



Avis sur la stratégie immobilière du Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) et son schéma pluriannuel de stratégie immobilière 2018-2022

Le Conseil de l'immobilier de l'État entend pour la première fois le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) sur sa stratégie immobilière. Il constate une politique immobilière menée en pointillés, le schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) 2010-2015 ayant été suivi d'une longue période de vacance avant l'adoption du SPSI 2018-2022.

Le BRGM est invité à étendre et compléter l'inventaire quantitatif et qualitatif à la totalité du parc sous son contrôle. Il lui est recommandé de formaliser le diagnostic du parc occupé sur les aspects fonctionnels, techniques, économiques et environnementaux, avant de procéder à la segmentation du parc.

Afin de tenir compte des enjeux et des difficultés propres au site Région Centre – Val de Loire, site majeur du BRGM, il est proposé qu'un schéma directeur immobilier de site soit réalisé.

Vu les articles L.4211-1 et D.4211-1 à D.4211-3 du code général de la propriété des personnes publiques, relatifs au Conseil de l'immobilier de l'État ;

Vu les circulaires du Premier ministre du 28 février 2007 relative à la modernisation de la gestion du patrimoine immobilier de l'État, du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État, du 27 avril 2016 relative aux modalités de la nouvelle gouvernance de la politique immobilière de l'État ;

Vu le dossier transmis préalablement à l'audition par l'organisme et après avoir entendu lors de sa séance du 25 mars 2021 :

- la présidente du BRGM, accompagnée du secrétaire général et du directeur adjoint en charge de l'environnement de travail et du développement durable,
- l'adjoint au chef du service de la performance, du financement et de la contractualisation avec les organismes de recherche de la DGRI, du ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation,
- le directeur de l'immobilier de l'État, accompagné de son adjointe, de l'expert de haut niveau, des sous-directrices DIE-1 et DIE-2.

Après en avoir délibéré, le Conseil de l'immobilier de l'État formule les observations et recommandations suivantes :

Le BRGM est l'établissement public français de référence pour les applications des sciences de la Terre, sous tutelle du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche. Son siège, et centre technique et scientifique, est situé à Orléans. Ses 26 autres sites sont implantés en région, y compris outre-mer. Il emploie environ un millier de salariés.

L'opérateur a produit un schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) pour la période 2010-2015, adopté en 2011.

L'absence de données ne permet pas d'apprécier les voies d'optimisation et de rationalisation explorées, faute d'un bilan du schéma pour la période 2010-2015.

La Cour des comptes précise dans son rapport particulier sur le BRGM d'octobre 2014 que l'établissement fait face à un important chantier immobilier résultant, d'une part, d'un sous-investissement ancien en travaux d'entretien et, d'autre part, d'objectifs environnementaux ambitieux après le Grenelle de l'environnement. Elle recommande :

- d'engager une réflexion sur la dispersion des sites et l'opportunité d'en rationaliser l'implantation,
- de respecter, d'une part, les objectifs nationaux de 12m² SUN par poste de travail et, d'autre part, les loyers plafonds dès la fin de bail (2016) du site parisien (Tour Mirabeau),
- d'affiner la connaissance du parc immobilier et de ses consommations afin d'anticiper les coûts d'exploitation récurrents permettant le maintien en état du patrimoine et de valoriser les économies de charges d'exploitation résultantes des rénovations.

Le deuxième SPSI du BRGM couvre la période 2018-2022, sans précision quant au statut de la période intermédiaire.

1. Un périmètre d'étude à questionner et un diagnostic à compléter

Le schéma pluriannuel de stratégie immobilière présenté par le BRGM concerne 27 sites dont 6 en propriété, 3 biens domaniaux, 1 bail emphytéotique, 17 sites pris à bail et 5 locaux de stockage annexe. La volumétrie de ce parc est estimée à 84 biens bâtis et non bâtis. L'ensemble représente 75 242m² SHON (55 037m² SUB et 24 049m² SUN) ou seraient implantés 1 585 postes de travail.

Les sites pris en compte dans le SPSI, en région, correspondent au siège, aux directions, aux délégations régionales, à une antenne et aux unités territoriales après-mine (UTAM). Ces implantations sont en majorité, en nombre, des biens pris à bail : immeubles de bureaux pris à bail (5 936m² SHON) et locaux de stockage (2 611m² SHON). Font exception à la prise à bail : le siège (56 132m² SHON) et cinq directions régionales en (3 789m² SHON) en propriété, ainsi qu'une délégation et deux unités en biens domaniaux (5 305m² SHON).

L'inventaire met en évidence la part prépondérante du site d'Orléans, siège et centre technique et scientifique du BRGM. Il représente environ 75% de la surface utile brute du périmètre SPSI (56 132m² SHON et 41 442m² SUB). Il s'agit d'un bien propre à l'établissement et d'un site à forts enjeux.

Selon l'inventaire réalisé par le BRGM, les implantations en région se caractérisent par leur faible superficie unitaire (355m² SHON en moyenne sur les biens pris à bail), le faible nombre de poste et un ratio SUN par poste de travail sensiblement supérieur au ratio cible de la PIE. Sur les seuls immeubles de bureaux, il est calculé à 16,1m² SUN/poste de travail, ce qui dénote un excédent de surface important.

Les loyers et charges connexes sont estimés sur la période du SPSI à 1,5 millions d'euros par an.

Afin de rationaliser le parc en région, et en particulier le parc pris à bail, le BRGM a procédé à la fermeture de 4 implantations, tenant compte de la réforme territoriale de l'État. Des relocalisations de directions régionales sont par ailleurs en cours, ou envisagées, au profit de solutions immobilières plus performantes.

Ces actions mériteraient d'être objectivées afin que les enjeux, les réalisations et les gains en surface et en coût soient appréciés à leur juste valeur.

Le recours à des biens pris à bail, ou détriment du domanial, devrait par ailleurs être questionné ; a fortiori lorsqu'il s'agit de baux de longue durée pour des immeubles de bureaux.

Enfin, les possibilités de mutualisation de solutions immobilières avec d'autres opérateurs du même champ ne semblent pas avoir été explorées. Cette réflexion permettrait d'articuler la politique de site du BRGM et l'objectif de développement de l'excellence scientifique et technique inscrit dans son contrat d'objectifs et de performance (COP 2018-2022).

Au niveau national, les données fiabilisées par le BRGM sont comparées à celles contenues dans les outils de la politique immobilière de l'État (référentiel technique et outil d'aide au diagnostic), à périmètre constant. L'opérateur relève quelques écarts de surface qu'il s'attache à analyser.

Cependant, les outils de la politique immobilière de l'État (RT et OAD) identifient un parc occupé par l'opérateur d'une autre volumétrie. Selon l'OAD, le parc est implanté sur 109 sites. Il est composé de 176 biens dont :

- 80 biens non bâtis composés d'espaces naturels ou aménagés, sur près de 200 hectares, et deux ouvrages d'art – réseaux voiries,
- 96 biens bâtis. L'ensemble représente 60 803m² SUB et 33 952m² SUN. Les postes de travail sont dénombrés à hauteur de 1 401.

Tableau n°1 : Comparaison des périmètres SPSI – OAD

Périmètres	Biens bâtis et non bâtis (nbre)	Biens bâtis (nbre)	Surface (m ² SUB)	Surface m ² SUN
OAD	176	96	60 803	33 952
SPSI	84	84	55 037	24 049
Non pris en compte dans le SPSI	92	12	5 766	10 068

Source : SG-CIE d'après OAD et SPSI au 14/04/2021

Le périmètre du diagnostic présenté dans le SPSI prend en compte 90% de la surface utile brute et 70,8% de la surface utile nette occupés par l'opérateur selon l'OAD. Il exclut toute référence au foncier dont la valorisation n'est que très marginalement évoquée.

