

Équipements publics et risques majeurs

Présentation de la démarche de gestion de patrimoine immobilier

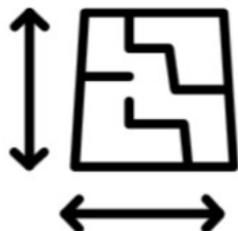
Elodie ROUSSEUW, Chargée d'études GPI - CEREMA

Les objectifs de la gestion de patrimoine

Avoir des bâtiments adaptés à leurs fonctions



Sécurité et santé des personnes



Optimisation et rationalisation des surfaces



Valorisation



Respect des exigences législatives et réglementaires



Pérennité du bâti et bon fonctionnement des systèmes techniques



Diminution des coûts de fonctionnement



Optimisation d'usage



Flexibilité des locaux



Préservation de la valeur du patrimoine



Exemplarité des actions en matière environnementale

Des enjeux multiples



Les enjeux humains

- ↳ Besoins des utilisateurs
- ↳ Fonctionnalité, confort et qualité d'usage
- ↳ Concertation entre acteurs
- ↳ Sécurité des personnes
- ↳ ...



Les enjeux techniques

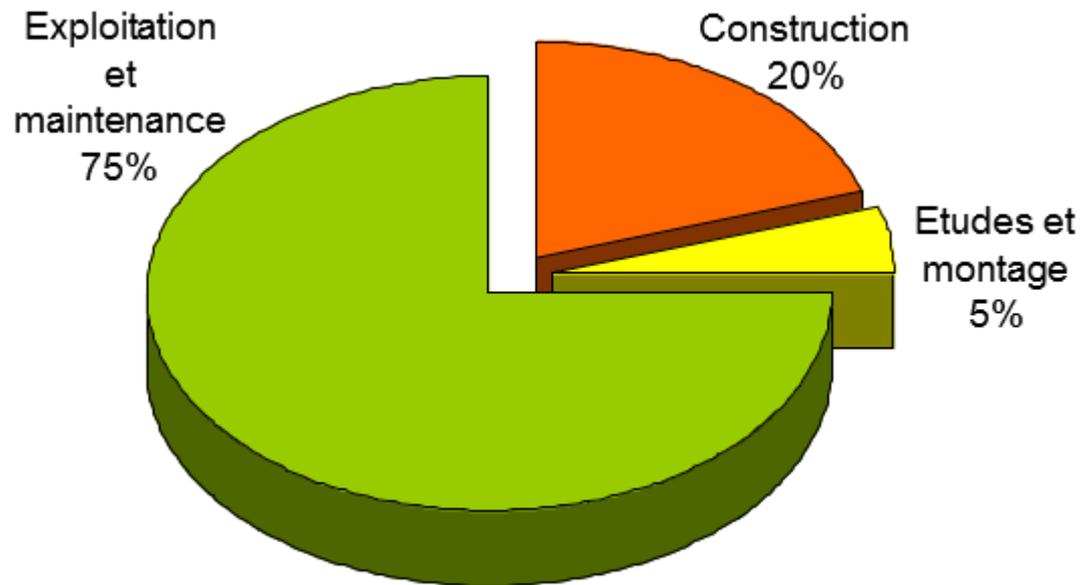
- ↳ Conformités réglementaires
- ↳ Améliorations des performances
- ↳ Adaptation à l'usage
- ↳ ...



Les enjeux financiers

- ↳ Poids des dépenses pour l'immobilier important
- ↳ Réduction des coûts de fonctionnement
- ↳ Raisonement en coût global
- ↳ ...

Les finalités de la GPI

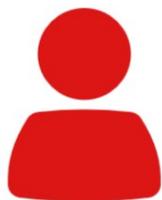


Répartition du coût d'un bâtiment sur toute sa durée de vie

Le processus de GPI



Organiser le gestionnaire immobilier



Asset Manager

Gestion stratégique de l'actif immobilier

Son métier

- Vente / Achat / Location
- Construction
- Démolition
- Analyse financière globale
- Rendement économique

Ses objectifs

- Fort taux de rendement
- Optimisation et rationalisation des surfaces
- Valorisation
- ...



Property Manager

Gestion administrative, technique et financière de la propriété

Son métier

- Connaissance du patrimoine
- Gros entretien
- Valorisation du patrimoine
- Conformité réglementaire
- Baux, loyers et contrats

Ses objectifs

- Respect des exigences législatives et réglementaires
- Pérennité du bâti et bon fonctionnement des systèmes techniques
- Sécurité et santé des personnes
- Préservation de la valeur du patrimoine
- Exemplarité des actions en matière environnementale
- ...



Facility Manager

Gestion administrative, technique et financière de l'occupation

Son métier

- Confort d'usage
- Qualité du service rendu
- Exploitation et maintenance
- Optimisation des conditions d'utilisation

Ses objectifs

- Adaptation des bâtiments à leurs fonctions
- Respect des exigences législatives et réglementaires
- Sécurité et santé des personnes
- Diminution des coûts de fonctionnement
- Optimisation d'usage
- Exemplarité des actions en matière environnementale
- ...

Connaître le patrimoine



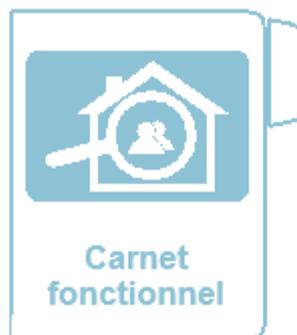
**Carte
d'identité**

Localisation
Description
Occupation
Droits



**Carnet
de santé**

Cotation
des
Constituants
Pathologie du
bâtiment
Equipements



**Carnet
fonctionnel**

Degrés
d'insuffisance
Qualité
d'usage
Charges



**Carnet
réglementaire**

Vérification
conformités
Equipements
Sécurité
Hygiène



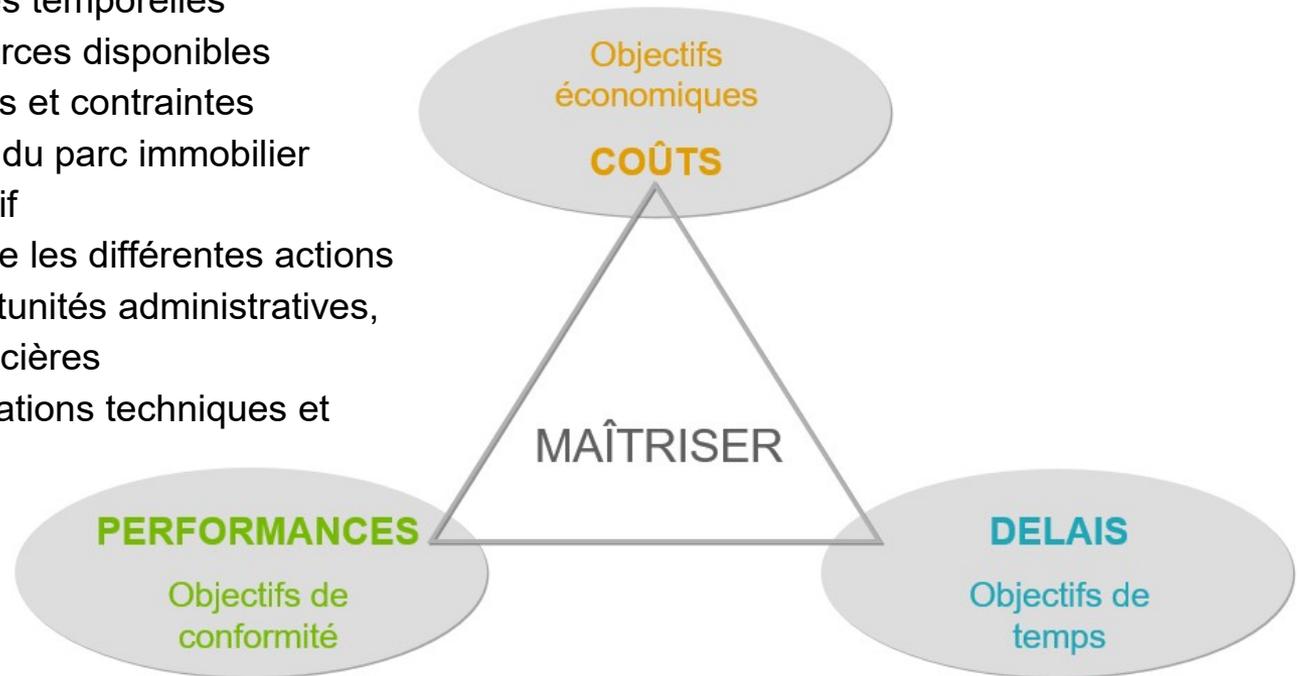
**Carnet
énergétique**

Consommation
énergétique
Performances de
l'enveloppe et des
équipements
Conditions
d'usage
Gestion (contrats)

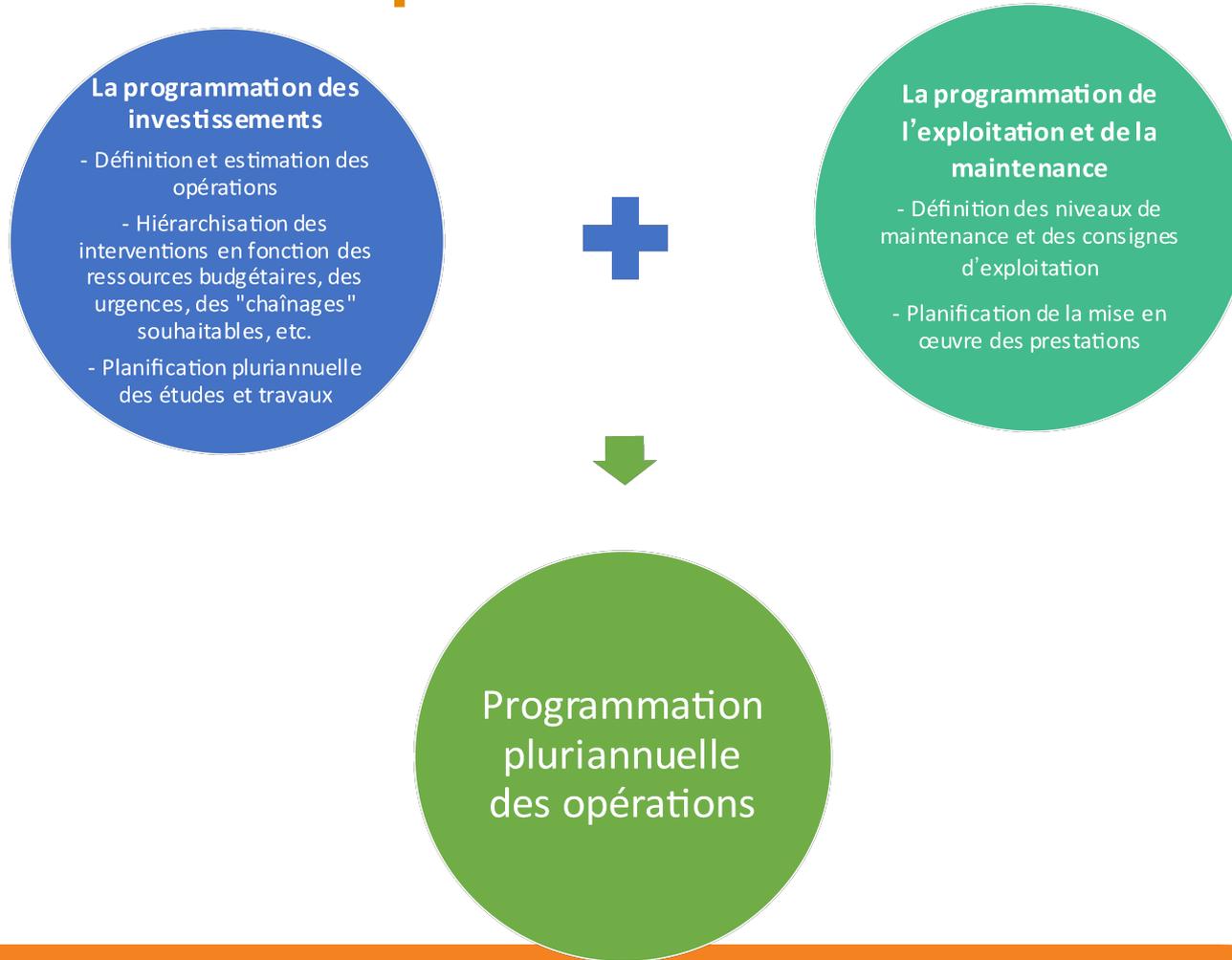
Choisir ses objectifs et élaborer une stratégie

Une stratégie pour...

