



AVIS

sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'école nationale de la magistrature (ENM).

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

Vu la loi de programmation n°2009-967 du 3 août 2009 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 ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique du 26 décembre 2008 relative au recensement du parc immobilier et aux orientations pour l'évolution du parc immobilier des opérateurs et des organismes divers de l'État ;

Vu la circulaire du ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique du 26 décembre 2008 relative à l'immobilier des opérateurs et organismes divers de l'exerçant leurs missions en matière d'enseignement supérieur ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État, portant notamment sur le recensement et la gestion dynamique du patrimoine détenu ou occupé par les opérateurs de l'État ;

Vu la circulaire du ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État du 16 septembre 2009 relative aux modalités de réalisation des schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI) des opérateurs et de leurs échéances ;

Vu le projet de schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'école nationale de la magistrature du 17 mai 2010 ;

Vu l'avis du service France Domaine du 1er octobre 2010 ;

Après avoir procédé à l'audition de M Daniel CHASLES, secrétaire général de l'école nationale de la magistrature ; en présence de M Philippe MONNOT, sous-directeur adjoint de l'immobilier au ministère de la justice et de Mme Morgane LATHUILLÉ, représentante de France Domaine lors de la séance du 11 mars 2013 ;

Considérant que l'école nationale de la magistrature a pour mission d'assurer la formation professionnelle initiale des auditeurs de justice (élèves magistrats) et d'organiser la formation continue des magistrats et des magistrats non professionnels (juges de proximité, juges des tribunaux de commerce, conciliateurs de justice) ;

Considérant que l'ENM a accueilli 20 000 personnes en formation en 2012, compte tenu notamment de l'obligation faite aux magistrats en fonction de suivre cinq jours de formation continue par an ;

Considérant que l'ENM distingue la formation continue nationale, conçue et mise en œuvre de façon centralisée par l'ENM, de la formation continue déconcentrée organisée à l'initiative de la Cour de cassation et des cours d'appel et dispensée régionalement ;

Considérant que les formations continues techniques ont lieu à Paris, afin de bénéficier des meilleurs spécialistes lors de sessions groupées alors que les formations informatiques et de langues sont déconcentrées ;

Considérant que l'ENM dispose de deux implantations, une à Bordeaux, siège historique de l'école, l'autre à Paris dans un immeuble acheté en 1980 ;

Considérant que chacune des deux implantations présente des problématiques différentes ;

Considérant, s'agissant du site de Bordeaux :

Que le site s'étend sur 5 700 m² SUB, sur trois bâtiments dont le bâtiment Gillet achevé en 1972, la tour Rodgers réceptionnée en 1997 et la tour des Minimes datant du XV^{ème} siècle restaurée en 1982 ; que la convention d'utilisation du site a été signée en 2011 ;

Que le bâtiment Gillet présente un ratio SUN/PdT de 14,24 m² et la tour Rodgers de 10,83 m² SUN/PdT ;

Que le bâtiment Gillet présente des problèmes d'isolation, notamment des menuiseries extérieures simple vitrage à remplacer, des murs extérieurs présentant des ponts thermiques à doubler, l'installation de chauffage et de climatisation à remplacer, les travaux d'accessibilité à prévoir pour être en conformité avec la loi de 2005 ;

Que pour réduire les consommations d'énergie, une première tranche de travaux a concerné l'enveloppe thermique du bâtiment Gillet et l'isolation de la toiture de la tour Rodgers pour un montant total de 1,07 M€ TTC et a été réalisée en 2010 et 2011 et réceptionnés en 2012 ;

Que d'autres travaux sont à prévoir comme la réfection totale de la chaufferie et le remplacement du mur rideau de la salle des pas perdus ;

Que le projet d'une nouvelle extension a été abandonné à cause du coût ;

Considérant, s'agissant du site de Paris :

Que le bâtiment sis 3 ter quai aux fleurs n'a pas été conçu pour des bureaux, qu'il est enserré dans des immeubles d'habitation, au sein d'une copropriété, dans un quartier où la protection des monuments historiques impose des contraintes fortes ;

Que le ratio du bâtiment parisien est de 12,68 m² SUN/PdT, hors salles de formation ;

Que le bâtiment s'étend sur 1 500 m² SUN et s'avère insuffisant pour répondre aux besoins de l'ENM, ce qui conduit l'établissement à louer des salles de formation à l'extérieur pour un montant de 350 000 € par an sur un budget total de 30 M€ ;

Que l'ENM a estimé ses besoins à 3 400 m² SUN avec deux amphithéâtres et des salles de formation soit plus du double des surfaces actuelles alors que le site parisien ne dispose que d'un seul amphithéâtre ; que cette estimation a été transmise pour étude à l'agence pour l'immobilier de la justice ;

Qu'un grand auditorium est prévu sur le site du tribunal de grande instance (TGI) de Paris aux Batignolles et pourra être mutualisé ;

Que le bâtiment nécessite d'importants travaux comme le remplacement des fenêtres pour 180 000 € TTC, des travaux d'isolation et de mise aux normes accessibilité ;

Qu'il s'agit d'un ERP ayant fait l'objet d'un avis défavorable de la préfecture de police relatif aux équipements de détection et d'alarme en 2010 puis d'un avis favorable en 2011 ;

Que le bâtiment acquis en 1980 pour 4,47 M€, a été estimé à 10,26 M€ en 2010 ;

Que dans le cadre de l'occupation du palais de justice de Paris, il est prévu que l'ENM s'installe dans une partie des locaux libérés à l'horizon 2019 et y occupe des surfaces de bureau et de salles de formation ;

Que l'ENM attend une décision sur l'occupation du palais de justice et compte tenu de ce projet, sursoit aux travaux de réhabilitation de l'immeuble du quai aux fleurs à Paris ;

Qu'aucun autre projet de réimplantation des activités parisiennes n'a été étudié, ni sur le site des Batignolles ni sur celui du Millénaire où les services du ministère vont s'implanter vers 2015 ni sur un autre site en périphérie de Paris ni même dans le cadre d'une réorganisation sur la possibilité de réduire le nombre de formations dispensées à Paris au bénéfice d'actions déconcentrées ;

Que le représentant du ministère de la justice indique qu'une installation de l'ENM sur le site du TGI de Paris aux Batignolles aurait contraint à imposer des contraintes de sécurité disproportionnées pour l'ENM ;

Que le ministère de la justice entend optimiser le site du palais de justice et créer une synergie des services judiciaires en regroupant la cour de cassation, la cour d'appel de Paris, le conseil supérieur de la magistrature et l'ENM ;

Que, selon le ministère, le projet d'installer l'ENM dans le palais de justice en aménageant des salles de formation et des bureaux au sein du bâtiment permettra à l'ENM de proposer une offre de formation de proximité aux services judiciaires présents sur ce site, d'éviter une acquisition, de bénéficier d'une implantation au cœur de Paris, très bien desservie par les transports en commun et présentant donc plus d'avantages qu'une implantation sur le site du Millénaire ;

Qu'une étude est en cours pour préciser les besoins des services intéressés par une implantation sur le site du palais de justice de Paris ;

Considérant par ailleurs que le SPSI présenté par l'ENM couvre quatre ans (2010-2013) et non cinq ans comme prévu par France Domaine; qu'il doit être actualisé cette année avec des perspectives plus longues (2014-2018) ;

Considérant que le représentant du ministère de la justice rappelle la politique immobilière menée par ce ministère, qui consiste à regrouper les services administratifs centraux et le secrétariat général du ministère exerçant des fonctions régaliennes sur deux sites parisiens pérennes et dans des immeubles domaniaux (place Vendôme, l'immeuble le Millénaire dans le XIX^e arrondissement acheté 223 M€ en 2012) par abandon des huit sites actuels, réalisant ainsi d'importantes économies sur des locations couteuses ;

Considérant que le palais de justice de Paris constitue un troisième site abrité dans un bâtiment domanial et historique ;

Considérant la politique de décentralisation conduite par le ministère vis à vis de ses écoles dont l'école nationale de la protection judiciaire de la jeunesse implantée à Roubaix, l'école nationale des greffes localisée à Dijon, l'ENM installée à Bordeaux et Paris, avec des actions de mutualisation des formations entre les écoles :

Le représentant de l'école nationale de la magistrature et le représentant du ministère de la justice ayant été entendus en leurs explications,

Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances du 11 mars et du 24 avril 2013 fait les observations suivantes sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'ENM

1. Le Conseil prend acte de la stratégie définie par l'ENM dans son SPSI qui consiste à maintenir deux implantations pour l'école mais n'a pas eu communication d'éléments d'étude permettant de conforter ce choix. Il constate que le SPSI arrive à échéance et que sa nouvelle version devrait conduire l'école à clarifier ses choix stratégiques pour les cinq années à venir.

Ces choix devront s'appuyer sur une analyse de l'ensemble des facteurs de rationalisation de l'immobilier, parmi lesquels :

- le regroupement de l'ensemble des formations sur le site de Bordeaux
- une implantation en périphérie de Paris
- la possibilité de développer les formations en province dans les cours d'appel.

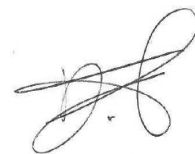
Ces trois formules devraient faire l'objet d'une évaluation pour apprécier les coûts tant en investissement qu'en fonctionnement qu'ils impliquent. De ce point de vue, le Conseil ne mésestime pas la densité intellectuelle qui caractérise Paris et paraît justifier que les formations permanentes les plus approfondies y soient prévues. Il s'interroge toutefois sur le fait de savoir si un bilan économique a été effectué pour apprécier les conséquences de ce point. Le Conseil demande à être rendu destinataire de ce nouveau document.

2. Le Conseil observe que l'ENM immobilise un immeuble dédié quasi uniquement à la formation pour une valeur de 10 M€ au cœur de Paris et dépense en sus 350 000 € par an de location de salles de formation complémentaires. Cet immeuble très bien localisé, ne répondant pas aux fonctionnalités et à l'organisation de l'ENM, représente un actif important qui pourrait être valorisé et dont le produit de cession pourrait faciliter et accélérer le financement de l'acquisition de l'immeuble du Millénaire.
3. Le Conseil relève que le projet d'occupation du palais de justice de Paris après le départ du TGI de Paris en 2017 est un projet d'envergure qui nécessite une implication forte de l'État propriétaire. Ce projet doit être piloté dans le cadre d'un schéma global immobilier du centre de Paris afin d'optimiser l'usage d'un site prestigieux, offrant des surfaces importantes. Le Conseil considère que l'immobilisation de superficies conséquentes pour des salles de formation dans l'hyper-centre de Paris mérite, à tout le moins, une décision explicite des responsables de l'État propriétaire, particulièrement dans le contexte actuel des finances publiques.

Compte tenu des enjeux particulièrement importants, le Conseil souhaite être rendu destinataire avant la fin du mois de juin 2013, d'un document élaboré conjointement par France Domaine et les services du ministère de la justice, présentant à la fois l'état d'occupation du palais de justice (tant par les services de l'État que par des structures qui n'en dépendent pas) et les hypothèses actuelles de travail pour le réemploi des surfaces libérées après le départ du TGI.

4. Le Conseil souligne et salue l'effort de rationalisation engagé par le ministère de la justice qui regroupe les activités régaliennes des services centraux dans des immeubles domaniaux. Il considère que parallèlement la politique de décentralisation relative aux écoles doit être poursuivie.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT