



AVIS DE SUITE

sur la stratégie immobilière du centre national de recherche scientifique (CNRS).

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 ;

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 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'État exerçant leurs missions en matière d'enseignement supérieur ;

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 SPSI des opérateurs et de leurs échéances ;

Vu l'avis du CIE n°2012-06 du 15 mai 2012 sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière du CNRS ;

Vu l'avis du CIE n°2012-05 du 27 février 2013 sur la politique immobilière des universités ;

Vu le dossier adressé en octobre 2015 par le CNRS et les compléments d'informations fournis avant la séance du CIE ;

Après avoir entendu lors de sa séance du 13 janvier 2016 M. Jean-Claude DOLERON, directeur de la direction de la stratégie financière, de l'immobilier et de la modernisation (DSFIM) au CNRS, accompagné de M. Fabrice COCHETEUX, responsable du service de la politique immobilière au sein de la DSFIM, en présence de M. Benoit DEBOSQUE, chef du département de l'appui au pilotage des organismes et de la réglementation à la direction générale de la recherche et de l'innovation (DGRI) au secrétariat d'État chargé de l'enseignement supérieur et

de la recherche (SEESR) ; de M. Nicolas PRUDHOMME, sous-directeur de la stratégie et des moyens de la politique immobilière de l'État au service France Domaine ;

Sur l'opérateur :

Considérant que le CNRS est un établissement public à caractère scientifique et technologique (EPCST), placé sous la tutelle du secrétariat d'État chargé de l'enseignement supérieur et de la recherche ;

Considérant que le CNRS compte en 2016, 33 128 salariés répartis en 25 396 effectifs sous plafond d'emploi et 7 732 contractuels recrutés sur ressources propres, soit une stabilité globale de l'ensemble des effectifs par rapport à 2014 (33 519 personnes) et à 2015 (33 162 personnes) ;

Considérant que le budget 2016 s'élève à 3 266 M€ dont 2 534 M€ de subvention pour charge de service public et 732 M€ de ressources propres ; que ce budget est quasi constant depuis trois ans ; que les dépenses concernent à 85 % le financement des laboratoires, à 10 % les fonctions support et à 5 % les actions communes ;

Considérant que le CNRS mène des recherches dans l'ensemble des domaines scientifiques, technologiques et sociaux en s'appuyant sur plus de 1 200 unités de recherche regroupées au sein de dix instituts¹ et de 19 délégations régionales ;

Sur le patrimoine immobilier :

Considérant, s'agissant de la connaissance du patrimoine immobilier :

Que le bâti s'étend sur 887 469 m² SHON dont 58 % relèvent du domaine de l'État, 33 % sont des biens propres et 9 % sont des locations (soit 23 361 m² SHON) ;

Que l'essentiel du bâti est constitué de locaux scientifiques et de recherche, que les locaux tertiaires (hors activités scientifiques) représentent 9 % du bâti (79 000 m² SHON) ;

Que le patrimoine compte 543 bâtiments, héberge 219 unités administratives et 1 200 laboratoires dépendant du CNRS dont 98 % font l'objet d'un co-pilotage scientifique ; que le CNRS gère des bâtiments pour le compte de tiers dans le cadre de mixité des équipes de recherche ; qu'il ne connaît pas les surfaces de ses laboratoires hébergés dans le parc universitaire ;

Que le patrimoine est en constante augmentation depuis plus de 10 ans, malgré l'abandon de locations au profit d'occupations domaniales ou en propriété ; que cette augmentation serait, en partie apparente, l'utilisation d'un outil de fiabilisation de la gestion immobilière ayant conduit à des corrections de surfaces ;

¹ institut des sciences biologiques (INSB) ; institut de chimie (INC) ; institut écologie et environnement (INEE) ; institut des sciences humaines et sociales (INSHS) ; institut des sciences de l'information et de leurs interactions (INS2I) ; institut des sciences de l'ingénierie et des systèmes (INSIS) ; institut national des mathématiques et de leurs interactions (INSMI) ; institut de physique (INP) ; institut national de physique nucléaire et physique des particules (IN2P3) ; institut national des sciences de l'univers (INSU).