Le BRGM bénéficie d'une note de complétude des données de 250/275 ce qui témoigne d'une connaissance étendue du périmètre étudié dans le SPSI. Pour autant, la note de complétude appréciée sur la globalité du parc, tel qu'inventorié dans l'OAD, n'est que de 167/275, alors que la PIE fixe à 240 le seuil à partir duquel les données du RT sont considérées comme suffisantes pour établir une stratégie immobilière robuste. Les données d'exploitation sont tout particulièrement peu renseignées. L'inventaire est donc à poursuivre et les biens à qualifier quantitativement et qualitativement. Ce travail est un préalable au volet diagnostic du SPSI tel que l'impose la politique immobilière de l'État.

Recommandation n°1 à l'attention du BRGM :

Étendre et compléter l'inventaire quantitatif et qualitatif à la totalité du parc sous contrôle de l'opérateur.

Le périmètre d'étude pris en compte par le BRGM dans son SPSI ne répond pas à l'obligation qui lui est faite d'une analyse de la totalité du patrimoine immobilier qu'il occupe. Le diagnostic du parc immobilier occupé par le BRGM reste donc à élargir et à parfaire sur l'ensemble du parc y compris les bâtiments techniques, quel que soit le statut d'occupation.

Formaliser le diagnostic fonctionnel des biens permettra de s'assurer de leur adéquation aux besoins métiers et d'identifier les actifs sous utilisés. Le diagnostic énergétique et environnemental est également à conduire et les consommations d'énergie finale, les émissions de GES, à apprécier. Cette démarche permettra, en outre, de cerner le parc soumis à l'obligation de réduction de la consommation d'énergie et des émissions de GES, avant qu'un plan d'action puisse être établi.

Recommandation n°2 à l'attention du BRGM :

Formaliser le diagnostic du parc occupé dans sa globalité sur les aspects fonctionnels, techniques, économiques et environnementaux afin d'asseoir la stratégie patrimoniale de l'établissement.

Le SPSI doit, sur la base du diagnostic consolidé, présenter une segmentation du parc ; ce travail reste à faire.

Enfin, 80 biens sur les 176 signalés dans l'OAD sont des biens non bâtis. Le foncier doit être identifié et la contenance cadastrale renseignée, a minima. Cette particularité de l'opérateur peut également être regardée comme une opportunité dont le potentiel reste à être apprécié.

2. Un schéma immobilier dont le modèle interroge

Le SPSI 2018-2022 s'inscrit dans les objectifs fixés par le COP 2018-2022. S'agissant d'immobilier, l'établissement doit : « mener à bien le programme de rénovation des installations scientifiques et techniques du BRGM le plus important depuis 30 ans, à Orléans et en régions, en maîtrisant les délais et les coûts, dans le cadre d'un schéma pluriannuel d'investissement ».

L'établissement confirme la volonté de poursuivre la rénovation et l'optimisation du site d'Orléans qui concentre les enjeux majeurs: d'une part, les enjeux métiers du BRGM et, d'autre part, les enjeux immobiliers, le bien représentant 92% des surfaces bâties détenue par l'opérateur (41 442m² SUB).

En termes d'usage, les bâtiments apparaissent peu performants. Seuls 6 des 22 bâtiments de bureaux du périmètre SPSI se rapprochent ou atteignent la cible de 67%¹ fixée dans le cadre de la PIE, en termes de performance de plans. Le ratio SUB/poste de travail de 22,7m² calculé sur les seuls immeubles de bureaux, témoigne d'une sous-utilisation des actifs (14,3m² SUN/PdT).

La superficie bâtie est excédentaire au regard des besoins de l'opérateur, ce qui conduit ce dernier à tenter de valoriser certains biens devenus inutiles. Sont ainsi loués à des tiers 4 455m² de locaux et 2 340m² de terrain pour 0,8 millions d'euros par an (loyer et charges).

Le patrimoine est vieillissant, peu entretenu de longue date, comme le relevait la Cour des comptes en 2014.

L'état des biens est peu satisfaisant pour 35 des 54 biens qui constituent ce site. Seuls 12 sont en état satisfaisant ou très satisfaisant.

Les qualités intrinsèques des bâtiments construits dans les années 70 imposent des travaux coûteux et d'envergure. Ils ont été estimés à environ 45 millions d'euros à la suite des audits énergétiques réalisés en 2010 et 2015. Sur cette base, l'établissement estime que 14 à 24 années seront nécessaires pour financer ces travaux sur fonds propres.

Cette estimation ne constitue pas en tant que tel un plan d'action inscrivant le site dans la stratégie nationale bas-carbone, la maîtrise des consommations et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Pour autant, le BRGM a mis en œuvre depuis 2015 un plan pluriannuel d'investissement mobilisant principalement sa capacité d'autofinancement et, ponctuellement, quelques subventions. Sur la période 2018-2020, 10 millions d'euros ont été investis, mais 75% ont été ciblés sur des projets à finalité scientifique directe, au détriment d'autres investissements immobiliers.

¹ Ratio SUN/SUB cible.

La réalisation des opérations inscrites au plan pluriannuel, dont la rénovation des laboratoires, est quant à elle conditionnée par une évolution favorable de la CAF 2020-2022 ou par l'obtention de subvention d'investissement.

La trajectoire, malgré les investissements auxquels le BRGM consent, ne permet pas d'envisager à court ou moyen termes une amélioration significative de la qualité du patrimoine immobilier et de son adéquation aux besoins de l'établissement. Le risque est grand pour l'établissement que cette trajectoire se traduise même par une perte de valeur du patrimoine. Les moyens évoqués n'y pourront rien changer.

Une telle impasse ne peut être négligée. Le risque est réel que l'obsolescence immobilière ne finisse par pénaliser l'activité de recherche de l'organisme.

3. Une stratégie immobilière au service d'une stratégie scientifique, à concevoir

Le COP 2018-2022 du BRGM fixe pour objectif de « renforcer la stratégie de partenariat scientifique autour de quelques acteurs majeurs sur des thématiques ciblées, à la fois dans le cadre de sa politique de site et sur un plan national et international », afin de développer l'excellence scientifique et technique.

Dans le cadre de sa politique de site, l'opérateur développe un ensemble de projets à caractère scientifique et technique, en région Centre-Val de Loire (Orléans), en région Nouvelle-Aquitaine (Bordeaux et Pau) et en région Occitanie (Montpellier).

Le site d'Orléans concentre le projet de Datacenter, le pôle de recherche ARD JUNON, l'UMR Institut des sciences de la terre d'Orléans, le GIS SOL et le BRGM campus. Ces axes de la politique de site de l'opérateur mobilisent différents partenaires, dont le CNRS de façon récurrente, et des moyens sous forme de subventions attendues ou de fonds propres du BRGM.

Le SPSI 2018-2022 ne permet pas d'apprécier la part prise par l'immobilier dans le développement de ces activités², tant en termes de besoin de surfaces que de coûts induits. La priorité donnée aux investissements métier au détriment de l'immobilier, l'inadéquation entre les moyens dont dispose l'établissement et les besoins d'investissements lourds sur son patrimoine, invitent à interroger le modèle.

L'immobilier est un enjeu majeur pour l'avenir de l'établissement, en particulier pour le site d'Orléans. Cette propriété doit être appréciée dans sa globalité. Le foncier attenant de près de 27 hectares constitue potentiellement une opportunité de valorisation.

Sur la base du diagnostic enrichi et des besoins métiers identifiés, le Conseil recommande qu'un schéma directeur de site soit établi. Des synergies et mutualisation doivent être recherchées avec le CNRS, dont le site domanial de près de 73 hectares jouxte celui du BRGM.

Ce schéma devra être élaboré à l'aune de l'évolution des modes de travail et l'évolution des usages des bâtiments.

