



AVIS

sur le suivi et la mise en œuvre du SPSI de l'administration centrale du ministère des finances et des comptes publics et du ministère de l'économie, de l'industrie et du numérique (dénommés ministères économiques et financiers).

Vu le décret n° 2011-1388 du 28 octobre 2011 modifiant le décret n° 2006-1267 du 16 octobre 2006 instituant un Conseil de l'immobilier de l'État ;

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État ;

Vu le courrier du ministre en charge du domaine du 20 janvier 2009 approuvant le SPSI 2008-2013 des ministères économiques et financiers ;

Vu le schéma pluriannuel de stratégie immobilière 2014-2018 de l'administration centrale des ministères financiers du 8 octobre 2014 et les éléments complémentaires communiqués par le ministère après l'audition ;

Après avoir entendu lors de sa séance du 15 octobre 2014, M Laurent JEKHOWSKY, secrétaire général des ministères économiques et financiers accompagné de MM. Roland SPARFEL, chef du service des affaires financières et immobilières, Alain GRAS, chef du service de l'environnement professionnel, Patrick CURTENAT, sous-directeur du cadre de vie, Christian LAYSSAC, chef du bureau de gestion des espaces immobiliers, Fabrice LAURENT et Mme Gaëlle MAREK du bureau de gestion des espaces immobiliers en présence de M DURAND DELACRE du service France Domaine ;

Considérant que le secrétariat général est commun aux deux ministères (ministère des finances et des comptes publics ; ministère de l'économie, l'industrie et du numérique) et qu'un seul SPSI est présenté pour les deux structures ;

Considérant, s'agissant du SPSI 2009-2013 :

Que ce SPSI approuvé par le CIE et validé par le ministre chargé du domaine en janvier 2009 s'inscrivait dans le cadre de la politique immobilière de l'État autour des axes principaux suivants :

- Connaissance des biens ;
- Amélioration des performances immobilières ;
- Actualisation du SPSI ;

Que ce SPSI avait les objectifs suivants :

- Rationalisation des implantations par une réorientation des implantations vers l'est parisien ;
- Regroupement fonctionnel des services géographiquement dispersés ;
- Augmentation des surfaces occupées hors de Paris ;
- Réduction de 20 000 m² des surfaces occupées ;

Que les objectifs fixés ont été globalement atteints avec l'installation des services dans le nouvel immeuble domanial d'Ivry-sur-Seine, l'abandon de huit sites en location dans Paris et la densification de l'occupation des bâtiments ;

Qu'au cours de ce SPSI, dix bâtiments ont été abandonnés ¹ et cinq bâtiments ² sont entrés dans le périmètre de l'administration centrale ;

Que les réimplantations immobilières liées à la réorganisation des directions ont été réalisées pour la DGFiP, la DGCIS (devenue DGE), la DGCCRF ainsi que le secrétariat général ;

Que l'objectif d'augmenter les surfaces occupées hors de Paris a été dépassé puisque les surfaces occupées hors Paris sont passées de 40 % à 47% alors que les bâtiments dans Paris représentent 53 % aujourd'hui au lieu de 60 % en 2008 ;

Que la part locative (55 481 m² SUB) a baissé de 30 % à 14 %, notamment à la suite de l'abandon du bail de la rue Villiot (12^{ème}) et représente 15 % des postes de travail ;

Que la part domaniale (341 591 m² SUB) représente 86 % de la surface SUB totale et 85 % des postes de travail ;

Qu'entre 2009 et 2013, la surface totale du ministère a augmenté de 472 m² SUB, avec une importante diminution des surfaces locatives (- 67 186 m² SUB) au profit des surfaces domaniales (+ 67 658 m² SUB) et s'établit à 397 072 m² SUB ;

¹ Immeubles domaniaux de Bellechasse et Barbet de Jouy, les immeubles locatifs Max Hymans et Borromées sont sortis du périmètre des MEF, les baux des immeubles Diderot, Bervil, Bercy international, Tour de Lyon, Beautreillis et Catalogne ont été résiliés.

² Les bâtiments domaniaux Vincent Auriol et hôtel Seignelay, Carré Austerlitz, Ivry et Richelieu.

Que le nombre de postes de travail de l'administration centrale des ministères économiques et financiers est passé de 14 309 fin 2009 à 15 423 fin 2013 soit une augmentation de 1 114 postes de travail entre 2009 et 2013 ;

Que les effectifs sont de 13 709 ETP en 2009 et 15 184 ETP fin 2013, soit une augmentation de 1 475 ETP par rapport à 2009 ;

Que le ratio d'occupation des services de l'administration centrale du ministère est passé de 14,77 m² SUN par poste de travail en 2009 à 13,5 m² SUN par poste de travail en 2013, soit une diminution de 1,32 m² SUN ; que ce résultat a nécessité des travaux de réaménagement des locaux, l'adaptation des mobiliers, qu' au moins 75 % des agents ont déménagé au moins une fois, que 20 000 m² SUN ont été économisés,

Que les loyers externes ont baissé de 25 M€ entre 2009 et 2013, notamment suite à l'abandon du bail de la rue Villiot (12^{ème}) ;

Que les loyers budgétaires ont augmenté de 38 M€ entre 2009 à 2013, passant de 80 M€ en 2009 à 118 M€ en 2013 ;

Considérant, s'agissant du SPSI 2014-2018 :

Qu'au 1^{er} janvier 2014, les ministères économiques et financiers occupaient dix-sept implantations domaniales sur 341 591 m² SUB et sept sites locatifs sur 55 481 m² SUB soit au total vingt-quatre bâtiments sur 397 072 m² SUB (+472 m² SUB par rapport à 2009) pour 15 184 ETP (soit une augmentation de 1 475 ETP par rapport à 2009) et 15 423 postes de travail (soit une augmentation de 2 407 postes par rapport à 2009), en raison des changements de périmètre ;

Que le site du grand Bercy (immeubles de Bercy et sis rue de Chevaleret) représente 46% des surfaces et 41 % des postes de travail ;

Que le parc compte des immeubles de bureaux, un centre informatique à Noisiel (Seine-et-Marne), des centres de formation avec l'institut de la gestion publique et du développement économique (IGPDE à Vincennes –Val-de-Marne), l'ENSAE à Malakoff (Hauts-de-Seine) et l'ENFIP à Noisy-le-Grand (Seine-Saint-Denis) et à Noisiel (Seine-et-Marne) ;

Que le périmètre des MEF comprend le champ « fonction publique » avec un hôtel ministériel (Hôtel de Seignelay à Paris 7^{ème}) et un bâtiment domanial (Carré Austerlitz Paris 12^{ème}) pour la direction générale de l'administration et de la fonction publique (DGAFP) ;

Que le périmètre des MEF va évoluer avec le départ de la délégation interministérielle à l'intelligence économique et du secrétariat général pour la modernisation de l'action publique rattachés au Premier ministre et de l'opérateur Assistance au développement des échanges en technologies économiques et financières (ADETEF) fusionné au 1^{er} janvier 2015 avec d'autres agences ;

Que les objectifs demeurent la rationalisation du parc immobilier, la maîtrise des coûts, la performance immobilière, l'amélioration des conditions de travail des agents et l'adaptabilité des locaux aux missions ;

Que le ratio SUN/Poste de travail de 13,5 m² en 2013 doit atteindre la cible de 13 m² en 2017 (selon le PAP du PLF 2015) et de 12 m² en 2018 ;

Qu'il sera plus difficile d'atteindre ce ratio, compte tenu des contraintes architecturales et techniques des bâtiments, notamment sur le site de Bercy avec 6 000 m² d'emprise des ventilo-convecteurs ; de la typologie des services hébergés (ministres et leurs cabinets, états-majors de directions, corps d'inspection) ;

Que le ratio de 13,5 m² SUN/poste de travail comprend 2 m² de surface de salles de réunion et de surfaces annexes, ce qui constitue un levier d'amélioration en mutualisant et en rationalisant leur usage ;

Qu'un plan de récolement des locaux et des postes occupés avec visites sur place démarrera fin 2014 et durera six mois pour fiabiliser les données d'occupation du parc et faire émerger de nouvelles solutions relatives à la destination et à l'utilisation des espaces ;

Que le télétravail est peu développé au sein des ministères financiers ;

Que l'aménagement des bureaux est classique malgré des opérations de décroissement conduites dans certains secteurs particuliers (DG Trésor, DGFIP, DGCCRF) mais que l'ouverture des espaces est fortement contrainte par l'architecture de Bercy ;

Que la baisse des effectifs de l'administration centrale est estimée à 650 postes de travail d'ici 2018 soit 14 773 postes de travail et à 600 ETP soit 14 584 ETP en 2018 ;

Que la maîtrise des coûts de gestion locative sera poursuivie avec l'abandon des deux dernières locations dans Paris (l'immeuble Atrium dans le 12^{ème} au 31 décembre 2018 pour une économie estimée de 8,5 M€ TTC par an et les surfaces sous-louées au Conseil d'État rue de Richelieu en juin 2020 pour une économie estimée de 1,25 M€ par an) et par l'abandon de l'immeuble Malakoff 2 avec le départ de l'ENSAE vers le plateau de Saclay en 2018 soit une économie de loyer et charges de 3,5 M€ par an ;

Que trois implantations seront reconsidérées à l'échéance des baux : l'immeuble de Vincennes où est installé l'IGPDE au 31 décembre 2017, l'immeuble Montreuil-Blanqui au 31 décembre 2018 et l'immeuble Montreuil Valmy au 31 mars 2016. Dans les deux premiers cas, le maintien sur site pourrait s'inscrire dans le cadre d'une renégociation du bail actuel avec éventuellement option d'achat. Pour le dernier cas, l'hypothèse d'un relogement dans le parc domanial sera privilégiée ;

Qu'à l'horizon 2018-2020, 28 292 m² SUB locatifs seront abandonnés, 24 244 m² seront transformés en surfaces domaniales ; la SUB domaniale augmentera de 19 012 m² après cession de l'hôtel de Seignelay ; les opérations Malakoff 1 et Vincent Auriol et le relogement de l'ENSAE sur le site de Saclay devraient permettre d'économiser 31 000 m² SUB ;

Que si toutes les opérations étaient conduites durant le SPSI 2014 -2018, il ne resterait plus qu'une seule location (Noisy Maille Nord 3) d'une surface de 2 945 m² SUB et la part domaniale représenterait plus de 99 % de la SUB du parc de l'administration centrale des MEF ;

Que la politique d'entretien des bâtiments veille à garantir la qualité réglementaire et technique du parc, à la sécurité des biens et des personnes et à la mise à niveau des installations ; compte tenu des dotations allouées sur le programme 309, ces travaux s'étaleront au-delà de la période du SPSI 2014-2018 ;

Considérant que trois opérations sont à l'étude : le site de Malakoff 1 où est implanté l'INSEE avec soit un maintien sur site après restructuration lourde soit une cession avec transfert sur un autre site en location ou à l'achat sur 23 000 m² SUB pour 1 300 postes de travail ; le relogement des services aujourd'hui installés à l'atrium soit dans le bâtiment domaniale sis Boulevard Vincent Auriol (Paris 13^{ème}) après restructuration soit sur un site nouveau à rechercher parmi des immeubles domaniaux occupés par les services déconcentrés de Bercy ; la cession fin 2016 de l'hôtel de Seignelay 80, rue de Lille (Paris 7^{ème}) ;

Que le projet d'implantation de l'INSEE à Metz qui devait concerner 625 emplois en 2013 n'a pas été réalisé, que seulement 185 agents sont en poste à Metz et que la nouvelle cible du projet est de 400 emplois en 2016 ;

Les représentants des ministères économiques et financiers et de France Domaine ayant été entendus en leurs explications ;

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de ses séances du 15 octobre et 10 décembre 2014, fait les observations suivantes :

A l'attention du ministère occupant,

1. Le Conseil rappelle que depuis 2006, chaque ministère doit disposer pour son administration centrale d'un schéma pluriannuel de stratégie immobilière qui détaille l'état de son parc et définit les perspectives d'évolution sur les cinq prochaines années afin d'en assurer le bon entretien et d'en rationaliser les coûts. Les MEF ont bien produit devant le CIE un SPSI 2014-2018.
2. Les ministères économiques et financiers ont un devoir d'exemplarité dans le respect des objectifs et des indicateurs de la politique immobilière de l'État, notamment la norme des 12 m² par poste de travail et la maîtrise des coûts.
3. Le Conseil constate que le SPSI 2009-2013 a été globalement réalisé tant en termes de réduction des espaces locatifs, du regroupement fonctionnel des services géographiquement dispersés, des implantations à l'est de Paris et en banlieue (hors Grand Bercy), de l'amélioration de la norme d'occupation et de la réduction des coûts d'entretien. Si le Conseil

note le sérieux et la qualité de la rationalisation du patrimoine immobilier en réduisant le nombre de sites, il regrette que le ratio de France Domaine de 12 m² SUN par poste de travail ne soit pas atteint puisque les MEF dépassent de 13 % la norme, malgré une augmentation des effectifs.

4. Pour la période 2014-2018, le Conseil prend acte de l'engagement des ministères économiques et financiers d'atteindre la norme des 12 m² par poste de travail en 2018 en prenant en compte la baisse des effectifs dont l'évolution dépend très fortement de la revue des missions de l'État en cours d'étude.
5. Alors que les contraintes physiques pèsent pour remplir les performances immobilières et qu'atteindre l'objectif d'occupation devient de plus en plus difficile, le Conseil a bien noté les solutions mises en œuvre par les MEF comme un récolement de toutes les occupations, la mutualisation des salles de réunion. Il suggère aux MEF d'expérimenter de nouveaux dispositifs de travail qui permettent de réduire les surfaces de bureaux en recourant à de nouveaux aménagements comme le télétravail ou le partage des bureaux non affectés.
6. Le Conseil souhaite être informé d'ici la fin 2015 de l'état d'avancement du SPSI.

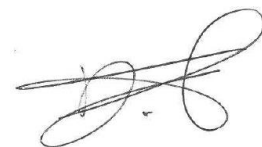
A l'attention de l'État propriétaire,

7. Le Conseil appelle les représentants de l'État propriétaire à faire preuve de vigilance dans le cadre d'option d'achat d'un site occupé et recommande de mettre en concurrence avec d'autres sites que le site occupé pour réaliser des opérations de rationalisation qui doivent conduire à des économies récurrentes du budget des services.
8. La recherche d'une nouvelle implantation pour les services logés à l'Atrium devra reposer sur une analyse précise des coûts (dépenses/recettes) de chacun des scénarios envisagés.
9. S'agissant de l'implantation de l'INSEE, le Conseil invite le représentant de l'État propriétaire à étudier avec les MEF l'hypothèse de l'abandon du site actuel et à rechercher une implantation sur un site moins onéreux, bien desservi par les transports en commun.

*

En conclusion, le Conseil propose au Secrétaire d'État en charge du budget d'approuver le SPSI des ministères économiques et financiers en prenant acte de l'engagement de respecter la norme des 12 m² par poste de travail en 2018 compte tenu de l'évolution des effectifs et en suggérant que dans le cadre éventuel de l'abandon d'une installation à Metz, la localisation de l'INSEE soit recherchée dans un secteur de l'est parisien.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT