



## AVIS DE SUITE

### **sur le suivi et la mise en œuvre du SPSI de l'Établissement public du parc et de la grande halle de la Villette (EPPGHV)**

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 loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;

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 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, 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 2011-2015 de l'EPPGHV ;

Vu l'avis n° 2011-11 en date du 16 mars 2011 du Conseil de l'immobilier de l'État sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Établissement public du parc et de la grande halle de la Villette ;

Vu la note de synthèse en date du 1<sup>er</sup> février 2016 sur le bilan de la mise en œuvre du SPSI 2011-2015 et le plan d'action du nouveau président de l'établissement transmise préalablement à l'audition par le Conseil de l'immobilier de l'État ;

Vu les éléments complémentaires transmis par l'EPPGHV en dates du 9 février et du 10 mars 2016 ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 10 février 2016 M. Didier FUSILLIER, président, accompagné de Mme Marie VILLETTE, directrice générale, de M. Fabrice LINON, directeur administratif et financier et de Mmes Stéphanie BRIDOUX, directrice exploitation et aménagement, Cassandra SCHINELLI, chargée de mission, en présence de M. Pascal DALPONT, sous-directeur des affaires immobilières et générales du ministère de la culture accompagné de M. Christian BROSSARD, chef du bureau de la politique immobilière, ainsi que de M. Didier PETITJEAN, chef du bureau de la stratégie et expertise de la politique immobilière de l'État du service France Domaine ;

Considérant que le Conseil de l'immobilier de l'État, dans son avis n° 2011-11 en date du 16 mars 2011, prenait acte de l'intérêt et de la qualité des projets en vue de répondre aux besoins immobiliers des acteurs présents dans le parc et de la valorisation d'un site exceptionnel au cœur d'un territoire en mutation ;

Que le projet de bâtiment de haute qualité environnementale afin de regrouper l'ensemble des personnels administratifs se justifiait tant en termes d'organisation que d'économies de fonctionnement, les responsables de l'établissement et de la tutelle étant invités sans tarder à prendre toutes dispositions utiles au démarrage du projet ;

Que le recours à un partenariat public privé n'était toutefois pas une réponse appropriée pour la construction d'un bâtiment administratif banalisé et qu'une solution en maîtrise d'ouvrage publique était à privilégier ;

Que l'opération de mobilisation des droits à construire de la parcelle Nord-Est devait être menée rapidement pour s'inscrire au mieux dans les opportunités suscitées par les évolutions urbaines en cours dans le quartier ; qu'à ce titre, l'établissement gagnerait à se faire assister par un tiers, au-delà du soutien que pourrait lui apporter le ministère de la culture et de la communication, dans cette opération délicate ;

Que les projets étaient ambitieux, s'inscrivaient dans un temps long et qu'une attention particulière devait être portée à leur articulation avec les SPSI des autres établissements sur site ;

Considérant que l'Établissement public du parc et de la grande halle de la Villette (EPPGHV) est un établissement public qui a pour mission d'animer, d'exploiter et de promouvoir l'ensemble culturel urbain du Parc de la Villette (55 ha., soit le plus grand parc de Paris) ;

Que l'EPPGHV assure également une mission de syndic pour les autres opérateurs culturels installés dans le parc de la Villette (Universciences, Philharmonie de Paris / Cité de la musique, Conservatoire national supérieur de la musique et de la danse de Paris) ;

Qu'il gère, en outre, des concessions culturelles et de services au public ;

Que l'EPPGHV et la Philharmonie sont en négociation quant au montant de la participation financière du nouvel établissement au fonctionnement du parc ; que plus généralement le contrôle général économique et financier incite les établissements publics du site à mutualiser leurs marchés de fonctionnement, d'entretien et de maintenance ;

Considérant que le budget annuel de fonctionnement de l'EPPGHV est de 41,4 M€ HT (2015) ; que l'établissement dénombre 268 ETPT, dont 209 en CDI, et 230 postes de travail ; qu'il a employé 838 personnes physiques en 2015, principalement sur contrats courts pour des personnels techniques des manifestations et personnels d'accueil ;

Considérant que, depuis 2005, l'EPPGHV s'est attaché à mettre en valeur son patrimoine en limitant les coûts d'exploitation, en respectant les exigences environnementales, techniques, réglementaires, en rationalisant les stockages et en mutualisant certains services ;

Qu'un programme de rénovation des Folies et de mise à niveau d'espaces du parc est en cours pour un montant global de 3,68 M€ ; que l'établissement bénéficie pour ce faire d'une subvention de 1,3 M€ au titre du Fonds national d'aménagement et de développement du territoire (FNADT) et d'une subvention complémentaire du ministère de la culture et de la communication de 0,6 M€, le solde de 1,78 M€ étant financé par l'EPPGHV sur fonds propres et sur la subvention courante d'investissement versée par le ministère ;

Que les travaux lancés en 2015 s'achèveront en avril 2016 ; qu'ils se concentrent sur la création d'un pôle d'activités dédié aux enfants avec l'installation des Ateliers Villette dans le pavillon Paul-Delouvrier réhabilité à cet effet, l'aménagement d'un jardin à l'arrière du dit pavillon, la rénovation du jardin des vents et des dunes, l'aménagement d'un accueil pour les publics dans la Folie L1, l'ouverture de la Folie L3, la mise en accessibilité de la Folie L5, l'ouverture de la Folie L7 en relation avec le pôle enfance, l'aménagement de la Folie observatoire N4, la mise en accès par badge des Folies, la remise en fonctionnement de l'éclairage extérieur de toutes les Folies, l'amélioration de la signalétique et de la sécurité de la passerelle de franchissement du canal, des accès au Zénith et à la Philharmonie, le développement de services numériques innovants, la mise en place d'un tri sélectif ;

Que le changement des sources d'éclairage des Folies et l'adoption de systèmes à diodes électroluminescentes permet d'enregistrer une baisse de 20 % de la consommation d'énergie ;

Qu'un travail important a été réalisé en matière d'accessibilité de l'ensemble des installations ; que l'EPPGHV a déposé son agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP) dans les temps impartis et que ce dernier a été validé par le préfet ;

Considérant que l'établissement a également appliqué une politique volontariste d'optimisation des ressources liées à l'exploitation des biens remis en dotation ;

Que, grâce à la mise en concurrence et/ou à la renégociation systématique des autorisations d'occupation temporaires, les recettes de concession ont progressé de 15% durant la période 2010-2015 ;

Que le principe retenu est celui d'une redevance fixe modérée et d'un intéressement pour l'établissement à hauteur de 25 % des bénéfices du concessionnaire ;

Considérant que les coûts d'exploitation en 2011 peuvent être évalués à 3,23 M€ HT (maintenance du bâti, consommations de fluides) ; que les coûts enregistrés en 2015, à

périmètre constant, s'élèvent à 2,94 M€ HT, soit une diminution d'environ 9%) hors travaux exceptionnels (rénovation de la grande halle et du pavillon Janvier évalués à 0,260 M€ HT) ;

Considérant qu'entre 2011 et 2015, l'EPPGHV a résilié son dernier bail de location d'entrepôts de stockage (1 000 m<sup>2</sup> situés à Pantin pour 22 000 € HT trimestriels, charges comprises) ; que l'établissement avait auparavant résilié (début 2009) le bail d'un entrepôt de stockage situé en grande banlieue dédié aux matériels rarement utilisés (1 000 m<sup>2</sup> pour 11 000 € HT trimestriels) ;

Qu'un déstockage et la réorganisation de locaux sur le site de la Vilette a permis de concentrer tous les stocks sur site, notamment au sein de la Halle aux cuirs (6 500 m<sup>2</sup> dédiés au stockage) ;

### **Sur le relogement des services administratifs,**

Considérant que les surfaces dévolues aux bureaux n'ont pas évolué depuis 2011 ; qu'elles correspondent à 6 539 m<sup>2</sup> SHON dont 3 393 m<sup>2</sup> dans le pavillon Janvier et 3 146 m<sup>2</sup> dans la cité jardin-bureaux ;

Que la cité jardin-bureaux est composée de bâtiments provisoires à simple rez-de-chaussée, présentant un bilan peu satisfaisant en termes de dépenses de fonctionnement, de rationalisation de surfaces et de conditions de travail ;

Considérant que le projet de bâtiment administratif de haute qualité environnementale pour reloger l'ensemble des personnels présenté au Conseil de l'immobilier de l'État en 2011 est toujours une priorité de l'établissement ; que le CIE avait émis alors un avis favorable, sous réserve d'un montage autre que PPP, et une recommandation afin que le projet émerge rapidement ;

Que le projet estimé en 2011 à 13M€ HT, était conçu pour héberger l'intégralité des postes de travail, soit un besoin exprimé de 230 postes ; que dans cette configuration, le bâtiment Janvier ainsi libéré était conservé et dédié à des activités ouvertes au public et faisait l'objet d'une convention d'occupation temporaire longue avec versement d'une redevance<sup>1</sup> contribuant à l'équilibre économique du projet de bâtiment administratif ;

Que le coût actualisé en 2016 (travaux et frais annexes) pour reloger l'intégralité des 230 postes a été réévalué à 17,197 M€ HT ;

Que le projet n'intègre aucune évolution des effectifs et du nombre de postes sur la période 2011-2015, ni sur la période à venir ;

Considérant que l'EPPGHV étudie la possibilité d'une opération en deux phases si le projet de relogement global se révélait incompatible avec la capacité d'investissement de l'établissement, tenant compte des financements alloués ; que la première phase consisterait en la réalisation de locaux pour 130 postes de travail dédiés aux personnels situés dans le bâtiment cité jardin-

---

<sup>1</sup> 80 €/m<sup>2</sup> soit 272 000 € annuels selon le dossier présenté au CIE en 2011 ; montant indicatif à confirmer selon le projet.

bureaux ; que les personnels situés dans le pavillon Janvier auraient vocation à rejoindre le bâtiment administratif à l'issue d'une seconde tranche de travaux ;

Que dans cette hypothèse, seule la première phase a été estimée : 9,336 M€ HT (travaux et frais annexes) ;

Considérant que l'EPPGHV a dégagé 3 M€ sur fonds propres, par affectation de ses résultats à une réserve spéciale afin d'assurer le financement des études préalables et le lancement des premiers travaux ;

Que le ministère de la culture et de la communication a prévu une subvention spécifique à l'établissement en 2017, à hauteur de 6M€ d'autorisations d'engagement et 1,2 M€ de crédits de paiement<sup>2</sup> ;

Considérant que l'établissement est assisté dans l'élaboration du programme par un prestataire et que le calendrier prévisionnel est le suivant :

- en 2016, finalisation et validation du programme, procédure de concours et désignation d'un maître d'œuvre ;
- en 2017, études de maîtrise d'œuvre ;
- en 2018, réalisation des travaux pour une livraison fin 2019 ;

Considérant que le projet n'est pas suffisamment avancé pour qu'une simulation en coût complet soit réalisée ; que néanmoins des économies de fonctionnement sont attendues dès mise en service du nouveau bâtiment, tenant compte des exigences environnementales accrues par rapport au bâti actuel ;

Considérant que le choix de la maîtrise d'ouvrage n'est pas finalisé ; que l'établissement souhaite toutefois conserver la maîtrise d'ouvrage en phase « études » afin de s'assurer de la comptabilité du projet avec ses exigences fonctionnelles ;

Considérant qu'en tout état de cause (relogement en une seule phase ou en deux phases) la construction d'un bâtiment administratif est conditionnée par l'obtention d'autorisations d'urbanismes ;

Que le classement de la parcelle concernée en zone urbaine verte (UV) par le plan local d'urbanisme ne favorise pas le développement d'un tel projet ; que la modification du PLU semble être une difficulté majeure ; que l'obtention d'une dérogation permise par le règlement de la zone UV est, en revanche, une piste à explorer, se fondant sur la réduction à terme de l'emprise au sol du bâtiment et de la création de nouveaux espaces verts<sup>3</sup> ;

### **Sur l'aménagement de la zone Nord-Est,**

---

<sup>2</sup> Montants indicatifs, soumis au vote du Parlement.

<sup>3</sup> Un nouveau bâtiment administratif sur plusieurs niveaux permettrait de récupérer quelques 13 000 m<sup>2</sup> d'emprise de parc aujourd'hui inaccessibles aux visiteurs car occupés par les bâtiments modulaires de la cité jardin-bureaux.

Considérant que la zone Nord-Est du parc de la Villette est composée de l'espace Périphérique et de la Halle aux cuirs ; que cette zone est aujourd'hui réservée à l'accueil en résidences d'artistes et aux activités de stockage et de maintenance ;

Que l'EPPGHV souhaite réhabiliter une grande partie de la Halle aux cuirs, fermée au public, réaménager les espaces extérieurs notamment sous le boulevard périphérique et vers le Canal de l'Ourcq, et créer des droits à construire ;

Que le projet concilie vocation sociale (souhait soutenu par la Ville de Paris) et vocation artistique ; qu'il mêlerait résidences d'artistes, logements avec vue sur le parc, ateliers in situ, galeries, salles de répétition de culture urbaine, unités de fabrication (« fablab »), commerces, salles de concerts, etc. ;

Que le projet s'inscrit dans le cadre d'une mission de service public, l'objectif étant de favoriser la création artistique et d'accroître l'offre culturelle et de loisirs ;

Que des investisseurs potentiels ont été identifiés ; qu'ils apporteraient des capitaux privés nécessaires à la réalisation des travaux et dont l'établissement ne dispose pas ; que les relations pourraient s'établir sous forme de concessions longues (15 ans) avec redevance fixe modérée ; toutefois le modèle économique et juridique de la halle aux cuirs reste à préciser ;

Que le projet de transformation de la Halle aux cuirs nécessiterait la création d'un espace de stockage de proximité<sup>4</sup>, de substitution, dont la superficie est estimée à 1 200 m<sup>2</sup> ;

Les représentants de l'EPPGHV et du ministère de la culture et de la communication ayant été entendus en leurs explications ;

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de ses séances du 10 février et du 11 mai 2016, fait les observations suivantes :

1. Le Conseil entend le plan ambitieux de revitalisation et de rénovation du parc et des installations qui y sont implantées. Il salue l'engagement majeur de l'établissement en faveur de la requalification du parc, de sa mise en valeur, de la réouverture de Folies, d'installations et de zones du jardin fermées au public et des possibilités que l'établissement a pu en tirer pour faire évoluer ses partenariats avec les concessionnaires.
2. Le Conseil rappelle toutefois que toute stratégie immobilière doit se baser sur une parfaite connaissance du parc immobilier et une fiabilisation préalable des données dans le référentiel Chorus RE-FX.

---

<sup>4</sup> Entreposage des gradins et installations techniques régulièrement mis en place dans la Grande Halle pour les spectacles et événements divers.

3. Le Conseil constate que les projets qui lui ont été présentés en 2011, le bâtiment administratif et la valorisation de la zone Nord-Est en particulier, ont peu avancé.

Au demeurant, s'agissant du bâtiment administratif, la traduction budgétaire actuelle n'autorise le relogement que d'une partie des personnels. Il n'existe aucune garantie que le regroupement du reste du personnel puisse se faire ultérieurement.

Il entend les difficultés juridiques et financières auxquelles l'établissement a pu être confronté mais s'étonne qu'en cinq ans celles-ci n'aient pu être traitées et cela alors même que dans son avis il insistait sur la pertinence de fond du projet et l'intérêt d'en hâter la réalisation.

4. Le Conseil, en l'absence de précision sur le projet de relogement des services administratifs, invite l'établissement conjointement avec France Domaine et son ministère de tutelle à déterminer dans les plus brefs délais la question du portage du projet ; à finaliser un programme qui soit rationnel, dans le respect des exigences de la politique immobilière de l'État et conforme à l'évolution prévisible des effectifs, à réaliser une simulation en coût complet et à mesurer l'incidence de la valorisation du Pavillon Janvier (en la supposant possible) dans l'équilibre économique du projet, en tenant compte des deux hypothèses de relogement des services.

Les coûts induits, le cas échéant, par le relogement temporaire des personnels actuellement logés dans la cité jardin-bureaux pendant la construction du futur bâtiment in situ ne devront pas être négligés, suivant la durée estimée.

5. Le Conseil prend acte du vaste projet de l'établissement concernant le devenir de la Halle aux cuirs et l'intention de mobiliser à cet effet des financements autres que publics. Il encourage les contacts pris avec des investisseurs privés dans ce cadre d'autant qu'il a particulièrement apprécié l'engagement de l'établissement public à assumer une part notable du financement de cette ambitieuse opération par le recours à des financements privés.

Il relève que les modèles juridique et économique restent à préciser dans ce projet ambitieux et complexe alliant réhabilitation de la halle avant ouverture au public et création de droits à construire afin de répondre aux besoins de foncier en faveur du logement, notamment exprimés par la Ville Paris. En cela, il encourage vivement l'établissement à s'entourer des compétences utiles à l'émergence d'un tel projet.

Il constate que ce projet aurait également des conséquences en matière de stockage pour l'établissement, la création d'un nouveau bâtiment dédié étant évoqué, et rappelle que ce sujet ne doit pas échapper à l'obligation de rationalisation, voire de mutualisation avec les autres structures existantes sur le parc ayant des besoins de même nature.

6. Le Conseil encourage l'établissement à poursuivre les démarches engagées en matière de mutualisation des marchés de fonctionnement, d'entretien et de maintenance avec les autres établissements publics du site, particulièrement dans le cadre de ses fonctions de syndic et par le renforcement des actions menées par le « comité de site ».

En conclusion, le Conseil demande que l'établissement, conjointement avec son ministère de tutelle et France Domaine, s'accorde dans des délais rapprochés sur une méthodologie et les mesures d'accompagnements nécessaires afin de créer une dynamique autour des projets immobiliers présentés, dont la complexité à différents titres est soulignée.

Considérant l'état des bâtiments administratifs, la question du relogement des personnels des services administratifs doit être traitée en priorité. Le Conseil invite le ministère de tutelle à traiter désormais ce sujet dans les plus brefs délais et à assister l'établissement dans la conduite de ce projet.

Il insiste pour que le ministère de tutelle traite également des problématiques de stockage auxquelles tous les établissements auditionnés par le Conseil, dans le champ de la culture, se trouvent confrontés. Il regrette l'inaction de ce ministère sur ce sujet. Il n'existe aucune raison objective que cet immobilier spécifique ne soit pas intégré dans les démarches de rationalisation voulues dans le cadre de la politique immobilière de l'État, a fortiori sur un vaste site comme le parc de la Villette sur lequel se concentrent plusieurs établissements sous tutelle de ce ministère.

**Pour le Conseil,**



**son Président**

**Jean-Louis DUMONT**