

**Direction de l’immobilier de l’Etat**

**Schéma pluriannuel**

**de stratégie immobilière (SPSI)**

**Opérateur :**

**Période 2021-2025**



**Juin 2021**

**TABLE DES MATIERES**

[PRESENTATION DU CONTEXTE 1](#_Toc74837542)

[1 PRESENTATION DE L’OPERATEUR 1](#_Toc74837543)

[2 BILAN DU PRECEDENT SPSI DE L’OPERATEUR 1](#_Toc74837544)

[PHASE DIAGNOSTIC 1](#_Toc74837545)

[1 DIAGNOSTIC DU PARC IMMOBILIER 1](#_Toc74837546)

[1.1 Recensement et inventaire des biens de l’opérateur 1](#_Toc74837547)

[1.2 Diagnostic d’occupation, fonctionnel, technique, réglementaire et environnemental des biens 1](#_Toc74837548)

[1.2.1 Diagnostic d’occupation 1](#_Toc74837549)

[1.2.2 Diagnostic fonctionnel 1](#_Toc74837550)

[1.2.3 Diagnostic technique 1](#_Toc74837551)

[1.2.4 Diagnostic réglementaire 1](#_Toc74837552)

[1.2.5 Diagnostic énergétique et environnemental 1](#_Toc74837553)

[1.3 Analyse des indicateurs clés de l’OAD 1](#_Toc74837554)

[2 DIAGNOSTIC FINANCIER 2](#_Toc74837555)

[2.1 Dépenses immobilières de l’opérateur 2](#_Toc74837556)

[2.2 Moyens financiers de l’opérateur 2](#_Toc74837557)

[2.2.1 Budget global 2](#_Toc74837558)

[2.2.2 Budget immobilier 2](#_Toc74837559)

[3 DIAGNOSTIC DES MOYENS HUMAINS 2](#_Toc74837560)

[3.1 Etat des lieux des moyens humains 2](#_Toc74837561)

[3.1.1 Asset Management - Gestion stratégique d’actifs 2](#_Toc74837562)

[3.1.2 Property Management - Gestion technique budgétaire et administrative du parc 2](#_Toc74837563)

[3.1.3 Facility Management - Gestion des sites occupés 2](#_Toc74837564)

[3.1.4 Project Management - Montage et conduite des opérations immobilières 2](#_Toc74837565)

[3.2 Etat des lieux des compétences 2](#_Toc74837566)

[3.2.1 Domaines de compétences identifiés 2](#_Toc74837567)

[3.2.2 Besoins en formation 2](#_Toc74837568)

[4 DIAGNOSTIC DU SYSTEME D’INFORMATION IMMOBILIER 2](#_Toc74837569)

[5 ARTICULATION ENTRE LE DIAGNOSTIC ET LA STRATEGIE 3](#_Toc74837570)

[PHASE STRATEGIE 3](#_Toc74837571)

[1 STRATEGIE DE L’ETABLISSEMENT 3](#_Toc74837572)

[1.1 Articulation entre la stratégie de l’établissement et sa stratégie immobilière 3](#_Toc74837573)

[1.2 Spécificités métiers de l’opérateur et conséquences sur l’immobilier 3](#_Toc74837574)

[1.3 Définition et expression des besoins immobiliers 3](#_Toc74837575)

[1.3.1 Besoin en locaux et surfaces spécifiques à usage de la fonction A 3](#_Toc74837576)

[1.3.2 Besoin en locaux et surfaces spécifiques à usage de la fonction B 3](#_Toc74837577)

[1.4 Organisation des espaces de travail 3](#_Toc74837578)

[1.5 Stratégie de performance environnementale 3](#_Toc74837579)

[1.6 Inscription de la stratégie immobilière dans les dynamiques ministérielle et interministérielle 3](#_Toc74837580)

[2 STRATEGIE PATRIMONIALE 3](#_Toc74837581)

[2.1 Objectifs et exposé de la stratégie patrimoniale 3](#_Toc74837582)

[2.2 Présentation des scenarii étudiés 4](#_Toc74837583)

[2.3 Opérations patrimoniales envisagées 4](#_Toc74837584)

[2.3.1 Opération A 4](#_Toc74837585)

[2.3.2 Opération B 4](#_Toc74837586)

