

RÉSEAU NATIONAL D'ÉCHANGES SUR LA GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN COLLECTIVITÉ

Journée d'échanges

Présentation de l'avancement des ateliers de réflexion

4 avril 2024



SOMMAIRE

Introduction

Présentation du réseau, de son support et de ses travaux

Présentation de l'avancement des ateliers de réflexion :

- Structuration, visualisation et exploitation de la donnée du bâtiment
- La maîtrise d'usage au service de la gestion du patrimoine immobilier

Pause déjeuner

Poursuites des réflexions en groupes de travail – sessions parallèles

Conclusion



Journée d'échanges du réseau national sur
la gestion du parc immobilier en collectivités

4 avril 2024

Introduction



Benoît LAZIME

Responsable
Direction de l'Immobilier
Mairie d'Avignon

Cédric LENTILLON

Directeur adjoint
Département Bâtiments Durables
Cerema Territoires et Ville

Journée d'échanges du réseau national sur
la gestion du parc immobilier en collectivités

4 avril 2024

Présentation du réseau, de son support et de ses travaux

Amandine BIBET-CHEVALIER

Chef de projets « Patrimoine Immobilier »
Département Bâtiments Durables
Cerema Territoires et Ville



Timothée DUMORTIER

Chef du Service
Service Immobilier
Département du Vaucluse

Journée d'échanges du réseau national sur
la gestion du parc immobilier en collectivités

4 avril 2024

wooclap

Dites nous (un peu) qui vous êtes !



1

Allez sur wooclap.com

2

Entrez le code d'événement dans le bandeau supérieur

Code d'événement

GGORUE

GENÈSE DU RÉSEAU HISTORIQUE

Travail de fonds historique du Cerema sur la gestion de patrimoine immobilier

- Diffusion de méthodologies
- Accompagnement de l'État et des collectivités
- Enquête dédiée aux pratiques de GPI en collectivités

Webinaire de cadrage (juillet 2021)



Journée d'échanges du réseau national sur la gestion du parc immobilier en collectivités

4 avril 2024

PREMIÈRE PHASE

LE COMITÉ DE PILOTAGE

Un COPIL commun Cerema / collectivités

- Dix agents de collectivités ayant exprimé leur motivation,
- Issus de collectivités de **tailles variées**, et avec des **profils métiers hétérogènes**.

Mise en place de janvier à mai 2022

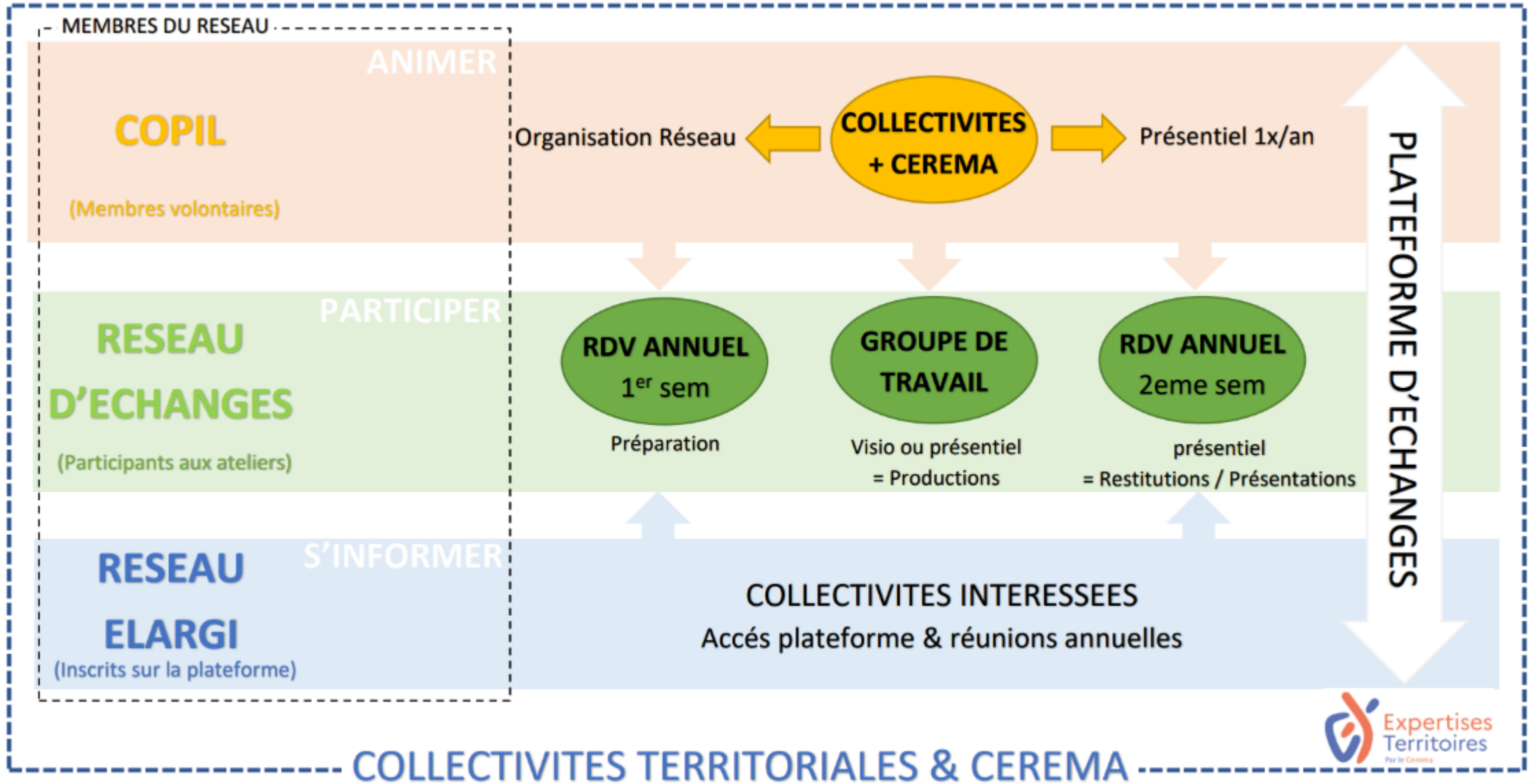
- **Animer** le réseau national dans sa dimension collaborative (sur Expertises.Territoires ou lors de temps d'échanges),
- **Orienter** les sujets, les travaux et les actions du réseau,
- **Participer** à la production du réseau.



Journée d'échanges du réseau national sur
la gestion du parc immobilier en collectivités

4 avril 2024

PREMIÈRE PHASE : L'ORGANISATION ACTUELLE



Journée d'échanges du réseau national sur la gestion du parc immobilier en collectivités

4 avril 2024



OBJECTIFS DU RÉSEAU D'ÉCHANGES

Échanger et partager

- Aborder les thématiques **transversales** de la gestion de patrimoine immobilier ;
- Échanger sur les **pratiques** au sein des collectivités ;
- Mettre à disposition un **espace physique et virtuel d'échanges**.

Capitaliser les bonnes pratiques

- Créer un **centre de ressources** sur la gestion patrimoniale
- **Enrichir les documents existants** par des retours d'expérience concrets

Compléter les outils et méthodologies opérationnels des collectivités

- Mettre en place des **espaces de travail** pour la production collective
- Définir et éditer annuellement **les productions du réseau** (livrables)

Et pourquoi pas, à terme, porter des orientations et propositions réglementaires ?



Journée d'échanges du réseau national sur la gestion du parc immobilier en collectivités

4 avril 2024

DEUXIÈME PHASE LE RÉSEAU NATIONAL

Mise en place du support du réseau d'échanges : Une communauté « Expertises.Territoires »

https://www.expertises-territoires.fr/jcms/pl1_15501/fr/gestion-de-patrimoine-immobilier-des-collectivites-territoriales

The screenshot shows the website interface for 'Expertises.Territoires'. At the top, there is a search bar and navigation links like 'Accueil', 'Mes espaces', and 'Mes domaines d'intérêts'. The main header reads 'Gestion de Patrimoine Immobilier des Collectivités Territoriales'. Below this, there are navigation tabs for 'Actualités', 'Forum', 'Evènements', 'Sondages', 'Ressources', 'Veille', and 'Annuaire'. A section titled 'Présentation de la communauté' includes a welcome message and icons for 'PARTAGER', 'POSER une question', and 'AJOUTER un évènement'. The 'À la Une' section features an article about a national exchange day on heritage management in collectivities. The 'Questions / réponses récentes' section lists recent discussions on topics like energy efficiency, Cerema programs, and building renovation.

- Ouverture en mai 2022
- Déjà plus de **200 inscrits**
- Un format **fortement collaboratif** :
 - ✓ Un espace « forum »
 - ✓ Un centre de ressources
 - ✓ L'organisation de temps d'échanges sur la plateforme

Journée d'échanges du réseau national sur la gestion du parc immobilier en collectivités

4 avril 2024

DEUXIÈME PHASE

LANCEMENT DU RESEAU NATIONAL

Activation « officielle » du réseau :

- Webinaire de lancement du 7 juillet 2022



Une communauté qui s'organise :

- Présentation des sujets de travail et constitution des groupes
- Organisation des réunions d'échange et production collective



Journée d'échanges du réseau national sur la gestion du parc immobilier en collectivités

