

# GESTION DE PATRIMOINE IMMOBILIER & TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

## Le schéma directeur de l'immobilier régional des Pays de la Loire – Expérimentation

Benoît ROCHER, DREAL PDL  
2 juin 2016

# Contexte et enjeux

---

- L'immobilier de l'État représente la 1ère fonction support et 7 milliards d'euros de dépenses annuelles, ceci dans un contexte où la réalisation d'économies est de mise, en particulier là où se situent les enjeux les plus significatifs.
- Le préfet de région est le représentant de l'État propriétaire en région.
- Dans la continuité de la première phase de mise en œuvre de la stratégie immobilière en 2009, le Schéma Directeur Immobilier Régional (SDIR) vise à mettre en place **une méthodologie d'analyse, de gestion et de pilotage du parc immobilier de l'État et de ses Opérateurs** (INSEE, ADEME, ...) au niveau de la région. Il permet d'identifier les opportunités de rationalisation immobilière.
- Une **démarche expérimentale** initiée par la circulaire du Premier ministre du 16/12/2014 dans 5 régions (Haute et Basse Normandie, Pays de la Loire, Rhône-Alpes et Réunion) ;
- Dans un délai contraint de 9 mois de **janvier à septembre 2015**

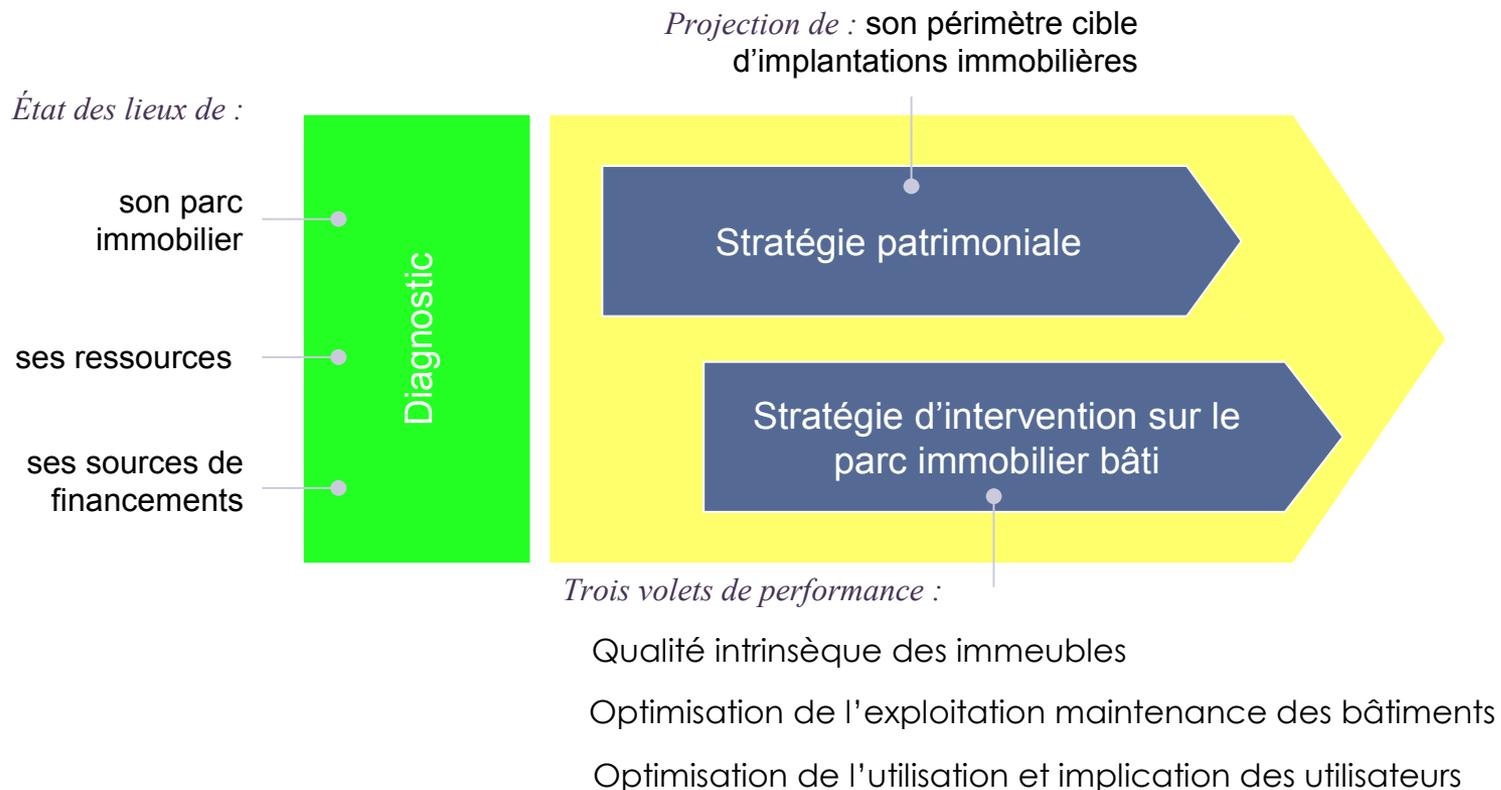
# Contexte et enjeux

---

- L'État et ses opérateurs en PDL, c'est **809 implantations pour 993 902 m<sup>2</sup> de SUB**
- Une prépondérance de surfaces domaniales [État propriétaire] (70%) et des implantations majoritairement de taille moyenne (< 1000 m<sup>2</sup>).
- Une performance d'occupation de **14,59 m<sup>2</sup> de SUN/poste de travail pour l'Etat** au dessus de la cible des 12 m<sup>2</sup> et de 19,20 m<sup>2</sup> SUN/poste de travail pour ses opérateurs
- Un coût global de gestion dont l'impact sur les budgets de fonctionnement est conséquent (24 M€ de charges de fonctionnement – entretien courant, fluide énergie, etc. et 21 M€ de charges locatives).