- ↳ Définir et prioriser des objectifs cohérents
- ↳ Fixer des échéances temporelles
- ↳ Identifier les ressources disponibles
- ↳ Identifier les besoins et contraintes
- ↳ Définir le périmètre du parc immobilier maintenu dans l'actif
- ↳ Mettre en cohérence les différentes actions
- ↳ Identifier des opportunités administratives, techniques ou financières
- ↳ Identifier des corrélations techniques et temporelles
- ↳ ...



Définir et planifier les actions



Conduire les actions

Actions mobilisant de la ressource financière

- Conduite des opérations
 - Travaux exigeants, contrôles, études approfondies
 - Mission d'assistance générale au maître d'ouvrage (administrative, financière, technique)

- Conseil et assistance en exploitation et en maintenance
 - Optimisation des structures d'exploitation et de maintenance courante (installations, établissement ou renégociation contrats...)

Actions à investissement financier « quasi-nul »

- Mise en œuvre des adaptations fonctionnelles
 - Réorganisations des locaux, déménagement de services...
- Mise en œuvre des actions à destination des occupants
 - Sensibilisation, accompagnement au changement, formation

Suivre les évolutions

- Tirer les enseignements des actions
 - Valider la bonne exécution (suivi technique)
 - Evaluer périodiquement l'atteinte des résultats escomptés (bilan annuel / prévisionnel)
 - Ajuster les moyens et les actions
 - Conserver la mémoire du bâtiment

- La gestion patrimoniale, un processus itératif
 - Adapter l'organisation du service (gestions)
 - Actualiser l'évaluation du patrimoine
 - Suivre et adapter la programmation pluriannuelle ...

Merci de votre participation

Coordonnées

Pour en savoir plus

elodie.rousseeuw@cerema.fr

www.cerema.fr



Moyens et ressources

Le Cerema s'appuie sur des équipes composées d'architectes, d'ingénieurs et de techniciens compétents notamment dans les domaines des techniques constructives, de la pathologie du bâtiment, de l'exploitation-maintenance et de la gestion de projet.

Organisation

Le Cerema Territoires et ville – implanté à Lyon – pilote, coordonne et anime le réseau GPI.

Le pôle de compétences et d'innovation GPI – implanté à Strasbourg et Aix-en-Provence – assiste les services, développe des outils et de la méthodologie, co-anime les réseaux métiers et diffuse les savoirs, en lien avec la direction technique Territoires et ville.

Les 8 directions territoriales – implantées sur la métropole – assistent localement les services, réalisent des études, contribuent au développement de méthodologies et diffusent les savoirs et formations sur tout le territoire, y compris les Outre-Mer.

Ce fonctionnement en réseau permet un déploiement de la connaissance et des compétences tant au niveau local que national.



Réalisation graphique : Cerema TV Septembre 2014 / Crédits photo : © Arnaud Bouissou, © Laurent Mignaux/MEDDE-MLET



L'expertise technique au service de la gestion de patrimoine immobilier

Connaissance et prévention des risques - Développement des infrastructures - Énergies et climat
Gestion du patrimoine d'infrastructures - Impacts sur la santé - Mobilité et transports
Territoires durables et ressources naturelles - Ville et bâtiments durables

Contacts

Cerema Territoires et ville

Didier Chanal
didier.chanal@cerema.fr

Christelle Bonnet
christelle.bonnet@cerema.fr

Benjamin Choulet
benjamin.choulett@cerema.fr

Cerema Normandie - Centre Elodie Rousseuuv elodie.rousseuuv@cerema.fr

Centre d'études et d'expertise sur les risques l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Siège social : Cité des mobilités – 25, avenue François Mitterrand – CS 92 803 – 69674 Bron Cedex

Tél. +33 (0)4 72 14 30 30 - cerema@cerema.fr - www.cerema.fr

Dans un contexte réglementaire et budgétaire contraint, la Gestion du patrimoine immobilier (GPI) est un enjeu majeur : il s'agit de garantir la qualité du service à l'usager en optimisant le coût global (pérennité du bâti, maîtrise des coûts de fonctionnement...).