4 avril 2024

RETOUR SUR LA SAISON 2022-2023

PRISE EN COMPTE DU DEET* PAR LES ÉLUS

Objectifs de l'atelier

- **Sensibiliser les décisionnaires aux enjeux du DEET**
- Faire preuve de pédagogie pour :
 - Mettre en évidence les éléments déclencheurs
 - Mettre en avant les principales étapes pour élaborer et mettre en œuvre un plan d'actions
 - Mettre en avant l'impact des différents types d'actions à l'échelle d'un patrimoine
 - Donner quelques exemples de démarches et bonnes pratiques reproductibles
- Enrichir les réflexions au niveau local et national

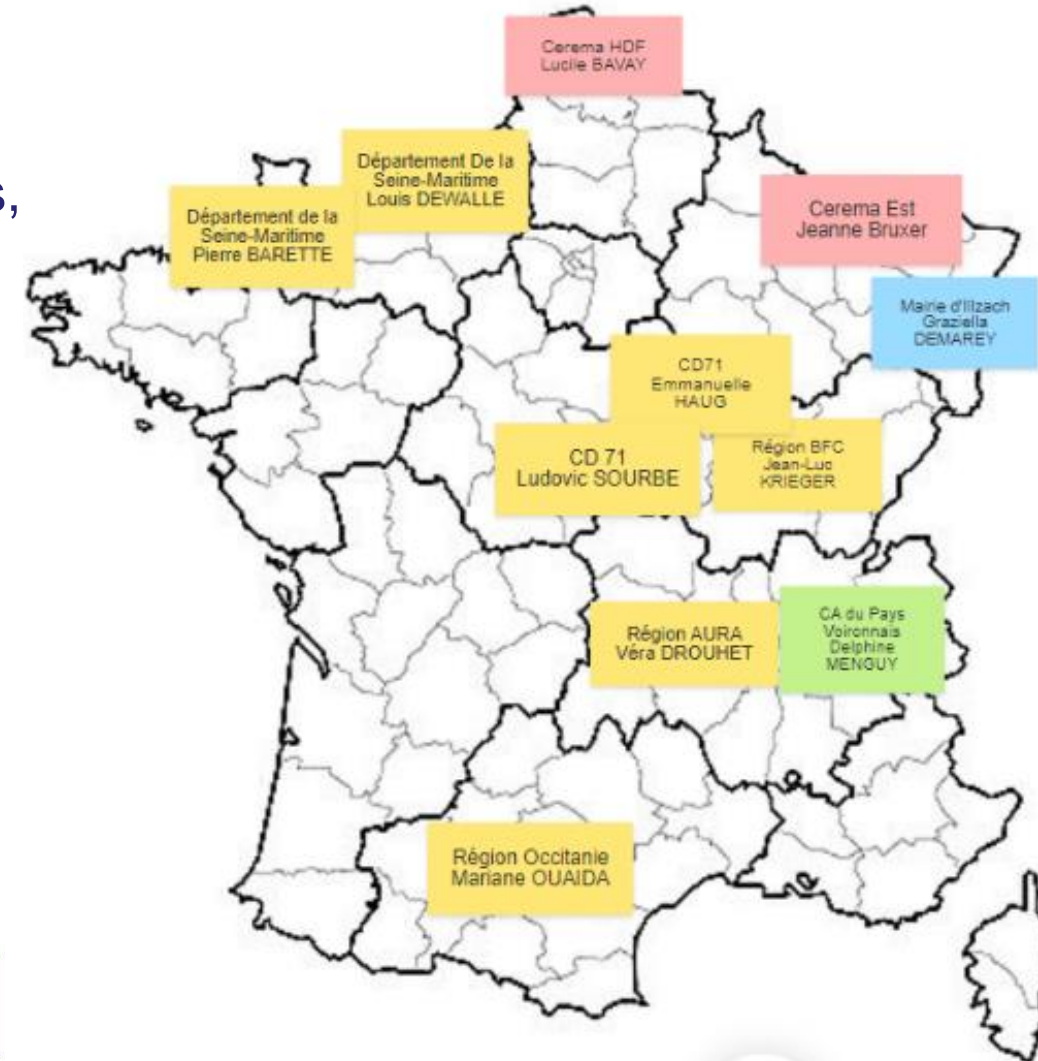
RETOUR SUR LA SAISON 2022-2023

PRISE EN COMPTE DU DEET* PAR LES ÉLUS

*DEET = dispositif éco énergie tertiaire

Composition de l'atelier

- **11 participants représentant 7 collectivités** (3 régions, 2 départements, 1 EPCI, 1 commune)
- **Identification de 3 livrables :**
 - Un argumentaire pour convaincre
 - Une banque de retours d'expérience pour montrer
 - Un tableau comparatif pour comprendre



RETOUR SUR LA SAISON 2022-2023

PRISE EN COMPTE DU DEET* PAR LES ÉLUS

Présentation des livrables

- Format sous forme de fiches « étapes » (6 au total)
- Plusieurs rubriques pour chaque fiche :
 - Actions à mener
 - Questions à se poser
 - Bénéfices
 - Ressources à mobiliser
 - Exemples de mise en œuvre

1. Ai-je bien compris les enjeux du DEET ?

Actions à mener

- Développer les 6 enjeux : maîtrise des dépenses ; exemplarité des bâtiments publics ; effet levier sur l'emploi et l'activité économique locale ; résilience face au dérèglement climatique ; santé des administrés ; l'attractivité territoriale. Ces enjeux parlent aux élus, notamment en y incluant des visuels.
- Insister sur le fait que la nécessité d'une sobriété énergétique oblige à mettre en place des actions à court terme. Mais ce n'est pas suffisant, il faut pérenniser la démarche et prévoir sur 5 à 10 ans.

Questions à se poser

- Existe-t-il une stratégie de rénovation énergétique des bâtiments de ma collectivité ? Sur quel périmètre celle-ci porte-t-elle ?
- Quelle est l'organisation de ma collectivité en matière de bâtiments ? Quels sont les services techniques à solliciter, et à quels élus sont-ils rattachés ?
- Quel rôle doit jouer ma collectivité sur le climat ? Quelles sont les objectifs réglementaires à respecter ?

Bénéfices

- Connaître les enjeux, c'est se donner une feuille de route pour agir selon les axes politiques forts (réduction des dépenses de fonctionnement), en commençant par exemple par des actions simples, comme l'éco-responsabilité.
- Avoir une stratégie « éco énergie compatible », c'est anticiper les demandes d'aides financières pour des projets de rénovation énergétique ; c'est aussi apporter une version technique à la vision politique

Ressources à mobiliser

- Des ressources documentaires peuvent être consultées sur les sites des principaux acteurs publics : ADEME, Banque des Territoires, Cerema, DHUP, FNCCR notamment.
- La plateforme OPERAT est également une source d'information
- Il est important de montrer des exemples
- Le réseau des « relais du DEET » animé par le Cerema et l'IFPEB peut être sollicité.

Ne pas agir coûte plus cher que d'agir : <https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/batiments-publics-inaction-coute-cher>

Exemples de mise en œuvre

- Document synthétique expliquant les enjeux et les objectifs du DEET. Les membres du groupe de travail sont invités à partager leurs exemples !
- Un document de synthèse expliquant les grandes lignes directrices (objectifs personnalisés, pilotage, durée...) doit également être produit, afin de valider la démarche.

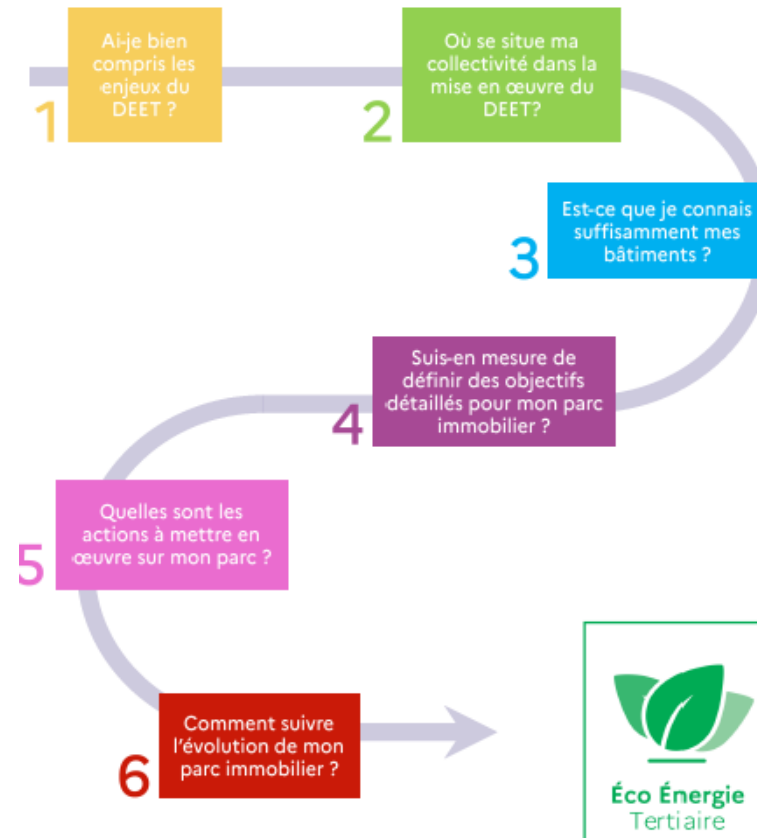
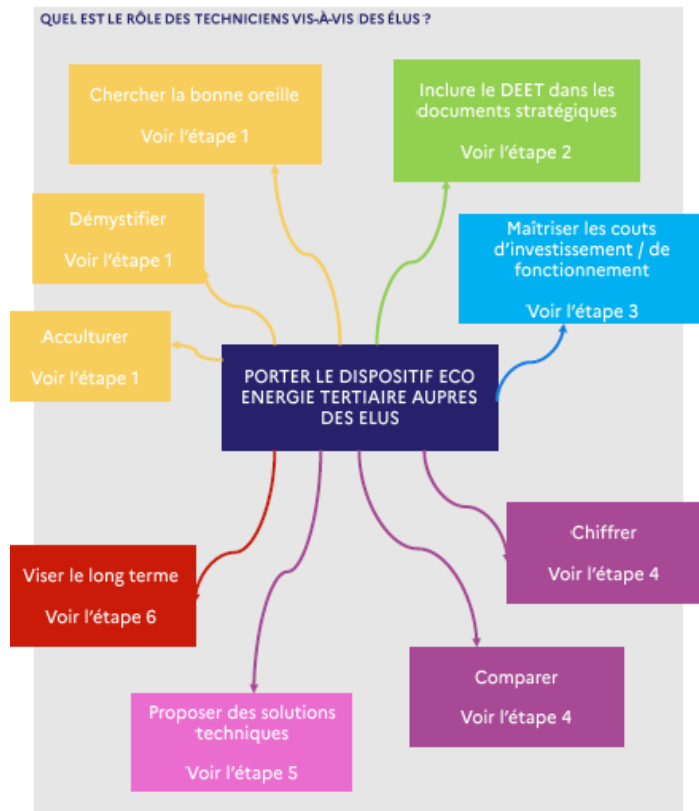
Vidéo produite par le CD71 : <https://youtu.be/PhT4hou2HU>

