



**Avis sur le schéma directeur immobilier régional (SDIR) 2018-2022
de la région Auvergne-Rhône-Alpes (ARA)**

Le Conseil de l'immobilier de l'État n'est pas en capacité d'émettre un avis favorable sur le schéma directeur immobilier de la région Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) en raison de son caractère incomplet et du non-respect non justifié de la norme de 12 mètres carrés de surface utile nette par poste de travail conformément à la circulaire du premier ministre du 16 janvier 2009.

Le Conseil invite le préfet de région à compléter le volet diagnostic du SDIR par une évaluation quantitative et qualitative des besoins immobiliers futurs probables des services et à consolider son approche stratégique par la définition de cibles plus précises et à la hauteur des enjeux économiques, de transition environnementale et de transformation des services publics.

Pour autant, il observe que le travail des services atteste d'un véritable progrès dans la prise en compte des enjeux de la politique immobilière de l'État. Il salue l'implication des acteurs rencontrés, mesure l'ampleur de la tâche qui leur incombe et les encourage à poursuivre leur travaux.

Le Conseil appelle à la vigilance s'agissant des expérimentations proposées par le préfet pour adapter l'organisation et les moyens humains régionaux en charge de la gestion immobilière. Il estime que les difficultés rencontrées doivent plutôt inviter l'État à reconsidérer plus globalement l'architecture du système de gestion de son immobilier. Il recommande d'orienter les éventuelles expérimentations dans une perspective de plus long terme, de création d'antennes régionales d'une direction immobilière de l'État disposant des prérogatives du propriétaire et des compétences requises.

Vu le décret n°2016-1436 du 26 octobre 2016 modifiant le décret n°2011-1388 du 28 octobre 2011 et le décret n°2006-1267 du 16 octobre 2006 instituant un Conseil de l'immobilier de l'État ;

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 28 février 2007 relative à la modernisation de la gestion du patrimoine immobilier de l'État ;

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

Conseil de l'immobilier de l'État

Vu la circulaire du Premier ministre du 27 avril 2016 relative aux modalités de la nouvelle gouvernance de la politique immobilière de l'État ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 19 septembre 2016 relative au renouvellement des schémas pluriannuels de stratégie immobilière des opérateurs de l'État ;

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

Vu le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire ;

Vu la circulaire du Premier ministre en date du 16 décembre 2014 relative à l'expérimentation des schémas directeurs immobiliers régionaux (SDIR) et son référentiel de mise en œuvre ;

Vu la circulaire du Premier ministre en date du 6 juillet 2015 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement étendant l'expérimentation du diagnostic du SDIR à toutes les régions ;

Vu la circulaire du Premier ministre en date du 27 février 2017 relative à la rénovation de la gouvernance de l'immobilier de l'État en région ;

Vu la circulaire du Premier ministre en date du 24 juillet 2018 relative à l'organisation territoriale des services publics ;

Vu les avis du Conseil de l'immobilier de l'État sur l'expérimentation des schémas directeurs immobiliers régionaux du 14 janvier 2015 (n°[2015-11](#)), du 24 juin 2015 (n°[2015-29](#)) et du 11 mai 2016 (n°[2016-10](#)) et l'avis sur les schémas directeurs immobiliers régionaux (SDIR) du 17 janvier 2019 (n°[2018-26](#)) ;

Vu le dossier transmis par la préfecture de région Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) le 19 décembre 2019 ;

Après avoir entendu M. Guy LEVI, secrétaire général pour les affaires régionales (SGAR) de la Région Auvergne-Rhône-Alpes (ARA), accompagné de M. Géraud D'HUMIERES, SGAR adjoint, de M. Bruno COUTELIER, directeur immobilier et achats, et de M. Didier SZMAROWSKI, RRPIE de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, lors de sa séance du 19 décembre 2019 ;

Sur l'État et ses opérateurs en région Auvergne Rhône-Alpes (ARA)

Considérant que la région ARA est constituée de douze départements¹ qui s'étendent sur près de 70 000 km² et compte plus de 8 M d'habitants ;

Considérant que le parc immobilier occupé par l'État et ses opérateurs² était constitué en novembre 2019 de 15 943 biens implantés sur 5 850 sites et représentant 8 634 156 m² SUB dont 1 974 immeubles de bureau pour 1 854 416 m² SUB ;

Considérant qu'il était déclaré dans le document de politique transversale (DPT) « politique immobilière de l'État » du projet de loi de finances 2020 un ratio de 14,24 m² SUN / Pdt pour les surfaces de bureau occupées par l'État en 2018 dans la région Auvergne-Rhône-Alpes ;

Considérant qu'il est indiqué dans ce même DPT une valeur de 3,92 Mds€ pour le patrimoine contrôlé par l'État dans la région, dont 1,27 Mds€ pour le seul immobilier de bureau ;

Sur la démarche et les moyens mis en œuvre

Considérant que le SDIR a été élaboré en deux temps ;

Qu'une première étape de construction du SDIR a été conduite en 2016, au cours de laquelle ont été établis à la fois un diagnostic du parc immobilier et un inventaire des moyens budgétaires et humains dédiés à la politique immobilière de l'État ;

Qu'une seconde étape a été ouverte en 2017, destinée à élaborer le SDIR de la région Auvergne-Rhône-Alpes pour la période 2018 – 2022 qui a été présenté en conférence nationale de l'immobilier public (CNIP) le 10 décembre 2019 ;

Considérant que le pilotage régional de la démarche est assuré conjointement par le SGAR et le RRPIE ; que les travaux sont conduits sous l'autorité des préfets de département autour d'un groupe de pilotage restreint (Préfecture/DDFIP/DDT), sur la base des orientations du préfet de région et en lien avec l'ensemble des administrations locales concernées ;

Considérant que les préfets ont contacté les opérateurs implantés dans leur département respectif pour connaître la situation de leur parc immobilier et l'état de leurs besoins ; que cette démarche s'est heurtée à un décalage des calendriers SDIR et SPSI, les opérateurs ayant souvent pris du retard dans l'exercice de fiabilisation des données immobilières, préalable à la construction de leur stratégie ;

Considérant la décision du préfet de région d'adapter l'organisation des directions départementales des territoires (DDT) pour accompagner la mise en œuvre de la stratégie immobilière ;

¹ La région Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) regroupe les départements de l'Ain (01), de l'Allier (03), de l'Ardèche (07), du Cantal (15), de la Drôme (26), de l'Isère (38), de la Loire (42), de la Haute-Loire (43), du Puy-de-Dôme (63), du Rhône (69), de la Savoie (73) et de la Haute-Savoie (74).

² Chiffres communiqués par la DIE et résultant d'une extraction de l'outil d'aide à la décision (OAD) du 13 novembre 2019.

Conseil de l'immobilier de l'État

Que cette décision résulte du double constat de besoins en ingénierie croissants et d'orientations ministérielles réduisant les moyens alloués aux DDT ;

Que le préfet de région a décidé de maintenir les effectifs actuels des DDT (23 ETP) et de prélever trois postes sur la réserve régionale pour les augmenter, alors même que la tendance nationale est à un désengagement progressif de ces structures ;

Qu'il a été créé trois pôles de maîtrise d'ouvrage bâtiments (PMOB)³ pour assurer la conduite des opérations immobilières et constitué un réseau de 12 correspondants bâtiment État (CBE) au sein de chaque département pour le conseil technique du préfet et l'assistance générale aux gestionnaires dans la gestion du patrimoine immobilier ;

Considérant que l'idée d'un rapprochement du SGAR et du RRPIE a été présentée par le préfet de région dans le cadre de son rapport de présentation du suivi des politiques prioritaires de l'État au directeur de cabinet du Premier ministre le 16 novembre dernier ;

Que le compte rendu de cette réunion entérinerait⁴ le fait qu'il peut être engagé une fusion SGAR-RRPIE en région ARA avec l'accord du RRPIE et du responsable de la mission immobilier ; que cette nouvelle organisation pourrait être mise en place dans un délai de six mois à un an ;

Que cette proposition résulte du constat de superposition des champs d'intervention des deux entités administratives et des difficultés à justifier auprès des préfets de départements de la nécessité de rencontrer deux interlocuteurs différents pour traiter les mêmes sujets ;

Considérant que la politique d'achat développée en région ARA avec la mise en place de la plateforme régionale des achats de l'État (PFRA) aboutit à couvrir de façon exhaustive tous les segments d'achats immobiliers hors loi MOP (maintenance / travaux / prestations intellectuelles) par des accords-cadres régionaux ; que le seul sujet des contrats multi technique demeure à traiter en 2020 ;

Sur le diagnostic immobilier

Considérant que le parc occupé par l'État et ses opérateurs, hors Armées et tribunaux, comprend 12 781 bâtiments représentant une surface de 6,8 Mm² SUB⁵ ; que les bureaux concernent 1 785 bâtiments pour une surface de 1,5 Mm² SUB dont 1 441 bâtiments occupés par les services de l'État (1,2 Mm² SUB) ;

Considérant que le périmètre retenu pour le SDIR ARA est resserré autour des seules implantations de bureaux d'une surface supérieure à 500 m² ⁶ ; que ce périmètre prioritaire comprend 502 immeubles représentant 996 056 m² SUB et 564 705 m² SUN ;

³ Les trois pôles implantés à Lyon, Grenoble et Clermont-Ferrand couvrent la totalité du territoire de la région.

⁴ Selon la déclaration du représentant du préfet, le Conseil n'ayant pas eu accès au document.

⁵ Données SDIR issues d'une extraction de l'OAD de juillet 2018.

⁶ Trois bâtiments d'une surface inférieure ont cependant été intégrés pour un total de 834 m² SUB.

Considérant la répartition géographique de ces 502 implantations :

- Ain : 30 implantations pour 43 131 m² SUB (4 % de la surface totale),
- Allier : 41 implantations pour 73 852 m² SUB (7 % de la surface totale),
- Ardèche : 22 implantations pour 29 512 m² SUB (3 % de la surface totale),
- Cantal : 17 implantations pour 24 302 m² SUB (2 % de la surface totale),
- Drôme : 27 implantations pour 53 864 m² SUB (5 % de la surface totale),
- Isère : 65 implantations pour 135 452 m² SUB (14 % de la surface totale),
- Loire : 40 implantations pour 68 206 m² SUB (7 % de la surface totale),
- Haute-Loire : 32 implantations pour 36 991 m² SUB (4 % de la surface totale),
- Puy-de-Dôme : 49 implantations pour 121 349 m² SUB (12 % de la surface totale),
- Rhône : 99 implantations pour 297 083 m² SUB (30 % de la surface totale),
- Savoie : 43 implantations pour 59 957 m² SUB (6 % de la surface totale),
- Haute-Savoie : 37 implantations pour 52 357 m² SUB (5 % de la surface totale).

Qu'il en ressort un rapport SUN/SUB moyen de 57% avec des valeurs par département dispersées sur un large intervalle dont l'Allier (48%) et le Cantal (68 %) constituent les bornes ;

Qu'il est dénombré 37 080 postes de travail (Pdt) dans ce parc dont la performance d'occupation moyenne ressort à 15,2 m² SUN / Pdt et 26,9 m² SUB / Pdt ; que la Haute-Loire présente la performance la plus proche de la norme de la politique immobilière de l'État (22,5 m² SUB / Pdt) et le Cantal la plus dégradée (36,4 m² SUB / Pdt) ;

Que 68,7% des immeubles de l'État sont cotés « satisfaisant » à « très satisfaisant » dans le Référentiel Technique (RT) ;

Que la part des implantations locatives représentent 29,5% du parc et 17% de la surface utile brute (164 760 m² SUB^o) ; que le coût annuel de ces locations est de 37,4 M€ ;

Que la part des immeubles en multi-occupation est de 11% et comprend 6 cités administratives : Aurillac, Valence, Grenoble, Clermont-Ferrand, Lyon, Annecy ;

Sur les besoins des services

Considérant que le SDIR ne mentionne pas les effectifs hébergés dans les immeubles de bureaux ; que la seule valeur renseignée est celle du nombre de postes de travail ;

Qu'il est présenté une projection du nombre de postes de travail sur la période du SDIR établie sur la base d'une baisse annuelle des effectifs de 2% ; il en ressort qu'une telle évolution susciterait la libération de 3 500 postes de travail au sein du parc cible ;

Considérant que le SDIR intègre le développement de nouveaux modes de travail, du travail en mode projet et du télétravail ;

Que les services immobiliers ont pour ambition d'engager des réflexions avec les utilisateurs sur la modularité des espaces de travail, les capacités d'accueil, les mutualisations des espaces de réunion ou la création d'espaces collaboratifs de proximité ;

Qu'un groupe de travail spécifique a notamment été créé pour traiter ces questions dans le cadre du projet de nouvelle cité administrative de Lyon ;

Sur l'approche stratégique

Considérant que le volet stratégie du SDIR a été élaboré dans le cadre d'orientations données par le niveau régional en associant fortement le niveau départemental ;

Que le schéma est décliné selon sept axes prioritaires :

- densifier l'occupation ;
- maîtriser les coûts immobiliers ;
- améliorer l'état de santé et la conformité réglementaire ;
- mobiliser les recettes ;
- optimiser la performance énergétique ;
- mutualiser et développer les compétences ;
- valoriser les nouveaux modes de travail.

Que cinq axes secondaires complètent ces orientations :

- fiabiliser les référentiels ;
- segmenter les actifs ;
- améliorer l'accessibilité des bâtiments de l'État ;
- déployer une offre de formation adaptée aux enjeux ;
- développer une stratégie numérique.

Considérant que la méthode employée a consisté à déterminer 46 secteurs géographiques à enjeux immobiliers, à analyser l'état technique et d'occupation des bâtiments, à procéder à une segmentation des actifs (à conserver / à libérer / à expertiser) puis à identifier les opportunités immobilières (regroupements de services, libérations de sites) ;

Considérant que le SDIR a été élaboré en tenant compte à la fois des stratégies relatives à l'optimisation de la connaissance du patrimoine par la fiabilisation des données, à la transition énergétique, au télétravail, à la transition numérique, aux mises aux normes des bâtiments, à l'Ad'Ap et des potentialités dégagées, en particulier sur le foncier bâti ou non bâti ;

Que le document présenté n'est pas figé ; qu'il a vocation à évoluer notamment pour répondre aux projets du gouvernement tels que ceux relatifs à l'organisation territoriale de l'État (OTE), à la mise en place de secrétariats généraux communs ou à la refonte du réseau des finances publiques ;

Sur la stratégie patrimoniale

Considérant que la stratégie patrimoniale de la région ARA se traduit par la segmentation suivante :

- 311 bâtiments (680 000 m²) sont à conserver ;
- 36 bâtiments (95 000 m²) sont à libérer ;

Conseil de l'immobilier de l'État

- Pour les 155 autres bâtiments (221 000 m²) des approfondissements sont nécessaires pour statuer sur leur devenir ;

Que les services ont identifié 103 projets immobiliers depuis le lancement du SDIR, parmi lesquels :

- Valence (26) : Densification du site « Polygone » (9 762 m² SUB / 324 Pdt) ;
- Montbrison (42) : Densification du centre des finances publiques (3 091 m² SUB / 131 Pdt) ;
- Grenoble (38) : Réflexion sur le devenir du site « Grand Place » (4 512 m² SUB / 107 Pdt) ;
- Clermont-Ferrand (63) : Optimisation de l'occupation des sites « Marmilhat » (6 513 m² SUB / 262 Pdt) et « Léo Lagrange » (7 161 m² SUB / 326 Pdt), avec le projet de regroupement des directions départementales sur le site de la cité administrative.

Qu'une cinquantaine de ces projets immobiliers ont été labellisés en comité régional de l'immobilier public (CRIP) depuis 2017 ; que ceux réalisés ont permis de libérer 31 implantations locatives (1,5 M€/an de coûts locatifs économisés), de céder 5 sites valorisés à près de 2 M€ et de densifier 36 sites pour un coût global de 10,9 M€ ;

Considérant que quatre projets de rénovation de cités administratives de la région seront financés dans le cadre du programme 348 de rénovation des cités administratives et autres sites domaniaux multi-occupants ;

Que le projet de reconstruction partielle de la cité administrative de Lyon bénéficie d'une enveloppe de 88 M€ ; qu'il est actuellement envisagé un retard de six mois par rapport à la date de livraison initiale de l'ouvrage (mi 2023 au lieu de fin 2022) ;

Que les trois autres projets concernent les cités de Grenoble (8 M€), de Clermont-Ferrand (3 M€) et d'Aurillac (0,7 M€) ;

Sur la stratégie d'intervention

Considérant que l'objectif assigné sur la période est de faire passer de 75% à 85% le nombre de bâtiments du parc cible estimés être dans un état au moins satisfaisant ;

Que le besoin de financement annuel gros entretien maintenance (GER) pour les 354 immeubles du parc de bureaux cible a été estimé à 7M€ ;

Que la stratégie d'intervention GER est axée sur les priorités régionales :

- mettre en accessibilité les 326 établissements recevant du public (ERP) domaniaux dans le cadre des Ad'AP ;
- mettre aux normes 514 ascenseurs ;
- répondre aux besoins de travaux urgents après expertise en CRIP ;

Que les programmations GER départementales sont orientées vers :

Conseil de l'immobilier de l'État

- la réalisation systématique des contrôles réglementaires et opérations de maintenance préventive obligatoire pour l'ensemble des sites domaniaux ;
- les opérations de travaux sur les actifs à conserver dont l'état n'est pas satisfaisant ;

Sur l'accompagnement de la transition environnementale

Considérant qu'il est fixé un objectif de réduction de 10 % des consommations énergétiques à l'horizon 2022 pour les 502 immeubles du parc prioritaire ;

Que cet objectif devrait pratiquement être atteint par le seul effet de la réduction des surfaces ;

Considérant que les services estiment le référentiel technique actuel insuffisant pour construire une stratégie d'optimisation de la performance énergétique ;

Que le prochain déploiement de l'outil de suivi des fluides interministériel (OSFi) doit permettre de surmonter cette difficulté.

Que les services envisagent de cibler les actions pertinentes et adaptées aux moyens alloués à partir d'une vision consolidée et des données fiables du futur outil OSFi.

Sur le tableau de bord du SDIR

Considérant les objectifs à atteindre en 2022 recensés dans le tableau de bord régional Auvergne-Rhône-Alpes :

Amélioration de l'état de santé des bâtiments :

- + de 82% de bâtiments en état « satisfaisant » ;

Optimisation des surfaces et des coûts :

- Cible de 14,1 m² SUN /Pdt ;
- réduction à 25% la proportion d'immeubles pris à bail avec un montant cumulé de loyers inférieur à 31 M€ (réduction de 18%) sur la période) ;

Réduction de la vacance :

- mettre fin à la vacance d'un immeuble situé à Valence ;

Réduction de l'émiettement du parc :

- proportion d'immeubles multi-occupant au moins égale à 17% ;

Modernisation du parc

- réduction de 10% de la consommation totale d'énergie finale du parc ;
- réduction de 10% de la consommation moyenne d'énergie finale par m² ;

Considérant que le tableau de bord fera l'objet d'un suivi annuel ;

Considérant que quatre des indicateurs régionaux ont été ajustés à la situation particulière de chaque département :

Conseil de l'immobilier de l'État

- pourcentage de bâtiments en état « satisfaisant » ;
- ratio cible d'occupation ;
- proportion d'immeubles pris à bail et réduction des loyers externes.

Les représentants de la préfecture de région ARA, de la mission régionale de la politique immobilière ARA ayant été entendus en leurs explications ;

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de ses séances du 19 décembre 2019 et 27 février 2020, formule les observations et recommandations suivantes :

Sur la démarche immobilière mise en œuvre

1. Le Conseil note que les axes stratégiques du SDIR sont conformes aux orientations de la politique immobilière de l'État :

Il salue la forte mobilisation des équipes régionales et départementales, ainsi que des services techniques ministériels, pour construire une approche régionale interministérielle, cohérente et concertée ;

Il prend acte des initiatives des préfets pour intégrer les opérateurs dans une démarche territoriale. Il regrette cependant que le retard pris dans le déploiement des SPSI de dernière génération ne permette pas d'atteindre l'objectif fixé en 2016 par le Premier ministre, à savoir une parfaite articulation de ces SPSI avec les SDIR⁷ ;

2. Le Conseil prend acte des deux initiatives fortes du préfet de région pour adapter l'organisation et les moyens humains régionaux en charge de la gestion immobilière ;

Il comprend que la création de pôles de maîtrise d'ouvrage et la fusion des fonctions immobilières du SGAR et du RRPIE visent à surmonter deux difficultés rencontrées localement :

- l'État ne dispose plus de compétences suffisantes pour assurer son rôle de maître d'ouvrage ;
- la répartition théorique des rôles respectifs du SGAR et du RRPIE tels que définis en 2017⁸ n'est pas pleinement satisfaisante au plan opérationnel.

Il estime que cette situation doit plutôt inviter l'État à reconsidérer plus globalement l'architecture du système de gestion de son immobilier.

Il souhaite notamment appeler l'attention du ministre en charge de la politique immobilière de l'État sur le fait que certaines des difficultés rencontrées trouvent leurs origines dans la dilution des responsabilités et des compétences ainsi que dans le caractère trompeur de certaines dénominations. Il lui semble que le rôle de la direction de l'immobilier de l'État

⁷ Circulaire du Premier ministre du 19 septembre 2016 relative au renouvellement des schémas pluriannuels de stratégie immobilière des opérateurs de l'État.

⁸ Circulaire du Premier ministre en date du 27 février 2017 relative à la rénovation de la gouvernance de l'immobilier de l'État en région.

mérite particulièrement d'être réinterrogé tant les missions effectives de la DIE apparaissent aujourd'hui résolument différentes de celles habituellement assumées par une direction immobilière, aux premiers rangs desquelles la gestion des actifs et la conduite des opérations immobilières.

Le Conseil se demande si les expérimentations régionales projetées ne sont pas de nature à ajouter à la confusion actuelle s'agissant des rôles respectifs du « propriétaire » et de l' « occupant » dont la distinction constitue la clé de voute de la politique immobilière de l'État. Il recommande d'orienter les éventuelles expérimentations dans une perspective de plus long terme, de création d'antennes régionales d'une direction immobilière de l'État disposant des prérogatives du propriétaire et des compétences requises.

Sur le diagnostic immobilier

3. Le Conseil remarque que l'immobilier pris en considération dans le SDIR concerne 12 % des surfaces occupées par les services et opérateurs de l'État en région ARA, et 54 % des surfaces de bureaux.

Il relève que les 939 implantations tertiaires d'une surface inférieure à 500 m² relevant du périmètre fonctionnel préfectoral qui n'ont pas été intégrées dans l'étude du SDIR représentent une surface de 194 729 m². Il prend acte que ces surfaces sont susceptibles d'être libérées dans le cadre de projets de densification du parc prioritaire.

4. Le conseil observe que la mise en œuvre de la démarche du SDIR s'accompagne de progrès significatifs dans l'inventaire du parc.

Pour autant, il comprend que le travail d'inventaire conduit dans le cadre du SDIR a mis en évidence le défaut de qualité de certaines données, à tel point que la fiabilisation des référentiels est le premier point du plan d'actions régional pour le SDIR.

Si le Conseil s'étonne qu'il soit nécessaire de préciser des notions élémentaires de la gestion immobilière (poste de travail, surfaces utiles brute et nette) définie dix ans auparavant par le service France Domaine, il relève l'intérêt du travail d'analyse opéré en région ARA dans le but d'améliorer la fiabilité des référentiels immobiliers. Il comprend des éléments présentés que la simplification des organisations et la clarification des rôles et des responsabilités constituent des voies de progrès à explorer.

Le Conseil estime déterminante la question du sens de la donnée pour l'opérateur qui la saisit dans le système d'information immobilier. Si elle est relative à une notion trop abstraite, une information erronée a peu de chance d'être décelée. A contrario, un opérateur sera d'autant plus attentif aux anomalies que les informations saisies lui seront utiles pour réaliser son activité.

5. Le Conseil relève les difficultés rencontrées par les services pour établir une situation de référence à partir des outils proposés par la DIE.

Il comprend que l'OAD et le RT ne permettent pas de conserver en mémoire les situations à une date donnée et que chaque mise à jour écrase les données précédentes. Cette situation expliquerait en partie certaines variations des données du document SDIR ARA issues d'extractions effectuées à des dates différentes.

Le Conseil invite la DIE à développer rapidement un dispositif permettant de comparer les situations d'une année sur l'autre. Il souligne qu'il s'agit là d'un outil indispensable au pilotage de la politique immobilière.

Sur les besoins des services

6. Le Conseil regrette une quantification insuffisante des besoins actuels et futurs des services.

Il souligne les limites d'un travail d'expression du besoin rapporté aux seuls postes de travail. Il déplore qu'il ne soit pas fait mention des effectifs hébergés et que le rapport ETP/Pdt ne soit pas calculé.

Il note que les services tablent sur une baisse probable des effectifs d'environ 10 % sur la période mais s'étonne de l'approche consistant à construire une stratégie sur la base d'une stabilité du nombre de postes de travail du parc cible. Il comprend des explications apportées en séance que le maintien du nombre de poste de travail au sein du parc cible pourrait être compensé par la libération de surfaces en dehors de ce périmètre.

Le Conseil remarque que le manque de précision de l'approche pourrait conduire à une appréciation erronée de la cible à atteindre.

7. Le Conseil rappelle que les besoins des services doivent également être appréhendés dans une perspective qualitative.

Il salue l'intention des services d'intégrer les nouveaux modes de travail dans le cadre des prochaines opérations immobilières. Il note avec intérêt qu'il est envisagé de développer le télétravail et de créer des espaces de co-working.

Il souligne que la stratégie d'implantation des services doit aussi tenir compte de la transformation en cours des services publics. Il rappelle l'observation suivante formulée en 2015⁹ : « *La création de pôles d'expertise et la professionnalisation de la prise en charge de la relation client constituent deux axes forts de l'amélioration de la qualité de service. Les structures d'accueil du public et de traitement de fond des dossiers peuvent ne plus être regroupées physiquement.* »

Le Conseil prend acte du caractère évolutif du document. Il invite les services à enrichir le volet diagnostic de la présentation des différentes pistes de transformations probables des services et de leurs conséquences en termes de besoins immobiliers, tant sur un plan quantitatif que qualitatif.

Sur l'approche stratégique

8. Le Conseil prend acte de la conformité des axes stratégiques du SDIR aux préconisations de la DIE mais rappelle les doutes qu'il a formulés précédemment sur la pertinence de certaines des orientations proposées¹⁰.

⁹ Fiche thématique du Conseil de l'immobilier de l'État de juin 2015 n°4 « [Quelles évolutions pour l'espace de travail du service public ?](#) »

¹⁰ Cf. : Avis CIE n°2018-26 sur les schémas directeurs immobiliers régionaux (SDIR) du 17 janvier 2019.

S'il observe avec satisfaction que le principe de l'abandon de locations semble abordé avec mesure par les services de la région, il rappelle que le choix entre location et propriété ne doit pas être dicté par des facilités de mise en œuvre mais résulter d'une approche économique globale, prenant notamment en compte le potentiel de valorisation des actifs détenu au regard de la nature des marchés immobiliers locaux.

9. Le Conseil agréé le choix d'une approche stratégique par bassin géographique.

Il relève que les services se sont attachés à identifier les perspectives immobilières de l'État selon ce découpage géographique. Il observe cependant que ce travail d'instruction mériterait d'être enrichi d'une présentation des marchés immobiliers de ces mêmes secteurs.

Il note que chaque conférence départementale se devait d'examiner la liste des biens à libérer au regard de la stratégie qui pourrait être adoptée pour ce parc et que diverses solutions sont envisagées pour la valorisation des biens les moins attractifs. Pour autant, il comprend qu'une part significative du travail d'instruction demeure à réaliser et que la mobilisation de produits de cession susceptibles de financer la mise en œuvre d'un schéma régional immobilier d'Auvergne-Rhône-Alpes demeure, à ce stade, hypothétique.

Le Conseil prend acte que la mission régionale de politique immobilière de l'État (MRPIE) est chargée de piloter la stratégie de cession des biens en liaison avec les services du Domaine. Il invite cette structure à établir dès aujourd'hui un plan prévisionnel de valorisation qui pourra être un support utile à la présentation du bilan annuel en CRIP.

Sur la stratégie patrimoniale

10. La Conseil note que les biens considérés comme « à libérer » représentent 10% des surfaces du parc prioritaire.

Le Conseil relève que cet effort est significativement plus important que ceux projetés dans d'autres régions. Il remarque toutefois que le département du Rhône concentre les trois-quarts de cet effort. Dans l'hypothèse où la libération de l'actuelle cité administrative de Lyon représenterait l'essentiel de ces surfaces, il observe que les surfaces libérées seront compensées par l'acquisition de nouvelles surfaces.

Il regrette que la stratégie patrimoniale ne soit pas accompagnée de la définition d'une cible claire exprimée en surface utile brute. Cela est d'autant plus regrettable que rien ne permet de s'assurer de la pertinence du ratio d'occupation cible retenu (14,1 m² SUN / Pdt) dont le Conseil s'étonne qu'il puisse être aussi proche de la performance d'occupation déclarée en 2018 pour l'ensemble du parc de bureau de la région (14,2 m² SUN / Pdt) ¹¹

En l'absence d'indicateur relatif à la surface du parc, le Conseil n'est pas en mesure d'apprécier la trajectoire de rationalisation du parc immobilier régional. Il invite les services

¹¹ Données 2018 du document de politique transversale (DPT) « politique immobilière de l'État » du projet de loi de finances 2020

à établir rapidement les valeurs de références indispensables au bon pilotage de leur stratégie patrimoniale¹², tant au plan régional que départemental.

Sur la stratégie d'intervention

11. Le Conseil salue le travail réalisé en matière de politique régionale d'achats.

Il prend acte que pratiquement tous les segments d'achats immobiliers hors loi MOP (maintenance / travaux / prestations intellectuelles) sont désormais couverts par des accords-cadres régionaux.

Il relève que le dispositif mutualisé répond aux besoins des services locaux et permet également aux services régionaux de disposer d'une meilleure visibilité sur les actions de gestion immobilière entreprises au niveau local.

12. Le Conseil comprend que les ressources budgétaires mobilisables sont insuffisantes pour mettre en place un plan d'entretien du patrimoine à la hauteur des besoins.

Il rappelle qu'un des axes prioritaires de la politique immobilière est de réduire la surcapacité du parc afin notamment de concentrer les moyens disponibles sur l'immobilier adapté aux besoins des services.

Le Conseil invite les services à reconsidérer leur approche stratégique dans cette perspective.

Sur l'accompagnement de la transition environnementale,

13. Le Conseil note que la feuille de route nationale « Transition énergétique pour les bâtiments de l'État » constituera le cap de la stratégie immobilière régionale.

Il prend acte que l'objectif de réduction de 10% des consommations d'énergie correspond au seul effet mécanique attendu de la réduction des surfaces. Il observe toutefois que ces économies ne sont pas prises en compte dans le calcul de la réduction de la consommation d'énergie finale, tel que défini par le décret du 23 juillet 2019 ;

Il constate toutefois que la consommation énergétique du parc n'est pas connue et que les services attendent beaucoup du déploiement de l'OSFi.

Il invite les services à collecter rapidement les informations indispensables à l'identification des progrès à accomplir pour satisfaire les exigences de la loi ELAN dont il rappelle qu'elles s'imposent au parc tertiaire privé et public.

Sur le tableau de bord du SDIR

14. Le Conseil regrette le choix des services de ne pas considérer les immeubles de moins de 500 m² dans leur tableau de bord alors qu'ils semblent disposer des informations requises.

¹² Les simulations opérées par le secrétariat général du Conseil sur la base des informations du SDIR font apparaître que le gain net de surface sur la période quinquennale devrait être au moins de 165 000 m² SUB pour que la région atteigne l'objectif de densification de 14,1 m² SUN / Pdt qu'elle s'est fixée dans le SDIR.

Il remarque que la réduction du périmètre a pour effet de minorer les efforts de rationalisation des services, les implantations de moins de 500 m² étant appelées à constituer une part significative des surfaces à libérer.

Le Conseil invite les services à développer une approche plus exhaustive et à intégrer les implantations de moins de 500 m² dans leur tableau de bord dans l'objectif d'en faire un véritable outil de pilotage de leur stratégie immobilière. Il souligne que l'extension du périmètre d'étude facilitera une définition plus précise des valeurs de référence du schéma directeur pour la situation initiale, les étapes intermédiaires et la cible à terme.

Sur les résultats attendus au terme du SDIR

15. Si le Conseil prend acte de la volonté affichée des services d'améliorer la performance d'occupation du parc, il ne peut que constater que la cible fixée ne permettra pas de respecter la norme plafond de 12 m² SUN / Pdt fixée depuis 2009 pour les services et opérateurs de l'État.

Le Conseil observe que les informations présentées dans le SDIR ne permettent pas d'écarter l'hypothèse d'une dégradation de la situation immobilière au terme de l'exercice alors même que des investissements significatifs auraient été consentis pour réaliser tout ou partie des opérations immobilières projetées.



En conclusion, le Conseil salue le travail considérable des services de la région ARA dont le résultat atteste d'une réelle appropriation des enjeux immobiliers pour l'accomplissement des missions de service public.

Pour autant, il n'est pas en capacité d'émettre un avis favorable sur le SDIR présenté, en raison de son caractère incomplet et du non-respect non justifié de la norme de 12 mètres carrés de surface utile nette par poste de travail conformément à la circulaire du premier ministre du 16 janvier 2009. Faute d'objectifs suffisamment précis, il craint que l'ambition du schéma directeur immobilier régional ne puisse pas être à la hauteur des enjeux économiques, de transition environnementale et de transformation des services publics.

Il salue l'implication des acteurs rencontrés, mesure l'ampleur de la tâche qui leur incombe et les encourage à poursuivre leurs travaux, à commencer par ceux visant à compléter et fiabiliser l'inventaire des moyens et des besoins immobiliers.

Le Conseil appelle à la vigilance s'agissant des expérimentations proposées par le préfet pour adapter l'organisation et les moyens humains régionaux en charge de la gestion immobilière. Il estime que les difficultés rencontrées doivent plutôt inviter l'État à reconsidérer plus globalement l'architecture du système de gestion de son immobilier.

Pour le Conseil,
son Président

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jean-Paul MATTÉI', written over a horizontal line.

Jean-Paul MATTÉI

Annexe 1 : Tableau de bord du SDIR ARA

Axe stratégique	Indicateur	Valeur initiale (mars 2017)	cible à 5 ans (mars 2022)	Commentaires
Préservation du patrimoine contre un risque d'obsolescence				
Amélioration de l'état de santé des bâtiments	Part des bâtiments dont l'état de santé est satisfaisant	75%	82%	Diagnostic DIE : périmètre hors RT non renseigné
Optimisation des surfaces et des coûts				
Densification des espaces de bureaux	Ratio d'occupation moyen (m ² SUN /PdT)	15,2	14,1	Diagnostic DIE : 14,8 m ² / PDT : conforme sur le périmètre supérieur à 2 000 m ² Concernant les cités administratives l'objectif est de tendre vers 12m ² SUN compte tenu des travaux de rénovation engagés sur le programme 348
Réduction des loyers externes	Proportion du nombre des immeubles pris à bail ou mis à disposition	29,5%	25%	Diagnostic DIE : 29%
	Montant cumulé des loyers externes (€ HT HC)	37.400K€	31.000K€ soit - 18%	Prises à bail sur le périmètre du SDIR : 23.025K€ Objectif de réduction : 6.400K€ Objectif applicable à l'ensemble du parc
Réduire la vacance	Nombre de bâtiments vacants	1	0	Immeuble administratif "Le Genève", rue Curie à Valence
Réduire l'émission du parc	Proportion de multi-occupants	11,20%	17%	Objectif : 86 bâtiments du parc prioritaire au lieu de 56
Modernisation du parc				
Maîtrise des consommations d'énergie	Consommation totale d'énergie finale à l'échelle du parc (KWh EF)	Base de référence non fiabilisée	-10%	Objectif à atteindre en fonction de : - réduction des m ² occupés - projet CAE Lyon - réchauffement climatique
	Consommation moyenne d'énergie finale / m ² SUB (KWh EF / m ² SUB par an)	Base de référence non fiabilisée	-10%	Objectif à atteindre en fonction de : - réduction des m ² occupés - projet CAE Lyon - réchauffement climatique