

Caisse Nationale de l'Assurance Maladie

des Travailleurs Salariés

Sécurité Sociale

Circulaire CNAMTS

Date :

04/12/96

Origine :

DGA

MMES et MM les Directeurs
des Caisses Primaires d'Assurance Maladie
des Caisses Régionales d'Assurance Maladie
des Centres de Traitement Informatique
des Caisses Générales de Sécurité Sociale

Réf. :

DGA n° 18/96

Plan de classement :

119

Objet :

CREATION DU REPERTOIRE ANALYTIQUE DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'ASSURANCE MALADIE.

Pièces jointes :



Liens :

Date d'effet :

Date de Réponse :

Dossier suivi par :

M. J-Paul EDIN :SAFI/CNAMTS - M. H. MARECHAL :CPAM QUIMPER

Téléphone :

01.01.42.79.33.05 - 02.98.76.41.44

@

Direction de la Gestion Administrative

04/12/96

Origine :
DGA

MMES et MM les Directeurs
des Caisses Primaires d'Assurance Maladie
des Caisses Régionales d'Assurance
Maladie
des Centres de Traitement Informatique
des Caisses Générales de Sécurité Sociale

N/Réf. : DGA n° 18/96

Objet :Création du Répertoire Analytique du Patrimoine immobilier de l'Assurance Maladie

Au cours de ces vingt dernières années, l'Assurance Maladie a beaucoup construit pour répondre à des besoins immobiliers nés du développement et des évolutions de son activité.

Il lui appartient aujourd'hui d'assurer l'entretien de ce patrimoine et de prévoir son évolution future.

Dans ce but, pour mieux appréhender cette situation, les services de la CNAMTS ont mené une réflexion portant sur les outils à concevoir pour une gestion optimisée des immeubles de l'Assurance Maladie.

Le résultat du travail de recherche et d'investigation entrepris a donné naissance au projet de **“Répertoire Analytique du Patrimoine (RAP)”**.

Ce répertoire a pour vocation d'aider l'ensemble des intervenants dans la gestion immobilière, tant sur le plan local que sur le plan national. Un des enjeux importants du RAP est leur implication tant dans sa phase de mise au point, que lors de son suivi et de sa gestion.

Pour construire le répertoire, une démarche en quatre étapes a été retenue, en considération de l'étendue et de la diversité du patrimoine de l'Institution.

I LES QUATRE ETAPES DU REPERTOIRE ANALYTIQUE DU PATRIMOINE

1ère étape : le recensement préliminaire (identité et étendue du patrimoine).

2ème étape : les profils de vieillissement (perspectives d'investissements lourds).

3ème étape : les indicateurs de coûts constatés (perspectives des coûts de fonctionnement).

4ème étape : les outils d'aide à la maintenance technique (assistance de gestion courante).

Les deux premières étapes seront menées simultanément et feront chacune l'objet de phases tests préalables. Les étapes 3 et 4 seront mises en oeuvre ultérieurement après bilan de la phase test.

I.1 Le processus

I.1.1 1ère étape : le recensement préliminaire

Cette étape a pour finalité la constitution d'une base homogène d'identification du parc immobilier, tant au niveau local que national. Elle doit permettre l'accès facile et la comptabilisation des principales caractéristiques physiques et fonctionnelles objectives (sans référence à des compétences techniques particulières d'appréciation).

A cette fin, un logiciel sur disquette sera adressé aux organismes. Il permettra de formuler et de renseigner un questionnaire dont un exemplaire sera envoyé à la CNAMTS pour une exploitation synthétique.

Ce logiciel et les travaux réalisés localement constitueront la base d'initialisation du futur Répertoire Analytique du Patrimoine Local.

Cette étape se déroulera au cours du premier semestre 1997.

I.1.2 2ème étape : les profils de vieillissement

Lors de cette étape, l'ensemble du parc immobilier sera expertisé pour établir les prévisions de vieillissement de chaque immeuble. Cette analyse permettra au niveau local d'élaborer un projet de maintenance sous forme de plan triennal.

Ces mêmes informations seront recensées au niveau national, analysées, et permettront d'orienter la politique patrimoniale de l'Institution.

