



AVIS

Sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de Pôle emploi

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 projet de schéma pluriannuel de stratégie immobilière de Pôle emploi transmis le 27 avril 2011 à France domaine et mis à jour le 1^{er} mars 2012 ;

Vu les réserves émises par France Domaine dans son avis en date du 24 août 2012 ;

Après avoir procédé à l'audition de Madame Carine ROUILLARD, Directrice générale adjointe de Pôle emploi, de Monsieur Jérôme RIVOISY, Directeur adjoint, de Monsieur Jean-Paul SUCHET, Directeur de l'immobilier et des contrats nationaux et de Monsieur Maxime ORUS, Chef du département immobilier et sécurité durant la séance en formation plénière du 14 novembre 2012 ;

Considérant que le patrimoine placé sous la responsabilité de Pôle emploi s'étend sur 1 281 654 m² SHON en 2009 pour atteindre en cible 2015 une superficie légèrement supérieure de 15 285 m² ;

Considérant que ce patrimoine est dédié majoritairement à l'accueil du public ; que les surfaces de bureaux représentent seulement 23 % du parc de Pôle emploi.

Considérant que patrimoine résulte de la fusion entre l'Agence nationale pour l'emploi (ANPE) et l'association pour l'emploi dans l'industrie et le commerce (ASSEDIC) ; que le parc immobilier issu de cette fusion était de nature hétérogène tant dans le statut juridique des surfaces occupées, la qualité des bâtiments occupés, leur implantation géographique que les surfaces attribuées par agent.

Considérant qu'un travail important de synergie entre les deux réseaux a été réalisé depuis 2006 par la mise en place des guichets uniques et des sites mixtes ; que la fusion des organismes impliquait le regroupement des agences locales de l'ANPE et de l'ASSEDIC sur un site unique ; que cette opération a rarement été possible sur les sites existants de taille insuffisante.

Considérant que Pôle Emploi ne disposait pas des fonds nécessaires pour procéder à des acquisitions à hauteur du volume de sites à créer ; que son statut d'Organisme divers d'administration centrale (ODAC) prive Pôle Emploi de la possibilité de recourir à l'emprunt.

Considérant qu'au moment de la fusion, Pôle emploi n'a pas hérité des biens détenus par l'Unédic ; que l'opérateur a restructuré son parc immobilier en abandonnant de nombreux locaux loués à l'Unédic (35.62% des superficies louées en 2009) au profit de location à des tiers (57,47 % des superficies louées en cible 2015) et en achetant des propriétés à l'Unédic (125 294 m²) pour 169,4 M€ en 2010 ; que cette stratégie a permis à l'opérateur de fortement diminuer ses investissements immobiliers depuis 2009 (- 74.5%).

Considérant que la politique immobilière de Pôle emploi s'oriente donc vers la location plutôt que l'acquisition (en cible 85% des surfaces seront en location) ; que la durée des baux est fonction de la pérennité estimée de l'implantation mais que des baux de 9 ans fermes sont recherchés afin de bénéficier de loyers plus avantageux ; que la prise en charge des travaux par le bailleur est largement mise en œuvre

Considérant que Pôle emploi envisage de procéder par des ventes dites en bloc pour la cession de ses biens devenus inutiles, cette procédure permettant de grouper la vente d'actifs valorisables et d'autres moins

Considérant que Pôle emploi applique la réglementation en vigueur concernant le développement durable et recherche donc des immeubles respectant ces critères ;

Considérant que la baisse attendue du ratio d'occupation par agent est d'environ 8% entre la fusion et la cible ; mais que le rendement d'occupation dans l'utilisation des surfaces de bureaux (12m² SUN/poste de travail) n'est pas encore respecté dans 63% des bâtiments conservés en cible ; qu'une cible interne à 10m² SUN/poste de travail est recherchée et que le ratio de 12m² SUN/poste de travail est désormais strictement respecté pour les opérations nouvelles.

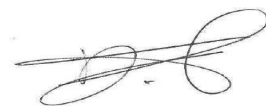
Considérant que Pôle emploi a mis en place un référentiel d'aménagement des surfaces pour ses agences et plateformes, démarche visant à guider la conception et la réalisation de chacune de ces structures en région ; qu'il doit permettre de rationaliser l'utilisation des espaces tout en améliorant les conditions de travail des agents et le service aux usagers.

Les représentants de Pôle emploi ayant été entendus en leurs explications,

Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances du 14 novembre 2012 et 27 février 2013, formule les remarques suivantes :

1. Le Conseil prend acte que la stratégie immobilière de Pôle emploi intègre les contraintes inhérentes à la fusion des patrimoines de l'ASSEDIC et de l'ANPE, à son statut d'ODAC et à l'absence d'héritage des biens détenus par l'UNEDIC.
2. Le Conseil souligne toutefois l'originalité de la stratégie immobilière de Pôle emploi essentiellement orientée vers la location, dans un contexte où l'ensemble des structures publiques se tournent vers la propriété pour leurs implantations pérennes. Ce choix est d'autant plus surprenant que les perspectives d'occupation semblent supérieures à la durée du bail. Dans ce contexte, le Conseil demande à Pôle emploi de s'assurer de l'opportunité de cette option avant chaque décision, d'autant plus que les coûts des loyers annoncés par l'opérateur seraient particulièrement élevés.
3. Le Conseil invite la tutelle de l'opérateur et l'opérateur à étudier ensemble d'autres modalités de financement pour l'acquisition de sites pérennes afin de garantir la bonne gestion financière de sa politique immobilière.
4. S'agissant des modalités de cessions des biens inutiles, le Conseil incite l'opérateur à mesurer les risques respectifs de chacune des procédures envisagées avant d'arrêter son choix, notamment sur le regroupement des biens pour leur vente en une opération commune.
5. Le Conseil encourage Pôle emploi à poursuivre la démarche du référentiel d'aménagement en tant qu'outil et guide à la poursuite des objectifs de la politique immobilière de l'État y compris pour les immeubles de bureaux. A ce titre, il incite l'opérateur à respecter fermement les ratios d'occupation de ces immeubles de bureaux.
6. Le Conseil affirme que les évolutions des pratiques d'accueil des services publics doivent être prises en compte dans la stratégie immobilière de l'État et de ses opérateurs. Ainsi, la stratégie immobilière de Pôle Emploi doit intégrer la dématérialisation des relations entre l'opérateur et ses usagers, notamment dans le dimensionnement de ses surfaces.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT