

Comité technique d'établissement

Séance du 19 février 2015

Démarche de travail pour l'élaboration du schéma directeur immobilier

Le schéma directeur immobilier d'un établissement public repose sur la réalisation d'un audit physique et financier de son parc immobilier et doit aboutir à la définition de sa stratégie immobilière à cinq ans, dans le cadre de la politique immobilière de l'État.

Conformément à la circulaire du 16 septembre 2009 relative aux schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI) des opérateurs de l'État, la réalisation du schéma directeur immobilier doit porter sur l'ensemble du parc immobilier de l'établissement quel que soit le statut d'occupation des bâtiments (propriété, remise en dotation, location, mise à disposition), avec un volet particulier concernant les immeubles constitués majoritairement de bureaux.

1 Le patrimoine immobilier du Cerema

1.1 Présentation générale

Le patrimoine immobilier du Cerema comporte 168 bâtiments – bâtiments de bureaux et bâtiments techniques – pour une surface totale de près de 202 000 m², répartis sur l'ensemble du territoire national dans une trentaine de sites (cf. carte des implantations sur le territoire).

Ce patrimoine se compose essentiellement de bâtiments qui sont propriété de l'État, dont le transfert au Cerema est formalisé par la signature d'une convention d'utilisation avec le préfet de département. Cette mise à disposition est gratuite ; toutefois, outre les dépenses d'entretien, l'établissement se voit également confier la réalisation des dépenses de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, c'est-à-dire des dépenses de grosses réparations qui sont habituellement à la charge du propriétaire.

Quelques locaux (14 378 m²) font l'objet de baux commerciaux ou de conventions d'occupation :

- le siège de la direction technique Eau, mer et fleuves à Margny-lès-Compiègne (60),
- le site de Bonneuil-sur-Marne (94),
- deux hangars sur le site de Sourdun (77),
- le siège de la direction territoriale Est à Metz (57),
- l'annexe du laboratoire de Nice (06),
- deux bâtiments du siège du Cerema à Bron (69).

Construits principalement dans les années 70, les bâtiments abritent autant d'espaces de bureaux que d'espaces dédiés aux activités de laboratoires. Certains sites accueillent en outre des hangars (28 100 m²) dédiés au stockage de matériel ou à des halles d'essais (cf. carte des surfaces par type d'usage).

1.2 Une première estimation des besoins en gros entretien et réparation

Un premier audit général de l'état du patrimoine immobilier a été mené au cours de l'année 2014 par un cabinet extérieur.

À partir de visites de quelques implantations et des données disponibles sur l'état du patrimoine, une évaluation des besoins en gros entretien et réparation (GER) a été conduite sur le périmètre des biens transférés par l'État au Cerema. Cette analyse avait pour objectif de quantifier les

travaux nécessaires à la poursuite d'usage des bâtiments pour les activités du Cerema.

Le patrimoine immobilier du Cerema nécessite des investissements réguliers pour le maintenir à niveau. Le montant des besoins en GER pour les 10 prochaines années est estimé en moyenne à 4,500 M€ par an *hors amélioration énergétique.*, ce qui situe le Cerema à peu près dans la moyenne de ce qui peut être constaté dans d'autres établissements publics.

2 L'élaboration du schéma directeur immobilier

2.1 Méthodologie générale

Le guide SPSI des opérateurs de l'État (France Domaine – Septembre 2009) fournit le cadre de l'élaboration du schéma directeur immobilier. Il doit comporter deux volets : un premier sur le diagnostic du patrimoine existant et un second sur la stratégie de l'établissement.

Le volet diagnostic constitue le préalable indispensable à l'établissement du volet stratégique. Il s'agit de fonder les choix patrimoniaux sur une analyse objective, à partir :

- d'une analyse du parc immobilier prenant en compte les dimensions économique, technique, réglementaire, sécuritaire, fonctionnelle et d'accessibilité ;
- d'une vision consolidée du parc ;
- d'une appréciation de la performance des immeubles ;
- de la prise en compte des contraintes à venir (notamment : évolution des effectifs, transition énergétique).

Le volet stratégique doit comporter le descriptif de la problématique immobilière de l'opérateur et les orientations stratégiques envisagées ainsi que la description des opérations programmées à un horizon de 5 ans.

Les pistes de rationalisation et de modernisation du parc immobilier doivent être étudiées dans le cadre, d'une part, de projets immobiliers lourds et, d'autre part, dans le cadre d'actions correctives à mener sur les immeubles présentant des ratios de performance insuffisants.

Par ailleurs, cette stratégie doit prendre en compte les orientations de la politique immobilière de l'État, c'est-à-dire notamment fournir un cadre de travail adapté aux agents mais aussi densifier les implantations existantes et réduire leur coût de fonctionnement. Il s'agit également de mettre aux normes d'accessibilité les espaces recevant du public et de favoriser une meilleure performance énergétique globale.

Le projet de schéma directeur est ensuite instruit par France Domaine qui formule un avis, puis est présenté pour approbation au conseil d'administration de l'établissement.

2.2 Les principales étapes

La première étape portant sur le diagnostic du patrimoine immobilier du Cerema a débuté en 2014 et doit être achevée au premier trimestre 2015. Elle est réalisée en interne à l'établissement et mobilise les différents services des directions techniques et territoriales.

La seconde étape sur la stratégie immobilière s'articulera autour de trois axes :

- la stratégie d'implantation territoriale,
- la stratégie patrimoniale,
- la stratégie d'intervention sur le patrimoine bâti.

La stratégie d'implantation territoriale visera à conforter la présence du Cerema sur le territoire en cohérence avec le projet stratégique de l'établissement.

La stratégie patrimoniale aura pour finalité de définir le périmètre projeté des bâtiments et du foncier à conserver (biens domaniaux ou pris à bail). Elle doit être la traduction des objectifs stratégiques définis au préalable et obéir à une logique de rationalisation, d'optimisation et de

valorisation du parc immobilier et foncier. Elle portera également sur les besoins en projets nouveaux de construction. Un accompagnement par un prestataire extérieur est envisagé pour animer les réflexions au sein de chacune des directions au cours du second trimestre.

La stratégie d'intervention sur le parc immobilier bâti conservé aura pour ambition de définir la politique d'entretien, de rénovation et d'exploitation sur les immeubles occupés. Des études et des expertises techniques seront menées en cours d'année pour définir différents scénarios compatibles avec la trajectoire budgétaire de l'établissement.

Une présentation aux ministères de tutelle du projet de schéma directeur immobilier du Cerema pourra ainsi être envisagée en fin d'année 2015.