Que le bilan des surfaces en 2015 par rapport à 2011 s'établit à 864 017 m² (sans les locations) soit une augmentation de 50 000 m² résultant de 26 000 m² de surfaces supplémentaires et de 24 000 m² dûs à la fiabilisation du recensement ;

Que le foncier couvre 7 849 495 m², soit un rapport d'occupation de 11 % par rapport au bâti (543 bâtiments) ; que ce foncier a augmenté de plus d'1 M m² entre 2012 et 2015, essentiellement dans les délégations de Midi-Pyrénées (+ 615 400 m²), Rhône-Auvergne (+ 223 000 m²) et Ile-de-France SUD (+158 000 m²) ;

Considérant, s'agissant des logements :

Que le parc immobilier est composé de 128 logements sur 8 793 m², soit une surface moyenne de 69 m² par logement ;

Que ces logements sont répartis entre seize délégations ;

Que les 128 logements se répartissent en 34 logements vacants dont 12 sont en cours d'étude de changement de destination (bureaux ou chambres d'hôtes) ; 3 logements sont mis en vente ; 63 logements sociaux sont attribués par une commission à des agents du CNRS ; 28 logements sont attribués par nécessité absolue de services au 1^{er} janvier 2016 au lieu de 46 selon le précédent arrêté de concession ;

Considérant que la stratégie immobilière du CNRS a quatre objectifs : adaptation immobilière des laboratoires à l'évolution de l'activité scientifique ; rationalisation des implantations ; poursuite de l'effort d'entretien et amélioration du pilotage de la politique immobilière du CNRS ;

Considérant, s'agissant des principales opérations relatives à l'adaptation immobilière des laboratoires à l'évolution de l'activité scientifique :

Que ces opérations sont principalement réalisées dans le cadre des CPER et du plan Campus ;

Que les treize projets inscrits au CPER 2010-2015, avec impact immobilier, ont été réalisés pour une surface de 44 704 m² au lieu des 43 580 m² prévus, à la suite du décalage de l'opération Qaero à Orsay ;

Que six projets inscrits au CPER 2010-2015, sans impact immobilier, ont coûté 22,5 M€ HT ;

Que la création de deux plateformes technologiques ou de grands équipements concerne la première phase du projet GANIL (grand accélérateur d'ions lourds) à CAEN ; la seconde sans impact immobilier étant reportée ; le projet interdisciplinaire MEUST relatif aux technologies marines et sous-marines en cours de mise en œuvre, avec un programme initialement de 3 110 m² SHON, réduit en 2015 à 2 300 m² ;

Que des projets scientifiques sont intégrés dans les opérations du plan Campus comme l'opération d'intérêt national de Paris-Saclay avec trois projets (avec un impact immobilier de 29 000 m² supplémentaires) ; l'opération de Montpellier (avec un impact immobilier de 21 000 m² en bâti) ; le projet Condorcet à Aubervilliers ;

Que le projet Condorcet à Aubervilliers concerne 48 unités CNRS soit près de 800 agents du CNRS, installés sur 5 769 m² sur les 16 000 m² SHON du site d'Aubervilliers (phases 1 et 2) à l'été 2019 ; que l'opération conduira à un accroissement net de 2 000 m² de surfaces, compte tenu de l'abandon de 3 774 m² ;

Que les autres opérations évoquées dans le SPSI représentent une augmentation de 5 000 m² SHON ;

Que pour ces opérations, il est souvent difficile de disposer d'un bilan précis en termes immobiliers et d'une consolidation finale ;

Considérant, s'agissant de la rationalisation des implantations immobilières :

