté pris par les ministres chargés de la construction, de l'énergie et des outre-mer ;  
« 2° Le niveau de consommation d'énergie finale d'un bâtiment, d'une partie de bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, fixé en valeur absolue en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de la même catégorie, mentionné au 2° du I de l'article L. 111-10-3, est déterminé par un arrêté des ministres chargés de la construction, de l'énergie et des outre-mer, pour chaque échéance de 2030, 2040 et 2050, sur la base d'indicateurs d'intensité d'usage de référence spécifiques pour chaque catégorie d'activité ajustés en fonction des conditions climatiques de référence.  
« II.-Les actions destinées à atteindre les objectifs mentionnés au I portent notamment sur :  
« 1° La performance énergétique des bâtiments ;  
« 2° L'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;  
« 3° Les modalités d'exploitation des équipements ;  
« 4° L'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants.

« Art. R. 131-39-1.-En cas de changement de nature d'une activité tertiaire dans un bâtiment, une partie de bâtiment ou un ensemble de bâtiments définis à l'article R. 131-38, les nouveaux objectifs à prendre en considération pour l'application de l'obligation mentionnée à l'article L. 111-10-3 sont les suivants :  
« 1° Le nouvel objectif de consommation d'énergie finale aux horizons 2030, 2040 et 2050, mentionné au 1° de l'article R. 131-39, est établi sur la base du niveau de consommation de référence initial, auquel est appliqué le rapport entre les niveaux de consommation fixés en valeur absolue d'une part pour la nouvelle activité, d'autre part pour l'activité précédente, définies au 2° de l'article R. 131-39 ;  
« 2° Le nouvel objectif de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue aux mêmes horizons, mentionné au 2° de l'article R. 131-39, est celui correspondant à la nouvelle activité.

« Art. R. 131-39-2.-Conformément au deuxième alinéa du I de l'article L. 111-10-3, le changement de type d'énergie utilisée ne doit entraîner aucune dégradation du niveau des émissions de gaz à effet de serre.

#### « Sous-section 3

#### « Modulation des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale

« Art. R. 131-40.-I.-La modulation des objectifs de réduction de consommation d'énergie finale, prévue au a du I de l'article L. 111-10-3, peut être mise en œuvre lorsque certaines actions susceptibles de contribuer à l'atteinte de l'objectif :  
« 1° Font courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos couvert du bâtiment ;  
« 2° Entraînent des modifications importantes de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de



décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions prévues pour :

«-les monuments historiques classés ou inscrits, les sites patrimoniaux remarquables ou les abords des monuments historiques mentionnés au livre VI du code du patrimoine ;  
«-les sites inscrits ou classés mentionnés au livre III du code de l'environnement ;  
«-les constructions mentionnées aux dispositions des articles L. 151-18 et L. 151-19 du code de l'urbanisme relatives à l'aspect extérieur des constructions et les conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords ;  
«-le bâtiment, immeuble ou ensemble architectural ayant reçu le label mentionné à l'article L. 650-1 du code du patrimoine ;

« 3° Ne sont pas conformes à toutes autres servitudes relatives notamment au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation.

« Les conditions de la modulation prévue au présent I sont précisées par arrêté des ministres chargés de la construction, de l'énergie, de la culture, du domaine et des outre-mer.

« II.-La modulation des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale en fonction du volume d'activité, prévue au b du I de l'article L. 111-10-3, est mise en œuvre à partir des indicateurs d'intensité d'usage de référence spécifiques à chaque catégorie d'activités, dans les conditions fixées par arrêté pris par les ministres chargés de la construction, de l'énergie, du domaine et des outre-mer.

« III.-La modulation des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale en raison des coûts manifestement disproportionnés des actions nécessaires par rapport aux avantages attendus, prévue au c du I de l'article L. 111-10-3, est mise en œuvre sur la base d'une argumentation technique et financière.

« Un arrêté des ministres chargés de l'énergie, de la construction, du domaine et des outre-mer détermine, selon la nature des actions envisagées, les durées de retour sur investissement au-delà desquelles les coûts de ces actions, déduction faite des aides financières perçues, sont disproportionnés.

« IV.-Sauf si elle ne porte que sur le volume de l'activité exercée, la modulation des objectifs de réduction de consommation d'énergie finale fait l'objet d'un dossier technique établi sous la responsabilité du propriétaire et, le cas échéant, du preneur à bail et présentant les justifications de ces modulations. Un arrêté des ministres chargés de la construction, de l'énergie, de la culture, du domaine et des outre-mer précise le contenu de ce dossier et les modalités de son établissement.

## DOCUMENT 5

« Les étapes d'une gestion active du patrimoine immobilier efficace » – Frédéric Ville –  
*lagazettedescommunes.com* – mai 2015

COMMUNES NOUVELLES

### **Les étapes d'une gestion active du patrimoine immobilier efficace**

**La création d'une commune nouvelle est une belle opportunité pour rationaliser la gestion de son patrimoine, non sans un nécessaire inventaire préalable**



Comme au Monopoly. Constituer une commune nouvelle, c'est aussi se retrouver à la tête d'un patrimoine immobilier multiple (mairies, églises, salles des fêtes, gymnases, bibliothèques...) et donc à optimiser <sup>[1]</sup>. « Le patrimoine bâti (immobilier, ouvrages de génie civil –voiries, réseaux...-) représente 93 % de la valeur totale du patrimoine des Administrations publiques locales », justifie Thomas Marchetto, responsable de l'activité patrimoine public à Espelia, cabinet d'assistance aux collectivités.

### **Une vision équilibrée et juste**

Tout commence par un inventaire. Idéalement réalisé avant la création de la commune nouvelle, il peut être confié à un cabinet spécialisé, un géomètre, une agence technique départementale, ou à faire soi-même. A Conques-en-Rouergue (1 721 hab., Aveyron), commune nouvelle créée en 2016 à partir de quatre communes fondatrices, l'inventaire a été réalisé par les Services techniques, sauf pour la mairie-bibliothèque-centre culturel et le centre européen (auditorium, association culturelle, école), plus complexes, confiés à Aveyron ingénierie.

« Ce travail permet d'harmoniser les données disponibles, souvent différentes d'une ancienne commune à l'autre. On obtient ainsi une vision équilibrée et juste du patrimoine. C'est particulièrement vrai pour le patrimoine de Cherbourg-en-Cotentin dont nous avons réalisé l'inventaire en 2018-2019 », explique Thomas Marchetto. A Vire Normandie (17 425 hab., Calvados), commune nouvelle créée en 2016, l'inventaire a été réalisé par un cabinet sur la commune-centre (Vire), puis étendu par les services aux sept autres anciennes communes.

### **Faire communiquer entre eux les services**

L'inventaire identifie pour chaque bien nature, surface, domaine concerné (privé ou public), statut juridique (propriété, location, usufruit), état technique, respect de la réglementation (sécurité, incendie, amiante,

accessibilité –agenda d’accessibilité programmée-, etc), valeur du bien, valeur actuelle de remplacement <sup>(1) [2]</sup>, coût d’entretien annuel (gros entretien-renouvellement, entretien courant, nettoyage –fournitures et masse salariale-), coût des fluides, des assurances, recettes (redevance, loyer, charges), etc.

Pour faire ces évaluations, on peut avoir recours à un indice de vétusté physique avec plusieurs indicateurs (clos-couvert, second œuvre, chauffage, climatisation, réseaux...) et un indice de valeur d’usage (fonctionnalité, fréquentation, taux d’ouverture...). A noter que certains logiciels métiers (Attal, Ciril Finances, Colbert...) permettent d’extraire les données (énergie, primes d’assurances, masse salariale...).

## **Reconstitutions par ratio et par compte administratif**

Pour avoir une vision de chaque bâtiment, il faut travailler à une reconstitution financière, de deux manières possibles. D’abord à l’aide de ratios, de manière analytique. « Si un bâtiment n’a pas de compteur individualisé de ses consommations de fluides, on les recalculera en fonction de sa surface et du type d’usage (école, gymnase, cantine, etc) », explique ainsi Thomas Marchetto.

La seconde méthode consiste à analyser quelques dépenses et recettes d’investissement et de fonctionnement en immobilier à partir du compte administratif (CA). « C’est moins précis que la première méthode, note Thomas Marchetto. En général, on associe donc les deux techniques : on reconstitue les dépenses de manière analytique, on compare avec les CA. S’il y a de gros écarts, il faut chercher pourquoi. Par exemple, le nettoyage n’apparaît pas dans le CA mais est important ».

Il faut par ailleurs rapprocher l’inventaire physique, l’inventaire comptable et l’état de l’actif relevant du comptable public. Cela permet de calculer les bonnes primes d’assurance, d’intégrer les amortissements, etc. Pour y parvenir, il faut faire communiquer entre eux les services : l’inventaire à l’échelle de la commune nouvelle est une bonne occasion.

## **Vendre, rationaliser, investir**

Vient ensuite le temps des décisions. La création d’un indice de maintien d’actif peut aider : « C’est l’effort financier annuel nécessaire (gros entretien, renouvellement, entretien courant) pour maintenir en l’état un bien par rapport à sa valeur de remplacement.

Pour les actifs les plus communs (écoles, gymnases...), en-dessus d’1,5 %, le bien se dégrade plus qu’il ne se maintient », assure Thomas Marchetto. Pour le reste, il faut des références : « Le nettoyage, c’est en moyenne 5 à 8 €/m2/an pour un gymnase, 25 €/m2/an (voire plus) pour une école. L’énergie c’est en moyenne 8 €/m2/an ».

L’inventaire permettra d’agir à plusieurs niveaux. On choisira de vendre, notamment lorsque des bâtiments font doublons ou même plus, ou ne servent plus (logement pour instituteur, etc) <sup>(2) [3]</sup>. Non sans avoir croisé au préalable les objectifs touristiques ou de conservation avec les besoins en proximité de la population et des associations.

## **Mairie à vendre**

Mais on pourra aussi vendre un bâtiment trop énergivore. Après les avoir fait chiffrer par France Domaine ou par une agence immobilière, Conques a ainsi prévu à l’issue de son inventaire réalisé en 2016 de vendre sept bâtiments (800 000 à 900 000 euros) : deux anciennes écoles, le bâtiment de l’ancien SIVOM, une mairie qui ne

servait que pour partie, un vieux bâtiment et une ancienne salle des fêtes peu pratiques, un bâtiment multi-usages qui sera vendu à la communauté de communes pour servir d'office du tourisme.

Dans un deuxième temps, l'inventaire qui aura mis en évidence une sous-utilisation de tel ou tel bâtiment (Certaines collectivités ont disposé à cette fin des capteurs occupationnels), notamment associatif, pourra amener à sa mutualisation. Ainsi, telle salle qui n'est utilisée que 5 % du temps par une seule association pourra être dédiée à plusieurs autres associations, avec instauration d'un planning d'occupation (couplé éventuellement à un accès par badge), telle association pourra être relogée dans une salle plus petite (et inversement si nécessaire), etc. une fois libéré, le bâtiment peut être vendu ou réutilisé pour une autre service qui aurait nécessité une construction.« Faut-il construire une nouvelle crèche quand les trois existantes sont à 60 % de taux d'occupation, mais qu'on pourrait obtenir 80 % ? », interroge par exemple Thomas Marchetto.

## **Plan pluriannuel d'investissement**

Dans un troisième temps, on mettra en œuvre un plan pluriannuel d'investissements. Les ventes immobilières effectuées dans la ville de Conques permettront d'acquérir une ancienne quincaillerie destinée à devenir une mairie déléguée-bibliothèque-espace de coworking dans la commune-déléguée voisine de Saint-Cyprien-sur-Dourdou mais aussi de construire une salle des fêtes-bibliothèque-mairie déléguée à l'autre voisine, Noailhac.

Cette stratégie est enfin l'occasion de faire évoluer les modèles énergétiques. La communes aveyronnaise abandonne ainsi le chauffage électrique trop coûteux de la mairie pour le remplacer par une pompe à chaleur en 2020. Le centre européen de Conques a été isolé avec un gain intéressant pour un investissement minime », explique le maire Bernard Lefebvre. Dans un second temps, des travaux sont prévus sur l'église de Saint-Cyprien (2021), sur l'abbatiale (monument historique classé), avec la moitié des toitures à refaire en 2022-2030 pour 1,5 M € subventionnés à 80 %. Au total, la commune nouvelle prévoit d'investir 4 M € dont un réaménagement de centre-bourg sur le prochain mandat (2020-2026). Rationaliser pour mieux investir.

## DOCUMENT 6

« Ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées » – [legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr)  
– septembre 2014

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DES AFFAIRES SOCIALES, DE LA SANTÉ ET DES DROITS DES FEMMES

**Ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées**

NOR : AFSX1415328R

Le Président de la République,

Sur le rapport du Premier ministre et de la ministre des affaires sociales, de la santé et des droits des femmes,

Vu la Constitution, notamment son article 38 ;

Vu le code de l'action sociale et des familles ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code des transports ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu la loi n° 87-588 du 30 juillet 1987 portant diverses mesures d'ordre social ;

Vu la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;

Vu la loi n° 2014-789 du 10 juillet 2014 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures législatives pour la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées ;

Vu la saisine du conseil territorial de Saint-Barthélemy en date du 3 juillet 2014 ;

Vu la saisine du conseil territorial de Saint-Martin en date du 3 juillet 2014 ;

Vu la saisine du conseil général de Mayotte en date du 4 juillet 2014 ;

Vu l'avis du conseil territorial de Saint-Pierre-et-Miquelon en date du 4 juillet 2014 ;

Vu l'avis du comité des finances locales (commission consultative d'évaluation des normes) en date du 24 juin 2014 ;

Le Conseil d'Etat entendu ;

Le conseil des ministres entendu,

Ordonne :

#### CHAPITRE I<sup>er</sup>

**Dispositions relatives aux obligations d'accessibilité applicables au cadre bâti et aux agendas d'accessibilité programmée pour les établissements recevant du public et les installations ouvertes au public**

#### Article 1<sup>er</sup>

I. – L'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est précédé d'un « I. – » ;

2° Après le deuxième alinéa, il est inséré deux alinéas ainsi rédigés :

« II. – Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire est délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou à d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement prévoit qu'une partie des places de stationnement adaptées prévues au titre de l'obligation d'accessibilité définie à l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation est incluse dans les parties communes.

« Le règlement de copropriété des immeubles prévoit, dans des conditions définies par décret, les modalités selon lesquelles ces places de stationnement adaptées sont louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété. »

II. – La deuxième phrase de l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation est complétée par les mots : « et aux logements vendus en l'état futur d'achèvement et faisant l'objet de travaux modificatifs de l'acquéreur. »

## Article 2

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° A l'article L. 111-7, la référence : « L. 111-7-3 » est remplacée par la référence : « L. 111-7-11 » ;

2° L'article L. 111-7-3 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « existants recevant du public » sont remplacés par les mots : « recevant du public situés dans un cadre bâti existant » ;

b) Au troisième alinéa, le mot : « existants » est remplacé par les mots : « dans un cadre bâti existant » et au quatrième alinéa, après les mots : « établissements recevant du public » sont insérés les mots : « situés dans un cadre bâti existant » ;

c) Au quatrième alinéa, les mots : « disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leurs conséquences » sont remplacés par les mots : « disproportion manifeste entre les améliorations apportées par la mise en œuvre des prescriptions techniques d'accessibilité, d'une part, et leurs coûts, leurs effets sur l'usage du bâtiment et de ses abords ou la viabilité de l'exploitation de l'établissement, d'autre part » et l'alinéa est complété par les mots : « Ces décrets précisent également les conditions dans lesquelles des dérogations peuvent exceptionnellement être accordées pour l'ouverture d'un établissement recevant du public dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation existant lorsque les copropriétaires refusent les travaux de mise en accessibilité dans les conditions prévues à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis » ;

d) Au cinquième alinéa, les mots : « après avis conforme » sont remplacés par les mots : « après avis » ;

e) Le cinquième alinéa est complété par la phrase suivante : « L'avis est conforme et la demande de dérogation fait nécessairement l'objet d'une décision explicite quand elle concerne un établissement recevant du public répondant à des conditions de fréquentation définis par décret. » ;

f) L'article est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Une dérogation est accordée pour les établissements recevant du public situés dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation existant à la date de publication de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 lorsque les copropriétaires refusent les travaux de mise en accessibilité dans les conditions prévues à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

« Le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement recevant du public transmet à l'autorité administrative dans le délai prévu à l'article L. 111-7-6 un document établissant la conformité de cet établissement aux exigences d'accessibilité prévues au présent article dont le contenu est défini par décret. A défaut il soumet à cette autorité un agenda d'accessibilité programmée dans les conditions définies aux articles L. 111-7-5 à L. 111-7-11. »

## Article 3

Après l'article L. 111-7-4 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés les articles L. 111-7-5 à L. 111-7-11 ainsi rédigés :

« Art. L. 111-7-5. – I. – Le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public qui ne répond pas au 31 décembre 2014 aux exigences d'accessibilité définies à l'article L. 111-7-3 élabore un agenda d'accessibilité programmée. Cet agenda comporte une analyse des actions nécessaires pour que l'établissement réponde à ces exigences et prévoit le programme et le calendrier des travaux ainsi que les financements correspondants.

« II. – Le contenu et les modalités de présentation d'un agenda d'accessibilité programmée sont précisés par décret pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées.

« Art. L. 111-7-6. – I. – Le projet d'agenda d'accessibilité programmée doit être déposé dans les douze mois suivant la publication de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014.

« Ce délai peut être prorogé pour une durée maximale de trois ans dans le cas où les difficultés techniques ou financières liées à l'évaluation ou à la programmation des travaux l'imposent ou en cas de rejet d'un premier agenda.

« II. – Lorsqu'un agenda d'accessibilité programmée porte sur des établissements recevant du public ou des installations ouvertes au public situés dans plusieurs départements, la décision de validation relative à l'agenda et à la prolongation éventuelle de la durée de cet agenda prévue au III et au IV de l'article L. 111-7-7 est prise par le représentant de l'Etat du département :

« 1° Dans lequel est domiciliée la personne physique qui a déposé la demande ;

« 2° Dans lequel est implanté le siège ou le principal établissement, pour une société ayant son siège à l'étranger, de la personne morale privée qui a déposé la demande ;

« 3° Dans lequel est implanté le siège de l'établissement public ou de la collectivité territoriale qui a déposé la demande ;

« 4° Dans lequel est situé le siège de l'administration centrale de l'Etat, du service à compétence nationale de l'Etat, du service déconcentré ou délocalisé de l'Etat, de l'échelon territorial du ministère de la défense, de la cour ou de la juridiction ou de l'unité de la gendarmerie nationale qui a déposé la demande.

« Art. L. 111-7-7. – I. – La durée d'exécution d'un agenda d'accessibilité programmée ne peut excéder trois ans à compter de son approbation.

« II. – La durée d'exécution d'un agenda d'accessibilité programmée peut porter sur deux périodes de trois ans maximum chacune, sauf si l'ampleur des travaux ne le justifie pas, lorsqu'il concerne :

« 1° Un établissement susceptible d'accueillir un public excédant un seuil fixé par le règlement de sécurité ;

« 2° Lorsque le même propriétaire ou exploitant met en accessibilité un patrimoine constitué de plusieurs établissements ou installations comportant au moins un établissement mentionné au 1°.

« III. – En cas de contraintes techniques ou financières particulières, la durée totale d'un agenda d'accessibilité programmée concernant un ou plusieurs établissements recevant du public n'appartenant pas aux catégories mentionnées au II du présent article peut porter sur deux périodes de trois ans maximum. Dans ce cas, l'agenda ne peut être approuvé que par décision expresse et motivée de l'autorité administrative compétente.

« IV. – A titre exceptionnel, dans le cas d'un patrimoine dont la mise en accessibilité est particulièrement complexe en raison des exigences de continuité de service, du nombre de communes d'implantation, du nombre et de la surface des bâtiments concernés ou du montant des investissements nécessaires rapporté au budget d'investissement mobilisable par le responsable de la mise en accessibilité, la durée totale d'un agenda d'accessibilité programmée peut porter sur trois périodes de trois ans maximum chacune. Dans ce cas, l'agenda ne peut être approuvé que par décision expresse et motivée de l'autorité administrative compétente.

« V. – Les conditions d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées.

« Art. L. 111-7-8. – En cas de force majeure, la prorogation de la mise en œuvre de l'agenda d'accessibilité programmée peut être demandée. Elle est prononcée par décision expresse de l'autorité administrative qui l'a validé pour une durée maximale de trois ans, renouvelable si les circonstances de force majeure ou leurs conséquences l'imposent.

« En cas de difficultés techniques ou financières graves ou imprévues, ou en cas d'obligation de reprise d'une procédure administrative, cette autorité peut autoriser une prorogation de la durée de cet agenda pour une durée maximale de douze mois.

« Art. L. 111-7-9. – Un décret précise les modalités de suivi de l'exécution des agendas d'accessibilité programmée en tenant compte de leur durée ainsi que les modalités d'attestation de l'achèvement des travaux et les conditions de transmission de cette attestation à l'autorité administrative.

« Art. L. 111-7-10. – L'absence, non justifiée, de dépôt du projet d'agenda d'accessibilité programmée dans les délais prévus à l'article L. 111-7-6 est sanctionnée par une sanction pécuniaire forfaitaire de 1 500 € quand l'agenda porte sur un seul établissement dont l'effectif du public est inférieur au seuil mentionné au II de l'article L. 111-7-7 et de 5 000 € dans les autres cas. La durée du dépassement est imputée sur la durée de l'agenda d'accessibilité programmée. La sanction pécuniaire est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

« L'absence, non justifiée, de transmission des documents de suivi prévus par le décret mentionné à l'article L. 111-7-9 ou la transmission de documents de suivi manifestement erronés ainsi que l'absence de transmission de l'attestation d'achèvement à chaque autorité administrative compétente sont sanctionnées par une sanction pécuniaire forfaitaire de 1 500 € quand l'agenda porte sur un seul établissement dont l'effectif du public est inférieur au seuil mentionné au II de l'article L. 111-7-7 et de 2 500 € dans les autres cas. La sanction pécuniaire est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

« Art. L. 111-7-11. – I. – En l'absence de tout commencement d'exécution de l'agenda d'accessibilité programmée, en cas de retard important dans l'exécution des engagements pour la ou les périodes échues de l'agenda ou lorsqu'au terme de l'échéancier de programmation des travaux les engagements de travaux figurant dans l'agenda d'accessibilité programmée n'ont pas été tenus, l'autorité administrative qui l'a approuvé peut mettre en œuvre une procédure de constat de carence dans des conditions précisées par décret.

« Pour engager cette procédure et décider de l'une des mesures définies aux II et III, cette autorité tient compte de l'importance de l'écart entre les engagements et les réalisations constatées sur l'ensemble des périodes échues de l'agenda d'accessibilité programmée, des difficultés rencontrées par le maître d'ouvrage et des travaux en cours de réalisation.

« II. – La carence du maître d'ouvrage est prononcée par un arrêté motivé qui précise, selon les manquements relevés, la mesure retenue par l'autorité administrative :

« 1° En l'absence de tout commencement d'exécution de l'agenda d'accessibilité programmée, l'abrogation de la décision approuvant l'agenda d'accessibilité programmée ainsi que le signalement au procureur de la République ;

« 2° En cas de retard important dans l'exécution des engagements pour la ou les périodes échues de l'agenda d'accessibilité programmée, la constitution d'une provision comptable correspondant au montant des travaux non réalisés sur la ou les périodes échues ;

« 3° Au terme de l'échéancier de programmation des travaux, quand les engagements de travaux figurant dans l'agenda d'accessibilité programmée n'ont pas été tenus :

« a) L'élaboration d'un nouvel échéancier de travaux avec un aménagement des délais prévus à l'article L. 111-7-7 ne pouvant excéder douze mois supplémentaires, si la durée de l'agenda d'accessibilité programmée n'a pas déjà été prorogée en application du deuxième alinéa de l'article L. 111-7-8, quand des contraintes techniques ou financières ne permettent pas de respecter les engagements initiaux ;

« b) Une mise en demeure du maître d'ouvrage de terminer les travaux dans le cadre d'un nouvel échéancier de travaux correspondant à un aménagement des délais prévus à l'article L. 111-7-7 ne pouvant excéder douze mois ainsi que la constitution d'une provision comptable ;

« c) La fixation d'une sanction pécuniaire pour non-respect des engagements de l'agenda d'accessibilité programmée.

« La provision comptable ne peut excéder le montant des travaux non réalisés.

« III. – Le montant de la sanction pécuniaire mentionnée au II peut être compris entre 5 % et 20 % du montant des travaux restant à réaliser. Elle ne peut toutefois être supérieure à :

« a) 5 % de la capacité d'autofinancement pour une personne morale de droit privé ou pour un établissement public ;

« b) 5 % du revenu fiscal de référence établi au titre de la pénultième année pour une personne physique ;

« c) 2 % du montant des dépenses d'investissement figurant dans le compte administratif établi au titre du pénultième exercice pour une collectivité territoriale ;

« d) 2 % des dépenses d'investissement indiquées dans les annexes de la dernière loi de règlement pour l'action qui finance l'agenda d'accessibilité programmée pour l'Etat.

« Pour la mise en œuvre des dispositions des a et b, l'autorité administrative compétente est habilitée à demander à la personne ayant déposé l'agenda d'accessibilité programmée de lui transmettre les documents établissant respectivement sa capacité d'autofinancement ou son revenu fiscal de référence. En l'absence de réponse, le plafond n'est pas applicable.

« En outre la sanction pécuniaire ne peut excéder le montant de l'amende prévue au premier alinéa de l'article L. 152-4 multipliée par le nombre d'établissements recevant du public non rendus accessibles, entrant dans le périmètre de l'agenda d'accessibilité programmée.

« Le produit des sanctions pécuniaires prévues au présent article est recouvré comme les créances de l'Etat étrangères à l'impôt et au domaine et est versé au fonds d'accompagnement de l'accessibilité universelle prévu à l'article L. 111-7-12.

« IV. – Un décret en Conseil d'Etat pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées détermine les conditions d'application du présent article. »

## Article 4

I. – Avant l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation, est inséré l'article L. 111-7-12 ainsi rédigé :

« Art. L. 111-7-12. – Un fonds national d'accompagnement de l'accessibilité universelle est institué afin de participer au financement d'actions de mise en accessibilité d'établissements recevant du public dont la situation financière des responsables ne permet pas la mise en œuvre et d'actions de recherche et de développement en matière d'accessibilité universelle.

« Le fonds est administré par un conseil de gestion qui est composé à parité de représentants de l'Etat et des collectivités territoriales, d'une part, et de représentants de personnes en situation de handicap, pour tous les types de handicap notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique, et des acteurs de la vie économique, d'autre part.

« La gestion comptable et financière de ce fonds est assurée par la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie dans les conditions prévues instituée par article L. 14-10-1 du code de l'action sociale et des familles. Cette gestion fait l'objet d'une comptabilité séparée.

« Les ressources de ce fonds proviennent des sanctions pécuniaires mentionnées à l'article L. 111-7-11 du présent code et au III de l'article L. 1112-2-4 du code des transports.

« Un décret précise la composition du conseil de gestion, les modalités de désignation de ses membres, ses missions et les modalités de son fonctionnement. Il détermine également les modalités de l'engagement et du contrôle des ressources affectées au fonds. »

II. – A la fin du 1° du I de l'article L. 14-10-1 du code de l'action sociale et des familles, il est inséré les mots suivants : « et d'assurer la gestion comptable et financière du fonds pour l'accompagnement de l'accessibilité universelle prévu à l'article L. 111-7-12 du code de la construction et de l'habitation ; ».

## Article 5

L'article L. 152-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

I. – Au premier alinéa, la référence : « L. 111-7 » est remplacée par les références : « L. 111-7-1, L. 111-7-2, L. 111-7-3 ».



II. – Après le quatrième alinéa, il est inséré un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« A compter de la fin du douzième mois suivant la publication de l'ordonnance n°2014-1090 du 26 septembre 2014, le propriétaire ou l'exploitant responsable de la mise en accessibilité d'un établissement recevant du public qui n'a pas rempli les obligations prévues à l'article L. 111-7-3 est puni des peines prévues au premier alinéa. »

## CHAPITRE II

### Dispositions relatives aux obligations d'accessibilité en matière de transport public et aux schémas directeurs d'accessibilité des services-agendas d'accessibilité programmée

#### Article 6

Le code des transports est ainsi modifié :

1° Après le premier alinéa de l'article L. 1112-1<sup>?</sup> sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« L'accessibilité du service de transport est assurée par l'aménagement des points d'arrêt prioritaires compte tenu de leur fréquentation, des modalités de leur exploitation, de l'organisation des réseaux de transport et des nécessités de desserte suffisante du territoire. Ces critères sont précisés par décret.

« Les dispositions relatives à la mise en accessibilité des points d'arrêt du service de transport scolaire sont fixées à l'article L. 3111-7-1.

« Les bâtiments et installations recevant du public faisant partie des gares ferroviaires considérées comme des points d'arrêt non prioritaires et pour lesquelles des mesures de substitution pour l'accès des personnes handicapées sont mises en place ne sont pas soumis aux dispositions du troisième alinéa de l'article L. 111-7-3 du code de la construction et de l'habitation. » ;

2° L'article L. 1112-3 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le matériel roulant routier, guidé et ferroviaire en service le 13 février 2015 peut être exploité après cette date. Toutefois, une proportion minimale de matériel roulant affecté aux services réguliers et à la demande de transport public routier de voyageurs doit être accessible sur chaque service. Cette proportion et sa progression sont déterminées par décret en fonction du matériel roulant utilisé et du type de services de transport collectif de voyageurs. Le matériel roulant routier accessible est affecté en priorité aux lignes les plus fréquentées.

« Les règles relatives au matériel roulant des services de transport scolaire sont fixées à l'article L. 3111-7-1. » ;

3° Au premier alinéa de l'article L. 1112-4, les mots : « Lorsque la mise en accessibilité des réseaux existants s'avère techniquement impossible » sont remplacés par les mots : « Lorsque, dans un réseau existant, la mise en accessibilité d'un arrêt identifié comme prioritaire au sens de l'article L. 1112-1 s'avère techniquement impossible en raison d'un obstacle impossible à surmonter sauf à procéder à des aménagements d'un coût manifestement disproportionné, » et les mots : « trois ans » sont remplacés par les mots : « dix-huit mois à compter de la validation de l'impossibilité technique par l'autorité administrative » ;

4° A l'article L. 1112-7, les mots : « dépôt de plainte » sont remplacés par le mot : « signalement » ;

5° Il est inséré, après l'article L. 3111-7, un article L. 3111-7-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 3111-7-1.* – Les représentants légaux d'un élève handicapé scolarisé à temps plein dont le projet personnalisé de scolarisation mentionné à l'article L. 112-2 du code de l'éducation prévoit l'utilisation du réseau de transport scolaire peuvent demander la mise en accessibilité des points d'arrêt de ce réseau les plus proches de son domicile et de l'établissement scolaire fréquenté. La mise en accessibilité ne peut alors être refusée qu'en cas d'impossibilité technique avérée définie à l'article L. 1112-4. Dans ce cas, un moyen de transport de substitution est organisé. Les autres points d'arrêt à l'usage exclusif du service de transport scolaire ne sont pas soumis à l'obligation d'accessibilité. Du matériel roulant routier accessible est affecté aux lignes dont certains points d'arrêt sont soumis à l'obligation d'accessibilité dans les conditions définies au présent article. »

#### Article 7

Après l'article L. 1112-2 du code des transports, sont insérés les articles L. 1112-2-1 à L. 1112-2-4 ainsi rédigés :

« *Art. L. 1112-2-1.* – I. – Il peut être élaboré un schéma directeur d'accessibilité-agenda d'accessibilité programmée. Cet agenda comporte une analyse des actions nécessaires à la mise en accessibilité de ce service et prévoit les modalités et la programmation de ces actions ainsi que le financement correspondant. Il précise les points d'arrêt identifiés comme prioritaires, les dérogations sollicitées en cas d'impossibilité technique avérée mentionnée à l'article L. 1112-4 et les mesures de substitution prévues dans ces derniers cas.

« Pour les services de transport ferroviaire, le schéma directeur d'accessibilité-agenda d'accessibilité programmée inclut également, au titre des obligations d'accessibilité prévues aux deux premiers alinéas de l'article L. 111-7-3 du code de la construction et de l'habitation, les travaux relatifs aux gares et aux autres points d'arrêt ferroviaires identifiés comme prioritaires ainsi que les mesures de substitution prévues pour ceux qui ne le sont pas en application de l'article L. 1112-1.

« Le schéma directeur d'accessibilité-agenda d'accessibilité programmée prévoit également les modalités et le calendrier de formation des personnels en contact avec le public aux besoins des usagers handicapés et les mesures d'information des usagers à mettre en œuvre par l'exploitant.

« Il précise les modalités de son actualisation.

« Un service de transport public concernant plusieurs départements donne lieu à plusieurs schémas directeurs d'accessibilité-agendas d'accessibilité programmée regroupant, pour chacun d'entre eux, les points d'arrêt situés dans un même département. Chacun de ces schémas directeurs d'accessibilité-agendas d'accessibilité programmée présente dans un préambule les orientations et les priorités générales pour la mise en accessibilité du service public de transport sur la totalité des départements concernés.

« Le schéma directeur d'accessibilité des services-agenda d'accessibilité programmée peut être élaboré par chaque autorité organisatrice de transport ou, en l'absence d'une telle autorité, l'Etat, le cas échéant en complétant le schéma directeur d'accessibilité prévu à l'article L. 1112-2 s'il existe. Il se substitue alors à ce schéma directeur d'accessibilité des services de transport.

« II. – Dans le cas où la mise en accessibilité d'un service de transport nécessite le concours de plusieurs personnes morales, le schéma directeur précise les engagements de chacune de ces personnes en ce qui concerne le service de transport et l'infrastructure.

« En tant que chef de file, l'autorité organisatrice de transport ou, en l'absence d'une telle autorité, l'Etat, recueille l'avis de toutes les parties intéressées par le service de transport dont elle est responsable, notamment les gestionnaires de la voirie, des points d'arrêt ferroviaires et de toutes autres infrastructures. Pour un point d'arrêt desservi par plusieurs services publics de transport routier de voyageurs, le rôle de chef de file est attribué à l'autorité organisatrice de transport qui est également en charge de la voirie ou, à défaut, à l'autorité organisatrice de transport dont le service de transport contribue le plus à la fréquentation du point d'arrêt. Pour les points d'arrêt ferroviaires d'intérêt à la fois régional et national desservis par des services de transport ferroviaire, un arrêté du ministre chargé des transports détermine à quelle collectivité publique chargée d'un des services de transport concernés est attribué le rôle de chef de file.

« Le schéma directeur d'accessibilité-agenda d'accessibilité programmée comporte les engagements, notamment financiers, de toutes les personnes morales contribuant à sa réalisation ou à son financement. Il est signé par ces personnes.

« III. – Dans un délai de cinq mois après son dépôt, le représentant de l'Etat dans le département se prononce, après avis de la commission départementale consultative de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité, sur la validation du schéma directeur d'accessibilité-agenda d'accessibilité programmée ne concernant pas les services de transport ferroviaire d'intérêt national. Lorsqu'un schéma directeur d'accessibilité-agenda d'accessibilité programmée concerne un réseau de transport public local desservant plusieurs départements, la décision de validation relative aux éléments prévus à l'avant-dernier alinéa du I de l'article L. 1112-2-1 est prise par le représentant du département dans lequel est implanté le siège de l'autorité organisatrice des transports qui a déposé la demande.

« Le schéma directeur d'accessibilité-agenda d'accessibilité programmée relatif aux services ferroviaires d'intérêt national est soumis à la validation du ministre chargé des transports qui rend sa décision, après avis des commissions départementales consultatives de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité concernées, dans un délai de six mois.

« Le schéma directeur d'accessibilité-agenda d'accessibilité programmée doit être déposé dans les douze mois suivant la publication de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014.

« Ce délai peut être prorogé pour une durée maximale de trois ans dans le cas où les difficultés techniques ou financières liées à l'élaboration ou à la programmation du schéma l'imposent ou dans le cas d'un rejet d'un premier schéma.

« *Art. L. 1112-2-2.* – La durée de réalisation du schéma directeur d'accessibilité-agenda d'accessibilité programmée ne peut excéder, à compter de son approbation :

« 1° Une période de trois ans maximum pour les services réguliers et à la demande de transport public urbain mentionnés à l'article L. 1231-1 ;

« 2° Deux périodes de trois ans maximum pour les services réguliers et à la demande de transport routier public non urbain mentionnés aux articles L. 3111-1 à L. 3111-6 et pour les services réguliers et à la demande de transport public dans la région Ile-de-France mentionnés à l'article L. 1241-1, sous réserve des services mentionnés au 3° ;

« 3° Trois périodes de trois ans maximum pour les services de transport public ferroviaire et, en Ile-de-France, les services de transport empruntant les lignes du réseau express régional.

« *Art. L. 1112-2-3.* – En cas de force majeure, la prorogation de la mise en œuvre du schéma directeur d'accessibilité-agenda d'accessibilité programmée peut être demandée et prononcée par décision expresse de l'autorité administrative. Cette prorogation prolonge les délais prévus par le schéma directeur d'accessibilité-agenda d'accessibilité programmée pour une durée maximale de trois ans, renouvelable si les circonstances de force majeure font obstacle à l'achèvement du schéma dans ce délai.

« En cas de difficultés techniques ou financières graves ou imprévues, l'autorité administrative peut autoriser une prorogation de la durée du schéma directeur d'accessibilité-agenda d'accessibilité programmée pour une durée maximale de douze mois.

« *Art. L. 1112-2-4.* – I. – A l'issue de chaque période, un bilan des travaux d'accessibilité effectués est transmis à l'autorité administrative compétente.

« L'absence non justifiée de transmission de ces bilans ou la transmission d'un bilan manifestement erroné est sanctionnée par une sanction pécuniaire forfaitaire de 2 500 € recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

« II. – Le dépôt, sans justification, d'un schéma directeur d'accessibilité-agenda d'accessibilité programmée au-delà de la date prévue est sanctionné par une sanction pécuniaire forfaitaire de 5 000 € recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine et par une réduction de la durée maximale prévue à l'article L. 1112-2-2 pour le schéma directeur d'accessibilité programmée-agenda d'accessibilité programmée à hauteur du nombre de mois de retard.

« III. – Au terme du schéma directeur d'accessibilité-agenda d'accessibilité programmée, lorsque les engagements en matière de formation et de mise à disposition des usagers des informations relatives au service de transport public prévus à l'article L. 1112-2-1 n'ont pas été mis en œuvre, l'autorité administrative peut engager une procédure de carence dans des conditions précisées par décret.

« Après avoir mis, selon le cas, l'autorité organisatrice de transport de services non ferroviaires ou, pour les services ferroviaires, l'exploitant du service ou le gestionnaire des gares et points d'arrêt desservis en mesure de présenter ses observations, cette autorité peut mettre en demeure respectivement cette dernière ou ce dernier de satisfaire à ses obligations dans un délai déterminé et imposer la constitution d'une provision comptable correspondant aux actions non réalisées.

« Au terme de ce délai, une sanction pécuniaire peut être prononcée à concurrence du coût des actions non réalisées. La sanction est prise en tenant compte, le cas échéant, des difficultés rencontrées par la personne n'ayant pas rempli ses obligations. Elle ne peut pas être supérieure à 10 % du montant des dépenses réelles de formation et de communication figurant dans les dépenses réelles de fonctionnement du compte administratif établi au titre du pénultième exercice pour la collectivité territoriale ou à 10 % du montant des dépenses de formation et de communication figurant dans les comptes du pénultième exercice de l'exploitant de services ferroviaires ou du gestionnaire des gares et points d'arrêt desservis.

« Le produit des sanctions pécuniaires prévues à l'alinéa précédent est recouvré comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine et versé au fonds dédié à l'accompagnement de l'accessibilité universelle défini à l'article L. 111-7-12 du code de la construction et de l'habitation.

« Un décret en Conseil d'Etat pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées détermine les conditions d'application du présent article. »

## **Article 8**

I. – Après le premier alinéa de l'article L. 1221-4 du code des transports, sont insérés les deux alinéas suivants :

« Elle précise le pourcentage de matériel roulant accessible affecté aux services réguliers et à la demande de transport public routier de voyageurs mis en œuvre au moment de la passation de la convention et, le cas échéant, la progression de ce pourcentage pendant la durée de celle-ci en application du deuxième alinéa de l'article L. 1112-3. Elle prévoit des pénalités pour non-respect des obligations prévues par le premier alinéa de l'article L. 1112-3.

« Quand l'autorité organisatrice de transport est une collectivité territoriale, elle délibère chaque année sur les conditions d'exécution, par le titulaire, du service public en matière d'accessibilité. Elle examine, le cas échéant, les pénalités appliquées pour non-respect des obligations de la convention en matière d'accessibilité. »

II. – Après le premier alinéa de l'article L. 1221-10 du même code, est inséré l'alinéa suivant :

« Chaque année, l'autorité organisatrice de transport délibère sur les conditions dans lesquelles la régie met en œuvre l'obligation d'accessibilité du service public, notamment en ce qui concerne la mise en service de matériel roulant accessible prévue à l'article L. 1112-3. »

## **CHAPITRE III**

### **Dispositions diverses**

## **Article 9**

L'article 45 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « dans sa totalité » sont supprimés ;

2° Au dernier alinéa du I, après les mots : « établi dans chaque commune » sont insérés les mots : « de plus de 500 habitants » ;

3° Après le dernier alinéa du I, est inséré l'alinéa suivant :

« Pour les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compris entre 500 et 1 000 habitants, le plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics fixe les mêmes dispositions sur les zones à circulation piétonne reliant les pôles générateurs de déplacements présents sur leur territoire. Les communes de moins de 500 habitants peuvent élaborer un plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics dans les mêmes conditions. »

## **Article 10**

Au premier alinéa de l'article 88 de la loi n° 87-588 du 30 juillet 1987 portant diverses mesures d'ordre social, après les mots : « code de l'action sociale et des familles » sont insérés les mots : « ou de la carte de priorité pour personne handicapée prévue à l'article L. 241-3-1 du même code ou la personne chargée de leur éducation pendant toute leur période de formation. »

## **Article 11**

L'article L. 2143-3 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « d'associations d'usagers et d'associations représentant les personnes handicapées » sont remplacés par les mots : « d'associations ou organismes représentant les personnes handicapées pour tous les types de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique, d'associations ou organismes représentant les personnes âgées, de représentants des acteurs économiques ainsi que de représentants d'autres usagers de la ville » ;

2° Au premier, au sixième et au dernier alinéa, les mots : « aux personnes handicapées », sont supprimés ;

3° Au septième alinéa, les mots : « des personnes handicapées » sont supprimés ;

4° Au troisième alinéa, après les mots : « au conseil départemental consultatif des personnes handicapées, » sont ajoutés les mots : « au comité départemental des retraités et des personnes âgées, » ;

5° Après le deuxième alinéa, sont insérés les alinéas suivants :

« Elle est destinataire des projets d'agendas d'accessibilité programmée prévus à l'article L. 111-7-5 du code de la construction et de l'habitation concernant des établissements recevant du public situés sur le territoire communal.

« Elle est également destinataire des documents de suivi définis par le décret prévu à l'article L. 111-7-9 du code de la construction et de l'habitation et de l'attestation d'achèvement des travaux prévus dans l'agenda d'accessibilité programmée mentionnée au même article quand l'agenda d'accessibilité programmée concerne un établissement recevant du public situé sur le territoire communal.

« Pour les services de transport ferroviaire, la commission est destinataire des schémas directeurs d'accessibilité-agendas d'accessibilité programmée prévus à l'article L. 1112-2-1 du code des transports quand ils comportent un ou plusieurs établissements recevant du public situés sur le territoire communal ainsi que des bilans des travaux correspondant à ces schémas directeurs d'accessibilité-agendas d'accessibilité programmée prévus au I de l'article L. 1112-2-4 du même code.

« La commission communale pour l'accessibilité tient à jour, par voie électronique, la liste des établissements recevant du public situés sur le territoire communal qui ont élaboré un agenda d'accessibilité programmée et la liste des établissements accessibles aux personnes handicapées. »

## **Article 12**

L'acquisition de connaissances dans les domaines de l'accueil et de l'accompagnement des personnes handicapées est obligatoire dans la formation des professionnels appelés à être en contact avec les usagers et les clients dans les établissements recevant du public.

Les formations qui préparent aux métiers dont les fonctions relèvent de l'accueil et de l'accompagnement des usagers ou clients dans les établissements recevant du public comportent un enseignement permettant l'acquisition de connaissances sur les différentes situations de handicap.

La liste des diplômes, titres et certifications à finalité professionnelle acquis conformément aux dispositions des articles L. 335-5 et L. 335-6 du code de l'éducation et inscrits au répertoire national des certifications professionnelles qui prévoient l'acquisition de compétences portant sur l'accueil et l'accompagnement des personnes handicapées et les références communes des contenus devant figurer dans les formations conduisant à l'obtention de ces diplômes, titres, et certifications sont fixées par décret.

## **CHAPITRE IV**

### **Dispositions relatives à l'outre-mer et à l'entrée en vigueur de l'ordonnance**

## **Article 13**

Après le dernier alinéa de l'article 88 de la loi n° 87-588 du 30 juillet 1987 susvisée, est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent article est applicable à Mayotte. »

## **Article 14**

Le 7° de l'article L. 161-3 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les alinéas suivants :

« 7° Pour l'application des articles L. 111-7-1 et L. 111-7-3 et jusqu'au 31 décembre 2015, les attributions dévolues à la commission départementale consultative de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité sont attribuées à une commission de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public dont le rôle, la composition et le fonctionnement sont définis par arrêté préfectoral ;

« 7° *bis* Pour l'application de l'article L. 111-7-5, les mots : "au 31 décembre 2014" sont remplacés par les mots : "au 28 août 2018" ;

« 7° *ter* Pour l'application de l'article L. 111-7-6, les mots : "dans les douze mois suivant la publication de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014" sont remplacés par les mots : "avant le 28 février 2019" ;

« 7° *quater* Pour l'application de l'article L. 152-4, les mots : "à compter de la fin du douzième mois suivant la publication de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014" sont remplacés par les mots : "à compter du 28 février 2019". »

### **Article 15**

I. – Le chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre I<sup>er</sup> de la première partie du code des transports est applicable à Mayotte dans les conditions prévues au chapitre unique du titre II du livre VIII de cette même partie.

II. – Le code des transports est ainsi modifié :

1° A l'article L. 1821-1, les mots : « Les chapitres II et III » sont remplacés par les mots : « Le chapitre III » ;

2° Les articles suivants sont insérés après l'article L. 1821-1 :

« *Art. L. 1821-1-1.* – Pour l'application à Mayotte de l'article L. 1112-1, les mots : "avant le 13 février 2015" sont remplacés par les mots : "avant le 29 août 2018".

« Pour l'application à Mayotte de l'article L. 1112-2-1, les mots : "dans les douze mois suivant la publication de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014" sont remplacés par les mots : "avant le 28 février 2019".

« *Art. L. 1821-1-2.* – Pour l'application à Mayotte de l'article L. 1112-2-2 et jusqu'au 31 décembre 2015, les attributions dévolues à la commission départementale consultative de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité sont attribuées à une commission de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public dont le rôle, la composition et le fonctionnement sont définis par arrêté préfectoral.

« *Art. L. 1821-1-3.* – Pour l'application à Mayotte de l'article L. 1112-5, les mots : "au 12 février 2005" sont remplacés par les mots : "à la date de publication de la présente ordonnance". »

### **Article 16**

I. – Les articles 6 et 7 de la présente ordonnance ne sont pas applicables à Saint-Barthélemy et à Saint-Martin en tant qu'ils concernent les transports routiers.

II. – A l'article L. 1831-1 du code des transports, les mots : « de la section 2 du chapitre II et » sont supprimés.

### **Article 17**

A l'article L. 2571-2 du code général des collectivités territoriales, il est ajouté, après les mots : « et L. 2224-12-5 », les mots : « ainsi que les troisième, quatrième, cinquième et sixième alinéas de l'article L. 2143-3 ».

### **Article 18**

Les dispositions de l'article 1<sup>er</sup> de la présente ordonnance sont applicables respectivement aux logements et aux copropriétés des immeubles bâtis dont la demande de permis de construire est déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

### **Article 19**

Le Premier ministre, la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, la ministre des affaires sociales, de la santé et des droits des femmes, la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, la ministre des outre-mer et la secrétaire d'Etat chargée des personnes handicapées et de la lutte contre l'exclusion sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente ordonnance, qui sera publiée au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 26 septembre 2014.

# GMAO : un outil puissant pour optimiser la maintenance



Flickr by Scott Maxwell

**La gestion de la maintenance assistée par ordinateur (GMAO) constitue un outil intéressant pour les collectivités. Pour preuve, l'ancienne région Languedoc-Roussillon vient de mettre en place un logiciel "Carl Source". Adaptable et paramétrable en interne, il permet de répondre à des besoins divers avec un même outil.**

## **Chiffres-clés**

**Coût du logiciel** : 250 000 € (licences, assistance, maintenance).

**Avantage** : un logiciel conçu comme une boîte à outils, entièrement paramétrable et évolutif.

**Inconvénient** : la base de données doit être mise à jour en temps réel pour que le système conserve sa pertinence.

**4 années** : auront été nécessaires pour rendre l'outil de GMAO entièrement opérationnel. Mais les trois directions concernées ont avancé à des rythmes différents. Et de nouveaux développements sont à venir.

D'ici quelques mois, 900 agents de l'ancienne région Languedoc-Roussillon auront directement accès à un logiciel de gestion de maintenance assistée par ordinateur (GMAO). L'outil, utilisé comme guichet unique, leur permettra indifféremment de signaler une climatisation défectueuse, de commander du papier à en-tête ou de réserver une salle pour un événement particulier. La demande sera visée électroniquement par la hiérarchie et adressée à la direction du patrimoine bâti et de la logistique (DPBL).

## **Dématérialisation**

« Aujourd'hui, une demande de mobilier doit être présentée sous parapheur et suivre la voie hiérarchique, indique Alain Saussotte, responsable GMAO au sein de la direction. Une procédure d'autant plus lourde que les services sont dispersés dans plusieurs bâtiments et

départements. » La DPBL sera en mesure, grâce au nouvel outil, d'extraire toutes les données voulues pour alimenter sa comptabilité analytique. Elle pourra également, demain, programmer des opérations de maintenance et contrôler l'activité des prestataires extérieurs chargés de l'entretien des bâtiments et des installations. Mieux : l'outil sera couplé avec la gestion technique centralisée (GTC), qui pourra générer automatiquement des demandes d'intervention en cas d'anomalie. « Nous avons référencé 12 000 équipements dans la base de données, détaille Alain Saussotte. Nous sommes en train d'écrire dans le logiciel les gammes d'interventions techniques liées à chaque équipement en vue de mettre en place un système de maintenance préventive. » La direction du patrimoine bâti n'est pas la seule à s'être engagée dans la GMAO. La direction de l'éducation et la sous-direction des ports ont adopté le même outil. « Ces trois directions nous ont contactés en 2010 avec des besoins et des objectifs différents », explique Katia Levé, chef du service « études et solutions applicatives » à la direction des systèmes d'information (DSI).

### **Des besoins différents**

« L'éducation voulait gérer les demandes d'intervention des lycées, les ports avaient besoin de remplacer un logiciel de comptabilité analytique en bout de course, la direction du patrimoine bâti avait une problématique de gestion des bâtiments, reprend-elle. Nous aurions pu répondre à ces demandes avec des solutions métier verticales, adaptées à l'univers de chacun. Nous avons préféré proposer une réponse commune, ce qui permettait de mutualiser les compétences, de créer des interfaces et de maîtriser les coûts. » Après consultation, la région a fait le choix, en 2012, du logiciel Carl Source, de l'éditeur Carl Software. « Ce logiciel offrait la possibilité de gérer trois métiers différents sur une même base, observe Sébastien Mouney, chef de projet GMAO à la DSI. C'est un outil très puissant et facile à paramétrer. Il n'y a pas besoin d'être informaticien pour créer des écrans. »

### **Un logiciel en interne**

Le paramétrage du logiciel a été réalisé en interne, avec l'appui d'un consultant de Carl Software. Pour ce faire, la DSI a mis en place un comité de projet, associant les responsables des trois directions concernées, et trois groupes de travail, un par direction. Au sein de ces groupes ont été définies les arborescences qui décrivent le patrimoine et validés les processus de circulation des demandes d'intervention. Les trois directions avaient envisagé initialement de partager une même base de données, moyennant un cloisonnement des droits d'accès. La direction des ports a finalement choisi d'installer sa propre base. Une solution qui simplifiait le paramétrage, mais imposait l'achat d'une deuxième licence et le recours à un serveur supplémentaire.

### **Chacun son rythme**

Les directions ont progressé à des rythmes différents. Celle de l'éducation a choisi d'aller vite et d'apprendre en marchant. Le logiciel a été rendu opérationnel dès mars 2013, après six mois de préparation seulement. L'outil centralise désormais toutes les demandes de travaux des lycées, ce qui réduit les temps de traitement et garantit la traçabilité.

Côté ports, il a fallu deux ans pour définir et développer les fonctionnalités voulues : suivi de l'activité des agents, maintenance des ouvrages... La DPBL devrait passer à la phase de production courant 2016. L'étape suivante consistera peut-être à étendre le système à l'ancienne région Midi-Pyrénées. « Les directions de l'éducation et du patrimoine ont pris contact avec leurs homologues de Toulouse, qui se sont montrées très intéressées », constate Sébastien Mouney.

### **Focus**

#### **« Donner plus de sens au métier de chacun »**

« Le premier intérêt de la GMAO est de regrouper toutes les données au même endroit, ce qui permet ensuite de les compiler et de les exploiter. L'information devient accessible où que l'on se trouve, puisque l'application Carl Touch permet aux techniciens d'accéder au système depuis un mobile. Cela génère des gains de temps importants. Autre avantage : l'automatisation permet de rationaliser et d'industrialiser les processus, donc de les rendre plus efficaces, et ainsi de donner plus de sens au métier de chacun. On évite des doubles saisies et des travaux rébarbatifs. Enfin, la démarche a permis de fédérer : les gens discutent, remettent en cause les procédures. C'est positif. »  
Sébastien Mouney, chef de projet « GMAO » à la direction des systèmes d'information

### **Focus**

#### **« Des applications propres à chaque direction »**

« Mon rôle a été d'accompagner la région dans la mise en place de Carl Source. Il s'agissait de mettre en place les données, de définir les processus, de personnaliser l'outil et de répondre aux besoins métier de chaque direction. Nous avons adapté les écrans en fonction des métiers. Le lancement a été rapide pour la direction de l'éducation qui avait des besoins identifiés et simples. Pour les ports, nous avons réalisé certains développements spécifiques répondant à des besoins précis. Pour le patrimoine, nous avons profité des possibilités du logiciel afin de permettre aux agents d'exploiter l'outil sur des usages bien particuliers, sans rapport avec la maintenance.»  
Arnaud Legrand, chef de projet chez Carl Software

### **Focus**

#### **« Un temps de traitement divisé par trois »**

« Grâce à Carl, les demandes de travaux des lycées, qui nous parvenaient par email, courrier ou téléphone, sont désormais canalisées sur un support unique. Mon rôle est d'orienter ces demandes vers nos équipes d'intervention ou vers des chargés d'opérations, et d'en contrôler le suivi. Le temps de traitement des interventions a ainsi été divisé par trois. Ce système nous permet en outre de partager l'information au sein de la direction de l'éducation et de conserver un historique de la maintenance. Nous travaillons aujourd'hui à mettre en place un système de maintenance préventive et projetons d'associer à Carl les plans des lycées, via un logiciel de gestion électronique de documents. »  
Jean-Eudes Leduc, coordinateur des opérations de maintenance à la direction de l'éducation



## DOCUMENT 8

« L'Ad'AP, agenda d'accessibilité programmée » – *ecologique-solidaire.gouv.fr* –  
août 2019

# L'Ad'AP, agenda d'accessibilité programmée

**Depuis le 31 mars 2019, il n'est plus possible de déposer d'Ad'AP. Le dispositif se poursuit cependant avec la mise en œuvre des travaux à travers l'instruction des autorisations de travaux et le suivi des agendas de plus de trois ans.**

### La fin du dépôt des dossiers d'Ad'AP

Le dispositif des agendas d'accessibilité programmée (Ad'AP), institué par l'article 3 de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées, a obtenu, en quatre ans, des résultats particulièrement encourageants, comptabilisant 690 000 ERP en son giron à la fin de l'année 2018.

Le législateur a cependant voulu limiter ce dispositif dans le temps : le dépôt et l'instruction de dossiers d'Ad'AP sont donc arrivés à leur terme le 31 mars dernier, à l'issue d'une période de transition prévue afin de permettre à l'ensemble des propriétaires ou exploitants d'ERP concernés d'en être informés et de pouvoir déposer encore leur dossier d'agenda d'accessibilité programmée.

**Dorénavant, les gestionnaires d'ERP devront, pour répondre à leurs obligations de mise en accessibilité, déposer des demandes d'autorisation de travaux ou de permis de construire de mise en conformité totale, sous peine de sanctions administratives et pénales.**

Cette règle générale ne connaît de dérogations - c'est-à-dire la possibilité d'intégrer, après le 31 mars prochain, des ERP au dispositif des Ad'AP - que dans trois cas :

- celui de Mayotte, compte tenu de la mise en oeuvre différée des dispositions de l'ordonnance de 2014 précitée dans ce DOM;
- celui des gestionnaires d'ERP ayant un Ad'AP en cours dont la situation évolue, à la suite d'une extension de leur patrimoine ou d'une dégradation de leur situation financière;
- celui des dossiers déposés avant le 31 mars 2019 et en cours de traitement, parce qu'incomplets ou sous avis défavorable avec un délai supplémentaire pour les redéposer.

L'objectif principal reste le même : maintenir, voire amplifier, la dynamique de mise en accessibilité du cadre bâti.

Afin de mobiliser les gestionnaires d'ERP hors Ad'AP, l'Etat utilise plusieurs leviers d'action, notamment :

- le lancement d'une campagne de communication nationale, déclinée au niveau local, sur la fin de la période du dépôt d'Ad'AP et l'obligation de mise en accessibilité;

- le déploiement progressif du dispositif des ambassadeurs de l'accessibilité à destination des commerces de proximité et des membres des professions libérales;
- le recours aux sanctions pécuniaires de manière ciblée et dissuasive;
- et le suivi rigoureux des Ad'AP en cours par les bilans des travaux et autres actions de mise en accessibilité réalisés à la moitié de la durée de l'agenda.

### **Ad'AP ou registre public d'accessibilité : Attention au démarchage agressif et menaçant !**

Certaines sociétés pratiquent un démarchage agressif, par téléphone, fax ou mail, voire même par du porte à porte, en se faisant passer parfois pour une autorité administrative. Certaines d'entre elles se présentent comme le site officiel des registres publics d'accessibilité en s'appropriant abusivement des logos ou marques de l'Etat, alors qu'il n'y a aucun enregistrement légal à effectuer auprès de l'administration.

La DMA invite tout le monde à la plus grande vigilance, à garder en tête certains réflexes de bon sens : consulter les sites internet gouvernementaux, se méfier des méthodes jugées agressives, et surtout **ne jamais donner ses coordonnées bancaires au téléphone**. En cas de malversation avérée, ne pas hésiter à en exiger le remboursement et à saisir la justice.

La DMA a créé et met à disposition un document expliquant comment reconnaître un démarchage malintentionné et quoi faire si l'on s'estime lésé.

### **La mise en oeuvre d'un Ad'AP**

Après l'élaboration du dossier Ad'AP, la phase de travaux

Une fois l'agenda validé, la phase de travaux démarre. La date du début de l'Ad'AP correspond à la date d'approbation si celle-ci a été notifiée, ou à la date anniversaire du dépôt de l'agenda, une fois les quatre mois révolus. Les gestionnaires qui n'ont fait approuver qu'un Ad'AP, sans autorisation de travaux (AT), doivent, au moment de la phase travaux, déposer une demande d'AT (Cerfa n° 13824\*03 ou n°15797\*01 sous condition) ou un PC par ERP. C'est à ce moment qu'ils détaillent précisément les types de travaux souhaités, qu'ils expliquent et justifient les éventuelles demandes de dérogation en vue de leur obtention.

Afin de repérer les travaux et aménagements à réaliser pour rendre un ERP conforme, des auto-diagnostics sont disponibles plus bas. Il est également possible de passer par un professionnel du diagnostic. Une des questions fréquentes listées plus bas porte identifie les professionnels vers lesquels il est possible de se tourner.

Les agendas dont la durée est supérieure à 3 ans doivent assurer un suivi de l'avancement de leur agenda à travers deux rendez-vous administratifs :

- la réalisation d'un point de situation à 1 an (dont le formulaire est réalisable en ligne et disponible ci-dessous) ;
- la réalisation d'un bilan à mi-parcours (dont le formulaire sera également réalisable en ligne et mis à disposition ultérieurement).

Des attestations d'achèvement des travaux doivent être réalisées et envoyées au préfet qui a validé l'Ad'AP, dans les deux mois qui suivent la fin des travaux.

Pour déposer en ligne son attestation d'achèvement des travaux, un lien est disponible ci-dessous.

#### La prorogation du délai d'exécution

Si, à la fin de la durée accordée, les travaux ne sont pas achevés, le législateur a prévu la possibilité de prolonger la durée officielle de l'agenda. C'est ce qu'on appelle la prorogation du délai d'exécution, prévue par l'article L. 111-7-8 du code de la construction et de l'habitation. Trois cas permettent de demander une prorogation :

- le cas de force majeure, défini comme un événement "imprévisible, irrésistible et extérieur", qui permet de demander à bénéficier d'une durée supplémentaire de trois ans maximum, renouvelable;
- la difficulté financière qui permet de demander à bénéficier d'une durée supplémentaire d'un an maximum, non renouvelable ;
- la difficulté technique qui permet de demander à bénéficier d'une durée supplémentaire d'un an maximum, non renouvelable.

Chaque demande doit impérativement être motivée et justifiée, la difficulté mise en avant devant être démontrée et ce, au plus tard trois mois avant expiration du délai imparti de l'Ad'AP approuvé. Un modèle type de demande de prorogation est disponible ci-dessous.

# ANNEXE 1

## INGEVILLE 2020

### ÉTAT DES LIEUX DES LOCAUX ASSOCIATIFS D'INGEVILLE (extraits)

Code du bien	Désignation Bâtiment	Surface en m <sup>2</sup>	État du bien M : Mauvais B : Bon TB : Très Bon	Nombre d'associations accueillies	Consommation énergétique en kwh	Ratio en kwh/m <sup>2</sup>	Année de construction
1	8, avenue de l'A	1 054	M	6	112 515	107	1952
2	Bâtiment modulaire	146	M	2	33 000	226	1990
3	Maison forestière (vacant)	477	M	0	0	0	1910
4	Copropriété 1 allée St (vacant)	142	B	0	20 600	145	1921
5	029 route de T	956	TB	5	91 612	96	1962
6	048 route de T (vacant)	391	TB	0	31 715	81	1962
7	050 route de T	532	TB	9	56 212	106	1962
8	056 route de T	167	TB	3	7 215	43	1962
9	60A route de T	258	TB	4	9 512	37	1962
10	060 route de T	622	TB	2	15 620	25	1962
11	079 route de T	232	TB	4	10 600	46	1962
12	27R	715	B	8	71 655	100	1954
13	Saint L	690	B	6	68 212	99	1956
14	2-3-4 route de W	659	M	4	0	0	1972
15	(Ancien) Presbytère de M	240	M	2	26 312	110	1870
16	Immeuble 28 A R (vacant)	511	M	0	56 000	110	1935
17	Rue B	3 980	M	0	117 000	29	1954
18	4 rue du C	405	TB	2	45 017	111	1968
19	110 route de L	277	B	6	35 000	126	1902
20	Rue d'E	612	M	2	70 154	115	1978
21	12, rue d'H	918	M	4	111 620	122	1907
22	Rue de l'A	129	B	3	9 650	75	1965
23	1, rue du P	320	TB	2	52 000	163	1982
24	37, R	270	M	2	45 000	167	1902
25	6, rue N	1 018	M	4	210 000	206	1973
26	4, place S	360	M	4	56 212	156	1872
27	6, rue Y	954	M	8	112 000	117	1947
28	5, rue de la B	450	B	4	58 212	129	1951
29	2, rue du C	356	M	6	62 615	176	1955
30	1, rue des T	568	B	6	96 215	169	1981
31	3,5,7 rue du H (vacant)	240	M	0	36 012	150	1971
32	38, rue de la F	432	M	4	71 652	166	1970
33	20, rue du C	1 000	M	9	112 615	113	1947
34	Ensemble rue D	774	B	2	70 512	91	1950
35	Complexe rue de la R	825	M	12	95 612	116	1972
36	11 rue du C	405	M	4	35 615	88	1978
37	49, avenue du A	332	M	2	28 612	86	1951
38	27, rue R	656	M	2	65 592	100	1990
39	15, rue du C	186	M	1	19 614	105	1971
40	20, rue des M	385	M	6	25 612	67	1952
41	21 rue de T	292	B	10	20 600	71	1956
42	1, rue du C	870	M	4	69 612	80	1990
43	87 route de W	1 039	TB	11	65 612	63	1975
44	2, et 8 rue C	654	M	4	70 154	107	1966
45	4, rue C	1 036	M	2	90 200	87	1965
46	9 et 11 rue C	454	B	4	65 600	144	1951
47	21, rue du L	659	M	6	72 110	109	1956
<b>TOTAUX :</b>		<b>28 648</b>		<b>191</b>	<b>2 706 811</b>		

## ANNEXE 2

### INGEVILLE 2020

#### Répartition du patrimoine d'INGEVILLE

	Nombre de bâtiments	Surfaces bâtiments en m <sup>2</sup>
Mairies de quartiers + Hôtel de Ville	11	15 134
Crèches	20	88 215
Ecoles	70	230 192
Maisons	58	95 652
Appartements	115	112 513
Garages	110	2 950
Hangars	12	19 500
Patrimoine associatif	47	28 648
Gymnases	23	94 408
Edifices culturels	32	59 940
Bâtiments techniques	23	38 774