



Avis sur la stratégie immobilière de la Bibliothèque nationale de France (BnF) et son schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) 2018-2022

Le patrimoine immobilier occupé par la Bibliothèque nationale de France (BnF) est spécifique par nature puisqu'il comprend des espaces de conservation et de restauration des collections, des espaces d'accueil du public, des espaces dédiés aux services administratifs. Il est éparé et l'implantation des collections, peu rationnelle. Il est enfin remarquable à bien des égards, protégé au titre des monuments historiques ou labellisé pour sa qualité architecturale.

Afin de concilier les besoins métiers et des solutions immobilières performantes et de répondre à la saturation prévisible des espaces de conservation, la BnF porte le projet d'un schéma directeur immobilier à 10 ans adossé à un schéma d'implantation des collections (SIC). Pour autant, cette démarche est menée en dehors du cadre conventionnel des schémas pluriannuels de stratégie immobilière. Elle n'est pas partagée au sein des dispositifs de gouvernance de la politique immobilière de l'État.

Les propositions de la BnF demeurent à expertiser afin de s'assurer de leur pertinence technique, juridique, économique, tant du point de vue de l'occupant que de l'État propriétaire.

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

- [n°2018-22](#) sur le schéma directeur immobilier du ministère de la culture concernant les réserves des opérateurs et services à compétence nationale,
- [n°2020-06](#) sur l'amélioration de la performance environnementale du parc immobilier occupé par l'État et ses opérateurs (avis de suite).

Vu les éléments transmis préalablement et postérieurement à l'audition par la BnF et la direction de l'immobilier de l'État (DIE) ;

Après avoir entendu lors de sa séance du 4 mars 2021 :

- la présidente de la Bibliothèque nationale de France,
- le directeur général,
- le directeur de l'administration et du personnel, directeur général adjoint, et son adjoint,
- le directeur du département des moyens techniques,
- le chef du service aux affaires financières et générales,
- le chef du bureau de la politique immobilière du ministère de la culture et son adjointe,
- les représentants de la DIE et de la direction du budget.

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

Établissement public national à caractère administratif, la Bibliothèque nationale de France (BnF) a été créée par décret du 3 janvier 1994. Née de la fusion de la Bibliothèque nationale et de l'établissement public de la Bibliothèque de France, elle a pour missions :

- de collecter, cataloguer, conserver et enrichir le patrimoine dont elle a la garde,
- d'assurer l'accès du plus grand nombre aux collections,
- de poursuivre la construction, l'aménagement et l'équipement des immeubles dont l'État lui confie la réalisation,
- de préserver, gérer et mettre en valeur les immeubles dont elle est dotée.

L'établissement emploie 2 326 agents. Le patrimoine immobilier qu'il occupe est évalué, selon la comptabilité des établissements publics, à 1,4 milliard d'euros¹.

En 2009, l'Inspection générale des finances (IGF)² constatait que le parc immobilier de la BnF était vieillissant, éclaté et en mauvais état s'agissant des immeubles les plus anciens. Il était de ce fait coûteux à entretenir : dépenses élevées en fluides, maintenance, gardiennage et navettes entre sites. Il pâtissait de l'absence de stratégie immobilière d'ensemble.

1. Un inventaire à mieux renseigner dans les outils de la PIE

Dans le cadre de son premier schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) 2010-2015, la Bibliothèque nationale de France a dressé un inventaire des biens immobiliers occupés et identifié les enjeux et les problématiques immobilières.

Les travaux engagés ont abouti à la restitution de deux biens³ devenus inutiles, à Paris. Les personnels ont été déployés vers d'autres sites. Des opérations de rationalisation des sites occupés et des recherches d'économies d'énergie ont été réalisées. L'absence d'objectifs et de résultats chiffrés ne permet pas d'en apprécier la teneur.

En début de période quinquennale 2018, la BnF continue à occuper un parc de biens immobiliers de natures et de dimensions variées (cf. tableau n°1). L'implantation des collections est éclatée sur au moins sept sites et l'accueil du public sur six sites.

¹ Document de politique transversale – politique immobilière de l'État 2021, page 16.

² Rapport sur la Bibliothèque nationale de France, IGF, n°2008-M-065-02, janvier 2009.

³ 61, rue de Richelieu (immeuble de bureaux dont elle n'occupe plus que deux étages, en tant que locataire) et 6, rue de Colbert. Ce dernier bien a été restitué à la Ville de Paris.

