

Démarche et stratégie de gestion de patrimoine immobilier

Repères méthodologiques



Enjeux et objectifs des gestionnaires

- **Avoir des bâtiments adaptés à leurs fonctions**
- Optimisation et rationalisation des surfaces
- Valorisation
- Respect des exigences législatives et réglementaires
- Pérennité du bâti et bon fonctionnement des systèmes techniques
- Sécurité et santé des personnes
- Diminution des coûts de fonctionnement
- Optimisation d'usage
- Flexibilité des locaux
- Exemplarité des actions en matière environnementale
- ...

La GPI en 6 étapes



Organiser le gestionnaire immobilier



Connaître le patrimoine



Choisir des objectifs et élaborer une stratégie



Définir et planifier les actions



Conduire les actions



Suivre les évolutions

1. Organiser le gestionnaire immobilier

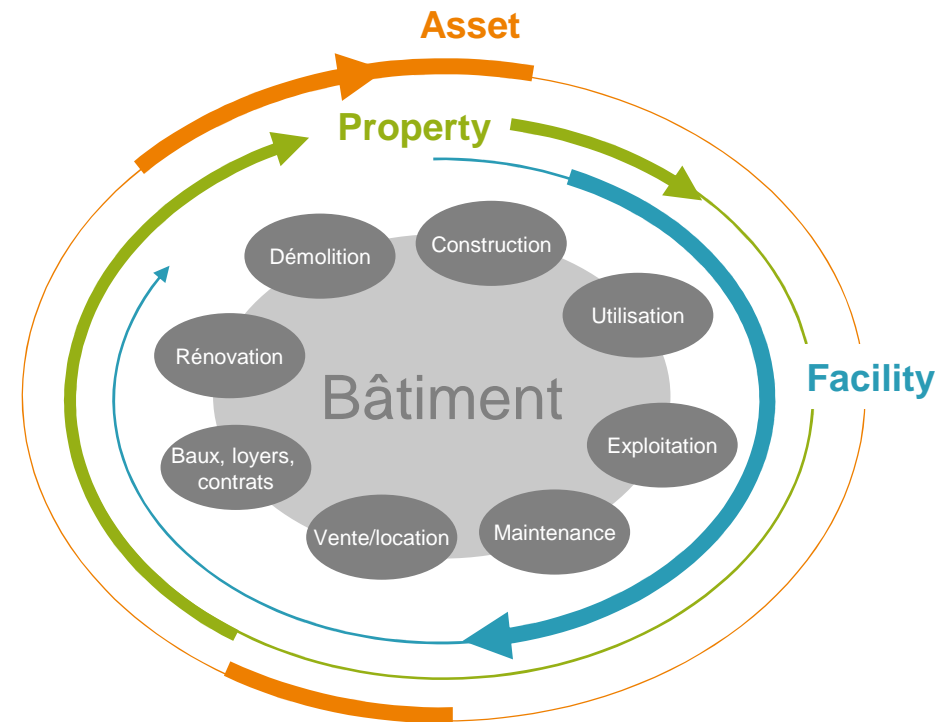


1. Organiser le gestionnaire immobilier


**Gestion
stratégique de l'actif
immobilier**
-
*Asset
Management*


**Gestion
administrative,
technique et
financière de la
propriété**
-
*Property
Management*


**Gestion
administrative,
technique et
financière de
l'occupation**
-
*Facility
Management*



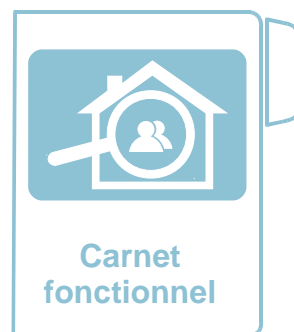
2. Connaître le patrimoine



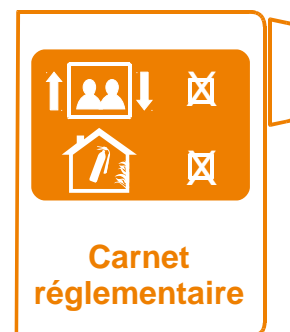
↓
Patrimoine



↓
Dégradations



↓
Dysfonctionnements



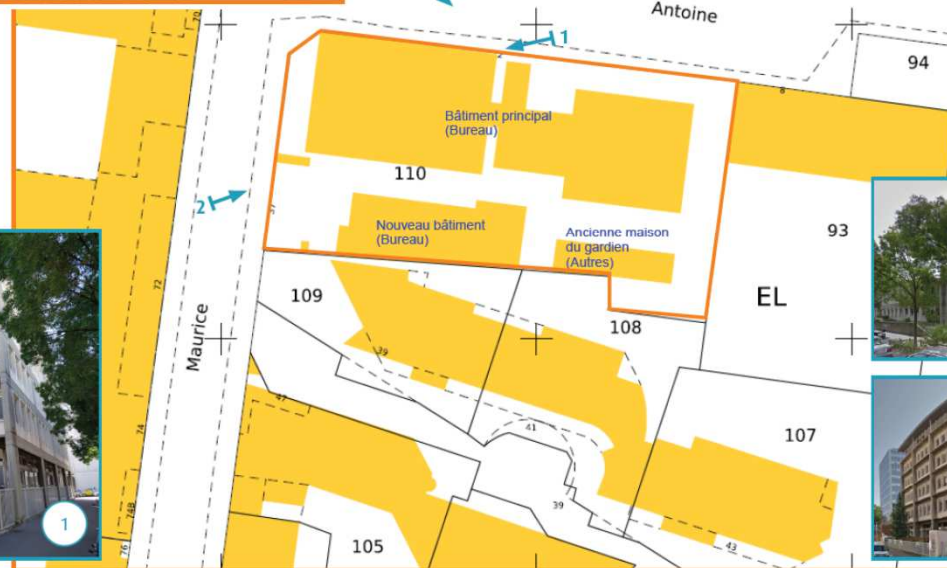
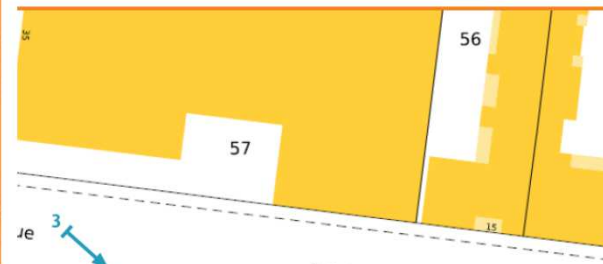
↓
Non conformités



↓
Charges
Indicateurs énergétiques
Insuffisances

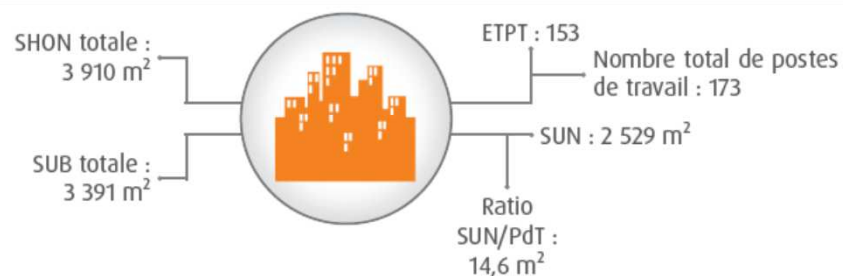
Patrimoine du Cerema
État des lieux





Indicateurs

DONNÉES GÉNÉRALES



ÉTATS TECHNIQUES

Bâtiment	État de santé	État fonctionnel	État d'accessibilité	État énergétique général de l'enveloppe	État énergétique général des équipements
Ancienne maison du gardien	SAT	SAT	NA	PEU	PAS
Bâtiment principal	SAT	SAT	NR.F	SAT	PEU
Nouveau bâtiment	TS	SAT	NR.F	SAT	SAT

ÉVALUATION DES BESOINS EN GER

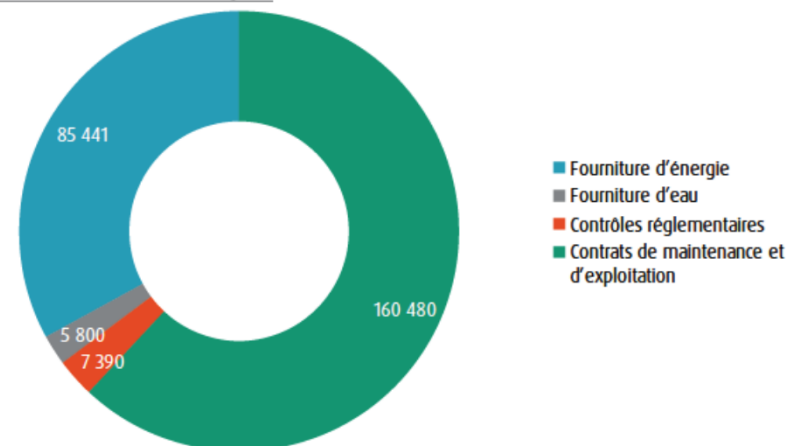
Bâtiment	GER en € HT (0/5 ans)	GER en € HT (5/10 ans)	GER en €HT/m ² /an	IVP
Ancienne maison du gardien	49 700	20 600	22,0	43,4%
Bâtiment principal	256 000	256 000	78,1	12,2%
Nouveau bâtiment	0	0	0,0	0,0%
Total	305 700	276 600		

ÉVALUATION DES BESOINS POUR MISE EN ACCESSIBILITÉ DES BÂTIMENTS ERP

Bâtiment	Classement		Coût travaux HT (valeur sept. 2015)
	Catégorie	Type	
Bâtiment Principal	ERP 5ème	W et L	30 995