Que la restructuration du site de Meudon-Bellevue se déroule en deux phases, la première terminée fin 2012, consistant dans la surélévation et la restructuration du bâtiment historique et dans la démolition de deux bâtiments fortement dégradés ; la seconde, achevée en 2017, consistant en la cession de 50 % du foncier du site (9 997 m²) à un promoteur afin de financer la démolition de huit bâtiments existants, la création d'un parking souterrain de 150 places et la création de deux bâtiments HQE et BBC de 11 000 m² SHON pour héberger l'ensemble des entités fonctionnelles du site existant et d'autres services ; que le bilan en surface aboutit à une réduction de 13 000 m² SHON dont 25 000 m² SHON de surfaces déconstruites et 12 000 m² SHON de surfaces construites pour un coût de 36 M€ TTC ;

Que la restructuration du site de Villejuif se déroule en trois phases : la création au 1^{er} janvier 2016 de la nouvelle délégation issue de la fusion des délégations de Paris A (située à Ivry sur Seine) et d'Ile-de-France Est (à Thiais) ; la réhabilitation du bâtiment B du campus de Villejuif qui abritera le siège de la nouvelle délégation ; le rapprochement des services des deux délégations fusionnées ; qu'aucune surface nouvelle n'est créée et que plus de 8 000 m² sont libérés, en lien avec l'opération du campus Condorcet ;

Que le plan de cessions/libérations inscrit dans le SPSI 2011-2015 prévoyait la cession/libération de 45 000 m² SHON de bâti et de 65 000 m² de foncier ; que 16 600 m² SHON (soit 37 % de l'objectif) et 89 000 m² (soit 37 % de plus que l'objectif) ont été finalement réalisés ;

Que sur des cessions/libérations non prévues au SPSI 2011-2015, 3 800 m² SHON (sur 7 722 m² soit 49 %) et 6 700 m² de foncier (sur 13 121 m² soit 51 %) ont déjà été cédés ou libérés ;

Considérant, s'agissant de la politique immobilière :

Que les dépenses de location s'élèvent à 3,8 M€ par an pour 23 000 m² dont 52 % situés en Ile de France ; que trois baux seront résiliés soit une baisse de plus de 10 % des surfaces et des loyers ;

Que les crédits d'entretien du parc s'élèvent à environ 20 M€ par an, soit un maintien de l'effort depuis 2011 ;

Que ces 20 M€ se répartissent en 3 M€ en entretieucourant et 17 M€ en maintenance lourde ;

Que le CNRS a mis en place un logiciel de gestion immobilière du CNRS « Logic » déployé dans tous les services techniques et logistiques des délégations régionales avec un carnet d'identité du parc , un carnet technique et un carnet énergétique permettant de maîtriser l'ensemble des paramètres de la stratégie de l'établissement et de mieux gérer le parc ;

Que la mise en œuvre de cet outil, en remplacement du recensement manuel, s'est traduit par une meilleure connaissance du patrimoine bâti et une augmentation des surfaces répertoriées (+24 000 m² soit 3 % des surfaces 2015) et une diminution du foncier (et donc de la valeur comptable) ;

Que le ratio d'occupation des locaux tertiaires est en légère diminution entre 2011 (13,69 m²) et 2015 (13,05 m²) ;

Que les réponses aux questions posées par le CIE dans ses avis de 2012 et 2013 relatives au parangonnage des locaux scientifiques et techniques, au retour des produits de cession et au bilan d'une mutualisation des locaux scientifiques ne dépendent pas du CNRS selon son représentant ; que le secrétariat d'État chargé de l'enseignement supérieur et de la recherche indique que des travaux sont en cours sur ce sujet mais n'ont pas abouti ;

Considérant, s'agissant du siège parisien, sis rue Michel Ange dans le 16^{ème} arrondissement de Paris :

Que les bâtiments actuels sont anciens, peu performants avec un rapport SUB/ SHON de 91% et un rapport SUN/SUB de 47 % ;

Que le siège intra-muros a une double fonction, de siège administratif et d'accueil du monde scientifique, avec 2 500 réservations de salles et 120 visiteurs par jour, que 900 personnes travaillent sur 22 000 m² SHON et 9 300 m² SUN soit un ratio d'occupation de 10,3 m²

Que le CNRS a conduit une étude démontrant que le coût d'un déménagement du XVI^{ème} arrondissement vers un site périphérique équivaut à la valeur du site actuel et engendrerait des difficultés au plan financier et social disproportionnées par rapport à l'hypothétique gain prévisionnel ;

Les représentants du CNRS, du Secrétariat d'État chargé de l'enseignement supérieur et de la recherche et de France Domaine ayant été entendus en leurs explications ;

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de ses séances du 13 janvier et 9 mars 2016, fait les observations suivantes, en référence à celles formulées dans son avis n° 2012-06 du 15 mai 2012 :

A l'attention de l'opérateur.

Sur la première observation relative à l'application de la politique immobilière de l'État aux opérateurs :

1. Le Conseil remercie le CNRS de la présentation d'un document intermédiaire avant la rédaction du SPSI 2016- 2020 prévue en cours d'année 2016, après la publication de la circulaire relative aux SPSI des opérateurs rédigée par France Domaine. Cette audition préalable a permis

de dresser un bilan du précédent SPSI et de soulever des questions immobilières que l'établissement pourrait prendre en compte dans le prochain SPSI, qui sera soumis au CIE.

Sur la deuxième observation relative au patrimoine du CNRS :

2. Le Conseil se félicite du travail accompli pour une meilleure connaissance du patrimoine immobilier depuis la mise en place d'un outil spécifique en 2012 qui a permis la vérification des surfaces occupées. Il relève que cet outil servira aussi à améliorer la gestion du patrimoine immobilier.

Il note l'amélioration du ratio d'occupation des locaux tertiaires et encourage le CNRS à se fixer un calendrier pour atteindre l'objectif des 12 m² dans un horizon rapproché, compte tenu des restructurations des délégations en cours.

Sur les logements, compte tenu d'une vacance assez importante, le Conseil demande une gestion plus efficace de cette composante immobilière qui pourrait constituer une source de revenus complémentaires. A l'exception des logements du parc social et des logements concédés et compte tenu du montant des loyers perçus (environ 300 000 €), il s'interroge sur l'intérêt du CNRS à conserver ces logements et demande que soit étudié un plan de cession ou une location au coût du marché.

S'agissant des locaux scientifiques et techniques, le Conseil constate que le travail d'inventaire et de modélisation n'est toujours réalisé, malgré sa recommandation en 2013. Il demande à nouveau sa mise en œuvre rapide.

Le Conseil relève que depuis dix ans, les surfaces occupées par le CNRS augmentent indépendamment des corrections de surface effectuées alors que les budgets de fonctionnement ont tendance à se stabiliser. Ce constat impose au CNRS, dans un contexte budgétaire contraint, de mesurer l'effet en termes de charges de fonctionnement des augmentations de surfaces.

Le Conseil souligne l'importance du foncier au regard du bâti et invite le CNRS à engager une démarche générale de valorisation de ce foncier alors que cette préoccupation ne semble pas une priorité de l'établissement.

Sur la troisième observation relative à l'opération du site de Meudon :

3. Le Conseil observe que, si la restructuration du site de Meudon Bellevue est une opération de rationalisation immobilière, neutre financièrement, une cession complète du site et une relocalisation dans des bâtiments neufs aurait pu représenter un meilleur choix patrimonial.

Le Conseil prend acte de la position exprimée par le CNRS sur cette opération lors de l'audition. Le Conseil s'étonne et trouve anormal que ni la tutelle ni France Domaine n'aient été amenés à donner un avis sur ce projet.

Plus globalement le Conseil s'interroge sur les méthodes d'approche des dossiers immobiliers par le CNRS et demande que des études comparatives de scénarii différents soient mises en œuvre pour rechercher une valorisation des sites. Il recommande au CNRS d'adopter une démarche plus économique de l'instruction des opérations immobilières.

Au regard de cette opération, il encourage le CNRS, grand propriétaire foncier, à recenser le foncier inutile à l'établissement en vue de sa valorisation qui permettrait de diminuer son coût d'immobilisation, de rationaliser des sites anciens, difficiles à réaménager et de devenir une source de revenu complémentaire.

Sur la quatrième observation relative à la coopération scientifique entre établissements scientifiques en vue d'une mutualisation des locaux :

4. Le Conseil a bien noté que si la coopération scientifique entre les grands établissements de recherche et les universités existent, il est difficile de disposer d'un inventaire consolidé des locaux scientifiques. Le Conseil s'étonne de cette situation et souhaite qu'il y soit remédié.

D'une part, il déplore qu'une mutualisation immobilière ne soit pas plus développée, notamment dans des opérations récentes comme le campus Condorcet où chaque établissement s'installe dans des locaux propres et ne partage que les équipements traditionnels (bibliothèques, centres documentaires, centre de colloques, locaux de restauration, de vie associative et culturelle, du pôle socio-médical).

D'autre part, il demande au ministère de tutelle et à France Domaine qu'un inventaire exhaustif des espaces scientifiques selon une typologie par discipline soit établi tant pour les organismes de recherche que pour les universités pour établir un référentiel de ces locaux. Cette connaissance permettrait de mesurer le poids immobilier et financier de cet immobilier spécifique, de définir une stratégie d'utilisation basée sur une meilleure rationalisation et une plus grande mutualisation de ces locaux, de favoriser le rapprochement entre organismes de recherche et universités et d'améliorer l'efficacité de la recherche française dans un contexte de compétitivité internationale. Il rappelle que cette demande avait été déjà formulée dans son avis du 27 février 2013 et regrette que, trois ans après, aucune suite concrète n'ait encore abouti.

Sur la cinquième observation relative à la localisation à Paris du siège du CNRS :

5. Le Conseil regrette que le CNRS maintienne sa position sur la localisation du siège à Paris, basée sur une étude démontrant que le maintien dans un des quartiers les plus chers de Paris est a priori moins onéreux qu'une relocalisation dans la périphérie. Il demande une démonstration argumentée de cette position, compte tenu notamment de la mauvaise performance immobilière du siège actuel et des potentialités immobilières développées dans le cadre du Grand Paris.

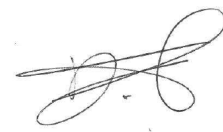
A l'attention du service de tutelle.

6. Le Conseil souligne la faible implication de la tutelle dans la mise en oeuvre de politique immobilière de l'opérateur et son suivi. Il invite le ministère avec l'aide de France Domaine à mieux concilier les missions du CNRS avec les critères de la politique immobilière de l'État.

En conclusion, le Conseil demande au CNRS de prendre en compte les observations formulées lors de l'audition dans la rédaction du prochain SPSI, notamment la valorisation du foncier, une analyse économique de la relocalisation du siège du CNRS et des grandes opérations immobilières.

S'agissant du parangonnage des locaux scientifiques et techniques, le Conseil rappelle au ministère de tutelle et à France Domaine que dans son avis n°2013-05 du 27 février 2013 relatif aux universités, il demandait déjà une meilleure connaissance des locaux par catégories et la définition de nouveaux indicateurs immobiliers. Trois ans après son avis, le Conseil va lancer un nouveau cycle d'auditions des universités et des grands organismes de recherche pour dresser un bilan d'avancement de cette réflexion et examiner les solutions apportées aux questions de l'immobilier universitaire qui est un des parc immobiliers les plus importants pour l'État.

Pour le Conseil,
son Président



Jean-Louis DUMONT