



## BAT'IM CLUB

B Â T I R & G É R E R

Fort de plus de 120 adhérents, propriétaires de plus de 2 millions de logements et produisant plus de 50 000 logements par an, BAT'IM CLUB tient sa réputation à la qualité des manifestations qu'il organise et à la richesse des échanges qui s'y produisent. BAT'IM CLUB aborde l'ensemble des sujets qui ont trait au cadre bâti : aménagement, construction, maintenance et exploitation, réhabilitation et amélioration, démolition et déconstruction, achat, vente et diversification.

Pour répondre à cet objectif, BAT'IM CLUB propose, comme chaque année, deux types de manifestations :

- **LES RENCONTRES** ont pour objectif de proposer une vision stratégique et prospective au travers le partage d'expériences et de connaissances pour le développement et la gestion de patrimoine immobilier ;
- **LES ATELIERS** ont pour finalité de croiser les pratiques professionnelles, de dresser des bilans d'action, d'approfondir certains sujets et de suivre les innovations en proposant une approche plus opérationnelle que les rencontres, et en y favorisant les échanges entre participants.

NOTA : les ateliers ne sont ouverts qu'aux adhérents.

## PROGRAMME 2017

La première **rencontre** se tiendra le **mardi 31 janvier** et fera le point, comme chaque année, sur l'**actualité réglementaire**, à savoir : quelles évolutions et quelles conséquences sur les pratiques des organismes. Cette rencontre sera notamment l'occasion d'aborder les questions relatives à la loi de transition énergétique, le projet de loi Egalité et Citoyenneté, la loi de Finances 2017...

Succèdera à cette rencontre un **atelier, les jeudi 16 et vendredi 17 mars**, abordant la question des **stratégies d'intervention et de gestion des espaces verts et espaces extérieurs**. Ces espaces font en effet partie intégrante du patrimoine de l'organisme et de la qualité de service (d'usage) apportée aux habitants. Pour autant, ils ne bénéficient pas toujours de la même attention que le patrimoine bâti.

Pour l'année 2017, deux thématiques seront balayées sous le format rencontres-ateliers ; le principe de ces couples, réitéré depuis plusieurs années, permet d'approfondir la thématique abordée lors d'une rencontre par un atelier en comité plus restreint et à vocation plus opérationnelle :

- Le premier cycle concernera la **prise en compte des attentes des habitants et leur association**. Cette thématique sera l'occasion d'une **rencontre** organisée le **jeudi 11 mai** complétée d'un **atelier les jeudi 12 et vendredi 13 octobre**. Ce cycle permettra d'échanger sur les modalités d'intégration des locataires et habitants dans les démarches portées par les organismes ainsi que les réussites auxquelles ils peuvent contribuer.

- Le second cycle traitera de **l'intervention sur les immeubles dilemmes**. Qu'ils soient situés en zone tendue ou en zone détendue, ces immeubles partagent des questionnements de nature voisine. Dans un premier temps, une **rencontre** sera organisée le **jeudi 8 juin** puis l'**atelier des jeudi 7 et vendredi 8 décembre** viendra clôturer l'année 2017 de BAT'IM CLUB.

Enfin, la **rencontre du jeudi 9 novembre** abordera la question du **coût global**. Les démarches en coût global font l'actualité depuis quelques années déjà. En 2016, quelques organismes ont sauté le pas et ont engagé une réelle démarche stratégique : quels en sont les intérêts ? Les conditions de réussite ?

## L'ACTUALITÉ RÉGLEMENTAIRE

### RENCONTRE

Novotel (Bercy)  
Paris

Le mardi 31 janvier 2017

Rendez-vous incontournable de la profession, la première rencontre BAT'IM de l'année vise à faire le point sur les nouvelles mesures législatives prises au cours de l'année précédente, ainsi que sur les évolutions envisagées au plan national et au plan européen affectant la maîtrise d'ouvrage et la gestion patrimoniale.

2017 sera une année d'élections et donc de transition. Si les perspectives 2017 sont aujourd'hui peu connues, l'année 2016 fut riche de nouveautés : mise en application de la loi de Transition Énergétique pour une Croissance Verte et publication de ses décrets d'application, Loi Égalité et Citoyenneté, entrée en vigueur de la réforme de la

commande publique, loi Travail et futur décret d'application sur l'obligation de repérage amiante avant travaux, loi sur la République Numérique... Sans oublier le PACTE (Programme d'Action pour la qualité de la Construction et la Transition Énergétique) et le PTNB (Plan de Transition Numérique dans le Bâtiment) dont les impacts sur la maîtrise d'ouvrage et la gestion patrimoniale n'ont jusqu'à présent pas été présentés dans le cadre de rencontres BAT'IM.

