



Le Schéma Directeur Immobilier : un outil pour optimiser la gestion de son parc immobilier (janvier 2023)

Le parc immobilier d'une association, peut parfois être mal connu, du fait de l'absence d'outil de gestion global. Or, l'immobilier est confronté à de nombreux enjeux :

- environnementaux pour réduire ses consommations énergétiques et son empreinte carbone,
- fonctionnels et spatiaux, pour disposer de surfaces et de locaux adaptés aux besoins et attentes des salariés et/ou des usagers,
- techniques : mises à niveau réglementaires,

Le Schéma Directeur Immobilier (SDI) est précisément un outil de pilotage et d'appui à la prise de décision, qui a pour objectif d'optimiser la gestion de son patrimoine immobilier.

Ses objectifs sont multiples :

- disposer d'un état des lieux du patrimoine de l'association,
- permettre une maîtrise des dépenses : entretien courant, maintenance,
- planifier les travaux, notamment liés à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments,
- s'assurer de l'adéquation de son parc immobilier avec les besoins de l'association et de ses salariés et usagers,
- identifier les actifs immobiliers présentant un potentiel de valorisation immobilière,
- permettre des arbitrages.

Les étapes pour l'élaboration d'un Schéma Directeur Immobilier

Il existe 3 étapes importantes pour élaborer un Schéma Directeur Immobilier.

La mise en place d'une équipe projet

La démarche implique différents acteurs. Il est donc nécessaire d'expliquer la finalité de la démarche et d'y associer des représentants des services qui seront sollicités. Il s'agit d'une démarche transversale où l'implication de l'ensemble des participants contribue à la réussite du projet.

La réalisation d'un état des lieux

Il s'agit d'établir une carte d'identité du parc immobilier sur les thématiques suivantes :

- Identification des locaux,
- Etat des lieux juridiques,
- Etat des lieux des surfaces,
- Analyse technique,
- Analyse fonctionnelle et spatiale,
- Estimation du coût global d'occupation,

L'élaboration de scénarii

A partir de l'état des lieux, des échanges avec les membres de l'association et du projet associatif, des scénarii sont proposés.

Ces scénarii portent sur des thématiques diversifiées : optimisation des surfaces, amélioration de la performance énergétique, adéquation de l'outil immobilier avec les besoins des salariés et des usagers.

Cette phase consiste à élaborer des scénarios fonctionnels et techniques, avec un phasage des opérations et des estimations financières des coûts induits et des gains attendus.

Les orientations des scénarii établis dans le Schéma Directeur Immobilier peuvent être variables :

- conservation de sites avec réalisation de travaux : mise aux normes, amélioration, aménagement des locaux, etc...
- arbitrage dans la cession de tout ou partie des actifs exploités : vente à une autre association, un investisseur, un opérateur immobilier, etc...
- déménagements, regroupement d'activités, etc...

> Pour en savoir plus :

- [Dossier thématique – Immobilier](#)
- [Le projet associatif](#)

Crédit Mutuel Immobilier