

# Rencontre nationale CARTE

ATELIER : Programmation travaux

jeudi 9 novembre

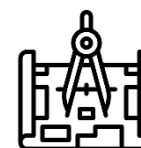


# La programmation

## Préambule, de quoi parle t-on ? D'immobilier !

En préambule, il est nécessaire de redéfinir l'objet immobilier, ces éléments constitutifs, ce à quoi il sert, à quoi il expose son propriétaire et son exploitant

- ▶ L'immobilier est une « **ressource** » au service d'un usage, d'un modèle économique..., d'une **politique publique**,
- ▶ Il expose son propriétaire et son exploitant à ses **responsabilités**, au travers des « **obligations** » du code civil,
- ▶ C'est un « **actif** » amortissable, et qui doit faire l'objet d'investissements constants et d'immobilisations comptables,
- ▶ C'est aussi un objet socialement et politiquement « **sensible** » qu'il faut appréhender sous l'angle des « **valeurs** »,
- ▶ C'est enfin un ensemble d'éléments physiques, composants, équipements, corps d'états, surfaces, qui présentent des caractéristiques techniques et des **performances multifactorielles**, notamment en terme de consommations énergétiques et de réponses aux enjeux environnementaux.



# La programmation

## Préambule, de quoi parle t-on ? D'immobilier !

Les valeurs de l'immobilier : 3 « valeurs » à considérer et à apprécier



### ***Valeur d'usage :***

C'est la capacité à répondre de manière performante à l'usage présent, autant que celle de s'adapter à leurs évolutions



### ***Valeur architecturale :***

Ne se résume pas à l'état technique ou réglementaire  
Intègre sa qualité au sens large, le soin apporté à sa conception et réalisation, autant que sa capacité à « traverser les âges »



### ***Valeur symbolique :***

C'est le regard que lui porte le public, au titre de son histoire, sa visibilité, l'image qu'il véhicule, l'importance qu'il revêt pour la société

# La programmation

## Une démarche de formalisation sur 2 échelles

Deux échelles à considérer :

►► Le site, le bâtiment



►► L'ensemble du patrimoine



# La programmation

## Une démarche de formalisation portant sur 4 enjeux

### UN ENJEU FONCTIONNEL

- Permettre à un (des) équipement(s) public(s) de répondre, dans la durée, aux politiques publiques et aux attendus des services à la population,
- Garantir une évolutivité des usages dans le temps autant que leur mixité.



### UN ENJEU TECHNIQUE

- Permettre la réalisation d'ouvrages répondant aux objectifs environnementaux
- S'assurer de principes constructifs et des solutions techniques pérennes,
- Anticiper les contraintes associées à leurs exploitations



### UN ENJEU RÉGLEMENTAIRE

- S'assurer de la conformité des réalisations avec l'ensemble des exigences réglementaires opposables,
- Anticiper les risques d'exposition des responsabilités des collectivités dans le cadre de leurs obligations de propriétaires et d'exploitants.



