

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

Atelier « maîtrise d'usage »

4 avril 2024



# SOMMAIRE

1-Pourquoi cet atelier ?

2-Maîtrise d'usage : de quoi parle-t-on ?

3-Synthèse des avancées de groupe

4-Organisation des ateliers de l'après-midi ?



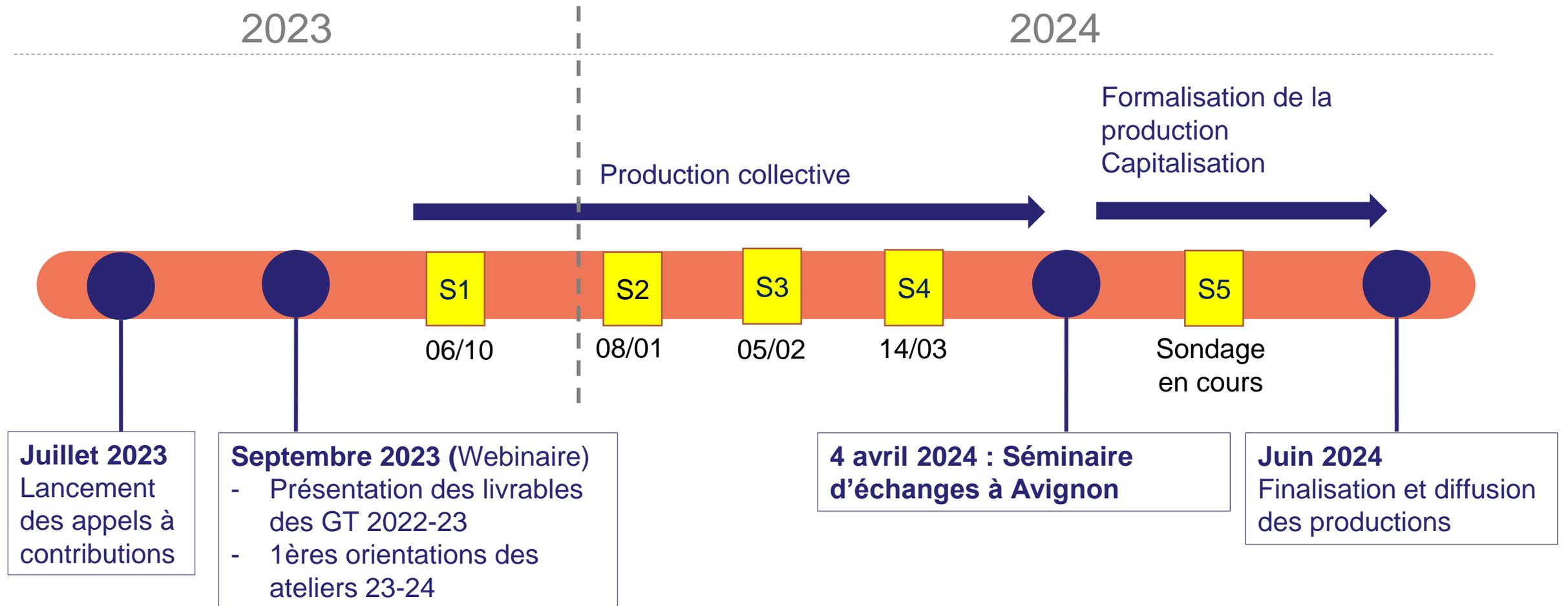
# Pourquoi cet atelier ?



- Contexte
- Cadre de travail
- Objectif de la séance

# CONTEXTE

SAISON 2023-2024



# CONTEXTE

SAISON 2023-2024

## Animation :

- Noémie SIMAND (Cerema)
- Emmanuelle COLLETER (Cerema)
- Bruno FILLIARD (Brest métropole & ville)

## Collectivités:

- Thierry Campeggi – Ville de Saint Juery
- Thierry Tardy – Ville de Limoges
- Valérie Lorenzo – Ville d'Alès
- Emilie Koehl – Brest métropole & ville
- Laurence Fort – Cherbourg
- Arnaud Kehal – Ville de Pau
- O. Martinet – Grand Lyon
- E. Reibel – Ecla Jura
- Sébastien Depeyre – CD41
- Sophie Moncorge – Côté d'or
- B. Masse – CD Yvelines
- JM Ryo – ville de Redon
- AS Mathieu – Ville d'Angoulême

## Recherche académique

- Yoann Queyroi – INU Champollion
- Fatem-Zahra El Fassi – INU Champollion



# La maîtrise d'usage : de quoi parle-t-on ?



- La maîtrise d'usage ?
- Les grandes étapes d'élaboration d'une stratégie immobilière
- Retour sur le travail collaboratif initié

Plus d'éléments présentés lors du webinaire du 21/09/2023 : [ici](#)

# LA MAITRISE D'USAGE : DE QUOI PARLE-T-ON ?

## Définition proposée

**Maitrise d'usage** : connaitre et gérer l'usage dans un bâtiment ou un parc de bâtiments

### Qui a cette connaissance ?

- ceux qui utilisent le bâtiment au quotidien car ils y vivent ou y travaillent ou viennent y chercher un service.
- ceux qui le gèrent

- **Usager** : personne qui a recours au service rendu par l'équipement

- **Utilisateur** : utilisation liée à l'exercice de fonctions professionnelles

Usagers principaux

Usagers secondaires

Personnel administratif

Personnel technique

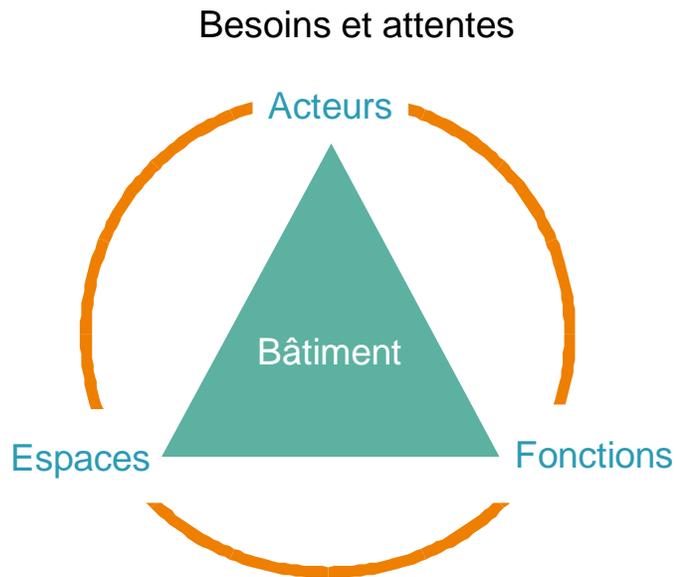
Personnel de maintenance

Personnel d'entretien

« occupants »

# LA MAITRISE D'USAGE : DE QUOI PARLE-T-ON ?

- A l'échelle d'un bâtiment



LA QUALITÉ D'USAGE...  
QU'EST-CE QUE C'EST ?

= CAPACITÉ D'UN BÂTIMENT  
À RÉPONDRE AUX BESOINS  
ET CONTRAINTES DES ACTEURS



DONNÉE SUBJECTIVE QUI  
PEUT VARIER AVEC LE TEMPS

**Besoins** : ce qui est retenu par le maître d'ouvrage comme étant nécessaire, en réponse aux attentes (espérance, souhait exprimé) des occupants

**Contraintes** : caractéristiques, effets ou dispositions qui s'imposent au maître d'ouvrage et qui constituent des limitations dans la réalisation de l'opération

# LA MAITRISE D'USAGE : DE QUOI PARLE-T-ON ?

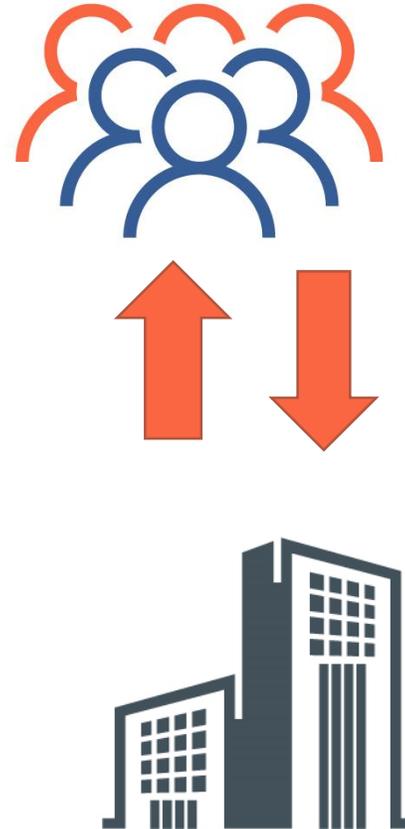
La qualité d'usage, une approche nécessaire pour éviter les dysfonctionnements :

## Si le bâtiment est mal utilisé par les occupants -> dysfonctionnements

- Ex : impact énergétique si les portes et les fenêtres sont laissées ouvertes, chauffage allumé
- Ex : dégradation du bâtiment si les équipements sont mal utilisés...
- sensibilisation, formation, accompagnement à l'utilisation du bâtiment

## Si le bâtiment est conçu sans prise en compte les usages -> dysfonctionnements

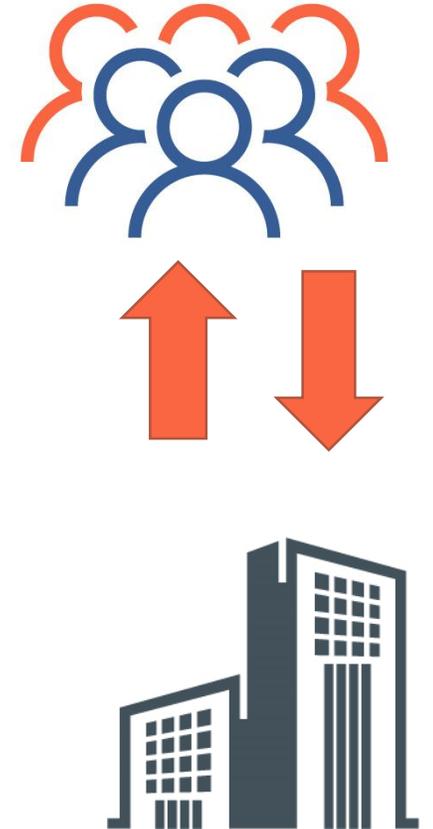
- Ex : collège haute performance énergétique tout automatique -> complexité pour l'exploitant -> surconsommation et inconfort
- Ex : portes trop lourdes maintenues ouvertes ou dégradées
- prise en compte des usages tout au long du projet de construction, adaptations nécessaires



# LA MAITRISE D'USAGE : LES ENJEUX

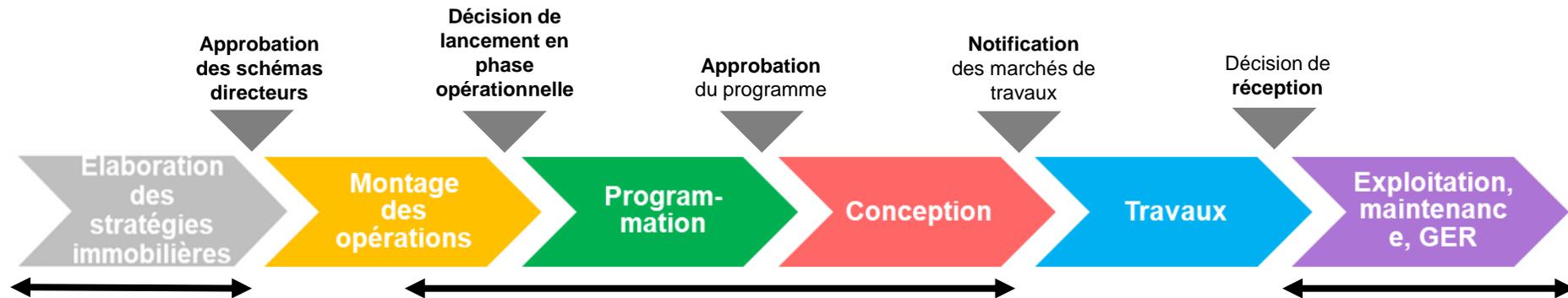
## La maitrise d'usage : les enjeux

- Faire des bâtiments de qualité, qui répondent à leur fonction, pour un bon service rendu...
  - Contribuer aux performances du bâtiment et à un confort optimal
  - Contribuer à une gestion économe
  - ...
- Mais les évolutions sociétales ou territoriales, l'organisation du travail... montre que l'échelle bâtiment a ses limites...



# LA MAITRISE D'USAGE : A L'ÉCHELLE D'UN PARC ?

La maîtrise d'usage : et à l'échelle d'un parc immobilier ?



Comment la maîtrise d'usage peut-elle se penser ? Quelle articulation avec le projet urbain du territoire ? Comment s'intègre-t-elle dans une stratégie immobilière ? Quels indicateurs pour rendre compte de la qualité d'usage ?

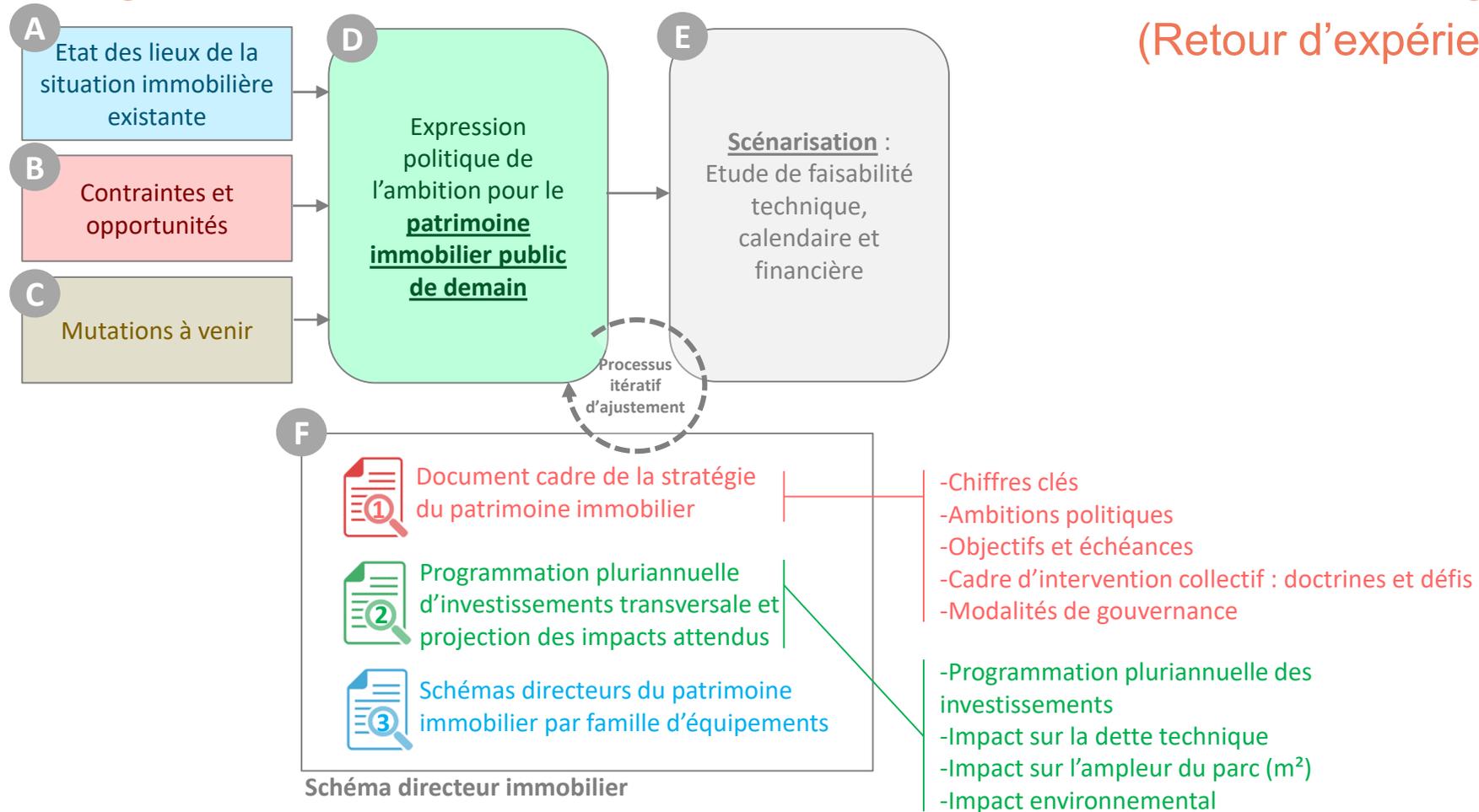
La maîtrise d'usage fortement conceptualisée à l'échelle d'une opération avec l'objectif de mettre les usagers au cœur de la conception.

La maîtrise d'usage en faveur des éco-geste et la sobriété énergétique, des mutualisation.

# LA MAITRISE D'USAGE : A L'ÉCHELLE D'UN PARC ?

La maitrise d'usage : comment l'inclure dans une démarche d'élaboration de la stratégie immobilière ?

(Retour d'expérience brestois)



# LA MAITRISE D'USAGE : À L'ÉCHELLE D'UN PARC?

Au niveau de la gestion du patrimoine immobilier et des réflexions stratégiques, cela nécessite de connaître :

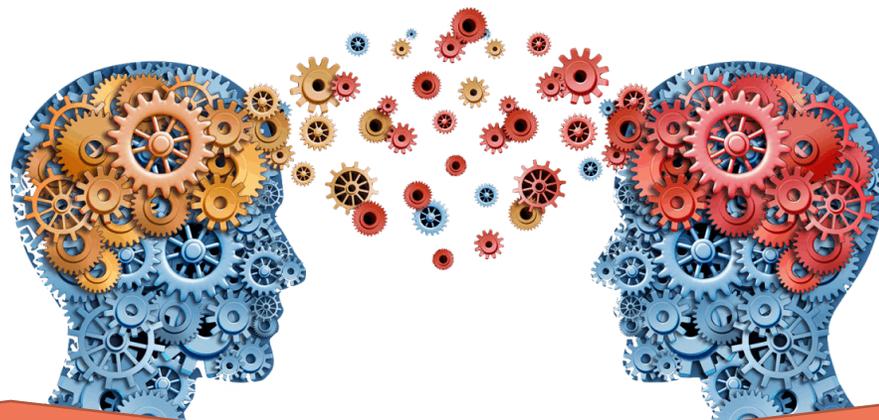
- **La qualité d'usage** de son patrimoine :
  - ✓ Définir des indicateurs rendant compte de cette qualité d'usage (à plusieurs échelles : urbaine, site, bâtiment)
    - ✓ indicateurs qualitatifs (entretien avec occupants, questionnaires...)
    - ✓ Indicateurs quantitatifs (notation à dire d'experts, mesures)
- **L'utilisation** des bâtiments (fréquentation, intensité d'usage)
- **Les besoins et attentes** des occupants (utilisateurs et usagers)
- **Les attentes sociétales et les mutations à venir** (faire de la prospective)

# Retour sur les avancées de l'atelier



- Les retours d'expériences
- La structure du livrable

# LES POINTS SAILLANTS DES ATELIERS



## Retour d'expérience de St-Juery

La question des usages mise au cœur d'une démarche d'élaboration de stratégie immobilière

## Retour d'expériences sur l'intensification des usages

Restitution du travail de veille et de bibliographique du CEREMA

Des retours d'expériences pour nourrir nos réflexions collectives

# VERS UN LIVRABLE EN 3 PARTIES

- 1. Argumentaire pour les élus** : la patrimoine immobilier comme conséquence des choix politiques en termes de services rendus.
  - Faire de la « maîtrise d'usage » un enjeu politique des réflexions stratégiques sur le patrimoine immobilier (offre de service public, cohésion sociale et territoriale, glossaire...) ?
- 2. Méthode pour prendre en compte l'usage dans les réflexions stratégiques**
  - Retour d'expérience de St-Juery
  - Adaptation/transposition de cette méthode à une échelle d'agglomération/ville plus importante (quelle gouvernance ? Quelle organisation ? Comment récolter les besoins des associations...)
- 3. Indicateurs clés nécessaires pour alimenter les réflexions de niveau stratégique**
  - Permettant ensuite d'optimiser son patrimoine immobilier et d'améliorer le service rendu (avec quels outils ? Tableaux excel, logiciels...)

# Les ateliers de l'après-midi



- **Argumentaire élus**
- **Transposition méthode St-Juery**
- **Nouveaux usages et perspectives**

# ORGANISATION DES ATELIERS

Nom de l'atelier	Durée	Objectif
<p><b>Atelier 1</b>  <b>L'argumentaire élu</b>  <b>« Comment convaincre mon élu d'intégrer l'usage dans le SDIE qui va être lancé ? »</b></p>	30min	Trouver des arguments concrets montrant l'intérêt de rendre en compte l'usage dans un SDIE
<p><b>Atelier 2</b>  <b>Transposition de la méthode « St Juery à l'échelle d'une plus grande collectivité</b></p>	30 min	<p>Objectif : Comment adapter la méthode de prise en compte des Usages de St Juéry (6800 hab) à une collectivité de plus grande taille ?</p> <p>St Juery a des problématiques propres aux petites villes (nb de m<sup>2</sup> restreint, nb d'interlocuteurs internes et externes restreint, grande part du service public délivré par le monde associatif...).</p>
<p><b>Atelier 3</b>  <b>Les mutations d'usage en cours ou à venir</b></p>	20 min	Objectif : récolter les changements à l'œuvre ou à venir identifié dans vos services publiques et quels conséquences sur vos bâtiments publiques.
<b>Restitution</b>	10 min	

**Merci de votre attention**