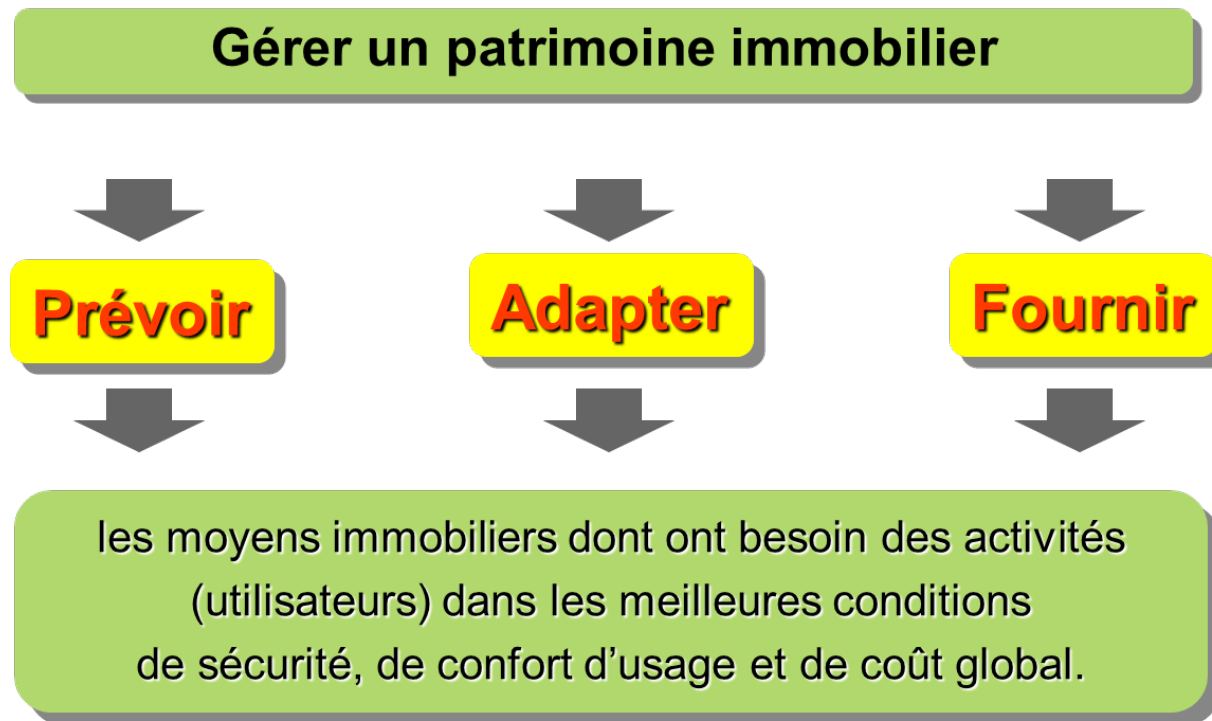

Gestion active du parc immobilier

Démarche de gestion de patrimoine immobilier



Processus de GPI active



Étape 1 : Organiser le gestionnaire immobilier



Étape 2 : Connaître le patrimoine

- Une approche quantitative et qualitative
 - Une méthode simple d'aide à la décision (priorités)
 - Une vision globale (importance, 4 états S.F.R.E)
 - Révélatrice de dégradations (indicateurs)
 - Pour estimer les besoins financiers à mobiliser
 - Un inventaire administratif et technique
- Un vecteur de communication essentiel
 - Entre les utilisateurs et le gestionnaire immobilier

« Prédiagnostic généraliste, diagnostics spécialistes »

Étape 2 : Connaître le patrimoine

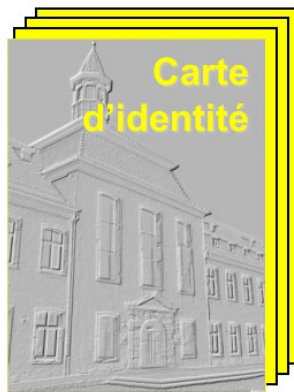
— Objectifs d'un audit de patrimoine

- Repérer les constituants dégradés (état de santé)
- Repérer les non conformités réglementaires (état réglementaire)
- Repérer la qualité fonctionnelle (état fonctionnel)
- Repérer la performance énergétique (état énergétique)
- Afin de proposer une planification de travaux hiérarchisés

