

Mémoire technique

Accompagnement à l'élaboration d'un Schéma Directeur Immobilier et Energétique

Communauté de Communes Mellois en Poitou

Date de la rédaction de la proposition – version de la proposition : **02/05/2024 – V4**

Date de la réunion de qualification : **19/10/2022**

Numéro de chrono : **202204_D046_00**



Ordre du jour

- 1 **Contacts**
- 2 Contexte et enjeux
- 3 Compréhension du besoin
- 4 Démarche, livrables
- 5 Planning
- 6 Dispositif
- 7 Tableau de correspondance
- 8 Présentation du titulaire
- 9 Annexes

Contacts



Eric Sikorsky – Chargé d'affaires PI

UGAP
1, boulevard Archimède
Champs-sur-Marne
77444 Marne-la-Vallée Cedex 2
esikorsky@ugap.fr
www.ugap.fr

M +33 7 64 39 41 32

BearingPoint®

Clément Boisset – Senior Manager Immobilier



BearingPoint
Tour CBX, CS 70127
1 Passerelle des Reflets
92913 Paris La Défense
clement.boisset@bearingpoint.com
www.bearingpoint.com

M +33 6 24 79 86 11
F +33 1 58 86 30 91

tbmaestro

Thomas Pradier – Responsable Développement



tbmaestro
10 rue du regard
75006 Paris
Thomas.pradier@tbmaestro.com
www.tbmaestro.com

M +33 6 03 76 26 65
F +33 1 71 20 51 75

tbmaestro

Maxime Vancoillie – Responsable Pôle Public



tbmaestro
10 rue du regard
75006 Paris
Maxime.vancoillie@tbmaestro.com
www.tbmaestro.com

M +33 6 01 29 08 11
F +33 1 71 20 51 75



Olivier Crevat – Conducteur d'opérations du Service Grands Projets

Dir. des services techniques de la CC Mellois en Poitou
6 place des halles
79190 Sauzé-Vaussais

olivier.crevat@melloisenpoitou.fr
www.melloisenpoitou.fr

M +33 6 25 83 64 83
F +33 5 49 29 23 79





Ordre du jour

- 1 Contacts
- 2 **Contexte et enjeux**
- 3 Compréhension du besoin
- 4 Démarche, livrables
- 5 Planning
- 6 Dispositif
- 7 Tableau de correspondance
- 8 Présentation du titulaire
- 9 Annexes

Envoyé en préfecture le 02/08/2024

Reçu en préfecture le 02/08/2024

Publié le 02/08/2024

ID : 079-200069755-20240801-DP20240197-AU



Conseil en Immobilier
BearingPoint.

Contexte et enjeux du projet

Pourquoi faire de la gestion d'actifs ?



Evolution des **besoins de vos usagers et des utilisateurs**



Maintien de vos bâtiments et infrastructures



Inflation des mesures **réglementaires**



Contraintes **budgétaires** (coûts des matériaux, de l'énergie, etc.)

Pourquoi faire de la gestion d'actifs ?

Pour anticiper les dépenses à l'aide d'une stratégie et d'un système de gestion d'actifs

Pour équilibrer et optimiser les

- **coûts,**
- **performances,**
- **risques,**
- **opportunités.**

Contexte et enjeux du projet

Périmètre global de la CC Mellois en Poitou



47 500 habitants
sur 62 communes



Environ 150 actifs
aux typologies variées



100 000 m²
de superficie

Périmètre la mission

Typologie	Audit détaillé	Audit simplifié	Option audit simplifié
Education	27 895 m ²	-	691 m ²
Restauration	717 m ²	905 m ²	468 m ²
Administration	7 155 m ²	200 m ²	1341 m ²
Equipements sportifs	2 682 m ²	-	3 718 m ²
Piscines	3 222 m ²	-	-
Enfance jeunesse	2 732 m ²	371 m ²	1 292 m ²
Base de loisir	-	1 040 m ²	-
Divers	639 m ²	5 148 m ²	-
Surface totale	45 042 m ²	7 664 m ²	7 510 m ²
Nombre d'actifs	72	24	15

Contexte et enjeux du projet

Enjeux de la CC Mellois en Poitou

La communauté de communes Mellois en Poitou dispose d'un parc immobilier important dont elle souhaite évaluer, par un regard extérieur, l'état de santé et d'usage. En complément, de nombreuses obligations réglementaires viennent peser sur ce parc comme celles imposées par le décret tertiaire dont il convient de tenir compte. Face à ces besoins, la communauté de communes souhaite disposer d'un Schéma Directeur Immobilier et Énergétique (SDIE) pour améliorer la gestion de son patrimoine.

Le patrimoine de la communauté de communes est composé d'environ 150 actifs pour une surface totale estimée à 100 000 m². Les typologies d'actifs sont nombreuses : écoles, gymnases, piscines, stations d'épuration, logements, locaux économiques, gendarmeries, etc. Le périmètre concerné par l'étude s'élève à environ 100 actifs pour une surface d'un peu plus de 50 000 m². Le niveau de détail attendu pour l'audit mené sur chacun des actifs est variable (cf page 6). A noter qu'une partie du patrimoine est en option.

Le SDIE est à l'initiative de la direction générale. Le suivi de la démarche sera assuré par les services techniques, et en particulier M. Crevat et Mme de Beausse, en collaboration avec M. Schneider, directeur des services techniques, M. Gildenrantz, responsable des fluides et M. Fernandez, chef du service travaux et maintenance. Ils formeront ainsi le Comité Technique (CoTech). Le Comité de Pilotage (CoPil), sera formé des membres du CoTech ainsi que du président de la communauté de communes, du vice-président des services techniques, de la direction des services informatiques et de la direction des ressources humaines.

Les ressources documentaires et techniques sont nombreuses (études de renouvellement énergétique sur de nombreux actifs, rapports de visites périodiques, prédiagnostic de l'état actuel bâti sur le patrimoine scolaire, etc.) mais hétérogènes en termes de complétude et sous différents formats (informatique, papier, etc.). Enfin la communauté de communes dispose depuis peu de temps du logiciel Mainti4 pour gérer son patrimoine. Ce dernier n'est pas encore renseigné à 100%.



Ordre du jour

- 1 Contacts
- 2 Contexte et enjeux
- 3 **Compréhension du besoin**
- 4 Démarche, livrables
- 5 Planning
- 6 Dispositif
- 7 Tableau de correspondance
- 8 Présentation du titulaire
- 9 Annexes

Envoyé en préfecture le 02/08/2024

Reçu en préfecture le 02/08/2024

Publié le 02/08/2024

ID : 079-200069755-20240801-DP20240197-AU



Conseil en Immobilier
BearingPoint.

Compréhension du besoin

La demande porte sur une prestation de conseil en Immobilier visant à réaliser un Schéma Directeur Immobilier et Energétique

La communauté de communes Mellois en Poitou est dotée d'un important patrimoine immobilier qu'elle souhaite évaluer, rationaliser et valoriser de manière optimale. Il apparaît donc essentiel, dans un contexte généralisé de maîtrise des budgets, d'entretien des bâtiments et de transition écologique, de se doter d'un outil d'aide à la décision afin d'anticiper, d'arbitrer et d'optimiser les dépenses visant à maintenir en bon état de fonctionnement son patrimoine.

Un état des lieux multi-enjeux des actifs concernés par l'étude (bâtiments et abords immédiats) aboutissant à l'élaboration d'un Schéma Directeur Immobilier et Energétique (SDIE) s'avère être l'outil adéquat au vu des besoins exprimés par la communauté de communes. Cet audit 360° du patrimoine sera établi grâce à l'analyse et valorisation des données disponibles, des rencontres et entretiens avec l'ensemble des acteurs concernés et des visites sur le terrain (pour les bâtiments concernés par un audit détaillé). Cet audit multi-enjeux du patrimoine (technique, fonctionnel, stratégique et budgétaire) permet d'identifier les opérations de Gros Entretien Renouvellement (GER) à entreprendre en vue de les prioriser dans le temps.

Le SDIE dressera ainsi une politique immobilière transversale et multi-échelle à court, moyen et long terme. Cela permettra à la communauté de communes Mellois en Poitou d'être plus proactive sur sa gestion immobilière en suivant une méthodologie éprouvée, et d'assurer le suivi et monitoring dans le temps des indicateurs de performance.