Tableau n°1 : Surfaces bâties du parc immobilier occupé par la BnF

Sites	SHON	SUB
François-Mitterrand (Paris)	247 493	200 455
Bussy-Saint-Georges (77)*	12 520	11 177
Sablé-sur-Sarthe (72)	3 594	3 070
Quadrilatère Richelieu zone 1 (Paris)*	26 492	21 360
2, rue de Louvois (Paris)	4 421	3 977
Opéra (Paris)	3 659	2 669
Arsenal (Paris)	11 765	7 706
12, rue Colbert (Paris)	1 150	818
Maison Jean Vilar	820	722
Total en m²	311 914	251 953

*s'agissant de sites multi-occupants, seules les surfaces occupées par la BnF sont répertoriées.

Source : BnF

Les charges cumulées avoisinent les 24 millions d'euros pour l'année 2017, sans toutefois être renseignées pour tous les sites.

Les moyens nécessaires à la sécurisation et à la pérennisation du parc ne figurent pas dans le SPSI.

Le parc, dont le périmètre a peu évolué depuis 2009 malgré les deux restitutions évoquées, comprend deux sites majeurs d'implantation dans Paris : la Bibliothèque François-Mitterrand (BFM) et le Quadrilatère Richelieu « zone 1 ». Ils représentent à eux seuls 221 815m² SUB, soit près de 88% de la SUB totale occupée.

Du point de vue de l'État propriétaire, la démarche gagnerait en qualité s'il était remédié aux lacunes que comporte l'inventaire dans les outils de la politique immobilière de l'État.

Les surfaces du Quadrilatère Richelieu actuellement en travaux ne sont pas comptabilisées dans les outils de la PIE. Les données Chorus ReFx et du référentiel technique (RT) sont à fiabiliser dès la mise en service des locaux rénovés prévue à l'été 2021.

Les données d'exploitation et l'état technique des biens sont insuffisamment renseignés pour qu'une stratégie robuste puisse être bâtie selon les normes de la politique immobilière de l'État. La BnF disposant depuis 2019 d'un état des lieux fort détaillé réalisé par un prestataire, le versement des données utiles dans le RT doit pouvoir être effectué dans les meilleurs délais.

Recommandation n°1 à l'attention de la BnF :

Compléter le référentiel technique (RT), en particulier pour ce qui concerne les données d'exploitation et l'état technique des biens occupés.

Les outils et les indicateurs de performance immobilière de la PIE ont été conçus pour l'immobilier de bureau. La question de leur adéquation à un patrimoine spécifique, comme celui qu'occupe la BnF, mérite d'être posée. Il serait utile de s'interroger sur l'appréciation de la performance immobilière des espaces de réserves, de consultation et de laboratoire. Le groupe de travail sur les réserves des opérateurs du ministère de la culture, associé à la direction de l'immobilier de l'État, devrait s'emparer du sujet.

De même, l'incidence de la protection au titre des monuments historiques, dont certains biens bénéficient, devrait être mieux appréciée au regard de la stratégie immobilière.

2. Un schéma directeur immobilier (SDI) 2020-2030 à partager avec l'État propriétaire

Les orientations du schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) 2018-2022 reprennent celles du SPSI 2010-2015 : la rationalisation, l'amélioration des performances des implantations occupées et la prise en compte des conditions de travail des personnels.

Tout en identifiant le problème critique de la saturation des espaces de conservation et de stockage des collections, le volet stratégique du SPSI évoque une réduction du nombre de ses implantations en articulation avec :

- une meilleure organisation des collections sur les sites de la Bibliothèque François-Mitterrand, Richelieu, Arsenal, bibliothèque de l'Opéra, Bussy-Saint-Georges et Avignon ;
- la valorisation y compris économique de certains sites et espaces, ce qui participerait au financement d'un futur bâtiment de conservation.

Ces orientations ne répondent pourtant que partiellement aux constats et préconisations du rapport d'IGF, alors que ce dernier traçait une feuille de route « immobilière » il y a plus de dix ans déjà. La dispersion sous-optimale de la bibliothèque identifiée par l'IGF perdure (collections et accueil du public) ; le resserrement préconisé sur trois à cinq sites à horizon 2020, n'est pas envisagé ; la cession des annexes du site Richelieu⁴, recommandée pour contribuer au financement des travaux urgents de ce site, n'est pas encore réalisée.

