



Stratégie immobilière de l'Institut français des sciences et technologies des transports, de l'aménagement et des réseaux (Ifsttar)

Avis de suite sur sa mise en œuvre et son suivi

Près de deux ans après sa précédente audition et plus de sept ans après sa création par fusion de deux opérateurs, l'Ifsttar fait preuve d'une bonne connaissance physique et technique du patrimoine vaste et varié qu'il occupe. En revanche, l'institut peine à élaborer une vision stratégique globale de ce que devrait être un immobilier performant et utile au bon déroulement de ses missions.

Des tentatives de valorisation du foncier, vivement attendue par le Conseil, s'ébauchent mais ne se concrétisent pas encore. De ce point de vue, l'inscription de deux sites à enjeux dans le cadre des SDIR pourrait être de nature à faire émerger de nouvelles possibilités. Le projet de SPSI 2018-2020 doit être considérablement amélioré sur l'aspect stratégique. Le CIE invite la tutelle, la DIE et l'opérateur à travailler en ce sens.

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 ;

Conseil de l'immobilier de l'État

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, 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 l'avis du Conseil de l'immobilier de l'État [n°2016-20](#) du 12 octobre 2016 relatif à la stratégie immobilière de l'Ifsttar ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 31 mai 2018, Mme Hélène JACQUOT-GUIMBAL, directrice générale de l'Institut français des sciences et technologies des transports, de l'aménagement et des réseaux (IFSTTAR), accompagnée de Mme Anne-Marie LE GUERN, directrice générale adjointe, et de M. Philippe AVRIL, secrétaire général délégué du site de Marne-la-Vallée, en présence de Mme Claire SALLENAVE, sous-directrice de l'animation scientifique et technique (CGDD/DRI), et de MM. Nicolas BUSSEREAU et Serge MARTINS de la délégation à l'action foncière et immobilière (DAFI) du ministère de la transition écologique et solidaire et en présence de M. Philippe BAUCHOT, adjoint de la directrice de l'immobilier de l'État, accompagné de M. Jildaz ÉCOLAN, chef du bureau de la doctrine et de la stratégie de l'immobilier de l'État ;

Considérant que, l'Institut français des sciences et technologies des transports, de l'aménagement et des réseaux (Ifsttar)¹ est un établissement public à caractère scientifique et technologique créé au 1^{er} janvier 2011 par fusion de l'Institut national de recherche sur les transports et leur sécurité (INRETS) et du Laboratoire central des ponts et chaussées (LCPC) ;

Considérant que, dans son avis n°2016-20, le Conseil constatait que l'établissement disposait d'un bon inventaire du patrimoine occupé, ce patrimoine étant diversifié et composé de bureaux et espaces administratifs, de documentation ou de restauration, de locaux spécifiques liés à l'activité dont des laboratoires et équipements scientifiques rares ;

Que l'établissement devait néanmoins veiller à l'actualisation des données d'inventaire et à la collecte des données techniques relatives à l'état du bâti (qualités intrinsèques) et aux coûts immobiliers (consommations énergétiques, entretien, etc.) ;

¹ Établissement public à caractère scientifique et technologique créé par le décret n°2010-1702, à compter du 1^{er} janvier 2011, placé sous la tutelle conjointe du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer et du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche.

Conseil de l'immobilier de l'État

Que le volet de stratégie immobilière restait à élaborer, sous la forme d'un schéma pluriannuel ;

Que la stratégie immobilière devait être corrélée aux besoins en nombre de postes de travail, tenant compte de l'évolution des plafonds d'emplois et de la trajectoire budgétaire connue ou prévisible, alors que le parc était manifestement surdimensionné ;

Qu'il insistait pour que la problématique du foncier et de sa valorisation, dont les larges possibilités comme à Nantes ne sont pas exploitées, soit pleinement intégrée aux réflexions relatives à l'élaboration du schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) ;

Que la stratégie immobilière devait s'inscrire dans le cadre de la démarche des schémas directeurs immobiliers régionaux (SDIR) notamment pour intégrer la problématique du foncier. Cette démarche était amorcée concernant deux sites complexes occupés par l'Ifsttar (Nantes-Bouguenais et Bron) ;

Que le ministère de la transition énergétique et solidaire était invité à conduire une réflexion particulière afin d'établir une stratégie pour les sites caractérisés par le regroupement de plusieurs opérateurs sous sa tutelle, en accord avec les opérateurs ;

Que le Conseil demandait que les différents acteurs s'attachent à résoudre les difficultés liées à l'exploitation du bâtiment Bienvenue à Marne-la-Vallée ;

Que le Conseil recommandait en conclusion de son avis que l'Ifsttar, sa tutelle et la direction de l'immobilier de l'État élaborent une stratégie permettant de regrouper plusieurs opérateurs sur les sites et engagent des actions de valorisation du foncier disponible ;

*

Considérant que l'établissement dispose d'un budget de 104,49 M€ (chiffres 2016), dont 83,51 M€ de subvention ;

Que la stabilisation de la situation financière de l'établissement est une préoccupation constante. Celle-ci est en bonne voie. L'établissement dégage actuellement une capacité d'autofinancement de 0,3 à 0,5 M€ par an, lui laissant entrevoir la possibilité de faire réaliser des études et diagnostics sur les bâtiments occupés ;

Que le montant global des dépenses de fonctionnement lié à l'immobilier est d'environ 5,8 M€ (dont contrats de nettoyage et travaux d'entretien) ;

Que l'ensemble des sites représente près de 65 000m² SUB pour trente-cinq bâtiments. 77% de la superficie est à usage technique et 75% de la superficie est domaniale ;

Que l'établissement a connu une perte d'effectif de l'ordre de 15% sur 5 ans, à périmètre immobilier quasi constant ;

Considérant que chaque site principal est doté d'un pôle de moyens généraux dont la taille varie de un à quatorze agents. Ces pôles assurent la maintenance des bâtiments et des véhicules, la reprographie, l'accueil... ;

Que l'immobilier mobilise spécifiquement dix ETP, à compétences « généralistes », l'ensemble étant piloté par le secrétariat général de l'établissement ;

Qu'à défaut de budget suffisant, les études qui auraient été nécessaires préalablement au développement de projets ambitieux n'ont pas été réalisées ;

Sur le bilan du SPSI 2013-2017,

Considérant que l'élaboration d'une stratégie d'établissement a constitué un enjeu majeur et une priorité depuis la fusion des deux établissements ayant donné naissance à l'Ifsttar ; que le schéma pluriannuel de stratégie immobilière 2013-2018 n'a été réalisé que de façon superficielle par l'élaboration et la mise à jour d'un inventaire (bien documenté au demeurant) ; qu'une vision stratégique de l'immobilier aux services de missions de l'établissement restait à construire en tenant compte des spécificités du bâti occupé et des emprises foncières, les enjeux de valorisation du foncier étant particulièrement importants sur deux sites au moins (Bron et Nantes-Bouguenais) ;

Considérant que depuis la fin 2016, l'établissement s'est approprié les nouveaux outils mis à disposition par la direction de l'immobilier de l'État (DIE), qu'il a poursuivi la fiabilisation de son inventaire et versé dans le référentiel technique (RT) l'ensemble des données de connaissance du parc (données techniques et de consommations) pour servir de base à l'élaboration du nouveau schéma pluriannuel de stratégie immobilière ;

Que ces travaux ont été conduits dans le cadre d'un suivi renforcé exercé par la délégation à l'action foncière et immobilière (DAFI)². L'Ifsttar bénéficie également du suivi renforcé de la DIE ;

Considérant que l'Ifsttar a rencontré quelques difficultés à identifier la valeur des biens immobiliers qu'il occupe, puisqu'il ne disposait pas des documents en attestant. Ces données et les documents afférents sont en cours de collecte auprès des directions départementales des finances publiques ;

Considérant que le Conseil avait lors de l'audition précédente porté une attention particulière aux sites de Nantes-Bouguenais, de Bron-Lyon et au bâtiment Bienvenüe (Marne-la-Vallée)³ ; que les éléments marquants concernant ces trois sites sont les suivants :

² Opérateur chargé de la valorisation des actifs immobiliers du pôle ministériel, du pilotage de sa stratégie immobilière, de l'expertise de toutes ses opérations immobilières importantes, de la maîtrise d'ouvrage de ses projets immobiliers majeurs, et de la mise en œuvre de la politique de mobilisation du foncier public en faveur du logement.

³ L'établissement bénéficie également d'implantations de moindres enjeux à Versailles (78), Lille-Villeneuve d'Ascq (59), Grenoble (38), Guerville (78), Salon de Provence (13).

En ce qui concerne le site de Nantes-Bouguenais,

Considérant que l'Ifsttar bénéficie d'une convention d'utilisation de cet ensemble immobilier mis à disposition par l'État propriétaire pour une durée de dix-huit ans à compter du 1^{er} janvier 2016. Cet ensemble immobilier d'une superficie totale de 150 hectares est composé de vingt-et-un bâtiments ;

Qu'en application de la convention, l'utilisateur supporte l'ensemble des dépenses d'entretien courant et de petites réparations ; la réalisation des dépenses de grosses réparations à la charge du propriétaire est également confiée à l'utilisateur qui les effectue avec les dotations inscrites à son budget ;

Que la convention ne fixe pas de loyer, l'opérateur bénéficie donc d'une mise à disposition à titre gratuit ;

Que la convention établit à 19,34m² SUN par poste de travail le ratio d'occupation du bâtiment Viarme (soit 26,6m² SUN rapporté aux effectifs physiques présents en début de convention), seul bâtiment considéré comme un immeuble de bureau⁴, et fixe à 2033 (fin de la convention), l'atteinte de la cible de 12m² SUN par poste de travail ;

Que la convention⁵ ne comporte pas d'annexe visant à déterminer les droits et obligations du bailleur et du preneur en matière d'amélioration de la performance environnementale et d'atteinte des objectifs fixés dans le cadre des lois dites du Grenelle de l'environnement ;

Considérant que le site offre de larges possibilités de valorisation foncière ; qu'il est désormais intégré dans les travaux conduits en niveau régional, à travers le schéma directeur immobilier régional (SDIR), conformément à la demande du CIE ;

Que, simultanément, sur le site de Nantes-Bouguenais, différentes pistes de valorisation du foncier sont évoquées :

- l'Ifsttar privilégie le maintien des possibilités d'accueil des activités liées aux énergies marines renouvelables, en lien avec les activités de l'IUT Jules Vernes ;
- le ministère de la Justice porte le projet d'implantation d'une maison d'arrêt. L'étude de préfaisabilité n'a pas été communiquée au Conseil ;
- la DAFI conduit pour sa part une réflexion sur la possibilité de développer un programme de logements ;

Considérant que l'établissement évoque également des réflexions en cours concernant l'implantation pour un petit ensemble de bureaux par une entreprise proche de ses activités, l'accueil temporaire de start-up, l'accueil de locaux dédiés à un constructeur aéronautique ou encore des installations techniques d'une entreprise de travaux publics ;

Considérant que le principe d'une recherche de valorisation foncière est acté par l'établissement et son ministère de tutelle (DAFI) mais qu'aucune des pistes de réflexion

⁴ Le bâtiment Viarme est le seul dont le ratio SUN/SUB (> ou = à 51%) permet de le qualifier d'immeuble de bureau.

