



## AVIS

### **Sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN)**

Vu le décret n° 2011-1388 du 28 octobre 2011 modifiant le décret n° 2006-1267 du 16 octobre 2006 instituant un Conseil de l'immobilier 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 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 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, 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 schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'IRSN retenu le 22 juin 2010 ;

Vu les réunions interministérielles des 28 juin et 13 juillet 2010 et du 16 juin 2011 ;

Vu l'avis conforme du service France Domaine du 12 décembre 2011 complété en avril 2012 et assorti de plusieurs réserves ;

Après avoir procédé à l'audition de Monsieur Jacques REPUSSARD, Directeur Général de l'IRSN, et de Monsieur Jean-Bernard CHÉRIÉ, Directeur Général adjoint de l'IRSN, durant sa séance en formation restreinte du 19 juin 2012 ;

Considérant que le patrimoine placé sous la responsabilité de l'IRSN s'étend sur 104 000 m<sup>2</sup> SHON, dont plus de 65% correspondent à des biens mis à disposition, environ 18 % sont des biens de l'État, 12 % sont des biens propres et 5 % des biens loués ;

Considérant que le patrimoine de l'IRSN est localisé sur 11 sites, dont 4 en Ile de France et se concentre principalement sur quatre sites : le site de Cadarache (13), le site de Fontenay-aux-Roses (92) où se situe le siège de l'opérateur, le site du Vésinet (78) et le site de Saclay (91) ;

Considérant que ce patrimoine est très spécifique puisque dédié majoritairement à la recherche et à la veille stratégique en un domaine sensible et donc exigeant en termes de sécurité. Sur 89 bâtiments, seuls 18 immeubles sont à usage de bureaux ;

Considérant que, selon les indications données au Conseil, l'état technique, réglementaire et fonctionnel des installations de l'Institut est globalement défaillant ;

Considérant que le ratio d'occupation des locaux tertiaires s'élèvent en moyenne à 20,5 m<sup>2</sup> SUN par poste de travail, supérieur à la norme des 12 m<sup>2</sup> SUN de la politique immobilière ; seuls les ratios projetés des constructions à venir respectent ce seuil ;

Considérant que la stratégie repose principalement sur trois objectifs qui sont la mise en sécurité des 450 salariés travaillant dans le bâtiment 02 du site de Fontenay-aux-Roses, l'optimisation du fonctionnement de l'Institut par le regroupement des sites et la réduction des coûts d'exploitation des bâtiments, particulièrement élevés ;

Considérant que la décision interministérielle du 28 juin 2010 a acté le lancement d'un projet sur le site de Fontenay-aux-Roses pour répondre au problème de sécurité, que la décision interministérielle du 13 juillet 2010 a maintenu l'IRSN au Vésinet sur un site de périmètre réduit et que la décision interministérielle du 16 juin 2011 a validé le recours à un tiers investisseur pour la réalisation de l'opération sur le site de Fontenay-aux-Roses et la réalisation de l'opération au Vésinet sous maîtrise d'ouvrage de l'IRSN ;

Considérant que l'opération de déconstruction-reconstruction sur le site de Fontenay-aux-Roses permettra de disposer de surfaces supplémentaires et de locaux dans un état technique en adéquation avec les activités exercées. Réalisée dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT), cette opération permettra à l'Institut des transferts d'activités importants vers ce site et participera à l'effort global de mutualisation du parc immobilier ;

Considérant que l'opération de déconstruction-reconstruction sur le site du Vésinet, dans le cadre d'une procédure issue de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985, dite loi MOP, permet la libération d'une parcelle domaniale, cédée à l'Etablissement public foncier des Yvelines pour la construction d'un éco-quartier ;

Considérant que ces deux opérations se font dans le cadre de montages juridiques et financiers découlant de l'impossibilité pour l'IRSN, en tant qu'organisme divers d'administration centrale (ODAC), de contracter un emprunt sur plus de douze mois, de la réduction de la participation financière de l'État et conformément à la réunion interministérielle de juin 2011 ;

Considérant qu'une convention d'utilisation a été actée afin de régulariser le régime domanial de ces deux sites avant de commencer les travaux précédemment mentionnés ;

Considérant qu'un effort important de rationalisation des occupations est engagé notamment par les travaux de construction sur le site de Cadarache, permettant de libérer 3700 m<sup>2</sup> SUB, actuellement mis à disposition par le CEA, l'arrêt envisagé de deux prises à bail (pour une économie annuelle cumulée de 230 000 €) , le transfert d'activités vers les principaux sites et la cession d'un bien propre de taille modeste (103 m<sup>2</sup> SUB) ;

Considérant que cette stratégie induit, selon France Domaine, une augmentation des surfaces de près de 13% du fait des mises aux normes mais permet de concentrer le parc immobilier de l'Institut ;

Considérant que les besoins de financement pour 2013 et 2014, respectivement de 1,6 M€ et 6,2 M€ ne font pas l'objet d'une présentation explicite des recettes escomptées ;

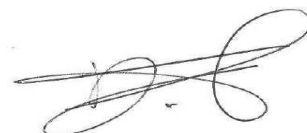
Considérant que l'avis rendu par France Domaine fait état d'une sous-densification des espaces tertiaires, matérialisée par des ratios d'occupation particulièrement médiocres. Que cet avis appelle en outre à la vigilance sur l'arrivée à échéance fin 2012 du bail contracté auprès de l'IFREMER sur la commune de Seyne-sur-Mer (83) en vue d'établir le renouvellement dans des conditions économiques équilibrées

Les représentants de l'IRSN ayant été entendus en leurs explications,

Le Conseil après en avoir délibéré lors de ses séances du 19 juin et du 12 septembre 2012, donne un avis favorable au schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'IRSN et formule les remarques suivantes :

1. Le Conseil constate que les règles appliquées par l'État aux administrations (réduction des personnels, maîtrise des dépenses de fonctionnement, rationalisation des implantations immobilières) ont été étendues aux opérateurs en tenant compte, en partie, de leur spécificité. Ainsi, la norme des 12 m<sup>2</sup> SUN/poste de travail ne s'applique que sur les locaux tertiaires et non sur les locaux spécifiques (comme les laboratoires ou espaces de recherche). Il appelle l'IRSN au respect de cette norme pour les bureaux et à la prise en compte d'une cible de référence adaptée pour les locaux techniques.
2. Le Conseil encourage l'IRSN en conséquence à densifier ses espaces tertiaires de façon à respecter les ratios d'occupation fixés par le politique immobilière de l'État.
3. Le Conseil note que les opérations des sites du Vésinet et de Fontenay-aux-Roses consistent en la réhabilitation et construction de bâtiments permettant d'accueillir plus de 450 personnes dans le cadre de montages permettant théoriquement d'équilibrer les dépenses; il approuve la réflexion qui sous tend ces démarches en termes de valorisation.
4. Le Conseil constate, toutefois, que ces deux projets d'envergure menés de façon simultanée conduisent l'IRSN à laisser de côté l'optimisation du reste du bâti faute de faisabilité financière. Le Conseil encourage donc l'IRSN à définir clairement les actions visant à pallier les problèmes (défaillances réglementaires, techniques et fonctionnelles). Le Conseil souligne que ces actions rendent impératives les économies à réaliser sur les surfaces tertiaires.
5. Le Conseil relève que si l'amélioration de la qualité du bâti doit permettre une réduction sensible des coûts des services aux bâtiments actuellement trop élevés, des efforts resteront à faire pour une partie du parc. Le Conseil invite l'IRSN à engager rapidement une action correctrice en ce sens.
6. Comprenant que la situation de l'IRSN comporte divers facteurs de rigidité du fait des implantations héritées de l'histoire et de la spécificité des locaux de laboratoire et de recherche par exemple, le Conseil considère qu'il est d'autant plus nécessaire de préparer des évolutions à long terme, permettant notamment de réduire les cas de locaux mis à disposition afin de programmer les étapes d'une rationalisation de l'ensemble de ce patrimoine sensible.

**Pour le Conseil  
son Président**



**Jean-Louis DUMONT**