Elle se déroulera en deux phases tests, pour faciliter la mise au point du niveau d'expertise technique à développer, sur chaque site, par un technicien du bâtiment.

Une phase “alpha test” portant sur une surface de 10 000m² environ.

Une phase “bêta test” portant sur une surface de l’ordre de 90 000m².

La réalisation de cette étape nécessite l’acquisition d’une base de données et de son logiciel d’exploitation qui seront installés sur les lieux tests et à la CNAMTS.

Après généralisation du produit, l’exploitation de l’ensemble de ces données recueillies et les résultats obtenus permettront d’établir une perspective des charges d’investissement et d’entretien lourds par immeuble sur une décennie, sous la forme de différents scénarios.

I.1.3 3ème étape : les indicateurs de coûts constatés

Cette étape a pour objet une sélection de données budgétaires et comptables en vue d’alimenter la base analytique de données des coûts constatés spécifiques à l’entretien ou à la maintenance des immeubles et de produire des ratios de performance de gestion.

Cette démarche consiste à :

créer un état annuel d’exploitation des immeubles.

fixer des références d’exploitation performantes.

établir partiellement la stratégie d’investissement lourd de rééquipement, autour de choix techniques référencés comme productifs d’économies de gestion courante.

I.1.4 4ème étape : les outils d’aide à la maintenance technique

Elle vise à promouvoir les moyens et méthodes de suivi d’activités spécialisées et d’équipements particuliers (nettoyage, petit entretien, ascenseurs, climatisation, câblage, etc...).

II ORGANISATION GENERALE DU PROJET

II.1 Les acteurs

II.1.1 La Maîtrise d’Ouvrage

La Maîtrise d’Ouvrage est confiée au Directeur de la Gestion Administrative (DGA) de la CNAMTS.

La Maîtrise d’Ouvrage déléguée est attribuée au Responsable du Service des Affaires Immobilières (SAFI).

La Maîtrise d’Ouvrage comprendra en son sein un groupe de pilotage constitué de 6 à 8 organismes, représentatifs de la diversité du patrimoine de l’Institution, à raison d’un agent de Direction par Caisse.

II.1.2 La Maîtrise d'oeuvre

Le Chef de projet est l’Architecte du Service Immobilier intercaisse de la Caisse Primaire du Sud-Finistère, M. Hervé MARECHAL, auquel est associé un groupe de 5 personnes à la Caisse Nationale.

Un comité technique sera également installé qui intégrera les représentants techniques des 6 à 8 organismes désignés pour faire partie du groupe de pilotage.

II.2 Les rôles

II.2.1 Le Maître d’Ouvrage

Le Maître d’Ouvrage contrôlera le respect des objectifs et des délais des différentes étapes d’élaboration du RAP. Il prendra les décisions nécessaires à la meilleure adéquation possible du RAP aux besoins de ses futurs utilisateurs.

II.2.2 La Maîtrise d'oeuvre

L’élaboration, la mise en place et le suivi du projet seront assurés par l’équipe de Maîtrise d'oeuvre.

Le Comité technique sera chargé du suivi des conditions d’exploitation concrètes du RAP.

Je tiens à souligner toute l'importance de cette action dont le succès conditionne la mise en place d'une politique immobilière volontariste pour l'ensemble de la Branche Maladie, qui verra progressivement la notion de maintenance préventive des locaux et des équipements se substituer à des actions curatives trop souvent réalisées dans l'urgence et au détriment des véritables priorités.

Elle doit aussi permettre de mieux appréhender les incidences budgétaires qu'induisent l'entretien et la valorisation de notre patrimoine, ce qui ne peut que conforter la Caisse Nationale dans ses rapports avec les pouvoirs publics pour la négociation des futures conventions d'objectifs et de gestion.

Du soin que vous apporterez, avec vos collaborateurs, à répondre le plus précisément et le plus rapidement possible à cette enquête, dépend étroitement la réussite de cette opération.

Le Directeur

Gérard RAMEIX

Pour toute question relative à cette circulaire, vous pouvez contacter :

J. Paul EDIN - SAFI - CNAMTS : 01.42.79.33.05, pour la maîtrise d'ouvrage
H. MARECHAL - CPAM QUIMPER : 02.98.76.41.44, pour la maîtrise d'oeuvre.