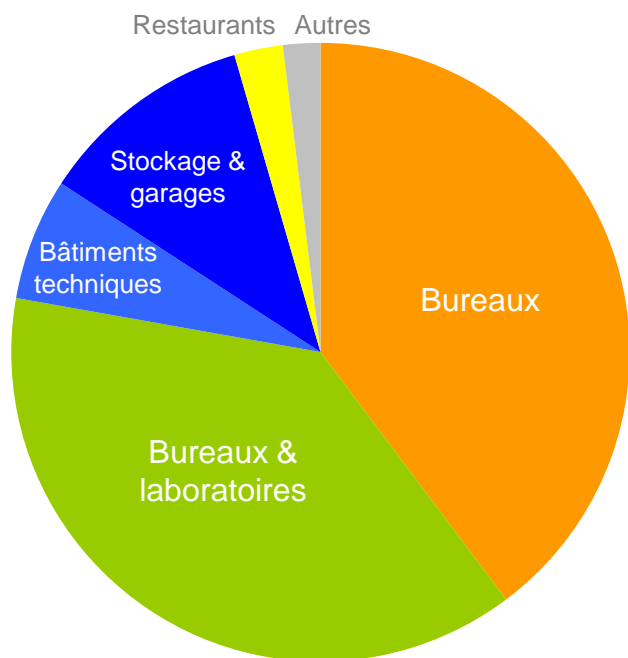
COÛT DE FONCTIONNEMENT

Coût total annuel : 259 111 €TTC

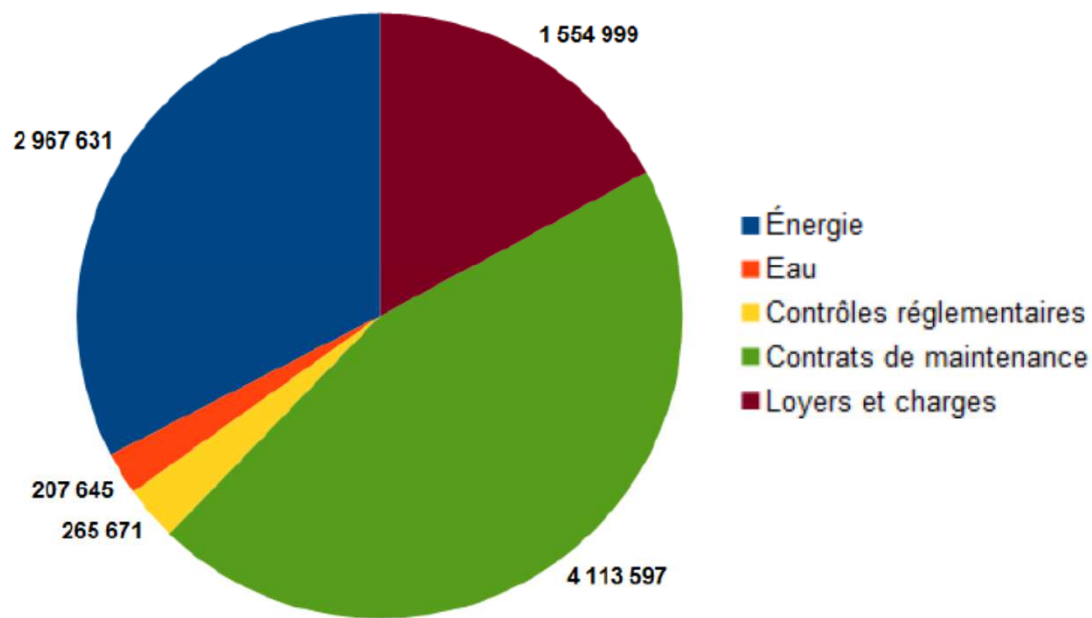


Synthèse à l'échelle du parc

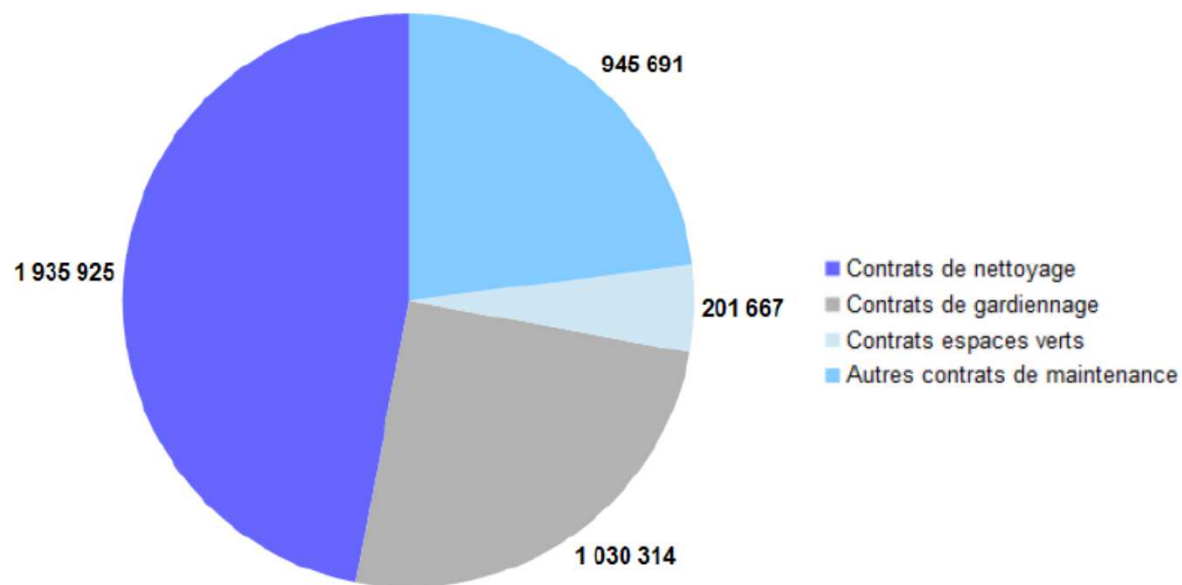
Répartition des surfaces par typologie



Répartition des coûts d'occupation (€ TTC)

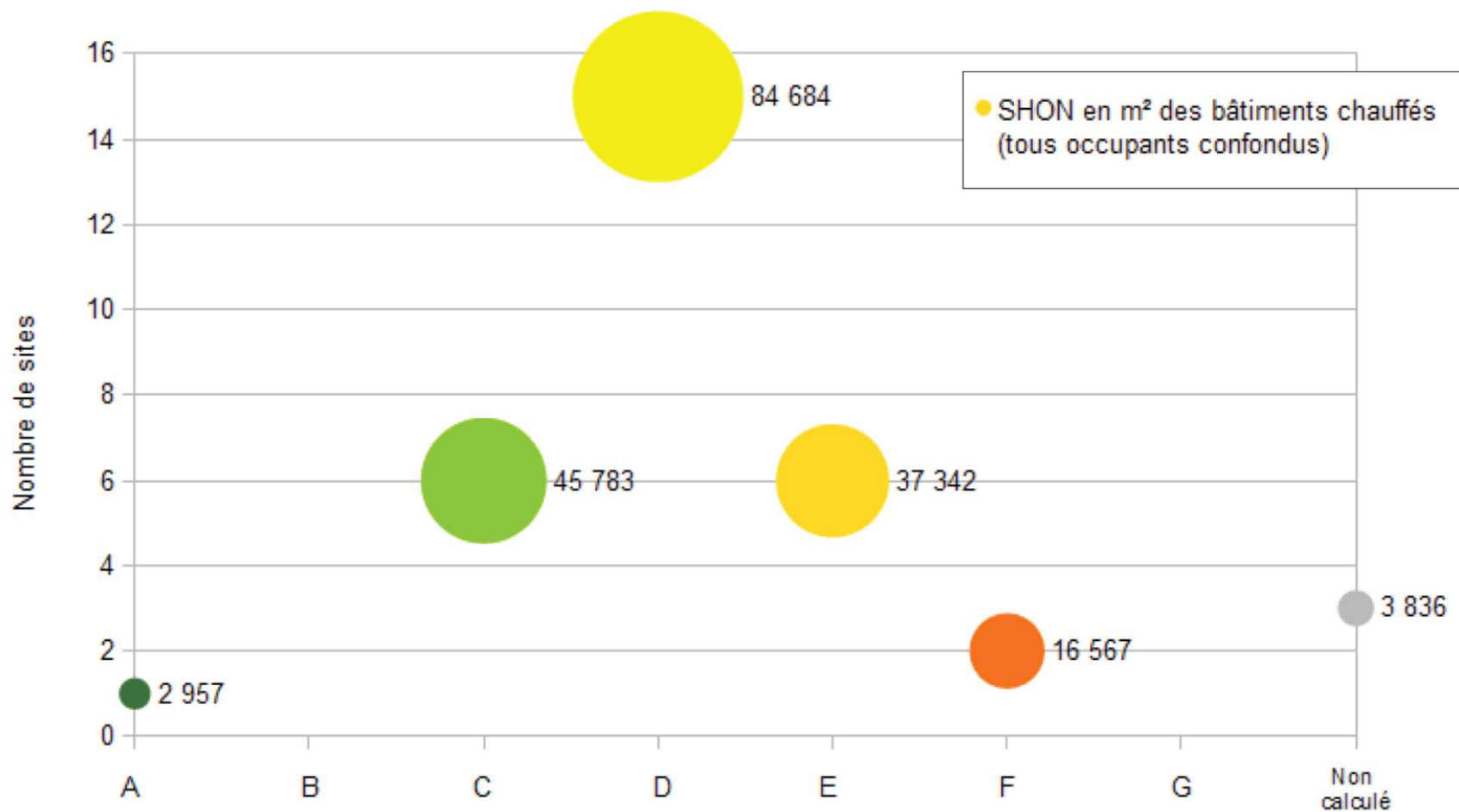


Répartition des coûts de contrats de maintenance (€ TTC)

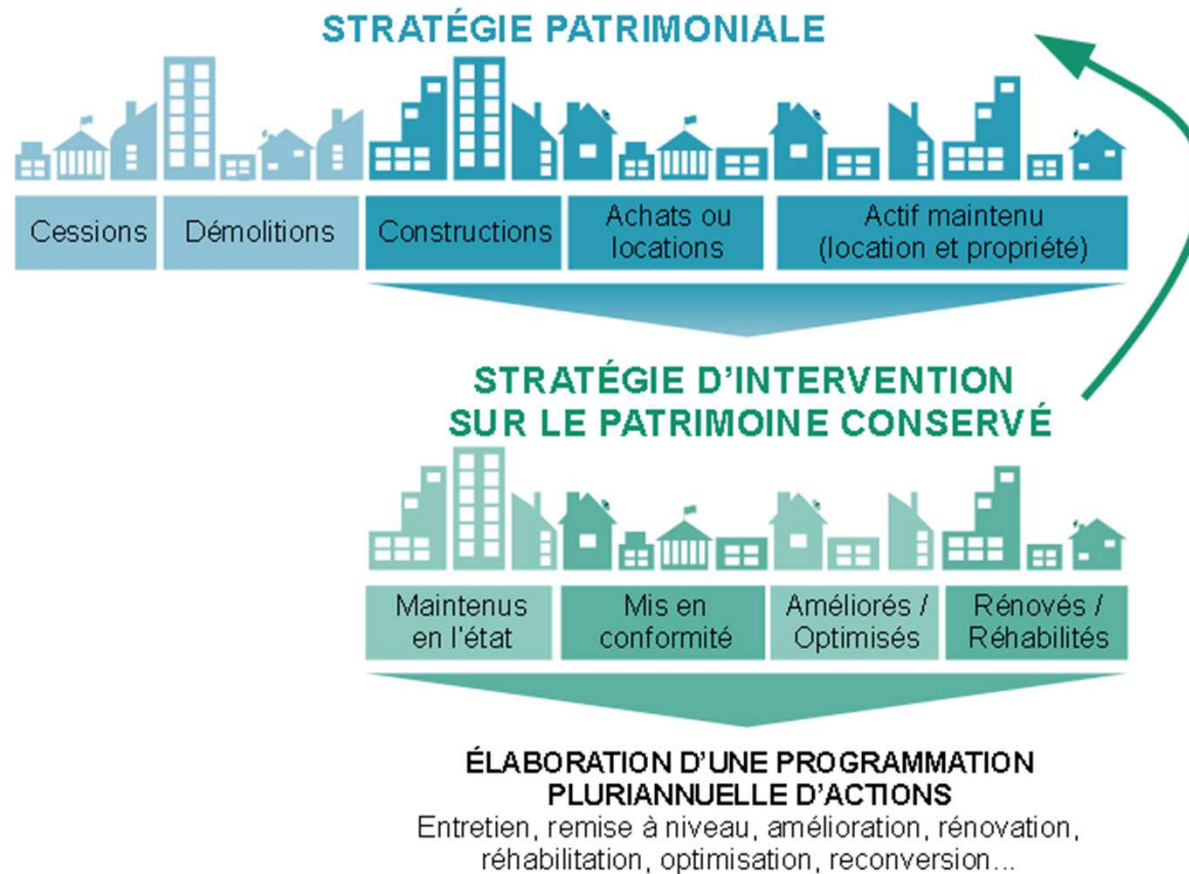


Synthèse à l'échelle du parc

Cotation énergétique du parc immobilier



3. Élaborer une stratégie



3. Élaborer une stratégie



**Gestion
stratégique de l'actif
immobilier**

–
*Asset
Management*

**Stratégie
patrimoniale**



**Gestion
administrative,
technique et
financière de la
propriété**

–
*Property
Management*

**Stratégie d'intervention
sur le patrimoine bâti conservé**



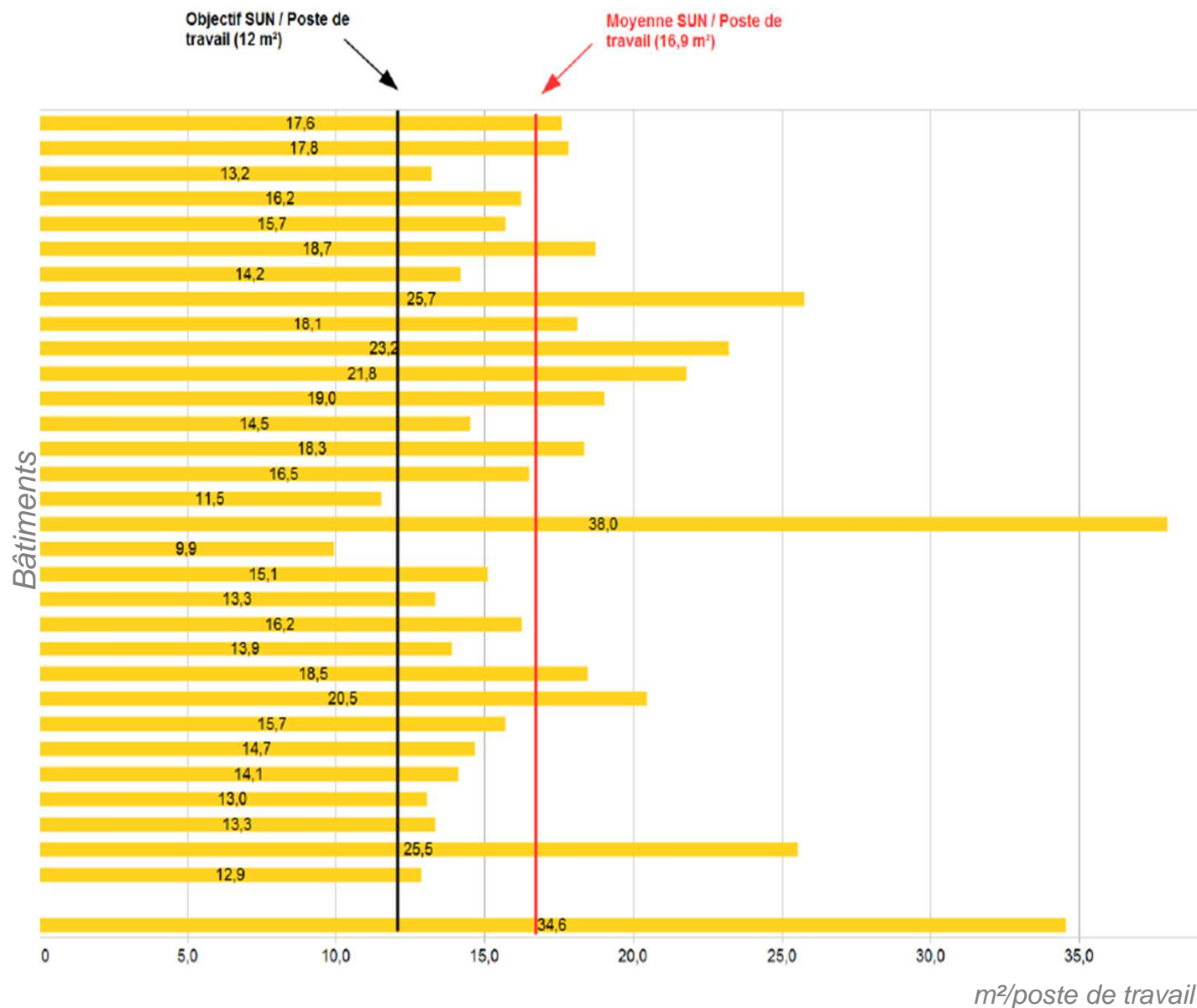
**Gestion
administrative,
technique et
financière de
l'occupation**

–
*Facility
Management*

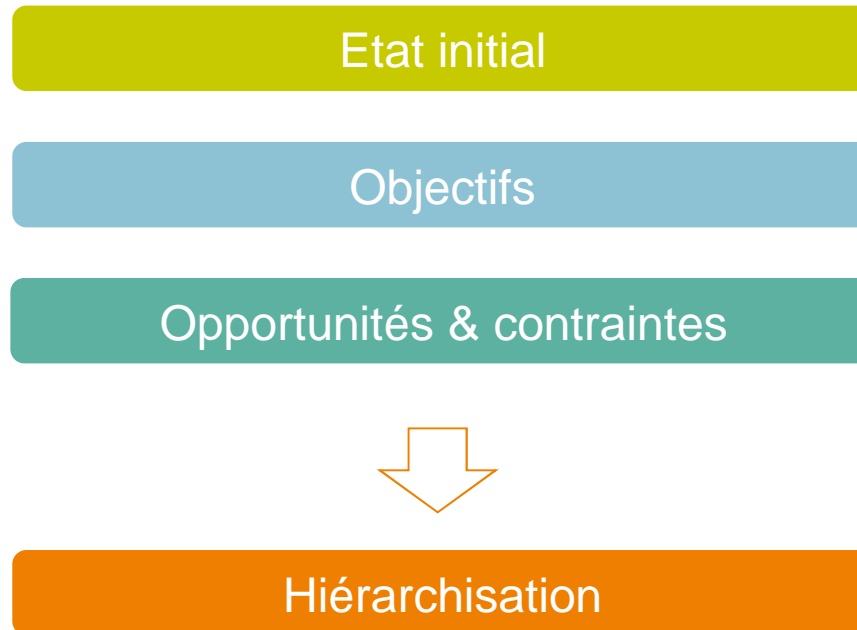
Patrimoine du Cerema

Exemple d'indicateur pour une stratégie patrimoniale

Performance d'occupation



3. Élaborer une stratégie « d'intervention »



3. Élaborer une stratégie « d'intervention »

- ⇒ Définir des objectifs et critères de hiérarchisation par **axes stratégiques « techniques »**

Exemples :



Adaptation à l'usage et améliorations fonctionnelles



Économies d'énergie



Mise en accessibilité



Pérennité et maintien en l'état



Sécurité et santé des personnes

3. Élaborer une stratégie « d'intervention »

- ⇒ Définir des objectifs et critères de hiérarchisation par **axes stratégiques « techniques »**

Exemple « Économies d'énergie »

Objectifs	Indicateurs	Critères de hiérarchisation
x% d'économies à l'échelle du parc en 2020	kWh/an économisée	<ul style="list-style-type: none">▶ kWh économisés▶ kWh économisés / € investi▶ tCO2 économisées / € investi▶ <i>Ordre logique d'actions de rénovation énergétique</i>
x% d'économies sur chaque bâtiment en 2017		
x% de surfaces du parc rénovées chaque année jusqu'en 2020	surface rénovée	

3. Élaborer une stratégie « d'intervention »

⇒ Prendre en compte les **facteurs « contextuels »**

Exemples :



Contexte administratif et de gestion d'un patrimoine public,



Image du parc,



Moyens financiers,

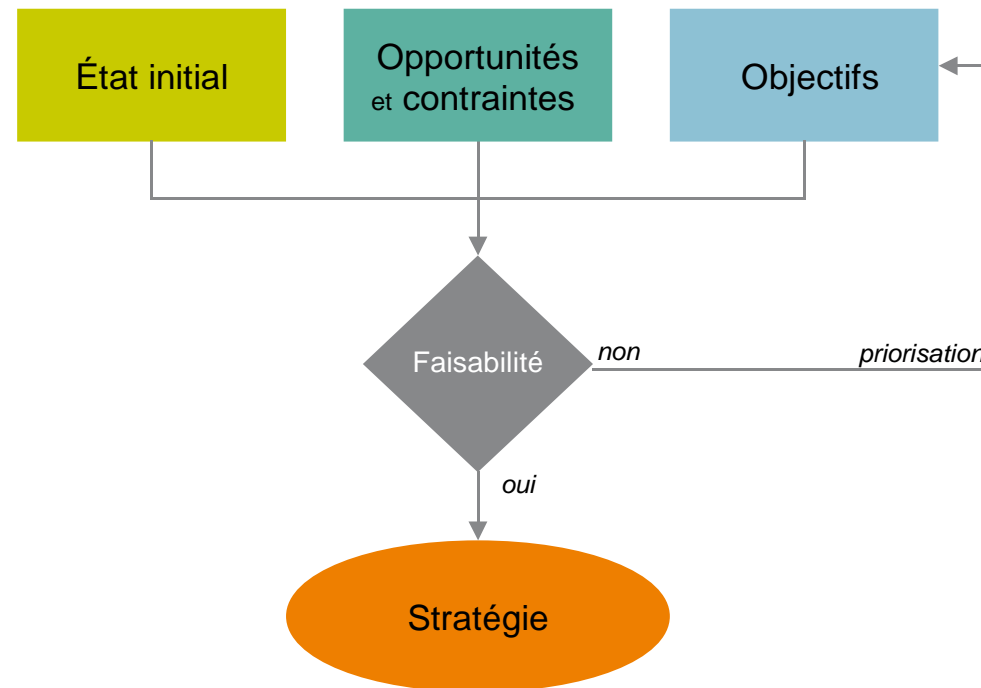


Moyens humains,



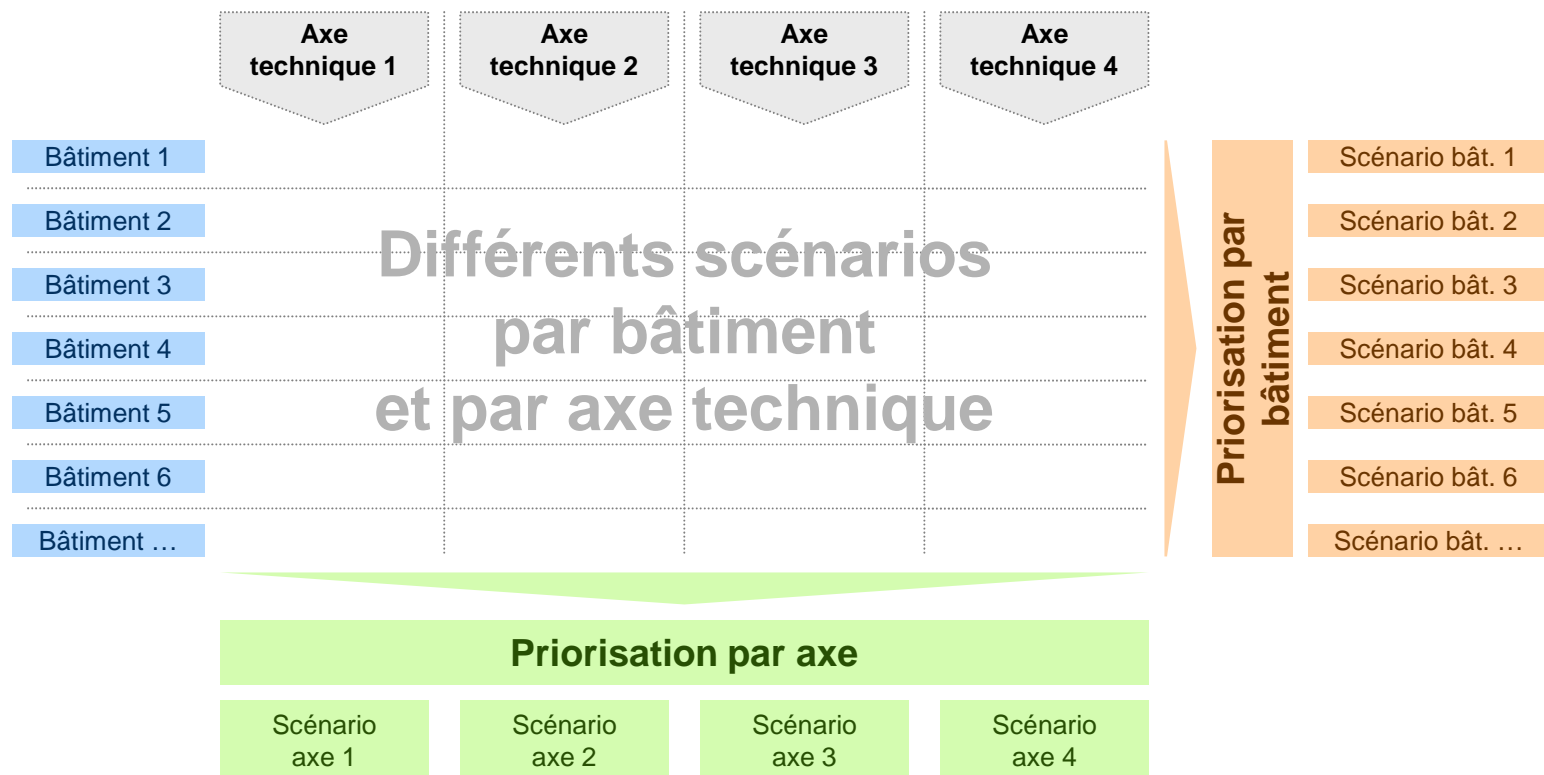
Opportunités diverses

3. Élaborer une stratégie « d'intervention »



3. Élaborer une stratégie « d'intervention »

2 possibilités de priorisation : **par axe** ou **par bâtiment**



3. Élaborer une stratégie « d'intervention »

Priorisation par axe

	Axe technique 1			Axe technique 2			Axe technique 4			Axe technique 3		
Bâtiment 1	Sc.1a	Sc.1b	Sc.1c	Sc.1a	Sc.1b	Sc.1c	Sc.1a	Sc.1b	Sc.1c	Sc.1a	Sc.1b	Sc.1c
Bâtiment 2	Sc.2a	Sc.2b	Sc.2c	Sc.2a	Sc.2b	Sc.2c	Sc.2a	Sc.2b	Sc.2c	Sc.2a	Sc.2b	Sc.2c
Bâtiment 3	Sc.3a	Sc.3b	Sc.3c	Sc.3a	Sc.3b	Sc.3c	Sc.3a	Sc.3b	Sc.3c	Sc.3a	Sc.3b	Sc.3c
Bâtiment 4	Sc.4a	Sc.4b	Sc.4c	Sc.4a	Sc.4b	Sc.4c	Sc.4a	Sc.4b	Sc.4c	Sc.4a	Sc.4b	Sc.4c
Bâtiment 5	Sc.5a	Sc.5b	Sc.5c	Sc.5a	Sc.5b	Sc.5c	Sc.5a	Sc.5b	Sc.5c	Sc.5a	Sc.5b	Sc.5c
Bâtiment 6	Sc.6a	Sc.6b	Sc.6c	Sc.6a	Sc.6b	Sc.6c	Sc.6a	Sc.6b	Sc.6c	Sc.6a	Sc.6b	Sc.6c
Bâtiment ...	Sc.xa	Sc.xb	Sc.xc	Sc.xa	Sc.xb	Sc.xc	Sc.xa	Sc.xb	Sc.xc	Sc.xa	Sc.xb	Sc.xc

Priorisation par axe

Scénario axe 1			Scénario axe 2			Scénario axe 4			Scénario axe 3		
Sc.1a	Sc.2b	Sc.3c	Sc.1a	Sc.2b	Sc.3c	Sc.1a	Sc.2b	Sc.3c	Sc.1a	Sc.2b	Sc.3c
Sc.4b	Sc.5a	Sc.6a	Sc.4b	Sc.5a	Sc.6a	Sc.4b	Sc.5a	Sc.6a	Sc.4b	Sc.5a	Sc.6a
	Sc.xb			Sc.xb			Sc.xb			Sc.xb	

3. Élaborer une stratégie « d'intervention »

Exemple « Sécurité et santé des personnes »

Analyse de risque

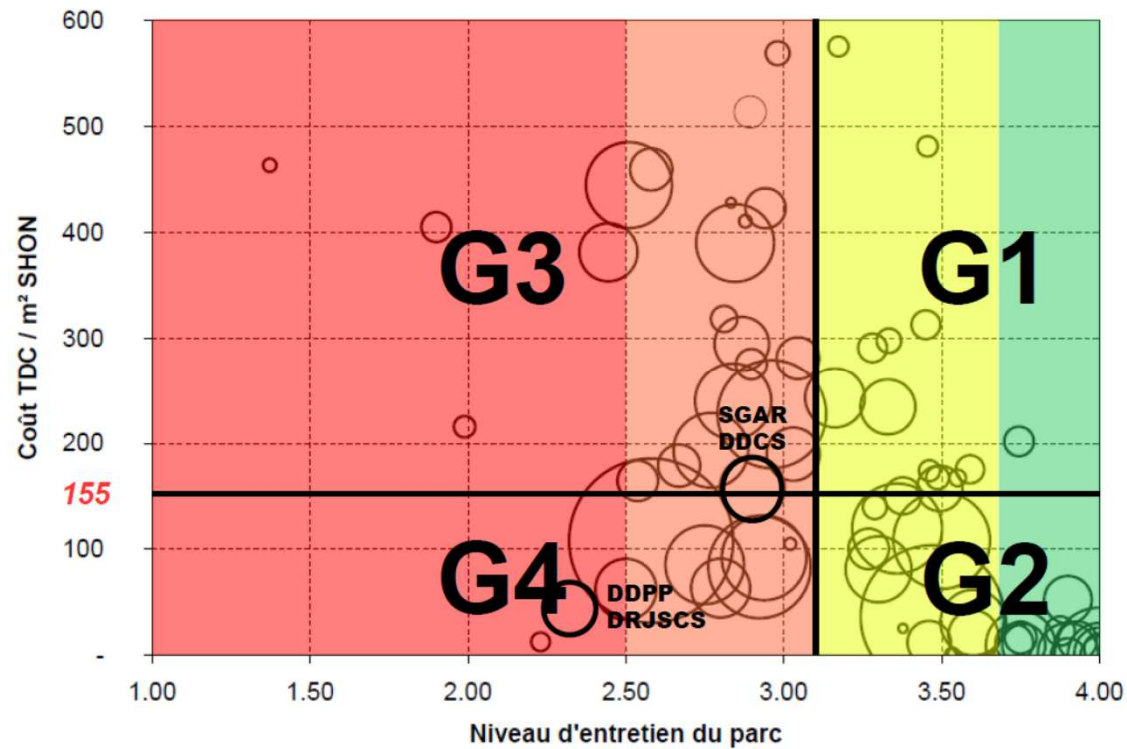
Gravité du dommage					
Très grave	8	10	12	16	
Grave	4	6	10	12	
Moyen	2	4	6	8	
Faible	1	2	3	4	
	Très improbable ou très rare	Improbable ou rare	Probable ou fréquent	Très probable ou très fréquent	

Priorité 1	Priorité 2	Priorité 3
------------	------------	------------

Exemple de tableau d'analyse des risques
(source : DREAL Bourgogne)

3. Élaborer une stratégie « d'intervention »

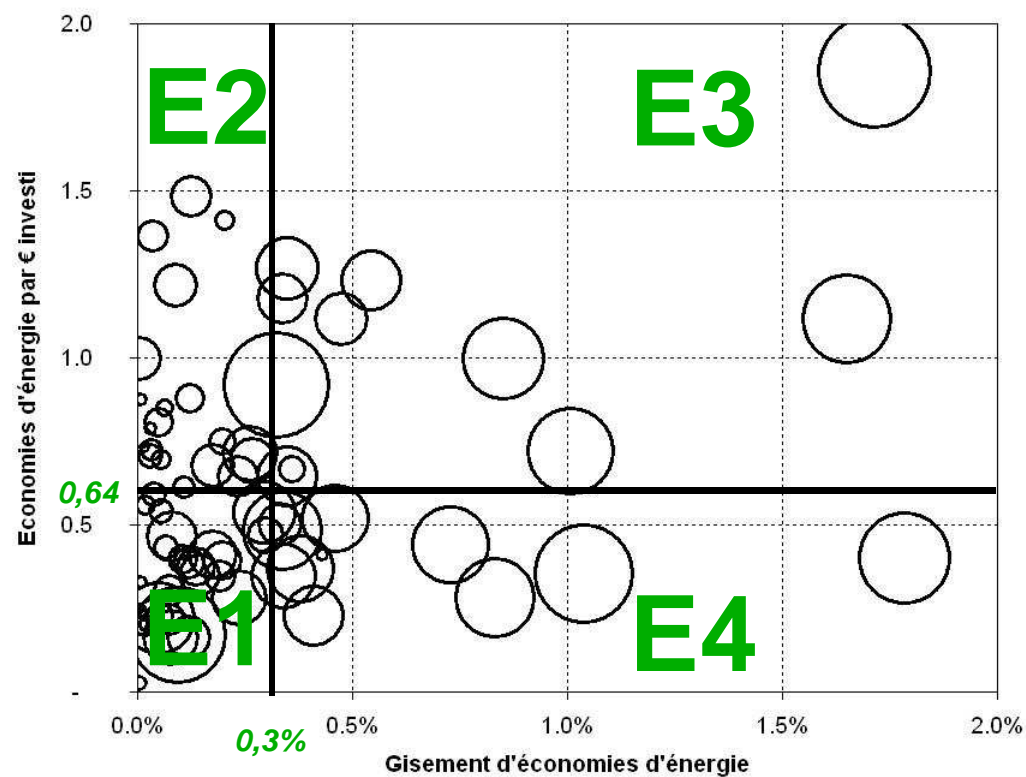
Exemple « *Pérennité et maintien en l'état* »



Exemple de priorisation de bâtiments au regard de leur pérennité et leur maintien en l'état (source : DDT 69)

3. Élaborer une stratégie « d'intervention »

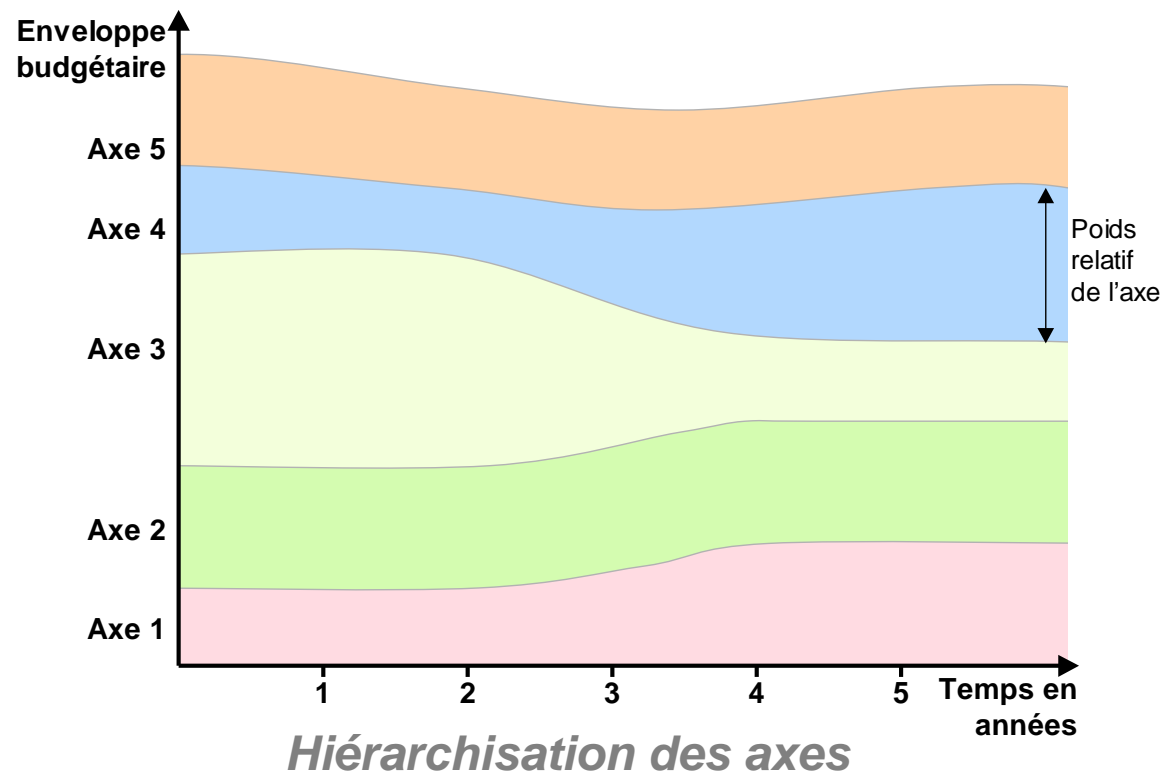
Exemple « Économies d'énergie »



Exemple de priorisation de bâtiments au regard de leur potentiel d'économies d'énergie (source : DDT 69)

3. Élaborer une stratégie « d'intervention »

Priorisation par axe → *Hierarchisation des axes pour une stratégie globale*



Une stratégie pour...

- ⇒ une vision prospective sur l'évolution du patrimoine à moyen terme

- ⇒ une **feuille de route** des actions à mener :
 - Adaptations fonctionnelles
 - Opérations
 - Exploitation et maintenance
 - Actions avec les occupants

