

# 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



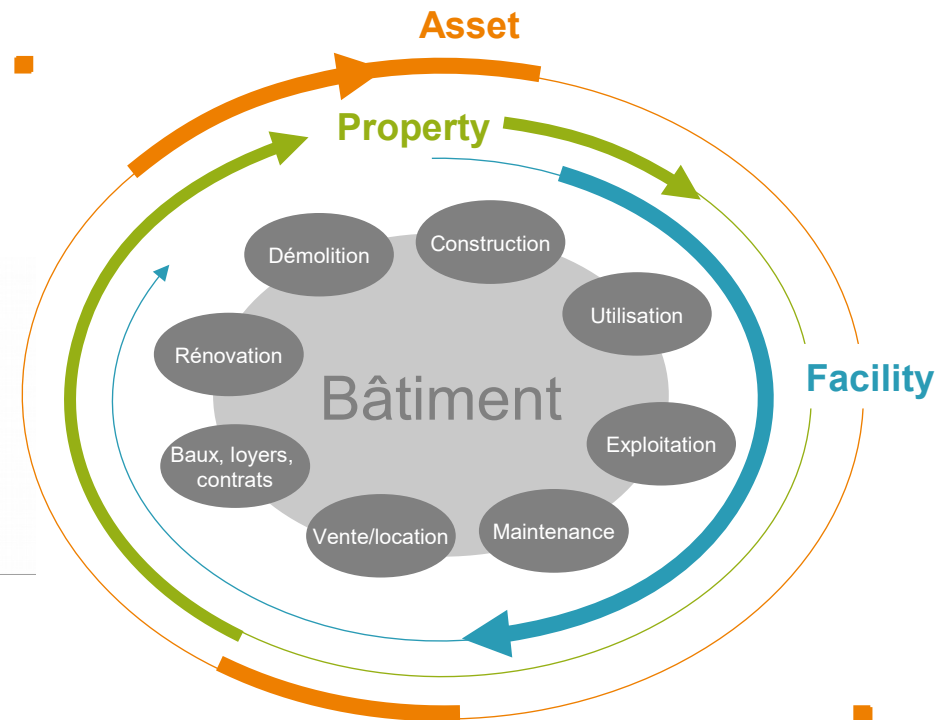
**Gestion  
stratégique de l'actif  
immobilier**  
–  
*Asset  
Management*



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



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



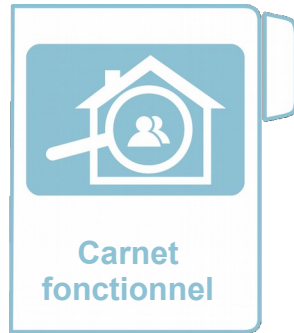
## 2. Connaître le patrimoine



↓  
Patrimoine



↓  
Dégradations



↓  
Dysfonctionnements



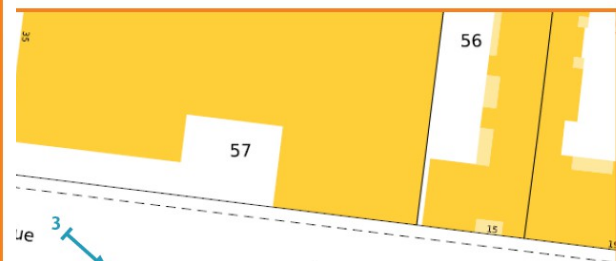
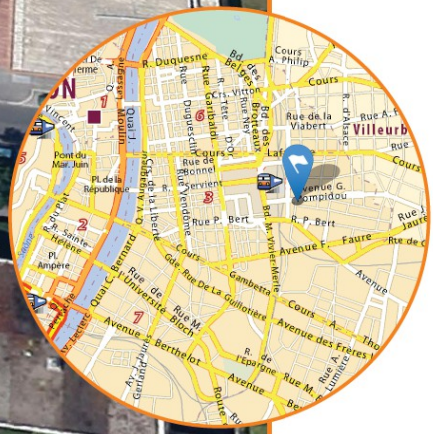
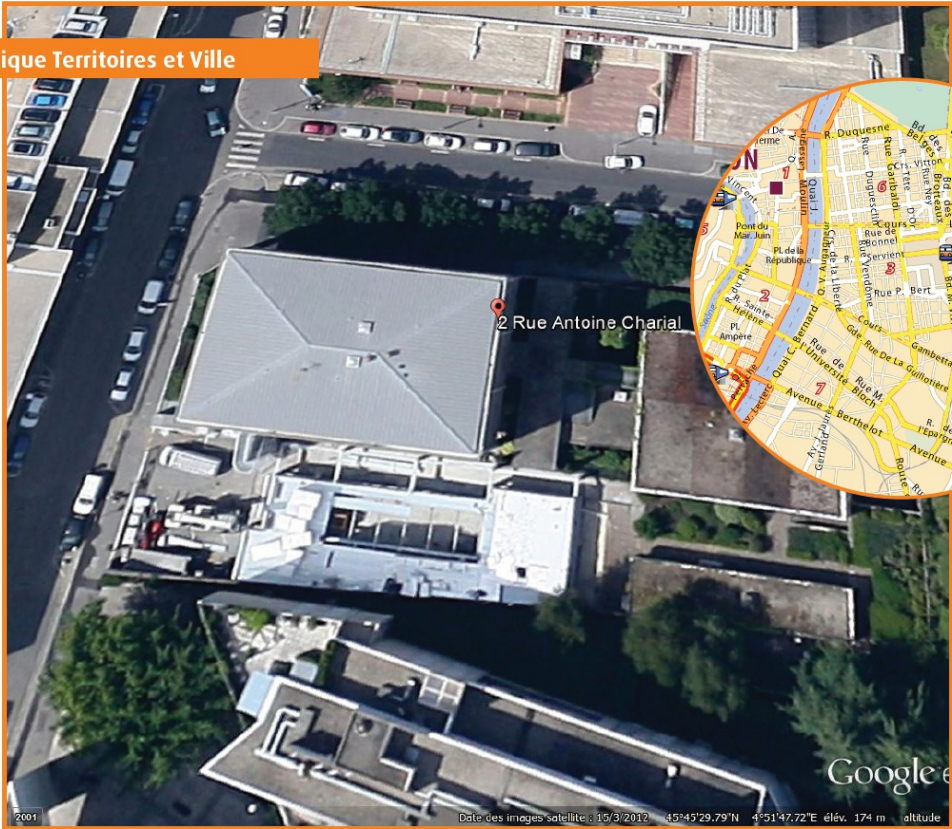
↓  
Non conformités