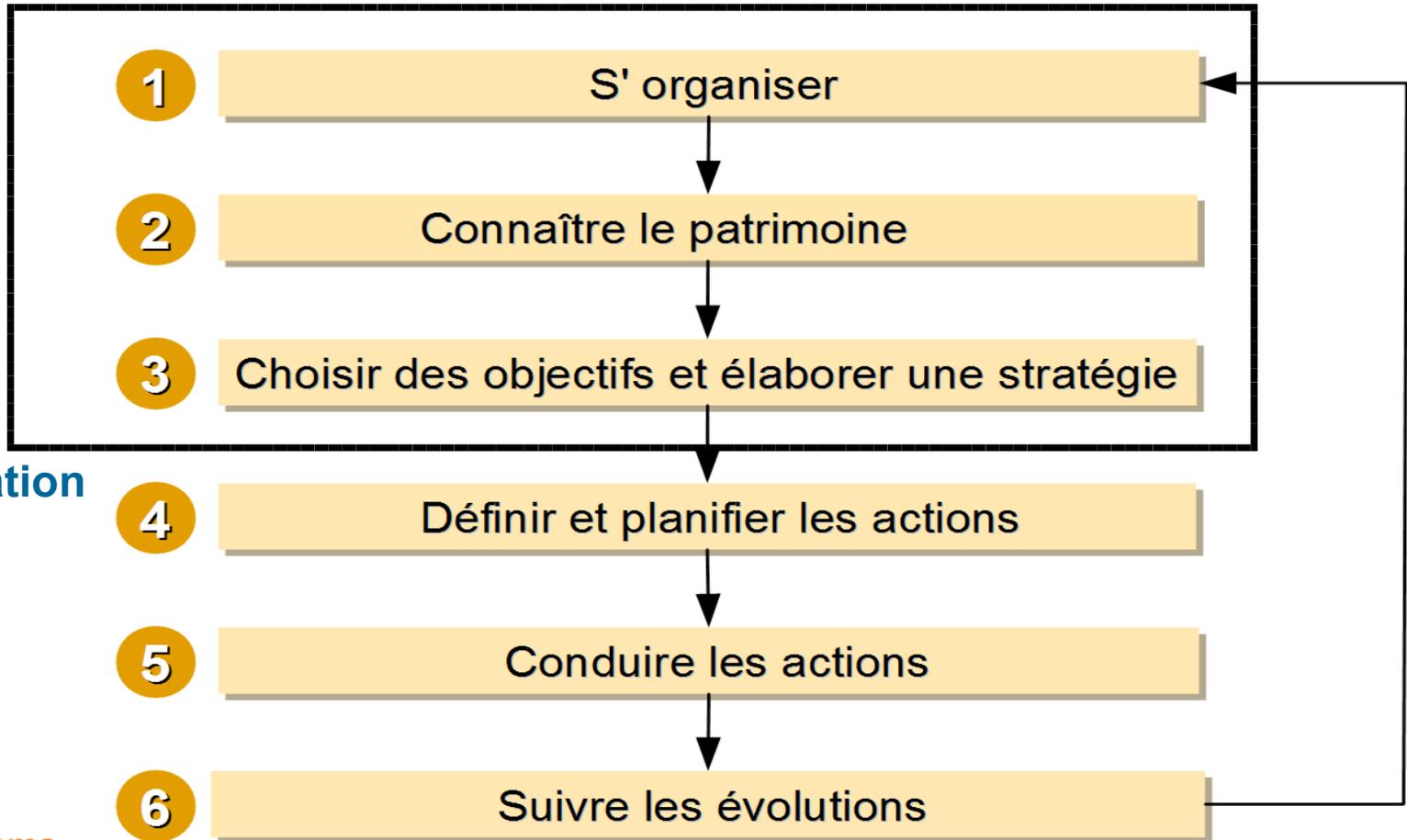
# La démarche SDIR

- Une démarche méthodologique reposant sur un **diagnostic, base d'une stratégie à deux niveaux**
- Un périmètre intégrant essentiellement **l'immobilier de bureau**



# Le SDIR s'intègre dans une démarche GPI active

- Rappel : le processus de **GPI active en 6 étapes**



Expérimentation  
SDIR

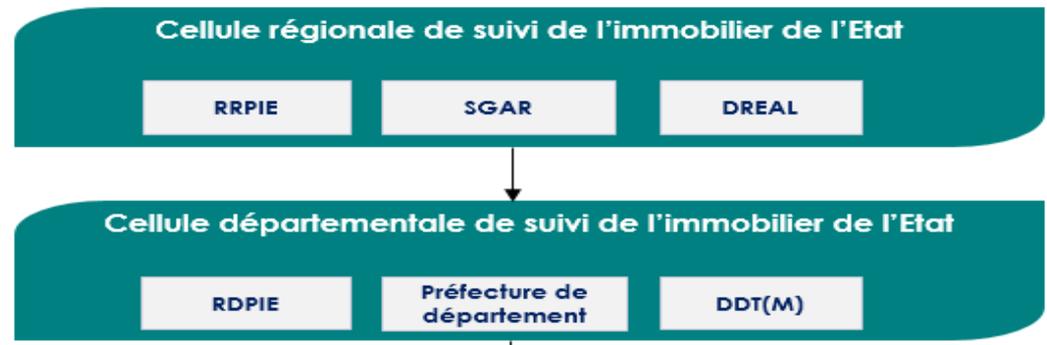
Source :  Cerema

# La gouvernance du projet

Au niveau régional, la gouvernance du dispositif s'articule de la façon suivante :

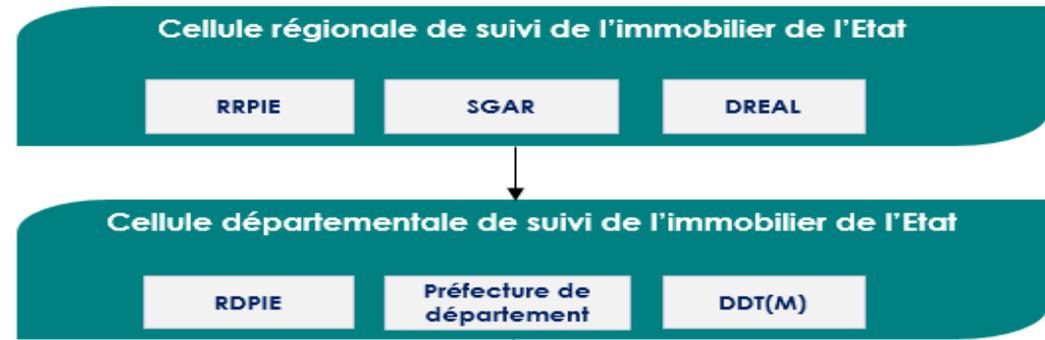
- Le **préfet de région** est garant de l'élaboration et de la mise en œuvre du SDIR, en coordination avec les préfets de départements ;
- Une démarche pragmatique qui **s'appuie sur l'organisation existante en matière de gestion de l'immobilier de l'État en région**

Instances de pilotage de l'immobilier de l'Etat en région  
(circulaires PM du 16 janvier 2009)



# La gouvernance du projet

Instances de pilotage de l'immobilier de l'Etat en région  
(circulaires PM du 16 janvier 2009)



Sous le pilotage du préfet de région :

- La **Responsable régionale de la politique immobilière de l'État (RRPIE)** qui joue un rôle central dans l'élaboration de la stratégie patrimoniale = garant du « porter à connaissance », de la recherche d'opportunités et de synergies immobilières, ...
- Les **Directions départementales des territoires DDT(M)** qui apportent leur compétence sur les 3 leviers de la performance immobilière = les travaux, l'exploitation et l'utilisation des bâtiments :
  - capitalisation et valorisation des données techniques (audits, CR, ...)
  - recueil et analyse des besoins exprimés par les gestionnaires
  - proposition d'opérations mutualisées de travaux

# Élaborer un diagnostic

## Diagnostic des ressources

- **Réaliser un état des lieux des moyens et compétences de la fonction immobilière** présents dans les services (régionaux, départementaux ou zonaux) en matière d'immobilier (assistance à maîtrise d'ouvrage, étude de faisabilité, programmation, conduite d'opération...); tout en intégrant leur évolution prévisible.
- **Identifier les manques** au sein des services avec **propositions de pistes** de mutualisation et d'entraide.
- **Structurer le réseau 'ressources' SDIR** avec les différents acteurs institutionnels et techniques (pilotage / cadrage régional & mise en œuvre départementale)

## Diagnostic des moyens financiers

- **Inventorier les sources de financement**
- **Évaluer la contrainte financière** qui s'impose à la stratégie d'entretien et de renouvellement.

## Diagnostic du parc

- **Inventorier les biens à inclure dans le périmètre:** biens tertiaires, biens à enjeux (politiques, économiques, sociaux et environnementaux) et/ou s'inscrivant dans des opportunités au plan local, biens majeurs du parc régional, biens concernés par des opérations immobilières en cours ou programmées.
- **Diagnostiquer l'état technique initial des immeubles et potentiel d'amélioration :** état de santé et fonctionnel, conformité à la réglementation (dont « accessibilité »), performance énergétique, contraintes urbanistiques et architecturales, ratios d'occupation, etc.

# Focus sur le diagnostic du parc

- **Objectifs** : inventorier les biens à inclure dans le périmètre et diagnostiquer l'état initial des immeubles et les potentiels d'amélioration
- Nécessité d'adopter une **démarche pragmatique et s'appuyer sur l'existant**
- **Grille d'analyse simplifiée** qui s'appuie sur un nombre de données limités :
  - Indications surfaciques et d'occupation
  - Charges de fonctionnement (Impôts et taxes + Entretien courant + Fluide et énergie + Nettoyage + Gardiennage + Espaces verts + Divers)
  - Travaux envisagés (accessibilité, entretien et travaux lourds, énergie) : mise à jour des préconisations d'audits réalisés en 2010/2011
  - Coût moyen au m<sup>2</sup> : accessibilité (17€) / entretien lourd (118€) / rénovation énergétique (186€)
- Identification des sites non pérennes

# Déterminer les projets d'optimisation à enjeux

Les différentes étapes de l'élaboration de la stratégie :

- 1/ Écarter les **biens « sans enjeux »** : pour les bâtiments domaniaux (occupations inférieures à 500m<sup>2</sup> de SUB), pour les occupations en location externe (loyers inférieurs à 15000€/an)
- 2/ **Dégager des projets d'optimisation** en mettant notamment en perspective les données recueillies (loyer élevé, coûts d'entretien élevé, ratio d'occupation faible, bâtiments nécessitant des travaux lourds, ...) sur un périmètre géographique restreint, arrondissements de départements.
- 3/ **Approfondir l'analyse des dossiers** pour fiabiliser les données d'occupation et de surface, proposer à chaque fois au moins un scénario alternatif, et se prononcer in fine sur une solution : bien laissé en l'état, vente d'un bien domanial pour une prise à bail dans le secteur locatif externe, densification par abandon de loyers externes, réalisation de travaux lourds, etc...

# Déterminer les projets d'optimisation à enjeux

- **4/ Analyse comparée des dossiers** et choix des projets au regard d'un retour sur investissement des dépenses engagées, d'une fonctionnalité accrue tant pour les usagers que pour les agents, d'une réduction des coûts attendus.
- 5/ A l'issue de l'analyse les projets sont soumis à l'arbitrage du préfet de région. Ils sont **soumis à une instance nationale** qui valide ou non les projets.
- In fine, **22 projets** sont issus de l'expérimentation SDIR. Quelques cas de figures :
  - Regroupement de 2 sites locatifs sur un site domanial libéré.
    - État du bâti : travaux lourds sur le site domanial selon audit 240 000 euros.
    - Gain potentiels annuels en loyer et charges de fonctionnement de 55 000 euros.
  - Regroupement d'un site locatif sur un site domanial.
    - État du bâti : travaux lourds estimés à 30 000 euros selon audit.
    - Site locatif très coûteux en charges. Gain potentiels annuels en charges de 200 000 euros
  - Abandon d'un site domanial pour densification d'un autre : ratio d'occupation de 14,5 m<sup>2</sup> in fine
    - Coût de cession de 380 000 euros. État du bâti : travaux lourds de 110 000 euros
    - Abandon de charges de 6 700 euros annuels.

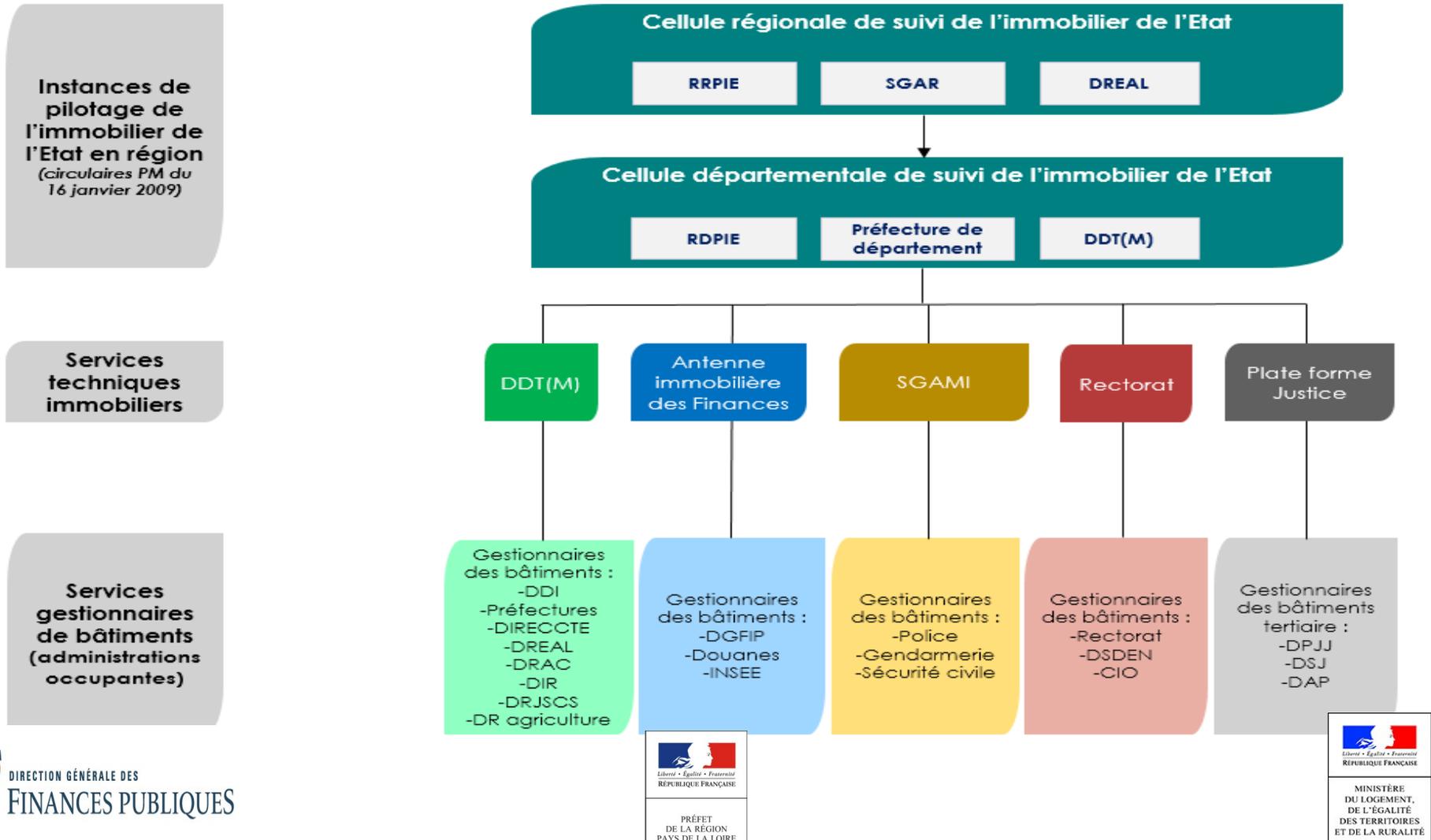
# Retour d'expériences des expérimentations SDIR

---

- Le SDIR apporte une **vision transversale** par opposition à une gestion en « tuyaux d'orgue » ( Ministère par Ministère, opérateur par opérateur)
- Les régions expérimentatrices font le constat de la nécessité de :
  - **simplifier la mise à jour des données de connaissance du parc**
  - **mettre en place un indice de qualité des données**
- Il est donc indispensable de disposer d'un outil commun de mise à jour des données bâtementaires, synonyme d'une meilleure connaissance en amont de toute décision stratégique, qui associe l'ensemble du réseau de l'immobilier de l'État en région.
- **Référentiel technique (RT) : outil interministériel** créé par France Domaine sur la base des outils du Cerema destiné à se substituer aux applications existantes ou, dans un premier temps, à dialoguer avec certaines via des passerelles

# Mise en œuvre du Référentiel technique (RT)

La mise en œuvre s'appuie sur un **réseau d'acteurs interministériel** structuré autour de l'existant : CERESTIE, CEDESTIE et services techniques immobiliers



# Structure du Référentiel technique (RT)

- Un outil de connaissance complet du parc, issu des outils AGPI développés par le MEDDE

## Données générales

### Carnet d'identité

identification

mesurage

données d'occupation

## Etats Techniques

### Etat de santé

cotation  
des constituants

### Etat fonctionnel

facilité d'accès  
qualité d'usage

### Etat d'accessibilité

évaluation réglementaire  
et fonctionnelle

### Etat énergétique

de l'enveloppe

des équipements techniques

## Données d'exploitation

### Performance environnementale

énergie, eau, déchets

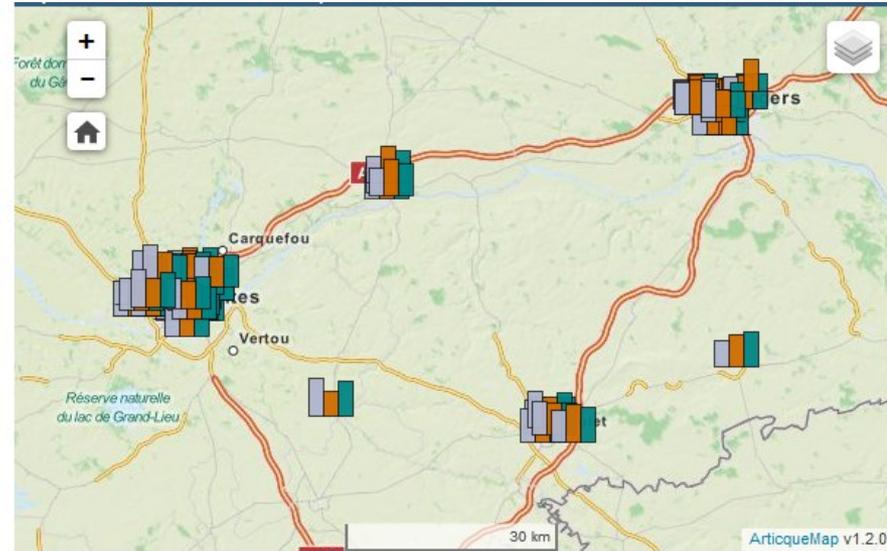
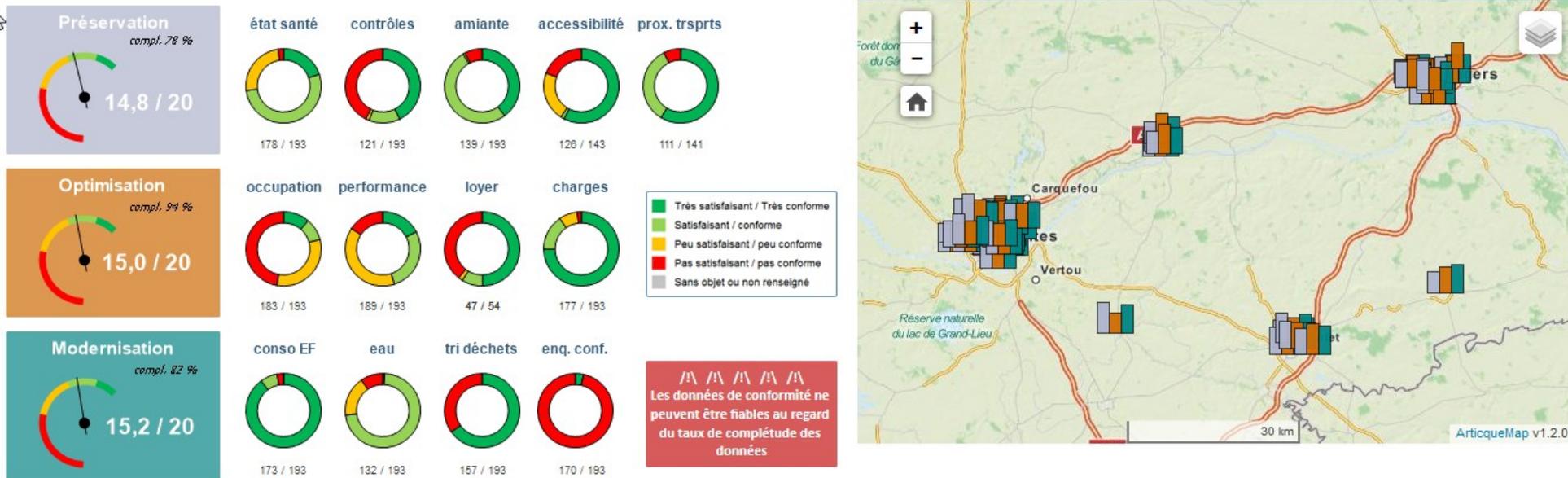
### Etat réglementaire