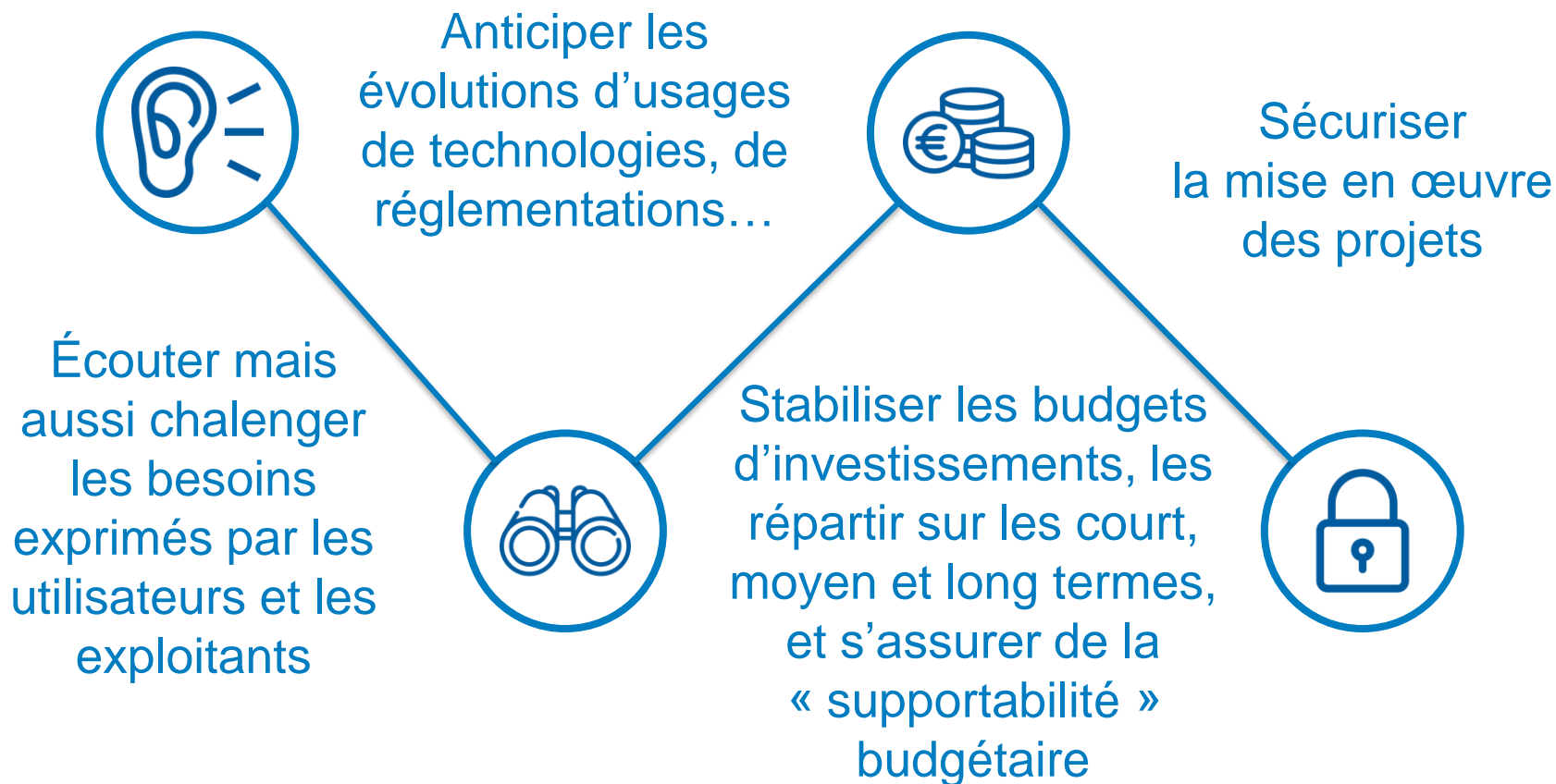
### UN ENJEU ENVIRONNEMENTAL

- Garantir que les performances énergétiques et environnementales d'un ouvrage soient en conformité avec les enjeux sociétaux et les priorités politiques.



# La programmation

Une démarche de formalisation structurée qui vise à



# La programmation

## Deux livrables distincts, en fonction de l'échelle

### Le schéma directeur immobilier et énergétique :

- *Etablit une hiérarchisation des investissements selon les enjeux et priorités du politique et des capacités de financement budgétairement soutenables*
- *Formalise les arbitrages sous forme d'un plan d'investissement, d'une programmation pluriannuelle et d'un portefeuille de projets*



### Le programme détaillé :

- *Traduit concrètement un projet d'investissement sous formes d'exigences fonctionnelles, techniques et environnementales, devant conduire sa conception et sa réalisation*
- *Formalise ces exigences à l'attention du concepteur (maitre d'œuvre) et du réalisateur (entreprises) afin d'en sécuriser l'exécution*

