



AVIS

sur le suivi et la mise en œuvre du schéma pluriannuel de stratégie immobilière des services administratifs et des structures relevant des services du Premier ministre (SPM)

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 l'avis du conseil de l'immobilier de l'État en date du 28 février 2012 ;

Vu le schéma pluriannuel de stratégie immobilière 2014-2018 des services administratifs et des structures (hors opérateurs) relevant du Premier ministre du 1er décembre 2014 et des compléments apportés le 10 décembre 2014 ;

Après avoir entendu lors de sa séance du 10 décembre 2014, Mme Isabelle SAURAT, directrice des services administratifs et financiers des services du Premier ministre accompagnée de M. Patrick ROGER, chef de la division du patrimoine , M. Stéphane GUENEAU, chef du projet « Ségur-Fontenoy », Mme Marie-Danièle PESSARD, architecte du patrimoine et de M. Jérôme PRESLES, chef de la politique immobilière, en présence de Mme Nathalie MORIN, chef du service France Domaine, de M. Pierre DURAND-DELACRE et de M. Jean-Michel REMONGIN, ses collaborateurs ;

Considérant, s'agissant du SPSI 2010-2013 :

Qu'en 2010, les services étaient répartis sur 38 implantations parisiennes, que depuis 2011 le nombre et l'effectif des services budgétairement rattachés ont augmenté mais le nombre d'implantation a pu être maintenu à 38 ;

Que 12 implantations sont sorties du périmètre des SPM et que 11 nouvelles y ont été intégrées ;

Que les surfaces SUB sont passées de 123 199 m² à 126 328 m² soit + 3129 m² ;

Que les effectifs ont évolué de 4 095 à 4 314 agents soit + 219 sur la période ;

Que le coût d'occupation global affiche une augmentation de 4 889 739 euros entre 2010 et 2013 dont 2 744 302 euros pour les loyers externes et 1 281 027 euros pour les loyers budgétaires ;

Que le ratio m² SUN/poste de travail baisse de 16,11 à 14,69 sur l'ensemble des 38 implantations ;

Que ce ratio pour les seules autorités administratives indépendantes s'élève à 18,3 m² ;

Que sur le périmètre des SPM, des résiliations et des prises à bail sont intervenues sur la période :

- Le secrétariat général de la mer a déménagé vers le site domanial du 69, rue de Varenne (7^{ème}) permettant d'obtenir une rationalisation des surfaces de 20,6 m² sun par agent à 14,1 m² SUN par agent
- Le bail du 18 rue Vaneau (7^{ème}) pour la direction des services administratifs et financiers (DSAF) n'a pu être renégocié en 2011 à moins de 400 € du m² HT et HC mais à 452 € HT HC du m² ; toutefois, le propriétaire a pris en charge la réalisation de travaux lourds notamment le remplacement de l'ensemble des fenêtres par du double vitrage assorti de stores extérieures neuves et la création d'une rampe d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- La direction de l'information légale et administrative (DILA), installée provisoirement 20, rue de Ségur, a pris à bail des surfaces dans la tour Mirabeau (15^{ème}) avec le service à compétence nationale Réseau Interministériel de l'État, et la délégation interministérielle à la Méditerranée (DIMED) pour un coût au m² SUB HT et avec charges et taxes de 571 € dans l'attente de son installation à Ségur-Fontenoy et rue Desaix (15^{ème}) ;
- La rapide croissance des effectifs de l'agence nationale de sécurité des systèmes d'information (ANSSI), installée dans des bâtiments modulaires sur le site des Invalides a rendu nécessaire la prise à bail de bureaux dans la Tour Mercure et permis de libérer le site du 120, rue du Cherche Midi (6^{ème}) en 2013 ;
- La résiliation des baux 62, bd de la tour Maubourg (15^{ème}) et du 104, boulevard Blanqui (13^{ème}) occupés par le Défenseur des droits (DDD) a permis de rassembler ses services autour des deux sites de l'ancienne HALDE (11, rue St Georges, 9^{ème}) et de l'ancien médiateur de la République (7, rue St Florentin, 8^{ème}) dans la perspective de rejoindre en 2016 le 3, place Fontenoy ;

- Le bail du parking 30 bd Raspail (150 places) d'un montant de 995 739 € TTC a été résilié ; 80 places de stationnement ont été louées au sein du parking Vinci 141, bd du Montparnasse pour un montant de 191 686 € TTC ;
- Des opérations de mutualisation ont d'ores et déjà été mises en œuvre dans la perspective du déménagement à Ségur-Fontenoy. Le rez-de-chaussée de l'hôtel Gouffier de Thoix (7^{ème}) regroupe les fonctions du pool auto/moto ainsi que les fonctions vaguemestre et courrier ;

