



**MINISTÈRE  
DE L'ÉCONOMIE,  
DES FINANCES  
ET DE LA RELANCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction de l'immobilier de l'Etat**

## **BOÎTE A OUTILS**

Ce document est un complément au guide de rédaction des schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI). A destination des opérateurs de l'Etat, des ministères de tutelle et plus généralement de toutes les parties prenantes à l'élaboration du SPSI, il fournit des éléments de doctrine, d'utilisation des outils, de méthode ainsi qu'un glossaire.

# TABLE DES MATIERES

---

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>1</b>
<b>1 LA POLITIQUE IMMOBILIERE DE L'ETAT (PIE) .....</b>	<b>1</b>
<b>REFERENTIEL TECHNIQUE (RT).....</b>	<b>3</b>
<b>1 DONNEES PRIORITAIRES A METTRE A JOUR.....</b>	<b>3</b>
1.1 Données générales .....	4
1.2 Etats techniques.....	4
1.3 Données d'exploitation .....	4
<b>2 origine et exploitation des données DU RT .....</b>	<b>6</b>
<b>OUTIL D'AIDE AU DIAGNOSTIC (OAD) .....</b>	<b>10</b>
<b>1 FONCTIONNALITES GENERALES DE L'OUTIL .....</b>	<b>10</b>
<b>2 SUIVI DE LA MISE A JOUR DES DONNEES .....</b>	<b>10</b>
<b>3 INDICATEURS DE CONFORMITE DES BÂTIMENTS .....</b>	<b>12</b>
<b>4 NIVEAU DE PRESERVATION DU PATRIMOINE CONTRE LE RISQUE D'OBSOLESCENCE .....</b>	<b>13</b>
<b>5 NIVEAU D'OPTIMISATION DES SURFACES OCCUPEES ET DES COÛTS D'EXPLOITATION .....</b>	<b>14</b>
5.1 Analyse globale à l'échelle du parc .....	14
5.2 Analyse détaillée des ratios d'occupation.....	14
5.3 Analyse détaillée des loyers .....	15
5.4 Analyse détaillée des charges de fonctionnement .....	15
<b>6 NIVEAU DE MODERNISATION DU PARC.....</b>	<b>15</b>
<b>7 IDENTIFICATION DES OPPORTUNITES IMMOBILIERES .....</b>	<b>16</b>
<b>8 Focus sur les batiments spécifiques.....</b>	<b>18</b>
8.1 Les monuments historiques .....	18
8.2 Les immeubles de grande hauteur.....	18
<b>Infocentre immobilier .....</b>	<b>19</b>
<b>METHODOLOGIE D'ELABORATION DU DIAGNOSTIC FONCTIONNEL .....</b>	<b>20</b>
<b>METHODOLOGIE D'ELABORATION DE LA STRATEGIE PATRIMONIALE.....</b>	<b>21</b>
<b>METHODOLOGIE D'ELABORATION DE LA STRATEGIE D'INTERVENTION .....</b>	<b>23</b>

<b><i>ARTICULATION ENTRE LE DIAGNOSTIC, LA SEGMENTATION INITIALE ET LA STRATEGIE.....</i></b>	<b><i>25</i></b>
<b><i>GLOSSAIRE DE L'IMMOBILIER.....</i></b>	<b><i>25</i></b>

# PREAMBULE

---

Ce document « boîte à outils » (BAO) complète le guide méthodologique d'élaboration des SPSI en décrivant de manière plus précise la doctrine de la PIE, l'utilisation des outils RT et OAD et les méthodes d'élaboration du diagnostic fonctionnel et de la stratégie patrimoniale. Un glossaire immobilier est accessible au sein du portail immobilier de l'Etat.

Cette BAO ne se substitue pas aux documentations disponibles par ailleurs, notamment aux guides utilisateurs et supports de formation du RT/OAD en ligne sur le portail immobilier de l'Etat, auquel l'opérateur pourra se référer en tant que de besoin.

## 1 LA POLITIQUE IMMOBILIERE DE L'ETAT (PIE)

La politique immobilière de l'Etat a pour objectifs de :

- Mieux connaître et valoriser le patrimoine immobilier de l'Etat ;
- Rationaliser et optimiser la gestion immobilière de l'Etat ;
- Moderniser et améliorer la performance énergétique du parc ;
- Professionnaliser la fonction immobilière au sein de l'Etat.

Elle se décline en deux grands principes liés d'une part à la qualité d'occupation, d'autre part au statut de propriétaire :

- Optimisation de l'occupation :
  - Optimiser la valeur d'usage des bâtiments, c'est-à-dire augmenter la capacité du bâtiment à remplir son rôle de support à l'activité hébergée tout en maîtrisant les coûts ;
  - Réduire les coûts d'occupation à travers une meilleure gestion, une plus grande densification, la mutualisation et un meilleur choix d'actifs.
- Valorisation du patrimoine :
  - Préserver la valeur des actifs bâtis de l'Etat et de ses opérateurs au travers de leur bon entretien et de leur conformité réglementaire ;
  - Conserver « les réserves de valeurs » inhérentes à l'immobilier en dissociant le foncier du bâti et maintenir la propriété du foncier, davantage valorisée ;
  - Faire émerger de nouveaux moyens de financer l'immobilier de l'Etat en mettant en location certains actifs ou certaines parties d'actifs ;
  - Améliorer la stratégie de cession de l'Etat et de ses opérateurs pour mieux vendre.

Pour mettre en œuvre ces objectifs et engager l'Etat et ses opérateurs dans un pilotage durable et responsable de leur parc immobilier, la DIE a défini en 2015 treize indicateurs de pilotage et de suivi de la conformité des bâtiments : l'état de santé, la réalisation des contrôles, la présence d'amiante, l'état d'accessibilité, la proximité des transports, la consommation, la consommation d'eau, le tri des déchets, la présence d'une enquête de confort, l'occupation, la performance, le loyer, les charges.

Ces indicateurs sont regroupés au sein de trois axes opérationnels constituant les différents niveaux d'analyse de l'état du parc bâti :

- La préservation contre le risque d'obsolescence (réglementaire, technique ou fonctionnelle) : pérennité et maintien en état du patrimoine, sécurisation du parc (sûreté, risque électrique, sécurité incendie, sismique...) ;
- L'optimisation du parc en termes de surfaces et de coûts d'utilisation : poursuivre la rationalisation et la densification des surfaces, réduire les coûts d'occupation (louer au bon prix...) ;
- La modernisation du parc tant en matière de développement durable que de développement technologique, de confort et d'adaptation à l'usage.

Ces indicateurs constituent un point de départ indispensable pour l'Etat et ses opérateurs en tant que gestionnaires de patrimoine immobilier, en leur permettant de disposer d'une vision plus claire des principales caractéristiques de leur parc immobilier, de disposer de meilleures informations pour l'améliorer, de communiquer avec précision sur les améliorations réalisées, de répondre aux demandes d'information et d'effectuer des comparaisons avec d'autres organisations (benchmark de la performance).

## REFERENTIEL TECHNIQUE (RT)

---

Le RT est un outil interministériel mis à disposition des gestionnaires de parcs des différents occupants (opérateurs, administration centrale...) par la DIE. Il permet de recueillir, stocker, et mettre à jour les données immobilières de chaque bâtiment. L'outil devra donc être renseigné par chaque opérateur.

La stratégie immobilière (SPSI/SDIR) se base sur les données du RT, ce qui doit amener chaque opérateur à porter une attention sur les données de son parc présentes dans le RT. Des formations interministérielles sont régulièrement proposées par la DIE à destination des utilisateurs de ces applications, notamment s'ils sont désignés au sein de l'opérateur.

Pour les opérateurs disposant de leur propre outil de gestion du parc, les modalités de saisie et/ou intégration des données dans le RT seront étudiées au cas par cas. Afin d'éviter une double saisie des informations, une intégration des données par fichiers directement dans le RT pourra être envisagée.

### **Certaines données présentes dans le RT sont issues de Chorus RE-Fx :**

- Certaines de ces données ne sont pas modifiables dans le RT car elles ont une incidence en matière d'inventaire immobilier, pour lesquelles il ne peut être permis de constater une divergence, même ponctuelle, entre les deux référentiels (exemples : statut juridique d'une implantation, occupant, type de bien). Pour ces données structurantes, les procédures existantes de mise à jour de Chorus RE-Fx sont conservées. Pour plus d'informations sur cette procédure : [bureau.die1b.fiabilisation-refx@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:bureau.die1b.fiabilisation-refx@dgfip.finances.gouv.fr).
- Certaines données issues de Chorus RE-Fx sont modifiables dans le RT : date de construction, modernisation, conditions financières, loyer du bâtiment, nombre de niveaux au-dessus du sol, surface du terrain, emprise au sol, SHON, SDP, SUB, SUN, nombre de postes de travail, effectifs,.... Les champs figurant en blanc sont modifiables et les champs figurant en jaune ne le sont pas.

En tout état de cause, l'accès à un bâtiment au sein du RT suppose que ce dernier ait au préalable été créé au sein de Chorus RE-Fx. Si la liste des biens présents dans le RT est incomplète, il appartient à l'opérateur d'actualiser et de fiabiliser les données renseignées au sein de l'inventaire Chorus RE-FX (pour plus d'informations sur cette procédure : <https://www.portail-immo.gouv.fr/articles/gestion-strategique-asset?cat=666> ou [bureau.die1b.fiabilisation-refx@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:bureau.die1b.fiabilisation-refx@dgfip.finances.gouv.fr) ).

## 1 DONNEES PRIORITAIRES A METTRE A JOUR

La phase de mise à jour des données doit porter en priorité sur 16 champs jugés indispensables pour avoir une bonne connaissance du parc.

La qualité (présence et pertinence) de ces champs détermine la qualité des analyses de l'outil d'aide au diagnostic (OAD), et donc la pertinence de la phase diagnostic et de la segmentation proposée par l'application.

L'OAD, qui est l'outil de restitution des données à l'échelle du parc pour aider à la décision, détermine donc une note de complétude qui restitue la qualité globale de ces 16 champs prioritaires pour l'ensemble du parc associé à l'opérateur dans l'OAD. Cette note est calculée sur 275 points, et le seuil de 240 est considéré comme minimal pour établir une stratégie robuste (Cf. infra).

Ces données permettent de calculer ensuite des notes dans l'OAD. Elles se répartissent en trois grandes catégories.

### 1.1 [Données générales](#)

- Nombre de postes de travail. (Source RT : données générales/informations générales sur le bâtiment/dimensions)
- Surface Utile Nette (SUN) totale. (Source RT : données générales/informations générales sur le bâtiment/dimensions)
- Surface Utile Brute (SUB) totale. (Source RT : données générales/informations générales sur le bâtiment/dimensions)
- Loyer du bâtiment. (Source RT : données générales/ occupation du bâtiment)
- Présence d'amiante. (Source RT : données générales/informations générales sur le bâtiment/réglementation)

### 1.2 [Etats techniques](#)

- Etat de santé général. (Source RT : état de santé/général)
- Etat d'accessibilité général. (Source RT : autres états techniques/état d'accessibilité/général)
- Facilité d'accès pour le personnel. (Source RT : autres états techniques/état fonctionnel/facilité d'accès pour le personnel)
- Présence d'une enquête de confort d'usage. (Source RT : autres états techniques/état fonctionnel/confort d'usage)

### 1.3 [Données d'exploitation](#)

- Contrôle réalisé
- Etat du dernier contrôle réalisé
- Réserves levées. **Pour les trois contrôles suivants : sécurité incendie, électricité, ascenseurs.** (Source RT : données d'exploitation/état réglementaire/contrôles réglementaires essentiels)
- Charges de fonctionnement. (Source RT : données d'exploitation/ coûts d'exploitation du bâtiment/coûts des services aux bâtiments)
- Consommation d'énergie finale annuelle. (Source RT : données d'exploitation/performance environnementale/consommations énergétiques)

- Consommation d'eau annuelle. (Source RT : données d'exploitation/performance environnementale/consommation d'eau)
- Tri des déchets. (Source RT : données d'exploitation/performance environnementale/tri des déchets)

Afin de faciliter la saisie, les données prioritaires sont regroupées dans le RT dans un onglet dédié « Données essentielles pour la mise à jour des données », accessible dès la page d'accueil :

Référentiel Technique > Données > Données essentielles pour la mise à jour des données  
Agir comme RT - Groupe d'accès: Contributeur

← 156426 - DRFIP DES HAUTS DE FRANCE - Lille ☆ Exporter

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

Bâtiment	156426 - DRFIP DES HAUTS DE FRANCE - Lille	
Bâtiment abritant un service public de proximité	✓	
Surface utile brute (m²)	14 167,96	Modifier la SUB
Surface utile nette (m²)	6 674,45	Modifier la SUN
Nombre de postes de travail	462	
Loyer du bâtiment € HT HC		
Présence d'amiante	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	
Date du DTA initial	18/12/03	

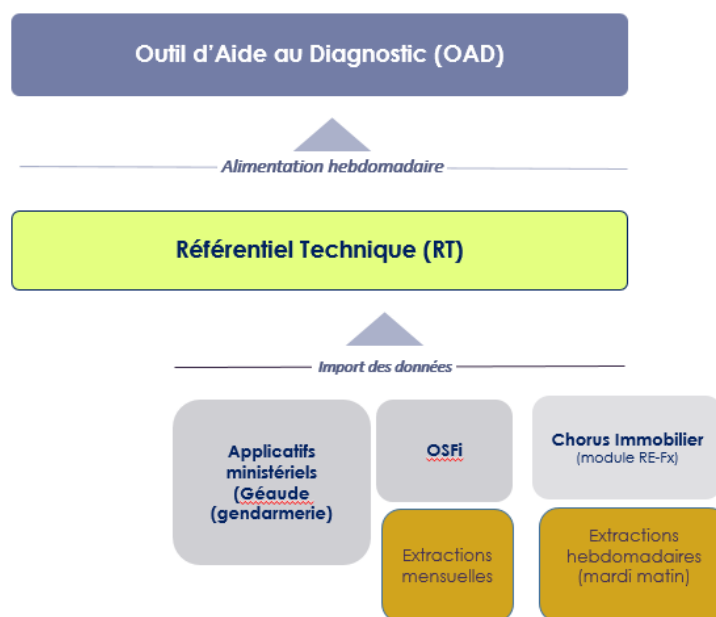
### États techniques

Etat de santé	Peu satisfaisant	Commentaire
Facilité d'accès	Très satisfaisant	Commentaire
Etat d'accessibilité	N.R.F.	Commentaire
Présence d'une enquête confort d'usage	Non	



## 2 ORIGINE ET EXPLOITATION DES DONNEES DU RT

Le RT consolide des données venant de plusieurs origines : Chorus RE-Fx, saisie utilisateur, Outil de suivi des fluides interministériel, etc.. Ces données sont à leur tour transmises hebdomadairement à l'OAD selon le schéma général suivant :



Les données du RT sont intégrées **toutes les semaines** dans l'Outil d'Aide au Diagnostic (OAD), outil de restitution et de pilotage.

Les consommations et les éléments de facturation des fluides suivis dans l'outil de suivi des fluides interministériel (OSFi, essentiellement dépenses de gaz et électricité) sont importées **chaque mois** dans le RT.

36 données sont importées **toutes les semaines** depuis Chorus Re-Fx : elles sont affichées sur fond jaune dans le RT (onglet « Données générales/Informations sur le bâtiment ») :

Administration centrale	<input type="checkbox"/>	
Code société + n°site	CORS 103206	
Numéro de bâtiment	220758	
Libellé bâtiment	PERCEPTION DE MOITA	
Numéro de rue		
Rue	LD CATERAGGIO	
Code postal	20270	
Ville	ALÉRIA	
de construction (jj/mm/aaaa)		
modernisation (jj/mm/aaaa)		
Coefficient d'entretien	1	
Contrat d'occupation		
Nature du contrat	ZP05 Prise à bail	
onditions financières (loyer €)		
Loyer du bâtiment (en €)		
Partenaire propriétaire	1000009032 - COMMUNE	
Service gestionnaire	1000011278 - DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES	
niveaux au dessus du sol (y/c RdC)	0	
mbre de niveaux en sous-sol	0	

Surface du terrain (m²)	0	
prise au sol du bâtiment (m²)	0	
Surface de plancher (m²)	0	
urface hors œuvre nette (m²)	153	
urface utile brute totale (m²)	153	
Surface utile nette (m²)	72,67	
SUN bureaux (m²)	0	
SUN salles de réunion (m²)	0	
Nombre de poste de travail	4	
Ratio d'occupation	18,17	
timisation de la capacité utile d'accueil	0,47	
optimisation de la conception	1	
Surface chauffée (m²)		

### **Les données issues de Chorus Re-Fx modifiables dans le RT**

- Il n'y a pas d'écrasement de données puisque, dans le RT, les données Chorus Re-Fx figurent en jaune et les données modifiées en blanc. Il est à noter que, jusqu'à la mise à jour effective de Chorus Re-Fx, une discordance peut perdurer entre ces deux données. Pour que ce type de données modifiées par le gestionnaire immobilier dans le RT soient prises en compte dans Chorus RE-Fx, le gestionnaire doit obligatoirement en faire la demande auprès du GRIO<sup>1</sup> Chorus (annuaire des GRIO disponible sur le portail immobilier de l'Etat :

<https://www.portail-immo.gouv.fr/annuaire-des-grio-chorus-re-fx-die-1b>).

Parmi les 36 données affichées sur fond jaune :

- 17 ne sont pas modifiables via le RT, mais uniquement dans Chorus Re-Fx via la procédure de mise à jour habituelle, car ayant un caractère structurant (adresse, propriétaire...).
- 19 sont modifiables via le RT, **ce sont les données sur fond blanc qui sont reversées dans l'OAD**, puisque le pilotage de parc doit être réalisé à partir des données les plus actualisées possible.

L'entrée du RT est bâtiminaire, mais chaque occupant a la possibilité de saisir des données relatives à son occupation privative (surfaces, postes de travail...), au-delà des données générales sur le bâtiment.

<sup>1</sup> GRIO : Garant du référentiel immobilier des opérateurs

Ces saisies ne peuvent être effectuées **que dans l'item « Occupation du bâtiment » de l'onglet « Données générales » du RT**, les autres champs étant réservés au suivi des données de l'ensemble du bâtiment. Cette règle de saisie est impérative, au risque d'écraser des données générales sur le bâtiment par des données privatives d'un seul occupant.

La saisie n'est autorisée que pour les « partenaires gestionnaires » identifiés au préalable dans l'outil Chorus RE-Fx.

Informations générales sur le bâtiment

Occupation du bâtiment

NATURE DU (OU DES) TITRE(S) D'OCCUPATION RATTACHÉ(S) AU BÂTIMENT

Statut d'occupation

Aide

Code SAGES

Code Codique

Partenaire propriétaire

Code gestionnaire

1000009032 - COMMUNE

1000011278 - DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

1000006857 - MÉTÉO-FRANCE

Donnée Chorus

Détail de l'occupation (2)

	Actif	Code gestionnaire	Bâtiment
	✓	1000011278 - direction generale des finances publiques	147605 - TRESORERIE DE CHAMONIX - METEO FRANCE - Chamonix-Mont-Blanc
	✓	1000006857 - Météo-France	147605 - TRESORERIE DE CHAMONIX - METEO FRANCE - Chamonix-Mont-Blanc

Informations générales sur le bâtiment

Occupation du bâtiment

Détail de l'occupation

Service occupant :

Cliquer sur le bouton pour pouvoir saisir le détail du service occupant :

SERVICE OCCUPANT

Bâtiment

Ministère occupant

Direction occupante - Ministère

Direction occupante - Local

Service occupant

Libellé occupant

Service d'administration centrale ?

Missions du service

SUB totale (m²)

SUN totale (m²)

SUN bureaux (m²)

SUN salles de réunion (m²)

SUN archives

Nombre de poste de travail

Effectifs administratifs

Effectifs physiques

Ratio d'occupation

Saisie des données privatives relatives aux surfaces, postes de travail, effectifs

Un référentiel des services occupants à fournir PAR CHAQUE MINISTERE ayant besoin du module de suivi détaillé de l'occupation

Il est ensuite possible de créer 1 à n lignes d'occupation au niveau de chaque partenaire gestionnaire (occupant)

SERVICE OCCUPANT		
■ Bâtiment	147605 - TRESORERIE DE CHAMONIX - METEO FRANCE - Chamonix-Mont-Blanc	147605 - TRESORERIE DE CHAMONIX - METEO FRANCE - Chamonix-Mont-Blanc
Direction occupante - Local	074 - HAUTE SAVOIE	074 - HAUTE SAVOIE
Direction principale ?	✓	✓
Service occupant	TRÉSORERIE	LF
Libellé occupant	Trésorerie/Chamonix	LF/Comptable Chamonix
Service d'administration centrale ?		
Missions du service		
SUB totale (m²)		92
SUN totale (m²)		
SUN bureaux (m²)		



Pour en savoir plus :

Instruction n°2018-07-1110 de juillet 2018 relative à la liste des données-maîtresses prioritaires dont le suivi est à assurer dans RE-Fx par tous les services de l'Etat.

# OUTIL D'AIDE AU DIAGNOSTIC (OAD)

---

L'OAD est un outil interministériel de restitution et de synthèse des données renseignées dans le RT. Il offre une vision du parc immobilier (indicateurs, ratios, fonds cartographiques) et de son état selon les critères sélectionnés à l'aide de filtres.

Cet outil constitue une aide à la décision immobilière et vise à permettre le pilotage de parc immobilier, à partir de données fiables et actualisées.

## 1 FONCTIONNALITES GENERALES DE L'OUTIL

L'OAD offre plusieurs fonctionnalités, présentées sous forme d'onglets :

- Une synthèse présentant une vision « macro » des données du parc réparti sur quatre axes : volume de biens, surfaces, statut d'occupation, typologie de biens,
- Des tableaux affichant des données détaillées (deux granularités disponibles : par département/commune et par bâtiment),
- Des ratios de performance : SUN/poste de travail, SUN/SUB et loyer annuel au m<sup>2</sup>,
- Des cartes : implantations des bâtiments/terrains (vision par typologie de bâtiment/terrain), implantation des bâtiments (représentation de la Surface Utile Brute) et implantation des terrains (représentation de la Contenance Cadastre),
- Une vision du niveau de complétude des données (générales, techniques, d'exploitation et moyenne) et de la cohérence des informations : cf. infra « Le suivi de la mise à jour des données »,
- Un état de la conformité du parc et des bâtiments avec trois niveaux d'analyse (préservation, optimisation, modernisation) permettant de définir la stratégie à adopter,
- Une fiche bâtiminaire permettant d'obtenir les principales caractéristiques d'un bâtiment et une analyse des coûts inhérents à son utilisation.
- Une fiche site, qui synthétise à l'échelle d'un site, le nombre de biens, le statut d'occupation, l'état technique, les coûts,....

## 2 SUIVI DE LA MISE A JOUR DES DONNEES

Dans le cadre de la mise à jour des données, l'onglet « complétude et cohérence des données » de l'OAD permet de suivre le niveau de renseignement des 16 données identifiées comme prioritaires (Cf. DONNEES PRIORITAIRES A METTRE A JOUR).

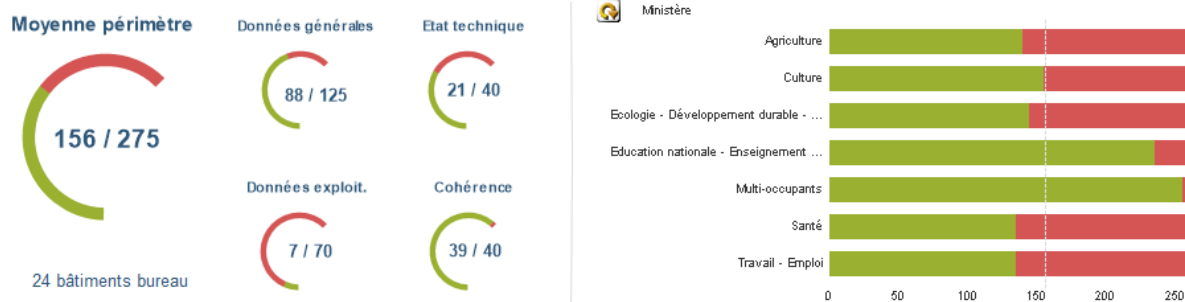
Il calcule, en effet, une note générale de complétude, pour chaque bâtiment et au niveau d'un parc, à partir du niveau de renseignement des 16 champs prioritaires. Cette note générale est également déclinée en quatre sous-notes :

- Trois correspondent aux trois grands items du RT : données générales, états techniques, données d'exploitation,

- La quatrième est une note de cohérence, qui est proposée pour déceler rapidement des erreurs manifestes en réalisant des calculs automatiques simples (ex :  $SUN/SUB < 1$ , pour s'assurer que la SUN saisie est inférieure à la SUB saisie ;  $SUN / \text{Poste de Travail}$  doit être compris entre 7 et 70 pour détecter les erreurs de saisie sur le nombre de postes de travail).