↓  
Charges  
Indicateurs énergétiques  
Insuffisances

Patrimoine du Cerema  
**État des lieux**

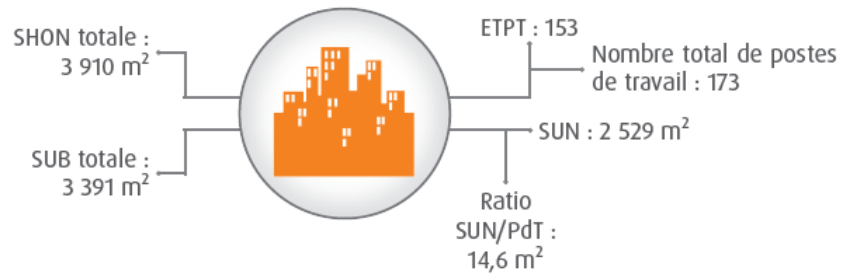






# Indicateurs

## DONNÉES GÉNÉRALES



## ÉVALUATION DES BESOINS EN GER

Bâtiment	GER en € HT (0/5 ans)	GER en € HT (5/10 ans)	GER en €HT/m <sup>2</sup> /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%
<b>Total</b>	<b>305 700</b>	<b>276 600</b>		

## ÉTATS TECHNIQUES

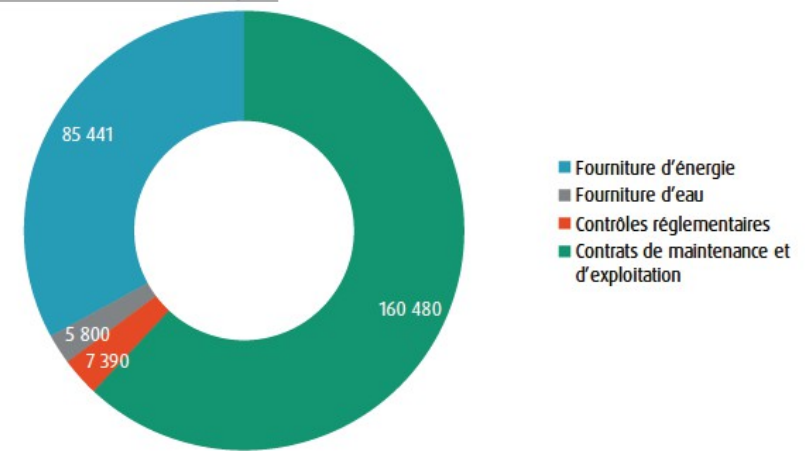
Bâtiment	État de santé	État fonctionnel	État d'accessibilité	État énergétique général de l'enveloppe	État énergétique général des équipements
Ancienne maison du gardien	SAT	SAT	NA	PEU	PAS
Bâtiment principal	SAT	SAT	NR.F	SAT	PEU
Nouveau bâtiment	TS	SAT	NR.F	SAT	SAT

## ÉVALUATION DES BESOINS POUR MISE EN ACCESSIBILITÉ DES BÂTIMENTS ERP

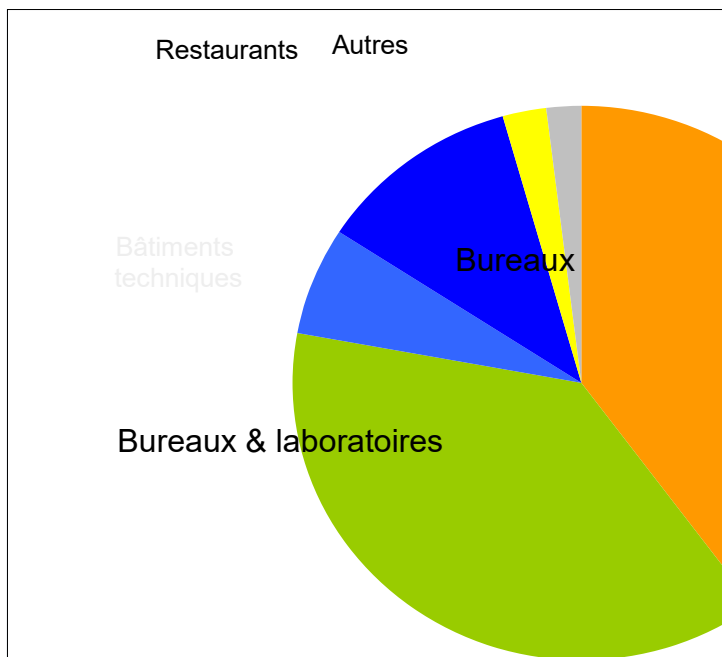
Bâtiment	Classement		Coût travaux HT (valeur sept. 2015)
	Catégorie	Type	
Bâtiment Principal	ERP 5ème	W et L	30 995

## COÛT DE FONCTIONNEMENT

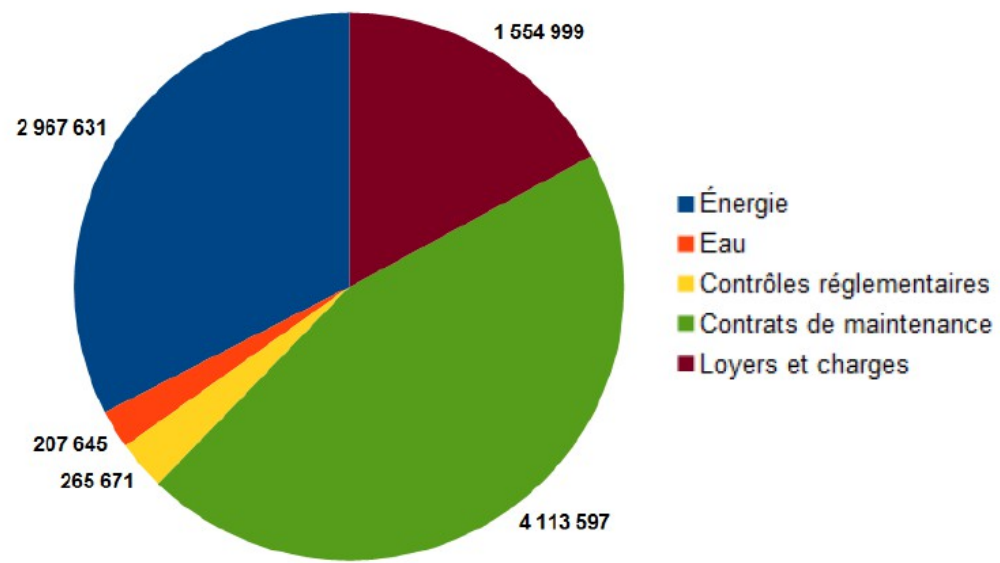
Coût total annuel : 259 111 €TTC



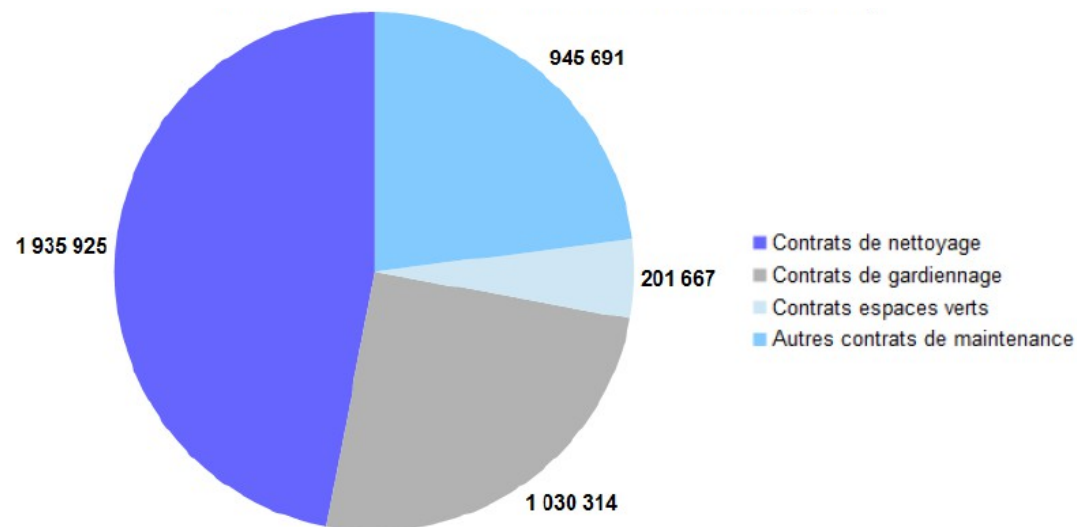
Répartition des surfaces par typologie



