

PROJET RÉFÉRENT

Evaluation des performances techniques et usages d'un bâtiment ou d'un parc de bâtiments



OBJET DE L'OPÉRATION

Le Cerema a développé une méthode d'évaluation des performances techniques et d'usages configurable pour les gestionnaires de patrimoine immobilier.

A cet effet, le parc naturel régional du Vercors a mobilisé le Cerema dans le cadre du [projet européen PEACE-Alps](#) porté par AuRAEE sur la massification de la rénovation énergétique et la mutualisation des activités en intégrant la dimension usage.

LES BESOINS DU CLIENT / PARTENAIRE

Suite à plusieurs interventions de rénovations et une extension de la maison du Parc Naturel du Vercors, le Parc Naturel Régional, comme la plupart des gestionnaires de patrimoine, se questionne sur l'optimisation du fonctionnement de ses locaux. Motivé également par des changements d'organisation et des dysfonctionnements d'usages, il a proposé ce bâtiment pour connaître l'état de ses performances techniques et de sa qualité d'usage.

Les gestionnaires de patrimoine immobilier ont besoin de connaître les performances de leurs bâtiments pour vérifier leur capacité à répondre aux usages prévus et aux usages réels. Cette connaissance est la base qui va leur permettre de :

- construire une stratégie immobilière :
 - définir un périmètre et des objectifs
 - planifier des actions sur leur parc pour maîtriser l'énergie, réorganiser des services, mutualiser des espaces, améliorer l'accessibilité ou le confort, anticiper l'évolution des usages...
 - suivre l'évolution des actions
- préparer un programme de travaux compatible avec un scénario intégrant l'ensemble des dimensions techniques et d'usage sur un ou plusieurs bâtiments préalablement ciblés.

CONTACT



relation-clients-
aauvergnernhonealpes@cerema.fr

THÉMATIQUES ASSOCIÉES

- Gestion de patrimoines immobiliers

LA RÉPONSE DU CEREMA

Le Cerema a mis au point un outil d'évaluation des bâtiments et de leurs usages.

Dans le cadre du projet européen, cet outil a été expérimenté par une dizaine d'acteurs, aux compétences variées et ayant un rôle de conseil auprès des collectivités (architectes, urbanistes ou techniciens du parc naturel régional du Vercors, de l'agence régionale de l'énergie et de l'environnement en Auvergne Rhône Alpes AURA-EE, des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Isère, la Drôme et la Savoie.

Cette méthode adaptable et transversale est applicable aux bâtiments tertiaires (services publics, enseignement, équipements sportifs, culturels et de santé...). Elle ne s'applique pas aux logements, bâtiments industriels, agricoles ou d'exploitation sans adaptation.

L'OUTIL D'EVALUATION

L'évaluation de l'état actuel et des potentialités s'appuie sur une centaine d'indicateurs répartis à l'échelle du site, du bâtiment et de ses espaces.

Les indicateurs se répartissent suivant les thématiques ci-dessous :

- état technique
 - état et entretien
 - état réglementaire
 - énergie et environnement
- usages
 - attractivité
 - fonctionnalité et adaptabilité
 - sûreté et sécurité
 - confort et santé

L'évaluation est basée sur les documents techniques et graphiques transmis par le gestionnaire. Une visite des locaux pour relever l'état initial et le potentiel, des entretiens avec les occupants et gestionnaires complètent l'alimentation de l'outil pour obtenir une analyse qualitative. Pour chaque bâtiment, la synthèse dégage des points forts et de vigilance. Des alertes sur des points particuliers peuvent également être notifiées par l'évaluateur.

L'évaluation est ensuite présentée au maître d'ouvrage afin qu'il puisse définir une stratégie immobilière : un programme d'actions regroupées, priorisées et planifiées.

Pour cette mission, un seul bâtiment a été analysé. Cette méthode peut être déployée après un temps d'apprentissage sur un parc immobilier. Dans ce cas, le rapport comprend l'analyse globale sur le parc concerné et des fiches synthétiques pour chaque bâtiment. Ce référentiel commun à l'ensemble du parc permet d'établir des comparaisons ou des priorisations d'interventions sur les différentes thématiques retenues.

L'ACCOMPAGNEMENT DU CEREMA

Le Cerema accompagne les gestionnaires pour l'appropriation et la mise en œuvre de cet outil:

- en l'adaptant à leur besoin
- en le déployant sur quelques bâtiments ou sites tests
- en formant les futurs évaluateurs à son utilisation

LE CLIENT / PARTENAIRE PARTENAIRES

Parc naturel Régional du Vercors

Agence régionale Auvergne Rhône-Alpes
Energie environnement (AuRA-EE)

LE CALENDRIER

janvier 2018 à juin 2018

PILOTE DU PROJET

Cerema Centre-Est
Département Construction Aménagement
Projet
Isabelle PEREYRON