



Schéma pluriannuel de stratégie immobilière du ministère des Outre-mer

Avis de suite

Cet avis fait suite à la demande formulée en 2016 par le ministre en charge du Domaine de réaliser une étude de valorisation du site d'Oudinot-Invalides afin d'éclairer une décision sur le maintien ou non d'administrations sur le site, en particulier celle du Ministère des Outre-Mer. La direction de l'immobilier de l'État et les ministères de l'intérieur et des Outre-mer présentent les résultats de leurs travaux au Conseil de l'immobilier de l'État. Estimant le dossier insuffisamment instruit, le Conseil propose au ministre de ne retenir que deux pistes de réflexion, le remploi du site ou sa valorisation afin d'arbitrer en connaissance de cause d'ici l'été 2018.

Vu le décret n°2016-1436 du 26 octobre 2016 modifiant le décret n°2011-1388 du 28 octobre 2011 et le décret n°2006-1267 du 16 octobre 2006 instituant un Conseil de l'immobilier de l'État ;

Vu le décret n°2016-1234 du 19 septembre 2016 modifiant le décret n°2008-310 du 3 avril 2008 relatif à la direction générale des finances publiques et portant création d'une direction de l'immobilier de l'État ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 28 février 2007 relative à la modernisation de la gestion du patrimoine immobilier de l'État ;

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

Vu la circulaire du Premier ministre du 27 avril 2016 relative aux modalités de la nouvelle gouvernance de la politique immobilière de l'État ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 19 septembre 2016 relative au renouvellement des schémas pluriannuels de stratégie immobilière des opérateurs 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 loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;

Vu la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

Vu la circulaire du Premier ministre en date du 6 juillet 2015 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement ;

Vu la circulaire du Premier ministre en date du 6 juillet 2015 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement, étendant l'expérimentation du diagnostic du SDIR à toutes les régions ;

Vu le décret n°2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu les avis du Conseil de l'immobilier de l'État :

- n° 2008-11 sur le SPSI du ministère de l'intérieur, de l'Outre-mer et des collectivités territoriales ;
- n° 2011-14 sur la mise en œuvre du SPSI de l'administration centrale du ministère de l'intérieur, de l'Outre-mer, des collectivités territoriales et de l'immigration ;
- n° 2014-22 du 9 juillet 2014 sur le suivi et la mise en œuvre du SPSI de l'administration centrale du ministère de l'intérieur ;
- n° 2015-02 du 14 janvier 2015 sur le suivi et la mise en œuvre du SPSI de l'administration centrale du ministère des affaires étrangères et du développement international et sur les programmes stratégiques immobiliers à l'étranger ;
- n° 2015-33 du 8 juillet 2015 sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Agence de l'Outre-mer pour la Mobilité (LADOM) ;
- n° 2015-40 du 21 octobre 2015 sur le SPSI du ministère des Outre-mer ;

Vu le dossier de présentation des ministères de l'intérieur et des Outre-mer sur le devenir du site Oudinot-Invalides du 08 février 2018 ;

Vu l'avis de la direction de l'immobilier de l'État (DIE) du 14 février 2018 sur le devenir de l'ensemble immobilier domanial Oudinot-Invalides ;

Sur le contexte de l'audition

Considérant que le Conseil de l'immobilier de l'État a rendu un avis défavorable sur le SPSI du ministère des Outre-mer en octobre 2015;¹

Que ce ministère a été à nouveau entendu par le Conseil en juillet 2016 ;

Qu'à la suite de cette nouvelle audition, le secrétaire d'État chargé du budget a demandé, le lancement d'une étude pour analyser les paramètres de valorisation du site d'Oudinot-Invalides afin d'éclairer une décision sur le maintien ou non d'administrations sur le site, en particulier celle du Ministère des Outre-Mer ;

¹ Avis CIE n°2015-40 du 21 octobre 2015 sur le SPSI du ministère des Outre-mer

Sur la stratégie immobilière du ministère des Outre-mer

Considérant que le Conseil avait regretté en octobre 2015 que le ministère des Outre-mer (MOM) ne dispose pas de son propre SPSI et que sa stratégie immobilière ne soit pas détaillée dans le cadre du SPSI du ministère de l'intérieur (MI) ;

Qu'il avait invité l'État à définir les prérogatives de chacun des ministères de façon à ce que la responsabilité de l'occupation immobilière soit clairement portée par une entité en charge d'élaborer et de mettre en œuvre un SPSI ;

Considérant que la stratégie immobilière du ministère des Outre-mer est désormais intégrée dans le SPSI d'administration centrale du ministère de l'intérieur ;

Que le nouveau projet de SPSI pour la période 2019-2023 a été validé par le cabinet du ministre de l'intérieur ; qu'il est actuellement soumis à la DIE pour avis ; qu'il pourrait être présenté au Conseil de l'immobilier de l'État avant l'été 2018 ;

Sur le site d'Oudinot-Invalides

Considérant que le Conseil avait attiré l'attention des services sur l'incohérence des différentes données immobilières communiquées et avait recommandé de consolider l'inventaire ;

Que les ministères de l'intérieur (MI) et des Outre-mer (MOM) indiquent pour l'ensemble du site une surface de 17 701 m² SUB répartie ainsi :

- 8 205 m² SUB pour le ministère de l'Europe et des affaires étrangères (MEAE)
- 9 496 m² SUB (dont 5 889 m² SUN) pour le MI et le MOM

Que la direction de l'immobilier de l'État indique pour l'ensemble du site des surfaces de 21 836 m² SUB et 15 201 m² SUN décomposées ainsi :

- 16 947 m² SUB en superstructure comprenant 12 189 m² SUN
- 4 610 m² SUB en infrastructure comprenant 3 386 m² SUN

Considérant que les ministères occupants disposent de 880 postes de travail sur le site, dont 442 Pdt pour le MI et le MOM et 438 Pdt pour le MEAE, soit un ratio de 13,42 m² SUN/Pdt ;

Que les ministères de l'intérieur et des Outre-mer estiment que le ratio d'occupation des surfaces dont ils disposent, était de 14,5 m² SUN / Pdt en 2016 ; qu'il est désormais de 13,3 m² SUN / Pdt ; que la dynamique engagée doit permettre de respecter le plafond de 12 m² SUN / Pdt au plus tard en 2020 ;

Qu'une étude capacitaire communiquée par la DIE conclut que 1016 postes de travail peuvent être installés sur les seules surfaces de bureau en superstructure de ce site, par application d'un ratio d'occupation de 12 m² SUN / Pdt ;

Qu'outre le ministre, son cabinet (71 Pdt) et la direction générale des Outre-mer (DGOM) (197 Pdt) d'autres services (174 Pdt) sont également hébergés sur le site :

- la délégation interministérielle pour l'égalité des chances des français d'Outre-mer,

- le service militaire adapté (SMA),
- la délégation Wallis et Futuna,
- des ambassadeurs thématiques,
- le siège de l'agence de l'Outre-mer pour la mobilité (LADOM),
- l'antenne régionale d'Ile-de-France de LADOM,
- le comité National pour la mémoire et l'histoire de l'esclavage (CNMHE),
- le groupement d'intérêt public (GIP) « Mission de la mémoire de l'esclavage, des traites et de leurs abolitions »
- les Assises des Outre-mer ;
- la délégation interministérielle à la reconstruction des îles de Saint-Barthélemy et Saint-Martin ;
- le secrétariat général du comité interministériel de prévention de la délinquance et de la radicalisation (CIPDR) ;
- des agents du secrétariat général des ministères de l'intérieur et des Outre-mer ;
- la délégation interministérielle de la décentralisation du stationnement payant (MIDS),
- la mission des Archives nationales,
- des prestataires,
- des organisations syndicales et associations,

Considérant que des travaux importants doivent être réalisés pour maintenir le site en état d'usage ; que des travaux de gros entretien réparation (GER) sont à envisager :

Que le ministère de l'intérieur qui est en charge de la gestion du site a programmé sur la période 2018-2020 des travaux d'électricité d'un montant de 2,8 M€, des travaux de mise aux normes de sécurité incendie pour un montant de 0,5 M€ et envisage de faire réaliser un audit des toitures en vue de leur réfection ;

Que dans l'hypothèse d'un maintien des services de l'État sur le site, la DIE envisage la réalisation de travaux légers de rénovation pour un montant de 14 M€ (600 € HT/m² superstructure et 300 € HT/ m² infrastructure) ;

Que pour le scénario de valorisation du site par emphytéose, la DIE retient l'hypothèse d'une enveloppe travaux de 50 M€ ;

Que les études conduites par la DIE montrent que le site d'Oudinot est vieillissant et qu'il est difficile à moderniser et à optimiser ; que des améliorations demeurent possibles dans certaines limites qui ne permettent pas d'envisager sa transformation en un espace de travail contemporain ;

Sur les hypothèses de valorisation présentées par la DIE

Considérant que l'opération de restructuration du site du Quai d'Orsay prévoit désormais le départ des services du MEAE du site d'Oudinot-Invalides en 2022 ;

Considérant que plusieurs éléments (immeubles ou parties d'immeuble, cour, jardin) de cet ensemble immobilier bénéficient de protections au titre de leur intérêt patrimonial ou historique ; que ces protections ne permettent pas d'envisager une transformation radicale du bien ; que ces contraintes orientent la démarche de valorisation vers une amélioration à la marge de l'ensemble immobilier ;

Considérant que la configuration des lieux et l'imbrication des espaces ne permettent pas d'envisager un allotissement ;

Considérant que la DIE a confié à un prestataire la réalisation d'une analyse économique comparative de sept scénarios :

Scénario 0 : statu quo

- Aucune modification par rapport à la situation actuelle ;
- Départ du MEAE fin 2022 non remplacé ;
- Occupation par le MOM/MI uniquement ;

Scénario 0bis : statu quo amélioré

- Occupation par le MOM/MI et 440 effectifs supplémentaires quittant des locaux en location parisiens ;
- Pas de travaux de rénovation ;

Scénario 1 : vente + prise à bail aux conditions de la politique immobilière de l'État

- Vente du site Oudinot-Invalides ;
- Prise à bail d'un immeuble pour tous les services du MOM/MI aux conditions DIE ;

Scénario 2 : vente + acquisition

- Vente du site Oudinot-Invalides ;
- Acquisition d'un immeuble pour tous les services du MOM/MI dans une zone géographique compatible avec les critères de la politique immobilière de l'État ;

Scénario 3 : bail emphytéotique + acquisition

- Prise à bail emphytéotique (50 ans) du site Oudinot, gros travaux effectués par l'emphytéote (50 M€) ;
- Acquisition d'un immeuble pour tous les services du MOM/MI dans une zone géographique compatible avec les critères de la politique immobilière de l'État ;

Scénario 4 : densification, MOM/MI reste à Oudinot

- Occupation du site Oudinot par le MOM/MI et effectifs supplémentaires occupants des espaces loués dans Paris et jugés légitimes à y rester, avec économie de la charge de loyer correspondante ;
- Travaux légers de rénovation ;

Scénario 5 : bail emphytéotique + relogement MOM/MI sur 2 sites

- Prise à bail emphytéotique (50 ans) du site Oudinot, gros travaux effectués par l'emphytéote (50 M€) ;
- Installation du ministre, de son cabinet et de la DGOM (268 Pdt) dans un bien domanial parisien ;
- Acquisition d'un immeuble pour les autres services du MOM/MI (174 Pdt) dans une zone géographique PIE compatible avec les critères de la politique immobilière de l'État ;

Qu'il ressort de cette étude théorique que la valorisation du site par emphytéose dégagerait de meilleures performances économiques que la simple cession du bien ;

Qu'elle démontre qu'un remploi pour le compte de l'État est significativement moins intéressant qu'une emphytéose ou une cession ;

Qu'à ce stade de l'instruction du dossier, la DIE n'a pas encore procédé aux sondages qui permettraient de vérifier qu'il est pertinent de mettre le bien sur le marché ;

Que la DIE estime qu'à défaut d'une valorisation par emphytéose ou par cession, un remploi par les services et opérateurs de l'État pourrait être envisagé pour autant que le transfert des entités vers le site produise des économies substantielles ;

Sur la position des ministères de l'intérieur et des Outre-mer

Considérant que les ministères de l'intérieur et des Outre-mer ont pris connaissance des résultats de l'étude de valorisation présentée par la DIE ;

Que pour ces ministères occupants, deux pistes de réflexions principales se dégagent des sept scénarios proposés par la DIE :

- Le maintien des ministères de l'intérieur et des Outre-mer sur le site avec une densification pouvant permettre d'accueillir éventuellement d'autres structures de l'État ;
- La libération du site dans l'objectif d'une valorisation financière dans le cadre d'une cession ou d'un bail emphytéotique et le relogement des services du MOM et du MI ;

Considérant que les ministères de l'intérieur et des Outre-mer privilégient le scénario d'un maintien sur le site d'Oudinot-Invalides ;

Qu'ils souhaitent saisir cette opportunité immobilière pour aller plus loin dans l'intégration des deux ministères ;

Qu'ils estiment que la proximité des institutions de la République facilite le travail quotidien de la ministre des Outre-mer, de son cabinet et des agents de la direction générale des Outre-mer (DGOM) ;

Qu'ils estiment que cette solution permet d'éviter les contraintes fonctionnelles et les dépenses liées à un déménagement ;

Considérant que les ministères de l'intérieur et des Outre-mer observent que la mise en œuvre de la deuxième option à horizon 2022 suppose de prendre des décisions rapidement, afin de préparer le transfert des équipes ;

Que cette solution nécessite d'identifier préalablement les futures implantations pour le ministre, les services de l'administration et l'ensemble des structures aujourd'hui installées sur le site d'Oudinot-Invalides ;

Qu'elle suppose également de prendre des dispositions relatives aux nombreuses archives entreposées à Oudinot qui constitue le premier site d'archivage du ministère de l'intérieur, et pour lequel une solution de relocalisation doit être envisagée à terme ;

Considérant que le devenir du site Oudinot-Invalides est un élément déterminant de la stratégie immobilière du ministère de l'intérieur ;

Que le SPSI d'administration centrale du ministère de l'intérieur a pour ambition de rationaliser les implantations en diminuant le nombre et en regroupant les fonctions stratégiques et d'état-major autour du ministre d'État sur l'îlot Beauvau ;

Que celui-ci vise prioritairement à répondre à l'obligation de quitter l'immeuble «Lumière » situé dans le 12^{ème} arrondissement de Paris, au terme du contrat de location qui interviendra le 31 décembre 2023 ; que le ministère propose d'acquérir un site relais afin de constituer un pôle transversal par le regroupement d'un certain nombre de service au-delà de ceux installés au « Lumière », dont éventuellement la direction générale des Outre-mer ; que dans une telle hypothèse la cible identifiée est celle d'un immeuble de 50 000 m² pour y loger 2 500 postes de travail ; que le coût d'une telle opération est estimé à 250 M€ ;

Que le SPSI en projet pour la période 2019-2023 envisage aussi l'hypothèse de la création d'un pôle d'appui aux collectivités territoriales sur le site d'Oudinot-Invalides permettant d'envisager la cession de l'immeuble actuellement occupé par la direction générale des collectivités locales (DGCL) au 2, place des Saussaies, Paris 8^{ème} ; que le regroupement des directions et opérateurs des Outre-mer et de la DGCL pourrait être complété par le transfert d'autres opérateurs tels que l'agence nationale de l'habitat (Anah) ou l'agence de rénovation urbaine (Anru) aujourd'hui installés au cœur de Paris et qui pourraient participer au financement de l'opération de rénovation d'Oudinot ; que le transfert de services du ministère de l'intérieur permettrait de réduire le dimensionnement et le coût du site relais du ministère de l'intérieur ;

Considérant que le Conseil avait rappelé en 2015 que *« l'arbitrage d'un bien aussi significatif que celui d'Oudinot-Invalides doit faire l'objet d'une instruction complète, tant du point de vue des services occupants (adéquation au besoin, chiffrage en coûts complets) que de celui de l'État propriétaire (valeur de marché, droits à construire résiduels, travaux de gros entretien réparation, rentabilité de l'actif) »*² ;

Les représentants de l'administration centrale des ministères de l'intérieur et des Outre-mer et de la direction de l'immobilier de l'État ayant été entendus en leurs explications ;

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de sa séance du 14 février 2018, formule les recommandations suivantes :

² Avis CIE n° 2015-40 du 21 octobre 2015 sur le SPSI du ministère des Outre-mer

Sur l'occupation actuelle du site d'Oudinot-Invalides et sa capacité d'accueil

1. Le Conseil constate que la performance d'occupation des ministères de l'intérieur et des Outre-mer ne respecte pas la norme plafond de la politique immobilière de l'État.
2. Il constate que les ministères se sont employés depuis 2015 à améliorer leur ratio d'occupation par le transfert de services et l'installation de nouvelles structures sur ce site prestigieux et à la valeur économique très élevée du fait de son emplacement.

Il relève que le Conseil et la direction de l'immobilier de l'État s'étaient formellement opposés à certains de ces mouvements qui concernaient des opérateurs préalablement implantés en périphérie de la capitale.³

Le Conseil souligne que de telles pratiques ne sont pas conformes aux principes de la politique immobilière de l'État et ont un coût élevé.

3. Le Conseil maintient les réserves qu'il avait formulées en 2015 et 2016 sur les modalités de calcul du nombre de postes de travail qui a pour résultat de surestimer le besoin réel des structures aujourd'hui installées sur le site.

Le Conseil recommande de réaliser un travail d'analyse de l'activité des services des ministères de l'intérieur et des Outre-mer dans le but d'objectiver les besoins immobiliers des différentes structures hébergées tant en termes de localisation que de qualité et de quantité, en toute transparence et dans le respect des normes de la politique immobilière de l'État.

Cette étude doit notamment avoir pour objectif d'identifier comment les différentes structures relevant des Outre-mer pourraient être réparties sur deux sites ; l'un parisien à proximité du ministre, l'autre dans un ensemble immobilier situé dans un secteur où le marché de l'immobilier est plus en adéquation avec les ressources de l'État.

4. Le Conseil remarque que l'étude présentée par la DIE qui conclut à une capacité d'accueil globale du site de 1016 postes de travail se base sur un ratio de 12 m² SUN / Pdt.

S'agissant d'une implantation dans un quartier de Paris où l'immobilier est particulièrement onéreux, il rappelle que la norme plafond de la politique immobilière de l'État pour les nouveaux projets d'installation pourrait être fixée à 10 m² SUN/ Pdt. Il ressortirait de l'application de cette règle que le nombre de poste de travail devrait être au minimum de 1219 postes de travail.

Il rappelle également sa préconisation formulée dans l'avis général sur les SPSI d'administration centrale, de revoir les modalités de calcul de ce ratio, particulièrement en prenant en compte le taux de présence effectif.

5. Le Conseil note également que cette étude ne tient pas compte des 4 610 m² SUB du sous-sol qui peuvent être affectés à d'autres usages que l'entreposage.

Le Conseil invite le représentant de l'État propriétaire à étudier le potentiel de ces surfaces aussi bien dans la perspective d'une mise sur le marché de l'actif que de son

³ Avis CIE - n° 2015-33 du 8 juillet 2015 sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de LADOM

remploi au bénéfice de l'État occupant, en s'inspirant notamment de projets de transformation d'ensembles immobiliers bénéficiant de protections comparables⁴.

Sur la stratégie immobilière des ministères de l'intérieur et des Outre-mer

6. Le Conseil prend acte que la stratégie immobilière du ministère des Outre-mer est désormais intégrée dans le SPSI d'administration centrale du ministère de l'intérieur.

Il observe qu'un schéma où les services en charge des missions relatives aux Outre-mer seraient perçus comme une composante du pôle d'appui aux collectivités territoriales, limite la portée de l'argument initialement avancé pour le maintien du MOM sur le site d'Oudinot qui était que l'immobilier devait traduire la volonté politique de disposer d'un ministère de plein exercice pour les Outre-mer.

7. Le Conseil note que le devenir des services et structures actuellement implantés sur le site d'Oudinot-Invalides est à envisager dans le cadre plus large du redéploiement des services d'administration centrale des deux ministères au terme du bail de l'immeuble « le Lumière », sis Paris 12^{ème}.

8. Il s'étonne que les archives du ministère de l'intérieur puissent être entreposées au cœur de Paris alors qu'il existe des solutions plus fonctionnelles et moins onéreuses.

Il prend acte que la question du transfert de ces archives dans des locaux adaptés sera traitée dans le cadre du SPSI 2019-2023 du ministère de l'intérieur.

Sur l'instruction du dossier relatif au devenir du site d'Oudinot-Invalides

9. S'agissant du devenir du site Oudinot, le Conseil prend acte que :

- l'analyse comparative de sept hypothèses présentée par la DIE conclut que les scénarios les plus économiquement avantageux reposent sur une valorisation du site par emphytéose et la réinstallation de ses occupants actuels sur un ou deux sites dans le respect des critères de la politique immobilière de l'État ;
- les ministères de l'intérieur et des Outre-mer ont le projet de constituer un pôle d'appui aux collectivités territoriales par le regroupement des directions et opérateurs des Outre-mer et de la direction générale des collectivités locales sur le site domanial d'Oudinot-Invalides.

Le Conseil note la divergence de point de vue entre le représentant de l'État propriétaire et les représentants de l'État occupant.

10. Le Conseil constate pour autant que ces positions demeurent insuffisamment étayées. Il ne peut que déplorer que les recommandations qu'il formulait en 2015 demeurent d'actualité :

« Le Conseil prend note des deux hypothèses présentées en séance s'agissant de la cession du site d'Oudinot-Invalides ou de sa conservation. Il s'étonne cependant que ces deux scénarios n'aient pas réellement été étudiés alors que la demande explicite du ministre en charge du Domaine remonte à janvier 2009. »

⁴ Cf. Projet de transformation en campus de l'ancien site domanial de l'Artillerie :

<http://www.wilmotte.com/fr/new/190/WA-remporte-la-construction-du-nouveau-campus-de-Sciences-Po>

Le Conseil rappelle que l'objectivation des décisions est une des pierres angulaires de la politique immobilière de l'État.»

Or, neuf ans après cette demande, le Conseil dresse le constat suivant :

- La connaissance du bien demeure imparfaite. Les surfaces du bien varient selon les documents et les sources. Il n'est pas fait état de la réalisation d'un audit fonctionnel et technique à partir duquel les différents scénarios de rénovation et d'occupation auraient été élaborés.
- Les ministères de l'intérieur et de l'Outre-mer ne présentent pas un programme fonctionnel qui permettrait de s'assurer de l'adéquation de la réponse immobilière aux besoins des services. Les éléments de programmation se résument à un nombre de postes de travail, résultat d'un calcul sur lequel le CIE demeure très réservé.
- Le CIE émet des réserves sur la capacité d'accueil du bien telle qu'elle ressort de l'étude confiée à un prestataire (Cf. points 2 et 3 du présent avis).
- Les hypothèses économiques sur lesquelles se fondent l'analyse comparative de la DIE demeurent à confronter aux réalités du marché immobilier.
- S'agissant du scénario 5, le bien domanial parisien susceptible d'accueillir le ministre des Outre-mer et ses services demeure à identifier ;

Le Conseil regrette que les éléments présentés ne constituent pas un dossier susceptible d'être soumis à un éventuel arbitrage politique alors que les solutions immobilières à mettre en œuvre devront être opérationnelles au départ des services du MEAE programmé pour 2022.

11. Le Conseil considère que les recommandations formulées dans ses avis précédents et les demandes du ministre en charge du Domaine étaient suffisamment détaillées pour que l'on puisse espérer disposer d'un dossier complètement instruit en 2018.

Il recommande de définir précisément les attendus d'un tel dossier afin de garantir que les décisions immobilières de l'État soient prises à l'avenir dans des délais raisonnables et en toute connaissance de cause.

12. Le Conseil souligne que le retard pris dans l'instruction de ce dossier favorise le statu quo qui, du point de vue de l'intérêt général, constitue le pire des scénarios.

- Une augmentation du coût de la fonction immobilière par la mise à disposition de surfaces onéreuses et excédentaires
- Une dévalorisation du patrimoine immobilier de l'État par la conservation d'un bien obsolète nécessitant des investissements importants pour la seule réalisation de travaux de mise en conformité.

13. Le Conseil souligne que, dans un contexte de forte évolution des modes de travail, la question de l'adéquation aux besoins futurs ne constitue pas le moindre des enjeux de la décision immobilière.

Il appelle les services de l'État à prendre en compte cette dimension dans leurs analyses comparatives, notamment s'agissant des conséquences de solutions immobilières conservatrices qui pourraient se révéler rapidement inadaptées aux besoins futurs des services publics.



Conseil de l'immobilier de l'État

En conclusion, si des études théoriques confirment bien qu'une valorisation par emphytéose est économiquement plus avantageuse, le Conseil de l'immobilier de l'État n'est pour autant pas en mesure de rendre un avis sur le devenir du site Oudinot, faute d'une instruction suffisante des différents scénarios envisagés par la direction immobilière de l'État et du projet des ministères de l'intérieur et des Outre-mer.

Il ne mésestime la complexité, ni du travail d'analyse de l'activité des services occupants pouvant permettre de préciser leurs besoins immobiliers en termes de localisation, de qualité et de quantité, ni de la collecte des informations requises pour valider les hypothèses des différents scénarios envisagés par la DIE et notamment celui d'une emphytéose. Il regrette très vivement que ce site dont la valorisation potentielle est très élevée ne soit pas considéré à cette aune –celle d'un actif à exploiter au mieux pour l'ensemble de la collectivité nationale auquel il appartient- mais comme un bien approprié par quelques administrations. En conséquence, il demande que le travail d'instruction complémentaire puisse être achevé d'ici juin 2018, période à laquelle le ministère de l'intérieur estime être en mesure de présenter son nouveau SPSI.

Le Conseil propose donc au ministre que la direction de l'immobilier de l'État et les ministères de l'intérieur et des Outre-mer étudient les deux scénarios suivants qu'il les invite à présenter lors de sa séance du 14 juin prochain :

- Le emploi optimal du site dans le cadre du seul SPSI d'administration centrale des ministères de l'intérieur et des Outre-mer ;
- La valorisation du site par emphytéose et le transfert des structures qui y sont actuellement installées vers d'autres sites selon une organisation permettant de concilier exigences fonctionnelles des services et conformité aux critères de la politique immobilière de l'État.

**Pour le Conseil,
Son Président**

Jean-Paul MATTÉI