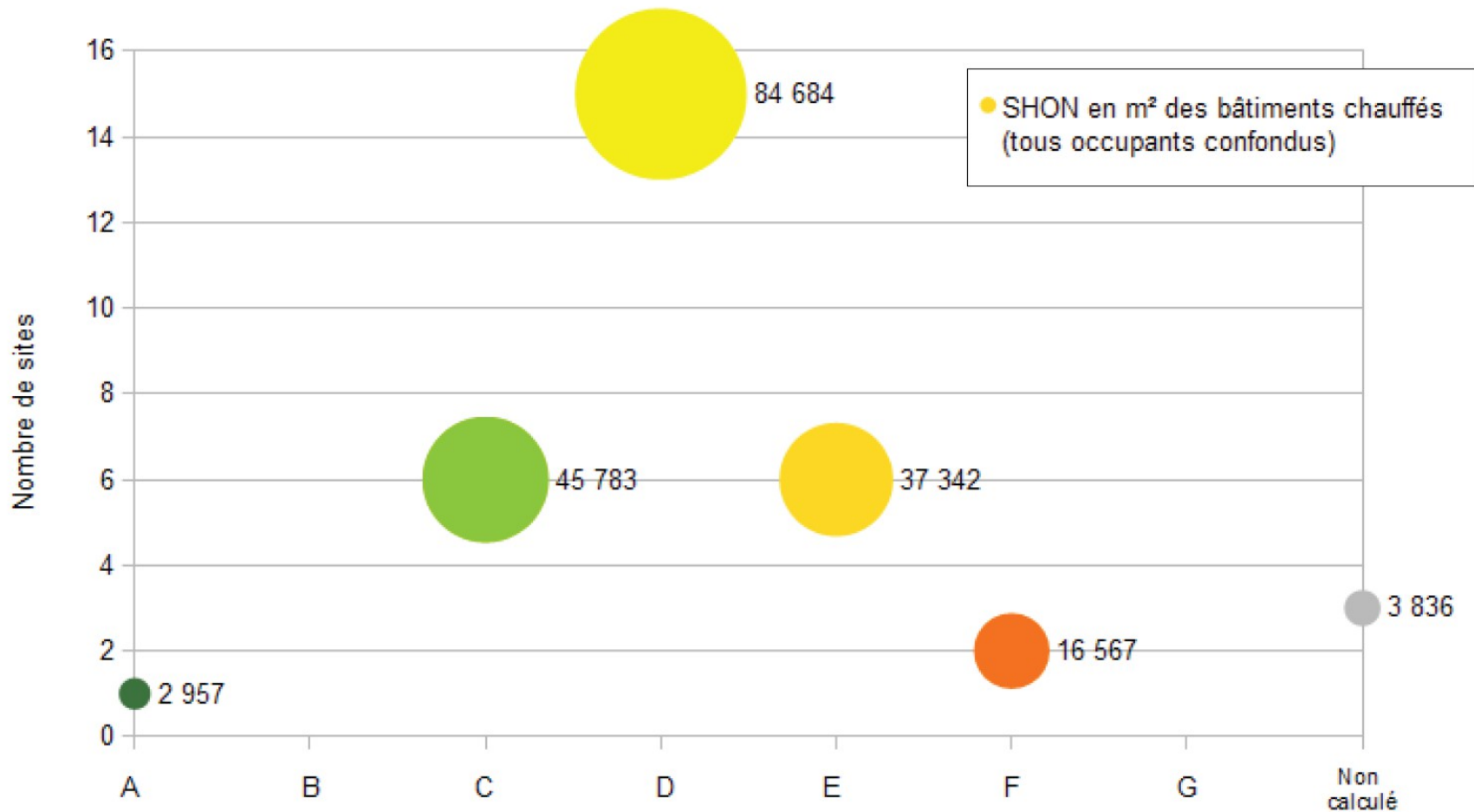
Répartition des coûts d'occupation (€ TTC)



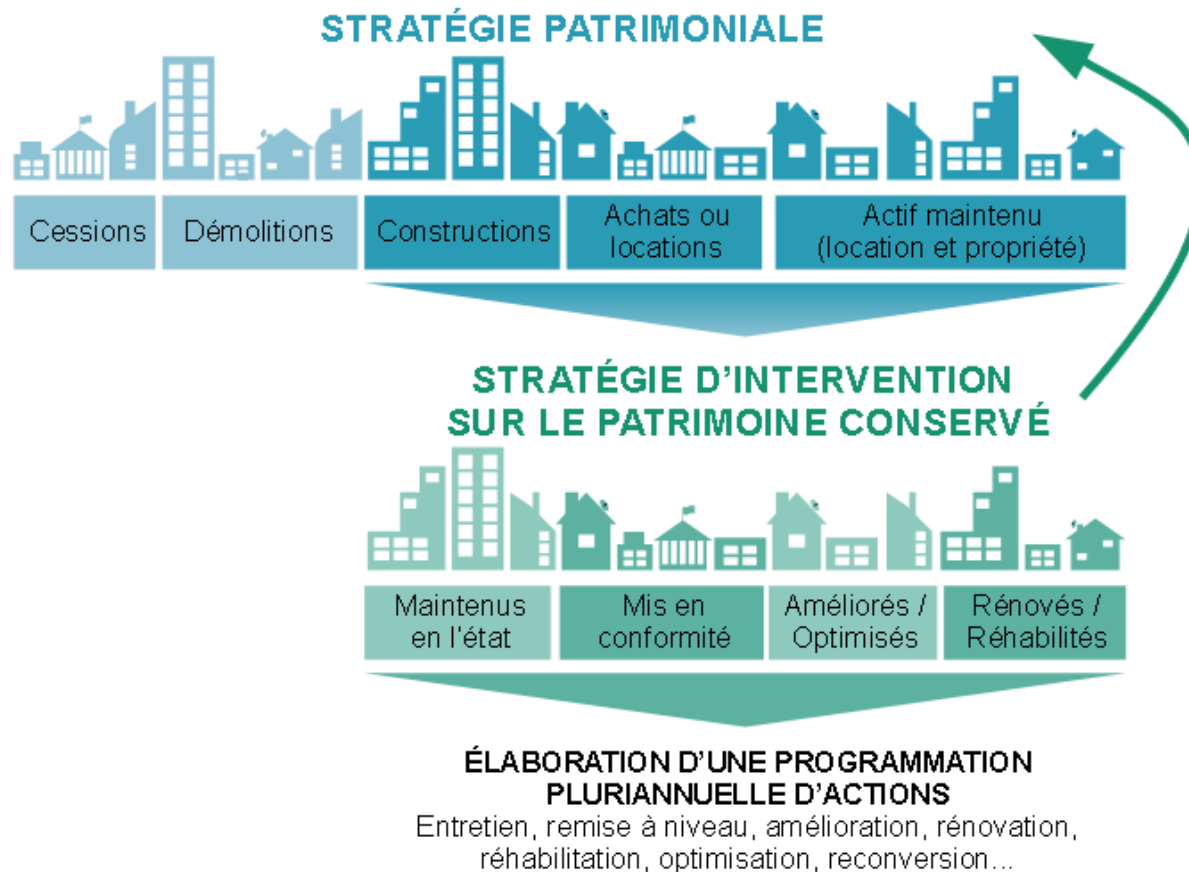
Répartition des coûts de contrats de maintenance (€ TTC)



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

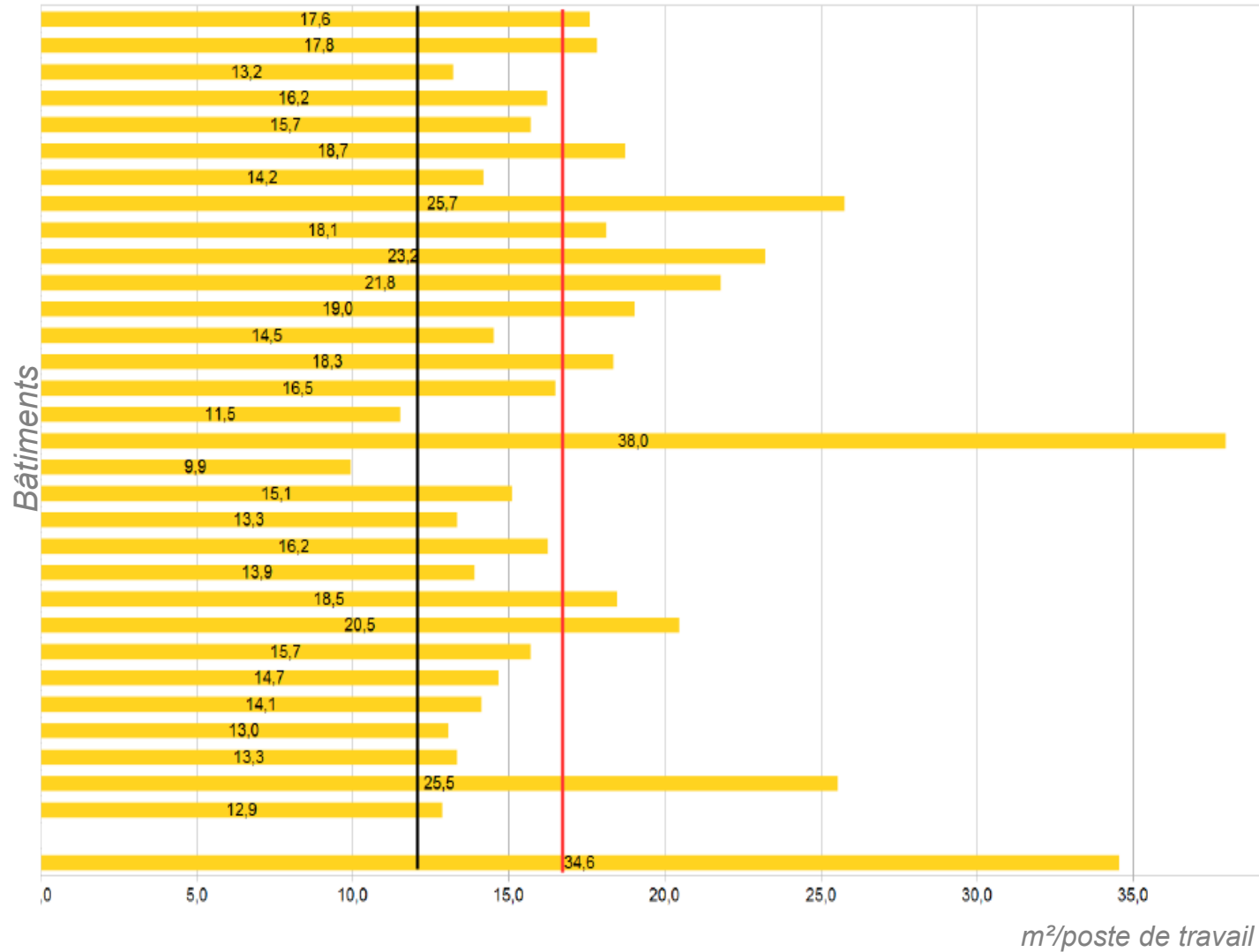
–

*Facility  
Management*

## Performance d'occupation

Objectif SUN / Poste de travail (12 m<sup>2</sup>)

Moyenne SUN / Poste de travail (16,9 m<sup>2</sup>)



Patrimoine du  
Cerema  
Exemple  
d'**indicateur**  
pour une **stratégie**  
**patrimoniale**

# 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"><li>▣ kWh économisés</li><li>▣ kWh économisés / € investi</li><li>▣ tCO2 économisées / € investi</li><li>▣ <i>Ordre logique d'actions de rénovation énergétique</i></li></ul>
x% d'économies sur chaque bâtiment en 2017		
x% de surfaces du parc renouvelées chaque année jusqu'en 2020	surface renouvelée	



# 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,*

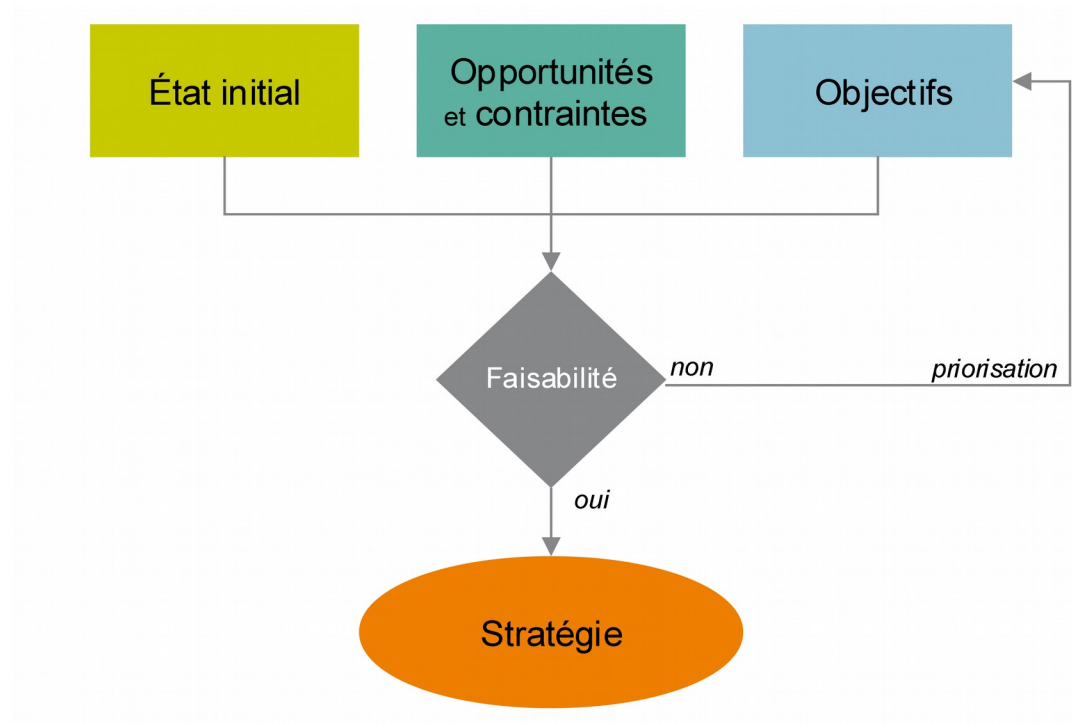


*Moyens humains,*



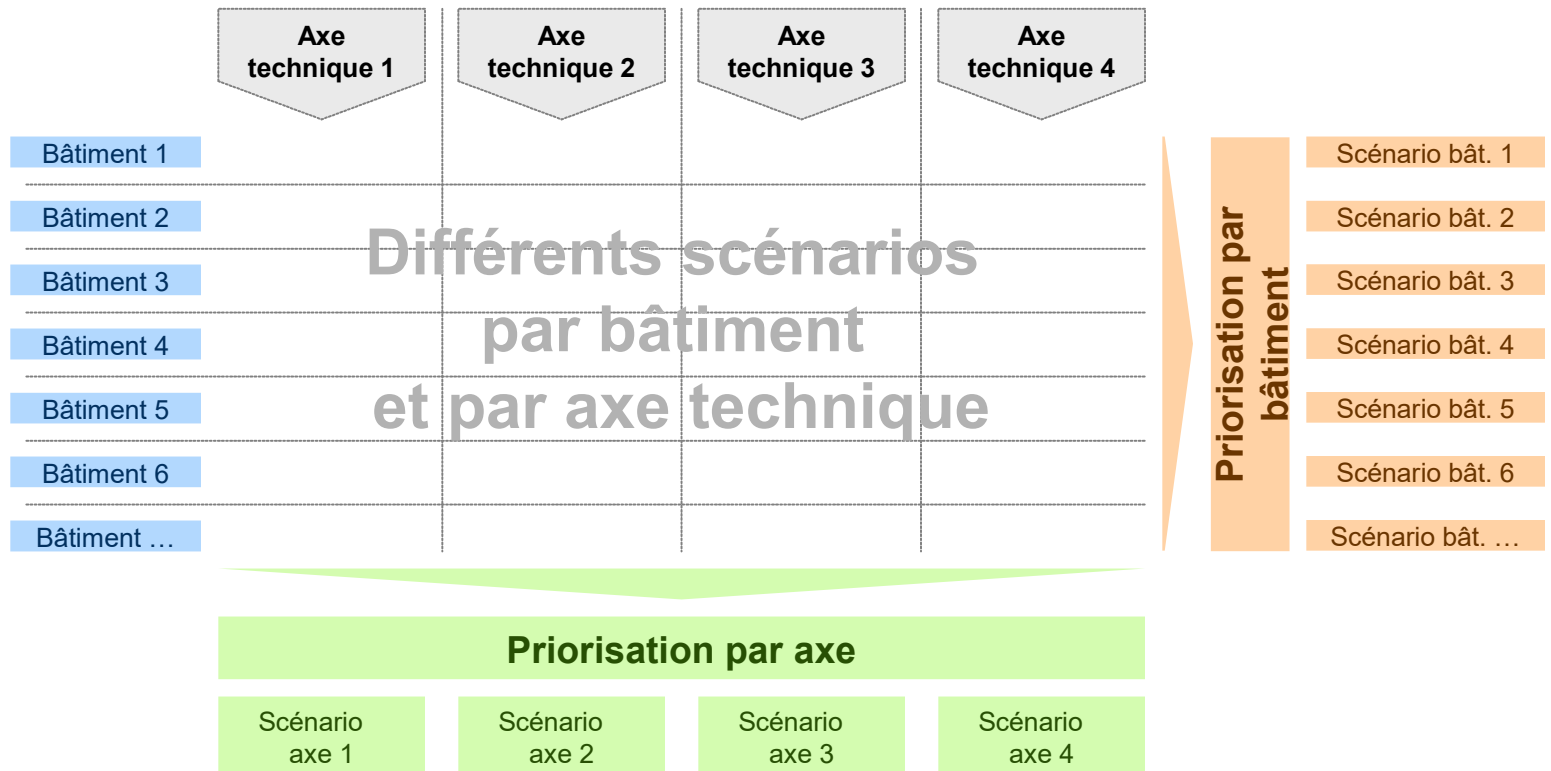
*Opportunités diverses*

### 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 »

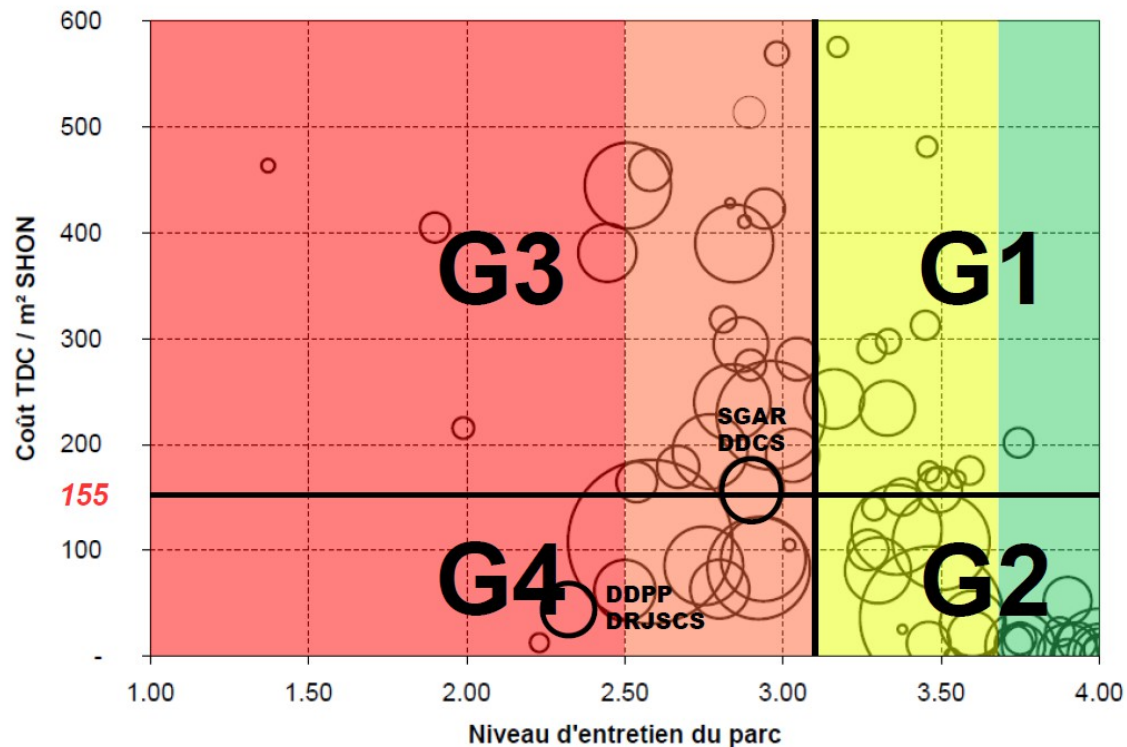
Priorisation par axe

	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 »

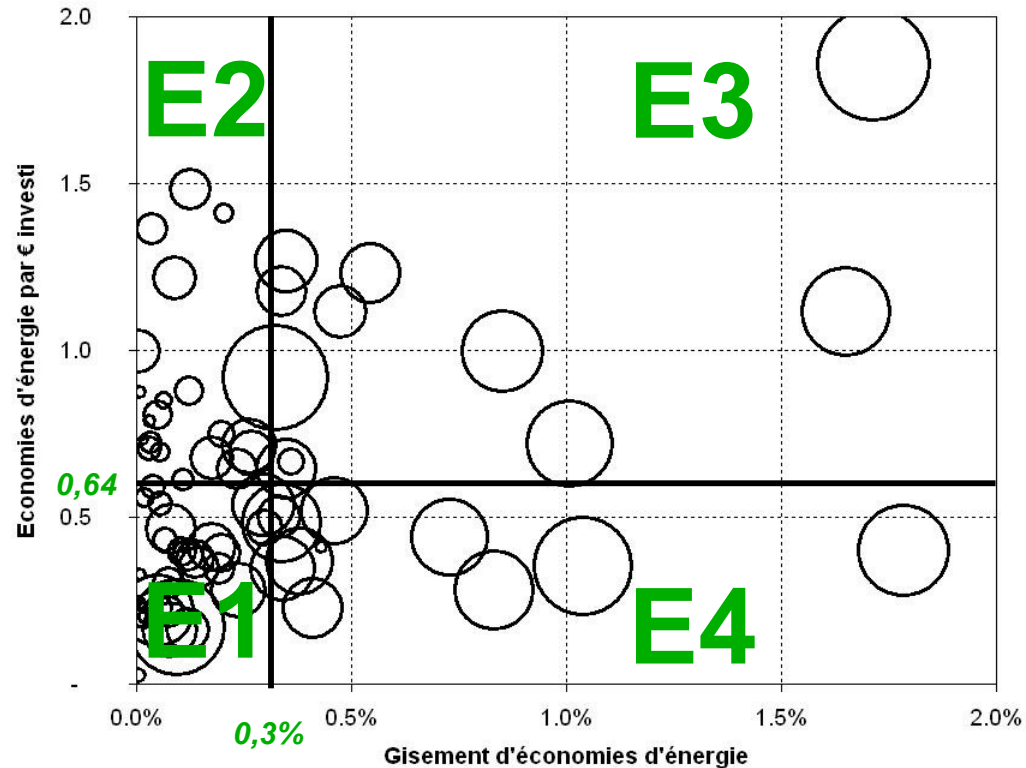
Exemple « Pérennité et maintien en l'état »



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 »

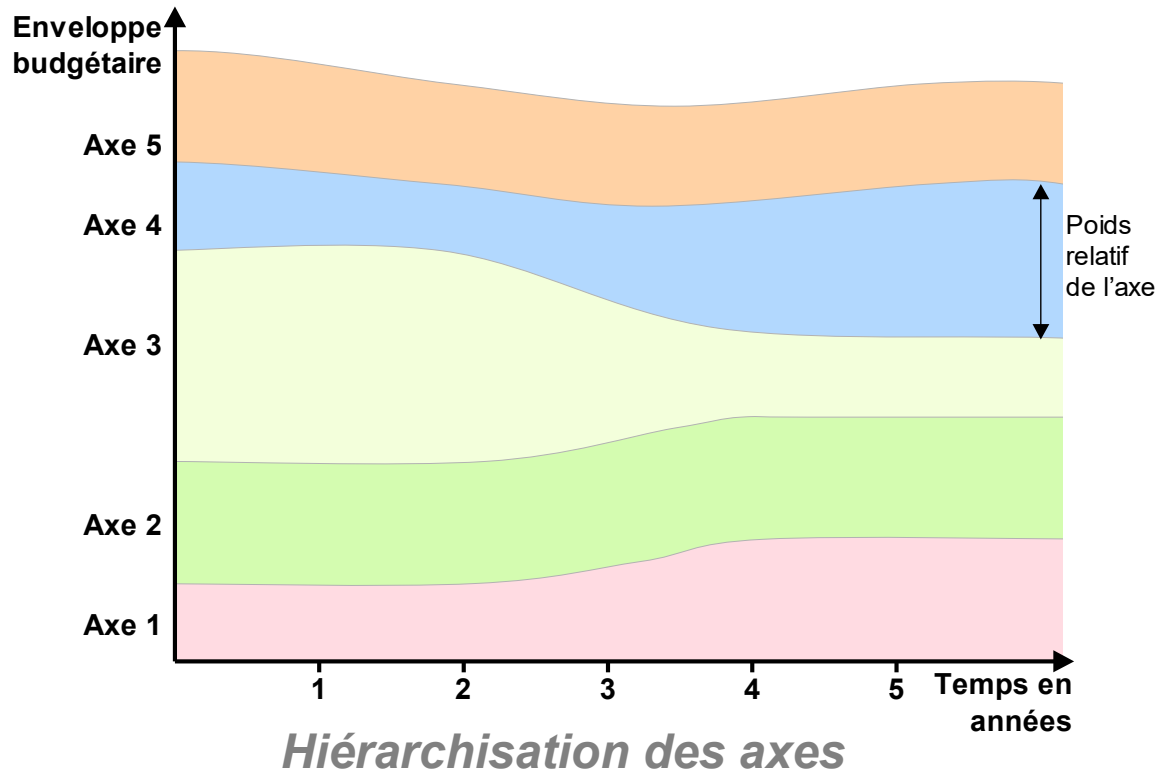
Exemple « Économies d'énergie »



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 → *Hiérarchisation 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

