



AVIS DE SUITE

sur la stratégie immobilière de l'agence française d'expertise technique internationale dénommée Expertise France.

Expertise France, établissement public créé le 1^{er} janvier 2015, connaît un développement rapide et important de son activité et de ses effectifs qui l'obligent à revoir sa stratégie immobilière. L'établissement a densifié son siège sis 73, rue de Vaugirard pris à bail au 1^{er} juillet 2015, étendu ses occupations pour 20 à 35 postes de travail en 2016 et recherche un deuxième site pour 2017 pour loger 100 à 120 postes de travail supplémentaires. L'agence utilise pour ces deux extensions, la prestation de service de type courtier immobilier, répondant à un besoin évolutif des espaces de travail et permettant l'ajustement des locaux en attendant de rechercher un nouveau site unique en 2021, à la fin du bail de l'immeuble de Vaugirard. Le CIE s'est montré très intéressé par le recours à une prestation immobilière pour les installations temporaires de 2016 et 2017 mais demande une attention particulière sur la localisation du futur siège unique en 2021.

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°2014-773 du 7 juillet 2014 d'orientation et de programmation relative à la politique de développement et de solidarité internationale ;

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

Vu le décret n°2016-1234 du 19 septembre 2016 modifiant le décret n°2008-310 du 3 avril 2008 relatif à la direction générale des finances publiques et portant création d'une direction de l'immobilier de l'État ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État ;

Vu l'avis du CIE n°2015-07 du 11 février 2015 sur le projet de regroupement sur un site unique à Paris (73, rue de Vaugirard) des opérateurs fusionnés au sein de l'agence française d'expertise technique internationale (AFETI) ;

Vu la note de présentation du schéma pluriannuel de stratégie immobilière pour la période 2016-2021 d'Expertise France ;

Après avoir entendu lors de sa séance du 21 septembre 2016, à sa demande, M. Jean-Christophe DONNELIER, délégué interministériel à l'expertise internationale, président d'Expertise France, accompagné de MM. Sébastien MOSNERON-DUPIN, directeur général et Bertrand BARBÉ, directeur général délégué, en présence de Mme Nelly HUMBERT, adjointe à la responsable du pôle des opérateurs et M. Antonin CŒUR-BIZOT de la délégation des programmes et des opérateurs au ministère des affaires étrangères et du développement international, de M. François LAVOUE et de Mme Perrine FREHAUT de la Direction générale du Trésor au ministère de l'économie et des finances et M. Didier PETITJEAN de la direction de l'immobilier de l'État ;

Sur l'opérateur :

Considérant que l'agence française d'expertise technique internationale dénommée Expertise France a été créée le 1^{er} janvier 2015 par regroupement de six organismes français d'assistance technique, sous statut d'un établissement public industriel et commercial (EPIC), placée sous tutelle du ministère des affaires étrangères et du développement international (MAEDI) et du ministère de l'économie et des finances (direction générale du trésor) ;

Considérant que l'agence intervient sur trois axes prioritaires : la gouvernance démocratique, économique et financière, la stabilité et la sécurité des pays en situation de crise ou postérieurement à une crise, la lutte contre le dérèglement climatique et le développement urbain durable, le renforcement des systèmes de santé, protection sociale et emploi ; qu'Expertise France assure dans ces domaines, des missions d'ingénierie et de mobilisation de l'expertise technique ainsi qu'une fonction d'ensemblier de projets faisant intervenir l'expertise publique et les savoir-faire privés ;

Considérant qu'Expertise France a, durant sa première année, réalisé la fusion des six premiers organismes avec un nouvel organigramme, une comptabilité analytique et un système d'information unifié, a organisé les contrats de travail en droit privé des personnels, que ces actions ont contribué à accroître l'efficacité de l'agence et à créer la synergie nécessaire entre les personnels tout en optimisant les coûts immobiliers ;

Considérant qu'Expertise France connaît un développement d'activité, beaucoup plus important que prévu ; que le chiffre d'affaires a augmenté de 3 % en 2015 et pourrait augmenter de 14 % en 2016, grâce à la signature de contrats internationaux, particulièrement de l'Union européenne ;

Considérant que les effectifs totaux d'Expertise France sont passés de 221 EPT en 2015 à 260 ETP en 2016 et devraient être de 351 ETP en 2020 (+ 90 ETP en cinq ans), que les 290 postes de travail dénombrés en 2016 passeront à 388 en 2020 (+ 100), soit 35 % d'augmentation ;

Considérant qu'il est prévu une augmentation annuelle de 20 à 30 des postes de travail, que cette estimation est basée sur la signature des contrats pluriannuels ;

Considérant que l'augmentation de l'activité et des effectifs est inscrite dans le contrat d'objectifs et de moyens pour la période de 2016-2018, signé par les ministères de tutelle ; que l'augmentation des effectifs (+ 35 %) est deux fois moindre que celle de l'activité (+ 73 %) grâce à des gains de productivité dus à l'harmonisation et à l'informatisation des processus, aux économies d'échelle liées à la taille des projets et à l'exploitation de la comptabilité analytique ;

Considérant que l'agence dispose en 2016, d'un budget de 124 M€ ;

Considérant que le budget immobilier a baissé de 20 % par rapport à 2014 ; que ces économies se sont accompagnées parallèlement d'une baisse des subventions en nature d'1 M€, le résultat de l'agence ne s'en trouvant pas pour autant amélioré ;

Considérant qu'Expertise France s'est installée sur un site unique sis 73, rue de Vaugirard sur 3 500 m² SUB (2 400 m² SUN), dans un immeuble loué à partir du 1er juillet 2015 par bail ferme de six ans

Considérant que les principales caractéristiques de cette location sont : un loyer annuel de 1,5 M€, un montant de 0,5 M€ de charges locatives, frais d'entretien et maintenance ; un ratio d'occupation de 10,7 m² SUN pour 221 ETP ; de 9,50 m² SUN pour 250 postes de travail, que des travaux complémentaires ont permis de porter le nombre des postes de travail à 270 dès 2015, tous occupés au 1er octobre 2016, soit un ratio d'occupation de 8,8 m² SUN par poste de travail ; que 270 postes de travail représente la capacité maximale de l'immeuble ;

Sur la stratégie immobilière :

Considérant que l'augmentation de l'activité et des effectifs impose à l'agence de repenser sa stratégie immobilière ; que les deux principaux objectifs stratégiques sont la recherche d'une flexibilité maximale tant pour le site que pour la durée de l'engagement contractuel et une maîtrise des coûts ;

Considérant que, compte tenu du développement d'activité et des effectifs, l'agence recherche en 2016, une extension de locaux, la rupture du bail du site de Vaugirard étant trop coûteuse (5,5 M€ soit quatre années de loyer), obligeant l'agence à conserver ce site jusqu'en 2021 ;

Considérant que la solution d'extension recherchée vise une solution évolutive prenant en compte la variation des effectifs et de l'activité, tant à la hausse qu'à la baisse ; que l'évolution d'activité suppose la recherche de 120 postes de travail supplémentaires d'ici 2020 ;

Considérant que trouver des espaces de travail évolutifs dans le parc public et dans le périmètre géographique actuel est difficile dans un délai contraint ;

Considérant que la solution du bail paraît moins adaptée aux nécessités de l'agence et que, pour être économiquement intéressante et pouvoir bénéficier de loyer minoré et de franchises de loyers conséquentes, un engagement long est nécessaire ;

Considérant que cette flexibilité est offerte dans le secteur privé immobilier par recours à une prestation de service immobilier de type courtier ; qu'elle offre des avantages sur le plan juridique (faculté de libérer quasi instantanément les locaux, sans pénalités ni clause de sortie dans le cadre d'une prestation courte et reconductible) et sur le plan immobilier (durée maîtrisée et modulable - de un à plusieurs mois ou années - , absence de travaux à réaliser, ajustement des

locaux aux besoins ; économie d'échelle), sachant que ces avantages existent plus particulièrement dans des infrastructures d'accueil supérieures à 10 000 m², compte tenu du taux de rotation des locataires ;

Sur la solution d'extension temporaire :

Considérant que dans un premier temps, Expertise France recherche une extension d'environ 20 postes de travail dès l'été 2016, pour une durée de douze mois ;

Considérant qu'une société a été retenue comme courtier immobilier pour la recherche d'un site temporaire situé dans un rayon de 10 à 15 minutes de transport par rapport au site actuel de Vaugirard pour ne pas dégrader les conditions de travail des personnels,

Considérant que le site du 140, rue de Rennes a été retenu parmi deux autres solutions (Tour Montparnasse et immeuble à Montrouge) ; que 20 postes de travail sont mis à disposition avec la possibilité de 15 postes supplémentaires début 2017 ; que les bureaux sont refaits à neuf, équipés, ne nécessitant pas de travaux, que le coût mensuel HT du poste de travail s'élève à 800 € (contre 737 € sur le site de Vaugirard) avec un ratio d'occupation de 6,25 m² par agent ; que la prestation de service comprend un accueil et une quote-part d'utilisation des salles de réunion

Considérant que cette extension temporaire présente quatre avantages : une modularité permettant de répondre aux besoins de 20 postes de travail dès septembre 2016 et de bénéficier de 15 postes supplémentaires à court terme ; une proximité avec le siège et un état neuf des locaux ; des conditions financières attractives et un engagement court de 12 mois, compatible avec la recherche d'un second site en 2017 ;

Considérant que, selon Expertise France, dans le cas de l'extension temporaire, le recours à une prestation de service immobilier ne requiert pas de procédure formalisée selon les dispositions du code des marchés publics (CMP) et de la directive européenne du 31 mars 2004 relative à la coordination des procédures de passation des marchés publics de travaux, de fournitures et de services ;

Sur la solution de recherche d'un deuxième site pour 2017 :

Considérant que, dans un second temps, Expertise France recherche un autre site pour couvrir le besoin de 100 postes de travail supplémentaires entre 2016 et 2020, que l'agence recourt là encore à une solution flexible permettant l'ajustement des locaux aux effectifs, située dans des immeubles offrant une superficie minimale de 10 000 m²; en respect des ratios de la politique immobilière de l'État (ratio d'occupation de 12 m² SUN par poste de travail, plafond de loyer de 400 €/m² HT et HC), qu'elle souhaite disposer de 20 % de bureaux partagés et de salles de réunion, de locaux équipés en systèmes d'information, de surfaces déjà cloisonnées, de coûts modérés de frais d'entretien et de maintenance, d'une gestion externalisée des équipes bureautiques et de fonctions support intégrées dans l'offre ;

Considérant qu'une localisation dans Paris intra-muros, à 20 minutes de transport entre les deux sites et en continuité de la ligne 4 est recherchée, que la délocalisation au-delà du périphérique est écartée comme comportant un risque de très fortes tensions sociales, avec le départ d'une partie des salariés dans une institution encore jeune qui doit encore consolider la culture d'entreprise ;

Considérant que cette recherche de deuxième site se fera selon un appel d'offres lancé en décembre 2016 avec une remise des offres en janvier 2017, une analyse des offres de prestation immobilière et la sélection du deuxième site par la commission d'appel d'offres en avril 2017 ; que la saisine de la direction de l'immobilier de l'État est prévue fin avril 2017 et l'emménagement au 1^{er} juillet 2017 ;

Considérant que le choix final du site, à partir de deux ou trois propositions et sous réserves de conditions financières équivalentes, sera présenté aux salariés ;

Considérant que la rationalisation des coûts est le second objectif stratégique de l'agence ; que le coût comparé de la solution bail et la solution par prestation immobilière fait apparaître une économie cumulée de l'ordre de 800 000 € entre 2016 et 2021 ;

Considérant, s'agissant de la recherche d'un nouveau site unique après 2021 :

Qu'à l'échéance du bail du site de Vaugirard fin juin 2021, la question d'un nouveau site unique se posera,

Que ce site devra pouvoir accueillir 390 postes de travail (soit 351 ETP) sur une surface utile nette de 4 700 m² (soit un ratio de 12 m²SUN par poste de travail) et de 6 000 m² de SUB ;

Que cette recherche de site unique pourrait se faire dans un contexte de rapprochement physique avec d'autres opérateurs d'expertise technique et de mutualisation des moyens, au sein d'une « maison des opérateurs », formule déjà envisagée en 2011, ;

Les représentants d'Expertise France, du ministère des affaires étrangères et du développement international (MAEDI), du ministère de l'économie et des finances (DGT) et de la direction de l'immobilier de l'État ayant été entendus en leurs explications ;

Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances du 21 septembre et du 12 octobre 2016, fait les observations suivantes, en référence à son avis n°2015-07 du 11 février 2011 :

1. Le Conseil note la qualité du dossier présenté par Expertise France tant dans son approche immobilière dynamique et positive avec la recherche de solutions innovantes et peu pratiquées dans la sphère publique que dans le respect des critères de la politique immobilière de l'État (PIE) avec des ratios d'occupation meilleurs que la cible définie par la direction de l'immobilier de l'État.

Il renouvelle ses réserves sur le choix d'une localisation dans Paris intra-muros tant pour le siège implanté rue de Vaugirard, approuvé à titre dérogatoire en 2015 que pour l'extension temporaire et le deuxième site, situés à proximité du siège. Le Conseil sera très attentif au choix de la localisation future après 2021.

Le Conseil recommande une meilleure prise en compte de la flexibilité des aménagements et de la mutualisation des espaces de bureau. S'il a bien noté que le projet du deuxième site intègre une part de bureaux partagés, le Conseil invite l'agence à aussi prendre en compte le principe du bureau flexible (« flex office ») et le télétravail afin de réaliser des gains importants sur les plans humain, financier et immobilier. Il constate notamment que des bureaux permanents sont prévus pour les experts installés à l'étranger et travaillant très

ponctuellement dans les bureaux parisiens. Développer la part des bureaux partagés et des bureaux flexibles permettrait de diminuer les surfaces occupées et le nombre de poste de travail.

Quant aux coûts immobiliers, le Conseil note que le coût affiché du poste de travail dans l'extension temporaire est plus élevé que celui du site de Vaugirard, que le coût devrait être inférieur dans le cas du deuxième site.

Sur la croissance des effectifs et de l'activité, le Conseil observe que l'augmentation est exponentielle et continue entre 2016 et 2020. Il partage avec les tutelles, les incertitudes de cette évolution et relève que si la maîtrise de l'activité et des effectifs est énoncée, elle ne se concrétise pas dans les projets immobiliers qui nécessitent toujours plus de surfaces occupées.

2. S'agissant de la stratégie immobilière, le Conseil relève qu'elle prend en compte les deux contraintes de l'agence (évolution de l'activité et des effectifs) et met en œuvre une politique immobilière basée sur la flexibilité des locaux aux effectifs. Le Conseil partage les avantages de la formule de la prestation immobilière, pratique innovante dans le cadre de la PIE.
3. S'agissant du projet d'extension temporaire, le Conseil salue le choix d'une solution, originale, neuve dans la sphère publique qui permet de gérer une situation contrainte. Il regrette que le choix du courtier immobilier n'ait pas l'objet d'une comparaison plus poussée entre les différentes entreprises dans ce domaine.
4. S'agissant de la recherche d'un deuxième site en 2017, le Conseil remarque que cette situation remet en cause l'idée même du site unique choisi pour regrouper les différents organismes composant Expertise France et pour conforter l'identité fonctionnelle de la nouvelle agence. Après un an d'existence, il note que ni l'agence ni ses tutelles n'avaient anticipé l'importance de son développement et prévu des besoins immobiliers pérennes, obligeant à rechercher deux implantations temporaires. Le Conseil prend acte des hypothèses de développement retenues, de la localisation à Paris des deux extensions, des coûts et des économies réalisées. Il souligne que le choix d'une flexibilité des occupations présente des avantages.
5. Quant à la recherche d'un nouveau site unique après 2021, le Conseil recommande que la réflexion soit anticipée dès 2019 et soit la plus ouverte possible. Alors que la note aborde sommairement ce projet, le Conseil indique d'ores et déjà les questions importantes à traiter, compte tenu de la possibilité de fusion avec d'autres opérateurs dans le cadre d'une mutualisation demandée par les tutelles en 2020. La future localisation devra tenir compte certes des relations avec les tutelles et l'accueil de délégations étrangères mais surtout des nouvelles offres de transports développées dans le cadre du Grand Paris. Pour obtenir la solution la plus économique pour un site de grande capacité, hors Paris, les différentes solutions tant juridiques qu'économiques seront à étudier en combinant les items (choix entre prestation de service immobilier ou bail, immeuble mixte avec part de locaux fixes et de bureaux flexibles ou immeuble homogène).

En conclusion, le Conseil salue l'effort de transparence et d'innovation d'Expertise France sur ces projets immobiliers. Il comprend l'ajustement de la stratégie immobilière, se félicite du

respect des normes de la politique immobilière de l'État et de la mise en œuvre de solutions souples compte tenu des contraintes de l'agence. Il souhaite que la réflexion amorcée sur les projets d'extension en 2016 et 2017 soit poursuivie sur l'opération de site unique en 2021. Il demande une attention appuyée sur des points essentiels comme la localisation du futur site en 2021, la prise en compte des nouvelles méthodes de travail et leur conséquence immobilière avec une flexibilité importante concernant notamment le nombre de postes de travail des experts.

Pour le Conseil,
son Président



Jean-Louis DUMONT