contrôles réglementaires  
commissions de sécurité

### Contrats d'exploitation maintenance

# L'aboutissement d'une démarche de GPI active

- Conformité du parc immobilier régional vis-à-vis des 3 trajectoires de la politique immobilière de l'État : **OPTIMISATION, PRESERVATION, MODERNISATION**



Liste des 193 bâtiments de bureau																		
P	O	M	Libellé bât/ter	Code Site	Code bât/ter	Adresse	Code postal	Ville	Dpt	Ministère	SUB	Etat santé	Contrôles	Amiante	Etat access.	Prox. trspts	SUN / PdT	SUN
20,00	14,06		bureaux service pénitentia...	123144	152450	29 R LENOIR	72100	Le Mans	72	Justice	849,00			Très satisfaisant			Satisfaisant	Pas sa
18,44	13,75	15,...	BUREAUX GENDARMERIE	148533	159241	31 BD DU MARE...	85000	La Roche-su...	85	Intérieur - Outre...	4 512,07	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant		Très satisfaisant	Pas satisfaisant	Pas sa
18,33	13,75	16,...	locaux de service	125172	132800	23 AV HOCHE	53100	Mayenne	53	Intérieur - Outre...	4 072,09	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant			Pas satisfaisant	Pas sa
18,00	15,00	13,...	COMMISSARIAT DE POLIC...	120291	143448	38 R ALEXANDR...	44700	Orvault	44	Intérieur - Outre...	551,14	Très satisfaisant	Satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Satisfaisant	Pas sa
16,67	17,81	15,...	LST.CIE. FONTENAY LE C...	148532	144720	58 AV DU PRESI...	85200	Fontenay-le...	85	Intérieur - Outre...	623,16	Satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant			Très satisfaisant	Pas sa
16,67	15,00	15,...	CAS.CIE.LES SABLES D OL...	148547	154665	1 BD BLAISE PAS...	85100	Les Sables-d...	85	Intérieur - Outre...	668,90	Satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant			Pas satisfaisant	Pas sa
16,67	13,75	15,...	SOUS-PREFECTURE	111093	209522	16 QU VICTOR H...	85200	Fontenay-le...	85	Intérieur - Outre...	1 120,00	Satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant			Pas satisfaisant	Pas sa
16,00	15,00	15,...	COMMISSARIAT DE POLIC...	139595	143734	415 R DU CHEMI...	49400	Saumur	49	Intérieur - Outre...	1 104,88	Satisfaisant	Pas satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Peu satisfaisant	Pas sa
15,50	17,50	16,...	HÔTEL DE POLICE DE LAVAL	125462	140156	7 PL PIERRE ME...	53000	Laval	53	Intérieur - Outre...	2 242,00	Satisfaisant	Pas satisfaisant	Satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Pas sa