PORTAGE DU DISPOSITIF ÉCO ÉNERGIE TERTIAIRE AUPRÈS DES ÉLUS - AIDES À LA DÉCISION

RETOUR SUR LA SAISON 2022-2023

PRISE EN COMPTE DU DEET* PAR LES ÉLUS

Présentation des livrables



Journée d'échanges du réseau national sur la gestion du parc immobilier en collectivités

4 avril 2024

RETOUR SUR LA SAISON 2022-2023

ORGANISATION, CONNAISSANCE ET STRATÉGIE

Objectifs de l'atelier

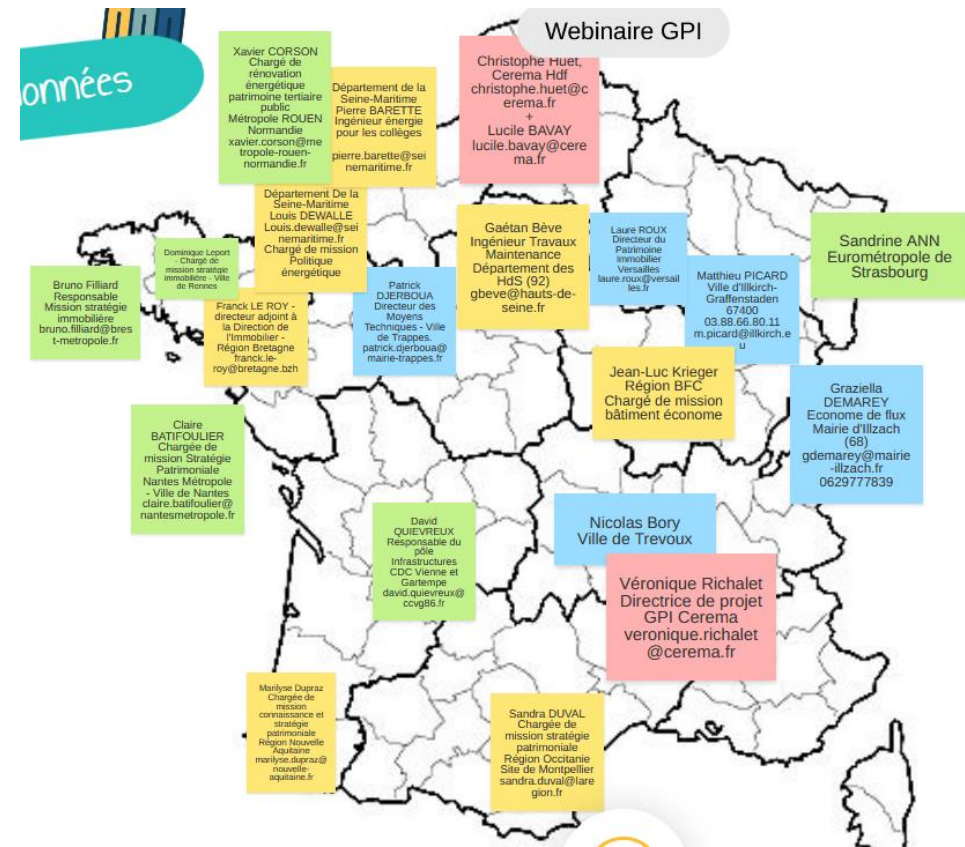
- Permettre aux techniciens des collectivités, en charge de l'élaboration et/ou la mise en œuvre d'une stratégie immobilière d'apporter un éclairage sur :
 - les **repères organisationnels**
 - les **tâches/missions**qui permettront par la suite l'élaboration d'une stratégie immobilière
- Rassembler et présenter les **éléments de connaissance indispensables a minima** à l'élaboration d'une stratégie immobilière

RETOUR SUR LA SAISON 2022-2023

ORGANISATION, CONNAISSANCE ET STRATÉGIE

Composition de l'atelier

- Environ une **vingtaine/quinzaine** de participants selon les réunions (5 régions, 3 départements, 4 EPCI, 7 communes)
- Identification de **deux livrables** portant sur :
 - Les **éléments clés d'une vision/mission stratégique**
 - La **liste des données** nécessaires à l'élaboration d'une stratégie



RETOUR SUR LA SAISON 2022-2023

ORGANISATION, CONNAISSANCE ET STRATÉGIE

Présentation des livrables : éléments clés d'un vision/mission stratégique

- Sur la base de la mission de stratégie immobilière de Brest Métropole/Ville de Brest :
 - Présentation des objectifs
 - Identification des pré-requis
 - Description des missions
 - Réflexion sur les facteurs de réussite et les points de vigilance
 - Ressources

Une impulsion politique nécessaire

- nécessité d'un portage auprès des DGS/élus
- besoin d'un audit organisationnel préalable, et donc d'un temps de maturité, d'un délai avant la mise en place d'une mission dédiée (un an de réflexion par ex à Brest)

Une mission à adapter à la taille de la collectivité et du patrimoine

- une mission spécifique
- ou des groupes de travail réguliers avec un agent dédié au suivi
- dans les plus petites communes, possibilité de rationaliser la fonction patrimoniale en la mutualisant à l'échelon intercommunal

Une vision globale de la finalité de la stratégie à maîtriser

Expérimenter

- Mettre en oeuvre sur des projets concrets
- La question énergie peut permettre d'engager une réflexion plus globale (cf. un SDIE)

Ne pas négliger l'enjeu de lancement de la dynamique

- Une fois les enjeux de la mission compris au plus haut niveau, : un temps nécessaire au lancement du projet, à la mobilisation des acteurs, à l'organisation de la mission (rédaction d'une note de cadrage/feuille de route)

Ne pas viser la complétude/l'exhaustivité des données dans un premier temps

- Faire avec les données nécessaires pour donner à voir des indicateurs « simples » d'aides à la décision

Ne pas sous-estimer la problématique de raccords entre les données

- par exemple entre l'inventaire des données physiques et l'état de l'actif comptable
- inventaire à mener en interne de préférence (externalisation à maîtriser)

Journée d'échanges du réseau national sur la gestion du parc immobilier en collectivités

4 avril 2024

RETOUR SUR LA SAISON 2022-2023

ORGANISATION, CONNAISSANCE ET STRATÉGIE

Présentation des livrables : liste des données nécessaires à l'élaboration d'une stratégie immobilière

- Distinction des données selon 2 ordres de priorité
- Liste des données physique du patrimoine, des données d'état des lieux/état de santé, des données économiques et juridiques
- Présentation des pré-requis et points de vigilance
- Ressources

