



Lettre d'information N°39 - Juillet 2016

Les guides du SYPEMI



De nombreux lecteurs de notre lettre d'information, donneurs d'ordres ou preneurs d'ordres, savent déjà ce qu'est le **Syndicat Professionnel des Entreprises de Multiservice Immobilier (SYPEMI)**.

Pour ceux qui auraient besoin d'en savoir plus sur ce syndicat patronal, rattaché à la Fédération des Services Energie Environnement (FEDENE), nous ne saurions trop vous conseiller de visiter leur site (lire en note 1).

Commencer par avoir un vocabulaire commun ...

De l'ensemble des entretiens réalisés à l'occasion de la publication du Livre Blanc du SYPEMI (lire en note 2), un premier consensus se dégage sur la notion de **Facilities Management Immobilier (FMI)**.

Il s'exprime dans des termes très proches, aussi bien du côté des Donneurs d'Ordre (entreprises, organisations, Etat ou collectivités clientes ou bénéficiaires) que des entreprises de Facilities Management Immobilier (désignées dans la suite dans la présente lettre par le terme FMeurs).

Si les définitions sont parfois malaisées et souvent non partagées, le FMI est, et reste, pour tous un secteur d'avenir.

Les rédacteurs du Livre Blanc indiquent qu'il répond à une évidence pour les Donneurs d'Ordres comme pour les FMeurs rencontrés, s'agissant de produire de manière professionnalisée, instrumentée, pilotée... les services aux bâtiments et aux usagers des espaces de travail.

Tous sont d'accord sur le fait que le FMI reste pour beaucoup un métier nouveau, encore émergent mais déjà installé dans les esprits, dans les choix stratégiques et les pratiques des entreprises et des personnes publiques.

Ce consensus positif connaît cependant une lacune ; tous les acteurs recensés dans ce Livre Blanc sont en peine d'exprimer avec un langage commun ce que ce secteur doit être en termes juridiques, de performance et de valeur économique.

En ce sens, le lexique édité par le SYPEMI a l'ambition de fixer toutes les approches et d'explorer les concepts qui entrent dans les définitions des métiers du FMI. Il est d'ores et déjà disponible en téléchargement (lire en note 3).

En 11 rubriques clés (certification - délais - documentation - durée de vie - énergie - exploitation et maintenance – indicateurs - métier et fonction - outil - prestation - prise en charge) détaillées en termes clairs, ce lexique espère faciliter les échanges et la compréhension des différentes thématiques et concepts entre Donneurs d'Ordres et FMeurs. Les experts qui conseillent les Parties auront naturellement intérêt à attirer leur attention sur ce travail qui - c'est du moins l'avis de DCR Consultants qui félicite le Syndicat de ce travail utile - ne peut qu'éviter les incompréhensions sur les besoins exprimés, leur prise en compte en matière d'offre commerciale et leur traduction en engagements contractuels.

... Pour aller vers l'excellence en passant par l'exigence



En ce sens est paru en Avril 2013 le « Guide des indicateurs environnementaux d'exploitation » (lire en note 4).

Ce guide a pour objectif de proposer une méthode de mise en place et de suivi des principaux indicateurs de performance environnementaux pour les bâtiments tertiaires en phase exploitation.
Il sert de support à une démarche concertée entre les FMeurs et leurs clients (propriétaires & locataires) qui peut se traduire par la mise en place d'un bail vert (lire en note 5).

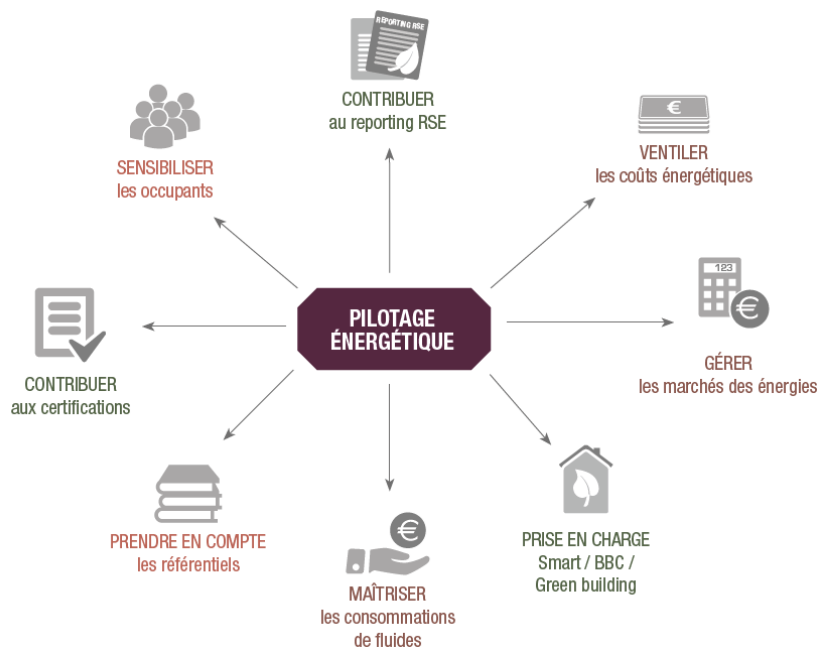
Ainsi, le guide propose des indicateurs :