Qu'en 2014 deux autres locations ont été rendues nécessaires ;

- Le commissariat général à l'égalité des territoires (CGET) qui regroupe les missions de trois anciennes structures (DATAR, ACsé et SG-CIV) a pris à bail 7 166 m² de SUB pour 370 agents rue Pleyel à Saint Denis (93) pour un montant total annuel d'occupation de 3 586 049 € dans l'attente de son relogement Ségur-Fontenoy en 2017. Cette opération a permis de libérer des surfaces 8, rue de Penthièvre (8^{ème}) au ministère de l'intérieur et rue de Bercy (12^{ème}) ;
- La direction interministérielle des systèmes d'information (DISIC) a rejoint la tour Mirabeau en 2014 en raison de de l'accroissement de ses missions et de ses effectifs, aux mêmes conditions financières que la DILA ;

Que malgré un patrimoine ancien dont huit bâtiments domaniaux sont classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques, les SPM ont engagé des campagnes régulières d'entretien lourd représentant un coût annuel moyen de 68 € du m² sur les cinq dernières années. Les travaux comportent des dispositions d'amélioration énergétique lorsque cela est possible. Il est observé que si les bâtiments se prêtent bien aux besoins de représentations liés à la présence d'autorités ministérielles et de leurs cabinets, les travaux d'amélioration des locaux techniques et réseaux liés aux besoins en informatique, téléphonie, sûreté, ventilation, chauffage, climatisation sont difficiles à réaliser en raison de l'architecture des bâtiments. Réglementairement, l'effort porte d'une part sur l'amélioration des conditions d'hygiène et de sécurité et d'autre part sur l'accessibilité des bâtiments ;

Considérant l'état d'avancement de l'opération Ségur-Fontenoy ;

► Sur les aspects juridiques

Que le transfert des droits de superficie à la SOVAFIM a fait l'objet d'un arrêté du 24 mai 2013 ; la SOVAFIM est devenue, à cette date, propriétaire, maître d'ouvrage de l'opération ;

Que la SOVAPAR 4 créée le 23 mai 2013 portera l'opération de restructuration et de location de l'ensemble immobilier ;

Que la société HORIZONS a été retenue le 14 février 2014 par la SOVAPAR 4 après un dialogue compétitif pour la promotion – conception du site Ségur-Fontenoy

Que le BEFA a été signé le 23 mai 2014 pour une durée de 12 ans renouvelable deux fois ; le retour à l'État est prévu le 24 mai 2047 ;

► Sur l'économie globale du projet

Que le loyer global a été fixé à 25,3 M€ TTC, taxes et provisions pour le gros entretien et assurances comprises (valeur 2013) ;

Que le montant des travaux est estimé à 233 M€ TTC, l'acquisition de mobilier neuf et de divers équipements à 4M€ et le déménagement à 0,9M€;

Que l'emménagement à Ségur-Fontenoy va permettre de libérer et de restituer plusieurs sites dont la liste figure dans le document remis par les SPM¹ ;

Que la valeur vénale des biens qui seront restitués s'élèvent à 150,8 M€ et permettront des produits de cessions qui ne seront pas affectés à l'opération ;

Qu'à la suite de ces libérations de sites, les économies de coût d'occupation annuel global présentées par les SPM dans le parc locatif sont prévues à hauteur de 16 450 896 € et celles dans le parc domanial à hauteur de 7 649 308 € soit un total de 24 100 204 € ;

► Sur le calendrier

Que le permis de construire a été obtenu le 5 novembre 2014. Il deviendra définitif le 5 février 2015 après expiration des délais de recours ;

Qu'à ce stade de l'opération, aucune risque de décalage n'apparaît ;

Que la livraison du bâtiment Fontenoy est prévue en juin 2016 et celle de Ségur fin août 2017 ;

Que des pénalités de retard ont été prévues : 12 000 euros par jour plafonnées à 2,2 M€ pour le bâtiment Fontenoy et 19 000 euros par jour plafonnées à 3,5 M€ pour le bâtiment Ségur ;

► Sur le programme

Que le programme des travaux comprend, sur 46 000 m² de SUB, des espaces mutualisés (auditorium de 450 places, un centre de documentation, un centre de conception graphique et de reprographie, un centre de courrier, des salles de réunion et de formation), un espace réservé à la presse, des espaces sociaux (un restaurant administratif, une crèche, une salle de sport, des locaux de convivialité), un service médical, des bureaux pour les représentants du personnel et un espace associatif. Le site disposera d'un poste de contrôle. Un bureau de la Poste sera proposé aux agents ; que le programme intègre également un parc de stationnement de 98 places qui, selon les indications complémentaires fournies par les SPM, a vocation à se substituer à la location du 141, boulevard du Montparnasse.

Que 2 300 postes de travail seront créés avec une surface nette par agent de 10,5 m² ;

Que plusieurs remarques émises par le Conseil de l'immobilier de l'État le 28 février 2012 sur le programme ont été prises en compte ; le nombre de places de parking a été réduit à 98 au lieu de 150 sans toucher aux fondations existantes, le nombre de logements a évolué de 8 à

¹ Note du 1^{er} décembre des SPM.

2, les espaces de réception ont été diminués, le centre de traitement de données a été supprimé : au total 1 200 m² de bureaux ont ainsi pu être préservés ;

Que la performance environnementale, comme le demandait le Conseil, a été recherchée dans le programme de travaux (certification HQE Rénovation sur la partie existante, certification HQE neuf 2011 sur la partie neuve soumise à la RT 2012), le label Effinergie Rénovation sur l'ensemble du projet ;

Que l'importance du respect de la valeur patrimoniale du site a été prise en compte par l'inscription de plusieurs éléments architecturaux et décoratifs du bâtiment Fontenoy au titre des monuments historiques et par la réponse architecturale retenue par la SOVAFIM ;

Que chaque bâtiment disposera d'un accueil ; la CNIL et le DDD qui s'installeront à Fontenoy n'ont pas les mêmes besoins que les autres services rejoignant Ségur ;

Que des possibilités d'évolution d'implantation des services (« macro-zoning ») sont prévues ;

► Sur l'occupation future du Ségur-Fontenoy

Qu'à ce jour les services dont le déménagement est prévu à Ségur-Fontenoy sont les suivants :

- Deux cabinets ministériels

Pour les services du Premier ministre :

- Le commissariat général à la stratégie et à la prospective (CGSP) ;
- Le commissariat à l'égalité des territoires (CGET) ;
- La direction de l'information légale et administrative (DILAT) ;
- La direction des services administratifs et financière (DSAF) ;
- Le haut conseil à l'égalité entre les femmes et les hommes (HCEFH) ;
- L'observatoire international du travail (OIT) ;
- Le secrétariat général de la mer ;
- Le service d'information du gouvernement (SIG) ;
- La mission interministérielle de lutte contre la drogue et la toxicomanie (MIDELCA) ;
- La mission interministérielle de vigilance et de lutte contre les dérives sectaires (MIVILUDES) ;
- La commission pour l'indemnisation des victimes de spoliation (CIVS) ;
- Le secrétariat général à la modernisation de l'action publique (SG MAP) ;

Pour les Autorités administratives indépendantes :

- Le Défenseur des droits (DDD) ;

- La commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) ;
- La commission d'accès aux documents administratifs (CADA) ;
- La commission nationale consultative des droits de l'homme (CNSDH) ;
- Le comité consultatif national d'éthique pour les sciences de la vie et de la santé (CCNE) ;
- La commission nationale de contrôle des interceptions de sécurité (CNCIS) ;
- La commission consultative du secret de la défense nationale (CNSDN) ;

Le service de contrôle budgétaire et comptable ministériel

Considérant que l'ensemble de ces structures représenteront en 2018, 2 477 postes de travail au lieu de 2 039 prévus pour une capacité de 2 300 soit une évolution de 438 postes de travail liés à l'évolution du périmètre et des effectifs ;

Considérant que sur le périmètre « Matignon » sont conservés l'hôtel de Matignon, l'hôtel Lebel, l'hôtel Gouffier de Thoix, l'hôtel Montalivet, l'hôtel de Castries, le 66/68 rue Bellechasse, l'hôtel de Cassini, l'hôtel de Clermont, l'effectif à héberger en 2018 peut être estimé à 963 personnes pour une capacité actuelle de 1 194 personnes ;

Considérant qu'au total sur l'ensemble des deux périmètres (Matignon et Ségur-Fontenoy) la capacité représente 3 494 personnes pour un effectif projeté de 3 440 personnes ;

Considérant que le compte-rendu de la réunion interministérielle (RIM) du 6 novembre 2012 indiquait que le site pourra accueillir 2 300 postes de travail, réservés pour près de 2 000 d'entre eux aux SPM et aux autorités administratives indépendantes, que les 300 postes de travail restant avaient vocation à accueillir la direction pour la modernisation de l'action publique ou une direction du ministère des affaires sociales ;

Considérant que le bilan présenté par les SPM ne permet pas d'envisager l'accueil de 300 personnes en provenance des ministères sociaux ;

Considérant le schéma pluriannuel de stratégie immobilière 2014-2018 des SPM ;

Que celui-ci repose essentiellement sur l'opération Ségur-Fontenoy, le maintien du périmètre « Matignon » et d'autres locations ;

Qu'à l'horizon 2018, le nombre d'implantations occupées par les SPM passera de 38 à 22 avec Ségur-Fontenoy ;

Que la surface SUB en m² évoluera de 126 328 à 130 127 soit une augmentation de 3 799 m² ;

Que la SUN par poste de travail passera de 14,69 m² à 12,3 m² avec 10,5 m² à Ségur-Fontenoy ;

Que le coût d'occupation global augmente de 7 299 456 € alors que les économies affichées en termes de locations privatives et domaniales s'élèvent à 24 100 204 € et que le loyer de Ségur-Fontenoy s'élève à 25,3 M€ TTC taxes, gros entretien et assurances comprises (valeur 2013) ;

Que le coût de l'énergie et fluide par m² SUB connaît une baisse d'un euro du m² en 2018 (de 25 à 24 €) alors que le site Ségur-Fontenoy aura été totalement rénové, que les sites abandonnés sont énergivores et que ce coût s'élève à 14 €/m² dans le secteur privé ;

Que les effectifs des SPM sur l'ensemble des périmètres évoluent de + 818 postes en 2018;

Les représentants des services du Premier Ministre ayant été entendus en leurs explications ;

Le Conseil, après en avoir délibéré dans ses séances du 10 décembre 2014 et 11 février 2015, fait les observations suivantes :

A l'attention du ministère occupant,

1. Le Conseil prend acte de la finalisation des termes du contrat passé avec la SOVAFIM pour l'opération Ségur-Fontenoy en regrettant que ceux-ci ne lui aient pas été présentés préalablement comme il l'avait demandé dans son avis du 28 février 2012.
2. Il souligne que l'évolution du périmètre des SPM qui est une contrainte majeure ne devrait pas être un obstacle à une politique immobilière efficiente, d'autant que les services du Premier Ministre ont une obligation d'exemplarité en la matière.
3. Le Conseil s'étonne à cet égard que les effectifs prévus à Ségur-Fontenoy évoluent de 2 039 postes de travail à 2 477. Il fait le constat sur le périmètre des SPM d'une augmentation de 818 agents, soit près de 19 % entre 2013 et 2018, sans qu'il soit possible de s'assurer que les modifications de périmètre qui peuvent expliquer cette évolution s'inscrivent bien dans un objectif de stabilité globale des services et des effectifs.
4. Le Conseil demande que l'aménagement des surfaces de bureaux prévues à Ségur-Fontenoy soit le plus modulaire possible pour tenir compte des changements de structures des SPM ; la mise en œuvre de plateaux doit être privilégiée pour une meilleure adaptabilité à des besoins futurs.
5. Sur l'ensemble du périmètre des SPM et pour une meilleure densification des surfaces, il recommande la mise en place d'espaces mutualisés et l'utilisation de davantage de visio-conférences.
6. Il s'étonne que le coût d'occupation global des SPM en 2018 augmente de 7 299 456 euros alors que les économies liées aux libérations de sites doivent compenser le loyer de Ségur-Fontenoy.

A l'attention de l'État propriétaire ;

7. Le Conseil appelle le service France Domaine à veiller à la bonne articulation de l'échéance des baux devant être libérés avec l'installation des services à Ségur-Fontenoy ;
8. Il souhaite qu'un travail approfondi avec le service occupant soit mené pour densifier au maximum Ségur-Fontenoy. A titre d'exemple, il semble que le CGET ne puisse rejoindre ce site en totalité. Dans cette hypothèse, le Conseil s'interroge sur l'opportunité de libérer les locaux de Pleyel à St-Denis ;

9. Il demande une négociation particulière pour les baux pris par l'État dans la tour Mirabeau ; le nombre de services implantés dans cet immeuble, au-delà des SPM, justifie pleinement une démarche pour obtenir de meilleures conditions locatives ;

*

En conclusion, le Conseil propose au Secrétaire d'État en charge du budget d'approuver le SPSI des services du Premier ministre et des structures qui lui sont rattachées sous réserve de ses observations substantielles.

Le Conseil souhaite être informé de l'évolution de l'opération Ségur-Fontenoy avant l'installation des premiers services afin de disposer d'une vision complète et précise des services rejoignant ce site.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT