



PREMIER MINISTRE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Secrétariat général
pour l'investissement
en charge de France 2030

Paris, le 05.11.2024

Le Secrétaire général
Dossier suivi par Pascal GAUTIER
contre-expertise@pm.gouv.fr
Réf : ML/PG/n°506

Avis 2024-n°147

| <u>AVIS DU SGPI</u> | |
|--|--|
| Projet de rénovation du centre administratif départemental des Hauts-de-Seine | |
| Ministères concernés : | <ul style="list-style-type: none">- Ministère de l'Intérieur- Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique- Ministère de la Transition écologique, de l'Énergie, du Climat et de la Prévention des risques- Ministère du Partenariat avec les territoires et de la Décentralisation- Ministère de l'Éducation nationale |
| Date de réception du dossier : | 4 avril 2024 |
| Date du rapport ESE : | 20 septembre 2024 |
| <u>Synthèse de l'évaluation socio-économique</u> | |
| Coût total du projet examiné (Financement État selon le décret 2013-1211) | - 412 M€ |
| VAN socio-économique | - 90 M€ |
| Principaux bénéficiaires | <ul style="list-style-type: none">- Gains environnementaux- Qualité d'usage- Gain de productivité- Temps d'attente des usagers |
| Dimensionnement du financement de l'État | <ul style="list-style-type: none">- Rénovation de la Tour de grande hauteur- Construction d'un bâtiment neuf de 7400 M2 |
| Calendrier | <ul style="list-style-type: none">- Durée des travaux : 6 ans- Date de démarrage : 2025 |

1. Contre-expertise réalisée

Le calendrier de la contre-expertise, réalisé pour l'essentiel entre avril et juillet 2024, est cohérent avec le planning fixé par la préfecture de Nanterre pour disposer de l'avis du SGPI préalablement aux derniers arbitrages budgétaires interministériels nécessaires au financement de ce projet.

Le SGPI a nommé pour mener cette contre-expertise trois contre-experts pour leurs compétences après avoir préalablement vérifié leurs déclarations d'intérêt.

Le SGPI a transmis le dossier initial aux contre-experts le 4 avril 2024, complété d'éléments en réponse aux questions qu'ils ont posées au porteur de projet.

Les conclusions du rapport de contre-expertise m'ont été présentées par les contre-experts le 10 septembre 2024.

Dans l'ensemble, si le cadre général évaluatif est à peu près respecté, le rapport d'évaluation ne parvient pas à rendre compte de la diversité des solutions possibles et de l'ensemble des dimensions du programme. Néanmoins, le travail d'approfondissement des contre-experts a permis de fournir une base sérieuse et documentée au SGPI pour formuler son avis.

2. Avis du SGPI

Le projet soumis à la contre-expertise consiste en la rénovation globale du centre administratif des Hauts-de-Seine et la construction d'un bâtiment qui permettront d'améliorer l'accueil du public et de densifier la parcelle. Près de 3000 résidents sont attendus dans le nouvel ensemble, contre 1800 aujourd'hui. Dix administrations occupent actuellement le bâtiment (principalement Préfecture des Hauts-de-Seine, Direction Départementale des Finances Publiques, Direction des Services Départementaux de l'Éducation Nationale et préfecture de police). Le nouveau bâtiment verra l'arrivée de 10 nouveaux services (dont l'ARS Ile de France, Police Judiciaire, la Direction de la coopération Internationale de Sécurité).

Au regard des standards immobiliers en la matière, si les contre-experts regrettent l'absence d'une stratégie patrimoniale qui aurait dû conduire à programmer une première rénovation dès la fin des années 90, le SGPI salue la constitution de ce programme ambitieux, emblématique de la présence des services publics dans le département des Hauts de Seine. Ce constat ne laisse néanmoins *in fine* que très peu d'alternatives, après plus de 50 ans d'exploitation, sur la programmation technique des travaux nécessaires à l'enveloppe et les équipements techniques du bâtiment. La prise en compte des obligations du décret tertiaire en termes de performance énergétique et de la nouvelle politique immobilière de l'État, ont conduit à l'élaboration d'un scénario de rénovation que l'on peut qualifier à la fois de maximal et optimal d'un point de vue opérationnel.

L'analyse stratégique indique clairement les grandes orientations poursuivies par le projet: résoudre les problèmes d'obsolescence du bâtiment, réaliser une rénovation énergétique qui va au-delà des obligations du décret tertiaire, densifier le site conformément à la nouvelle doctrine économique de l'État, et transformer les espaces pour améliorer la qualité d'usage. En revanche, l'étude socio-économique correspondante rend imparfaitement compte de sa valeur et de l'ensemble de ses dimensions. L'option de référence, quasi identique aux options de projets présentées, n'incite pas le porteur de projet à mesurer les principaux leviers de création de valeur du projet. Si le calcul économique prend en compte des aspects intéressants et innovants de l'évaluation, les quantifications ont cependant paru, fragiles sans pour autant remettre en cause la nécessité du projet de rénovation.

L'étude de risque, largement complétée par les analyses des contre experts, fait apparaître :

- des incertitudes rémanentes sur le taux d'occupation du bâtiment (en dépit d'engagement qui sécurise ce dernier à niveau supérieur à 90%). Ce risque est en grande part lié au mode de financement de l'opération ;
- un financement global dont le principe a été validé par une RIM en 2023 assoit une répartition par ministère en fonctions des surfaces occupées et du nombre d'occupants. dans le cadre d'un programme non encore finalisé, ce mode de gestion nécessitera des arbitrages complémentaires, notamment pour tenir compte des évolutions d'effectifs ou encore des dérives du cout du programme ;

- le choix de réaliser les travaux par des Marchés Globaux de Performance est en adéquation avec les ambitions de rénovation et de performance programmées. Néanmoins les modifications de programme représenteront un risque majeur en termes de dérapage de calendrier et de budget, autant, sinon plus que les aléas de chantiers propres à une rénovation de cette ampleur.

Si l'analyse socio-économique n'a pas permis de justifier pleinement la création de valeur adossée à construction neuve proposée par le programme et destinée principalement à la qualité de l'accueil du public, l'orientation stratégique poursuivie par cette construction apparaît justifiée. Elle contribue largement à la volonté assumée du projet de fluidifier et d'homogénéiser les processus d'accueils de l'ensemble des services publics présents sur le site.

Au global, le SGPI émet donc un avis favorable sur le projet de « Rénovation du centre administratif départemental des Hauts de Seine » assorti des recommandations suivantes :

- Un renforcement de la gouvernance du projet qui devra assurer une gestion rigoureuse du contrat de la phase d'exploitation du MGP, en se dotant des outils adéquats notamment pour conforter la mesure de la performance énergétique réelle de la rénovation ;
- Un questionnement du mode de financement du projet afin d'assurer une pérennité à ce dernier dans le temps et réserver la part variable destinée aux administrations occupantes au seul coût d'aménagement et de personnalisation des locaux ;
- Maintenir l'effort méthodologique relatif à la valorisation des grands programmes bâtimentaires de l'État. Ces efforts pourront porter notamment sur l'élaboration des scénarii de référence, la caractérisation des usages et des ruptures technologiques éventuelles pouvant affecter les différentes missions de service public concernées.

Géraldine LEVEAU