En outre, le volet stratégique du SPSI 2018-2022 ne propose pas de déclinaison opérationnelle. La conception de cette dernière est reportée à la définition d'un schéma directeur immobilier (SDI) à 10 ans (2020-2030) dont l'élaboration, confiée à un cabinet spécialisé, est en cours.

Concomitamment à l'élaboration du SDI, la BnF s'attache à clarifier ses besoins métiers en définissant un schéma d'implantation future des collections (SIC), afin de mettre fin à un éparpillement des collections.

De fait, l'élaboration du SDI ne s'inscrit pas dans le cadre méthodologique et de validation des SPSI des opérateurs placés sous tutelle des ministères. Malgré sa richesse, il est l'expression du point de vue du seul occupant et non d'une vision stratégique immobilière partagée entre opérateur-occupant, tutelle métier et État propriétaire des biens occupés. Il ne constitue pas pour l'État un outil au service de la gestion de son parc.

L'ancrage territorial du SDI est à consolider, le schéma n'ayant pas été soumis à l'avis des préfets de région concernés, comme l'aurait été un SPSI. Sans connexion avec les SDIR, en particulier celui de la région Île-de-France, les objectifs de la PIE ne sont pas pris en compte, notamment pour ce qui concerne l'identification de gisement de mutualisation.

Par ailleurs, le ministère de la culture, entendu par le Conseil en 2016 sur la politique de gestion des collections des services et opérateurs sous sa tutelle, faisait part de sa volonté d'établir un schéma directeur global des réserves. En 2018⁵, le ministère de la culture estimait à 11 millions d'euros le coût annuel des seules réserves externalisées (biens pris à bail ou prestations), alors que le coût des réserves internes (situées sur le lieu de l'établissement) ou externes (hors établissement mais situées dans le patrimoine État ou opérateur) n'était pas établi. Il réitérait sa volonté de bâtir un schéma immobilier des réserves (ou pôles de conservation) afin d'encadrer les projets, pour certains fort coûteux, développés individuellement. L'inscription du schéma immobilier de la BnF dans le schéma directeur des réserves piloté par le ministère de la culture reste à être précisée.

En l'absence de schéma des réserves clairement établi, le Conseil rappelait la part essentielle que le ministère de la culture devait prendre dans la définition d'une stratégie immobilière des réserves de ses opérateurs. Il est donc surprenant que la démarche initiée par la BnF ne se place ni dans le cadre de la réflexion globale

⁴ Dont le 2, rue de Louvois, Paris.

⁵ [Avis n°2018-22](#) sur le schéma directeur immobilier du ministère de la culture concernant les réserves des opérateurs et services à compétence nationale.

qu'il appartenait au ministère de la culture d'initier, ni dans celui des SPSI dont la méthodologie et la gouvernance garantissent la cohérence des schémas particuliers avec la politique immobilière de l'État.

Enfin, bien que le SDI communiqué au Conseil ne soit pas finalisé, et avant même qu'il ait été partagé avec les tutelles métier et immobilière, il oriente vers des solutions immobilières, qualifiées par la BnF de scénarios de référence.

Les deux solutions immobilières majeures proposées dans le SDI⁶ concernent la création d'un centre de conservation pour répondre aux besoins futurs en termes d'espace de conservation (cf. point 3) et la valorisation des espaces libérés dans la BFM suite au déménagement d'une partie des collections (cf. point 4). Ces solutions immobilières, qui n'ont pu être expertisées du point de vue de l'État, interrogent.

Recommandation n°2 à l'attention du ministère de la culture et de la DIE :

Procéder à l'expertise du SDI, dans les meilleurs délais afin que les scénarios immobiliers puissent être appréciés selon les différents points de vue.

Outre l'élaboration des SIC et SDI, les travaux conduits depuis 2018 portent principalement sur la réhabilitation du Quadrilatère des archives. L'opération devrait s'achever à l'été 2021 pour la zone 2. Ce site majeur pour la BnF dont l'opération coûteuse de rénovation se termine (241 millions d'euros : source SDI ou 271 millions d'euros : source IGF), semble devoir faire l'objet de travaux complémentaires aussi bien pour la zone 1 que la zone 2. Ces travaux auraient vocation à adapter les lieux aux besoins et seraient déjà inscrits au plan pluriannuel de l'établissement⁷.

Il est surprenant qu'une opération aussi coûteuse nécessite, avant même son achèvement, la programmation de travaux d'adaptation dont l'objet et les montants précis ne sont pas communiqués.

Une évaluation globale de l'opération pourrait utilement être réalisée par la BnF et expertisée par ses tutelles métier et immobilière afin de s'assurer de la pertinence des montants engagés et de ceux évoqués dans le SDI, à financer dans le cadre du PPI.

3. Un projet de création d'un centre de conservation insuffisamment instruit

La BnF a envisagé deux scénarios pour répondre à ses besoins futurs de stockage de ses collections :

- l'extension et la restructuration du site de Bussy-Saint-Georges (estimé à 74 millions d'euros TDC),
- la création d'un nouveau centre (91 millions d'euros TDC)⁸ et la libération du site de Bussy-Saint-Georges.

Le premier scénario est peu développé. La sous-occupation avérée du site et les extensions possibles sur des réserves foncières existantes méritent d'être mieux prises en compte.

La BnF se positionne en faveur du deuxième scénario, lequel prévoit de libérer le centre de conservation ouvert depuis 1996 (bien domanial) au profit d'un autre bien à construire. Pour mémoire, le centre de Bussy-Saint-Georges et la Bibliothèque François-Mitterrand ont été conçus par le même architecte afin de garantir une parfaite cohérence entre les deux sites occupés par la BnF.

⁶ Dans sa version non finalisée, telle qu'elle a été portée à la connaissance du Conseil.

⁷ Données : SDI – livrable 4, février 21, Algoé.

⁸ Dito-supra. La BnF estime quant à elle le coût du projet de nouveau centre à 86 millions d'euros TDC (hors foncier), dans le cadre de l'AMI.

La décision d'abandonner un site créé pour répondre aux besoins spécifiques de conservation et de restauration de la BnF ne peut être prise sans traiter la question de son devenir. Ses caractéristiques techniques et architecturales (magasins de grande hauteur, laboratoires) en font un objet immobilier singulier dont la valorisation future (réemploi, cession...) demeure à aborder, en lien avec les réflexions en cours sur le schéma directeur immobilier des réserves des opérateurs du ministère de la culture

La BnF a lancé un appel à manifestation d'intérêt (AMI) auprès de collectivités afin de se doter d'un nouveau centre de conservation. L'AMI vise à sélectionner un site à moins de deux heures de transport d'une gare parisienne et desservi par des transports en commun. Celui-ci doit permettre l'accueil d'un bâtiment de 15 000m² minimum et disposer, si possible, d'une réserve foncière supplémentaire et d'un environnement de qualité : commerces, services et équipements publics. Des salles de colloques, galerie d'expositions ou espaces de médiation peuvent venir compléter les surfaces dédiées à la BnF afin de répondre à des besoins locaux.

Dans le cadre de l'AMI, l'espérance de participation financière des collectivités est au moins égale à 30 millions d'euros, alors que l'État a provisionné 30 millions d'euros⁹ et que la BnF mobiliserait 5 millions d'euros sur fonds de roulement. Le plan de financement reste à préciser pour cette opération évaluée à 91 millions d'euros TDC, hors espaces répondant aux besoins locaux et hors foncier.

La BnF ne s'interdit pas de recourir à un montage juridico-économique innovant pour mener à bien son projet de centre de conservation. Pour autant, cela ne peut se faire sans concertation avec l'État dont dépendra pour partie le financement de l'opération. Le calcul du coût économique de l'opération pour l'État devra, pour être complet, intégrer financements directs et indirects (dotations) ainsi que les conséquences financières des sites libérés.

En outre, au-delà d'orientations actées sur la base d'un dossier insuffisamment instruit, le lancement de l'AMI par la BnF dès juin 2020, en avance de phase par rapport à la finalisation de son schéma directeur immobilier et sans validation des scénarios par ses tutelles métier, budgétaire et immobilière, interroge.

Recommandation n°3 à l'attention de la BnF et de la DIE :

Instruire de façon globale le projet de création d'un centre de conservation préalablement à tout arbitrage.

4. Un projet de valorisation d'espaces domaniaux dont l'État est absent

La Bibliothèque François-Mitterrand est un bien domanial spécifiquement conçu pour accueillir les activités de la BnF. Il est mis à disposition de l'opérateur pour les besoins de l'activité de ce dernier, dans le cadre d'une convention de mise à disposition datant de 2016. Les conditions juridiques d'occupation du domaine offrent à la BnF la possibilité d'accueillir des tiers et de percevoir les redevances afférentes, dans le cadre d'autorisations d'occupation temporaire (AOT).

