



Commission des finances et des affaires générales

030 - Gestion des Bâtiments

030 - Gestion des bâtiments, hors collèges - Propositions financières - Budget Primitif 2018

Rapport n° CD/2017/130

Service Chef de file :

J4-Immobilier

Service(s) associé(s) :

Résumé :

Le présent rapport a pour objet de proposer au Conseil Départemental de décider des inscriptions budgétaires pour 2018 concernant la gestion des bâtiments départementaux, hors collèges.

Le patrimoine bâti du Département, hors collèges, est constitué de plus de 160 sites et représente plus de 180 000 m².

Ce patrimoine est un outil au service des politiques publiques du Département. Son développement, son entretien et sa gestion se doit d'être optimisée de manière permanente afin d'offrir aux usagers des services publics départementaux modernes et efficaces, et aux agents du Département les meilleures conditions d'accueil et d'exercice de leurs missions.

S'appuyant sur un état des lieux qualitatif et sur une définition stratégique des implantations par type d'activité, il est proposé que le Département se dote d'un schéma d'implantation territorial en lien avec le schéma d'accessibilité des services publics. Tout en poursuivant les actions visant à réduire les prises de baux de location, et à privilégier les occupations de propriétés départementales, le Département recherche ainsi à offrir à tous les citoyens et à tous les agents des conditions d'accueil optimales, en proximité, quel que soit le territoire d'action.

Des efforts sont faits chaque année pour maîtriser les dépenses départementales d'investissement et de fonctionnement dans le domaine de la gestion mobilière et immobilière. L'optimisation de ces dépenses suppose une vigilance constante et une analyse de la pertinence du besoin, et la recherche constante de pistes d'économies.

Axe 030 Gestion des Bâtiments

Récapitulatif des montants proposés en dépenses par mode d'action :

D/R	Code Mode d'action	Section	Libellé Mode d'action	CA réalisé HT 2016	Budget Primitif voté 2017	Projet Budget Primitif 2018
D	03005	F	Acquisitions foncières	5 225,84	20 000,00	15 000,00
D	03010	I	Acquisition de bâtiments	0,00	0,00	2 500 000,00
D	03015	I	Travaux lourds de construction et restructuration	88 478,87	2 495 000,00	1 210 000,00
D	03020	F	Impôts et taxes	237 197,67	262 000,00	273 500,00
D	03025	F	Location	2 197 523,61	2 461 200,00	2 236 900,00
D	03030	F	Gardiennage	555 342,47	510 000,00	572 000,00
D	03035	F	Frais de nettoyage	1 472 040,11	1 568 000,00	1 736 200,00
D	03040	F	Energies et fluides	1 261 370,91	1 404 000,00	1 387 500,00
D	03045	F	Assurances	1 089 036,27	836 300,00	893 400,00
D	03050	F	Maintenance et entretien des bâtiments	1 233 138,92	1 517 000,00	1 224 600,00
D	03050	I	Maintenance et entretien des bâtiments	1 040 528,14	712 000,00	1 300 000,00
D	03055	F	Maintenance et entretien des terrains	167 087,25	172 500,00	171 500,00
D	03060	F	Achat, entretien, maintenance matériel, mobilier et outillage	15 539,73	15 000,00	19 000,00
D	03060	I	Achat, entretien, maintenance matériel, mobilier et outillage	371 261,80	435 000,00	370 000,00
D	03065	F	Déménagement	18 834,60	60 000,00	30 000,00
D	03070	F	Maison de l'Alsace à Paris	2 564 654,50	20 000,00	0,00
			TOTAL	12 317 260,69	12 488 000,00	13 939 600,00

Récapitulatif des montants proposés en recettes par mode d'action :

D/R	Code Mode d'action	Section	Libellé Mode d'action	CA réalisé HT 2016	Budget Primitif voté 2017	Projet Budget Primitif 2018
R	03005	F	Acquisitions foncières	3 178,44	4 000,00	4 000,00
R	03025	F	Location	907 528,35	859 451,00	1 185 415,24
R	03040	F	Energies et fluides	118 539,96	50 000,00	74 000,00
R	03045	F	Assurances	37 630,87	1 600,00	1 600,00
R	03050	F	Maintenance et entretien des bâtiments	182 843,01	150 000,00	0,00
R	03050	I	Maintenance et entretien des bâtiments	19 000,00	0,00	0,00
R	03060	I	Achat, entretien, maintenance matériel, mobilier et outillage	1 263,88	0,00	0,00
			TOTAL	1 269 984,51	1 065 051,00	1 265 015,24

03005 - Acquisitions foncières

Un crédit de fonctionnement de **15 000 €** est inscrit pour les **acquisitions foncières**, afin de prendre en charge les frais (géomètres, reconnaissance, etc,...) que pourraient générer des acquisitions de terrains à bâtir dans le cadre du schéma d'implantation départementale.

03010 – Acquisition de bâtiments

Il est proposé d'inscrire un crédit de **2 500 000 €** pour permettre l'acquisition éventuelle de divers bâtiments.

03015 – Travaux lourds de construction et restructuration

Il est proposé d'inscrire un crédit de **1 210 000 €** en investissement pour des travaux lourds de réhabilitation.

Un crédit de 250 000 € est ainsi proposé pour la poursuite des travaux de mise en accessibilité des bâtiments départementaux conformément à l'Agenda d'Accessibilité Programmée (ADAP) adopté par le Département en juillet 2015 (délibération CD 2015/82). En 2018, ce sont notamment l'Hôtel du Département, la Bibliothèque Départementale de Truchtersheim, la Bibliothèque Départementale de Betschdorf, la Maison du Conseil Départemental de Saverne, l'ADIRA, le Chalet du Champ du Feu, les Nouvelles Archives Départementales qui seront traités.

Des crédits sont proposés pour réaliser des études ou des travaux de maîtrise de l'énergie (50 000 €). Ces crédits permettront de financer des études de faisabilité pour la réalisation de chaufferies collectives et le recours à l'utilisation d'énergie renouvelable. Ces crédits permettront d'étudier et de sécuriser la mise en place de panneaux photovoltaïques sur un ou plusieurs sites départemental (-aux) le cas échéant.

Par ailleurs, des frais d'études permettront de lancer les études de programmation nécessaires dans le cadre du schéma départemental d'implantation immobilière (30 000 €). Un crédit de 400 000 € est proposé pour des études de conception en vue de l'implantation du siège de la Délégation Territoire Nord à Haguenau dans l'ancien collège "FOCH". Un crédit de 250 000 € est proposé pour l'opération de redéploiement des services à l'Hôtel du Département et sur le site de l'Espace Vauban.

Par ailleurs, pour permettre une utilisation rapide du bâtiment n°7 rue du Verdon, il est proposé de procéder à des travaux de rafraîchissement (sols, murs, plafonds, mise niveau des installations techniques) pour un montant de 180 000 €.

Un crédit de 50 000 € est prévu pour le remplacement de vitrines au niveau de la distribution à la cuisine de l'Hôtel du Département.

03020 - Impôts et taxes

Les dépenses pour les **impôts et taxes** s'élèvent à **243 500 €** et permettent de payer les taxes foncières, les taxes d'habitation et les redevances d'ordures ménagères auxquels le Département est assujéti ainsi que les taxes de redevances archéologiques.

Un crédit de **30 000 €** est nécessaire pour les taxes foncières des propriétés non bâties, propriétés du Département, et les travaux connexes de remembrement.

03025 – Location

Les dépenses pour les **locations** s'élèveront à **2 236 900 €** qui se répartissent comme suit : 11 000 € pour des locations mobilières et 2 225 900 € pour les loyers et les charges des bâtiments départementaux.

Il est proposé que soient pris en compte à compter de 2018, sur le budget principal tous les loyers permanents du Foyer de l'Enfance. La location du site de Ponts Couverts est comptabilisée, en attendant de connaître les modalités définitives de résiliation du bail. Des charges sont prévues pour les travaux de l'immeuble Le Sébastopol, Place des Halles, propriété du Département. En poursuivant les actions visant à réduire les prises de baux de location et à privilégier les occupations de propriétés départementales, ces crédits sont revus à la baisse par rapport au BP 2017 (230 000 €).

03030 – Gardiennage

Les dépenses de **gardiennage** s'élèveraient à **572 000 €** et se répartissent comme suit :

- **525 000 €** regroupent les dépenses pour le gardiennage et la télésurveillance de divers sites du Département. La hausse des crédits permet de prendre en charge les problématiques de sécurité des personnes en lien avec le contexte actuel sur des sites sensibles comme le château du Haut-Koenigsbourg en période de fortes affluences et lors de manifestations publiques à l'Hôtel du Département.

Des prestations de sécurité permettent aussi de renforcer les équipes internes sur le site de l'Hôtel du Département, de répondre aux besoins de sécurité incendie lors de la location des espaces, en dehors des horaires d'ouverture au public, et de pallier les absences du personnel départemental pour rester conforme aux prescriptions réglementaires.

En outre, il est proposé qu'un nouveau marché soit conclu en 2018 avec un cahier des charges qualitatif plus strict compte-tenu de l'évolution du contexte actuel, avec une recrudescence des situations d'agressivité, notamment sur les sites médico-sociaux.

- **47 000 €** correspondent à des **prestations de service d'accueil et de conciergerie**. Il s'agit du recours à une société mettant à disposition un agent d'accueil tous les jours ouvrés de l'année pour assurer l'accueil et diverses prestations à la borne d'accueil de l'Hôtel du Département. Ce prestataire garantit la continuité de service tout au long de l'année en assurant le remplacement et la formation des agents mis à disposition du Département.

03035 – Frais de nettoyage

Les crédits pour **frais de nettoyage** qui sont proposés à hauteur de **1 722 200 €** sont destinés au paiement des prestations de nettoyage récurrentes et exceptionnelles de l'ensemble des sites du Département. De nouveaux marchés sont en cours de passation.

L'achat des produits d'entretien, pour un coût de **14 000 €**, correspond à l'acquisition des produits utilisés sur les sites pour lesquels le nettoyage est effectué par des personnels rémunérés directement par le Département, et pour les produits utilisés par les agents pour le petit entretien courant des locaux de restauration sur les sites non dotés de restauration collective.

03040 – Energies et fluides

Concernant **les énergies et les fluides**, il est proposé d'inscrire des crédits à hauteur de **1 387 500 €**, en légère baisse, se répartissant comme suit :

- Eau :	63 100 €
- Gaz :	360 000 €
- Electricité :	920 000 €
- Combustibles :	44 400 €

03045 - Assurances

Il est proposé d'inscrire **893 400 €** de crédits pour prendre en charge les frais **d'assurances** selon la répartition suivante :

- assurances générales :	270 000 €
- assurances bacs rhénans :	42 000 €
- assurances meubles et immeubles pour les collègues :	424 200 €
- assurances meubles et immeubles pour les bâtiments, hors collègues :	133 700 €
- assurances pour bris informatiques :	10 100 €
- pour les prestations de conseils en assurances :	13 400 €

03050 – Maintenance et entretien des bâtiments

Les crédits proposés **en fonctionnement** pour 2018, à hauteur de **1 210 900 €**, pour la **maintenance et l'entretien des bâtiments** doivent permettre d'assurer un niveau de maintenance nécessaire pour assurer la sécurité des personnes et la pérennité des ouvrages (1 189 900 €). Ces crédits permettront également de financer l'enlèvement des papiers, cartons et verres sur différents sites (16 000 €) et à la location et à l'entretien des fontaines à eau (5 000 €).

Il est proposé d'inscrire des crédits pour financer des **prestations de blanchisserie** à hauteur de **10 000 €**, correspondant à l'entretien du linge de services spécifiques tels que le Protocole, le Laboratoire Départemental d'Analyses et le Service d'Actions de Prévention Sanitaire.

Une proposition d'inscription de crédits pour l'entretien et la **maintenance des petits équipements du service logistique** à hauteur de **3 000 €** correspond aux dépenses nécessaires pour assurer l'entretien des petits équipements de l'imprimerie et des machines à café du bar situés dans le hall de l'Hôtel du Département.

Des crédits permettant de s'acquitter des **droits d'auteurs** à hauteur de **700 €** correspondent aux droits à payer pour la diffusion de musique dans le hall de l'Hôtel du Département.

Le crédit qu'il est proposé d'inscrire **en investissement** pour la maintenance et l'entretien des bâtiments pour 2018 à hauteur de **1 300 000 €** doit permettre le niveau de maintenance nécessaire pour assurer la sécurité des personnes et la pérennité des ouvrages, notamment le clos et le couvert. Une attention particulière est portée à ces travaux afin d'améliorer le niveau de programmation des travaux et de réduire la part d'imprévus annuelle. Le programme détaillé des travaux est joint en annexe.

03055 – Maintenance et entretien des terrains

Un crédit de **171 500 €** est proposé pour les dépenses liées à l'**entretien des terrains et jardins** pour l'ensemble des sites bâtis gérés par le Département. Les entreprises qui effectuent ces prestations sont toutes des Etablissements de Santé et d'Aide par le Travail (ESAT).

03060 – Achat, entretien, maintenance matériel, mobilier et outillage

Des crédits à hauteur de **15 000 €** sont proposés pour la **maintenance et l'entretien des matériaux, matériels et outillages** concernant divers matériels, mobiliers fixes et outillages y compris les classeurs rotatifs.

Il est proposé d'inscrire un crédit de **4 000 €** pour permettre **l'acquisition de petit matériel de restauration**, notamment de la vaisselle en dur pour les besoins des sites extérieurs ou du matériel des arts de la table pour le service du Protocole.

Le crédit de **370 000 €** qu'il est proposé d'inscrire **en investissement** est destiné à **l'achat de mobilier** pour les services départementaux, à l'achat de matériel médical et des outillages nécessaires au fonctionnement des services d'entretien et de maintenance ainsi que le matériel et l'outillage nécessaires aux travaux réalisés en régie.

03065 – Déménagement

Des crédits pour divers frais à hauteur de **30 000 €** sont proposés pour faire face aux dépenses de déménagements des services nécessaires dans le cadre du redéploiement concernant l'Hôtel du Département, les sites Vauban et Verdon.

Des **recettes** à hauteur de **1 265 015,24 €** sont proposées à l'inscription dans le budget 2018.

03005 – Acquisitions foncières

Une proposition d'inscription de recette de **4 000 €** correspond à des recettes liées aux cessions foncières.

03025 – Location

Les recettes pour les locations de bâtiments sont estimées, pour 2018, à **1 185 415,24 €** en augmentation du fait des recettes supplémentaires attendues, en lien avec l'exploitation du centre d'affaires de la Maison d'Alsace à Paris par la société MDA Partner's.

03040 – Energie et fluides

Il s'agit de recettes attendues à hauteur de **74 000 €** correspondant au recouvrement des charges de location.

03045 – Assurances

La recette de **1 600 €** qu'il est proposé d'inscrire correspond à une ristourne sur la prime d'assurance, en raison de l'emploi par le Département de sapeurs-pompiers volontaires.

Par ailleurs, les opérations immobilières en cours, émergeant au programme pluriannuel d'investissement relevant des autres politiques et modes d'actions du Département, sont présentées dans les rapports budgétaires propres à chaque politique :

- les unités techniques départementales dans le rapport Voirie Départementale (7) ;

- les collèges dans le rapport sur l'enseignement secondaire (5) ;
- le Château du Haut Koenigsbourg dans le rapport relatif à la Conservation du Patrimoine (6) ;
- les unités territoriales d'actions médico-sociales dans le rapport relatif aux lieux d'accueil du public (1).

La Commission des finances et des affaires générales, réunie le 07 décembre 2017, a émis un avis favorable à ces propositions.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Après en avoir délibéré, le Conseil Départemental décide :

- *de l'inscription de ces dispositions dans le budget primitif 2018 ;*
- *de lancer les travaux de maintenance, dans les bâtiments départementaux dont la nature et les montants prévisionnels figurent sur la liste jointe en annexe à la présente délibération ;*
- *d'autoriser son président à signer les actes relatifs aux déclarations de travaux, permis de construire et autres autorisations d'urbanisme pour la réalisation de ces opérations de travaux.*

Strasbourg, le 29/11/17

Le Président,



Frédéric BIERRY