Bien sûr, et comme chaque année, les évolutions fiscales seront également abordées, de même que le contenu de la loi de Finances pour 2017.

## LA GESTION DES ESPACES VERTS ET DES ESPACES EXTÉRIEURS

### ATELIER

Salons du Relais  
(Gare de l'Est) - Paris

Les jeudi 16 et vendredi 17 mars 2017

Le bâti concentre une large partie de l'attention des organismes de logement social. Pour autant, ces derniers se trouvent aussi être gestionnaires d'espaces verts et d'espaces extérieurs. Il est indéniable que leur gestion représente un coût. Leur présence peut aussi être un élément différenciant de qualité d'usage et d'attractivité pour la résidence.

Des retours d'expérience viennent alimenter la réflexion relative à l'optimisation des coûts de gestion tout en mettant en avant des pratiques qui amènent une réelle valeur d'usage. Ainsi, les usagers et locataires s'approprient de plus en plus ces espaces au travers d'initiatives telles que des jardins partagés. Certains organismes mettent à disposition ces terres pour expérimenter des processus d'agriculture urbaine. Des ruches s'installent sur les toits. Des champignons sont cultivés

dans des parkings en sous-sol ayant trouvé un nouvel usage. Les noues font partie intégrante de l'aménagement des abords des résidences. Au-delà de la gestion, certains organismes engagent des démarches stratégiques, en amont des projets d'aménagement d'espaces extérieurs, afin d'en anticiper les impacts sur les usages et sur les conditions de gestion.

Ces nouvelles postures relatives à la réappropriation des espaces verts par les organismes et leur exploitation seront le sujet de cet atelier qui sera l'occasion de retours d'expériences de la part d'organismes ayant mené des démarches pilotes en la matière telle que la formalisation d'un plan stratégique d'intervention sur les espaces verts par exemple.

## LA PRISE EN COMPTE DES ATTENTES DES HABITANTS ET LEUR ASSOCIATION

Que ce soit au travers de la gestion urbaine de proximité, des conseils-citoyens, des enquêtes de satisfaction ou des dispositifs de concertation organisés dans la perspective d'une intervention future, les organismes associent les habitants au processus décisionnel. Dans ce cadre, la forme de cette association reste plus ou moins libre pour le bailleur.

Au-delà de ces processus « formels », les questions abordées permettront de mieux cerner comment

mobiliser et impliquer réellement les locataires dans les projets de construction neuve, de réhabilitation, résidentialisation, mais aussi dans les opérations d'acquisition-amélioration, de vente de logements, d'interventions sur les copropriétés. Comment passer de la concertation à la participation ? Comment aborder la maîtrise des usages ? Quelle valeur ajoutée à la prise en compte des attentes des habitants et à leur association ?

### RENCONTRE

Novotel (Bercy)  
Paris

Le jeudi 11 mai 2017

La rencontre aura pour objectifs de faire un point global sur les enjeux de la mobilisation des locataires dans les opérations de construction neuve, les interventions sur l'existant, la vente Hlm... Des interventions d'experts alterneront avec des témoignages d'organismes ayant mis en œuvre des stratégies globales gagnantes.

### ATELIER

Salons du Relais  
(Gare de l'Est) - Paris

Les jeudi 12 et vendredi 13 octobre 2017

Au cours de cet atelier, des initiatives portées par les organismes, Associations Régionales, Union sociale pour l'habitat, autres maîtres d'ouvrage ou donneurs d'ordre publics ou privés seront présentées, afin d'échanger sur les meilleures pratiques et les points de vigilance. Les témoignages porteront sur les stratégies, processus et expériences menées et viseront à susciter le débat et le partage d'expériences entre les participants.

## INTERVENTION SUR LES IMMEUBLES DILEMMES

Le Plan Stratégique de Patrimoine permet de définir une feuille de route pour chacune des résidences. Pour une minorité d'entre elles, l'orientation stratégique n'a pu être tranchée. Ce sont les fameuses résidences « dilemmes » pour lesquelles un diagnostic plus approfondi et multidimensionnel

est nécessaire. Plusieurs options stratégiques sont envisageables : la reconquête, la sortie, le renouvellement, l'attente... Ces questions se posent à la fois dans les secteurs tendus mais également sur les territoires détendus. Elles seront abordées au cours d'une rencontre et d'un atelier.

### RENCONTRE

Novotel (Bercy)  
Paris

Le jeudi 8 juin 2017

La rencontre visera à échanger sur les stratégies qu'un organisme doit mettre en œuvre pour intervenir sur ces immeubles. Les points abordés :

- Les stratégies de reconquête pour retrouver une attractivité : quel dosage entre actions sur le produit, les loyers, les charges, les services associés ? Quel niveau de travaux engager ? Quels leviers de gestion et d'accompagnement associer ?
- Les stratégies de « sortie » : vente Hlm ? Vente en bloc ?
- Les stratégies de renouvellement : la question foncière sera notamment abordée
- Les stratégies d'attente : quelles interventions d'attente ? Quelle gestion sociale et de proximité ? Quels impacts sur les modes d'organisation et les compétences, sur les politiques d'attribution et de mutation ?

### ATELIER

Salons du Relais  
(Gare de l'Est) - Paris

Les jeudi 7 et vendredi 8 décembre 2017

L'atelier sera l'occasion d'aborder de façon détaillée au travers d'expériences d'organismes les solutions mises en œuvre pour décliner la politique d'intervention sur les immeubles dilemmes. Trois séquences thématiques permettront aux participants d'échanger sur leurs pratiques à partir de témoignages croisés d'experts et d'organismes.

<sup>(1)</sup> Le Novotel Bercy est situé à proximité immédiate de l'AccorHotels Arena - 85, rue de Bercy - 75012 PARIS (Métro Bercy - lignes 6, 14 par les lignes A et D du RER depuis la station Gare de Lyon)

<sup>(2)</sup> Les Salons du Relais sont situés dans l'enceinte de la Gare de l'Est à Paris (Hôtel KYRIAD PARIS EST Cour d'honneur de la gare de l'Est - 4, rue du 8 mai 1945 - 75010 PARIS (Métro Gare de l'Est - lignes 4, 5 et 7))



## LE COÛT GLOBAL

### RENCONTRE

Novotel (Bercy)  
Paris

Le jeudi 9 novembre 2017

L'approche en coût global n'est pas un sujet nouveau. Voilà plusieurs dizaines d'années qu'elle a émergé. Une norme ISO existe même depuis 2009.

Selon les chiffres issus de l'étude « Ouvrages publics et Coût global » réalisée par la mission interministérielle de qualité des constructions publiques (MIQCP) en janvier 2006, pour certains bâtiments, le coût d'investissement d'une opération ne représente que 25 % du coût total, la différence (75 %) survenant au cours de la vie du bâtiment : coûts d'exploitation, de maintenance, effets indirects (impacts sur les coûts de déplacement des locataires, sur leur quittance, sur l'environnement...) et effets organisationnels (temps passé par le personnel de l'organisme)...

Et pourtant, très rares sont les organismes à avoir entrepris des démarches en coût global. Une des raisons principales réside dans la complexité de la mise en œuvre d'une approche « puriste », visant à donner une valeur et un coût / prix à tous les effets.

Aujourd'hui, le contexte évolue : l'approche environnementale prend de l'importance, le

niveau des charges des locataires devient une préoccupation majeure, l'analyse en cycle de vie se généralise, le bilan carbone est prévu dans la future réglementation thermique 2020 en déclinaison d'une directive européenne de 2010, un label BBCA (Bâtiment Bas Carbone) a vu le jour...

L'approche en coût global mérite donc d'être dépoussiérée : au-delà d'une approche technique, elle est l'occasion de mener une démarche globale d'entreprise permettant d'optimiser les investissements, maîtriser les charges, les coûts d'organisation, et d'optimiser la mise de fonds propres entre des dépenses immédiates et des dépenses ou économies futures.

La rencontre sera l'occasion de présenter les grands enjeux d'une approche en coût global, les avantages, risques et conditions de réussite, au travers de témoignages d'experts et d'organismes ayant choisi d'en faire un axe stratégique de leur projet d'entreprise.

**RAPPEL :** les rencontres sont ouvertes à tout public, dans la limite des places disponibles, et les ateliers ne sont ouverts qu'aux adhérents de BAT'IM CLUB, avec un nombre limité de participants afin de garantir la qualité des échanges.

#### CONTACT

BAT'IM CLUB - Arielle ROBBE-DUBOIS  
2, rue Lord Byron - 75008 PARIS  
Tél : 01 40 75 70 22 - secretariat@batim-club.com

**ADHÉREZ EN LIGNE**  
[www.batim-club.com](http://www.batim-club.com)

**ADHÉSION INDIVIDUELLE**  
un seul organisme

**ADHÉSION GROUPE**  
plusieurs organismes

cliquez sur le bouton correspondant

