



Séance du 12 octobre 2016

Conseil de l'immobilier de l'État

AVIS

sur la stratégie immobilière de l'Institut français des sciences et technologies des transports, de l'aménagement et des réseaux (Ifsttar), son suivi et sa mise en œuvre

L'Institut français des sciences et technologies est un établissement créé en 2010 par fusion de l'Institut national de recherche sur les transports et leur sécurité (INRETS) et du Laboratoire central des ponts et chaussées (LCPC). Son implantation éparpillée sur 6 sites résulte de cette fusion. Après avoir développé une stratégie scientifique pour s'affirmer dans ses missions, il appartient à l'Ifsttar, sur la base de l'inventaire constitué, de développer une stratégie immobilière au service de ses missions. L'établissement dispose outre d'un bâti souvent spécifique et rare, d'emprises foncières importantes.

Le Conseil recommande, dans des délais rapides, à l'Ifsttar, à sa tutelle et à la DIE d'élaborer une stratégie permettant de regrouper plusieurs opérateurs sur les sites et d'engager des actions de valorisation du foncier disponible.

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

Vu la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

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

Vu la circulaire du ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique du 26 décembre 2008 relative au recensement du parc immobilier et aux orientations pour l'évolution du parc immobilier des opérateurs et des organismes divers de l'État ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État, portant notamment sur le recensement et la gestion dynamique du patrimoine détenu ou occupé par les opérateurs de l'État ;

Vu l'avis du Conseil de l'immobilier de l'État n° 2014-27 en date du 15 octobre 2014 sur le suivi et la mise en œuvre du SPSI de l'administration centrale du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) et du ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité (MLETR) ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 19 septembre 2016 relative au renouvellement des schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI) des opérateurs ;

Vu le décret n°2010-1702 du 30 décembre 2010 portant création de l'Institut français des sciences et technologies des transports, de l'aménagement et des réseaux (Ifsttar) ;

Vu le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Ifsttar de novembre 2013 ;

Vu les éléments transmis par l'Ifsttar préalablement à l'audition par le Conseil de l'immobilier de l'État (note de synthèse en date du 12 mai 2016 sur les enjeux et problématiques des implantations immobilières et annexes) ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 25 mai 2016 Mme Hélène JACQUOT-GUIMBAL, directrice générale de l'Ifsttar accompagnée de M. Jean-Paul MIZZI, directeur général adjoint, en présence de : M. Laurent BELANGER, adjoint au sous-directeur de l'animation scientifique et technique, de la direction de la recherche et de l'innovation, ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer, accompagné de Mme Corinne ROUBAUD, chargée de tutelle au bureau de la programmation et de la tutelle ; de M. Philippe BAUCHOT, délégué à l'action foncière et immobilière accompagné de M. Didier SZMAROWSKI, ainsi que de M. Didier PETITJEAN, chef du bureau de la stratégie et expertise de la politique immobilière de l'État du service France Domaine et de M. Vincent LE FOLL, chargé de mission ;

Considérant que l'Institut français des sciences et technologies des transports, de l'aménagement et des réseaux (Ifsttar) est un établissement public à caractère scientifique et technologique créé par le décret n°2010-1702 ; qu'il est placé sous la tutelle conjointe du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer et du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche ;

Considérant que l'établissement résulte de la fusion le 1er janvier 2011 de l'Institut national de recherche sur les transports et leur sécurité (INRETS) et du Laboratoire central des ponts et chaussées (LCPC) ; que pour concrétiser cette fusion, l'équipe de direction s'est attachée en premier lieu à :

- l'établissement d'une stratégie scientifique, d'un projet d'établissement et d'un contrat d'objectifs et de performance (2013-2016),
- l'organisation des départements regroupant des laboratoires (2013),
- l'analyse et le changement des modalités internes de gestion des contrats passés avec les agences de financement de la recherche ou les industriels,
- la réorganisation des fonctions support (2015) pour intégrer la réforme de la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP) et l'harmonisation des pratiques entre les différents sites ;

Considérant que l'institut intervient dans les domaines du génie urbain, du génie civil et des matériaux de construction, des risques naturels, de la mobilité des personnes et des biens, des systèmes et des moyens de transports et de leur sécurité, des infrastructures, de leurs usages et de leurs impacts, d'un point de vue technique, économique, social, sanitaire, énergétique, environnemental et humain ;

Considérant que l'institut a notamment vocation à :