[3 STRATEGIE D’INTERVENTION 4](#_Toc74837587)

[3.1 Objectifs de la stratégie d’intervention 4](#_Toc74837588)

[3.1.1 Objectifs techniques 4](#_Toc74837589)

[3.1.2 Objectifs réglementaires 4](#_Toc74837590)

[3.1.3 Objectifs énergétiques et environnementaux 4](#_Toc74837591)

[3.2 Opérations envisagées 4](#_Toc74837592)

[4 SYNTHESE DE LA PHASE STRATEGIE 4](#_Toc74837593)

[5 SUIVI DE LA MISE EN œuvre DU SPSI 4](#_Toc74837594)

[6 PROJECTIONS DE LA STRATEGIE PATRIMONIALE ET D’INTERVENTION AU-DELA DE LA PERIODE DU SPSI DE TROISIEME GENERATION 5](#_Toc74837595)

[6.1 En stratégie patrimoniale 5](#_Toc74837596)

[6.2 En stratégie d’intervention 5](#_Toc74837597)

[7 COÛT ET FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES 5](#_Toc74837598)

[7.1 Coût des opérations 5](#_Toc74837599)

[7.2 Financement des opérations 5](#_Toc74837600)

[7.3 Valorisation 5](#_Toc74837601)

PRESENTATION DU CONTEXTE

# PRESENTATION DE L’OPERATEUR

# BILAN DU PRECEDENT SPSI DE L’OPERATEUR

PHASE DIAGNOSTIC

# DIAGNOSTIC DU PARC IMMOBILIER

## Recensement et inventaire des biens de l’opérateur

## Diagnostic d’occupation, fonctionnel, technique, réglementaire et environnemental des biens

### Diagnostic d’occupation

### Diagnostic fonctionnel

### Diagnostic technique

### Diagnostic réglementaire

### Diagnostic énergétique et environnemental

## Analyse des indicateurs clés de l’OAD

# DIAGNOSTIC FINANCIER

## Dépenses immobilières de l’opérateur

## Moyens financiers de l’opérateur

### Budget global

### Budget immobilier

# DIAGNOSTIC DES MOYENS HUMAINS

## Etat des lieux des moyens humains

### *Asset Management -* Gestion stratégique d’actifs

### *Property Management -* Gestion technique budgétaire et administrative du parc

### *Facility Management -* Gestion des sites occupés

### *Project Management -* Montage et conduite des opérations immobilières

## Etat des lieux des compétences

### *Domaines de compétences identifiés*

### *Besoins en formation*

# DIAGNOSTIC DU SYSTEME D’INFORMATION IMMOBILIER

# ARTICULATION ENTRE LE DIAGNOSTIC ET LA STRATEGIE

PHASE STRATEGIE

# STRATEGIE DE L’ETABLISSEMENT

## Articulation entre la stratégie de l’établissement et sa stratégie immobilière

## Spécificités métiers de l’opérateur et conséquences sur l’immobilier

## Définition et expression des besoins immobiliers

### Besoin en locaux et surfaces spécifiques à usage de la fonction A

### Besoin en locaux et surfaces spécifiques à usage de la fonction B

etc.

## Organisation des espaces de travail

## Stratégie de performance environnementale

## Inscription de la stratégie immobilière dans les dynamiques ministérielle et interministérielle

# STRATEGIE PATRIMONIALE

## Objectifs et exposé de la stratégie patrimoniale

## Présentation des scenarii étudiés

## Opérations patrimoniales envisagées

### Opération A

### Opération B

Etc.

# STRATEGIE D’INTERVENTION

## Objectifs de la stratégie d’intervention

### Objectifs techniques

### Objectifs réglementaires

### Objectifs énergétiques et environnementaux

## Opérations envisagées

# SYNTHESE DE LA PHASE STRATEGIE

# SUIVI DE LA MISE EN œuvre DU SPSI

# PROJECTIONS DE LA STRATEGIE PATRIMONIALE ET D’INTERVENTION AU-DELA DE LA PERIODE DU SPSI DE TROISIEME GENERATION

## En stratégie patrimoniale

I

## En stratégie d’intervention

# COÛT ET FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES

## Coût des opérations

## Financement des opérations

## Valorisation