Type de donnée	Nom courant de la donnée	Priorité des données	Définition	Origine de la donnée utilisée par le MBI	Donnée Immobilière d'importance pour la stratégie immobilière	Donnée créée pour la stratégie immobilière
Données organisationnelles	Service gestionnaire	Haute	Service gestionnaire = service qui porte les investissements immobiliers sur le bâtiment		OUI	NON
Données organiques	Code bâtiment	Haute	Invariant de référence attaché à chaque bâtiment/bien immobilier		OUI	OUI
Données géographiques	Numéro de voie	Moyenne	Numéro de l'adresse du bâtiment		NON	NON
Données géographiques	Adresse	Moyenne	Nom de la voie de l'adresse du bâtiment		NON	NON
Données organiques	Nature de l'ouvrage	Haute	Désigne la nature de l'ouvrage d'un point de vue immobilier (bâtiment, lot, annexe, à définir)		NON	NON
Données d'occupation / de propriété	Entité Propriétaire	Haute	Nom de l'entité juridique qui détient le bâtiment/bien immobilier		OUI	NON
Données administratives	Assurance	Basse	Indique si le bâtiment est assuré		NON	NON
Données techniques	Diagnostic technique	Moyenne	Indique si le bâtiment a fait l'objet d'un diagnostic technique		OUI	NON
Données budgétaires	Dépenses de maintenance (annuelle)	Moyenne	Total des dépenses de maintenance hors régie, réalisées sur le bâtiment sur une période (base annuelle) Souvent il s'agit de Gros Entretien Renouvellement (GER = Investissement)		OUI	NON
Données budgétaires	Dépenses programme d'investissement spécifique (annuelle)	Moyenne	Total des dépenses d'investissement (hors maintenance) réalisées sur le bâtiment sur une période (base annuelle) Il s'agit le plus souvent de travaux dits "spécifiques" qui font l'objet d'un programme d'investissement clairement identifié (construction, rénovation...)		OUI	NON
Données stratégiques	Perspectives d'avenir	Haute	Perspectives d'avenir déjà identifiées pour le bâtiment		OUI	OUI
Données techniques	Note état technique Gros œuvre Clos / couvert pour calcul GER	Moyenne	Note d'état du bâtiment par lot technique		OUI	NON
Données énergétiques	Consommation énergie finale (kWh/m²/an)	Moyenne	Total de la consommation énergétique du bâtiment sur une période (base annuelle)		OUI	NON
Données énergétiques	Bien soumis au décret tertiaire	Haute	Indique si le bâtiment est soumis au décret tertiaire		OUI	OUI

Journée d'échanges du réseau national sur la gestion du parc immobilier en collectivités

4 avril 2024

GROUPES DE TRAVAIL

Les étapes

Organisation des échanges (réunions de travail)
Organisation de la production collective
Préparation de la restitution

Formalisation de
la production
Capitalisation

21/09/2023

Webinaire de présentation
Constitution des groupes de travail

04/04/2024

Journée d'échanges
Avancement 2023/2024

Été 2024

Diffusion des productions



Journée d'échanges du réseau national sur
la gestion du parc immobilier en collectivités

4 avril 2024

Temps d'échanges



Des questions sur le réseau ? Son organisation ? Son pilotage ?

Journée d'échanges du réseau national sur la gestion du parc immobilier en collectivités

4 avril 2024



Présentation de l'atelier n°1

Vers l'élaboration d'un système d'information patrimonial

Benoît LAZIME

Responsable
Direction de l'Immobilier
Mairie d'Avignon



Benjamin CHOLET

Chef de projets « Patrimoine Immobilier »
Département Bâtiments Durables
Cerema Territoires et Ville

VERS L'ÉLABORATION D'UN SYSTÈME D'INFORMATION PATRIMONIAL EN INTRODUCTION



wooclap



1 Allez sur wooclap.com

2 Entrez le code d'événement dans le bandeau supérieur

Code d'événement
GGORUE

Retour d'expérience sur la
thématique de l'atelier n°1

Élaboration d'une base de
données « énergie »



Guillaume HARDY

Économe de flux
Ville de Marseille

Journée d'échanges du réseau national sur
la gestion du parc immobilier en collectivités

4 avril 2024

Présentation de l'atelier n°2

Prendre en compte la
maîtrise de l'usage à
l'échelle d'un parc de
bâtiments

Bruno FILLIARD

Responsable de la Mission Stratégie Immobilière
Brest métropole / Ville de Brest



Noémie SIMAND

Chargée de Projets « Usages du Bâtiment »
Département Bâtiments Durables
Cerema Territoires et Ville

Journée d'échanges du réseau national sur
la gestion du parc immobilier en collectivités

4 avril 2024

PRENDRE EN COMPTE LA MAÎTRISE DE L'USAGE À L'ÉCHELLE D'UN PARC EN INTRODUCTION



wooclap



- 1 Allez sur wooclap.com
- 2 Entrez le code d'événement dans le bandeau supérieur

Code d'événement
GGORUE

Retour d'expérience sur la
thématique de l'atelier n°2

Élaboration d'une base de
données « énergie »



Thierry CAMPEGGI

Mission dialogue de gestion et projets structurants
Ville de Saint-Juéry

L'organisation de l'après-midi

Avant d'aller manger :

1. Sur quelle thématique souhaitez—vous travailler cet après-midi ? (pour enrichir les livrables existants)
2. Retour à 13h45 pour un départ à 14h

En attendant...
bon appétit !!

Journée d'échanges du réseau national sur
la gestion du parc immobilier en collectivités

4 avril 2024

Groupes de travail

Les « sessions parallèles »

Animation :

→ Atelier « **Système d'information patrimonial** » :

Benjamin CHOULET

Benoit LAZIME

→ Atelier « **Maîtrise d'usage** » :

Bruno FILLIARD

Noémie SIMAND



Restitution des GT par les animateurs



Journée d'échanges du réseau national sur
la gestion du parc immobilier en collectivités

4 avril 2024



Conclusion et suites données



Ludovic SOURBÉ

Responsable du service de gestion du patrimoine
Département de Saône-et-Loire

Journée d'échanges du réseau national sur
la gestion du parc immobilier en collectivités

4 avril 2024

CONCLUSIONS ET SUITES DONNÉES

Merci à tous pour votre participation !

Prochaines étapes

- **Les livrables** seront complétés suite à vos retours, mis en forme puis diffusés à l'ensemble de la communauté de travail
- **De nouveaux groupes de travail** sur des thématiques à sélectionner sont à constituer dans les prochaines semaines, pour un travail effectif dans le courant de l'année
- Un **séminaire de restitution** des travaux de 2024-2025 sera organisé au printemps 2025.
- En attendant, des webinaires d'information (ou de travail) seront proposés sur **Expertises.territoires**. Vous pouvez d'ailleurs contribuer largement à l'alimentation et à la vie de cette plateforme !



Journée d'échanges du réseau national sur
la gestion du parc immobilier en collectivités

4 avril 2024

Proposition de thématiques à traiter en 2024/2025



Journée d'échanges du réseau national sur
la gestion du parc immobilier en collectivités

4 avril 2024



LES PROPOSITIONS POUR 2024/2025

Principe : choisir deux thématiques et mettre en place deux groupes de travail en 2024/2025 chargés de définir et produire des livrables

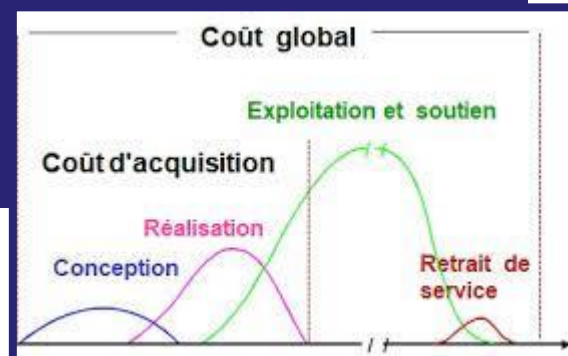
La gestion de l'actif

« L'asset management », c'est la gestion d'un ensemble d'actifs immobiliers, c'est-à-dire la gestion stratégique d'un patrimoine immobilier (vendre, acheter, construire, démolir). Cette fonction doit permettre une analyse financière et technique globale. Ça donne quoi en collectivité ?



La méthode de calcul en coût global

L'approche en coût global vise à anticiper les contraintes de fonctionnement, d'exploitation, de maintenance et de déconstruction. Vous trouvez cette méthode incompréhensible ? Décryptons cela ensemble !



L'occupation des bâtiments

« Le property management », c'est la gestion quotidienne des bâtiments dont on est propriétaire. En cas de mise à disposition (associations par exemple) ou mise à bail, comment assurer le suivi des bâtiments détenus par la collectivité ? Des retours d'expériences ?



LES PROPOSITIONS POUR 2024/2025

Principe : choisir deux thématiques et mettre en place deux groupes de travail en 2024/2025 chargés de définir et produire des livrables

Le suivi de la performance

Les clés pour mettre en place un suivi optimum des bâtiments, de la phase de programmation jusqu'à l'exploitation (outils méthodo, pratiques...) pour le suivi et l'instrumentation des bâtiments neufs, existants ou rénovés



Intensifier les usages / jouer sur le temps et l'occupation optimale des espaces

Un levier de bon sens face à la nécessaire sobriété ?
Quelles méthodes, quels outils, quelles pistes pour favoriser cette intensification ?
Comment en faire un sujet d'importance dans le cadre de la gestion du patrimoine immobilier, au même titre que les approches techniques classiques ?

Le confort d'été dans les bâtiments tertiaires

Le confort d'été consiste à maintenir une température dans le bâtiment significativement inférieure à la température extérieure et à réduire l'inconfort généré par une chaleur excessive. Le tout, en limitant les systèmes de climatisation... Possible à votre avis ?



LES PROPOSITIONS POUR 2024/2025

Principe : choisir deux thématiques et mettre en place deux groupes de travail en 2024/2025 chargés de définir et produire des livrables

- Venez voter sur le paperboard en mettant un ou plusieurs mini post-it ;
- Les votes seront également ouverts sur [Expertises.territoires](https://expertises.territoires.fr) jusqu'au 30/04/2024;
- Les animateurs des groupes de travail lanceront ensuite un appel à candidature sur les thématiques retenues;
- Les ateliers démarreront au second semestre et se poursuivront jusqu'au séminaire de 2025
- **Merci pour votre contribution !**



Journée d'échanges du réseau national sur
la gestion du parc immobilier en collectivités

4 avril 2024

À NOUS DE JOUER !

Journée d'échanges du réseau national sur
la gestion du parc immobilier en collectivités

4 avril 2024

