

Les outils de connaissance et d'évaluation de la performance.

Constat

Le document de politique transversale relatif à la politique immobilière de l'État (DPT 2016) fixe deux axes stratégiques majeurs : améliorer la gestion du patrimoine immobilier et être un État exemplaire. Ces axes se traduisent notamment par la généralisation de la phase diagnostic des schémas directeurs immobiliers régionaux, la prise en compte de l'accessibilité des bâtiments et de leur performance énergétique, l'élargissement de la PIE aux opérateurs, la simplification de la gouvernance et la conception de nouveaux outils informatiques. Ces nouveaux outils développés par les services de France Domaine pour l'État sont le référentiel technique (RT) et l'outil d'aide à la décision (OAD).

Le référentiel technique est un outil de gestion bâtiminaire (outil de collecte et de mise à jour des données) ; l'outil d'aide au diagnostic est un outil de pilotage du parc (outil de restitution).

Le constat d'un déficit de connaissance est notoire. Décrire et qualifier techniquement le patrimoine est une préoccupation manifeste, une nécessité absolue et un préalable à la définition d'axes de progression et d'une stratégie de gestion patrimoniale et de gestion technique. La mise en œuvre de schémas directeurs immobiliers régionaux constitue l'occasion, pour l'État, de collecter, consolider et structurer des données de connaissance du parc. Mais la création de nouveaux outils, aussi fondée soit-elle, implique évidemment de les articuler avec les outils et bases de données existants ou à venir (Chorus, outils de gestion des ministères, outils de gestion technique).

Au-delà des solutions techniques (informatiques) retenues, l'investissement que représente la constitution d'un patrimoine numérique (alphanumérique ou (et) graphique) ne peut se justifier que si les données sont exploitées de façon récurrente. La qualité de la donnée, au sens de sa fiabilité, est fondamentale ; la pertinence des données de gestion recueillies au regard des processus métier ne l'est pas moins. Si la marche actuelle en faveur du développement du numérique est sans doute une opportunité, a contrario cela suppose d'avoir une vision claire des attendus de l'outil et de l'utilité des données collectées.

La généralisation de la mise en œuvre de la maquette numérique au sein des organismes de logement social sous l'égide de l'UHS est un exemple intéressant de la transition numérique qui s'opère. (cf. FOCUS 1) Les retours d'expérience sur des démarches engagées ont permis d'aborder les différentes problématiques liées au BIM construction - rénovation et au BIM gestion.

Les enjeux du recours au BIM en construction sont, à l'échelle de l'immeuble, la fiabilisation des validations intermédiaires en phase conception et des budgets des opérations dans un

double objectif d'amélioration de la qualité de l'ouvrage et de son adéquation aux besoins du maître d'ouvrage, tout en évitant des surcoûts de construction.

Le projet de déploiement d'outils de BIM gestion correspond quant à lui à un enjeu de connaissance du patrimoine existant, à l'échelle de l'immeuble et du parc, et de création d'une image numérique fiable et dynamique corrélée à l'ensemble des données de gestion du patrimoine. L'investissement se justifie pleinement lorsque le BIM gestion permet l'optimisation des processus de gestion technique et financière.

D'autres outils visent à garantir pour l'investisseur et/ou l'exploitant, le niveau de performance de l'immeuble. À titre d'exemples, dans le cas de la Garantie de performance énergétique portée par le plan bâtiment durable, il s'agit de sécuriser l'investissement au regard des performances énergétiques annoncées. (cf. FOCUS 2)

La certification d'opérations immobilières (construction, rénovation, exploitation) peut également être un outil de maîtrise de la performance de l'immeuble propice à la création d'une meilleure gestion de ce dernier.

FOCUS 1 sur la maquette numérique, vue par l'Union sociale pour l'habitat (USH) :

L'USH, membre du comité de pilotage du Plan transition numérique dans le bâtiment (PTNB), répondant aux objectifs de production et de gestion, a souhaité que la mise en œuvre de la maquette numérique se généralise au sein des organismes de logement social.

Ayant abordé les deux problématiques « BIM construction - BIM rénovation » et « BIM Gestion » sur la base des retours d'expériences conduites par des organismes pionniers, l'USH relève que la fragmentation ou l'absence d'informations patrimoniales a un coût exorbitant en termes de dépenses directes et en productivité. Elle conclut qu'il apparaît que l'usage de la maquette numérique est immédiatement porteur de bénéfices tant pour les métiers de la construction, que pour ceux de la gestion ; que si l'interopérabilité et le transfert d'informations entre BIM construction et BIM gestion doivent encore être améliorés, cela ne fait pas obstacle à l'engagement des organismes dans le BIM.

<http://ressourceshlm.union-habitat.org/ush/Documents/Rapport+Maquette+num%C3%A9rique++BIM>

Les recommandations/préconisations issues de ce constat

- Élaborer un cadre de collecte des données déterminé au niveau national et harmonisé pour l'ensemble de l'État concernant les informations utiles en termes de gestion de parc et de connaissance globale de son état, au niveau national.
- Réfléchir aux données utiles aux processus métiers (quelles sont les données utiles pour l'optimisation des charges ; pour le suivi des dépenses techniques ; pour les vérifications réglementaires ; pour la gestion des contrats ; pour la programmation de travaux....).
- Identifier également de données utiles à la multi-occupation.
- Veiller au respect des procédures de mise à jour des données et de la qualité des données ; la responsabilisation des acteurs de la collecte ; la création d'alertes sur les données présentant des anomalies potentielles.
- Encourager l'émergence d'outils de gestion qui permettent en associant les données liées au bâti (données statiques – référentiel bâtimentaire) et les données liées à l'usage qui en est fait (données dynamiques : consommation notamment) de travailler sur des hypothèses d'évolution, d'en mesurer les incidences et bénéfices.

FOCUS 2 sur la Garantie de Performance Énergétique (GPE), comme outil pour garantir l'efficacité énergétique (cf. Rapport du Plan Bâtiment durable / Apogée).

Sa mise en œuvre se traduit par l'obligation souscrite par un prestataire d'atteindre des objectifs d'efficacité énergétique fixés. La Garantie de Performance Énergétique Intrinsèque (GPEI) est élaborée au stade de conception et/ou des travaux. Le prestataire s'engage à un niveau maximal de consommations énergétiques « conventionnelles » ou « normalisées » dans la mesure où l'utilisateur respecte le scénario d'utilisation et les paramètres de confort spécifiés. Le périmètre de base pour cette garantie serait la réglementation RT 2012 avec ses cinq usages.

La Garantie de Résultats Énergétiques sur l'Usage (GRE) ajoute à la GPEI l'usage, l'exploitation et la maintenance pendant plusieurs années. Elle s'appuie sur des consommations réelles mesurées liées à une exploitation déterminée. Le prestataire s'engage cette fois sur un niveau maximal de consommations énergétiques réelles, exprimées en énergie finale et pouvant être mesurées par une méthode simple.