⁵ L'article 9 de la convention prévoit la possibilité d'une annexe traitant le sujet environnemental.

n'est documentée ; qu'aucun élément ne permet d'apprécier individuellement les projets ; qu'aucune étude globale ne permet de les comparer en termes économiques et fonctionnels ;

En ce qui concerne le site de Bron.

Considérant que ce site appelé « cité des mobilités » est une implantation historique d'opérateurs du ministère de l'Équipement. Le CEREMA⁶ assure l'exploitation du site. Les laboratoires dépendant de l'Ifsttar occupent des locaux lui appartenant. L'établissement rembourse au CEREMA sa part des charges communes ;

Que ce site, peu dense, est constitué d'un bâtiment principal et de plus petites structures bâties au gré des besoins sans réelle vision en termes d'aménagement. A ce titre de nombreuses actions devraient être engagées ;

Que l'Ifsttar et le CEREMA, sous l'égide de leur ministère de tutelle, opèrent déjà des rapprochements et des hébergements selon les besoins de l'un ou de l'autre ;

Que l'avenir de ce site, dont la pérennité n'est pas remise en cause, fait l'objet de discussions depuis 5 ans sous l'égide du préfet de Région notamment afin de déterminer les modalités de valorisation des superficies qui pourraient être libérées. La Direction départementale des territoires (DDT) a également contribué à ces réflexions par la réalisation d'une étude sur l'avenir de la cité des mobilités (2016) ;

Que ce site est dorénavant entré dans le périmètre du schéma directeur immobilier de la Région Auvergne Rhône-Alpes. Sa situation sera donc appréciée dans le cadre du SDIR ;

En ce qui concerne le site de Marne-la-Vallée et l'immeuble Bienvenüe.

Considérant que le siège de l'Ifsttar et nombre de ses laboratoires sont implantés dans la Cité Descartes à Marne la Vallée : dans le bâtiment Bienvenüe, dans le bâtiment de l'école nationale des ponts et chaussées (ENPC) et dans un bien pris à bail dans l'immeuble Kepler ;

Que le bâtiment Bienvenüe construit sous maîtrise d'ouvrage du ministère de tutelle se compose de bureaux, de laboratoires et d'un pôle de services d'accueil. Il s'agit d'une mise à disposition à titre gratuit ;

Que le bâtiment conçu avec une ambition environnementale exemplaire et livré partiellement en 2012, n'a toujours pas atteint son objectif de performances ;

Considérant que l'Université Paris-Est est également copropriétaire (trois plateaux) ainsi que le centre scientifique et technique du bâtiment⁷ ;

⁶ Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement – CEREMA.

⁷ A noter : l'Ifsttar relève que le CSTB n'étant pas un opérateur de l'État, il ne renseigne pas le référentiel technique pour la part du bâtiment Bienvenüe dont il est propriétaire, ne permettant pas d'avoir une vision globale du bien.

Considérant que l'Ifsttar assure l'exploitation du bâtiment Bienvenüe (occupant majoritaire). L'institut s'est substitué au maître d'ouvrage pour réaliser rapidement les travaux de finition des laboratoires ;

Que l'institut dispose d'une convention d'utilisation actant un ratio d'occupation de 13m² et prévoyant à 2023, fin de la convention, l'atteinte du ratio de 12m² SUN par Pdt ;

Que la mise à disposition de tiers, d'espaces situés dans l'immeuble Bienvenüe se fait dans le cadre de convention comme c'est le cas avec l'ENPC et le CEREMA ;

Considérant que les diminutions d'effectifs vont permettre à l'Ifsttar de réintégrer à horizon de l'été 2019, les effectifs hébergés dans les surfaces prises à bail dans le bâtiment Kepler, situé à proximité du bâtiment Bienvenüe. L'échéance du bail est en mars 2020. Le loyer annuel est de 0,252 M€ TTC HC ⁸;

En ce qui concerne les autres sites occupés par l'Ifsttar,

Considérant que le site de Grenoble, bien propre inoccupé de longue date, est en cours de cession ;

Considérant que l'établissement est implanté sur le site de Versailles-Satory (domaine public militaire) grâce à une autorisation d'occupation temporaire à échéance 2038 portant sur trois parcelles. En 2017, l'une des trois parcelles a été transférée au conseil départemental. Les deux autres parcelles pourraient être transférées à l'établissement public d'aménagement Paris-Saclay ⁹ ;

Considérant que le site de Lille (bien propre) accueille, outre l'Ifsttar, l'institut de recherche technologique (IRT) Railénium permettant ainsi de densifier l'occupation du bâtiment. Ce site a vocation à être conservé ;

Considérant que le site de Salon de Provence est considéré comme pérenne, mais que l'atteinte du ratio de 12m² n'est envisageable que si l'établissement accueille dans ses locaux des partenaires extérieurs. Cette possibilité est adossée aux travaux du préfet sur la valorisation du site d'Aix les Milles et aux transferts qui pourraient en découler ;

Sur les perspectives 2018-2022 et le projet de SPSI,

Considérant que l'Ifsttar a élaboré un projet de SPSI 2018-2022 qu'il estime être en concordance avec les activités scientifiques actuelles et futures de l'institut. Ce projet, soumis au conseil d'administration en mars 2018, a été accueilli favorablement ;

Considérant que les objectifs théoriques du prochain SPSI sont ainsi décrits :

- optimiser l'occupation des surfaces et réduire la dépense immobilière,
- moderniser le parc en accord avec les critères de la transition énergétique,

⁸ Auquel s'ajoutent les charges locatives : 0,0079 M€ / an.

⁹ Dans cette hypothèse, l'Ifsttar pourrait alors être redevable de loyers au bénéfice de l'établissement public d'aménagement Paris-Saclay.

- céder les emprises inutiles à la réalisation des missions ;

Considérant que l'établissement précise qu'il lui faudra, d'une part, « tendre vers l'objectif de 12m² SUN par poste de travail dans chaque bâtiment principalement consacré à des activités de bureaux » et, d'autre part, « réhabiliter les bâtiments anciens pour les adapter aux nouvelles données énergétiques de consommations optimales » ;

Qu'au cours des cinq prochaines années, l'établissement considère comme « possible de réaliser de vraies avancées sur le plan du ratio des 12m² et d'améliorer le rendement énergétique de certains bâtiments ». En revanche, pour les autres, seul le suivi des coûts de maintenance et d'entretien pourra être réalisé, sans possibilité d'amélioration des performances ;

Que l'atteinte du ratio de 12m² demandera cependant « des actions et des choix forts » ;

Que l'établissement ne fixe pas pour autant de trajectoire pour atteindre cette cible ;

Considérant que l'Ifsttar a procédé à un certain nombre de travaux relevant de l'entretien, voire du gros entretien, et compte sur la période à venir poursuivre dans la mesure de ses moyens cette démarche, y compris sur la base d'études à réaliser notamment afin d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments ;

Que l'institut ne fixe pas de trajectoire ou de cible en matière de performance environnementale ;

Considérant que les principales perspectives que pourrait connaître l'établissement sont celles qui émergeraient de l'inscription du site de Nantes-Bouguenais et de Bron dans les schémas directeurs immobiliers des régions d'implantation, mais qu'à ce jour rien n'est formalisé ;

Considérant par ailleurs que l'Ifsttar s'inscrit dans un projet d'envergure porté par le Communauté d'Universités et Établissements (COMUE) Paris-Est. Il est membre dans ce cadre du consortium FUTURE avec six autres établissements¹⁰. Le consortium regroupe 1200 chercheurs, 34 laboratoires, 17000 étudiants principalement implantés dans la Cité Descartes ;

Que le consortium a vocation à « produire des connaissances et porter des idées novatrices à l'échelle internationale, proposer des outils, des méthodes, des produits et services innovants pour répondre aux enjeux de la ville inclusive et durable »¹¹ ;

Que le projet prévoit la fusion des principaux membres du consortium au 1^{er} janvier 2019 ou 2020, laquelle « pourrait avoir un impact important sur la stratégie immobilière de l'Institut et de gouvernance de celle-ci »¹² ;

Que ce projet pourrait prendre la forme d'une université (EPSCP) se substituant à l'Ifsttar. A ce titre le nouvel établissement pourrait être fondé à demander le transfert de la pleine propriété de terrains et bâtiments (point évoqué concernant deux des trois

¹⁰ UPEM, ESIEE Paris, EAVT, EIVP, IGN et ENPC.

¹¹ Selon les termes du projet de SPSI 2018-2022 de l'Ifsttar.

¹² Dixit supra.

parcelles du site de Versailles) en application de l'article L719-14 du Code de l'éducation¹³ ;

Considérant que l'Ifsttar n'a pas précisé :

- si une étude avait été réalisée afin d'en déterminer la faisabilité et les conséquences,
- si le changement de statut s'appliquerait à l'ensemble de l'institut,
- qui serait porteur de la compétence immobilière concernant les biens mis à disposition de l'ensemble de l'université, post-fusion ?

Les représentants de l'Ifsttar, du ministère de tutelle et de la direction de l'immobilier de l'État ayant été entendus en leurs explications ;

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de ses séances du 31 mai et du 20 septembre 2018, formule les recommandations suivantes :

1. Le Conseil salue les mesures prises par l'Ifsttar pour stabiliser sa situation financière qui demeure néanmoins une préoccupation.
2. Le Conseil prend acte de l'appropriation des outils de la DIE (RT), de l'accompagnement par la DAFI (tutelle ministérielle) et de la DIE, de la mobilisation des directeurs délégués de site pour optimiser l'occupation des implantations. Il constate la bonne connaissance que l'établissement a du patrimoine dont il dispose.

Il relève également l'inscription des deux sites à enjeux fonciers majeurs dans le cadre des SDIR (Nantes-Bouguenais et Bron). Ces orientations font échos aux recommandations portées par l'avis de n°2016-20 du CIE.

Il entend en outre que de nombreuses actions locales d'optimisation ont été conduites ces dernières années sur les sites accueillant des agents, même s'il ne s'agit là que d'une affirmation peu étayée dans le dossier.

Le Conseil rappelle toutefois que la circulaire du Premier ministre du 19 septembre 2016 renouvelle à l'égard de chaque opérateur l'obligation d'établir un SPSI dont l'objectif est de définir et de mettre en œuvre une démarche quinquennale visant l'accroissement de la performance globale du parc immobilier occupé dans le cadre des activités de l'opérateur. Il relève qu'à cet égard, plus de deux ans après sa précédente audition, les

¹³ Article L719-14 modifié par Loi n°2017-1837 du 30 décembre 2017, selon lequel « L'Etat et l'Etablissement public d'aménagement de Paris-Saclay peuvent transférer aux établissements publics à caractère scientifique, culturel et professionnel qui en font la demande la pleine propriété des biens mobiliers et immobiliers appartenant à l'Etat ou à l'Etablissement public d'aménagement de Paris-Saclay qui leur sont affectés ou sont mis à leur disposition. Ce transfert s'effectue à titre gratuit. Il s'accompagne, le cas échéant, d'une convention visant à la mise en sécurité du patrimoine, après expertise contradictoire. Il ne donne lieu ni au versement de la contribution prévue à l'article 879 du code général des impôts ou d'honoraires au profit de l'Etat ni à aucune indemnité ou perception de droits ou de taxes au profit de l'Etat. »

marges de progrès sont toujours aussi conséquentes dans la formalisation de la stratégie de l'établissement, rendant l'atteinte des objectifs de la PIE quelque peu illusoire.

Il demande donc à l'établissement de préciser concrètement dans le volet stratégique de son SPSI les objectifs qu'il fixe par site en précisant ceux dont la réalisation dépend strictement de sa responsabilité et ceux qui dépendent d'un tiers (comme dans le cas des SDIR).

3. Le Conseil invite l'institut et sa tutelle à consulter dans les meilleurs délais les préfets concernés, et en particulier celui de la Région Pays-de-la-Loire, afin de faire le point sur les projets portés par les différents acteurs (prison, logement, activités...). Il leur conseille en outre de bien prendre la mesure de la part que les collectivités locales ou territoriales peuvent prendre dans l'initiation et la réalisation de ces projets.
4. Le Conseil constate qu'un accompagnement spécifique a été opéré par la DAFI depuis la dernière audition. Il réitère la demande, déjà formulée à diverses reprises, que la DAFI engage une véritable réflexion, fixe des objectifs assortis d'un plan d'action et coordonne la question des regroupements d'opérateurs de son périmètre. L'exemple de Bron, site constitué au fil de l'eau et sans vision d'aménagement global, est très éloigné de l'image que devrait pouvoir renvoyer un opérateur du champ de l'aménagement et de l'environnement.
5. Le Conseil relève la capacité de l'Ifsttar à accueillir des partenaires ou opérateurs, comme à Bron dans des surfaces devenues trop vastes suite à la décroissance des effectifs. Il recommande vivement que cet accueil se fasse dans le cadre d'une convention formalisée, assortie d'un loyer.

Le Conseil constate que la gratuité de la mise à disposition est une règle quasi générale ne permettant pas d'identifier les coûts immobiliers pourtant réels. Il préférerait un loyer juste consenti entre le bailleur et le preneur, plutôt que cette pratique qui n'est propre qu'à conforter ceux qui le souhaitent dans l'idée que l'immobilier est sans coût.

Plus généralement, le Conseil relève l'absence de coût supposé de la fonction immobilière pour l'institut, lequel dispose pourtant d'un patrimoine immobilier vaste. L'identification des coûts est une exigence que l'établissement n'a su que partiellement satisfaire.

6. Le Conseil retient parmi les projets importants pour l'Ifsttar son engagement dans le consortium FUTUR avec la COMUE Paris-Est. Il prend note que ce projet ambitieux en termes de recherche pourrait avoir des conséquences sur la stratégie immobilière de l'institut et sa gouvernance.

Il entend que, dans ce cadre, le site de Bienvenüe serait principalement concerné par de nouveaux accueils et de nouveaux partages d'espaces. Il constate aujourd'hui les difficultés en termes de gestion pour l'Ifsttar, ces difficultés étant induites par les faibles performances de ce bâtiment, les contentieux et la division en volume entre différents propriétaires de statuts variés. Il s'interroge sur la capacité de l'établissement à gérer une situation qui se complexifiera par l'arrivée de nouveaux partenaires issus du consortium. Il suggère que l'Ifsttar, dont ce n'est pas le cœur de métier, soit déchargé de l'exploitation du bâtiment au profit d'une structure idoine. Il demande sur ce dernier point aux tutelles (métier et immobilier) de lui faire part de leurs positions et plus généralement sur la façon dont la question immobilière sera appréhendée dans les travaux préparatoires à la fusion.



En conclusion, le Conseil constate qu'un SPSI ne saurait être validé sans un volet stratégique étayé. Il demande donc à l'Ifsttar, avec l'assistance de ses tutelles de fixer des objectifs stratégiques et de déterminer les conditions de leur réalisation.

Il demande en outre à l'établissement et à sa tutelle d'apporter des éclaircissements sur les modalités de transformation de l'établissement en université et les perspectives d'évolution de la fonction immobilière dans le contexte du projet de fusion de l'établissement.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Paul MATTÉI