- conduire des recherches fondamentales et appliquées, des études méthodologiques et des développements d'essais et de prototypes ;
- mener tous travaux d'expertise, de conseil et d'appui aux politiques publiques dans ses domaines de compétence ;
- mettre en œuvre une politique d'information scientifique et technique et assurer la diffusion des connaissances acquises, notamment par les publications, la réglementation technique et la normalisation ;
- mener une politique de valorisation des résultats de ses travaux de recherche scientifique et technologique, notamment sous forme d'appui technique, de transfert de technologie, d'essai et de certification ;
- contribuer à la formation à la recherche ainsi qu'à la formation initiale et continue ;
- contribuer au rayonnement international et à l'exportation de l'expertise et des techniques qu'il développe ;

Considérant que ces missions s'exercent en particulier au profit des services des ministères de tutelle, des autres administrations et organismes qui leur sont rattachés, des collectivités territoriales, des institutions européennes et internationales, des associations professionnelles, des entreprises et des associations d'utilisateurs ;

Considérant que l'Ifsttar dispose de deux instances statutaires de gouvernance : un conseil d'administration comprenant vingt-deux membres – dix nommés par l'État, huit personnalités qualifiées extérieures et quatre élus des personnels, en charge des orientations politiques générales et votant le budget ; un conseil scientifique composé de quinze personnalités extérieures et six élus du personnel, instance de réflexion et statuant sur les orientations scientifiques et techniques de l'établissement ;

Considérant que le pilotage opérationnel est placé sous l'autorité d'une direction générale et de deux directeurs généraux adjoints assistés par des missions administratives chargées du contrôle de gestion, de la qualité et métrologie, de la prévention hygiène et sécurité¹ et relayés par les directeurs délégués des six sites ;

Considérant que l'établissement dispose d'un budget annuel de 110 M€ (2015) dans un contexte de forte réduction budgétaire ;

Considérant que les ressources financières s'établissent comme suit : la part de la subvention pour charge de service public est de 80,4%, celle des ressources propres est de 19,6% ; que l'établissement connaît des difficultés budgétaires depuis 2013, même si l'équilibre des comptes a été atteint fin 2014 ;

Considérant que l'Ifsttar emploie mille cent vingt agents² dont huit cent quatre-vingt-treize permanents en 2014 ; que l'établissement connaît une diminution de sa dotation d'emploi d'environ 3,5% par an ;

Considérant que l'ensemble des dépenses de fonctionnement directes relatives à l'immobilier (entretiens, fluides, loyers, charges locatives...) s'élève à 5,4 M€ pour 2014³ ; les dépenses de travaux d'entretien sur biens immobiliers s'élèvent à près de 0,74 M€ en 2014 pour l'ensemble de

¹ Source : Rapport d'évaluation de l'Ifsttar établi par le Haut Conseil de l'évaluation de la recherche et de l'enseignement supérieur

² Source : Rapport d'activité 2014

³ Source : Document de politique transversale – projet de loi de finances pour 2016 : Politique immobilière de l'État
Conseil de l'immobilier de l'État : <https://www.economie.gouv.fr/cie/conseil-immobilier-letat-0>

l'Institut et qu'il s'agit de travaux de faible envergure (mises en sécurité, remplacements de garde-corps, électricité, étanchéité, régulation thermique) ;

S'agissant du patrimoine immobilier,

Considérant que l'Ifsttar s'est doté d'un schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI), validé en conseil d'administration le 5 décembre 2013. Ce schéma a été établi sur la base de la synthèse des SPSI de l'INRETS et du LCPC, datés de 2010. Ces schémas contenaient alors un inventaire précis du patrimoine immobilier ; la qualité de ce dernier ayant été jugée bonne ;

Considérant qu'au-delà de la description des implantations et de leurs utilisations, des budgets consacrés au fonctionnement, le SPSI ne portait aucune piste d'évolution ou de vision stratégique immobilière ;

Considérant que l'institut est implanté sur six sites principaux résultant des implantations des deux établissements fusionnés :

- Marne-la-Vallée (région Ile-de-France), siège de l'établissement conformément aux dispositions de l'article 1 du décret n°2010-1702 portant création de l'institut, et situé au sein du Pôle scientifique et technique Paris-Est,
- Versailles-Satory (78),
- Nantes-Bouguenay (44),
- Lyon-Bron (69),
- Salon de Provence – Marseille (13),
- Villeneuve d'Ascq (59) ;

Considérant que les sites comprennent à la fois des bureaux (22 145 m² SUN), des laboratoires et plus de cinquante équipements scientifiques dont certains relativement rares situés en intérieur ou en extérieur ;

Que l'ensemble des sites représente 82 452 m² SHON et 57 878 m² SUB⁴, dont plus d'un quart se situe à Nantes-Bouguenais ;

Considérant que la pertinence de l'implantation et de la répartition territoriale de l'Ifsttar ne sont pas à ce jour remises en cause ni même analysées ; que les laboratoires implantés sur les différents sites ont développé des liens étroits avec les services et autres laboratoires avec lesquels ils travaillent localement ;

Implantation de Marne-la-Vallée (77),

Considérant que le siège de l'Ifsttar ainsi que de nombreux laboratoires sont implantés sur le site du Pôle scientifique et technique Paris-Est de Marne la Vallée soit dans le bâtiment Bienvenüe, soit dans le bâtiment de l'ENPC (École nationale des ponts et chaussées), soit encore dans un bien pris à bail Boulevard Kleper ;

Considérant que le Pôle résulte d'une politique de transfert, par le ministère chargé de l'équipement, des implantations franciliennes de recherche et de développement sous sa tutelle vers l'Est parisien (depuis les années 1970) ; qu'il se compose des bâtiments Bienvenüe, Coriolis et du bâtiment dit ENPC-ENSG ;

⁴ Cf. éléments transmis par l'Ifsttar préalablement à l'audition : annexe 14

Qu'il regroupe des unités, moyens de recherche et locaux tertiaires de l'Ifsttar, de l'École des Ponts Paris Tech, du Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB), de la Direction technique Infrastructures de transports et matériaux (DTecITM) - ex Sétra du CEREMA, les instituts d'urbanisme (IFU et IUP), ainsi que des locaux dédiés au pôle de recherche et d'enseignement supérieur de l'Université Paris-Est ;

Considérant que le bâtiment Bienvenüe, situé Cité Descartes à Marne-la-Vallée, a été construit sous maîtrise d'ouvrage du ministère (livraison partielle 2012) ;

Qu'il dispose de 25 000 m² de bureaux, de 10 000 m² de laboratoires (chimie, optique, matériaux...) dont une dalle d'essais (60m x 10m) permettant de caractériser la résistance des matériaux de construction ;

Qu'il comprend également un cœur de pôle composé de services d'accueil, de documentation, d'un centre de conférences avec amphithéâtre (deux cent trente places), d'un réfectoire avec cuisines (deux mille rationnaires) et espaces de convivialité ;

Considérant que dans son avis n° 2014-27, le Conseil de l'immobilier de l'État a relevé que : s'agissant de la création du Pôle scientifique et technique Paris Est à Marne-la-Vallée, cette opération devait permettre d'héberger 1500 agents par le regroupement de plusieurs organismes sur le site de la cité Descartes ; cette opération devait nécessiter la construction de 36 700 m² SHON de nouveaux bâtiments HQE et BBC pour un coût prévisionnel de 121,7 M€ TDC (financés à partir des produits de cessions réalisées et acquisitions réalisées en VEFA par les organismes accueillis) ; la date de livraison était fixée au quatrième trimestre 2012 ; que les cessions prévues pour le financement de cette opération se sont réalisées en 2009 à hauteur de 103 M€ ; le financement a été complété par des retours de cession ; le chantier démarré principalement en septembre 2010 a subi des retards du fait de la défaillance des entreprises de certains lots techniques ; que malgré les mises en demeure faites aux entreprises, le maître d'ouvrage n'a pas pu livrer la totalité du bâtiment à la date requise (décembre 2012) ; cette situation a occasionné de nombreux surcoûts ; sur le plan financier, cette opération a fait apparaître début 2014 un surcoût de 22,7 M€ ;

Considérant que l'Ifsttar bénéficie par convention d'utilisation en date du 18 janvier 2016, et à titre gratuit, d'une partie du bâtiment Bienvenüe (dite parties privatives dont l'établissement dispose) ainsi que d'une quote-part des équipements communs (salles de réunion, archives, etc.) et de l'accès aux parties communes (halls d'entrée) telles que définies dans la convention de site et ses annexes relatives à la répartition des surfaces entre les occupants ;

Considérant que la convention d'utilisation est conclue pour une durée de 18 années entières et consécutives à compter du 1^{er} janvier 2015 ;

Qu'elle comporte une période de fiabilisation (d'un an), sous Chorus RE FX, concernant les informations relatives aux biens visés par la convention, la désignation de l'ensemble immobilier étant imparfaitement connue à la signature de la convention. La fiabilisation des données doit intégrer, selon la convention, un volet sur les effectifs résidents présents dans les locaux utilisateurs afin de calculer le ratio d'occupation à l'entrée dans les lieux ;

Considérant que la convention fait état d'un effectif physique de trois cent soixante-quatorze pour cinq cent quatre-vingt-trois postes de travail au 1^{er} janvier 2015. Les surfaces occupées sont les suivantes : 25 661,92 m² SHON, 23 144,92 m² SUB et 7 629,62 m² SUN ;

Que le ratio d'occupation de l'Ifsttar entériné par la convention est de 13,09 m² SUN par poste de travail (incluant la SUN pour la quote-part des surfaces communes) ;

Considérant que la convention prévoit (article 10) un engagement d'amélioration de la performance immobilière avec un ratio cible de 13 m² SUN par poste de travail au 31 décembre 2017, puis de 12 m² au 31 décembre 2023 ;

Considérant que l'année 2015 correspond effectivement à la première année d'utilisation complète du bâtiment y compris l'espace restauration et l'amphithéâtre ;

Que l'exploitation de l'ensemble est sous la responsabilité de l'Ifsttar, occupant majoritaire ;

Que les autres occupants ont signé avec l'Ifsttar des conventions de partage des charges ; les conditions d'utilisation partagée des espaces communs (halls, amphithéâtre, salles de réunion) sont quant à elles formalisées dans un autre document s'apparentant à un règlement intérieur ;

Que les coûts d'exploitation ont été estimés à 80€/m² SUB sur la base de données 2012 ;

Que l'Ifsttar donne à bail 55 m² de bureaux à la RILEM (Réunion Internationale des laboratoires et experts des matériaux, systèmes de construction et ouvrages) ;

Considérant que le projet du complexe Bienvenüe connaît des difficultés en exploitation, que les occupants ne bénéficient pas de l'usage des équipements qui y ont été installés (mauvais fonctionnement de la dalle d'essai, du système de régulation des températures et hygrométrie...) ; que les dispositions prises pour pallier ces dysfonctionnements entraînent des surcoûts non prévus⁵ ;

Considérant que l'opérateur n'est pas en situation de présenter un bilan comparatif des coûts immobiliers pré et post emménagement dans l'immeuble Bienvenüe. Le coût de fonctionnement du bâtiment serait supérieur aux prévisions, voire supérieur à ceux antérieurs de l'Ifsttar⁶ ;

Considérant que les revenus immobiliers sont de 460 000 € en 2015. Il s'agit de remboursement d'avance sur les factures de marchés multi-technique et multi-services ;

Considérant que l'Ifsttar bénéficiera également d'un équipement situé sur la parcelle globale de l'opération Bienvenüe, dit *Equipex Sense-City* : équipement d'excellence sous forme d'un vaste hall climatique reconfigurable de 400m² afin d'accueillir des maquettes des principales composantes de la ville à échelle réduite permettant de tester en milieu réaliste des micro- et nano-capteurs inventés pour « mesurer et piloter la ville » (commencement des travaux début 2016) ;

Que le projet est porté par un consortium regroupant l'Ifsttar, l'ESIEE-CCIP, le laboratoire de physique des interfaces et couches minces (LPICM École Polytechnique – CNRS) et le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) ;

Que l'implantation de l'équipement au sein du Pôle scientifique et technique confirme la vocation du pôle dédié à la ville du futur ;

Que l'investissement affecté à cette mini-ville climatique est de 6,3 M€. Sur le plan financier et foncier un bail emphytéotique doit être signé avec le représentant de l'État ;

Que l'engagement financier de l'Ifsttar est de 0,179 M€ pour une occupation de dix-huit ans ;

Considérant que l'Ifsttar occupe également des locaux situés dans le bâtiment Kepler, également localisé dans la cité Descartes. Ces locaux sont occupés par une unité mixte de recherche (UMR

⁵ Cf. Fiche France Domaine du 17 mai 2016

⁶ Cf. Fiche France Domaine du 17 mai 2016

Navier) - pour mémoire cette dernière dispose par ailleurs de locaux au sein du bâtiment de l'ENPC ;

Que les locaux correspondent à 1 600m² SUB dont 575 m² SUN⁷ ;

Que le projet de regrouper l'intégralité de l'UMR dans les locaux de l'ENPC a été étudiée puis abandonnée en 2013, les travaux induits dépassant les capacités de financement par l'Ifsttar et l'ENPC ;

Considérant que les surfaces du bâtiment Kepler sont prises à bail ; que ce dernier a été renégocié lors de son renouvellement (2013) concomitamment avec l'abandon du projet de regroupement de l'UMR sur un site unique à court terme ;

Que le loyer annuel avant renégociation s'élevait à 328 778 €, que l'économie induite par la renégociation est de 206 278 € la première année, 118 778 € les années suivantes ;

Qu'il inclut la prise à bail de 100 m² supplémentaires au bénéfice de l'UMR et la réalisation de travaux à la charge de l'Ifsttar à hauteur de 0,15 M€ (2015) ;

Considérant qu'à l'horizon 2019-2020, la décroissance des effectifs accueillis dans le bâtiment Bienvenue permettra l'accueil des personnels (chercheurs) implantés dans le bâtiment Kepler depuis une vingtaine d'année ;

Implantation de Versailles (78),

L'Ifsttar occupe un bâtiment implanté sur une emprise du ministère de la Défense dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) ;

Considérant que son implantation en lien avec les pistes d'essais du ministère de la défense et proche des installations de recherche des constructeurs automobiles français se justifie, le site étant spécialisé dans le développement de véhicules à délégation de conduite ;

Que le bâtiment correspond à 2 513 m² SHON, 1 742 m² SUB dont 1 024 m² SUN, (ratio SUN par poste de travail de 11,37 m²) dans un état technique qualifié par l'établissement de très satisfaisant ;

Que la valeur du bâti est estimée à 4,480 M€ (valeur décembre 2012) ;

Que les revenus immobiliers sont de 13 676 € en 2015 ;

Considérant que le Conseil général envisage la construction d'un second bâtiment dans le cadre du développement des activités sur site et afin d'accueillir l'ITE Védécom et un laboratoire de l'IFSTTAR. Le principe de ce projet a recueilli un avis favorable du conseil d'administration de l'Ifsttar. L'institut deviendrait alors locataire du Conseil général. Le calendrier reste à préciser. Le projet est connu de France Domaine ;

Implantation de Nantes-Bouguenay (44),

Cette installation a été décidée dans les années 1970 pour le Laboratoire central des ponts et chaussées (LCPC) dans le cadre d'un déménagement partiel ; sa logique était alors la création d'un campus à la campagne et d'un second pôle face au développement scientifique et universitaire du nord de l'agglomération ;

⁷ Référentiel technique – outil développé par France Domaine

Considérant que le patrimoine, propriété de l'État, est constitué de douze bâtiments, dispersés sur le site, à usage de bureaux, laboratoires et salles d'essais, de cinq bâtiments de services (restauration, locaux sportifs, etc.) et de sept grands équipements d'essais sur un terrain de 146 hectares ;

Considérant que les bâtiments datent pour un certain nombre d'entre eux des années 1970-1980, l'état technique de l'ensemble laissant apparaître un défaut d'isolation thermique généralisé ;

Que l'ensemble totalise 24 916 m² SHON, dont 20 342 m² SUB (6 421 m² SUN) ;
Que le ratio SUN par poste de travail s'élève à 19,34 m² (bâtiment Viarme seul) ;
Que le site accueille deux cent quatre-vingt-dix personnes physiques (au 31/12/2015) pour trois cent cinquante postes de travail ;
Que sur la seule période 2014-2015, des travaux ont été réalisés à hauteur de 0,57 M€ dont une part importante consacrée à l'isolation-étanchéité et à l'électricité-chauffage-ventilation ;

Considérant que les équipements d'essais jouxtent pour certains des bâtiments de bureaux, voire sont intégrés au sein du bâtiment (ex. bâtiment Résal aménagé en une halle d'essais ceinturée de bureaux) ;

Qu'en 2014, une piste d'essai a été construite dans le cadre d'un contrat avec un industriel ;
Que des projets de nouveaux équipements à moyen et long termes existent sans toutefois se concrétiser ;
Que le terrain offre encore de larges possibilités d'accueil d'équipements de l'Ifsttar ou d'établissements partenaires régionaux ;

Considérant que le site connaît des problèmes de desserte routière et en transport, de sécurisation des accès, de gestion d'un bâti diffus et énergétiquement non performant (entretien, gardiennage), de gestion des zones non construites (entretien, surveillance) ;

Considérant que des offres d'accueil ont été faites à différents organismes (CEA, IRT Jules Verne, université), développant ainsi une stratégie d'accueil de tiers mais sans concrétisation réelle ;

Implantation de Bron (69),

Il s'agit de l'implantation historique du Centre d'études de l'équipement (CETE), à l'initiative du ministère de tutelle dans les années 1970, le réseau des CETE ayant depuis été absorbé par le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA) ;

Considérant que le site a accueilli depuis divers laboratoires de l'INRETS puis son siège juste avant la création de l'Ifsttar ;

Que l'exploitation du site dénommé « Cité des mobilités » est du ressort du CEREMA, l'Ifsttar remboursant sa part des charges communes ;

Considérant que l'ensemble du site de Bron (y compris les bâtiments occupés par l'Ifsttar), a fait l'objet en 2010 d'une étude globale de définition d'un programme et d'un plan d'actions des aménagements ;

Qu'il en résulte une stratégie d'organisation et de développement du site articulée en différents axes : profiter de la dynamique liée au tramway, aménager et lotir le site, utiliser

le plan de déplacement d'entreprise comme levier de l'évolution paysagère et programmatique du site, valoriser le foncier immédiatement disponible, requalifier le patrimoine existant et accompagner la réalisation de futures constructions, préserver l'autonomie des différentes constructions ;

Que l'ensemble des actions de ce vaste programme a été estimé à 86 M€ TDC, dont 12,7 M€ pour la part des dépenses propres à l'Ifsttar ;

Que les actions n'ont pu être concrétisées faute de financements disponibles ;

Considérant que les bâtiments occupés par l'Ifsttar sont des biens propres dont la valeur est estimée à 9,5 M€ pour une superficie de 13 048 m² SUB (dont 5 013 m² SUN) ;

Qu'ils accueillent deux cent vingt et un effectifs physiques pour trois cent cinquante postes de travail (données 31/12/2015), le ratio SUN poste de travail étant de 14,32m² ;

Qu'ils accueillent également des équipements dont une catapulte utilisée pour la réalisation de simulation d'accident de la circulation ;

Que les revenus immobiliers sont de 42 000 € en 2015 ;

Considérant que le devenir de ces structures fait l'objet de discussions dans le cadre du projet global de « cité des mobilités » validé par le Préfet en 2013 ;

Considérant, comme le précisait l'avis n°2014-27 du CIE, que l'accompagnement du CEREMA est un des axes du SPSI 2014-2018 du ministère en charge de l'environnement (accompagnement de ce nouvel établissement dans le transfert de son parc immobilier et élaboration d'un schéma pluriannuel de stratégie immobilière⁸) ;

Que les objectifs concernant ce parc sont d'élaborer une stratégie d'entretien et de rénovation afin de définir le budget d'investissement nécessaire pour maintenir le parc à niveau (avec estimation GER) de rationaliser des sites campus par mutualisation des implantations et ainsi réaliser de cessions foncières, de rechercher une optimisation économique et énergétique et l'amélioration technique et réglementaire de certains bâtiments ;

Considérant qu'une étude d'optimisation du site a débuté le 6 avril 2016, à l'initiative du Préfet, dans le cadre du schéma directeur immobilier régional (SDIR) ;

Implantation de Salon-de-Provence – Marseille (13),

L'antenne de Salon-de-Provence, héberge depuis trente ans une base unique en Europe alimentant les recherches internationales de données relatives au déroulement d'accidents.

Le site accueille également le laboratoire en charge de l'alimentation de la base de données et celui permettant de recréer les scénarii d'accident sur simulateur de conduite, ainsi que des géotechniciens et spécialistes des risques travaillant sur des projets soutenus par le Conseil régional ;

⁸ La constitution du parc immobilier du CEREMA regroupant 8 centres d'études techniques et 3 services techniques centraux est effective depuis le 1er janvier 2014. Au total les services sont implantés sur 35 sites dans 26 départements. Ils occupent 86 276 m² de surfaces de bâtiments à usage principal de bureaux et 85 205 m² de bâtiments techniques. Le montant des loyers marchands s'élève à 1,5 M€ par an (siège provisoire à Bron compris) et les dépenses d'exploitation et d'entretien courant à environ 6,3 M€ par an. Le poste de taxes foncières est estimé à 2,35 M€.

Considérant que l'institut occupe sur ce site un bien domanial dont la valeur est estimée à 1,9 M€, pour une superficie utile nette de 1 226 m². Le ratio par poste de travail est estimé fin 2015 à 11,7m². L'emprise est de 4 655 m² ;

Que le bâtiment d'origine date du milieu des années 1980 avec une opération d'extension – rénovation conduite en 2006 afin d'accueillir des personnels installés dans des constructions temporaires ;

Qu'il accueille des laboratoires spécifiques (consacré à la dynamique du véhicule, servant à préparer et tester les moyens d'essais qui sont ensuite employés sur piste ou route ; consacré à la simulation de conduite permettant des études comportementales sur des sujets placés en situation) une salle de travail réservée aux études détaillées d'accidents, une salle de documentation, une salle de visioconférence ;

Considérant que l'institut bénéficie par ailleurs d'une mise à disposition par l'Université d'Aix-Marseille, dans le cadre d'une convention pour l'unité mixte de recherche Ifsttar / AMU. Elle porte sur 1 200m² de bureaux situés dans la faculté de médecine et d'un terrain d'une superficie de 2 500m² sur lequel l'institut a construit un hall d'essai abritant un lanceur horizontal ;

Implantation de Villeneuve d'Ascq (59),

L'institut y dispose d'un centre construit en 1985 et agrandi en 1995, d'une superficie de 2 875m² SHON, dont 2 745m² SUB (1 381m² SUN) ;

Qu'il s'agit d'un bien propre évalué fin 2009 à près de 9 M€ et dont l'état est jugé satisfaisant ;

Que les revenus immobiliers sont de 29 000 € en 2015;

Considérant que ce site accueille des tiers et qu'à ce titre des locaux ont été mis à disposition de l'Institut de recherche technologique Railenium par convention, fin 2013, pour treize personnes. La stratégie d'accueil se poursuit. Au-delà des treize personnes de Railenium, le chiffre pourrait être porté à quinze, voire vingt personnes accueillies, après réalisation d'une étude de faisabilité ;

Qu'il accueille, au 31 décembre 2015, soixante-cinq effectifs physiques et cent onze postes de travail (31/12/2015). Son ratio d'occupation est de 12,44m² SUN par poste de travail ;

Les représentants de l'Ifsttar et du ministère de tutelle ayant été entendus en leurs explications ;

Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances du 25 mai et du 12 octobre 2016, fait les observations suivantes :

1. Le Conseil entend que l'Ifsttar résulte de la fusion en 2010 de l'INRETS et du LCPC et qu'afin de concrétiser cette fusion l'institut s'est attaché, en priorité et avec l'accord de sa tutelle, à établir une stratégie scientifique, un projet d'établissement et un contrat d'objectifs et de performance (2013-2016).

Il constate néanmoins que le schéma pluriannuel de stratégie immobilière élaboré en 2013, plutôt riche de données d'inventaire, résulte de la seule synthèse des schémas des entités

fusionnées ; que l'aspect stratégique de la politique immobilière de l'institut a été peu, voire pas du tout, abordé.

2. Le Conseil constate que l'établissement dispose d'un patrimoine diversifié car composé, outre les bureaux et espaces administratifs, de documentation ou de restauration, de locaux spécifiques liés à l'activité dont les laboratoires et équipements scientifiques. Qu'à ces derniers ne peuvent s'appliquer les ratios usuels caractérisant l'optimisation de l'utilisation des surfaces, qu'il s'agisse de la surface utile nette rapportée au poste de travail (cible plafond de 12m²) ou de la surface utile brute rapportée au poste de travail (cible plafond 20m²).

Il insiste sur l'intérêt qu'il y a pour l'établissement à s'inscrire dans la démarche de mise à jour des données via le référentiel technique (RT) développé par France Domaine. Il encourage ce dernier à s'interroger sur l'intérêt qu'il y aurait à faire bénéficier l'opérateur du module « RT - enseignement supérieur – recherche » en cours de développement, pour prendre en compte les spécificités immobilières. À défaut, il invite l'opérateur, conjointement avec France Domaine à s'inspirer de la méthode retenue.

3. Le Conseil relève que l'Ifsttar indique disposer au 31 décembre 2015 de 1 542 postes de travail pour un effectif physique rémunéré de 1 078 individus, soit 464 postes de travail non affectés. Si l'accueil de doctorants explique pour une part ce décalage, il témoigne tout autant d'un parc surdimensionné.

Il rappelle que la stratégie immobilière de l'établissement ne peut être conçue sans intégrer les paramètres particuliers que sont la baisse du plafond d'emploi et la trajectoire budgétaire, connues et prévisibles.

Il insiste également pour que le SPSI propose une optimisation de l'occupation des postes de travail, tenant compte des nouveaux modes de travail et des possibilités de mutualisation d'espaces de travail pour les résidents dont le taux réel d'occupation des postes de travail est faible.

4. Le Conseil rappelle en outre que la qualité intrinsèque des bâtiments et leur coût d'exploitation (dont la connaissance des consommations énergétiques) doivent être connus, ce qui devrait être d'autant plus facile dans un établissement opérant dans le domaine des territoires et de la transition écologique et énergétique. Naturellement, la question du réemploi de bâtiments non conformes aux exigences environnementales actuelles sera posée aussi souvent que nécessaire.
5. Le Conseil prend acte des mesures nouvelles prises en 2015, notamment l'intégration des deux implantations les plus complexes (Bouguenais – Nantes et Bron) aux schémas directeurs régionaux des Régions Pays-de-la-Loire et Auvergne-Rhône Alpes.

Il se félicite de cette démarche et entend qu'elle permet d'intégrer, au-delà du sujet bâtiminaire et de l'optimisation de son occupation, la problématique du foncier qui caractérise ces deux sites.

6. Le Conseil précise que la généralisation des schémas directeurs régionaux immobiliers, d'une part, et la parution de la circulaire du 19 septembre 2016 relative au renouvellement des SPSI des opérateurs, d'autre part, sont deux facteurs qui invitent l'établissement à donner rang de priorité à l'élaboration d'une stratégie immobilière avec l'appui de sa tutelle et de la Direction de l'immobilier de l'État.

7. Le Conseil indique qu'il appartiendra à l'établissement en relation avec sa tutelle, analyse faite de la situation et des perspectives, de préciser si la fermeture d'un site peut constituer une solution opérante.

Au ministère de tutelle,

8. Le Conseil comprend que la création de l'établissement par fusion de deux structures préexistantes rendait prépondérante la définition d'une stratégie « métier » par l'établissement, validée par le ministère de tutelle dans le cadre du contrat d'objectif et de performance. Ceci fait, il invite le ministère à accompagner l'établissement dans l'élaboration de sa stratégie immobilière en cohérence avec le plafond d'emploi et la trajectoire budgétaire prévisibles.

Il précise qu'il appartient au ministère de définir les stratégies de site tels celui de Bron ou de Marne-la-Vallée caractérisés par des regroupements d'opérateurs, à son initiative et l'invite, au cours de l'année 2017, à lui présenter sa stratégie par site, notamment avec le CEREMA.

9. Le Conseil sera attentif au respect des objectifs de la politique immobilière tant en termes de rationalisation et mutualisation des implantations que sur l'optimisation économique et énergétique, et ce tout particulièrement sur les sites de regroupement d'opérateurs.

Au représentant de l'État propriétaire,

10. Concernant la création du Pôle scientifique et technique de Marne-la-Vallée, ainsi qu'il l'a déjà formulé dans son avis n° 2014-27, le Conseil ne peut que déplorer la conduite défailante du projet de construction du bâtiment Bienvenüe. Il rappelle que ce constat illustre les nombreuses remarques déjà formulées par le CIE sur les dérives de certaines maîtrises d'ouvrage public conduisant à un alourdissement significatif du coût des opérations, et en l'espèce à une augmentation estimée à 18,6% (début 2014).
11. S'agissant des termes de la convention d'utilisation du Bâtiment Bienvenüe, le Conseil s'étonne du rapport retenu à l'entrée dans un bâtiment neuf entre les effectifs physiques et le nombre de poste de travail. Ce rapport équivaut à 1,55 poste de travail par effectif physique. De même, il s'interroge quant au ratio d'occupation mentionné (13,09 m² SUN par poste de travail) et à la cible de 12 m² SUN par poste de travail à horizon 2023, la norme plafond de 12m² ayant été fixée par circulaire du 19 février 2010.

Il demande qu'à l'issue de la phase de fiabilisation des données prévue par la convention d'utilisation du bâtiment Bienvenüe, une note actualisée lui soit transmise (superficies ventilées par type de locaux : bureaux, spécifiques... ; nombre de postes de travail et effectifs physiques ; état des consommations), valeur du bâtiment.

12. Le Conseil a pris bonne note du travail commun entre France Domaine et l'opérateur et l'encourage. Il prend note qu'un plan d'actions prioritaires sera achevé fin 2016/début 2017 dans le cadre du suivi renforcé des opérateurs et souhaite en être destinataire.



En conclusion, le Conseil demande que l'établissement, conjointement avec son ministère de tutelle et le service France Domaine, s'accorde sur une méthodologie et les mesures d'accompagnements nécessaires afin qu'un plan d'action soit rapidement élaboré et partagé concernant la stratégie immobilière de l'opérateur en veillant tout particulièrement à la valorisation du foncier disponible et à la résolution des difficultés liées à l'exploitation du bâtiment Bienvenüe.

Il invite tout particulièrement le ministère de tutelle à veiller à l'articulation entre stratégie de site, de sa compétence, et stratégie immobilière de chaque opérateur présent sur le site, notamment à Bron et Marne-la-Vallée. Il appelle également les différentes parties prenantes à une grande vigilance quant à l'articulation des schémas pluriannuels de stratégie immobilière avec les schémas directeurs immobiliers régionaux.

Il insiste enfin pour que la problématique du foncier et de sa valorisation, dont les larges possibilités comme à Nantes ne sont pas exploitées, soit pleinement intégrée aux réflexions relatives à l'élaboration du prochain SPSI.

Pour le Conseil,
son Président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J-L. Dumont', with a stylized flourish at the end.

Jean-Louis DUMONT