Dans le domaine de la gestion de patrimoine immobilier, le Cerema a pour rôle essentiel d'assister les gestionnaires publics (État, collectivités, universités, bailleurs sociaux, etc.) pour la mise en œuvre de démarches efficaces de gestion de patrimoine : organisation de la fonction immobilière, connaissance et suivi du patrimoine, stratégie d'intervention, exploitation et maintenance.

Assistance à maîtrise d'ouvrage

- Réalisation d'audits techniques de parcs immobiliers : gros entretien, énergie, accessibilité, exploitation/maintenance...
- Réalisation d'audits organisationnels de la gestion d'un patrimoine immobilier : acteurs, missions, outils...
- Assistance à l'élaboration de stratégies patrimoniales : plans de patrimoines, schémas directeurs
- Assistance aux gestionnaires dans le suivi de leur patrimoine : suivi et maîtrise des consommations énergétiques, suivi des contrats, mise en œuvre et suivi de contrats de performance énergétique...

Références

- Diagnostic d'état de santé, fonctionnel et réglementaire, et programmation de travaux pour des Lycées, Région Alsace (2015)
- Assistance au conseil régional Bretagne pour la mise en place de la gouvernance du schéma directeur immobilier des lycées (2016)
- Diagnostics et accompagnement dans la mise en œuvre d'actions d'économie d'énergie dans des bâtiments de l'État (2014-2017)

Développement d'outils et méthodes

- Développement d'outils informatiques d'assistance à la gestion du patrimoine immobilier
- Élaboration de guides méthodologiques : contrats de performance énergétique, contrats exploitation-maintenance, stratégie immobilière
- Élaboration de méthodes d'audit technique de patrimoine

Références

- Accompagnement dans l'élaboration du référentiel technique des bâtiments de l'État (2015-2016)
- Guides et fiches sur les métiers de l'immobilier (2012-2017)
- Repères méthodologiques pour élaborer une stratégie de maintien et rénovation (2016)
- Construction d'un référentiel de gestion de patrimoine des collèges, Conseil départemental de la Moselle (2017)
- Élaboration de référentiels de maîtrise d'ouvrage et d'exploitation durable pour le ministère de l'Intérieur (2014-2017)

Animation de réseaux

- Organisation de journées techniques d'échange pour les collectivités territoriales
- Animation de réseaux techniques au sein du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

Références

- Clubs interrégionaux pour les bâtiments publics (État et collectivités)
- Journées techniques sous l'égide des Conférences techniques interdépartementales sur les transports et l'aménagement - CoTITA (2012-2014)
- Assistance technique auprès des agents des Directions (régionales) de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement - D(R)EAL et des directions départementales des Territoires (et de la Mer) – DDT(M)
- Déploiement national de 7 journées techniques « Gestion de patrimoine immobilier et transition énergétique » (2016-2017)

Formation professionnelle

- Interventions en formation auprès des agents de l'État sur l'entretien et la rénovation du parc immobilier de l'État
- Assistance au montage de formations proposées par le Centre national de la fonction publique territoriale (CNFPT) dans le domaine de la gestion de patrimoine immobilier

Références

- Certificat d'université « Gestion de patrimoine, exploitation et usages » - université Joseph Fourier de Grenoble (2014-2017)
- Formations « Initiation à la GPI active » et « Contrats de maintenance et d'exploitation » - Centres de valorisation des ressources humaines, CVRH (2012-2017)
- Formation « GPI et exigences réglementaires » - CNFPT Grenoble (2014-2016)
- Formation des agents techniques du ministère de l'Intérieur sur l'ensemble du domaine de la construction et du bâtiment (en cours depuis 2017)