## Le schéma directeur immobilier et énergétique : 4 étapes :

- | Code_Site   | Désignation (nom) du site        | Notation globale<br>enveloppe        | Notation performance<br>environnementale de l'enveloppe | Notation corps<br>d'état techniques  | Notation corps<br>d'état 2e oeuvre | Notation conformité<br>réglementaires -<br>accessibilité | Notation performance<br>énergétique | NOTE<br>GLOBALE<br>PONDERÉE |
|-------------|----------------------------------|--------------------------------------|---|--------------------------------------|------------------------------------|--|-------------------------------------|-----------------------------|
| ECOEVA00000 | GRUPPE SCOLAIRE EDOUARD-VAILLANT | 2 - Dégradation<br>moyenne / risques | 1 - Passoire<br>thermique                               | 2 - Dégradation<br>moyenne / risques | 3 - Désordres moyens<br>à mineurs  | 1 - Non Conforme   | 2 - Seul a à<br>améliorer + 115+    | 54%                         |
| ADNHVD00000 | HÔTEL DE VILLE                   | 2 - Dégradation<br>moyenne / risques | 1 - Passoire<br>thermique                               | 2 - Dégradation<br>moyenne / risques | 3 - Désordres moyens<br>à mineurs  | 1 - Non Conforme   | 2 - Seul a à<br>améliorer + 115+    | 48%                         |
| ECOEIM00000 | GRUPPE SCI                       |                                      |   |                                      |                                    |  |                                     | 37%                         |
| ECODHW00000 | GRUPPE SCI                       |                                      |   |                                      |                                    |  |                                     | 36%                         |
| ECOEJZ00000 | GRUPPE SCI                       |                                      |   |                                      |                                    |  |                                     | 31%                         |
| ECOMPA00000 | GRUPPE SCI                       |                                      |   |                                      |                                    |  |                                     | 30%                         |
| ECORHO00000 | ECOLE ROMA                       |                                      |   |                                      |                                    |  |                                     | 29%                         |
| COMSAL00000 | COMPLEXE                         |                                      |   |                                      |                                    |  |                                     | 27%                         |
| ASMSDC00000 | MDCVA                            |                                      |   |                                      |                                    |  |                                     | 27%                         |
| ECOVU00000  | ECOLE ELIA                       |                                      |   |                                      |                                    |  |                                     | 24%                         |
| ECO         | 700.0 M€                         |                                      |   |                                      |                                    |  |                                     | 24%                         |
| GNY         |                                  |                                      |   |                                      |                                    |  |                                     | 24%                         |
| 600.0 M€    |                                  |                                      |   |                                      |                                    |  |                                     | 22%                         |
| COK         |                                  |                                      |   |                                      |                                    |  |                                     | 20%                         |
| 500.0 M€    |                                  |                                      |   |                                      |                                    |  |                                     | 20%                         |
| 47.6        |                                  |                                      |   |                                      |                                    |  |                                     | 19%                         |
| COE         |                                  |                                      |   |                                      |                                    |  |                                     | 19%                         |
| 400.0 M€    |                                  |                                      |   |                                      |                                    |  |                                     | 20%                         |
| 20.0        |                                  |                                      |   |                                      |                                    |  |                                     | 20%                         |
| 300.0 M€    |                                  |                                      |   |                                      |                                    |  |                                     | 20%                         |
| 200.0 M€    |                                  |                                      |   |                                      |                                    |  |                                     | 20%                         |
| 100.0 M€    |                                  |                                      |   |                                      |                                    |  |                                     | 20%                         |
| 0.0 M€      |                                  |                                      |   |                                      |                                    |  |                                     | 20%                         |

| Equipements sportifs | Court terme |      |      |      |      | Moyen terme<br>2025 / 2029 | Long terme<br>2030 / 2034 |
|----------------------|-------------|------|------|------|------|----------------------------|---------------------------|
|                      | 2020        | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |                            |                           |

|                  |        |        |        |        |        |         |        |
|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|
| Investissements  | 1 M€   | 1,2 M€ | 9,1 M€ | 9,9 M€ | 5,8 M€ | 11,3 M€ | 2,7 M€ |
| Financements     | 0,5 M€ | 0,8 M€ | 0,8 M€ | 4 M€   | 4,3 M€ | 4,9 M€  | 1,3 M€ |
| Reste à financer | 0,5 M€ | 0,4 M€ | 8,3 M€ | 5,9 M€ | 1,5 M€ | 6,4 M€  | 1,4 M€ |



# La programmation

## Deux livrables distincts, en fonction de l'échelle

### Le programme détaillé : 4 étapes :

#### ► La définition des besoins

- Interroge les utilisateurs et exploitants
- Formalise les besoins sous forme de :
  - Spécification d'usages, et définition de locaux
  - Tableaux de surfaces
  - Schémas fonctionnels

#### ► La faisabilité de l'opération

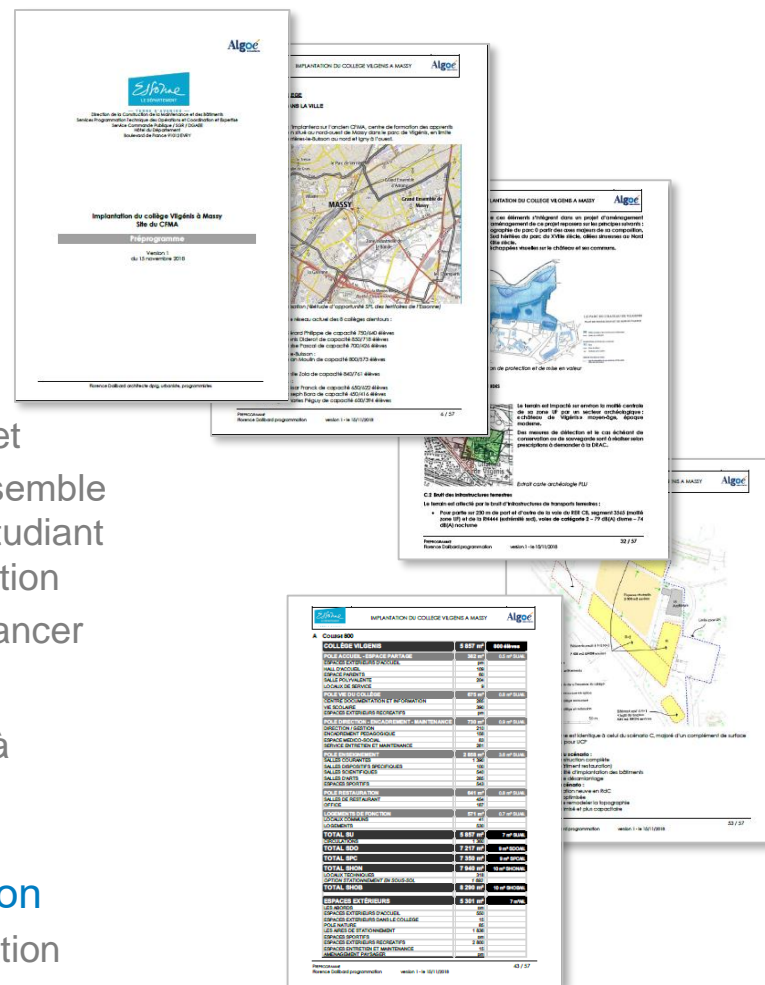
- Étudie les contraintes de réalisation du projet
- Évalue ses conditions de faisabilité sur l'ensemble des champs, notamment économique, en étudiant et comparant différents scénarios de réalisation
- Identifie les investigations et diagnostics à lancer

#### ► La formalisation d'un « pré-programme »

- Formalise le scénario de réalisation retenu à l'attention de tous les acteurs : utilisateurs, décideurs, financeurs...

#### ► La formalisation du programme de l'opération

- Constitue le cahier des charges de consultation d'un concepteur / réalisateur des ouvrages



# La programmation

## Deux livrables distincts, en fonction de l'échelle

### Le programme détaillé : 4 livrables

#### ► Le programme général

- Définit les ambitions, enjeux et orientations du projet
- Fixe sa localisation et son périmètre et rappelle toutes les contraintes associées

#### ► Le programme fonctionnel

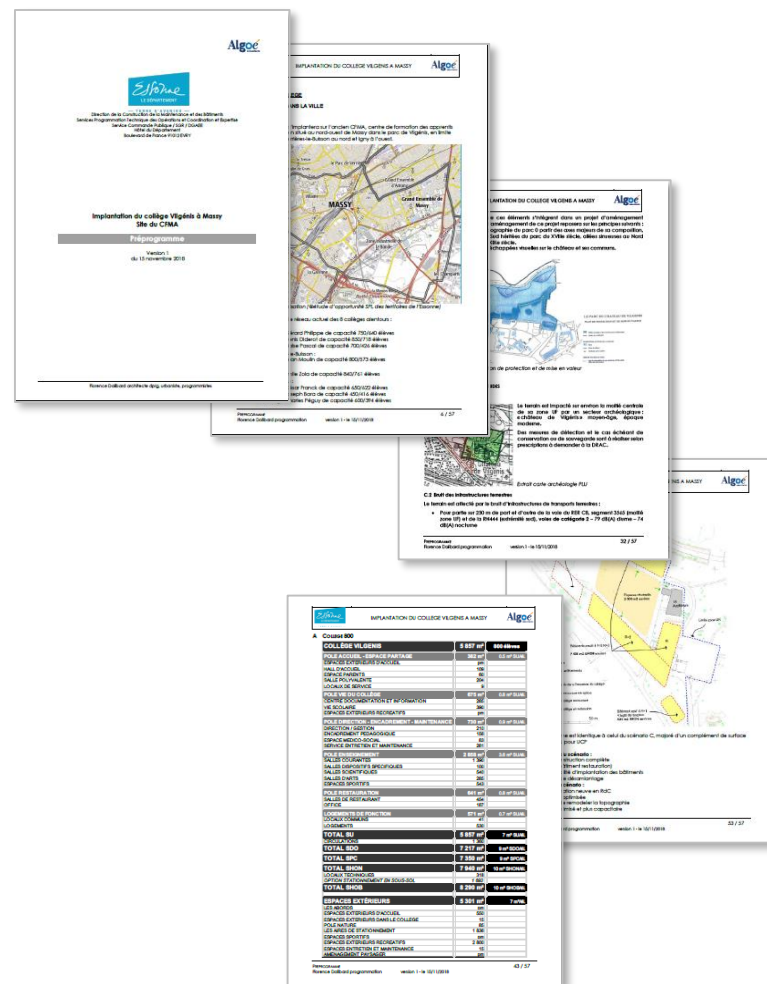
- Définit les surfaces, par local et au global
- Définit les caractéristiques fonctionnelles des locaux et leur organisation

#### ► Le programme environnemental

- Définit les exigences en terme de performances environnementales et énergétiques

#### ► Le programme technique

- Formalise l'ensemble des caractéristiques et exigences de performances des ouvrages par « corps d'état » en fonction de l'ensemble des éléments précédents



# L'École Édouard Vaillant - Fontenay-sous-Bois



# L'École Édouard Vaillant - Fontenay-sous-Bois



Quelles stratégie ? :

Rénover en totalité ?

Mettre en performance par étape...,

par corps d'état ?

Démolir et reconstruire plus optimisé,  
durable, performant ?

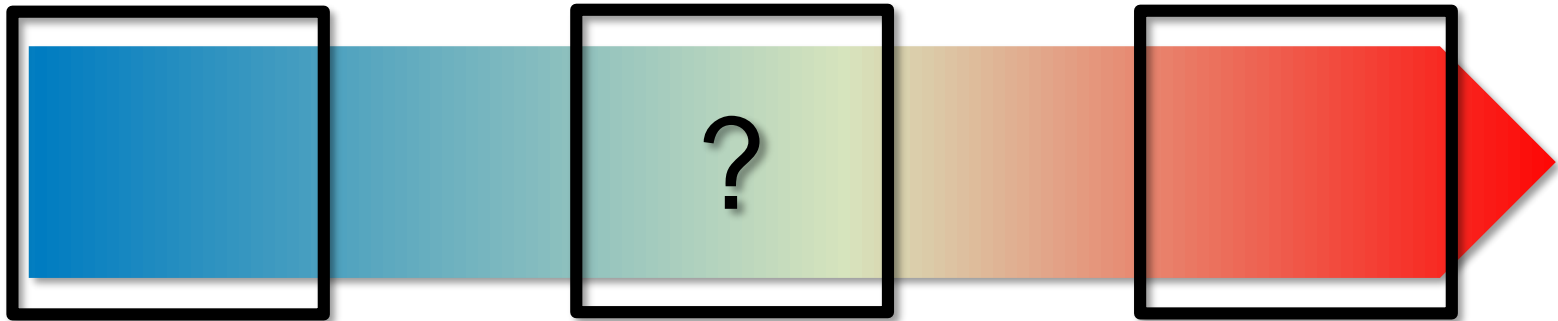




# La programmation

## Comment engager la démarche

*1<sup>ère</sup> étape : Définir le « curseur » du niveau d'intervention*  
*2 extrêmes à considérer*



### « Adaptation »:

- Mise en place de régulation,
- Changement de luminaires,
- Reprises ponctuelles (correctifs de désordres, mise « à propre » des revêtements...)
- ...

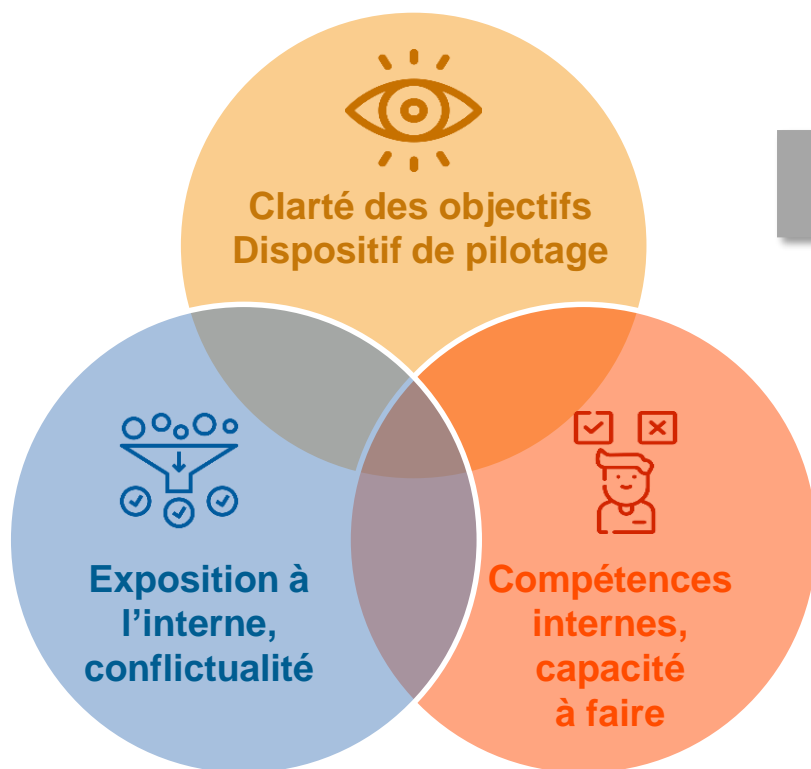
### « Restructuration lourde »:

- Mise en performance de l'enveloppe
- Mise en œuvre d'une CVC système doubles flux, PAC...
- Réaménagement total des partitionnements

# La programmation

## Comment engager la démarche

*2<sup>e</sup> étape : s'assurer des conditions de réussite → les préalables*

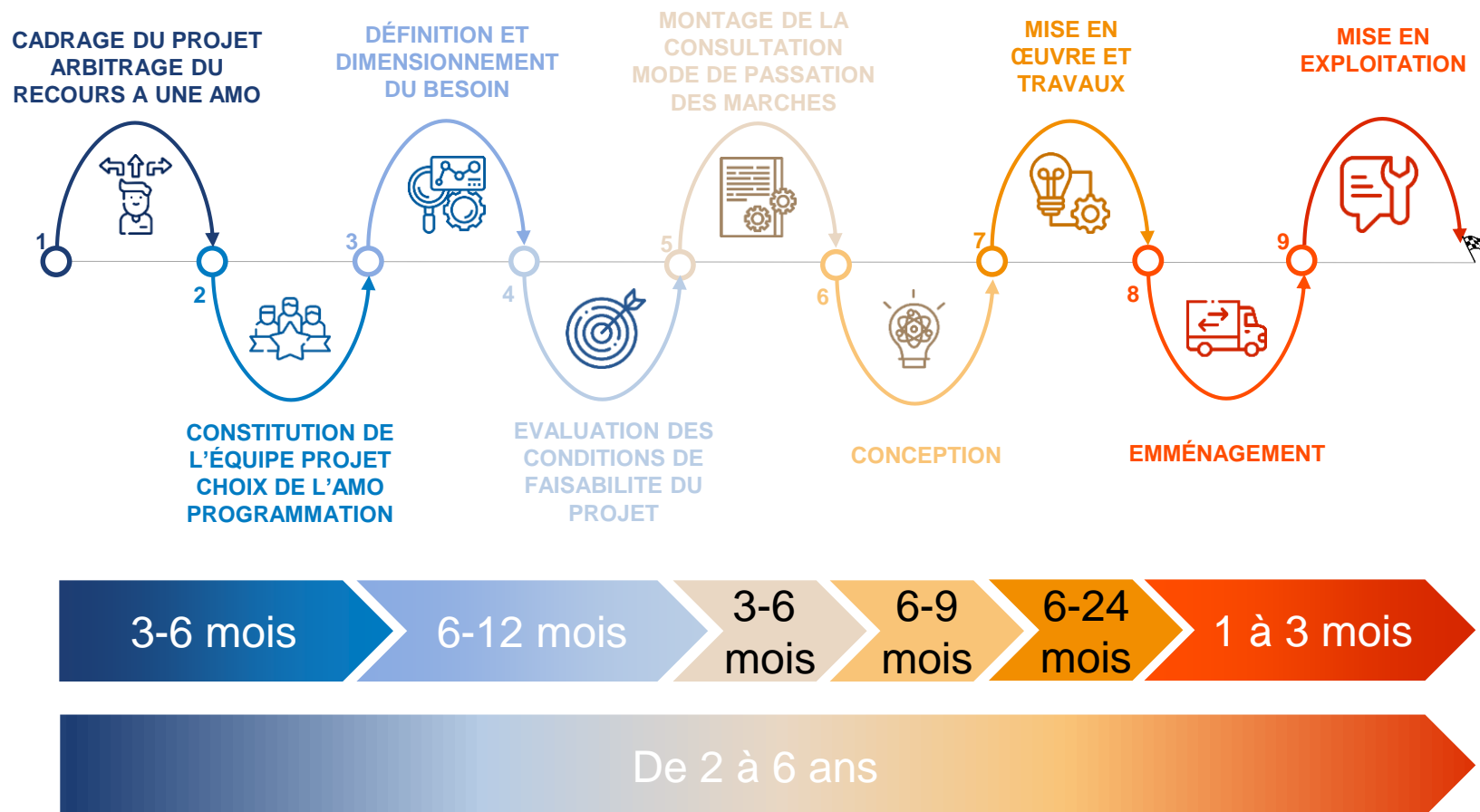


Recours à un AMO externes ?  
Pourquoi ?

- Introduit un acteur extérieur  
→ Impartialité
- Objective la démarche en s'appuyant sur une méthodologie éprouvée et cadrée
- Permet de challenger l'expression des besoins et de la benchmarker sur la base de retours d'expériences

# La programmation

## Comment la situer dans le déroulé d'un projet



# La programmation

## En conclusion : les 4 enjeux clés de la démarche

### **Cahier des charges**

Une formalisation « objective » balayant l'ensemble des sujets, thématiques et risques avant tous engagements d'opérations ou d'interventions

### **Financement**

La sécurisation des budgets d'investissements nécessaires à la réalisation des travaux



### **Consensus**

La nécessité d'un questionnement et d'un dialogue avec l'ensemble des acteurs impliqués ou concernés en amont de toute mise en œuvre d'une démarche de programmation

### **Planification**

Un arbitrage de priorités accompagné d'une planification formelle de la réalisation des travaux