Date CHORUS : 03/03/2016  
Date RT : 29/03/2016

## Indice de qualité des données : mesure pondérée de la complétude



Liste des 24 bâtiments de bureau																
Note	G	T	E	C	Libellé bât/ter	Code Site	Code bât/ter	Adresse	Code postal	Ville	Dpt	Ministère	SUB	SUN	Nb postes	Loyer
255	125	40	50	40	DIRECTION REGIONALE L...	142600	158472	274 ALL HENRI I...	34000	Montpellier	34	Multi-occupants	3 054,00	2 264,00	126	332 236,00 €
235	125	40	30	40	SERVICES DU RECTORAT	111106	192379	2 PL LEOPOLD H...	97300	Cayenne	973	Education nation...	958,00	689,00	58	168 522,18 €
235	125	40	30	40	BUREAUX DU RECTORAT	141053	185831	PL LUCIEN PAYE	13100	Aix-en-Prov...	13	Education nation...	5 089,00	3 348,00	337	0,00 €
265	125	40	60	40	SDSIM - SOUS DIRECTION...	142878	152350	27 QU SOLIDOR	35400	Saint-Malo	35	Ecologie - Dévelo...	1 314,90	910,90	85	0,00 €
155	95	20	0	40	IMMEUBLE BUREAUX LES P...	143501	147532	2-8 R DES PYRA...	75001	Paris 1er Arr...	75	Culture	5 682,00	3 698,00	0	0,00 €
155	95	20	0	40	PALAIS ROYAL AILE DE VA...	127685	378372	3 R DE VALOIS	75001	Paris 1er Arr...	75	Culture	5 929,00	4 734,00	0	0,00 €
155	95	20	0	40	Site de Varenne - Bât A, B	112233	168118	78 R DE VARENNE	75007	Paris 7e Arr...	75	Agriculture	9 554,00	5 624,00	0	0,00 €
155	95	20	0	40	LES BONIS ENFANTS ADM.	143862	146721	182 R SAINT HO...	75001	Paris 1er Arr...	75	Culture	21 972...	12 111...	0	0,00 €
145	95	10	0	40	PAROI SUD DE LA GRAND...	113116	192714	LD LA GRANDE	92800	Puteaux	92	Ecologie - Dévelo...	52 647...	44 805...	0	0,00 €
135	75	20	0	40	HOTEL DU CHATELET - CA...	100902	149694	127 R DE GRENE...	75007	Paris 7e Arr...	75	Travail - Emploi	3 078,00	0,00	0	0,00 €
135	75	20	0	40	Site de Lowendal - Bât A e...	143836	168338	1 T AV DE LOWE...	75007	Paris 7e Arr...	75	Agriculture	3 254,00	0,00	0	0,00 €
135	75	20	0	40	Caserne GTA	118256	209119	LD AEROPORT P...	94310	Orly	94	Ecologie - Dévelo...	3 334,00	0,00	0	500 122,00 €
135	75	20	0	40	IMMEUBLE ADMINISTRATI...	112295	149203	82/84 R DES PYR...	75020	Paris 20e Ar...	75	Ecologie - Dévelo...	3 337,00	0,00	0	0,00 €
135	75	20	0	40	Site de Varenne - Bât E	112233	226242	78 R DE VARENNE	75007	Paris 7e Arr...	75	Agriculture	3 630,00	0,00	0	0,00 €
135	75	20	0	40	BATIMENT 5	113026	398390	244 BD SAINT G...	75007	Paris 7e Arr...	75	Ecologie - Dévelo...	4 130,00	0,00	0	0,00 €
135	75	20	0	40	BATIMENT 6	113026	398391	244 BD SAINT G...	75007	Paris 7e Arr...	75	Ecologie - Dévelo...	9 487,00	0,00	0	0,00 €
135	75	20	0	40	BUREAUX DU MAAPAR	143837	168127	251 R DE VAUGI...	75015	Paris 15e Ar...	75	Agriculture	13 070...	0,00	0	4 686 500,00 €
135	75	20	0	40	SIEGE DGAC - FARMAN	143895	149652	50 R HENRY FAR...	75015	Paris 15e Ar...	75	Ecologie - Dévelo...	16 836...	0,00	0	0,00 €
135	75	20	0	40	IMMEUBLE "ATLANTIQUE"	112235	167537	10-18 PL DES 5 ...	75015	Paris 15e Ar...	75	Santé	24 806...	0,00	0	11 410 760,00 €
135	75	20	0	40	Ministère Santé (bureaux	124274	149760	14 AV DUQUESNE	75007	Paris 7e Arr...	75	Santé	61 550...	0,00	0	0,00 €
125	75	10	0	40	BAT 160R RUE FAI IX	114688	364372	1 D AEROPORT	91200	Athis-Mons	91	Ecologie - Dévelo...	3 085,00	0,00	0	0,00 €

### Niveau de complétude des données de connaissance du parc

Un nombre de point est attribué à chacune des 16 données prioritaires pour connaître l'état du parc ; la somme totale des pondérations est de 275 points.

Le détail des pondérations retenues dans le cadre du calcul de la note de complétude figure dans le tableau ci-dessous :

Note	Donnée	Points (275)	Règle de gestion
Données générales 125 points	Rue	5	Présence d'une valeur - champ jaune
	Code Postal	10	Présence d'une valeur - champ jaune
	Ville	10	Présence d'une valeur - champ jaune
	Loyer du bâtiment (en €)	20	Une des conditions suivantes est remplie : 1 - Loyer > 0 2 - Loyer vide ou nul et nature du contrat différente de ZPOS 3 - Loyer vide ou nul et nature du contrat égale à ZPOS et nature du contrat d'occupation égale à ZL16 (seules les données concernant les années N à N-3 permettent d'obtenir ces points de complétude)
	Surface utile brute totale (m²)	30	Une des conditions suivantes est remplie : Espace Naturel Non Espace Naturel et Présence d'une valeur > 0 - champ blanc
	Surface utile nette (m²)	20	Une des conditions suivantes est remplie : Bâtiment non bureau Bâtiment de Bureau et Présence d'une valeur > 0 - champ blanc
	Nombre de poste de travail	20	Présence d'une valeur
	Présence d'amiante	10	Présence d'une valeur
	Etat de santé	10	Présence d'une valeur
	Etat - Accessibilité générale	10	Présence d'une valeur
Etats techniques 40 points	Présence d'une enquête confort d'usage	10	Présence d'une valeur
	Etat - Facilité d'accès pour le personnel	10	Présence d'une valeur
	Charges de fonctionnement (€ TTC)	10	Présence d'une valeur > 0 (seules les données concernant les années N à N-3 permettent d'obtenir ces points de complétude)
Données d'exploitation 70 points	Consommation EF	10	Présence d'une valeur > 0 (seules les données concernant les années N à N-3 permettent d'obtenir ces points de complétude)
	Tri des déchets	10	Présence d'une valeur
	Consommation d'eau annuelle (en m³)	10	Présence d'une valeur > 0 (seules les données concernant les années N à N-3 permettent d'obtenir ces points de complétude)
	Le contrôle est-il réalisé ?	10	Une des conditions suivantes est remplie : - Les trois valeurs pour les trois contrôles - Contrôle Ascenseur est N/A et les 2 valeurs pour les autres contrôles
	Résultat du dernier contrôle	10	Une des conditions suivantes est remplie : - Les trois valeurs pour les trois contrôles - Contrôle Ascenseur est N/A et les 2 valeurs pour les autres contrôles
	Réserves du contrôle levées	10	Pour chacun des 3 contrôles (ou 2 contrôles si le contrôle Ascenseur est N/A), une des conditions suivantes est remplie : 1 - Présence d'une valeur 2 - Absence de non-conformité dans Résultat du dernier contrôle
	SUN sur SUB	10	L'une des conditions suivantes est remplie : Bâtiment non bureau et 0 ≤ SUN/SUB ≤ 0,9 Bâtiment de bureau et 0 < SUN/SUB ≤ 0,9
Cohérence 40 points	SUN par nb postes	10	Une des conditions suivantes est remplie : 1 - Immeuble de bureau et 7 ≤ SUN/Nb Postes ≤ 70 2 - Immeuble de bureau et Nb Postes = 0 3 - Bâtiment non bureaux
	Loyer du bâtiment (données générales)	10	Une des conditions suivantes est remplie : 1 - Loyer du bâtiment vide ou nul et bien domanial (Partenaire propriétaire "1000005965 - ETAT" ou "1000005963 - ETAT") 2 - Loyer du bâtiment > 30 €/m² SUB et bien non domanial (Partenaire propriétaire différent de "1000005965 - ETAT" et "1000005963 - ETAT") et lié à un contrat ZPOS ou ZP01 3 - Bien non domanial (Partenaire propriétaire différent de "1000005965 - ETAT" et "1000005963 - ETAT") et non lié à un contrat ZPOS ou ZP01 (seules les données concernant les années N à N-3 permettent d'obtenir ces points de cohérence)
	Montant des charges de fonctionnement (€ TTC/m² SUB)	5	12 €/m² ≤ ratio ≤ 100 €/m² (seules les données concernant les années N à N-3 permettent d'obtenir ces points de cohérence)
	Montant des consommations d'énergie (kWh EF/m² SUB)	5	Si année de construction = vide ou ≥ 2000 : 0 < ratio kWh EF/m² ≤ 1000 Si année de construction < 2000 : 50 < ratio kWh EF/m² ≤ 1000 (seules les données concernant les années N à N-3 permettent d'obtenir ces points de cohérence)

### Détail des pondérations retenues dans le cadre du calcul de la note de complétude

A l'issue de la phase de mise à jour des données, l'objectif est de parvenir à une note de complétude maximale (275/275). Une note de 240 est considérée comme un minimum pour établir un diagnostic pertinent, et donc une stratégie patrimoniale robuste.

L'onglet « complétude et cohérence des données » permettra de mesurer, en temps réel, l'état d'avancement des travaux de mise à jour des données.

## 3 INDICATEURS DE CONFORMITE DES BÂTIMENTS

Les données renseignées dans le RT peuvent être réparties en trois catégories :

- **Données générales** : localisation géographique, type de bien et d'usage, statut d'occupation (bâtiment propriété de l'Etat ou d'un opérateur, bâtiment pris à bail, bâtiment mis à disposition par une collectivité), période constructive, effectifs, mesurages,...
- **Données techniques** : état de santé, état d'accessibilité, état fonctionnel
- **Données d'exploitation** : état réglementaire, performance énergétique et impact environnemental, coûts, contrôles réglementaires et contrats d'exploitation maintenance.

Parmi l'ensemble de ces données, certaines permettent de calculer des indicateurs de conformité au niveau du bâtiment et à l'échelle du parc. Ces indicateurs ont été définis lors d'ateliers de travail interministériels organisés par la DIE. Ils ont été regroupés en trois grandes trajectoires, qui constituent

le cœur de la nouvelle politique immobilière de l'Etat auxquelles viennent s'ajouter la trajectoire de professionnalisation de la fonction immobilière de l'Etat et de ses opérateurs.

Ces trois axes constituent les différents niveaux d'appréciation d'un parc :

- La **préservation contre le risque d'obsolescence** (réglementaire, technique ou fonctionnelle): pérennité et maintien en état du patrimoine, sécurisation du parc et mise aux normes ;
- L'**optimisation du parc** en termes de surfaces et de coûts d'utilisation ;
- La **modernisation du parc** tant en matière de développement durable que de développement technologique, de confort et d'adaptation à l'usage.

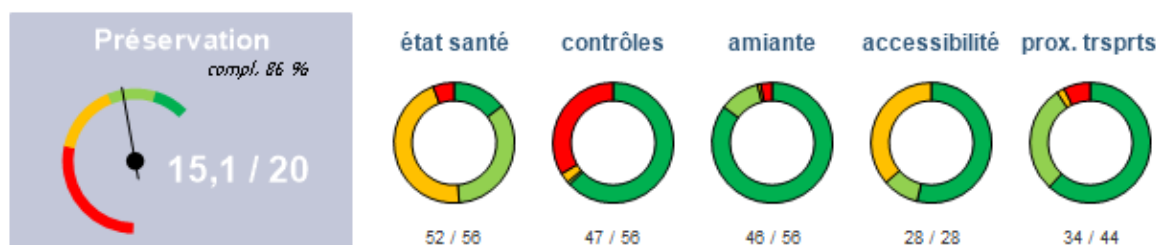
Ces indicateurs ont été intégrés à l'OAD et permettent de calculer une note globale par axe stratégique (préservation, optimisation, modernisation) à l'échelle d'un bâtiment ou d'un parc.

- Ces indicateurs ne sont exploitables que si la note de complétude des données à l'échelle du périmètre défini est supérieure à 240.
- En outre, il s'agit de données « brutes ». Il convient donc dans un premier temps d'être particulièrement prudent dans l'interprétation de ces données et d'adopter une position critique vis-à-vis de celles-ci.

L'onglet « Conformité des bâtiments » de l'OAD permet de consulter la note globale par axe stratégique à l'échelle du périmètre sélectionné et d'extraire une liste des bâtiments avec ces trois notes au format Excel ou Libreoffice.

P	O	H	Libellé bât/ter	Code Site	Code bât/ter	Adresse	Code postal	Ville	Dpt Ministère	SUB	Etat santé	Contrôles	Amiante	Etat access.	Prox. trspts	SUM / PdT	SUM
20,00	15,00	18	BATIMENT A (0017)	160221	304430	LD FORT HART	67118	Gespolsheim	67	Intérieur - Outre...	336,00		Très satisfaisant			Satisfaisant	Pas s
20,00	13,75	11	CENTRE DES FINANCES P...	118491	221345	4 R DE LA CRX D.	88320	Lamarche	88	Budget - Compte...	354,12		Très satisfaisant			Pas satisfaisant	Pas s
19,38	13,75	18	Trésorerie de Grandpré	141422	193169	1 R DU CHATEAU	08250	Grandpré	08	Budget - Compte...	198,29		Très satisfaisant	Très satisfaisant		Pas satisfaisant	Pas s
19,38	13,75	11	CENTRE DES FINANCES P...	110927	221747	93 R DE L HOTEL	88140	Bulanville	88	Budget - Compte...	305,81		Très satisfaisant	Très satisfaisant		Pas satisfaisant	Pas s
19,38	13,75	11	CENTRE DES FINANCES P...	136526	210027	5 BD ADOLPHE G.	88400	Gérardmer	88	Budget - Compte...	330,27		Très satisfaisant	Très satisfaisant		Pas satisfaisant	Pas s
19,38	16,25	8,75	CENTRE DES FINANCES P...	111931	221978	9 R GENERAL DE	88600	Brévères	88	Budget - Compte...	336,94		Très satisfaisant	Très satisfaisant		Satisfaisant	Pas s
19,38	15,00	8,75	CENTRE DES FINANCES P...	111141	223150	2 PL DE LA MAIRIE	88120	Saint-Amé	88	Budget - Compte...	304,07		Très satisfaisant	Très satisfaisant		Peu satisfaisant	Pas s
19,38	15,00	8,75	TRESORERIE	103688	139856	4 R IRENEE GASS	51380	Verzy	51	Budget - Compte...	243,53		Très satisfaisant			Peu satisfaisant	Pas s
18,75	16,25	18	CENTRE DES FINANCES P...	139905	142504	11 PL DE LA MAI...	67240	Bischwiller	67	Budget - Compte...	484,00		Très satisfaisant			Satisfaisant	Pas s
18,75	16,25	11	TRESORERIE	141765	163492	2 R JEAN 23	57510	Puttelange	57	Budget - Compte...	254,00			Très satisfaisant		Satisfaisant	Pas s

## 4 NIVEAU DE PRESERVATION DU PATRIMOINE CONTRE LE RISQUE D'OBSOLESCENCE



La donnée « préservation » reflète la qualité du bâtiment en termes d'état d'entretien, de mise aux normes, et de localisation. Cette note est essentielle. Elle permet de segmenter le parc selon les seuils suivants :

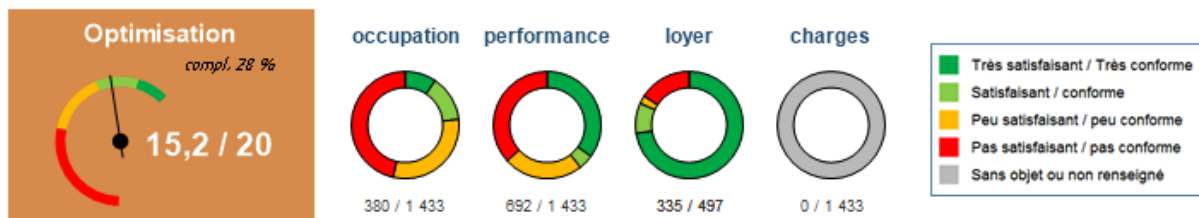


- Risque d'obsolescence faible = note supérieure à 12
- Risque d'obsolescence modéré = note comprise entre 8 et 12
- Risque d'obsolescence important = note inférieure à 8

Les bâtiments dont la note de préservation est supérieure à 12 sont considérés comme en bon état et doivent être examinés en priorité dans le cadre des projets de densification. Les bâtiments dont la note est inférieure à 12 ne doivent pas être pris en considération en priorité et sont à étudier de très près pour définir les suites à donner.

Ces préconisations peuvent faire l'objet d'adaptation en fonction d'autres paramètres (caractère emblématique de l'implantation, absence d'offre dans le domanial ou dans le privé).

## 5 NIVEAU D'OPTIMISATION DES SURFACES OCCUPEES ET DES COÛTS D'EXPLOITATION



### 5.1 [Analyse globale à l'échelle du parc](#)

La note d'optimisation retrace la qualité de l'occupation en termes d'utilisation des surfaces, de loyer et de charges de fonctionnement des bâtiments. Pour les bâtiments dont le risque d'obsolescence est faible (note de préservation supérieure à 12), cette note d'optimisation permet de les classer en deux catégories : les bâtiments dont les surfaces ou les coûts sont à optimiser, et les bâtiments bien optimisés.

### 5.2 [Analyse détaillée des ratios d'occupation](#)

Sur le périmètre d'étude, il est demandé d'indiquer :

- Le ratio d'occupation moyen (m<sup>2</sup> SUN/poste de travail, m<sup>2</sup> SUB/poste de travail),
- Le ratio d'optimisation (SUN / SUB), ratio dit de « performance » dans l'OAD,
- La liste extraite des bâtiments dont le ratio d'occupation est supérieur au plafond défini par la DIE.

Dans l'OAD, les onglets « liste détaillée » et « Optimisation des surfaces et des coûts » permettent d'extraire la liste des bâtiments et de sélectionner ceux répondant aux critères afin d'obtenir les listes attendues.

### 5.3 [Analyse détaillée des loyers](#)

Sur le périmètre d'étude, il est demandé d'indiquer :

- Le loyer moyen (€ HT €HC/m²SUB) ;

Il convient dans l'OAD de trier la liste afin de sélectionner uniquement les bâtiments pour lesquels un loyer est renseigné. Faire la somme des loyers et de la SUB pour ces bâtiments afin de calculer la moyenne.

- Le loyer médian (€ HT HC/m²SUB) ;
- La liste extraite des bâtiments dont le montant du bail est supérieur au plafond défini par la DIE. Le plafond de loyer est obtenu au travers de l'onglet « listes détaillées », en sélectionnant la



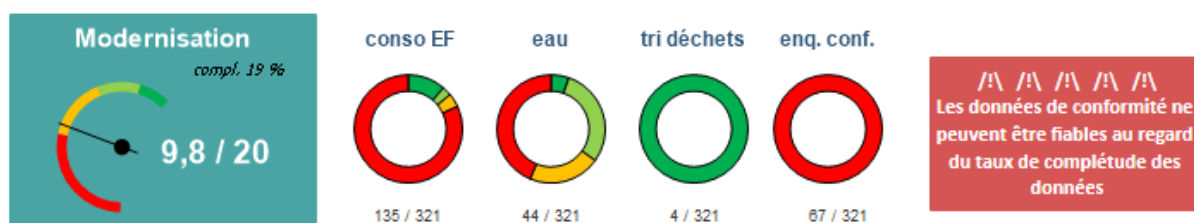
cartouche. Le plafond de loyer apparaît alors dans la colonne « Plafond de loyer / m² SUB qui apparaît dans les colonnes ajoutées à droite de la liste (faire défiler la liste à droite pour les faire apparaître le cas échéant).

### 5.4 [Analyse détaillée des charges de fonctionnement](#)

Sur le périmètre d'étude, il est demandé d'indiquer :

- Le montant moyen des charges de fonctionnement (€ TTC/m²SUB)
- Le montant médian des charges de fonctionnement (€ TTC/m²SUB)

## 6 NIVEAU DE MODERNISATION DU PARC



Le niveau de modernisation est composé des quatre critères suivants :

- Consommation d'énergie finale
- Consommation d'eau
- Tri des déchets
- Existence d'une enquête de confort d'usage

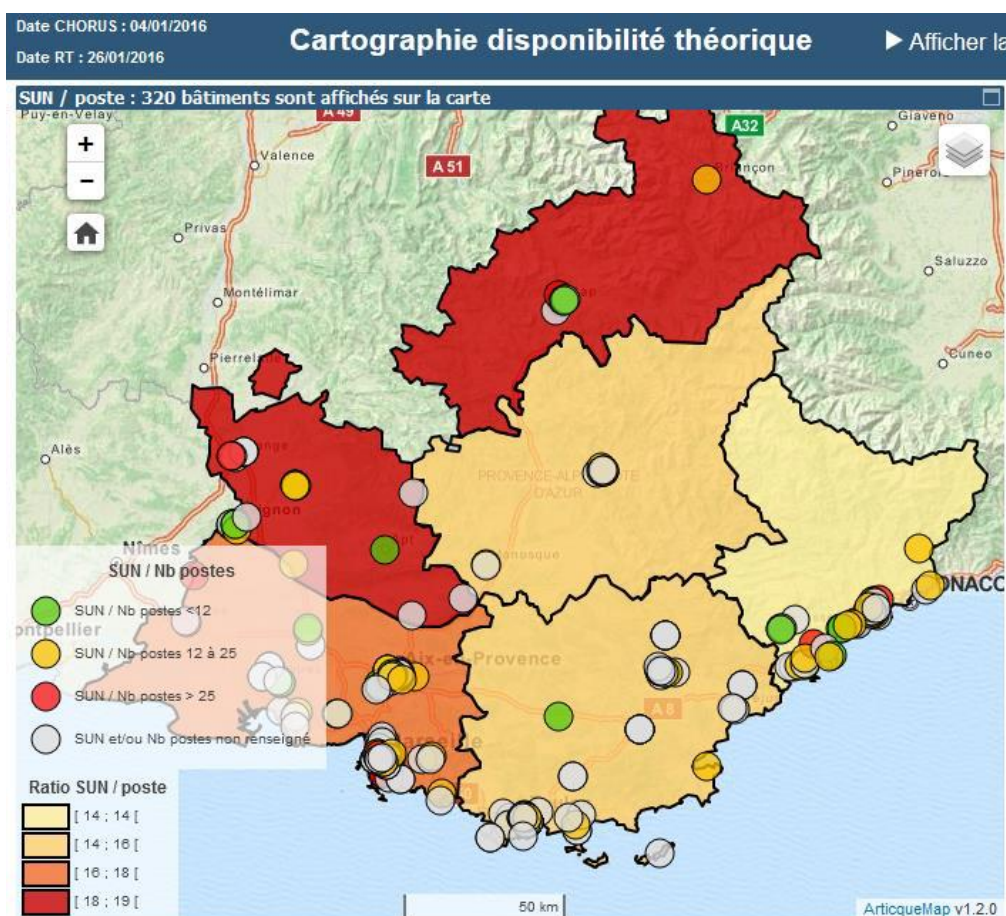
Cette note de modernisation ne constitue pas un critère permettant de discriminer les actifs immobiliers mais pourra être regardée en dernier lieu pour effectuer un choix entre deux bâtiments de qualité équivalente.

## 7 IDENTIFICATION DES OPPORTUNITES IMMOBILIERES

L'objectif est d'identifier les sites pour lesquels une densification est envisageable. Les bâtiments sont pour cela examinés en fonction de deux critères :

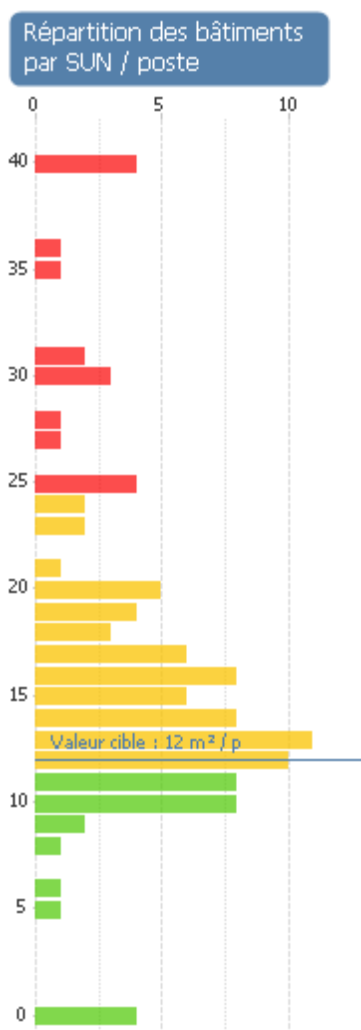
- Théorique : La SUN par poste de travail (PdT) ;
- Pratique : L'adaptabilité.