Des travaux d'investissements sont programmés sur le site afin de maintenir les conditions de bon fonctionnement de l'activité de la BnF. Le plan pluriannuel d'investissements, sur 10 ans, est estimé à près de 92 millions d'euros dont 26 millions d'euros consacrés à la sécurité incendie, 5 millions d'euros à la sûreté (vidéosurveillance et contrôle d'accès), 5 millions d'euros au renouvellement d'ascenseurs.

À l'issue des réflexions conduites en 2019-2020 sur l'implantation des collections, la BnF envisage la délocalisation d'une partie des collections de la BFM vers un centre de conservation à construire.

⁹ En autorisation d'engagement sur le programme 334 Livres et lecture.

L'établissement considère que les espaces qui seraient ainsi libérés n'ont pas vocation à être mis à disposition d'autres opérateurs de la culture. Le reconditionnement des magasins libérés en réserves aptes à accueillir des œuvres demanderait, au dire de la BnF, des travaux d'aménagement importants, le stockage de monographies et le stockage d'œuvres imposant des contraintes d'organisation des espaces ou de conservation par trop différentes. Pour autant, le coût de transformation des magasins en réserves n'est pas communiqué.

La BnF envisage de louer à des tiers les futures surfaces excédentaires de la BFM, précisant que la réutilisation des locaux au bénéfice d'un autre opérateur la priverait des recettes locatives attendues.

L'opérateur identifie trois alternatives de valorisation d'espaces libérés dans la BFM, afin d'améliorer le rendement économique du domaine mis à sa disposition par l'État. Elles sont ainsi décrites et chiffrées dans le SDI ¹⁰ :

- l'optimisation des espaces tertiaires dans les tours et leur réaménagement : la rationalisation des espaces permet de dégager deux étages pouvant être valorisés pour l'accueil de tiers (loyer de seconde main estimé à 400€HT HC/m²/an et refacturation des charges). 100 postes de travail jusqu'alors situés en local aveugle sont relocalisés dans des locaux éclairés (scénario 2).
- la libération et la transformation d'étages de magasin : deux étages tertiaires par tour deviennent valorisables (loyer estimé à 400€HT HC/m²/an et refacturation des charges). Le rafraîchissement de l'ensemble des espaces tertiaires et la relocalisation de 400 postes de travail dans des locaux éclairés sont intégrés au scénario. Le montant des travaux est estimé à 19,2 millions d'euros (TDC) et le produit de valorisation à 3 millions d'euros par an (scénario 3).
- la libération et la réhabilitation de la totalité d'une tour : les locaux libérés sont valorisés en un usage de bureau permettant l'accueil de tiers (loyer de première main : 500€ HT HC/m²/an). 800 postes sont potentiellement relocalisés en locaux éclairés. Des pistes de rationalisation des espaces occupés par la BnF sont envisagées. Le montant des travaux est estimé à 105 millions d'euros (TDC) et le produit de valorisation à 8,5 millions d'euros par an¹¹ (scénario 4).

Ces scénarios sont considérés à risque financier, voire à risque financier important, par l'étude préalable au SDI.

Les temps de retour sur investissements des scénarios 3 et 4 sont respectivement de 16 ans et 25 ans. En l'absence d'études et diagnostics, la faisabilité technique de ces mêmes scénarios n'est pas garantie. La faisabilité juridique reste à confirmer, qu'il s'agisse des statuts d'occupation et des possibilités de mise à disposition d'un tiers, des conditions de changement de destination du bien ou des autorisations d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre du projet. Le financement des opérations demeure à préciser et la rentabilité économique à expertiser.

Le scénario 4 constitue le scénario de référence du point de vue de la BnF. De fait, ce scénario maximise les surfaces domaniales mobilisables afin d'assurer des sources de revenus, au bénéfice de l'établissement. Selon la BnF, il présente, la meilleure rationalité économique à long terme, du fait de l'optimisation des coûts de réhabilitation. La réservation d'une tour complète à des tiers est présentée comme un avantage futur facilitant la cohabitation entre des occupants de natures différentes. Cette affirmation est à confirmer au regard des contraintes logistiques induites par la conception initiale de l'ouvrage.

Avant de poursuivre les études engagées, il est recommandé de s'assurer de la conformité au droit budgétaire de l'opération de valorisation d'une part significative du bien domanial mis à disposition de l'opérateur, sans lien avec son activité, aux fins de générer des recettes supplémentaires au bénéfice de l'établissement.

¹⁰ Données : SDI – livrable 4, février 21, Algoé.

¹¹ Les chiffres communiqués par la BnF lors d'un envoi complémentaire établissent à 58,7M€ le montant des dépenses, pour 105M€ dans l'étude Algoé, et à 7,65M€ les recettes annuelles de ce scénario.

Enfin, il est tout aussi indispensable que l'État propriétaire apprécie, de son propre point de vue, la pertinence économique de chacun des scénarios, dont les modalités de financement ne sont pas précisées. Ce travail reste à conduire.

Recommandation n°4 à l'attention de la DIE :

Analyser la pertinence des scénarios de valorisation d'espaces au sein de la BFM, du point de vue de l'État propriétaire.

Dans l'hypothèse où l'État propriétaire considérerait que les conditions juridiques, économiques et financières d'une valorisation d'une tour de BFM sont réunies et que le changement de destination est acceptable, y compris du point de vue symbolique, le Conseil recommande vivement que l'opération soit confiée à une structure spécialisée. La BnF n'a pas vocation à valoriser un bien domanial inutile au bon déroulement de ses missions et n'en a pas les compétences.

Recommandation n°5 à l'attention de la DIE :

Confier, le cas échéant, la valorisation d'espaces au sein de la BFM à une structure spécialisée, laquelle pourrait être l'agence de gestion de l'immobilier de l'État (AGILE-SOVAFIM).

5. Une stratégie environnementale à étoffer

La transition environnementale constitue un enjeu majeur de politique publique. La politique immobilière de l'État doit intégrer un objectif d'amélioration de la performance environnementale du parc occupé par ses services et opérateurs.

Il appartient donc à la BnF d'intégrer dans sa stratégie immobilière un plan d'action en termes de réduction des consommations énergétiques et d'émission de gaz à effet de serre (GES)¹², avec des échéances périodiques alignées sur la stratégie nationale bas carbone (SNBC). La nécessité est accrue si l'on considère que 7,66 millions d'euros (TTC) du budget de fonctionnement des fonctions supports de l'établissement ont été consacrés aux fluides en 2017¹³.

Compte tenu de la particularité de certains biens et des protections dont ils bénéficient, les principaux sites occupés par le BnF pourraient être soumis à un régime dérogatoire pour la détermination des objectifs prévus par le dispositif éco-énergie tertiaire¹⁴.

Il appartient donc à la BnF, accompagnée de la direction de l'immobilier de l'État, d'identifier les biens entrants dans le champ du dispositif éco-énergie tertiaire ; puis de distinguer ceux bénéficiant d'une modulation dans la détermination des objectifs au titre du régime dérogatoire. L'établissement aura à fixer les trajectoires pour ces différents types de biens en matière de maîtrise de la consommation d'énergie et de réduction des émissions de GES.

¹² Cf. [avis de suite n°2020-06](#) sur l'amélioration de la performance environnementale du parc immobilier occupé par l'État et ses opérateurs.

¹³ Pour 2017. Source : SPSI 2018-2022.

¹⁴ Articles L.111-10-3 et R.131-38 à 43 du code de la construction et de l'habitation, issus de la codification de l'article 175 de la loi n°20181021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN ; décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire dit « décret tertiaire » ; arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

Il serait utile qu'une note spécifique précisant les objectifs environnementaux et les actions concrètes et modalités de mise en œuvre envisagées soit établie et annexée au SPSI, comme le Conseil l'a recommandé dans son avis n°2019-17¹⁵.

Pour autant qu'elles contribuent à la transition environnementale, les actions engagées ou projetées seront à renseigner dans cette annexe du SPSI (remplacement des moteurs électriques des ascenseurs et des tours aérofrigorifères, relampage de la BFM...).

Enfin, la BnF est encouragée à recourir davantage encore au dispositif de certificat d'économie d'énergie lorsque les travaux envisagés l'y autorisent, comme l'a préconisé le Conseil dans son avis n°2020-06.

Recommandation n°6 à l'attention de la BnF :

Fixer des objectifs de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre.

Par ailleurs, le Conseil entend les premiers travaux engagés concernant l'impact carbone des activités de l'établissement. Il encourage la reprise des travaux et leur actualisation dans le cadre de la mission « responsabilité sociétale des organisations » (RSO) récemment installée. La BnF est invitée à s'interroger sur les coûts comparés de la conservation physique versus la conservation numérique, en particulier dans la perspective de la mise en place d'un dépôt légal numérique.

De même, la BnF est invitée à objectiver ses consommations d'énergie et ses émissions de carbone liées à ses activités de conservation des collections, en fonction des types de support.



En conclusion, le Conseil de l'immobilier de l'État ne peut pas émettre un avis favorable sur le SPSI 2018-2022 en l'absence de volet relatif à la stratégie immobilière. Il constate que les recommandations précises portées par le rapport d'IGF n'ont que partiellement été mises en œuvre 12 ans après sa parution.

Il prend néanmoins acte de la démarche initiée par la BnF qui consiste à mener de front l'élaboration d'un schéma directeur métier pour l'implantation des collections et d'un schéma directeur immobilier à 10 ans (SDI). L'articulation des deux sujets est à saluer puisqu'elle devrait permettre de définir les contours de solutions immobilières performantes et cohérentes avec les besoins métiers.

Le schéma directeur immobilier doit apporter les précisions juridiques, techniques, économiques et financières nécessaires aux arbitrages qui devront être rendus, tant sur le projet d'un centre de conservation que sur l'avenir d'une tour de la Bibliothèque François Mitterrand ; arbitrages dont ni le ministère de tutelle, ni le représentant de l'État propriétaire ne peuvent être écartés.

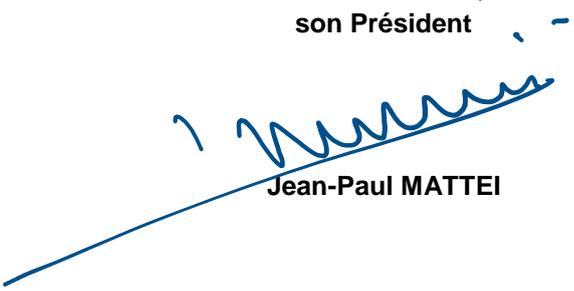
Concernant les espaces qui pourraient être libérés sur le site de la Bibliothèque François-Mitterrand, le Conseil recommande à l'État, propriétaire de ce bien immobilier, d'apprécier l'opportunité d'un changement de destination de ces espaces rapporté au coût initial de construction et au coût de leur transformation.

¹⁵ Cf. [avis n°2019-17](#) sur le bilan et les perspectives des schémas pluriannuels stratégiques immobiliers des opérateurs de l'État

Si l'État propriétaire devait retenir l'option d'une transformation des locaux de la BFM libérés par la BnF, en locaux tertiaires, le Conseil recommande vivement que cette opération de valorisation soit confiée à une structure spécialisée laquelle pourrait être la SOVAFIM, reconfigurée pour devenir l'Agence de gestion de l'immobilier de l'État (AGILE).

Enfin, l'approche environnementale engagée doit être approfondie, que le parc s'inscrive strictement ou non dans le champ du dispositif éco-énergie tertiaire.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Paul MATTEI

Liste des recommandations

Recommandation n°1 à l'attention de la BnF :

Compléter le référentiel technique (RT), en particulier pour ce qui concerne les données d'exploitation et l'état technique des biens occupés.

Recommandation n°2 à l'attention du ministère de la culture et de la DIE :

Procéder à l'expertise du SDI, dans les meilleurs délais afin que les scénarios immobiliers puissent être appréciés selon les différents points de vue.

Recommandation n°3 à l'attention de la BnF et de la DIE :

Instruire de façon globale le projet de création d'un centre de conservation préalablement à tout arbitrage.

Recommandation n°4 à l'attention de la DIE :

Analyser la pertinence des scénarios de valorisation d'espaces au sein de la BFM, du point de vue de l'État propriétaire.

Recommandation n°5 à l'attention de la DIE :

Confier, le cas échéant, la valorisation d'espaces au sein de la BFM à une structure spécialisée, laquelle pourrait être l'agence de gestion de l'immobilier de l'État (AGILE-SOAVAFIM).

Recommandation n°6 à l'attention de la BnF :

Fixer des objectifs de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre.