
VOLUME 2

PILOTER UNE DIRECTION DU PATRIMOINE PUBLIC

Management délégitif · Tableaux de bord · Pilotage FM

7 Parties · 20+ Outils · Métropole & Outremer

Directeurs du Patrimoine
Responsables de Site FM
Chefs de Service Logistique

Rodolphe BATTANT

Expert FM Public · Fondateur UpFmIA

Directeur Adjoint du Patrimoine · Université de Guyane



TABLE DES MATIÈRES

Piloter une Direction du Patrimoine Public — Volume 2

Avant-propos — Le directeur du patrimoine public : un métier sans manuel	5
Partie I — Comprendre son rôle et son environnement	9
1.1 La surprise de la réalité : ce que personne ne vous dit à la prise de poste	10
1.2 Positionnement de la fonction : ni technicien, ni administratif	13
1.3 Cartographie des parties prenantes : qui influence votre travail	16
1.4 Ce que votre gouvernance attend vraiment de vous	19
1.5 Le premier réflexe : l'audit de prise de poste	22
Partie II — Organiser son service : le management déléгатif appliqué au FM	27
2.1 Cartographie des tâches et des compétences	28
2.2 Délégation opérationnelle : comment déléguer sans perdre le pilotage	32
2.3 Référentiels de postes types : formaliser sans bureaucratiser	36
2.4 Gestion des absences et de la polyvalence	40
2.5 Cas pratique : organiser une direction de 5 à 8 agents — 90 premiers jours	43
2.6 Gérer les agents en difficulté : ce que personne n'ose écrire	47
Partie III — Piloter par les indicateurs : tableaux de bord prêts à l'emploi	51
3.1 Les indicateurs clés FM : choisir les bons, pas tous	52
3.2 Le tableau de bord mensuel : format et discipline	56
3.3 La note mensuelle de synthèse : parler à la gouvernance	60
3.4 Lire et interpréter les écarts : ce que les chiffres ne disent pas seuls	63
3.5 Le reporting annuel patrimonial : l'outil qui fait gagner les arbitrages	67
Partie IV — Gérer ses prestataires avec méthode	73
4.1 Distinguer pilotage et contrôle : deux postures, deux outils	74
4.2 La réunion mensuelle de suivi : structure et discipline	77

4.3 Gestion des écarts contractuels : méthode d'escalade	81
4.4 Pénalités et leviers de négociation : agir avec méthode	85
4.5 Renouvellement ou résiliation : décider avec des données	88
Partie V — Construire et défendre son budget	93
5.1 La maintenance comme investissement : changer de registre	94
5.2 Construire l'argumentaire pour sa gouvernance	97
5.3 Le PPT et le PPP : outils de projection budgétaire	101
5.4 Arbitrages maintenance corrective vs préventive	104
5.5 Financements croisés : CEE, FEDER RUP, CPE	108
Partie VI — Contextes spécifiques : outremer et établissements à contraintes	113
6.1 FM en territoire ultramarin : ce qui change vraiment	114
6.2 Établissements hospitaliers et médico-sociaux	118
6.3 Établissements pénitentiaires	121
6.4 Management déléguatif en contexte insulaire	124
Partie VII — Boîte à outils — 20 documents prêts à l'emploi	129