



AVIS

sur les opérations immobilières de la préfecture de police de Paris.

Vu le décret n° 2011-1388 du 28 octobre 2011 modifiant le décret n° 2006-1267 du 16 octobre 2006 instituant le Conseil de l'immobilier de l'État ;

Vu la loi de programmation n°2009-967 du 3 août 2009 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 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 et de la fonction publique du 26 décembre 2008 relative à l'immobilier des opérateurs et organismes divers de l'exerçant leurs missions en matière d'enseignement supérieur ;

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 le schéma immobilier régional de sécurité intérieure (SIRSI) de décembre 2008 ; actualisé en 2009-2013 et en cours d'évolution ;

Vu le dossier adressé avant l'audition par la préfecture de police présentant la politique immobilière de la préfecture, les schémas stratégiques, la politique de rationalisation des implantations immobilières, les baux et leur renégociation, les cessions de patrimoine et le projet d'installation de la direction de la police judiciaire sur la ZAC des Batignolles ;

Après avoir procédé à l'audition de M. Eric MORVAN, préfet, secrétaire général pour l'administration, accompagné de MM. Gérard BRANLY chef du service des affaires immobilières et M. Gérard MARLAY des services de la police judiciaire, en présence de M. Alain CARTON sous directeur des affaires immobilières à la direction de l'évaluation, de la performance et des affaires financières et immobilières (DEPAFI) au ministère de l'intérieur, de M. Bruno SOULIÉ, responsable de la mission chargée de la politique immobilière de l'État du service France Domaine accompagné de MM. Frédéric BRIGAUD et Patrick Grégoire, lors de la séance du 17 juillet 2013 ;

Considérant qu'en vertu des missions exercées par le préfet de police de Paris, le périmètre d'action de la préfecture de police de Paris s'étend sur Paris, les trois départements de la petite couronne (départements des Hauts-de-Seine, Seine-Saint Denis et Val-de-Marne) et toute la région Ile de France dans le cadre de la zone de défense de Paris ;

Considérant que, bien que placée sous l'autorité du ministère de l'intérieur, la préfecture de police de Paris reçoit une partie de ses moyens budgétaires de la ville de Paris (budget spécial de la préfecture de police) ;

Considérant que le patrimoine immobilier géré par la préfecture de police de Paris couvre 407 sites sur 956 932 m² SHON dont un peu plus de la moitié (529 270 m² SHON répartis sur 266 sites -114 en propriété, 80 mis à disposition gratuite et 72 locations) appartient au patrimoine de l'État, 112 119 m² SHON répartis en 54 sites (30 en propriété et mise à disposition gratuite, 24 locations) appartiennent au patrimoine de la ville de Paris et le patrimoine de la brigade des sapeurs pompiers de Paris de 315 543 m² SHON répartis sur 87 sites (71 en propriété, 4 mis à disposition et 12 locations) appartenant soit à la ville de Paris soit mis à disposition ou loués aux communes des trois départements de la petite couronne ;

Considérant que le patrimoine immobilier est très varié, composé de bâtiments préfectoraux commissariats, casernes de sapeurs pompiers, laboratoires, ERP, bâtiments spécifiques pour la police, stands de tir, armureries, etc. ;

Considérant que la préfecture de police de Paris a rédigé un schéma immobilier de sécurité intérieure (SIRSI 2009-2013), intégré dans le schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) de la région Ile de France et en cours d'évolution aujourd'hui ;

Considérant que la stratégie immobilière de la préfecture de police de Paris vise à optimiser les occupations des sites et à limiter les implantations dont les gains sont plus fonctionnels que financiers, le poids des coûts immobiliers n'ayant cessé de croître entre 2008 et 2013, l'application des normes et des référentiels actuels conduisant à une augmentation des surfaces avec chaque projet immobilier ;

Considérant que le coût des locations qui s'élève à 34,8 M€ sur un budget total de 180 M€ hors masse salariale, tend à baisser à la suite de la renégociation des baux les plus onéreux conduite depuis 2009, ce qui représente une économie annuelle de 400 000 €, soit 1,15% de la dépense de location ;

Considérant que les services de la police judiciaire installés au 36, quai des orfèvres, dans l'ensemble du bâtiment Lutèce, sur deux plateaux de l'immeuble quai de Gesvres et sur le site des Rentiers, s'implanteront à horizon 2017 dans la ZAC des Batignolles, dans un immeuble construit pour ses besoins, à proximité du tribunal de grande instance de Paris ;

Considérant que la préfecture de police de Paris indique ne pas envisager de conserver le 36, quai des orfèvres après le départ des services de la police judiciaire ;

Considérant que plusieurs projets en cours comme la prochaine fusion des secrétariats généraux pour l'administration de la police (SGAP) de Paris et de Versailles, le regroupement des commissariats du centre de Paris et des laboratoires de l'institut national de la police scientifique, la création d'un pôle logistique de la brigade des sapeurs pompiers, la réflexion

sur l'implantation des garages d'entretien des véhicules, vont entraîner une réduction du nombre de sites ;

Considérant que le préfet, secrétaire général pour l'administration a estimé lors de l'audition que l'immobilier constitue, compte tenu du contexte budgétaire difficile, le principal levier pour retrouver des marges de manœuvre, tout en soulignant la lenteur de réalisation des opérations et la présence obligatoire des services de sécurité sur l'ensemble du territoire ;

Les représentants de la préfecture de police de Paris, ayant été entendus en leurs explications,

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de la séance du 17 juillet 2013, fait les observations suivantes sur la stratégie immobilière de la préfecture de police de Paris :

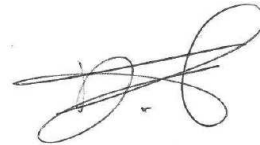
1. Le Conseil constate l'importance du patrimoine géré par la préfecture de police de Paris tant en superficie qu'en nombre d'implantations, qui résulte de l'importance du territoire sur lequel elle exerce ses missions, et aux exigences immobilières particulières en termes de sécurité.
2. Le Conseil observe que la stratégie immobilière qui vise à optimiser les occupations des sites et à limiter les implantations, obtient des résultats plus rapides sur les services des fonctions support que sur les services opérationnels même si la réforme de la police d'agglomération et la fusion des SGAP de Paris et Versailles devraient permettre des avancées importantes. Le Conseil suggère que la préfecture de police de Paris élabore un schéma immobilier pluriannuel à plus long terme qu'aujourd'hui afin de mieux anticiper les restructurations de sites, quitte à prévoir des scénarii alternatifs puisque la préfecture de police de Paris ne dispose pas d'une vision de l'organisation à long terme.
3. Le Conseil relève que la renégociation des baux commencée depuis 2009 qui permet une économie annuelle de location de 400 000 euros doit être poursuivie et intensifiée même si l'exercice est difficile compte tenu de la territorialité des missions exercées. Il relève aussi qu'en l'espèce l'application des normes et des référentiels de la politique immobilière de l'État a un effet inverse aux objectifs recherchés globalement puisqu'elle conduit à l'augmentation des surfaces pour chaque projet et à l'accroissement des coûts immobiliers. Ces surcoûts dont le Conseil souhaiterait pouvoir apprécier dans quelle mesure ils sont inévitables, doivent a fortiori stimuler la recherche d'économies sur les postes qui peuvent s'y prêter.
4. Alors qu'il est attendu des gains opérationnels notables du projet d'implantation des services de la police judiciaire sur la ZAC de Batignolles, le Conseil a noté que la préfecture de police de Paris ne conserverait pas ses implantations au cœur du palais de justice de Paris dont les locaux sont vétustes et peu adaptés aux besoins des services. Dans ce cadre, il émet des réserves sur les éventuels projets d'implantation en ce lieu du musée de la police aujourd'hui localisé dans le commissariat du V^{ème} arrondissement de Paris. Les décisions de la réunion interministérielle relative à la restructuration de ce site et l'ensemble des opérations

immobilières retenues et mises en cohérence par France Domaine pour les ministères concernés devront être communiquées au Conseil.

De façon plus générale, le Conseil souligne que la situation actuelle des finances publiques devrait conduire à intégrer la forte réduction des coûts immobiliers comme une priorité réelle et que, quand une opération telle que celle des Batignolles est réalisée, elle devrait conduire soit à la cession des locaux abandonnés soit, quand cela n'apparaît pas possible, à une réutilisation permettant la diminution d'autres coûts immobiliers.

5. Le CIE note avec satisfaction que le projet de restructuration du site du palais de justice de Paris fait l'objet d'études très en amont dont il convient de tirer les conclusions en toute rigueur et transparence avant le lancement des travaux. Cette anticipation doit également permettre d'optimiser l'articulation des opérations en vue de la réimplantation des services au sein du site des Batignolles. Ainsi qu'il l'a déjà demandé (avis n°2013-09 du 24 avril 2013 sur la stratégie immobilière l'école nationale de la magistrature), le Conseil souhaite être rendu destinataire des projets relatifs à ce site.
6. Le Conseil s'interroge sur la prise en compte de la question du logement des personnels dans de grandes opérations telle que la relocalisation de la Police Judiciaire et relève que la capacité de financement de l'État est limitée alors que les besoins augmentent. Il propose que des concertations soient organisées avec la ville de Paris et les principaux bailleurs sociaux à Paris pour offrir des solutions plus nombreuses aux personnels de l'État.
7. Le Conseil a pris note qu'une réflexion était en cours pour arrêter un document de stratégie immobilière de la Préfecture de police de Paris. Lorsque celui-ci sera arrêté, il souhaite en être rendu destinataire afin d'émettre un avis.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT