



**Avis sur le schéma directeur immobilier régional (SDIR) 2018-2022  
de la région Pays-de-la-Loire**

Le travail engagé depuis 2015 en région Pays-de-la-Loire atteste d'une volonté initiale et renouvelée en 2018 d'élaborer et de formaliser des schémas directeurs successifs tenant compte des enjeux immobiliers de la région dans toutes leurs dimensions.

Toutefois, il subsiste un écart majeur entre l'objectif en matière de ratio d'occupation fixé par la circulaire du premier ministre du 16 janvier 2009, soit 12 m<sup>2</sup> SUN/Pdt, et la cible inscrite à horizon 2022 dans le SDIR : près de 14 m<sup>2</sup>. D'autant que seuls 10% du parc de près de 3,5 Mm<sup>2</sup> auront été traités à échéance du schéma en cours. Le Conseil ne peut s'en satisfaire et valider le SDIR tel qu'il lui est présenté.

A contrario, il prend note avec grand intérêt des démarches ambitieuses initiées tant pour bâtir une stratégie d'intervention objectivée sur la base d'analyses techniques, que pour élaborer une stratégie patrimoniale affinée à l'échelle des bassins territoriaux. Il espère vivement que cette évolution méthodologique (sous réserve que soient intégrés les biens des opérateurs et ceux de moins de 500 m<sup>2</sup>) sera de nature à accélérer la démarche de rationalisation du parc immobilier régional.

Dans ces conditions, et sous ces réserves, la région Pays-de-la-Loire est invitée à poursuivre ses démarches, à mettre en œuvre l'approche par bassins territoriaux et à enrichir son tableau de bord sur l'optimisation des surfaces et le respect des exigences environnementales.

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 ;

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 Pays-de-la-Loire le 28 février 2019 ;

Après avoir entendu M. Ghislain DÉRIANO, secrétaire général adjoint pour les affaires régionales de la région des Pays-de-la-Loire, accompagné de M. Jean-François LATGER, responsable régional de la politique immobilière de l'État (RRPIE) de cette même région, en présence de Mme Isabelle SAURAT, directrice de l'immobilier de l'État, accompagnée de Mme Christine WEISROCK (SD-DIE2), sous-directrice de la stratégie et de l'expertise, et de Mmes Laurence MAURETTE et Tiffanie NOTTIN, lors de sa séance du 7 mars 2019 ;

### **Sur l'État et ses opérateurs en région Pays-de-la-Loire**

Considérant que la région Pays-de-la-Loire regroupe cinq départements <sup>1</sup> sur une superficie de 32 000 km<sup>2</sup>. Elle compte près de 3,8 millions d'habitants et présente le taux de chômage le moins élevé des régions françaises <sup>2</sup>, signe particulier de dynamisme ;

Que les limites administratives de la région n'ont pas évolué, celle-ci n'ayant pas fusionné dans le cadre de la Loi NOTRe ;

---

<sup>1</sup> Loire-Atlantique (44), Maine-et-Loire (49), Mayenne (53), Sarthe (72) et Vendée (85).

<sup>2</sup> Au troisième trimestre 2018, le taux de chômage de la région atteint 7,6 % de la population active.

**Conseil de l'immobilier de l'État**

Que la métropole nantaise et les grandes agglomérations, de par leurs poids, concentrent de forts enjeux immobiliers ;

Que le département de la Loire-Atlantique compte 45% des surfaces de bureaux de l'État en région Pays-de-la-Loire ; les départements de la Vendée et de la Mayenne seulement respectivement 11% et 7 % ;

Considérant que l'État et ses opérateurs occupent dans la région 8 001 biens, dont 6 221 biens bâtis ;

Que ces derniers biens représentent 3 459 807 m<sup>2</sup> de surface utile brute (SUB)<sup>3</sup> et 35 326 postes de travail ;

Que les opérateurs présents sur la région occupent 1 326 biens sur 1 409 499 m<sup>2</sup> SUB (soit 40,7 % du total régional), dont 395 781 m<sup>2</sup> SUN, pour 14 899 postes de travail ;

Que le parc tertiaire compte au total 787 bâtiments de bureaux, dont 632 sont directement gérés par l'État (hors opérateurs). Ils représentent 783 808 m<sup>2</sup> SUB pour 27 537 postes de travail. Pour 42 % d'entre eux, il s'agit de biens domaniaux ;

Considérant que le document de politique transversal « politique immobilière de l'État » 2019 (DPT-PIE 2019) fait état, quant à lui, d'une surface totale occupée par l'État et ses opérateurs de 3 420 270 m<sup>2</sup> SUB (2 159 819 m<sup>2</sup> État et 1 260 450 m<sup>2</sup> opérateurs)<sup>4</sup> ;

Considérant que le parc immobilier tertiaire occupé par l'État et ses opérateurs est vieillissant. Les bâtiments de la période 1950 à 1988 représentent 41 % du parc occupé par les services de l'État. Seul un peu plus d'un quart des bâtiments a été construit après 1988 ; parmi ceux-ci, 10% sont postérieurs à 2005 et respectent donc la réglementation thermique 2005 ;

Que l'état bâtimentaire du parc est cependant satisfaisant pour 64 % des biens domaniaux et 75 % des biens pris à bail ;

Que les 64 bâtiments de plus de 500 m<sup>2</sup> SUB représentent une consommation de 55 000 000 kWh<sub>ef</sub> pour 355 060 m<sup>2</sup> SUB, soit une moyenne de 154,9 kWh<sub>ef</sub> / m<sup>2</sup> SUB ;

Que la performance moyenne d'occupation des 787 bâtiments de bureaux est de 28,46 m<sup>2</sup> SUB / Pdt et 17,23 m<sup>2</sup> SUN / Pdt ;

Considérant que le DPT mentionne une valeur de 1,3 Md€ pour le patrimoine contrôlé par l'État dans la région, dont 0,5 Md€ pour le seul immobilier de bureau. Alors que les données relatives à la valeur du parc ne sont que partiellement mentionnées dans le SDIR ;

<sup>3</sup> Il est précisé qu'ils représentent 830 541 m<sup>2</sup> de surface utile nette (SUN), hors s'agissant de biens y compris hors bureaux, cette donnée est sans doute peu significative.

<sup>4</sup> soit un écart relativement faible entre DPT et données régionales par rapport à d'autres SDIR entendus par le Conseil : environ 40.000 m<sup>2</sup> ; c'est-à-dire 1% des superficies.

## Sur la démarche immobilière mise en œuvre

Considérant que la région Pays-de-la-Loire a été une région expérimentatrice des SDIR en 2015, concomitamment à la mise en place des outils de la DIE. Le travail d'inventaire réalisé à cette occasion avait alors été salué par le Conseil ;

Considérant que le bilan du SDIR 2015-2017 est présenté comme tout à fait positif ;

<b>Bilan du SDIR 2015-2017</b>	
25 opérations identifiées, dont 16 ont été achevées	
65 bâtiments	39 bâtiments
<b>En 2015 :</b>	<b>En 2018</b>
108 152 m <sup>2</sup> SUB	83 214 m <sup>2</sup> SUB
69 660 m <sup>2</sup> SUN	54 207 m <sup>2</sup> SUN
3 762 postes de travail	3 182 postes de travail
<b>Rationalisation des surfaces</b>	
SUB : Baisse de 23 % des surfaces totales	
Ratio : passage de 28,75 à 26,15 m <sup>2</sup> SUB/Pdt	
Coût immobilier des restructurations: 5,4 M€	
<b>Économies réalisées :</b>	
1,9 M€ de prises à bail résiliées	
17,2 M€ perçues au titre des cessions	
<b>Synergie entre les services</b>	
Création de 5 sites multi-occupants et de 3 maisons de l'État	

Que l'ensemble des 25 projets prévus (22 opérations identifiées initialement auxquelles s'ajoute la création de 3 maisons de l'État) dans le cadre du 1<sup>er</sup> SDIR a permis de passer d'un ratio de 28,75 m<sup>2</sup> SUB/Pdt à 26,15 m<sup>2</sup> SUB/Pdt et de 18,52 m<sup>2</sup> SUN/Pdt à 17,04 m<sup>2</sup> SUN/Pdt <sup>5</sup> ;

Que le coût des opérations de restructuration menées ou en cours pour l'ensemble des 22 projets identifiés <sup>6</sup> et des 3 maisons de l'État s'élève à 5,5 M€. Ces travaux ont permis d'économiser 1,9 M€ de loyers annuels depuis 3 ans et 17,2 M€ ont été perçus au titre des cessions réalisées dans ce cadre (à fin 2018) ;

Considérant que de manière générale le SDIR 2015-2017 a eu pour effet la mise à disposition de locaux plus fonctionnels et plus conformes aux attentes des usagers ;

Qu'il a été procédé à des résiliations de certains baux externes parfois onéreux, à des cessions d'immeubles ou encore à des restitutions de biens devenus inutiles, mis à disposition par des collectivités ;

<sup>5</sup> Sur la période 2015-2017, le ratio poste de travail par effectif est sensiblement plus important, tenant compte des postes non attribués : de 21,93 m<sup>2</sup> SUN à 19,46 m<sup>2</sup> SUN.