Les données nombre de poste de travail, SUB et SUN renseignées dans le RT permettent le calcul du ratio SUN/poste de travail et SUB/poste de travail. L'OAD permet l'affichage des bâtiments suivant ce critère d'occupation sur un périmètre donné (onglet optimisation des surfaces et des coûts).



L'OAD permet également d'obtenir la répartition gaussienne des bâtiments par rapport au ratio cible de 12 m<sup>2</sup>/PdT (cf. ci-contre).

A l'aide de la souris, on peut directement sélectionner les biens dont le ratio SUN/PdT  $> 12$  m<sup>2</sup> et obtenir la liste détaillée de ces bâtiments (onglet *listes détaillées*).



Il est possible d'importer aussi la liste de bâtiments pour lesquels le ratio théorique SUN/poste de travail est supérieur à 12 m<sup>2</sup> :

Liste des 481 bâtiments												
Code bât/ter	Libellé bâtiment	Code Site	Adresse	Ville	Dpt	Ministère	Etat/OP	Gestionnaire	SUN	SUB	Nb postes de travail	SUN / Postes de travail
206932 9-11 RUE DES DRS	123693 11 R DES DOC	164547 363	AV YVCEP	Saint-Etienne	42	Multi-occupants	Multi-occup...	ANGDM - AG NL	1 763.4	2 583	13	13.15
161776 6/PMINTKT0 6/TTF				Villafrañca	68	Tertiaire - Autre	Etat	GENP&RMERTE	780.16	7 007.16	6	13.01

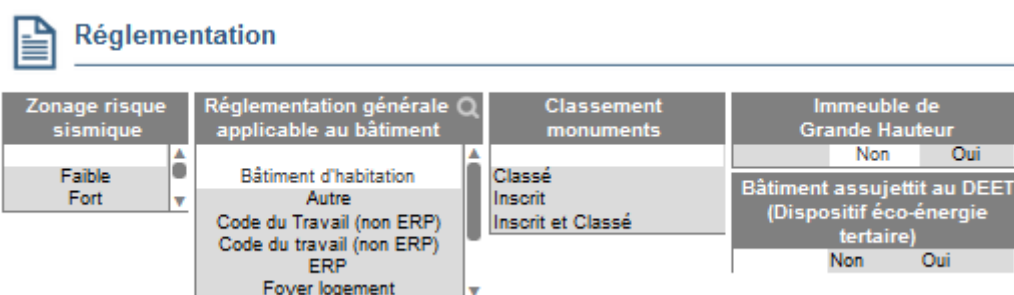
## 8 FOCUS SUR LES BATIMENTS SPECIFIQUES

### 8.1 [Les monuments historiques](#)

Depuis la fin d'année 2020, les informations relatives aux bâtiments inscrits et/ou classés monuments historiques sont importées une fois par semaine directement depuis l'inventaire immobilier de l'Etat (Chorus RE-FX).

Ainsi, pour chaque bâtiment classé et /ou inscrit, des champs sont prévus dans le RT pour qualifier son état technique et réglementaire : état de santé général et détaillé par composant (clos/couvert/structure, équipement techniques, aménagements intérieurs et extérieurs, consommations énergétiques, etc.).

Afin de faciliter l'exploitation de ces informations, celles-ci sont disponibles au chemin d'accès suivant : Filtres/Filtres détaillés/Onglet réglementation/ classement monuments



**Réglementation**

Zonage risque sismique	Réglementation générale applicable au bâtiment	Classement monuments	Immeuble de Grande Hauteur
Faible Fort	Bâtiment d'habitation Autre Code du Travail (non ERP) Code du travail (non ERP) ERP Foyer logement	Classé Inscrit Inscrit et Classé	Non Oui Bâtiment assujettit au DEET (Dispositif éco-énergie tertiaire) Non Oui

### 8.2 [Les immeubles de grande hauteur](#)

Les données relatives aux IGH doivent être saisies préalablement dans le RT par les utilisateurs en cochant la catégorie "IGH" dans Informations générales sur le bâtiment / Réglementation.



**RÉGLEMENTATION**

Immeuble de Grande Hauteur (IGH) ☐

Afin de faciliter leur exploitation, ces données sont restituées dans l'OAD au chemin d'accès suivant : onglet filtres/ filtres détaillés/ réglementation générale applicable au bâtiment (cf. ci-dessus).

# INFOCENTRE IMMOBILIER

La direction de l'immobilier de l'Etat a déployé en juin 2013 un « Infocentre immobilier » disponible via le portail immobilier de l'Etat (<https://www.portail-immo.gouv.fr>).



## Infocentre France Domaine

Consultation des données de gestion

Inventaire Immobilier

Cessions (OSC)

Outil interministériel, il est accessible à l'ensemble des gestionnaires immobiliers sur habilitation auprès de son ministère de tutelle. Le profil utilisateur est filtré selon un axe géographique ou ministériel.

L'Infocentre immobilier permet aux gestionnaires immobiliers de consulter et restituer les données issues de l'inventaire Chorus RE-FX. Ces données sont actualisées de façon hebdomadaire (mardi matin) dans l'application. Si des mises à jour (créations, mises à jour, clôtures) de biens sont nécessaires, le gestionnaire immobilier adressera une demande aux GRIO pour saisies dans Chorus RE-FX.

L'environnement « inventaire immobilier » est composé de plusieurs états de restitution :

L'utilisateur a la possibilité de filtrer les données sur la base de divers critères regroupés dans cinq rubriques :

- Désignation des biens : région, libellé du site, libellé du bien... ;
- Caractéristiques des biens : fonction du site (site administratif, site commercial...) ; fonction du bâtiment (gendarmerie, trésorerie ...) ;
- Propriété et occupation : nom du propriétaire, nom du gestionnaire... ;
- Localisation des biens: ville, département... ;
- Contrats : libellé, type de contrat...

Outil de consultation et de restitution des données de l'inventaire Chorus RE-Fx, l'Infocentre immobilier réponds aux besoins des gestionnaires immobiliers en matière de politique immobilière de l'Etat.

# METHODOLOGIE D'ELABORATION DU DIAGNOSTIC FONCTIONNEL

---

En complément des éléments de diagnostic analysés à travers les restitutions de l'OAD, l'opérateur mènera une analyse fonctionnelle lui permettant de mesurer l'adéquation de son parc immobilier avec les usages qui en sont attendus.

L'analyse fonctionnelle portera sur les aspects suivants :

- Insertion des sites dans leur environnement urbain et territorial : leur localisation, leur accessibilité par des moyens de transport collectifs et individuels et leur visibilité sont-elles satisfaisantes ?
- Insertion des bâtiments dans leur environnement immédiat : leur configuration générale et leurs accès correspondent-ils aux besoins des différentes typologies d'usagers ?
- Implantation des bâtiments : le regroupement ou l'éloignement des bâtiments constituent-ils des facteurs favorisant ou entravant le fonctionnement attendu ?
- Configuration des espaces : la configuration des locaux et des espaces extérieurs, leur nombre, taille, aménagement et ceux des espaces de circulation sont-ils adaptés à leur usage ?
- Confort des usagers en matière d'accès à certains services et équipements et en matière d'utilisation des locaux et des espaces extérieurs. Cette analyse peut être menée à travers des enquêtes, questionnaires et/ou des entretiens et groupes de travail menés avec un panel représentatif d'usagers et visant à recueillir le niveau de confort perçu et les problématiques fonctionnelles auxquelles sont confrontés les publics accueillis.

L'opérateur pourra utilement s'appliquer sur une fiche proposée par le CEREMA ([http://www.beguinage-et-compagnie.fr/wp-content/uploads/2017/11/fi07116\\_qualit\\_batiments\\_valuation\\_02.pdf](http://www.beguinage-et-compagnie.fr/wp-content/uploads/2017/11/fi07116_qualit_batiments_valuation_02.pdf)) qui porte sur la méthode d'évaluation de la qualité d'usage d'un bâtiment.

# METHODOLOGIE D'ELABORATION DE LA STRATEGIE PATRIMONIALE

---

La méthode consiste, à partir de la stratégie de l'établissement et du diagnostic du parc existant, à :

- **Recenser** les besoins immobiliers des services en termes :
  - D'usages : évolution des usages existants et nouveaux usages ;
  - De surfaces ;
  - De nombre de postes de travail à court et moyen termes ;
  - D'implantation géographique ;
  - De calendrier.
- **Analyser** les bâtiments occupés par l'opérateur :
  - S'interroger sur l'adéquation des bâtiments avec les besoins immobiliers (quel que soit le statut d'occupation) ;
  - Identifier une valorisation immédiate ou potentielle des actifs détenus par l'Etat et/ou l'opérateur.
- En résultat de la confrontation entre les besoins et le service qu'offre le bâtiment dans lequel il est actuellement hébergé, il convient de **décider** s'il est souhaitable :
  - De maintenir ce service dans ce bâtiment (« je reste »), et dans ce cas identifier s'il y a des potentiels d'optimisation de l'occupation et de valorisation ;
  - De changer d'implantation (« je pars »),
  - De mener des analyses complémentaires pour les bâtiments qu'il n'est pas possible de classer dans l'une ou l'autre catégorie de prime abord.
- En **dégager**, à l'échelle du parc considéré :
  - Un classement d'actifs par ordre d'importance eu égard à différents critères (activité hébergée, symbolique du bâtiment, etc.),
  - Des scénarios de mouvements combinés entre les bâtiments que l'opérateur souhaite
    - **Quitter**
    - **Densifier**
    - **Valoriser**
    - **Arbitrer en faveur d'un scénario.**

L'élaboration de plusieurs scénarios comparés, selon les objectifs fixés à la stratégie immobilière de l'opérateur, permet de garantir la prise en compte d'un maximum de facteurs et une meilleure qualité de la stratégie retenue.



L'OAD apporte une aide à l'élaboration de la stratégie patrimoniale en proposant une « stratégie théorique » en fonction des données présentes dans le RT. Cette stratégie théorique n'a pas vocation à définir directement la stratégie cible, mais constitue une base qui doit être analysée et retravaillée par l'utilisateur, voire déclinée en plusieurs variantes qui constitueront des scénarii étudiés et évoqués dans le SPSI.

L'établissement de la stratégie théorique de l'OAD permet d'obtenir une classification « théorique » des bâtiments en fonction de leur état de préservation, elle s'effectue sur la base des règles suivantes :

- Actifs a priori à conserver : bâtiments avec une note de préservation supérieure ou égale à 15/20 et dont la consommation d'énergie finale est très satisfaisante ou satisfaisante ou peu satisfaisante ;
- Actifs intermédiaires : bâtiments avec une note de préservation comprise entre 8 et 15/20 et bâtiments avec une note de préservation supérieure ou égale à 15/20 mais dont la consommation d'énergie finale n'est pas satisfaisante ;
- Actifs à priori à quitter : bâtiments avec une note de préservation inférieure à 8/20.

Le cas échéant, à l'issue de l'élaboration du SPSI, la segmentation définitive du parc peut être adressée à la DIE pour être intégrée à l'OAD.

# METHODOLOGIE D'ELABORATION DE LA STRATEGIE D'INTERVENTION

La stratégie d'intervention vise à élaborer le plan de maintenance et de gros entretien renouvellement (GER) sur un horizon de cinq ans.

Les termes « Maintenance courante » et « Gros Entretien Renouvellement (GER) » recouvrent respectivement les tâches relatives aux opérations nécessaires au maintien en l'état du patrimoine immobilier de technicité modérées et importantes.

La norme européenne NF EN 13306 définit la maintenance comme l'ensemble de toutes les actions techniques, administratives et de management durant le cycle de vie d'un bien, destinées à le maintenir ou à le rétablir dans un état dans lequel il peut accomplir la fonction requise.

Le fascicule de documentation AFNOR FD X 60-000 «Maintenance industrielle — Fonction maintenance» et son Guide d'application GA X 60-025 aux patrimoines immobiliers décomposent les actions de maintenance selon leur complexité en 5 niveaux :

Niveau 1 : actions simples qui peuvent être effectuées par l'utilisateur/agent, à l'aide d'instructions simples et sans outillage autre que celui intégré au bien

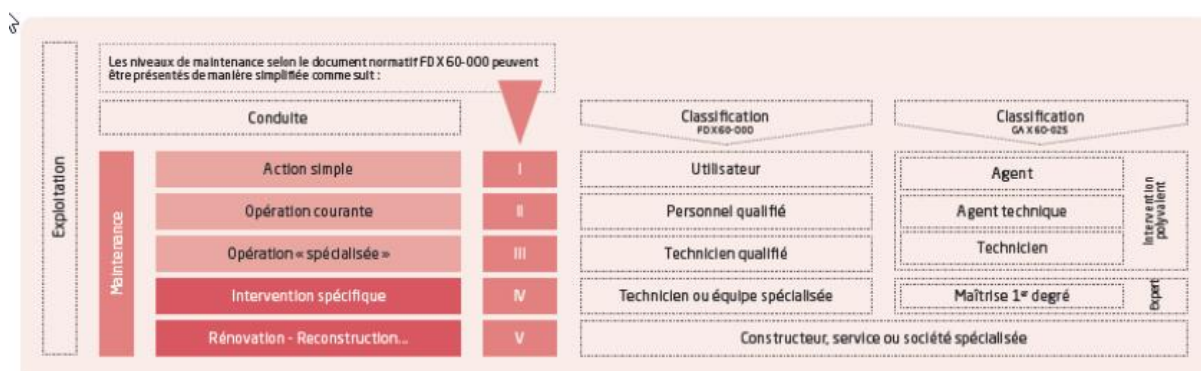
Niveau 2 : opérations courantes effectuées par un personnel qualifié / agent technique, avec des procédures détaillées et un outillage léger

Niveau 3 : opérations de technicité générale effectuées par un technicien qualifié, avec des procédures complexes et un outillage portatif complexe

Niveau 4 : opérations techniques de spécialité effectuées par un technicien ou une équipe spécialisée, maîtrisant une technique ou technologie particulière, avec des instructions générales ou particulières de maintenance et un outillage portatif spécialisé

Niveau 5 : rénovation, reconstruction, remplacement d'une installation, d'un équipement, d'une pièce de structure ou de fonctionnement, selon un processus proche de sa fabrication ou de son assemblage initial

La figure ci-dessous (source : AFNOR) présente une vue synthétique des opérations de maintenance et des niveaux de qualifications associés. Les contrats d'exploitation de chauffage, le Code civil, les instructions comptables (PGC et M21) utilisent également des termes propres dont la signification doit être corrélée aux niveaux ci-dessus.



Par opposition au Gros Entretien Réhabilitation, le Gros Entretien Renouvellement couvre le remplacement des matériels vétustes ainsi que les dommages d'usure. Il porte sur la réparation ou le remplacement à l'identique pour maintenir les installations en état de fonctionner.

Tout comme pour la stratégie patrimoniale, la stratégie d'intervention doit résulter d'un choix entre différents scénarios bâtis autour des orientations définies. Pour bâtir des scénarios, il est nécessaire de relever les besoins, de les traduire en actions à mener puis de les hiérarchiser entre elles.

A cette fin, les actions à conduire pourront être répertoriées selon les typologies suivantes, correspondant à la finalité de l'intervention :

- Opérations d'ordre technique
- Opérations d'ordre réglementaire
- Opérations d'ordre énergétique et environnemental

Ces actions seront hiérarchisées selon leur degré d'urgence et d'importance et selon les contraintes budgétaires de l'opérateur.

L'opérateur retiendra le scénario le plus adapté aux priorités relevées et à ses ressources financières.

A titre d'exemple, la matrice suivante peut être utilisée :

	Sécurité des biens et des personnes	Pérennité du parc	Economies d'énergie	Mise en accessibilité des ERP
Biens à conserver	A faire impérativement	A faire	A faire	Selon calendrier Adap
Actifs intermédiaires	Mesures conservatoires indispensables tant que le devenir du bâtiment n'est pas tranché	Souhaitable	Souhaitable, en fonction du RSI attendu	Selon calendrier Adap
Actifs destinés à être libérés	Mesures conservatoires indispensables tant que le bâtiment n'est pas libéré	Peu d'intérêt sauf valorisation éventuelle	Peu d'intérêt sauf valorisation éventuelle	Peu d'intérêt sauf valorisation éventuelle

## **ARTICULATION ENTRE LE DIAGNOSTIC, LA SEGMENTATION INITIALE ET LA STRATEGIE**

---

L'opérateur complètera le tableau de l'onglet « Synthèse Stratégie » de l'Annexe 2\_Stratégie pour relier les éléments issus du diagnostic, la segmentation de son patrimoine et les axes clefs de sa stratégie patrimoniale et d'intervention.

## **GLOSSAIRE DE L'IMMOBILIER**

---

Un glossaire figure sur le portail de la direction de l'immobilier de l'Etat :

<https://www.portail-immo.gouv.fr/glossaire-immobilier>