Compréhension du besoin

Important : volet énergétique dans le cadre du Schéma Directeur Immobilier

La valorisation des données existantes est l'un des objectifs visés par le Schéma Directeur Immobilier. En d'autres termes, l'outil SDI permet d'obtenir une vision complète et homogène de l'information déjà disponible mais non centralisée. Il joue ainsi un rôle d'intégrateur de la donnée. Exemples de ressources valorisées : PV commissions de sécurité incendie, rapports de vérifications périodiques, diagnostics amiante, audits énergétiques, etc.

La communauté de communes Mellois en Poitou disposera fin 2023 des audits énergétiques de l'ensemble des sites assujettis au décret tertiaire, et lancera sur 2024 des audits énergétiques sur le reste du parc. Par conséquent, ces rapports seront analysés et valorisés par l'équipe tbmaestro durant la phase « Audit » du SDI. Les interventions préconisées en matière d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments seront reprises et ajoutées dans l'inventaire technique. Pour rappel, cette base de données recense les travaux préconisés en matière de mise en conformité et traitement de la vétusté.

En cas de non-réalisation d'audit énergétique en amont de l'intervention de tbmaestro, seules des préconisations de travaux moins détaillées seront alors déterminées par l'équipe projet (approche généraliste ici retenue). Ces informations permettront toutefois d'identifier les passoires énergétiques à l'échelle du parc, ainsi que la somme à consentir pour améliorer la performance énergétique des bâtiments. Aucune mesure lors des visites n'est aujourd'hui incluse dans la présente proposition (uniquement du contrôle visuel effectué). Les temps de retours sur investissements ne seront pas non plus calculés.



Ordre du jour

- 1 Contacts
- 2 Contexte et enjeux
- 3 Compréhension du besoin
- 4 **Démarche, livrables**
- 5 Planning
- 6 Dispositif
- 7 Tableau de correspondance
- 8 Présentation du titulaire
- 9 Annexes

Envoyé en préfecture le 02/08/2024

Reçu en préfecture le 02/08/2024

Publié le 02/08/2024

ID : 079-200069755-20240801-DP20240197-AU



Conseil en Immobilier
BearingPoint.

Phase 1 : Lancement de la mission

Objectifs

- Cadrage de la démarche
- Collecte des données et synthèse des éléments transmis (rapports de vérifications, DTA, commissions de sécurité, etc.)
- Identification des personnes à rencontrer
- Programmation des visites et entretiens
- Validation du planning général

Principales activités

En vue d’accompagner au mieux la communauté de communes, la première étape du projet consiste à :

- Prendre connaissance du projet stratégique et politique, du mode de fonctionnement et de l’organisation interne
- Transmettre la liste des documents utiles pour la phase de diagnostic, et les recueillir (plans, rapports, référentiels, etc.)
- Présenter et valider le planning général de la mission
- Définir les modalités des visites et entretiens avec les différents acteurs concernés (service patrimoine, responsables de sites, etc.)

Il convient également de dresser et fiabiliser l’inventaire du patrimoine immobilier concerné, et par conséquent le périmètre de l’étude.

Hypothèses de dimensionnement

- 1 réunion de lancement permettant de présenter la démarche et les modalités de la collecte des données
- 2 réunions de travail avec le(s) référent(s)
- 1 réunion de validation du phasage de la mission et du planning des visites

Prérequis & rôles

- Centralisation des données et documents par le client
- Introduction du prestataire par la communauté de communes auprès des différents services

Profils impliqués :

- Directeur de projet senior
- Directeur de projet
- Chef de projet

Livrables

- Planning de la mission
- Inventaire patrimoine fiabilisé
- Synthèse des éléments transmis

Exemple d'inventaire patrimoine

Envoyé en préfecture le 02/08/2024

Reçu en préfecture le 02/08/2024

Publié le 02/08/2024

ID : 079-200069755-20240801-DP20240197-AU



Informations générales							Informations techniques					Informations occupationnelles fonctionnelles				Scénario			
Nom de l'actif	Date de construction	Numéro chaux	Descriptif actif	Typologie d'équipement	Type ERP	Catégorie ERP	128,6 M€	375 385 m²	640,7 M€	20,1%	Allocation	Occupation	Degré de fonctionnalité	Degré de fonctionnalité (sur graphique)	Opération (S)	Opération partielle ou totale (S)	Coût opération (S)	Surface sup. en extension (S)	
							MAS	Surface	VAR initiale	VAR totale									NP
Bâtiment 00B	2009	149673	Bibliothèque RUT GEA CS - SMUT	Etablissement Recevant du Public (ERP)	S : Bibliothèques, centres de documentation	Séme cat. (en fonction de seuils d'assainissement)	61 900 €	509 m²	1 619 €	922 452 €	7,5%	Adéquat	Non renseigné	Partiellement occupé	Moyennement adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Réhabilitation	1 117 800 €	51 m²
Bâtiment 00A	1949	132002	Evénement logement et UTL	Habitation	-	-	61 900 €	463 m²	1 619 €	749 587 €	8,3%	Adéquat	Non renseigné	Partiellement occupé	Moyennement adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Réhabilitation	1 018 800 €	46 m²
Bâtiment 00B	1949	132022	Evénement logement	Habitation	-	-	66 800 €	122 m²	1 797 €	219 234 €	30,5%	Préoccupant	Aboué	Occupé	Adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Réhabilitation	256 200 €	
Bâtiment 00C	1949	132638	Garage	Garage	-	-	18 750 €	29 m²	1 619 €	46 951 €	39,9%	Préoccupant	Aboué	Occupé	Adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Déconstruction	13 950 €	
Bâtiment 00E	1980	132758	Laboratoire (Bâtiment désaffecté)	Etablissement Recevant des Travailleurs (ERT)	-	-	0 €	34 m²	1 797 €	61 098 €	0,0%	Idéal	Non alloué	Inoccupé	-	-	Cession		
Bâtiment 00F	1982	402470	Logement individuel	Habitation	-	-	2 990 €	46 m²	1 619 €	74 474 €	4,0%	Idéal	Aboué	Occupé	Adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Réorganisation des activités	2 250 000 €	1 500 m²
Bâtiment 01A	1965	132776	Administration	Etablissement Recevant du Public (ERP)	W : Administrations, bureaux	Séme cat. (en fonction de seuils d'assainissement)	929 736 €	4015 m²	1 797 €	7 214 955 €	12,9%	Tolérable	Aboué	Occupé	Adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Réaménagement	1 000 €	
Bâtiment 01B	1978	132786	Parking couvert	Garage	-	-	6 000 €	56 m²	1 619 €	90 664 €	6,6%	Adéquat	Aboué	Occupé	Adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Déplacement de l'activité	1 000 €	
Bâtiment 02A	1965	134535	Enseignement 2ème cycle	Etablissement Recevant du Public (ERP)	R : Etablissement d'enseignement	1ère cat. (effectif>1000 pers.)	3 786 160 €	10002 m²	1 797 €	17 973 594 €	21,1%	Préoccupant	Aboué	Occupé	Adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Travaux maintien d'actifs		
Bâtiment 02B	1992	147719	Enseignement informatique	Etablissement Recevant du Public (ERP)	R : Etablissement d'enseignement	Séme cat. (300-499-700 pers.)	674 364 €	1359 m²	1 619 €	2 200 221 €	30,6%	Préoccupant	Aboué	Occupé	Adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Réhabilitation	2 989 800 €	136 m²
Bâtiment 02C	1977	147758	Sous station de chauffage	Etablissement Recevant des Travailleurs (ERT)	-	-	0 €	43 m²	1 797 €	77 271 €	0,0%	Idéal	Aboué	Occupé	Adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Réhabilitation	90 300 €	
Bâtiment 03-04	1965	147829	TP Botanique TP Zoologie et musée	Etablissement Recevant du Public (ERP)	R : Etablissement d'enseignement	Séme cat. (300-499-700 pers.)	1 587 213 €	3867 m²	1 619 €	6 260 673 €	25,4%	Préoccupant	Aboué	Occupé	Moyennement adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Déconstruction	1 740 150 €	
Bâtiment 05	1965	147874	TP Géologie et musée	Etablissement Recevant du Public (ERP)	R : Etablissement d'enseignement	Séme cat. (300-499-700 pers.)	1 202 660 €	3879 m²	1 797 €	6 970 563 €	17,3%	Tolérable	Aboué	Occupé	Moyennement adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Altération - fin de contrat de location		
Bâtiment 05A	1989	148835	Salles de cours préthématiques	Etablissement Recevant du Public (ERP)	R : Etablissement d'enseignement	Séme cat. (en fonction de seuils d'assainissement)	174 350 €	190 m²	1 619 €	307 610 €	56,7%	Critique	Aboué	Occupé	Peu adéquat	Peu adéquat ou inadéquat	Réorganisation des activités	850 €	
Bâtiment 06	1965	148840	TP Physique	Etablissement Recevant du Public (ERP)	R : Etablissement d'enseignement	Séme cat. (300-499-700 pers.)	1 134 209 €	3727 m²	1 797 €	6 697 419 €	16,9%	Tolérable	Aboué	Occupé	Moyennement adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Réaménagement	1 000 €	
Bâtiment 06A				Etablissement Recevant du Public (ERP)	R : Etablissement d'enseignement	Séme cat. (300-499-700 pers.)												1 000 €	
Bâtiment 06B																			
Bâtiment 06C																			
Bâtiment 06D																			
Bâtiment 06E																			
Bâtiment 06F																			
Bâtiment 06G																			
Bâtiment 06H																			
Bâtiment 06I																			
Bâtiment 06J																			
Bâtiment 06K																			
Bâtiment 06L																			
Bâtiment 06M																			
Bâtiment 06N																			
Bâtiment 06O																			
Bâtiment 06P																			
Bâtiment 06Q																			
Bâtiment 06R																			
Bâtiment 06S																			
Bâtiment 06T																			
Bâtiment 06U																			
Bâtiment 06V																			
Bâtiment 06W																			
Bâtiment 06X																			
Bâtiment 06Y																			
Bâtiment 06Z																			
Bâtiment 16	1966	153927	Enseignement mécanique	Etablissement Recevant des Travailleurs (ERT)	-	-	13 417 €	1556 m²	1 619 €	2 519 164 €	6,5%	Idéal	Aboué	Occupé	Adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Réaménagement	1 000 €	
Bâtiment 17	1974	159034	Dépot gaz	Etablissement Recevant des Travailleurs (ERT)	-	-	35 000 €	182 m²	1 619 €	294 658 €	11,9%	Tolérable	Aboué	Occupé	Inadéquat	Peu adéquat ou inadéquat	Déplacement de l'activité	1 000 €	