<sup>6</sup> Dont quelques projets emblématiques : cessions des terrains du rectorat à Nantes (44) pour plus de 9 M€ (estimation initiale 5 M€) ; installation d'un atelier de création et d'accompagnement pédagogique Canopé au centre administratif Cambronne ; densification de la DRFIP et abandon du bail du site Lotz-Cossé ; regroupement de services de la DRFIP à Saint-Nazaire ; regroupement de services dans la cité administrative d'Angers (49)...

**Conseil de l'immobilier de l'État**

Que des synergies ont été développées dans le cadre du SDIR entre des réseaux territoriaux majeurs afin d'aboutir à des solutions immobilières partagées<sup>7</sup> ;

Considérant que la stratégie immobilière proposée en région Pays-de-la-Loire s'inscrit dans la continuité des orientations et du plan d'action de l'expérimentation conduite à partir de 2015 ;

Que le fort renouvellement des équipes en charge du sujet au niveau régional a permis d'introduire un certain recul sur le travail réalisé et celui envisagé ;

Considérant que, sur la base des acquis actualisés du SDIR de première génération, la stratégie bâtiminaire a été élaborée en concertation avec les préfets de département à partir de mars 2017, puis validée en CAR du 2 novembre 2017 et transmise à la DIE par le préfet de région le 22 décembre 2017 ;

Que la gouvernance repose sur une complémentarité entre niveaux régional et départemental. La gouvernance locale est toutefois appelée à évoluer afin de renforcer encore l'implication du niveau départemental ;

Considérant qu'en dépit du poids de la métropole nantaise, la stratégie du SDIR veille également à prendre en compte les problématiques d'aménagement du territoire en dehors de cette zone et l'enjeu territorial des implantations immobilières de l'État dans les villes moyennes et petites de la région ;

Considérant que les 52 opérateurs présents sur le territoire ont également vocation à être intégrés au SDIR et qu'il s'agit d'une priorité pour la région ;

Qu'en février 2019, 12 schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI) d'opérateurs étaient validés par les tutelles ;

Que des synergies sont d'ores et déjà recherchées entre opérateurs et services de l'État ;

Considérant que le diagnostic des ressources humaines conduit en 2017 et actualisé en 2018 identifie 61 ETP consacrés à l'activité immobilière, tous métiers confondus, répartis sur 118 agents. L'émiettement important des fonctions et la fragilité des compétences sont relevés ;

**Sur le diagnostic immobilier**

Considérant que la région compte 6 221 bâtiments (tous types confondus) dont 1/3 n'est pas suffisamment renseigné dans les outils mis à disposition par la DIE (référentiel technique - RT) pour en déterminer les superficies occupées ;

Considérant que le périmètre SDIR retenu en 2018 en région Pays-de-la-Loire est constitué de bureaux d'une SUB supérieure à 500m<sup>2</sup> et de quelques bâtiments en multi-occupation accueillant services régionaux et opérateurs ou services d'administrations centrales soit

---

<sup>7</sup> Exemple de l'ouverture de centres des finances publiques pour l'accueil de services d'autres administrations de l'État.

---

**Conseil de l'immobilier de l'État**

---

164 biens, sur 787 biens gérés par l'État, hors bâtiments occupés par le ministère des armées et les biens spécifiques du ministère de la justice ;

Considérant que les 164 biens concernés sont pour 68% des biens domaniaux et pour 64% dans un état caractérisé d'au moins satisfaisant ;

Que la stratégie régionale s'appuie sur l'analyse détaillée des 164 bâtiments ;

Que cet ensemble de bâtiments analysés représente 20,8 % des biens tertiaires mais 49 % de la surface utile nette globale et 55 % des postes de travail ;

Que la performance d'occupation du parc considéré est de 23,4 m<sup>2</sup> SUB /PdT et de 15,36 m<sup>2</sup> SUN/PdT ;

Que la complétude des données renseignées dans le RT est satisfaisante même si elle reste à parfaire en matière de données d'exploitation (contrôles réglementaires et consommations) ;

Qu'un travail annuel de fiabilisation est prévu afin de s'assurer de la conformité des données à la réalité ;

Considérant qu'un plan d'action complémentaire est prévu pour tenir compte des biens dont la superficie est inférieure à 500 m<sup>2</sup> SUB ;

### **Sur les besoins des services**

Considérant que la région a connu sur la période précédente des dynamiques opposées (contraction des effectifs créant de la sous-densification ou, à l'inverse, augmentation significative des effectifs, selon les secteurs) ;

Qu'aucun besoin nouveau de grande ampleur n'est toutefois identifié pour la période 2018-2022 même si certaines opérations, notamment de regroupement de personnels, devront être prises en compte le moment venu ;

Que le SDIR aura à être actualisé en 2019 et 2020 pour tenir compte notamment des réformes en cours ;

### **Sur l'approche stratégique**

Considérant que les objectifs de la stratégie régionale du SDIR 2018-2022, dans la continuité de l'exercice 2015-2017, sont les suivantes :

- accompagner les évolutions induites par le programme Action publique 2022 en améliorant le cadre de vie des agents publics et s'adapter au travail itinérant ;
- viser une économie budgétaire et bâtiminaire efficiente : en rationalisant les coûts et surfaces immobilières du périmètre SDIR et en accentuant le regroupement de services en sites multi-occupants ;
- viser un haut niveau de qualité environnementale, en particulier énergétique, des bâtiments ;
- définir des indicateurs permettant de suivre annuellement la mise en œuvre du SDIR sur les principaux objectifs ;

**Conseil de l'immobilier de l'État**

Que les indicateurs synthétiques, définis ci-dessous pour chacun des objectifs principaux, seront actualisés régulièrement afin de faciliter la mise à jour de la stratégie et de suivre sa mise en œuvre :

- objectif 1 : rationaliser les coûts et surfaces immobilières du périmètre du SDIR :
  - ratios SUB/PdT et SUN/PdT sur les 164 actifs du périmètre SDIR calculés à chaque fin d'année,
  - ratios SUB/PdT et SUN/PdT sur les 787 biens du périmètre tertiaire calculés à chaque fin d'année,
  - montant des loyers et évolution annuelle (montant global et au m<sup>2</sup>).
- objectif 2 : viser au maximum le regroupement de services en sites multi-occupants :
  - taux des agents sur site multi-occupant sur le total général,
  - économies de loyers réalisés par ces regroupements.
- objectif 3 : rechercher une meilleure fonctionnalité des bâtiments au regard de leurs usages :
  - évolution du nombre de bâtiments dotés d'une bonne accessibilité par les transports collectifs,
  - évolution du nombre de bâtiments mis en accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
  - évolution du nombre d'enquêtes de satisfaction lancées annuellement par les services.
- objectif 4 : viser un haut niveau de qualité environnementale, en particulier énergétique, des bâtiments :
  - évolution de la note du critère de modernisation,
  - économies constatées à l'année N par rapport à l'année N-1 (énergie et fluides).

**Sur la stratégie patrimoniale**

Considérant que la stratégie patrimoniale de la région Pays-de-la-Loire se traduit par la segmentation suivante :

- 109 bâtiments sont à conserver, soit 66% du nombre de biens considérés dans le périmètre SDIR et 77% des surfaces (272 996 m<sup>2</sup> SUB),
- 33 biens intermédiaires, soit 20% du nombre de biens considérés dans le périmètre SDIR et 13% des surfaces (46 590 m<sup>2</sup> SUB),
- 22 actifs à quitter, soit 13,4% du nombre de biens considérés dans le périmètre SDIR et 10% des surfaces (35 473 m<sup>2</sup> SUB) ;

Considérant qu'en fin 2017 et 2018, sur les 22 biens à quitter, 12 actifs ont d'ores et déjà été libérés, permettant de réaliser une économie annuelle en loyer de 0,3 M€ ;

Que 10 actifs restent à libérer dont 6 biens pris à bail et 4 biens domaniaux ;

Que le montant des cessions s'élève à 10,6 M€ et les estimations de biens à céder à plus de 21 M€ ;

Considérant que la segmentation bâtementaire est réalisée à partir des données extraites du SDIR et se base sur les indicateurs : « état de santé du bâtiment », « consommation énergétique » et « densification du bâtiment » ;

**Conseil de l'immobilier de l'État**

Que cette première segmentation a été fiabilisée avec les services et confrontées aux besoins exprimés et orientations à venir ;

Que le patrimoine « cœur de cible » qui en est issu est composé de 142 biens (109 biens à conserver et 33 biens intermédiaires) ;

Considérant que des analyses complémentaires sont à conduire par bassins territoriaux afin de compléter l'approche bâtiminaire par segmentation des actifs ;

Que l'objectif est d'établir pour les bassins territoriaux retenus des scénarii à court, moyen et long termes partagés entre services de l'État (tous niveaux territoriaux) et opérateurs ;

Que la stratégie immobilière du bassin territorial de Nantes Métropole sera approfondie dans ce cadre puisqu'il concentre de nombreuses implantations immobilières<sup>8</sup> ;

Considérant que 11 projets à forts enjeux, sur un parc cible de 142 bâtiments, ont été identifiés pour mettre en œuvre la stratégie immobilière régionale ;

Considérant que la réalisation de ces projets et la libération effective des biens « à quitter » est susceptible de réduire de 10 % la SUB du parc cœur et, à effectif constant (15 169 PdT), d'aboutir à un ratio de 21 m<sup>2</sup> SUB / PdT (13,90 m<sup>2</sup> SUN)<sup>9</sup> ; que la part des baux rendus dans cette même perspective, susciterait une économie annuelle de 2,3 M€ ;

**Sur la stratégie d'intervention**

Considérant que la stratégie d'intervention repose sur trois principes :

- définir les interventions et engagements budgétaires en fonction du statut patrimonial du bien et de sa segmentation, avec une priorité donnée aux actifs à conserver ;
- mettre en place une programmation pluriannuelle des opérations adossée au dimensionnement des enveloppes budgétaires accordées dans le respect de la spécialisation des programmes et en tenant compte des dépenses d'investissement ou de fonctionnement
- assurer la sécurisation d'un bien quels que soient son statut patrimonial et sa segmentation ;

Considérant qu'un plan de visites des 142 bâtiments « cœur de cible » a été organisé, en plus des audits réalisés en 2010 ;

Qu'un premier chiffrage établit à près de 52 M€ les besoins globaux en crédits d'investissement (dont 5,3 M€ en sécurisation du parc, 24,7 M€ de pérennisation, 2,3 M€ de mise en accessibilité et 19 M€ en faveur de l'efficacité énergétique) ;

Que ce premier chiffrage, hors cités administratives, n'est pas en rapport avec les crédits effectivement alloués. Il devra donc faire l'objet d'une mise à jour et d'une priorisation à l'issue des visites ;

<sup>8</sup> 24 communes, 599 biens bâtis avec SUB, 168 bâtiments de bureaux, 306 000 m<sup>2</sup> SUB, 12 819 postes de travail.

<sup>9</sup> Ratios d'occupation en début de SPSI en 2018, pour mémoire : 23,40 m<sup>2</sup> SUB et 15,36 m<sup>2</sup> SUN.



## Conseil de l'immobilier de l'État

Considérant, par ailleurs, que le chiffrage de la réhabilitation des quatre cités administratives initialement proposé pour un financement sur le programme 348 s'élevait à 85 M€<sup>10</sup> ;

Considérant enfin que l'intégration des 52 opérateurs<sup>11</sup> à la démarche SDIR est une priorité ;

Que le parc des opérateurs comprend au global, plus de 1 300 biens de toutes natures, dont 979 biens bâtis et près de 15 000 PdT ;

Que le seul parc de bureaux compte 155 bâtiments sur 136 sites pour environ 198 659 m<sup>2</sup> SUB et 7 957 PdT ;

Que l'effort d'identification, de complétude et de fiabilisation des données de ce parc est à poursuivre, ainsi que l'ajout des biens dans la segmentation déjà réalisée ;

### Sur l'accompagnement de la transition environnementale

Considérant que dans le cadre des instances régionales de gouvernance, une feuille de route régionale sur la transition énergétique a été élaborée. Elle est déclinée selon trois objectifs :

- élaborer une stratégie pluriannuelle d'investissement intégrant l'énergie,
- agir sur le périmètre des 109 actifs à conserver (selon segmentation) pour maîtriser la facture énergétique,
- réduire de 40% les consommations d'énergie des bâtiments de plus de 2 000 m<sup>2</sup> d'ici 2030 ;

Que la démarche concerne en priorité une liste de 29 bâtiments (issus de la segmentation SDIR), qui sera complétée par une liste secondaire sur la base d'audits (à venir) ; le tout sera réalisé dans un cadre méthodologique en cours d'élaboration avec le CEREMA<sup>12</sup> ;

Que le pilotage est assuré par la DREAL<sup>13</sup>, avec l'appui technique des têtes de réseaux en région ;

### Sur le tableau de bord du SDIR

Considérant que le tableau de bord intègre les 164 bâtiments du périmètre SDIR ; que les objectifs suivants sont à atteindre fin 2022 :

Amélioration de l'état de santé du parc :

- 87 % de bâtiments en état « Satisfaisant » (en 2017 : 75%) ;

Optimisation des surfaces et des coûts :

- baisse de 10% de la SUB occupée (de 355 060 m<sup>2</sup> SUB à 319 586 m<sup>2</sup> SUB) ;

<sup>10</sup> Seule la cité administrative de la Man-Doumergue à Nantes fait l'objet d'un financement sur le P348.

<sup>11</sup> 12 SPSI d'opérateurs ont été validées par les tutelles au 21 février 2019.

<sup>12</sup> CEREMA : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement, établissement public tourné vers l'appui aux politiques publiques, placé sous la double tutelle du ministère de la transition écologique et solidaire et du ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

<sup>13</sup> Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.

**Conseil de l'immobilier de l'État**

- baisse du ratio d'occupation de 15,4 m<sup>2</sup> SUN /PdT à 13,95 m<sup>2</sup> SUN /PdT (de 23,4 m<sup>2</sup> à 21,1 m<sup>2</sup> SUB/Pdt) ;
- réduction du nombre de prises à bail de 21% à 14 % (soit -12 baux) et du montant cumulé de loyers externes de 4,3 M€ HC HT à 3,45 M€ ;
- réduction de la vacance : de 7 biens à 0 ;

**Modernisation du parc**

- économie de 18 506 202 Kwh.ef par an à réaliser ;

Les représentants de la préfecture de région Pays-de-la-Loire, de la mission régionale de la politique immobilière Pays-de-la-Loire et la direction de l'immobilier de l'État, ayant été entendus en leurs explications ;

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de ses séances du 7 mars et 19 décembre 2019, formule les recommandations suivantes :

**Sur la démarche immobilière mise en œuvre**

1. Le Conseil note que le SDIR 2018-2022 de la région Pays-de-la Loire est un schéma de deuxième génération, cette région étant l'une des cinq retenues pour l'expérimentation initiale de 2015 à 2017.

A cet égard, il relève l'intérêt de cet exercice qui est bâti sur le bilan du 1<sup>er</sup> SDIR et en prolonge les grandes orientations.

Il rappelle que le SDIR doit également être un document évolutif et qu'à ce titre, le schéma en cours devra évoluer afin d'intégrer la nouvelle organisation territoriale de l'État et la création des secrétariats généraux communs.

2. Le Conseil salue le travail d'inventaire réalisé. Il relève quelques différences entre les données du DPT-PIE et celles du SDIR.

Il entend la volonté de la MRPIE de conduire une action annuelle d'actualisation des données d'inventaire et l'encourage fortement à mettre en oeuvre cet objectif puisque la connaissance du patrimoine est le préalable à l'élaboration de toute stratégie immobilière.

Il prend acte et soutient le plan d'action concernant également les surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup>, jusqu'alors hors périmètre.

3. Le Conseil prend acte d'une gouvernance basée sur une complémentarité entre niveau régional et niveau départemental. Il entend la volonté de renforcer l'implication du niveau départemental.

Il encourage cette orientation qui lui semble être une condition nécessaire à l'approche par bassin territoriaux, ces analyses complémentaires à conduire devant permettre d'établir des scénarii à court, moyen et long termes partagés entre services de l'État (tous niveaux territoriaux) et opérateurs.

4. Le Conseil relève, concernant les opérateurs, le faible taux d'inscription de ces derniers dans la démarche SDIR et invite les instances régionales et départementales à les identifier et à les intégrer dès que possible afin de nourrir le périmètre du SDIR.
5. Le Conseil rappelle que, parallèlement à l'expérimentation SDIR, la région Pays-de-la-Loire a expérimenté avec la DIE la mise en place d'une comptabilité analytique bâtiminaire (CAN) afin de disposer à la maille du bâtiment ou du site (au sens de Chorus RE-Fx) des dépenses immobilières.

Il regrette que les éléments transmis préalablement à l'audition et ceux présentés en séance ne témoignent pas des acquis de cette expérimentation.

6. Le Conseil note qu'un effectif équivalent temps plein de 61 emplois est dédié à des missions immobilières et que son activité a grandement été mobilisée par la mise en œuvre du programme 348.

Il entend que les services disposent encore de certaines compétences techniques, ce qui permet d'inscrire au plan d'action du SDIR un programme ambitieux de visites techniques de bâtiments. Le Conseil s'en félicite mais s'inquiète toutefois que les conditions du succès de mise en œuvre de la démarche du SDIR soient trop souvent dépendantes de compétences dont les services de l'État en région peuvent se trouver totalement démunis (mobilité, retraite...).

7. Le Conseil précise que l'un des objectifs de l'expérimentation des SDIR était de favoriser le développement d'une approche économique des opérations immobilières. Cette préoccupation était étroitement connectée à l'exigence de redressement des finances publiques, notamment par l'optimisation de l'allocation des ressources et de la vérification de la pertinence des opérations retenues au regard des critères de performance de la PIE.

Il insiste pour que cet objectif premier ne soit pas perdu de vue dans l'exercice d'élaboration puis de mise en œuvre du SDIR.

### Sur les besoins des services

8. Le Conseil prend acte qu'un des axes du SDIR de première génération concernait l'amélioration du cadre de vie des agents publics et l'adaptation au travail itinérant, mais regrette de ne pas en mesurer concrètement les premiers effets.

Il regrette que la problématique des nouveaux modes de travail, et ses conséquences immobilières, soit si peu abordée.

9. Le Conseil entend que la région a enregistré des dynamiques opposées ces dernières années (contraction des effectifs créant de la sous-densification ou, à l'inverse, augmentation significative des effectifs, selon les secteurs).

Il rappelle qu'une baisse des effectifs sur la période 2018-2022, ce qui semble être la tendance générale, serait de nature à créer une sous-densification, donc un accroissement du ratio d'occupation, alors que ce dernier est déjà relativement éloigné de la norme plafond des 12m<sup>2</sup>.

Il invite la région à en tenir compte, ce qui devrait logiquement la conduire à explorer des pistes de densification des implantations à conserver, pistes insuffisamment exploitées selon les éléments communiqués au Conseil.

## Sur l'approche stratégique

10. Le Conseil observe que les orientations stratégiques du SDIR Pays-de-la-Loire sont en cohérence avec les objectifs de la politique immobilière de l'État :

- accompagner les évolutions induites par AP2022,
- viser une économie budgétaire et bâtiminaire efficiente,
- viser un haut niveau de qualité environnementale, en particulier énergétique, des bâtiments ;

Il rappelle toutefois que les axes stratégiques doivent être déclinés en objectifs quantifiés, qu'il s'agisse d'occupation, d'optimisation des locaux, etc. Il recommande donc une lisibilité accrue des indicateurs et des cibles à atteindre inscrits au tableau de bord afin que ce dernier soit partagé et devienne un réel outil de pilotage de la PIE au niveau régional et départemental.

11. Le Conseil entend la volonté de poursuivre et d'affiner la démarche SDIR par une approche par bassins territoriaux.

Il prend acte et soutient cette démarche initiée en complément de l'analyse bâtiminaire et qui sera conduite par une équipe projet dédiée pour chacun des bassins territoriaux.

Il invite la région à ne pas privilégier le bassin de Nantes au détriment d'autres bassins qui mériteraient tout autant d'être explorés, même s'il est vrai qu'il concentre des enjeux immobiliers majeurs dans la région.

Il insiste par ailleurs sur la nécessité que les biens de moins de 500m<sup>2</sup> soient effectivement inclus dans cette approche par bassin. Il en va de même des biens relevant des opérateurs, en particulier de ceux bénéficiant d'une réserve foncière méritant d'être valorisée.

## Sur la stratégie patrimoniale

12. Le Conseil relève que le travail de segmentation des 164 biens du périmètre permet d'identifier 20% de biens intermédiaires et 13,5% de biens à quitter, ce qui représente plus d'un tiers des biens considérés.

Il prend note que les objectifs à 2022 intègrent une volonté de cession des biens à quitter conformément à la segmentation. A contrario, la question des modalités de valorisation du patrimoine devenu inutile n'est pas posée, alors qu'elle mériterait de l'être.

Il prend également acte que la résorption de la vacance est un enjeu clairement identifié dans le SDIR et qu'il est intégré au tableau de bord.

13. Le Conseil recommande par ailleurs que la réflexion en matière de densification et d'optimisation soit étendue et accentuée pour ce qui concerne les biens à conserver. Cette démarche d'identification des opportunités de rationalisation immobilière, cœur de la PIE, doit aller de paire avec une plus grande mutualisation des ressources immobilières.

14. Le Conseil s'étonne que les biens intermédiaires soient, a priori, conservés dans leur intégralité. Il rappelle que le statut de bien intermédiaire ne peut être qu'un statut provisoire dans l'attente d'un arbitrage sur son devenir (conservation / libération).

Il recommande donc que soit fixée une échéance à laquelle le statut des biens intermédiaires sera arrêté.

### Sur la stratégie d'intervention

15. Le Conseil note avec intérêt le matériel réuni sur les biens « cœur de cible » afin de déterminer le coût des interventions nécessaires (chiffrage sur la base d'abaques de coûts, audits du plan de relance -2010-,...) et les estimations établies sur la rénovation des cités administratives. Ces chiffrages sont toutefois sans commune mesure avec les crédits mobilisables.

Le Conseil salue la démarche ambitieuse qui prévoit des visites systématiques de sites pour conforter ces estimations et affiner la stratégie d'intervention. Toutefois il estime que la démarche n'est réaliste que tant que les compétences techniques sont réunies.

16. Le Conseil rappelle par ailleurs qu'un des axes de modernisation et la rationalisation du parc immobilier occupé par l'État et ses opérateurs consiste à réduire les surfaces occupées.

La réflexion que le Conseil appelle de ses vœux, concernant, d'une part, une meilleure densification des biens à conserver et, d'autre part, la détermination du statut des biens intermédiaires, devrait permettre de progresser sensiblement sur cet axe. Le lourd programme de visite devrait s'en trouver alléger, le rendant ainsi sans doute plus réaliste.

### Sur l'accompagnement de la transition environnementale,

17. Le Conseil note une volonté clairement exprimée de s'inscrire dans les objectifs de la loi Elan. Il prend acte des objectifs ambitieux de réduction des consommations d'énergie.

Il entend avec intérêt qu'un cadre méthodologique est en voie d'être constitué avec le soutien d'un opérateur spécialisé. Il invite la MRPIE à communiquer sur ce point particulier avec la Direction de l'immobilier de l'État, afin que la méthode puisse être partagée et étendue, le cas échéant.

Toutefois, en l'état de la présentation, il regrette l'absence d'informations communiquées sur les moyens et méthodes envisagées pour mener à bien ce chantier d'envergure.



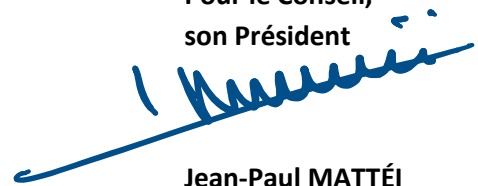
En conclusion, le Conseil salue le travail engagé depuis 2015 en région Pays-de-la-Loire qui atteste d'une volonté initiale et renouvelée en 2018, d'élaborer et de formaliser des schémas directeurs successifs tenant compte des enjeux immobiliers de la région dans toutes ses dimensions ; cela, d'autant que les moyens humains mobilisables étaient mis sous tension par la fiabilisation des données relatives aux cités administratives et la mise en œuvre du programme 348.

Il relève toutefois un écart majeur entre l'objectif en matière de ratio d'occupation fixé par la circulaire du premier ministre du 16 janvier 2009, soit 12 m<sup>2</sup> SUN/Pdt, et la cible inscrite à horizon 2022 dans le SDIR : près de 14 m<sup>2</sup>. D'autant que seuls 10% du parc de près de 3,5 Mm<sup>2</sup> auront été traités à échéance du schéma en cours. Le Conseil ne peut s'en satisfaire et valider le SDIR tel qu'il lui est présenté.

A contrario, il prend note avec grand intérêt des démarches ambitieuses initiées tant pour bâtir une stratégie d'intervention objectivée sur la base d'analyses techniques, que pour élaborer une stratégie patrimoniale affinée à l'échelle des bassins territoriaux. Il espère vivement que cette évolution méthodologique (sous réserve que soient intégrés les biens des opérateurs et ceux de moins de 500 m<sup>2</sup>) sera de nature à accélérer la démarche de rationalisation du parc immobilier régional.

Dans ces conditions, il invite la région Pays-de-la-Loire à poursuivre ses démarches, à mettre en œuvre l'approche par bassins territoriaux et à enrichir son tableau de bord sur l'optimisation des surfaces et le respect des exigences environnementales.

**Pour le Conseil,  
son Président**



**Jean-Paul MATTÉI**