
RETOUR D'EXPERIENCE SUR LE POLE ADMINISTRATIF DES MUREAUX
ENTRETIEN AVEC MICHEL POZZI
18 FEVRIER 2010

Participants :

[MP] Michel Pozzi, Responsable bâtiment, depuis 1997, formation : BTS bâtiment
[CL] Christelle Louvet, CAUE78
[CR] Clément Rigot, Ekopolis

Retranscription synthétique validée

Dans le texte, les données sont mises en évidence en gras. Les parties de textes en italique sont les citations qui pourront être extraites dans la fiche de retour d'expérience.

Sommaire

Présentation globale de l'opération	1
Phase usage et évaluation	1

Présentation globale de l'opération

Phase usage et évaluation

La labellisation HQE est lourde et a mobilisé 50% du temps de l'énergéticien (D. Bulle) pendant 1 an.

Des contrats de maintenance, suivi par des prestataires extérieurs sont obligatoires sur le bâti :

- contrat de désenfumage (contrat global ville) ;
- contrat alarme incendie ;
- contrat extincteurs : contrats externes (trop coûteux en interne et spécifiques).

Des contrats annexes ont aussi été pris, pour l'étanchéité et la couverture.

D'autre part, la mairie a mis en place des contrats d'entretien et maintenance en interne pour assurer la pérennité du bâtiment : général (murs, peintures, etc.) et sur les lots techniques (électricité, plomberie, menuiserie, peintures). Les passages annuels et les visites d'inspection permettent une remontée d'informations et une visibilité sur le vieillissement. Nous n'avons pas de gardien technique.

« La démarche d'entretien et de maintenance planifiée a pour but d'améliorer la satisfaction des usagers. De plus, ces interventions et vérifications permettent une limitation des pannes et contribuent à la pérennité du bâti.

Grace à cela on limite la courbe de vieillissement du bâti. Les petites réparations permettent ainsi d'éviter les surcoûts liés à des pannes plus importantes et permet de capitaliser sur les coûts d'entretien par nature d'équipement budgétaire (scolaire, administratif, pôle emploi, etc.). Il y a un retour écrit des interventions et vérifications sur l'entretien. Néanmoins, on ne peut pas comparer deux bâtis, il y a trop de modes de production différents (chauffage, éclairage, etc.).

Le personnel a également la possibilité de signaler un problème par mail.

Suite à l'expérience du pôle administratif, nous avons étendu ce système d'inspections régulières aux autres bâtiments de la commune non gardiennés. » [MP]

Sur la partie « invisible » (tuyauterie, étanchéité, vérification des regards, etc.) les visites d'inspections prennent 1 à 2 journées tous les 6 mois en fonction des corps de métiers.

Ces systèmes de contrats font partis des objectifs HQE du projet, ce n'était pas du tout en place avant, mis à part pour le secteur scolaire où un gardien s'occupait de la maintenance et de l'entretien technique.

En général, il y a des spécialistes techniques dans les communes, notamment un énergéticien, lorsque le nombre d'habitant dépasse les 15 000, en dessous on trouve plutôt des techniciens polyvalents.

Les tubes fluorescents des lampes de bureaux n'ont jamais été changés.

Au niveau de la conception, ce projet a été très intéressant pour la partie réalisation technique. Il y a eu une implication des services.

« Mes regrets actuels concernent les matériaux et notamment la nature de l'isolant (laine de roche), à l'époque (2005) aucun isolant dit « écologique » n'avait de PV d'agrément du CSTB. Bien qu'il soit pérenne, un problème de la laine de roche est son risque cancérigène non démontré mais pressenti. On s'aperçoit aussi que l'on aurait du mettre en place une toile de verre sur les murs, pas seulement une simple couche de peinture. » [MP]

Les menuiseries sont en aluminium, le bois initialement voulu demande trop d'entretien.

Dans les couloirs, les détecteurs de présence pour l'éclairage ne génèrent peut être pas d'économies d'électricité : autour des patios ils sont placés à chaque extrémité dans les zones les plus sombres, mais commandent les lampes devant les baies vitrées, là où un éclairage n'est pas toujours nécessaire.

« Le comportement des gens est différent en fonction du lieu où ils se trouvent. Ils sont plus exigeants et moins tolérants, moins soigneux dans leurs bureaux que chez eux. Il est impossible de concerter chacun des usagers. En outre, le turn-over des agents implique des positionnements d'équipements usuels et pratiques. » [MP]

Encore aujourd'hui, la lumière reste souvent allumée dans les bureaux alors que c'est inutile.

Documents intéressant à archiver, analyser

-

Autres personnes à rencontrer

-