- mesurables avec des techniques et des procédures déjà disponibles sur le marché,
- vérifiables par le Client et/ou un tiers-auditeur,
- reportables dans les rapports d'activité,
- compréhensibles par tous les acteurs de la profession,
- transmissibles lors des changements de prestataires.

Enfin, le « Guide du pilotage énergétique » vient d'être publié et mis en ligne récemment par le syndicat (lire en note 6).

Fruit d'un travail collectif conduit sous la houlette de David ERNEST, administrateur du syndicat et directeur Innovation & Energie chez Vinci Facilities, ce guide est destiné à ses adhérents, à leurs clients et à l'ensemble des parties prenantes du secteur, donc les conseils et auditeurs.

Il vient « alimenter et enrichir la discussion entre le donneur d'ordres et son prestataire » en couchant par écrit le contenu des prestations attendus et les moyens à mettre en œuvre en fonction des différents niveaux de services.



« Nous nous sommes rendu compte que le pilotage énergétique était à la fois une forte attente de nos clients et une prestation relativement mal définie. Nous avons donc ressenti le besoin de mieux préciser le contour de la prestation de pilotage énergétique mais aussi de proposer une démarche de progrès en la matière. », explique David ERNEST.

Ce document de 14 pages, clair et synthétique, s'adresse tant aux FMeurs adhérents du Sypeimi qu'à leurs clients ou aux prescripteurs.

Avec sa publication, le syndicat s'inscrit « dans l'intérêt général » et comme le dit son actuel président, Denis SZKOBEL : « le SYPEMI a engagé une démarche d'analyse en profondeur des marchés du FMI, afin de faire émerger davantage les métiers qui le composent, faire évoluer ses pratiques sociales, proposer de nouveaux formats contractuels innovants, sans oublier d'intégrer de nouveaux outils tels que l'internet des objets (IoT), la maquette numérique (BIM), les terminaux de communication nomades pour les techniciens, le Big Data partagé, etc ... vers la (r)évolution servicielle du Facilities Management Immobilier qui s'appuiera sans le moindre doute sur le digital ».



En tant que conseil des donneurs d'ordres, des FMeurs et des prêteurs (dans le cadre des PPP) et auditeur de leurs engagements contractuels, DCR Consultants ne peut que le féliciter de ces multiples initiatives constructives qui vont dans le sens de la professionnalisation du FMI et de la maturation du marché français.

Si cette note d'information succincte éveille des attentes ou des questions au sein de votre entreprise ou de votre organisation, DCR Consultants se tient à votre disposition pour accompagner votre réflexion vers ce que le marché attend et ce qui pourrait vous être profitable.

Cordiales salutations.

Denis CHAMBRIER
Gérant & Consultant Senior
denis.chambrier@dcr-consultants.fr

Note 1 : <http://sypemi.com/presentation>

Note 2 : http://sypemi.com/wp-content/uploads/2016/05/SYPEMI_LIVRE-BLANC_HD.pdf

Note 3 : http://sypemi.com/wp-content/uploads/2016/05/SYPEMI_LEXIQUE_V4.pdf

Note 4 : http://sypemi.com/wp-content/uploads/2015/12/guide_indicateurs_sypemi.pdf

Note 5 : <http://www.planbatimentdurable.fr/publication-du-decret-bail-vert-a253.html>

Note 6 : <http://sypemi.com/wp-content/uploads/2016/05/Guide-pilotage-energetique.pdf>