



CONFÉRENCE TECHNIQUE TERRITORIALE

Le dispositif éco-énergie tertiaire, un outil pour entrer en transition

La démarche de gestion de patrimoine immobilier
De la stratégie à l'action

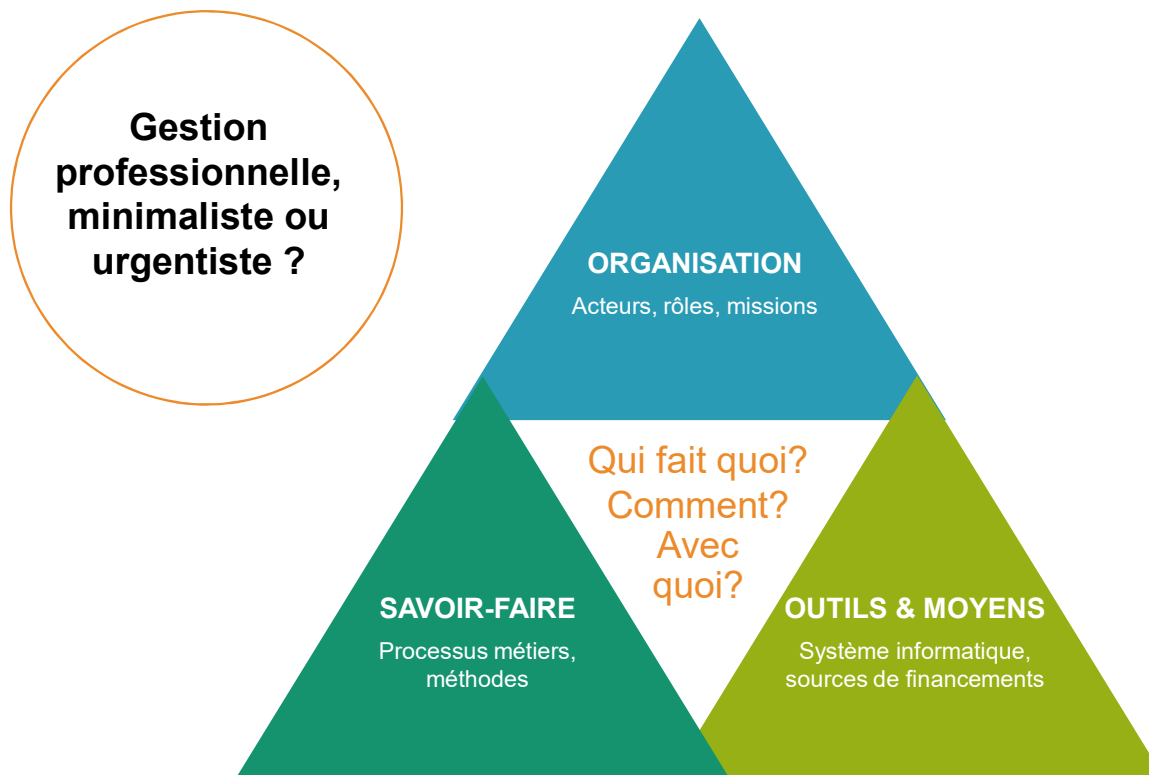
8 novembre 2023

VOUS AVEZ DIT « GPI »?

Gérer un patrimoine immobilier

c'est faire en sorte que les **services** pour lesquels il a été construit soient **assurés**, que son **fonctionnement** soit **optimisé** et qu'il soit conforme aux **réglementations en vigueur**.

LE SYSTÈME PATRIMONIAL DU GESTIONNAIRE



LES COMPÉTENCES À RÉUNIR

- ❑ **Juridiques** (contrats, réglementations...)
- ❑ **Financières** (comptabilité, gestion...)
- ❑ **Economiques** (coût global, économie de la construction...)
- ❑ **Techniques** (connaissance des équipements, gestion des systèmes...)
- ❑ **Pédagogiques** (communication, adhésion des utilisateurs...)

LES MÉTIERS DE LA GPI



**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*

Propriétaire

**Locataire
Occupant**

MÉTIERS DE LA GPI ET ÉCONOMIES D'ÉNERGIE



Gestion
stratégique de l'actif
immobilier

–
*Asset
Management*

- Acquisition / location de bâtiments performants
- Construction de bâtiments performants
- Démolition / vente de bâtiments non performants



Gestion
administrative,
technique et
financière de la
propriété

–
*Property
Management*

- Maintenance / Gros entretien
- Travaux de rénovation sur l'enveloppe et les systèmes

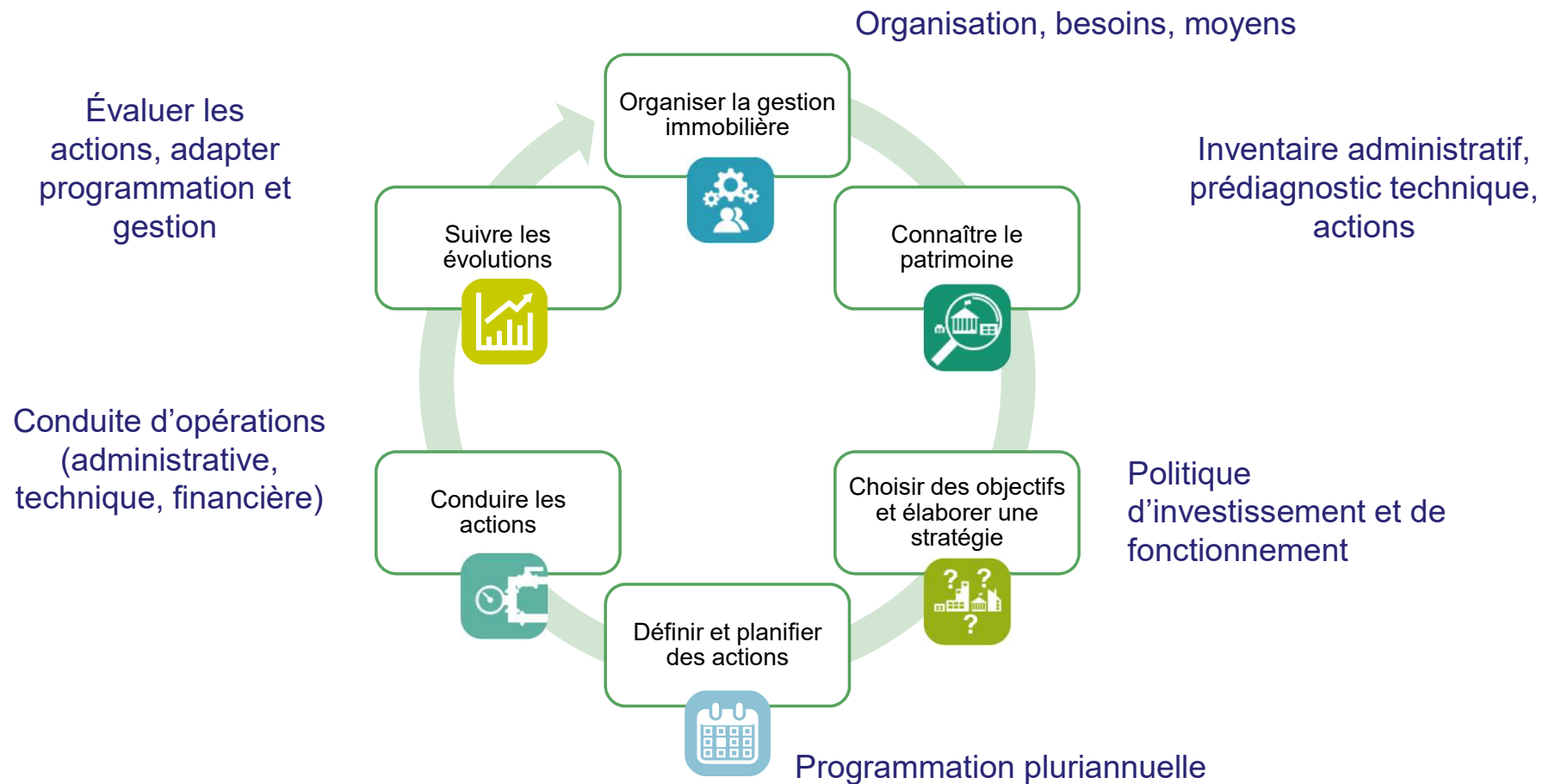


Gestion
administrative,
technique et
financière de
l'occupation

–
*Facility
Management*

- Regroupement / déplacement de services / densification
- Optimisation de l'exploitation des installations techniques
- Actions avec les utilisateurs

LE PROCESSUS DE GPI ACTIVE EN 6 ÉTAPES



1- ORGANISER LE GESTIONNAIRE

- **S'assurer que l'on dispose de moyens adéquats pour une démarche de gestion de patrimoine immobilier**
 - Moyens humains (effectifs, compétences)
 - Moyens matériels (outils, budgets)
 - Délais suffisants
- **Inscrire la démarche « dans le marbre » en rédigeant un document support**
 - Décrire la mission: acteurs, étapes, contenu, délais
 - Validation hiérarchique du document

2- CONNAITRE LE PATRIMOINE

Connaître son patrimoine...

- **pour mieux anticiper**
 - ✓ évaluer la maintenance et l'entretien à réaliser sur le bâtiment,
 - ✓ laisser moins de place à l'imprévu et aux incidents
- **pour mieux gérer**
 - ✓ résoudre les problèmes d'usage, détecter des dérives, rationaliser l'occupation,
- **pour disposer d'un état 0 pour se fixer des objectifs et suivre l'évolution dans le temps**
 - stratégie immobilière

2- CONNAITRE LE PATRIMOINE

Le pré-diagnostic = outil de connaissance générale du patrimoine

Rassembler des informations administratives essentielles

Disposer d'une vision homogène de son patrimoine sur un ensemble de thématiques, avec un formalisme et critères d'évaluation communs

C'est un audit basé sur des constats visuels

→ A approfondir éventuellement par des études complémentaires

Il permet

- ✓ De donner des pistes quant aux priorités à traiter
- ✓ D'orienter vers des études complémentaires à mener
- ✓ De pouvoir hiérarchiser les bâtiments d'un parc immobilier

« Pré-diagnostic généraliste, diagnostics spécialistes »

2- CONNAITRE LE PATRIMOINE

Les étapes de réalisation d'un pré-diagnostic

- **Recueillir les informations et documents existants et les analyser**
 - Établissement du carnet d'identité
 - pré-diagnostic, diagnostics, dossiers techniques...
 - Factures et données de consommation énergétique
 - Rapports de contrôles et vérifications
 - Rapports d'activité mainteneurs
 - ...
- **Visiter les bâtiments concernés, en étant accompagné par leur gestionnaire**
 - Technique : équipements techniques, qualité de l'enveloppe / dysfonctionnements et points forts
 - Usages : confort des occupants, « pratiques énergétiques », taux d'occupation, niveau de sensibilisation des occupants
- **Synthétiser l'ensemble des informations**

3- CHOISIR DES OBJECTIFS ET ÉLABORER UNE STRATÉGIE

Une stratégie pour...

Identifier :

- les besoins et contraintes
- les ressources disponibles
- les opportunités administratives, techniques ou financières

Définir et prioriser des objectifs cohérents, et fixer des échéances temporelles

Définir le périmètre du parc immobilier maintenu dans l'actif

Mettre en cohérence les différentes actions

... dégager une vision prospective à moyen terme (5 ans – 10 ans) et à plus long terme sur l'évolution du patrimoine immobilier

La stratégie peut porter sur les trois métiers de la GPI !