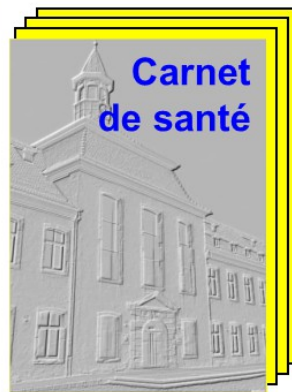
*Afin de connaître les besoins en entretien
et les potentiels en rénovation énergétique*

Étape 2 : Connaître le patrimoine

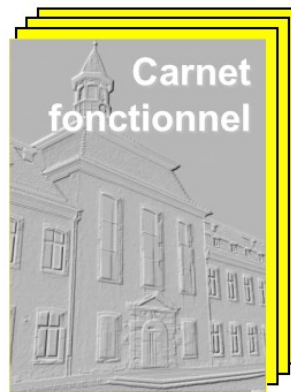
— Les instruments de la connaissance du patrimoine



Localisation
Description
Occupation
Droits



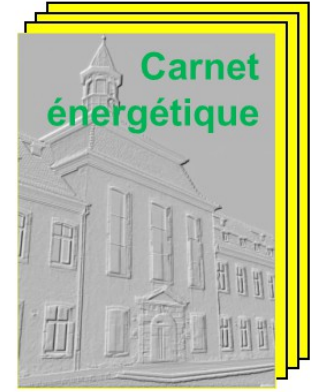
Cotation
des
constituants



Degrés
d'insuffisance
qualité
d'usage
locaux
Charges



Vérification
conformités
équipements
sécurités
hygiène



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

Étape 2 : Connaître le patrimoine

— Le carnet fonctionnel, Objectifs :

- Evaluer la qualité du service rendu
 - Mesurer l'adéquation du bâtiment aux besoins des usagers et de ses utilisateurs
 - Thématiques autres que réglementaires
 - Codification des thèmes évalués
 - Évaluation des degrés d'insuffisance

— Thématiques fonctionnelles abordées :

- Localisation et environnement du bâtiment
- Espace et volume
- Conforts
- Niveau de sécurité
- Sûreté des locaux
- Hygiène

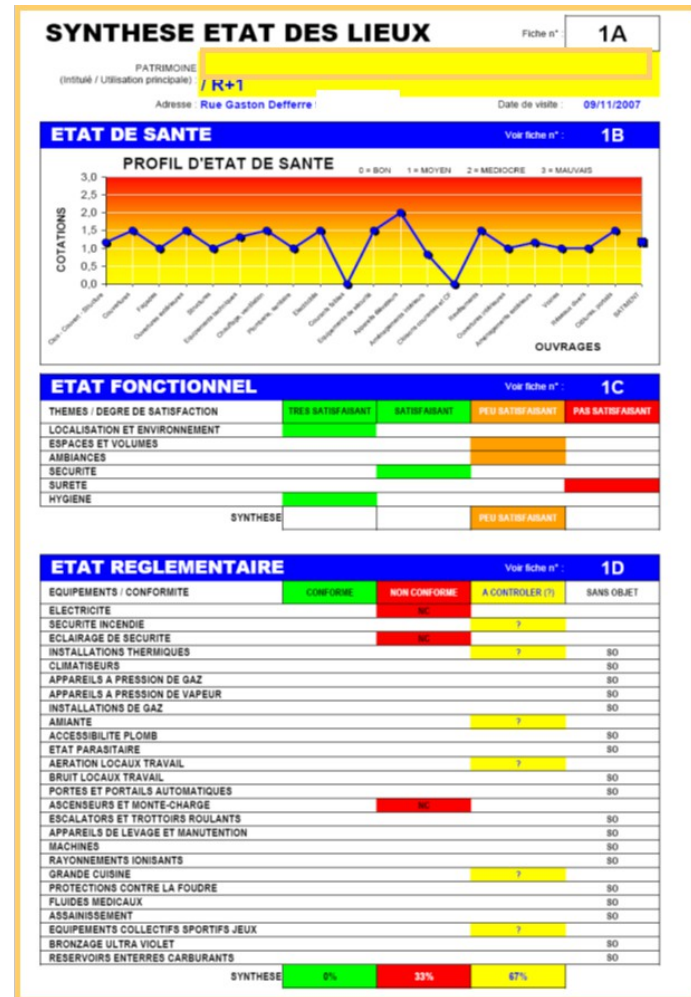
TS	Très satisfaisant
SAT	Satisfaisant
PEU	Peu satisfaisant
PAS	Pas satisfaisant

— Appréciation du niveau de satisfaction des utilisateurs

Étape 2 : Connaître le patrimoine

Synthèse « SFR »

Reportage photographique



Etape 3 : Choisir des objectifs et élaborer une stratégie

- Pour évoluer vers le patrimoine souhaité
 - Sécurité des utilisateurs, adaptation des locaux, pérennité des bâtiments
 - Niveaux de performance à atteindre (indicateurs)

- Investissement et fonctionnement
 - Schéma directeur d'investissement immobilier (SDII)
 - Négocier les moyens budgétaires
 - Politique d'investissement et de fonctionnement (axes et critères de priorisation)

Etape 3 : Choisir des objectifs et élaborer une stratégie

- Définir des objectifs répondant à des enjeux :
 - Les enjeux humains
 - Besoins des utilisateurs
 - Fonctionnalité, confort et qualité d'usage
 - Concertation entre acteurs
 - ...
 - 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
 - Raisonnement en coût global
 - ...

Etape 4 : Définir et planifier les actions

- La programmation des investissements
 - Définition et estimation des opérations
 - Hiérarchisation des interventions en fonction des ressources budgétaires, des urgences, des "chaînages" souhaitables, etc.
 - Planification pluriannuelle des études et travaux

- La programmation de l'exploitation et de la maintenance
 - Définition des niveaux de maintenance et des consignes d'exploitation
 - Planification de la mise en œuvre des prestations

Etape 4 : Définir et planifier les actions

- Principe d'efficacité énergétique de la démarche néga-watt :
 - Adopter une démarche cohérente et responsable
 - 1) Améliorer la gestion énergétique
 - 2) Traiter l'enveloppe → Réduire les pertes
 - Etape prioritaire pour une démarche efficace
 - « L'énergie la moins chère est celle que l'on ne consomme pas »
 - Meilleur dimensionnement des équipements à mettre en place par la suite
 - 3) Agir sur les équipements techniques
 - Approfondissement de la démarche
 - Améliorer la performance énergétique des équipements
 - 4) Le recours aux énergies renouvelables
 - Après avoir agi sur les deux premiers leviers
 - Ne compense pas les pertes ou les consommations

Etape 4 : Définir et planifier les actions

— Exemple de méthode « principe d'efficacité accessibilité »

– Adopter une démarche cohérente et responsable

– 1) Respecter la chaîne de déplacements

- Prendre en compte l'ordre dans lequel les obstacles sont rencontrés
- Accès
- Accueil
- Sanitaires
- Services

– 2) Traiter les bâtiments par ordre de priorité

- ERP
- Tous les autres bâtiments publics

– 3) « L'utilisateur aux services ou les services à l'utilisateur »

- L'utilisateur accède à tous les services
- Les services se déplacent à l'utilisateur

Etape 5 : conduire les actions



Etape 5 : conduire les actions

La conduite d'opération nécessite :

- Des compétences pluri-disciplinaires en interne ou en externe
 - Savoirs-faires métiers, processus à mettre en place, organisation interne
 - Compétences techniques de régie ou faire-faire

- Des outils de suivi de projet
 - Tableau prévisionnel d'engagements et de dépenses
 - Outil de gestion administrative de marchés
 - Outil de gestion de projet (Gant, Project, ...)

- Rendre compte de l'avancement de l'opération

Etape 6 : 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 ...

Etape 6 : Suivre les évolutions

- Composantes du suivi des états techniques :
 - Le suivi des états techniques
 - Etat de santé
 - Etat fonctionnel
 - Etat d'accessibilité
 - Etat énergétique (enveloppe et équipements)
 - Le suivi « tableau de bord »
 - Les actions programmées
 - Les contrôles
 - Les contrats
 - Le suivi des consommations
 - Le suivi des indicateurs d'occupation et d'exploitation