Hors besoins métier, les deux organismes (BRGM, CNRS) semblent disposer chacun de locaux sanitaires et sociaux (centre aéré, équipement sportif, restauration d'entreprise, structure d'hébergement pour agents de passage) dont les coûts immobiliers ne sont pas appréciés. Dans les deux cas, ils mériteraient de l'être au regard du service rendu. Si le principe d'une externalisation n'est pas envisagé et que les services au bénéfice des agents sont maintenus, une mutualisation entre les deux structures devrait a minima être recherchée.

² Exception faite du Datacenter dont il est indiqué qu'il « capitalise sur l'existant immobilier et technique du BRGM ».

Recommandation n°3 à l'attention du BRGM, du MESRI et de la DGFIP :

Établir un schéma directeur immobilier de site d'Orléans tenant compte des besoins métiers et des surfaces à conserver pour leur accueil.

Ce schéma permettra de déterminer la part du site utile aux activités de l'opérateur. Une étude de valorisation du site pourra alors être initiée. Il est recommandé à l'opérateur de se faire accompagner d'une structure dont les compétences en ce domaine sont reconnues.

Pour aller plus loin dans la démarche d'optimisation et de rationalisation, une réflexion portant sur les sites du BRGM et du CNRS, dans leur globalité, pourrait être envisagée. Le schéma directeur aurait alors à prendre en compte les besoins liés aux activités des deux organismes. Il revient au MESRI, tutelle commune aux deux opérateurs d'initier et de soutenir la démarche. La situation mitoyenne des deux emprises, leur superficie cumulée, leur faible densité d'occupation invitent à une réflexion commune sur l'avenir des deux sites. Les réflexions devront là encore tenir compte de l'évolution des modes de travail, de l'évolution des usages des bâtiments et des exigences de performance environnementale (stratégie nationale bas carbone, dispositif éco-énergie tertiaire).

Enfin, quel que soit le périmètre de l'emprise foncière à valoriser, il est conseillé de bien prendre la mesure de la part que les collectivités locales et territoriales pourraient avoir à prendre dans le montage du projet, aux côtés du représentant régional de la politique immobilière de l'État et des services de la DGFIP.

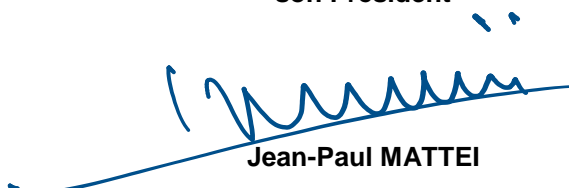


Le Conseil de l'immobilier de l'État émet un avis défavorable à la stratégie immobilière du bureau de recherches géologiques et minières. Il invite l'établissement à élargir et compléter l'inventaire de son patrimoine. Il recommande à la Direction de l'immobilier de l'État que l'opérateur soit inscrit au panel de suivi renforcé.

Afin de sortir de l'impasse économique que constitue, pour le BRGM, le site d'Orléans, le Conseil lui recommande de se rapprocher du ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation, ainsi que la DGFIP. Il les invite à s'entourer des compétences nécessaires afin de concevoir un schéma directeur du site en explorant toutes les pistes de mutualisation que la proximité du BRGM et du CNRS autorisent.

Dans une approche plus ambitieuse encore, le Conseil invite les tutelles et les opérateurs à envisager un avenir commun et une solution immobilière globale sous forme de campus accueillant les activités du BRGM et du CNRS.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Paul MATTEI

Liste des recommandations

Recommandation n°1 à l'attention du BRGM :

Étendre et compléter l'inventaire quantitatif et qualitatif à la totalité du parc sous contrôle de l'opérateur.

Recommandation n°2 à l'attention du BRGM :

Formaliser le diagnostic du parc occupé dans sa globalité sur les aspects fonctionnels, techniques, économiques et environnementaux afin d'asseoir la stratégie patrimoniale de l'établissement.

Recommandation n°3 à l'attention du BRGM, du MESRI et de la DGFIP :

Établir un schéma directeur immobilier de site d'Orléans tenant compte des besoins métiers et des surfaces à conserver pour leur accueil.