3- CHOISIR DES OBJECTIFS ET ÉLABORER UNE STRATÉGIE

Exemples d'enjeux et objectifs des gestionnaires immobiliers

- Posséder des bâtiments adaptés à leurs fonctions
- Optimiser et rationaliser les surfaces
- Préserver la valeur du patrimoine
- Respecter les exigences réglementaires**
- Assurer la pérennité du bâti et le bon fonctionnement des systèmes techniques
- Pourvoir à la sécurité et la santé des personnes
- Rationaliser les coûts de fonctionnement**
- Viser l'exemplarité des actions en matière environnementale
- Faire baisser les consommations énergétiques**

3- CHOISIR DES OBJECTIFS ET ÉLABORER UNE STRATÉGIE

ECHELLE DU PARC

Niveau stratégique, vision globale
Optimisation des investissements par rapport aux objectifs du maître d'ouvrage

ECHELLE DU BÂTIMENT

Niveau indispensable pour le gestionnaire et lors de la phase de passage au plan d'action



Echelle du parc \neq Somme des actions à l'échelle des bâtiments

- Logique de mutualisation d'actions identiques
- Optimisation du choix des actions pour atteindre les objectifs globaux à l'échelle du parc

3- CHOISIR DES OBJECTIFS ET ÉLABORER UNE STRATÉGIE

L'exemple d'une petite commune



3- CHOISIR DES OBJECTIFS ET ÉLABORER UNE STRATÉGIE

La formalisation de la stratégie : Le schéma directeur immobilier

- Prospective du patrimoine souhaité à 5 ans minimum
- Objectifs à poursuivre, sur la base des diagnostics
- Principales actions à engager pour l'évolution du parc
- Financement
- Calendrier

Avec plusieurs approches possibles :

- Approche territoriale
- Approche économique
- Approche par étape
- Approche technique

4 ET 5 – DÉFINIR ET PLANIFIER LES ACTIONS

Lister les actions pour atteindre les objectifs fixés

Les actions peuvent être de plusieurs natures:

- ✓ **Opérations immobilières**: cessions, acquisitions, prises à bail, fin de bail
- ✓ **Augmentation ou diminution des surfaces** : construction neuve, extensions, démolitions...
- ✓ **Travaux sur l'existant**: rénovation globale, mises aux normes...
- ✓ **Reprise des contrats d'exploitation maintenance**
- ✓ **Fonctionnel**: réorganisation de services, déménagements...



4 ET 5 – DÉFINIR ET PLANIFIER LES ACTIONS

Principe de la programmation pluriannuelle

Evaluer le coût/le gain de chaque opération

Penser aussi au coût global, les charges d'exploitation font partie du budget annuel!

Etablir sa programmation budgétaire

- Répartir les actions sur la durée du plan stratégique
- Vérifier la faisabilité/budget disponible (lissage des dépenses dans le temps)
- Ne pas hésiter à faire plusieurs scénarios

Ne pas oublier de reboucler avec d'autres critères!

- Conformité / orientations stratégiques
- Disponibilité des ressources humaines pour piloter les projets
- Chainage technique souhaitable
- Urgences
- Impératifs réglementaires
- ...

6 – SUIVRE LES ÉVOLUTIONS

Suivre les actions et les évolutions

- **Tirer les enseignements des actions (échelle « action »)**
 - Valider la bonne exécution (suivi technique)
 - Evaluer périodiquement l'atteinte des résultats escomptés, et mettre à jour les indicateurs (bilan annuel / prévisionnel)
 - Ajuster les moyens et les actions
 - Conserver la mémoire du bâtiment
- **La gestion patrimoniale, un processus itératif (échelle « patrimoine »)**
 - Adapter l'organisation du service (gestions)
 - Actualiser l'évaluation du patrimoine
 - Suivre et adapter la programmation pluriannuelle ...

LE PROCESSUS DE GPI ACTIVE EN 6 ÉTAPES

*Cela ne ressemblerait pas à la démarche
Eco-Energie Tertiaire?*

LE PROCESSUS DE GPI ACTIVE EN 6 ÉTAPES

