

Optimisation des baux de l'Etat

Stratégie achat de l'Etat 2019-2023

Chiffre clé

1,5 milliard
de dépenses en 2018



Les achats d'événementiel aujourd'hui

En 2018, le montant des dépenses annuelles relatives aux loyers, charges locatives et de copropriété représentaient environ 1,5 milliard d'euros (1,1 milliards d'€ hors logements).



Les pratiques actuelles de l'Etat

Après des expérimentations menées entre 2012 et 2014, il a été décidé de recourir à l'externalisation d'une partie des prestations d'optimisation de bail. En février 2016, un premier accord cadre national « *Optibaux 1* » a été passé par la DAE en collaboration avec la direction de l'immobilier de l'État (DIE). Il concernait les prestations relatives à l'optimisation de bail, la négociation lors de (prise à bail initiale et la négociation lors de la sortie de bail,

Son bilan est très positif puisqu'il a permis de réaliser des économies substantielles sur une partie des baux confiés aux quatre titulaires de l'accord-cadre. Le retour d'expériences a servi de base à la réflexion pour un nouveau support contractuel mutualisé « *Optibaux 2* »



Le marché fournisseurs

Le marché des fournisseurs est relativement ouvert. Les prestataires susceptibles d'accompagner des clients sont pour la plupart des PME composées d'équipes resserrées avec des fortes compétences individuelles.

D'autres entreprises peuvent également être issues de grands groupes. Certaines d'entre elles s'étant dotées de compétences pour leur propre parc locatif les valorisent à la commercialisation,

Les objectifs de l'Etat

- Développer les économies avec un objectif de l'ordre de 10% pour les 5 années à venir,
- Encourager le financement ou co-financement, par le bailleur de travaux ou d'actions d'amélioration énergétique répondant aux exigences environnementales de l'Etat
- Capturer les innovations en matière de maîtrise des données .
- Intégrer une clause sociale dans les marchés.
- Permettre aux PME de se positionner sur les marchés de l'Etat

La stratégie achat 2020-2024



Le périmètre

Les prestations couvertes par cette stratégie achat concernent :

- la consolidation des données pour améliorer le pilotage aux niveaux national et régional ;
- l'optimisation des baux et des charges locatives ;
- les prestations de prospection immobilière ;
- les prestations de *space planning* (aménagement des espaces, densification...);
- le conseil juridique.



Comment et par qui a-t-elle été élaborée et validée ?

La stratégie achat a été élaborée suite à un travail collectif de la DAE et de la DIE auquel a été associé une équipe projet interministérielle.

Elle a été validée par la DAE le 23 mai 2019 en comité des achats de l'Etat réunissant les responsables ministériels des achats de chaque ministère sous la présidence du directeur des achats de l'Etat.

A qui s'applique-t-elle ?



La stratégie d'achat interministérielle s'applique à l'ensemble des services de l'Etat (administration centrale et services déconcentrés) en France métropolitaine comme en Outre-mer.

L'adhésion la plus large possible est recherchée en ce qui concerne les établissements publics de l'État.



Les axes de la stratégie

Développer la performance économique



- Des marchés passés par la DAE avec le concours de la DIE rassemblant les besoins des services de l'Etat et des établissements publics de l'Etat.
- Des lots de négociation et d'analyse de baux interrégionaux en métropole, en Corse et en Outre-mer
- Une négociation des prestations avant attribution sur les critères prix, méthodologie de travail, accompagnement, délai de réalisation.
- Par le financement par la DIE des prestations proposées de négociation de bail pour les services de l'Etat suscitant ainsi la plus large adhésion.
- Par des supports contractuels ouverts au plus grand nombre d'établissements publics.
- En se faisant accompagner par des experts en négociation reconnus dans le secteur privé, sélectionnés par l'Etat et disponibles à tout moment.
- Par des prestations complémentaires portant sur la prospection immobilière, les études d'aménagement d'espace et le conseil juridique.
- Des gains sur le loyer annuel, sur des charges indues ou trop facturées, une franchise de loyer, une prise en charge par le bailleur d'une taxe acquittée par le preneur.
- Mais aussi : des travaux portant sur des mises en conformités, l'amélioration des conditions de travail, des conditions plus favorables pour des solutions transitoires.

Proposer des solutions innovantes en matière de maîtrise des données



Notamment via la mise en place d'un outil de cartographie des baux P@BWEB et de connaissance des prix sur le marché (local).

Développer la performance environnementale



Un des axes majeurs du levier de négociation consistera à obtenir le financement ou co-financement, par le bailleur, de travaux ou d'actions d'amélioration énergétique comme les travaux d'isolation, l'amélioration voire le remplacement des systèmes de chauffage par des systèmes plus performants et écologiques et la mise en place de prestations d'efficacité énergétique tendant à une meilleure maîtrise des consommations.

Les bénéfices pour les services

- *Des supports contractuels faciles d'emploi correspondant à la diversité des besoins et une « boîte à outils contractuelle ».*
- *Un dispositif de commande et de suivi de la qualité de service fluides*
- *Un pilotage « agile » par la DIE permettant d'accélérer le retour d'expériences et d'assister les bénéficiaires.*
- *Une baisse significative des dépenses dédiées aux baux*
- *Des prestataires aptes à répondre sur une zone géographique donnée, y compris en prenant en compte les spécificités insulaires.*

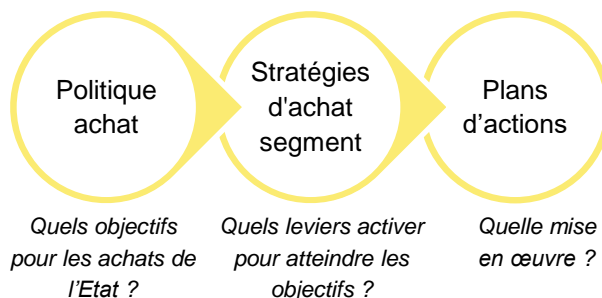
Mémo sur les achats de l'Etat

La politique achat de l'Etat

Elle est au service des politiques publiques et se décline autour de **5 axes** :

- contribuer à la **réduction des dépenses** de fonctionnement ;
 - prendre en compte les **objectifs environnementaux** ;
 - promouvoir la mise en œuvre des **clauses sociales** dans les marchés ;
 - favoriser l'accès des **PME** à la commande publique ;
 - inciter à l'**innovation**.
- **16 domaines** d'achat (ex. informatique et télécommunication)
 - **65 segments** d'achat (ex. matériel informatique ; prestations informatiques ; etc.)
 - **378 sous-segments** d'achat (ex. micro-ordinateurs ; serveurs ; etc.)

La nomenclature achat



Les leviers achat

Les leviers les plus couramment utilisés par l'acheteur sont notamment :

- l'**allotissement** ;
 - la **mutualisation** des achats ;
 - la **standardisation** des besoins ;
 - la **négociation** dès que le code des marchés publics le permet ;
 - l'**intégration de clauses** sociales et environnementales
- elle **définit les leviers et les objectifs de performance** attendus sur un segment ;
 - elle est élaborée sur la base d'une **analyse exhaustive des besoins** comme du **potentiel du marché** ;
 - elle peut proposer, dans certains cas, des **leviers différents** selon les périmètres ministériels ;
 - elle **précise le plan d'actions** et la structure contractuelle pour les années à venir ;
 - elle est **appliquée par l'ensemble des services**.

La stratégie achat segment

Pour en savoir plus

Rendez-vous sur le site internet de la direction des achats de l'Etat <http://www.economie.gouv.fr/dae> ou sur le Portail interministériel des achats, via cette adresse <https://dae.alize.finances.rie.gouv.fr/sites/sae/accueil.html> .

Contact : domaine-immo.dae@finances.gouv.fr