

53 Gestion des bâtiments
531 Acquisitions et constructions -
532 Gestion mobilière et immobilière
Propositions financières Budget Primitif 2016

Rapport n° CD/2016/64

Service Chef de file :

J4-Immobilier

Service(s) associé(s) :

E6 - Direction des moyens généraux

Résumé :

Le présent rapport présente les crédits destinés à la gestion des bâtiments comprenant les éléments relatifs à des opérations de construction et à la gestion mobilière et immobilière.

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

Afin d'offrir aux usagers des services publics départementaux et aux agents du Département les meilleures conditions d'accueil et d'exercice de leurs missions, il est nécessaire de veiller en permanence au bon état du patrimoine et à l'optimisation des ressources disponibles.

La stratégie immobilière vise à maîtriser les dépenses de fonctionnement pour lesquelles les loyers et charges représentent le plus gros volume de dépenses. A ce titre, la poursuite de la politique mise en place en 2009 visant à être propriétaire des locaux occupés au détriment de locaux loués a porté ses fruits. Les dépenses en loyers sont passées de plus de 5 M€/an en 2010 à 2,465 M€/an en 2016. L'acquisition des immeubles Rue de Verdon (2011) et Vauban (2014) à Strasbourg a permis cette réduction significative. Toutes les nouvelles opportunités de cette « stratégie propriétaire » qui se présenteraient seront étudiées avec attention.

Le programme pluriannuel d'investissement ne prévoit pas en 2016 de lancer de nouvelles opérations d'envergure dans l'attente d'une redéfinition des périmètres et des objectifs de chacune d'entre elles.

Les moyens budgétaires dégagés sur l'investissement neuf permettent de garantir et de pérenniser le budget de maintenance des bâtiments. Les budgets de maintenance sont stabilisés en 2016 à des niveaux comparables aux années précédentes. L'objectif du Département est de pouvoir garantir le maintien en état du patrimoine malgré les contraintes budgétaires afin d'assurer le bon fonctionnement et l'activité de tous les établissements.

Afin d'orienter un maximum de crédits vers les actions publiques au bénéfice des Bas-Rhinois, 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 (532). Une baisse significative est enregistrée en 2016 par rapport à 2015 (- 8%) et elle vient s'inscrire dans la dynamique engagée depuis quelques années [- 17% par rapport à 2013]. L'optimisation de ces dépenses suppose une vigilance constante et une gestion rigoureuse au quotidien : analyse de la pertinence du besoin, recherche constante de pistes d'économies. Un travail de proximité avec les cadres du territoire afin d'évaluer les besoins dans leurs actions au bénéfice des usagers et de valider les choix a permis d'augmenter l'importance des économies et l'efficacité des dépenses maintenues.

531 – Acquisitions et constructions

Mode action	Section	Libellé Mode d'action	Budget Primitif 2015	Projet Budget Primitif 2016
5313	I	Travaux lourds de construction et restructuration	150 000,00	590 000,00
5314	F	Taxes diverses	155 000,00	173 000,00

La proposition d'inscription d'un crédit de 763 000 € au BP 2016 concerne, en **section d'investissement (590 000 €)**, le solde de l'opération d'aménagement d'un parking sur la zone d'extension de l'Hôtel du Département (80 000 €), la poursuite de l'opération de remplacement des équipements de cuisine du restaurant administratif de l'Hôtel du Département (100 000 € pour les armoires froides et la machine à laver la vaisselle) et le démarrage des travaux de mise en accessibilité des bâtiments départementaux conformément à l'Agenda d'Accessibilité Programmée (ADAP) adopté par le Département en juillet 2015 (380 000 €). Un crédit de 30 000 € est également prévu pour des frais d'études dans le cadre de la restructuration de bâtiments.

En **section de fonctionnement**, un crédit d'un montant de 173 000 € est proposé au BP 2016 pour honorer les impôts et taxes foncières (163 000 €) ainsi que les frais de fouilles archéologiques obligatoires dans le cadre de certains chantiers (10 000 €).

532 - Gestion mobilière et immobilière

Mode action	Section	Libellé Mode d'action	Budget Primitif 2015	Budget Primitif 2016
5320	F	Location	3 145 000,00	2 465 000,00
5321	F	Gardiennage	458 000,00	467 000,00
5322	F	Frais de nettoyage	1 877 000,00	1 872 000,00
5323	F	Energies et fluides	1 700 000,00	1 700 000,00
5324	F	Assurances	1 327 000,00	1 189 300,00
5325	F	Maintenance et entretien des terrains	180 000,00	179 500,00
5326	F	Maintenance et entretien des bâtiments	1 570 598,00	1 650 000,00
5326	I	Maintenance et entretien des bâtiments	1 943 000,00	1 900 000,00
5327	F	Maintenance et entretien des matériaux, mobiliers et outillages	15 000,00	15 000,00
5328	F	Achats de matériel, mobilier et outillage	5 000,00	0,00
5328	I	Achats de matériel, mobilier et outillage	550 000,00	450 000,00
5329	F	Autres frais	100 000,00	60 000,00

Les dépenses pour les **locations** d'un montant de **2 465 000 €** se répartissent comme suit : 5 000 € pour des locations mobilières et 2 460 000 € pour les loyers et les charges des bâtiments des services départementaux ; la diminution de 680 000 € par rapport à 2015 est permise par la fin de la location des bâtiments de Passerelle 67 (P67) – les services ayant été transférés à l'Hôtel du Département, à Vauban (acheté en 2014) et à Ponts Couverts

(location) et par le paiement en 2015 de la soulte de surloyer au profit du propriétaire de P67.

Les dépenses de **gardiennage** à hauteur de **467 000 €** regroupent les dépenses pour le gardiennage et la télésurveillance de divers sites du Département.

Les crédits pour **frais de nettoyage** qui s'élèvent à **1 872 000 €** sont destinés au paiement des prestations de nettoyage récurrentes et exceptionnelles de l'ensemble des sites du Département à hauteur de 1 848 000 € et 24 000 € pour l'achat de divers produits d'entretien nécessaires au bon fonctionnement des sites.

Les dépenses en **énergie et fluides** de **1 700 000 €** se répartissent comme suit :

- eau : 93 000 €. Ces crédits varient d'une année sur l'autre du fait du nombre considérable de sites gérés, de variations d'usage, de travaux, de fuites éventuelles...

- gaz : 519 000 €. Ces dépenses devraient baisser ou au moins stagner suite à la conclusion des marchés de fourniture de gaz passés dans le cadre de l'ouverture à la concurrence de ce secteur et au vu de la conjoncture sur les prix du pétrole.

- autres combustibles : 66 000 €. Cette ligne est en baisse d'année en année dans la mesure où les chaufferies fuels vétustes sont remplacées par des chaufferies gaz lorsque c'est possible. Le déménagement des archives rue Dollinger et la vente de l'ancien site des archives (rue Fischart) chauffé au fuel a également permis de réaliser de substantielles économies sur ce poste. (149 000 € en 2013)

- électricité : 1 022 000 € et combustibles : 66 000 €. Ces dépenses pourraient augmenter entre 2 et 3 % en 2016 du fait de la hausse prévisionnelle des tarifs.

A noter que dans le secteur de l'énergie, les travaux d'amélioration des performances thermiques des bâtiments et de leurs installations techniques sont valorisés par le biais de la revente de certificats d'économie d'énergie. Le Département – outre les économies de consommations énergétiques – bénéficie aussi de recettes de l'ordre de 150 à 200 000 €/an.

Les crédits de **1 189 300 €** pour les **assurances** se répartissent comme suit : assurances générales 295 800 €, assurances autos et bacs 350 000 €, assurances meubles et immeubles pour les collègues : 380 000 €, assurances meubles et immeubles bâtiments hors collègues 153 500 € et prestations de conseils en assurances 10 000 €. La baisse entre les budgets 2015 et 2016 s'explique par la conclusion d'un nouveau marché d'assurance en 2015 moins couteux que le précédent.

Un crédit de **179 500 €** est prévu 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'Aides par le Travail (ESAT).

Les crédits inscrits **en fonctionnement** pour 2016 à hauteur de **1 650 000 €** pour la **maintenance et l'entretien des bâtiments** doivent permettre d'assurer un niveau de maintenance minimum pour assurer la sécurité des personnes et la pérennité des ouvrages (1 456 300 €). Il est également destiné à l'enlèvement des papiers, cartons et verres sur différents sites (30 000 €), au paiement des taxes d'ordures ménagères (110 000 €), au versement des droits d'auteur pour la diffusion de musique dans le hall de l'Hôtel du Département (700 €), à la maintenance de fontaines à eau et divers matériels (8 000 €),

15 000 € pour divers loyers de matériels ainsi que 30 000 € de prestations de pressing et de maintenance pour le matériel d'imprimerie.

Le crédit inscrit **en investissement** pour la maintenance et l'entretien des bâtiments pour 2016 à hauteur de **1 900 000 €** doit permettre un niveau de maintenance minimum pour assurer la sécurité des personnes et la pérennité des ouvrages, notamment le clos et couvert. Les dépenses pour 2013 et 2014 s'élèvent respectivement à 2 156 000 € et 2 116 000 M€. Sur les plus de 160 sites départementaux, un certain nombre de bâtiments ne bénéficient pas d'investissement programmé en 2016. Les interventions les plus significatives dépassent rarement 50 000 €. On peut citer quelques exemples parmi les interventions les plus importantes en volume financier : rénovation du système de chauffage à l'ATIP d'Obernai (49 000 € TTC), révision de la toiture du dépôt de Gundershoffen (Annexe de l'UTCD de Niederbronn / 42 000€ TTC) ou remplacement des cuves à saumure à l'UTCD de Hochfelden (24 000 € TTC).

A noter que la loi de finances 2016 prévoit désormais l'éligibilité au FCTVA des dépenses d'entretien des bâtiments publics, ce qui devrait permettre au Département de récupérer environ 350 000 € supplémentaires sur les travaux d'entretien des bâtiments départementaux (y compris collèges).

Les crédits de 15 000 € pour la **maintenance et l'entretien des matériaux, matériels et outillages** sont destinés à des prestations de maintenances de divers matériels, mobiliers fixes et outillages (exemple : classeurs rotatifs).

Les crédits de **450 000 €** inscrits **en investissement** sont destinés à l'**achat de mobilier** pour les services départementaux, 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 en régie.

Des crédits pour divers frais à hauteur de **60 000 €** sont inscrits pour faire face à des dépenses de **déménagements des services**.

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 (122)
- Les collèges dans le rapport sur l'enseignement secondaire (312)
- Le chalet du champ du feu et le centre de vacances de Wangenbourg dans le rapport sur les activités sportives et de loisirs (331)
- Le Château du Haut-Koenigsbourg dans le rapport relatif à la Conservation du Patrimoine (322)
- Les unités territoriales d'actions médico-sociales dans le rapport relatif aux lieux d'accueil du public (461)

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

Après en avoir délibéré, le Conseil Départemental approuve les propositions d'inscriptions budgétaires pour 2016 dans la politique 53 - Gestion des bâtiments, pour les axes 531 - Acquisitions et constructions et 532 - Gestion mobilière et immobilière.

Strasbourg, le 21/01/16

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F. Bierry', written in a cursive style.

Frédéric BIERRY