La base de données patrimoniales (format tableur .xls ou .csv) recense l'ensemble des actifs du parc immobilier (1 ligne de la base de données = 1 actif). Plusieurs groupes de colonnes structurent l'information comme suit :

- Informations générales sur l'actif avec par exemple : surface, valeur de reconstruction, date de construction, classe ERP, etc.
- Indicateurs calculés grâce à l'audit technique, fonctionnel et occupationnel indispensables à l'élaboration d'un schéma directeur : indicateurs de vétusté, indicateurs fonctionnels et occupationnels,
- Stratégie et scénarios d'actions préconisés : les opérations envisagées en fonction de l'analyse des indicateurs. Les opérations peuvent être de type maintien d'actif, réhabilitation, déconstruction, vente, construction, bail emphytéotique administratif (BEA), déconstruction/vente du terrain, etc.

Le fichier est dynamique et modifiable. C'est un outil d'aide à la décision pour la mise en priorité des opérations immobilières envisageables et l'élaboration d'un plan pluriannuel d'investissements.

La mise à jour des données de cette base patrimoniale actualise les graphiques d'analyses des scénarios.

Critique	Aboué	Occupé	Moyennement adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Altération - fin de contrat de location	
Préoccupant	Aboué	Occupé	Adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Réorganisation des activités	850 €
Adéquat	Aboué	Occupé	Adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Réaménagement	1 000 €
Préoccupant	Aboué	Occupé	Peu adéquat	Peu adéquat ou inadéquat	Déplacement de l'activité	1 000 €
Préoccupant	Aboué	Occupé	Peu adéquat	Peu adéquat ou inadéquat	Travaux maintien d'actifs	
Préoccupant	Aboué	Occupé	Peu adéquat	Peu adéquat ou inadéquat	Réhabilitation	7 576 800 €
Adéquat	Aboué	Occupé	Adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Réhabilitation	3 565 800 €
Idéal	Aboué	Occupé	Adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Déplacement de l'activité	1 000 €
Tolérable	Aboué	Occupé	Moyennement adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Travaux maintien d'actifs	
Préoccupant	Aboué	Occupé	Moyennement adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Réhabilitation	6 257 000 €
Tolérable	Partiellement alloué	Partiellement occupé	Moyennement adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Réhabilitation	17 707 200 €
Tolérable	Partiellement alloué	Partiellement occupé	Moyennement adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Déconstruction	2 446 200 €
Adéquat	Aboué	Occupé	Adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Réoccupation - fin de contrat de location	
Adéquat	Aboué	Occupé	Adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Déconstruction	
Préoccupant	Aboué	Occupé	Moyennement adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Réorganisation des activités	850 €
Idéal	Aboué	Occupé	Adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Réaménagement	1 000 €
Idéal	Aboué	Occupé	Adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Déplacement de l'activité	1 000 €

La base de données patrimoniales (format tableur .xls ou .csv) recense l'ensemble des actifs du parc immobilier (1 ligne de la base de données = 1 actif). Plusieurs groupes de colonnes structurent l'information comme suit :

- Informations générales sur l'actif avec par exemple : surface, valeur de reconstruction, date de construction, classe ERP, etc.
- Indicateurs calculés grâce à l'audit technique, fonctionnel et occupationnel indispensables à l'élaboration d'un schéma directeur : indicateurs de vétusté, indicateurs fonctionnels et occupationnels,
- Stratégie et scénarios d'actions préconisés : les opérations envisagées en fonction de l'analyse des indicateurs. Les opérations peuvent être de type maintien d'actif, réhabilitation, déconstruction, vente, construction, bail emphytéotique administratif (BEA), déconstruction/vente du terrain, etc.

Le fichier est dynamique et modifiable. C'est un outil d'aide à la décision pour la mise en priorité des opérations immobilières envisageables et l'élaboration d'un plan pluriannuel d'investissements.

La mise à jour des données de cette base patrimoniale actualise les graphiques d'analyses des scénarios.

Critique	Aboué	Occupé	Moyennement adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Altération - fin de contrat de location
Préoccupant	Aboué	Occupé	Adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Réorganisation des activités
Adéquat	Aboué	Occupé	Adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Réaménagement
Préoccupant	Aboué	Occupé	Peu adéquat	Peu adéquat ou inadéquat	Déplacement de l'activité
Préoccupant	Aboué	Occupé	Peu adéquat	Peu adéquat ou inadéquat	Travaux maintien d'actifs
Préoccupant	Aboué	Occupé	Peu adéquat	Peu adéquat ou inadéquat	Réhabilitation
Adéquat	Aboué	Occupé	Adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Réhabilitation
Idéal	Aboué	Occupé	Adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Déplacement de l'activité
Tolérable	Aboué	Occupé	Moyennement adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Travaux maintien d'actifs
Préoccupant	Aboué	Occupé	Moyennement adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Réhabilitation
Tolérable	Partiellement aboué	Partiellement occupé	Moyennement adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Réhabilitation
Tolérable	Partiellement aboué	Partiellement occupé	Moyennement adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Déconstruction
Adéquat	Aboué	Occupé	Adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Réorganisation - fin de contrat de location
Adéquat	Aboué	Occupé	Adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Déconstruction
Préoccupant	Aboué	Occupé	Moyennement adéquat	Adéquat ou moyennement adéquat	Réorganisation des activités

Phase 2 : Audit 360° du patrimoine immobilier

Envoyé en préfecture le 02/08/2024
Reçu en préfecture le 02/08/2024
Publié le 02/08/2024
ID : 079-200069755-20240801-DP20240197-AU

S²LO

Objectifs

- Réalisation d'un état des lieux 360° du patrimoine selon les enjeux suivants : réglementation, vétusté, énergie (valorisation des données présentes dans les audits énergétiques), occupation, usage (audit fonctionnel), stratégie et budgétaire.
- Certains actifs feront l'objet d'un audit dit « détaillé » (quantitatif) comprenant des visites sur site, tandis que d'autres feront l'objet d'un audit « simplifié » (qualitatif) comprenant une visite « express » des sites en question. Dans les deux cas, l'analyse des documents mis à disposition et des entretiens avec les services seront effectués.

Principales activités

- Analyse des documents existants et critique de leur fiabilité sur la base du corpus de données mis à disposition : rapports DTA / amiante, DPE, audits énergétiques, marché entretien chaufferie, consommations énergétiques, rapports de vérifications périodiques, plannings d'occupation, analyse des budgets CAPEX/OPEX, etc.
- Visites sur le terrain des différents sites par une équipe expérimentée pour les actifs concernés par un audit détaillé ;
- Rencontres et entretiens avec le personnel en charge du patrimoine, les services gestionnaires, les élus et les responsables de sites en cas de visite.

Un inventaire exhaustif des besoins techniques sera ainsi dressé pour les actifs faisant l'objet d'un audit détaillé. Cette base de données est constituée, en plus du coût, de nombreux paramètres comme la nature d'intervention ou encore le niveau de risque encouru en cas de non-réalisation des travaux. De la même façon, un inventaire recensant les données occupationnelles et fonctionnelles sera établi à l'échelle des actifs, voire des différents espaces pour les bâtiments faisant l'objet d'un audit détaillé.

De manière générale, pour les actifs faisant l'objet d'un audit simplifié l'approche sera qualitative. Dans tous les cas, des indicateurs de performance simples et compréhensibles par tous seront mis en place permettant d'avoir une vision 360° du patrimoine pour alimenter la réflexion en phase d'élaboration de la stratégie.

Hypothèses de dimensionnement

- Contrôles uniquement visuels réalisés lors des visites, aucun sondage destructif ne sera réalisé
- Valorisation de l'information documentaire existante et orale non formalisée
- Echanges réguliers avec le service patrimoine
- Echanges ponctuels avec les autres services et élus

Prérequis & rôles

- Outil logiciel interne pour caractériser le patrimoine (**possibilité d'acquisition par la suite**)
- Audits énergétiques transmis par la communauté de communes

Profils impliqués :

- Directeur de projet senior
- Directeur de projet
- Chef de projet

Livrables

- Bases de données (format Excel) de l'ensemble des besoins recensés, permettant tris et filtres
- Fiches bâtiments

Exemple de fiche bâtiment

CENTRE PROMÉTHÉE 1/2

Date de mise à jour de la fiche : 31/08/2020

SYNTHÈSE AUDIT TECHNIQUE, OCCUPATIONNEL, FONCTIONNEL, FINANCIER

Attention : Tous les montants sont exprimés en euros hors taxes et ne comprennent pas les coûts annexes (études, pilotage, AMO, etc.)

PHOTO



Date de la visite 25/06/2020

PLAN DE SITUATION



21 Avenue Victor Hugo
Thouars

CARACTÉRISTIQUES

- Date de construction : 1993
- Surface bâtie : 1 400 m²
- ERP : 5, W

- Date de dernière réhabilitation : -
- Surface terrain : 3 306 m²
- Statut locatif : Propriétaire et occupé par la collectivité

- Parcelles cadastrales : B0504

- Dépenses de fonctionnement : 9 582 € [6,8 €/m²]
- Dépenses d'énergie : 137 € [0,1 €/m²]
- Investissement : 0 € [0 %]

- Dépenses maintenance : 8 915 € [6,4 €/m²]
- Dépenses d'eau : 7 € [0,0 €/m²]
- Recettes bâtimentaires : 0 € [0 €/m²]

Les analyses financières sont une moyenne annuelle des années 2017, 2018, 2019

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE

Densité temporelle	Densité surfacique	Degré de fonctionnalité
Adéquate	Adéquate	Adéquat
Sous-occupée	Sous-occupée	Moyennement adéquat
Saturée	Saturée	Peu adéquat
Inoccupé	Inoccupé	Inadéquat

FAITS SAILLANTS

Performance énergétique

Part du MAS liée à de l'amélioration de la performance énergétique

99 k€

17%

Mise en conformité

Part du MAS correspondant à de la mise en conformité

13 k€

2%

Besoins court terme (≤ 1 an)

Part du MAS ayant un horizon temporel immédiat ou 1 an

143 k€

25%

ÉTAT DE SANTÉ

Maintien d'actifs à 5 ans

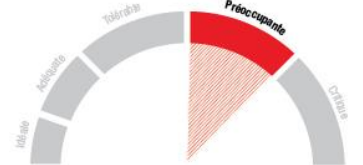
Somme des coûts travaux liés à l'actif (€HT)

581 k€

(soit 415 €/m²)

Indice de Vétusté Physique : 21,2 %

Indicateur de la perte de valeur d'usage de l'actif



EVALUATION PAR CATÉGORIE TECHNIQUE

Catégories techniques	Etat	Coût (€HT)
Infrastructures / Structure Fondations, plancher, charpente, murs porteurs	Très bon état	Pas de BMA
Enveloppe extérieure Murs et menuiseries	Bon état	118 k€
Toiture Couverture, ouvertures de toiture	État moyen	68 k€
Systèmes de finition Portes, cloisons, finitions	État moyen	301 k€
Systèmes mécaniques (fluides) CVCA, plomberie	Bon état	43 k€
Moyens de transport Ascenseurs, monte-charges, escalators	Très bon état	Pas de BMA
Systèmes électriques TGBT, distribution, éclairage	Bon état	41 k€
Abords du bâtiment Chaussée, aménagements extérieurs	Très bon état	10 k€

Exemple d’inventaire des travaux

INDICATEURS GÉNÉRAUX (ACTIF)



MA5
999,6 k€



VAR
1,4 M€



IVP
71,6 %



BMA
21

INVENTAIRE DES BESOINS DE MAINTIEN D’ACTIFS

Localisation	Action	Coût	Niveau de risque	Horizon temporel	Nature	Impact principal	Intention politique	Notes (pour les services)
Façade Est	Ravalers les façades	467 k€	2	Immédiat	Action corrective	Intégrité du patrimoine	Non définie	
Ensemble	Remplacer les menuiseries extérieures	110 k€	2	Immédiat	Action corrective	Dégradation de la qualité de services	Performance énergétique	
Charpente	Reprendre la charpente	86 k€	2	Immédiat	Action corrective	Intégrité du patrimoine	Non définie	
Ensemble	Mettre en place une VMC	11 k€	2	Immédiat	Adaptation fonctionnelle	Intégrité du patrimoine	Non définie	
Sorties (Issues de secours)	Coupler l'alarme sonore à une alarme visuelle indiquant l'accès aux issues de secours	2 k€	2	Immédiat	Mise en conformité	Intégrité des personnes	Accessibilité PMR	
Ensemble	Installer un ascenseur ou mettre en conformité l'ascenseur existant pour garantir l'accès aux personnes à mobilité réduite (PMR).	100 k€	3	Immédiat	Mise en conformité	Perte de capacité de services	Accessibilité PMR	
Sous-sol	Remplacer 2 bloc-portes intérieurs	2 k€	3	Immédiat	Action corrective	Dégradation de la qualité de services	Non définie	
Toiture	Reprendre entièrement la toiture	94 k€	4	Immédiat	Action corrective	Intégrité du patrimoine	Performance énergétique	
Ensemble	Refaire les finitions de plafond (peinture, faux-plafond)	20 k€	4	2 à 3 ans	Action corrective	Dégradation de la qualité de services	Non définie	
Ensemble	Aménager le ou les blocs-porte(s) Intérieur(s) pour garantir l'accès aux personnes à mobilité réduite (PMR).	12 k€	4	Immédiat	Mise en conformité	Dégradation de la qualité de services	Accessibilité PMR	
Escaliers (sous-sol, R+1 et R+2)	Mettre en conformité les escalier(s) Intérieur(s) pour garantir l'accès aux personnes à mobilité réduite (PMR).	8 k€	4	Immédiat	Mise en conformité	Intégrité des personnes	Accessibilité PMR	
Sanitaire	Aménager un ou des bloc(s) sanitaire(s) ou adapter le(s) bloc(s) sanitaire(s) existant(s) pour garantir l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR).	2 k€	4	Immédiat	Mise en conformité	Dégradation de la qualité de services	Accessibilité PMR	
Salle de repas	Mettre en conformité les cheminements intérieurs pour garantir l'accessibilité des cheminements intérieurs aux personnes à mobilité réduite (PMR).	2 k€	4	Immédiat	Mise en conformité	Dégradation de la qualité de services	Accessibilité PMR	
Sous-sol - Salle de convivialité	Mettre en place une hotte	2 k€	4	Immédiat	Adaptation fonctionnelle	Dégradation de la qualité de services	Non définie	
Entrée	Aménager le ou les blocs-porte(s) extérieur(s) pour garantir l'accès aux personnes à mobilité réduite (PMR).	774 €	4	Immédiat	Mise en conformité	Dégradation de la qualité de services	Accessibilité PMR	

Exemple de fiche occupationnelle – fonctionnelle

SYNTHÈSE OCCUPATIONNELLE ET FONCTIONNELLE



INDICATEURS GÉNÉRAUX (ACTIF)

Allocation

Alloué

Occupation

Occupé

Densité temporelle

Adéquate
Sous-occupée
Saturée

Densité surfacique

Adéquate
Sous-occupée
Saturée

Degré de fonctionnalité

Adéquat
Moyennement adéquat
Peu adéquat
Inadéquat



INFORMATIONS LOCALES (OCCUPANTS)

Occupant / Activité	Localisation dans l'actif	Informations complémentaires (effectif, horaires d'utilisation, fréquence d'utilisation, descriptif de l'activité, rayonnement, etc.)	Besoins occupationnels et fonctionnels	Stock age	Densité temporelle	Densité surfacique	Degré de fonctionnalité
CD - Direction des Affaires Financières et Juridiques	RDC (documentation), R+3 (ailes A et D)	Documentation et veille juridique au RDC (extension prévue), bureaux. Direction issue du regroupement des Finances et des Affaires Juridiques. Environ 60 agents, dont une 10aine en lien fort avec le secrétariat général. 1 à 4 pers./bureau (3 bureaux quadruples). 1 salle de réunion (10 pers.), utilisée par le service et d'autres directions. Reçoit peu de public (partenaires).	Bureaux remplis au maximum, pas de marge de manœuvre pour accueillir d'autres agents.	Non	Adéquate	Adéquate	Adéquat
CD - Direction de la Communication, des Stratégie Innovantes et de l'International	RDC (partiel), R+1 (aile B, coursive)	28 agents, répartis sur 3 endroits à la MCM : aile B, coursive (web), RDC (international), peu pratique. 1 à 4 personnes par bureau (1 bureau quadruple). Au RDC, bureaux très isolés par rapport au reste de la direction, et salle de réunion (capa. 6/8 pers.). Dans l'aile B, direction et adjoint se partagent un bureau (au départ, volonté des utilisateurs, moins pratique parfois).	Regrouper a minima sur un même niveau l'ensemble des agents.	Non	Adéquate	Adéquate	Peu adéquat
CAUE	RDC (entrée droite)	Sur site depuis janvier 2001, locataires. Réorganisation récente des espaces (bureaux, salle de réunion, open space). Accueil public TLJ, avec la présence d'un bureau de réception pour des entretiens. Places de stationnement attitrées au sous-sol.	-	Non	Adéquate	Sous-occupée	Adéquat
CD - Direction de la Mobilité et des Transports	R+2 (aile A partielle, coursive)	Transfert de la compétence transport à la Région (conserve la mobilité : bornes électriques, covoiturage, modes doux, transport des enfants handicapés). Sur les 20 agents à la MCM, 8 vont passer à la Région, et des cadres dans d'autres directions. 4 bureaux sur la coursive vont être répartis sur d'autres directions.	-	Non	Adéquate	Adéquate	Adéquat
CD - Direction des Infrastructures	R+1 (aile B partielle)	Mission maîtrise d'œuvre et grands travaux sur la zone géographique de R. (jusqu'à R.). Le reste de la DI est à S. ou sur les CE et CTD. 13 agents, dont 3 pour le SIG. Espace de reprographie, avec traceurs (corps de métier lié à la lecture et la réalisation de plans).	Espace supplémentaire pour le bureau des projeteurs (3 fixes, 1 alternant) : saturation, notamment liée au besoin d'espace pour étaler les cartes, mais aussi concevoir et dessiner (ordinateur, calque).	Non	Adéquate	Saturée	Adéquat
CD - Direction de la Culture, du Sport et de l'Animation	R+2 (aile A partielle)	18 agents (y compris recrutement en cours). Reçoit un nombre important de partenaires. Libère 4 bureaux sur la coursive pour la DEFAS, et récupère 2 bureaux de la DMT. Localisation intéressante sur le département (R. ville très attractive), cependant certains agents n'ont pas besoin d'être forcément situés à la MCM.	Manque d'une salle de réunion interne, à l'étage, d'une capacité d'environ 8-10 places.	Non	Adéquate	Adéquate	Moyennement adéquat
CD - Direction des Collectivités	R+1 (aile C partielle)	6 agents, dans 2 bureaux simples et 2 bureaux doubles. Possibilité d'accueil d'une personne supplémentaire au maximum. Direction très transversale, lien fort avec la DAFIJ et la DG. Centralisation de toutes les demandes de subventions et aide aux communes de moins de 5 000 hab. du Département (500 dossiers/an).	Possible réorganisation du service, qui pourrait gérer l'aspect financier des demandes de subventions (recrutement de 4 à 5 pers. Locaux actuels trop petits : récupérer les 2 bureaux DIL adjacents, former une seule aile).	Non	Adéquate	Adéquate	Adéquat

Phase 3 : Elaboration de la stratégie

Objectifs

- Produire des analyses croisées et des scénarios
- Arbitrer les paramètres conflictuels en garantissant une cohérence avec le plan stratégique de la communauté de communes.

Principales activités

- Présentation des résultats de l’audit lors des ateliers stratégiques
- Prise en compte des orientations stratégiques déjà existantes
- Préconisation d’opérations immobilières, avec des indicateurs d’aide à la décision
- Analyse comparative des scénarios via un outil opérationnel, dynamique et d’aide à la décision. Mise en priorité des actions et de leurs coûts (recettes/dépenses). Cela permet des analyses transversales et globales, selon des paramètres personnalisés.
- Parmi l’ensemble des préconisations établies, certaines seront autonomes (un seul bâtiment), d’autres seront interconnectées (mise en œuvre nécessitant un enchainement de plusieurs actions)
- Si nécessaire, des logigrammes formaliseront le processus décisionnel afin de faciliter les arbitrages stratégiques

Hypothèses de dimensionnement

- Mise en place d’ateliers stratégiques pour présenter les analyses croisées (nombre exact à définir au démarrage de la mission)
- Itérations et échanges entre les données opérationnelles et les orientations stratégiques

Prérequis & rôles

- Prise en compte des projets existants et en cours, cibler les « coups partis », qui auront des impacts sur la stratégie globale

Profils impliqués :

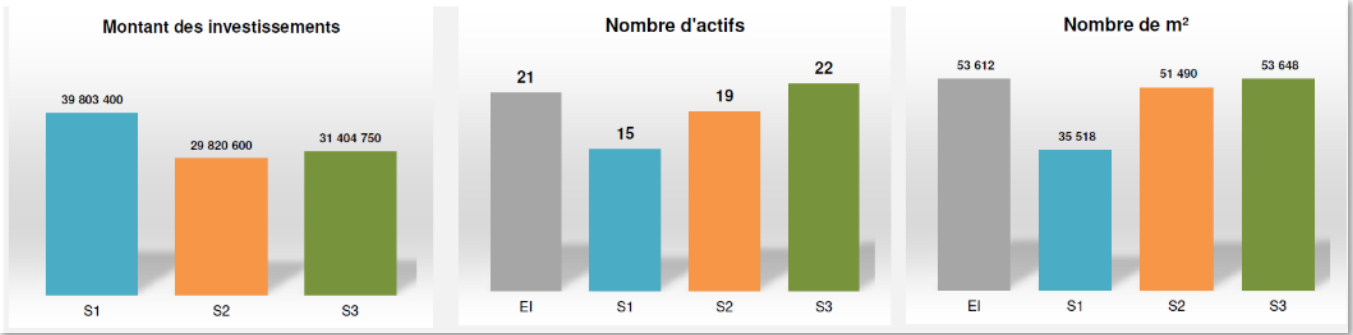
- Directeur de projet senior
- Directeur de projet
- Chef de projet

Livrables

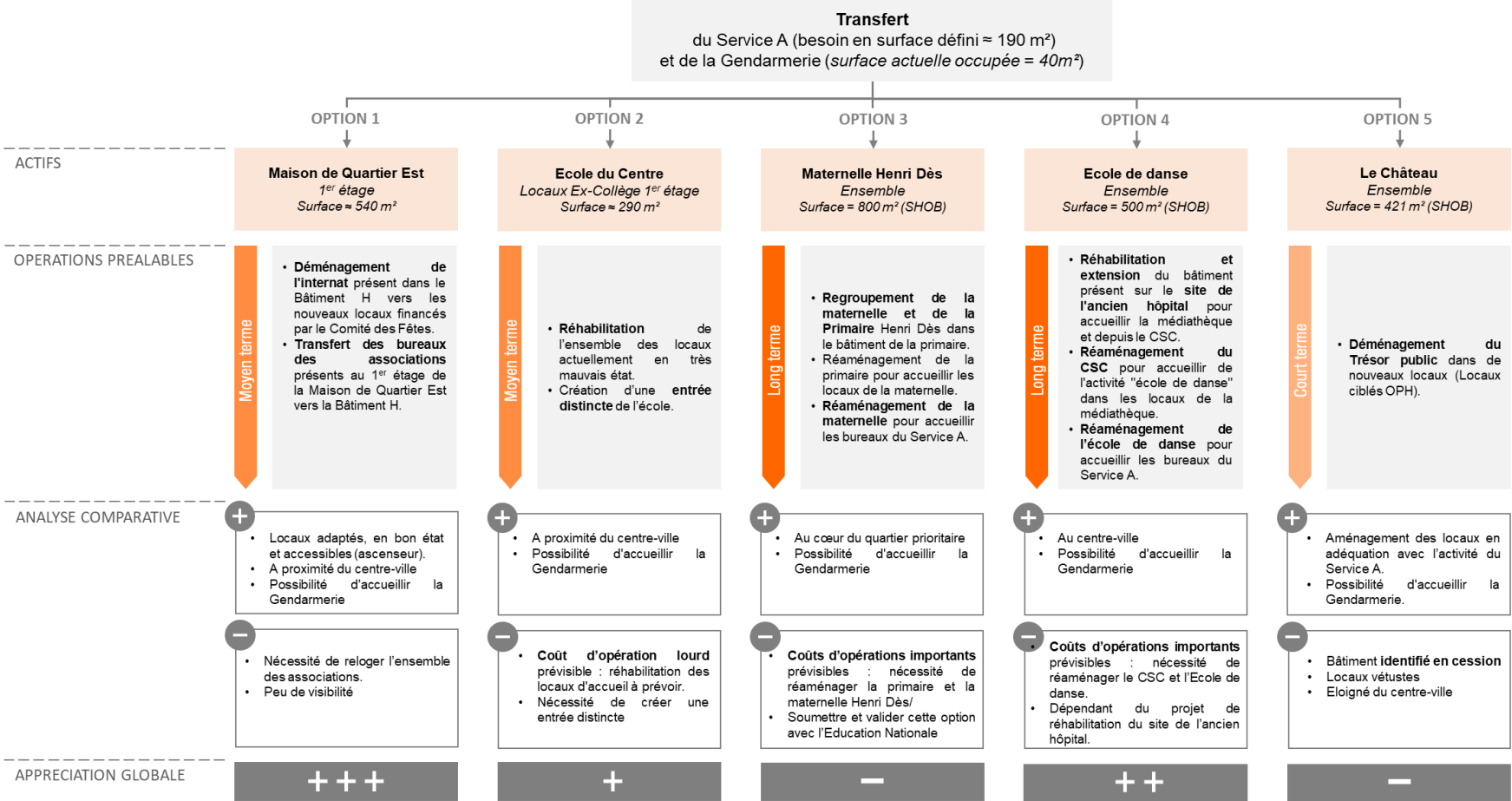
- Synthèse des préconisations retenues

Exemple d'outil de scénarisation

	Parc d'actifs		Bilan des investissements		Consommations énergétiques		Coûts de fonctionnements (hors conso. énergie)		Maintien d'actifs à 5 ans
ETAT INITIAL	21	53 612 m²			268 060 €/an		546 842 €/an		15 153 123 €
Hypothèses					5,00 €/m²/an		10,20 €/m²/an		
	Scénario 1								
+ DETAIL DU SCENARIO	Nb actifs	Surfaces	Gains opérations	Coûts opérations	Economie d'énergie	Conso. supplémentaires	Economie de coûts de fonctionnement	Coûts de fonctionnement supplémentaires	MAS résorbé
Opérations* (pouvant être couplées à une extension)									
TOTAL			9 834 750 €	49 638 150 €	98 105 €	4 916 €	194 585 €	- €	5 235 551 €
ETAT FINAL	15 actifs	35 518 m²			174 870 €/an		352 257 €/an		9 917 573 €
BILAN	-6 actifs	-18 094 m²		-39 803 400 €		-93 190 €/an		-194 585 €/an	-5 235 551 €
EVOLUTION	-29%	-34%			-35%				-35%
	Scénario 2								
+ DETAIL DU SCENARIO	Nb actifs	Surfaces	Gains opérations	Coûts opérations	Economie d'énergie	Conso. supplémentaires	Economie de coûts de fonctionnement	Coûts de fonctionnement supplémentaires	MAS résorbé
Opérations* (pouvant être couplées à une extension)									
TOTAL			7 595 000 €	37 415 600 €	39 385 €	885 €	49 317 €	1 805 €	1 207 291 €
ETAT FINAL	19 actifs	51 490 m²			229 560 €/an		499 331 €/an		13 945 832 €
BILAN	-2 actifs	-2 122 m²		-29 820 600 €		-38 500 €/an		-47 512 €/an	-1 207 291 €
EVOLUTION	-10%	-4%			-14%			-9%	-8%
	Scénario 3								
+ DETAIL DU SCENARIO	Nb actifs	Surfaces	Gains opérations	Coûts opérations	Economie d'énergie	Conso. supplémentaires	Economie de coûts de fonctionnement	Coûts de fonctionnement supplémentaires	MAS résorbé
Opérations* (pouvant être couplées à une extension)									
Total ajouté			2 500 €	31 407 250 €	19 254 €	10 148 €	20 339 €	20 702 €	1 427 167 €
ETAT FINAL	22 actifs	53 648 m²			258 955 €/an		547 206 €/an		13 725 956 €
BILAN	1 actifs	36 m²		-31 404 750 €		-9 106 €/an		363 €/an	-1 427 167 €
EVOLUTION	5%	0%			-3%			0%	-9%



Exemple de logigramme



+++

+

-

++

-

Phase 4 : Formalisation du Schéma Directeur Immobilier et Energétique

Envoyé en préfecture le 02/08/2024
Reçu en préfecture le 02/08/2024
Publié le 02/08/2024
ID : 079-200069755-20240801-DP20240197-AU



Objectifs

- Rédaction du SDIE
- Prise en main des outils / transfert de compétences
- Restitution finale

Principales activités

- Après présentation, discussion et validation avec les instances décisionnelles : un scénario sera retenu pour constituer la stratégie immobilière.
- Le Schéma Directeur Immobilier présente un état des lieux du patrimoine existant, les orientations d'évolution stratégiques et la mise en place d'une programmation pluriannuelle. Il est décliné de façon multi-échelles : à l'échelle globale du patrimoine, par typologie d'actifs, et par actif.
- Temps dédié en fin de mission pour former à l'utilisation des différents livrables et mise à profit de l'expérience acquise au vu des nombreux projets déjà réalisés.

Hypothèses de dimensionnement

- Formalisation du SDIE
- Préparation du support de présentation finale
- 1 réunion de présentation des outils et transfert de compétences
- 1 COPIL en guise de restitution finale

Prérequis & rôles

- Identification en amont du ou des référents SDIE pour le volet transfert de compétences
- Planification de la réunion de restitution en amont

Profils impliqués :

- Directeur de projet senior
- Directeur de projet
- Chef de projet

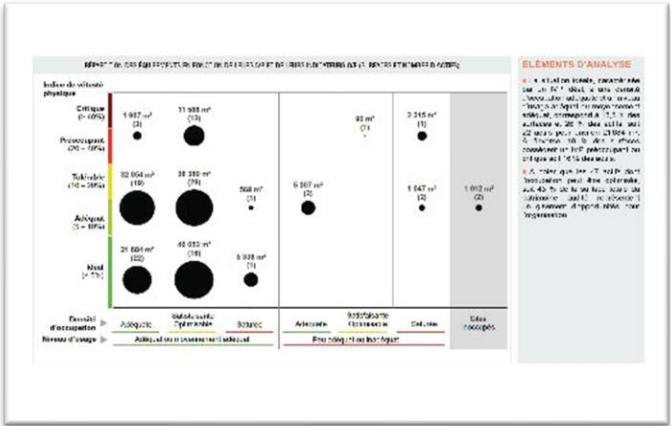
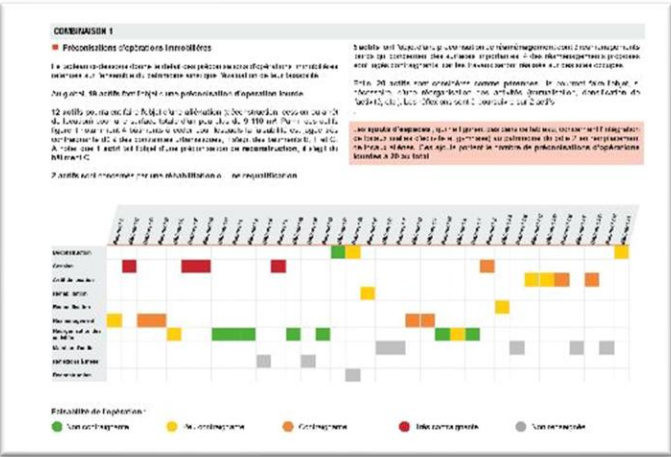
Livrables

- Schéma Directeur Immobilier et Energétique
- Tutoriels d'utilisation des bases de données

tb maestro

SCHÉMA DIRECTEUR IMMOBILIER

JANVIER 2018



Les prestations non incluses dans le périmètre de la mission : outil de suivi



Gestion de vos **Actifs**

Gestion de vos **Travaux**



Sécurisés



100% Web



Ergonomiques



Outils collaboratifs

- Propre plateforme logicielle web pour optimiser la gestion de votre patrimoine
- Gains en fiabilité et en efficacité
- Restitutions graphiques de qualité
- Mise en œuvre et utilisation de la plateforme logicielle myA par l'équipe projet au cours de la réalisation de la mission comprise dans l'offre de base (sans surcoût)
- Possibilité d'acquisition de l'outil après la mission





Ordre du jour

- 1 Contacts
- 2 Contexte et enjeux
- 3 Compréhension du besoin
- 4 Démarche, livrables
- 5 **Planning**
- 6 Dispositif
- 7 Tableau de correspondance
- 8 Présentation du titulaire
- 9 Annexes

Envoyé en préfecture le 02/08/2024

Reçu en préfecture le 02/08/2024

Publié le 02/08/2024

ID : 079-200069755-20240801-DP20240197-AU

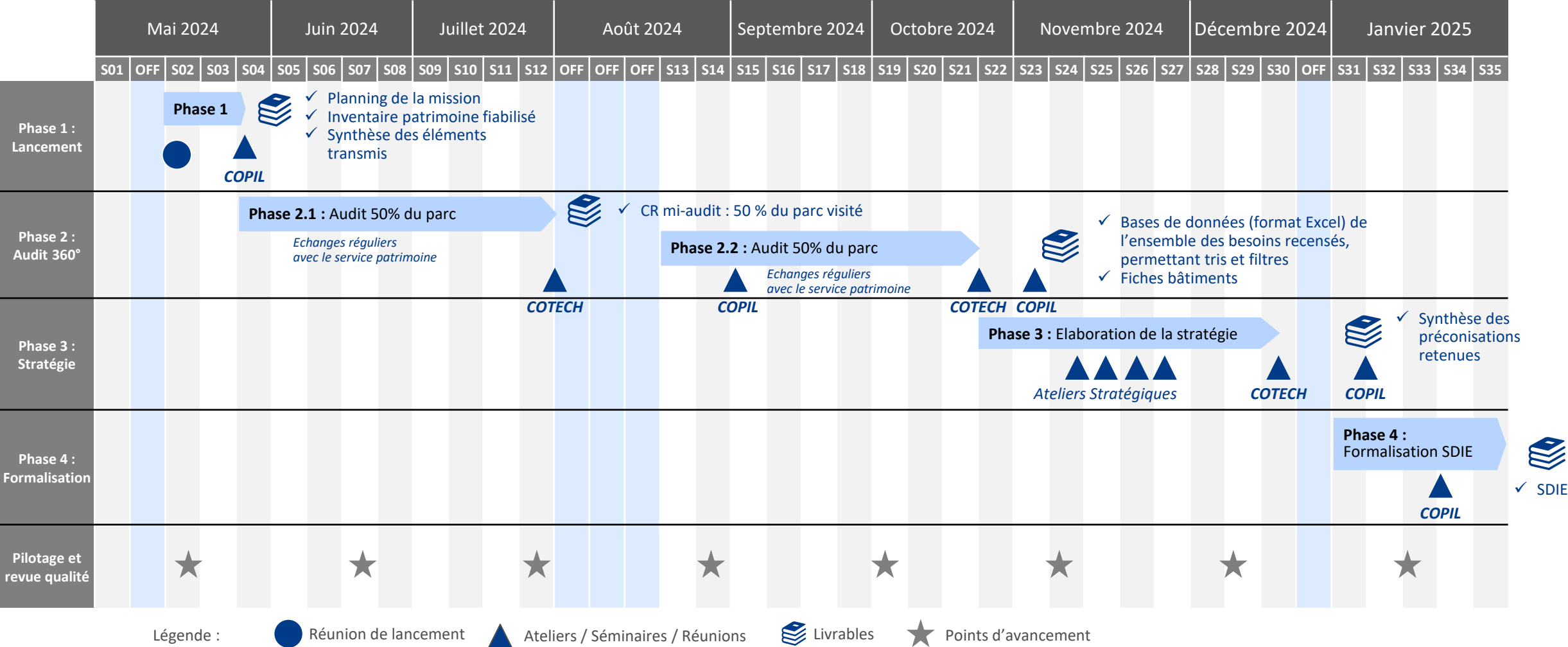


Conseil en Immobilier
BearingPoint.

Planning

Proposition de calendrier

▼ T0 : date prévisionnelle de démarrage de la prestation



La date de démarrage estimée de la prestation est le 13/05/2024. Cette date est sous réserve de la réception par l'UGAP du bon de commande du bénéficiaire. Le planning définitif du projet sera présenté au lancement effectif de la mission.

Planning

Proposition de calendrier

Envoyé en préfecture le 02/08/2024
Reçu en préfecture le 02/08/2024
Publié le 02/08/2024
ID : 079-200069755-20240801-DP20240197-AU



Durée de la mission hors options :
9 mois

Sont inclus à la présente mission :

- **Réunion de lancement** : présentation du plan d'action et de la méthodologie, organisation des rencontres avec les différents intervenants impliqués et d'un calendrier du projet
- **Comité de pilotage (CoPil)** : pour validation de chaque phase du SDIE
- **Comité technique (CoTech)** : permet l'analyse, la modification et la validation des propositions de l'équipe projet, et contribue à la réflexion. Pré-valide chacune des phases de l'étude avant sa présentation en CoPil
- **Réunion de restitution** : comprend les membres du CoPil ainsi que les personnes clés du projet pour présenter cette mission.
- **Séances de travail avec les services** : entretiens avec les personnes en charge de la maintenance, des travaux, les services gestionnaires, les services supports. Mobiliser chacun des agents uniquement sur les sujets dont il a la gestion
- **Groupes de travail** : les propositions d'action seront échangées en groupe de travail (services, élus) pour arbitrage et cohérence avec les intentions politiques



Ordre du jour

- 1 Contacts
- 2 Contexte et enjeux
- 3 Compréhension du besoin
- 4 Démarche, livrables
- 5 Planning
- 6 Dispositif**
- 7 Tableau de correspondance
- 8 Présentation du titulaire
- 9 Annexes

Envoyé en préfecture le 02/08/2024

Reçu en préfecture le 02/08/2024

Publié le 02/08/2024

ID : 079-200069755-20240801-DP20240197-AU



Conseil en Immobilier
BearingPoint.

Dispositif

L'équipe BearingPoint x tbmaestro sera composée de 3 profils expérimentés afin de réaliser les prestations demandées. Les travaux s'effectueront entre les locaux de la communauté de communes, le siège de BearingPoint et de son sous-traitant tbmaestro.

Profils	Rôle	Mobilisation								
		Charge estimative*	TF Phase 1 : Lancement	TF Phase 2.1 : Audit 360°	TF Phase 2.2 : Audit 360°	TF Phase 3 : Stratégie	TF Phase 4 : Formalisation SDIE	TO : Patrimoine supp.	Pilotage et revue qualité TF	Pilotage et revue qualité TO
Directeur de projet Senior BearingPoint	Responsable de la relation client, garant de la qualité des livrables - S'implique aux jalons clés du projet - Apporte un fort domaine d'expertise - Apporte son expérience et sa connaissance du marché	16	0	0	0	0	0	0	13	3
Directeur de projet tbmaestro	Pilotage de l'engagement et de la qualité des livrables - Assume la responsabilité fondamentale du projet dans toutes ses dimensions (stratégique, commerciale, financière, humaine, juridique, organisationnelle, technique...) - Est garant du pilotage du projet et de la qualité des livrables	10	1	1	2	4	1	1	0	0
Chef de projet tbmaestro	Réalisation de la mission - Consultant en stratégie immobilière - Réalise les livrables	192	10	45	45	40	20	32	0	0
Total JH*		218	11	46	47	44	21	33	13	3

* Ces éléments sont donnés à titre indicatif et restent estimatifs. L'engagement de résultat porte sur les livrables et non sur le dispositif humain.



Ordre du jour

- 1 Contacts
- 2 Contexte et enjeux
- 3 Compréhension du besoin
- 4 Démarche, livrables
- 5 Planning
- 6 Dispositif
- 7 Tableau de correspondance**
- 8 Présentation du titulaire
- 9 Annexes

Envoyé en préfecture le 02/08/2024

Reçu en préfecture le 02/08/2024

Publié le 02/08/2024

ID : 079-200069755-20240801-DP20240197-AU



Conseil en Immobilier
BearingPoint.

Tableau de correspondance – tranche ferme

Phase	Libellé UO	Référence UO	Quantité UO	13/05/24 + Délai de livraison à partir de T0 (jours ouvrés) *	Date livraison prévisionnell e *	Directeur de Projet Sénior	Directeur de projet	Manager projet / chef de projet	Charge (jours) **
Pilotage et revue qualité BearingPoint	4.3 Réalisation d'un schéma directeur immobilier Tres simple	5757280	7	189	31/01/2025	13	0	0	13
	4.3 Réalisation d'un schéma directeur immobilier Moyen	5757282	1						
Phase 1 : Lancement de la mission tbmaestro	4.3 Réalisation d'un schéma directeur immobilier Tres simple	5757280	7	10	27/05/2024	0	1	10	11
Phase 2.1 : Audit 360° du patrimoine immobilier tbmaestro	4.3 Réalisation d'un schéma directeur immobilier Tres simple	5757280	7	55	29/07/2024	0	1	45	46
	4.3 Réalisation d'un schéma directeur immobilier Simple	5757281	1						
	4.3 Réalisation d'un schéma directeur immobilier Moyen	5757282	4						
Phase 2.2 : Audit 360° du patrimoine immobilier tbmaestro	4.3 Réalisation d'un schéma directeur immobilier Tres simple	5757280	3	115	21/10/2024	0	2	45	47
	4.3 Réalisation d'un schéma directeur immobilier Simple	5757281	7						
	4.3 Réalisation d'un schéma directeur immobilier Complexe	5757283	1						
Phase 3 : Elaboration de la stratégie tbmaestro	4.3 Réalisation d'un schéma directeur immobilier Tres simple	5757280	1	155	16/12/2024	0	4	40	44
	4.3 Réalisation d'un schéma directeur immobilier Simple	5757281	3						
	4.3 Réalisation d'un schéma directeur immobilier Moyen	5757282	4						
Phase 4 : Formalisation du SDIE tbmaestro	4.3 Réalisation d'un schéma directeur immobilier Tres simple	5757280	1	185	27/01/2025	0	1	20	21
	4.3 Réalisation d'un schéma directeur immobilier Simple	5757281	1						
	4.3 Réalisation d'un schéma directeur immobilier Moyen	5757282	2						
Total									182

* Charges estimative, prestations forfaitaires.

Tableau de correspondance – tranche optionnelle

Phase	Libellé UO	Référence UO	Quantité UO	13/05/24 + Délai de livraison à partir de T0 (jours ouvrés) *	Date livraison prévisionnell e *	Directeur de Projet Sénior	Directeur de projet	Manager projet / chef de projet	Charge (jours) **
Pilotage et revue qualité BearingPoint	4.3 Réalisation d'un schéma directeur immobilier Simple	5757281	1	224	21/03/2025	3	0	0	3
Option : Patrimoine supplémentaire	4.3 Réalisation d'un schéma directeur immobilier Simple	5757281	8	220	17/03/2025	0	1	32	33
Total									36

* Charges estimative, prestations forfaitaires.



Ordre du jour

- 1 Contacts
- 2 Contexte et enjeux
- 3 Compréhension du besoin
- 4 Démarche, livrables
- 5 Planning
- 6 Dispositif
- 7 Tableau de correspondance
- 8 Présentation du titulaire**
- 9 Annexes

Envoyé en préfecture le 02/08/2024

Reçu en préfecture le 02/08/2024

Publié le 02/08/2024

ID : 079-200069755-20240801-DP20240197-AU



Conseil en Immobilier
BearingPoint.

EMBASE et 2B CONSULTING pour proposer des missions de space planning et de programmation dans le cadre d'opérations de réaménagement ou de construction / réhabilitation, avec expertise reconnue auprès des acteurs de la santé, de la recherche et des collectivités

ARTIMON, INETUM et TBMAESTRO pour accroître notre volume de ressources sur des missions de space planning auprès des collectivités, de la DIE, des ministères et des établissements publics dont notamment les universités

Envoyé en préfecture le 02/08/2024
Reçu en préfecture le 02/08/2024
Publié le 02/08/2024
ID : 079-200069755-20240801-DP20240197-AU

Le groupement titulaire du marché

MODAAL pour apporter une expertise sur les sujets de stratégie immobilière et les opérations de valorisation du foncier, ressource encore trop souvent inexploitée par les acteurs publics

ATIGIP en tant qu'acteur mobilisé en faveur de l'insertion, qui nous appuiera dans la réalisation de plans d'aménagement

INOVISTA pour nous appuyer dans le déploiement du marché en outre-mer, grâce à son rayonnement dans l'Océan Indien qui vient compléter les implantations d'Egis dans les Antilles et en Polynésie





Ordre du jour

- 1 Contacts
- 2 Contexte et enjeux
- 3 Compréhension du besoin
- 4 Démarche, livrables
- 5 Planning
- 6 Dispositif
- 7 Tableau de correspondance
- 8 Présentation du titulaire
- 9 **Annexes**

Envoyé en préfecture le 02/08/2024

Reçu en préfecture le 02/08/2024

Publié le 02/08/2024

ID : 079-200069755-20240801-DP20240197-AU



Conseil en Immobilier
BearingPoint.

Envoyé en préfecture le 02/08/2024

Reçu en préfecture le 02/08/2024

Publié le 02/08/2024

ID : 079-200069755-20240801-DP20240197-AU



BearingPoint®