



RÉGION ACADÉMIQUE
HAUTS-DE-FRANCE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

LA POLITIQUE IMMOBILIERE DE L'ETAT

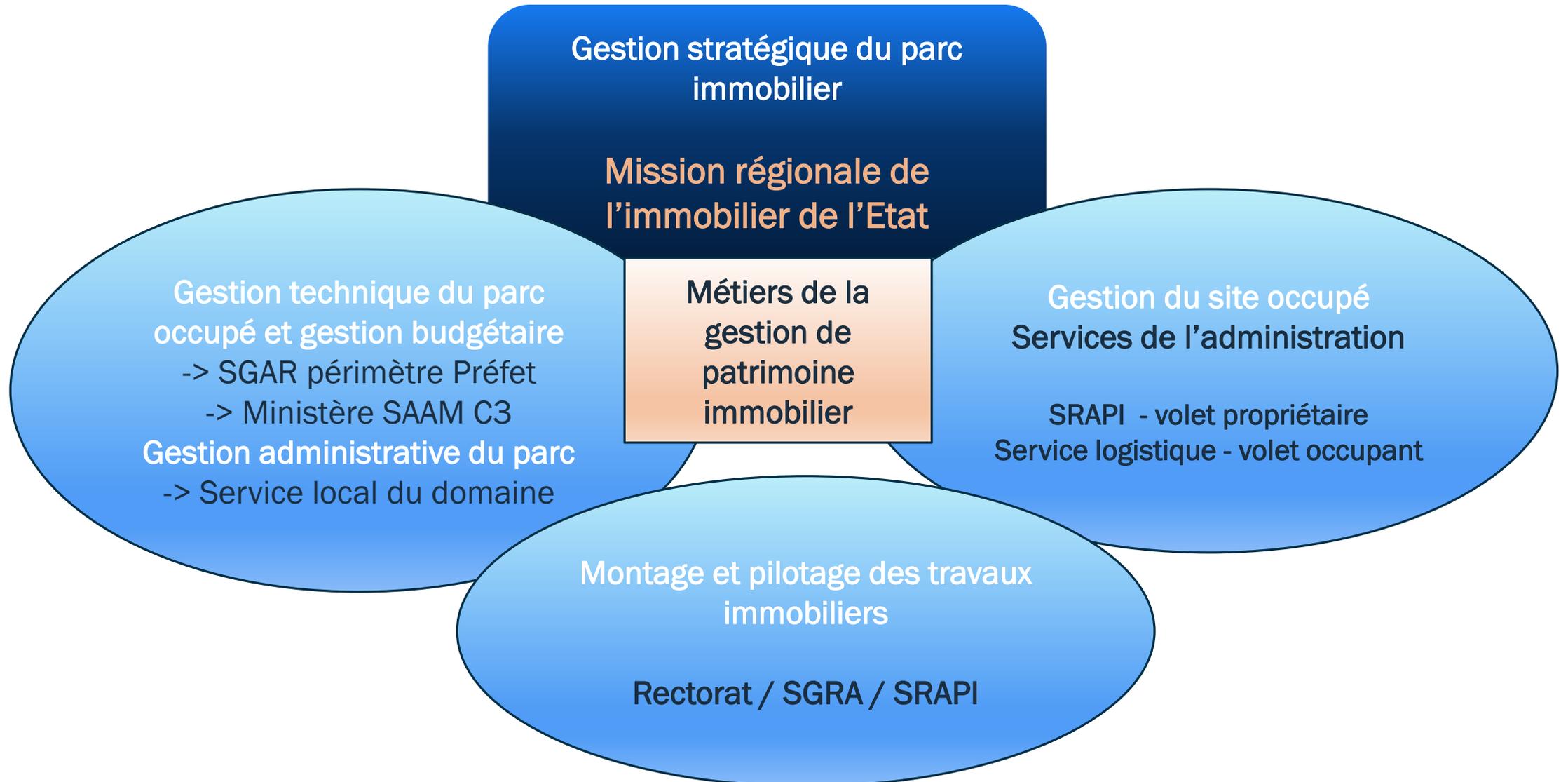
SERVICE DE RÉGION ACADÉMIQUE DE LA POLITIQUE DE
L'IMMOBILIER (SRAPI)

CSA – 19 mars 2025

LA GOUVERNANCE DE L'IMMOBILIER DE L'ETAT

- La politique immobilière de l'Etat est une politique transversale qui nécessite le positionnement d'instances à différents niveaux.
- **Au national**, la Conférence nationale de l'immobilier de l'Etat, présidée par le Premier ministre, définit la stratégie immobilière avec l'aide du Directeur de l'immobilier de l'Etat.
- **En région**, la Conférence régionale de l'immobilier de l'Etat est présidée par le Préfet de région, représentant de l'Etat.
- La CNIP et la CRIP se prononcent sur la stratégie immobilière qui se décline par :
 - **Schéma Directeur (SDIR), pour les services déconcentrés de l'Etat ;**
 - Un Schéma pluriannuel (SPSI), pour les administrations centrales et opérateurs.
 - **Les labellisations** de projets immobiliers pour laquelle elle assure la performance immobilière, énergétique et économique des nouveaux projets immobiliers des services de l'Etat et des opérateurs (baux, acquisition, travaux).

ACTEURS LOCAUX DE L'IMMOBILIER DE L'ETAT (EXTRAIT DE LA CIRCULAIRE DU 27 FÉVRIER 2017)



LES QUINZE CRITERES DE LA POLITIQUE IMMOBILIERE POUR TOUS PROJETS IMMOBILIERS

- **Condition sine qua none**
 - **1 : projet inscrit dans le cadre d'un SDIR ou d'un SPSI**
- 4 critères **exemplarité de la démarche** : expression de besoins, recherche d'implantation, analyse économique et budgétaire, ...
- 7 critères pour le respect des indicateurs PIE
 - 6 : Etat de santé
 - 7 : ERP accessible (si ERP)
 - 8 : Amiante
 - 9 : Proximité des transports en commun pour les projets dans les villes de plus de 15 000 habitants
 - **10 : Performance énergétique (critère incontournable)**
 - **11 : ratio d'occupation (critère incontournable)**
 - 12 : respect du plafond de loyer si prise à bail
- 3 critères pour la performance économique et impact budgétaire
 - 13 : étude des scénarii
 - 14 : coût d'investissement par résidents
 - 15 : Economies budgétaires

LA DOCTRINE D'OCCUPATION DES IMMEUBLES TERTIAIRES DE L'ETAT

La doctrine s'inscrit dans un contexte d'enjeux budgétaire et écologique

Deuxième poste de dépense de l'Etat

Division par 5 des émissions de GES à l'horizon 2050 (transformation écologique de l'état)



Objectifs

Mesurer et réduire les consommations énergétiques des bâtiments

Réduire et optimiser les surfaces => -25 % d'ici à 2032

Rénover les bâtiments dans une logique écoresponsable

Renégociation des baux

DOCTRINE D'OCCUPATION DES IMMEUBLES TERTIAIRES DE L'ETAT

LA NOUVELLE CIRCULAIRE SURFACES DU 8 FÉVRIER 2023

Un triple objectif

- Recherche d'une occupation rationnelle des surfaces
- Optimiser et réduire les coûts de fonctionnement
- Recherche d'une meilleure qualité de vie au travail et contribuer à l'attractivité du secteur public

Qui repose sur un constat de la DIE

- > des espaces collaboratifs, de convivialité en nombre insuffisant
- > des espaces de travail individuels fermés et salles de réunion « classiques »
- > pas ou peu d'espaces pour s'isoler
- > Pas de diversité dans les postures de travail
- > une distribution des espaces bureau calquée sur une organisation hiérarchique
- > sous exploitation des surfaces bureau liée au nomadisme, temps de travail et à l'activité du service.

DOCTRINE D'OCCUPATION DES IMMEUBLES TERTIAIRES DE L'ETAT

LA NOUVELLE CIRCULAIRE SURFACES DU 8 FÉVRIER 2023

Anciens principes

Mesurer l'occupation:

Effectif du service -> notion de « poste de travail », évalué à partir de l'ETP.

Les ratios retenus:

Surface utile nette (SUN) / poste de travail de 10 à 12 m²;

Surface utile brute (SUB) / poste de travail de 18 à 20m².

Les indicateurs bâtimentaires:

SUN/SUB

Nouveaux principes

Mesurer l'occupation:

Effectif du service -> notion de « **résident** » évalué à partir de l'**itinérance** et du **taux de foisonnement** (télétravail, temps de travail).

Les ratios retenus:

Suppression de la SUN et du terme de poste de travail;

Surface utile brute (SUB) / résident de 16 m²;

Surface de bureau aménageable (SBA) qui évalue le potentiel aménageable d'une surface dans le but de rationaliser les espaces.

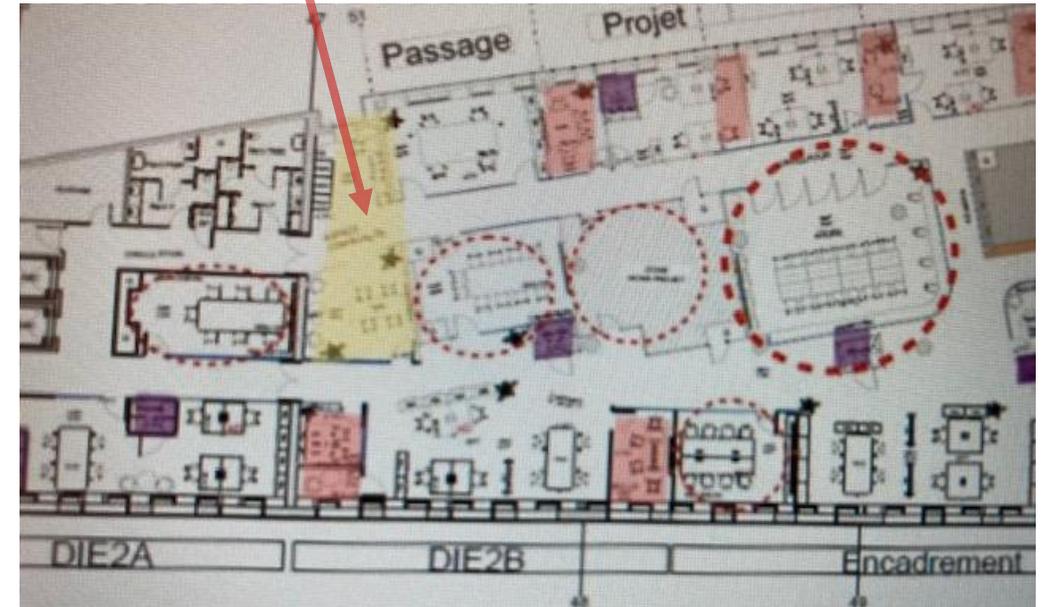
Les indicateurs bâtimentaires:

SBA/SUB pour mesurer le rendement du plan

FOCUS SUR LES NOUVELLES NOTIONS

Surface de Bureau Aménageable (SBA)

Potentiel de surfaces mobilisables pour l'activité de bureaux. Englobe les surfaces anciennement exclues de la SUN. Rendu possible grâce au décroisonnement. Aménagement des dégagements, hall, couloirs, espaces d'accueil..



FOCUS SUR LES NOUVELLES NOTIONS

Résident

Effectif des utilisateurs réguliers et pérennes du bâtiment en tenant compte du nomadisme et de l'itinérance.

Taux de foisonnement

Prise en compte du télétravail (à partir de 3j) et du temps de travail (temps partiel, mi-temps..)



FOCUS SUR LES NOUVELLES NOTIONS

Position de travail (PostT)

Emplacement de travail ergonomique et connecté. Englobe les postes de travail individuels et ceux mis à la disposition dans d'autres espaces (salles de réunions, bulles, boîtes de 2, 4 personnes..).



CONDITIONNEMENT DES FINANCEMENTS AU RESPECT DE LA CIRCULAIRE SURFACE

Respect de la nouvelle circulaire pour tout :

- ⇒ Projet de relogement / Labellisation
- ⇒ Renouvellement des baux à enjeux financier

Conditionnement d'éligibilité aux appels à projets et aux financement des projets d'investissement

- ⇒ Appel à projets transition énergétique
- ⇒ Appel à projets nouveaux espaces de travail
- ⇒ Co-financement sur les programmes interministériels 723 et 348

Expérimentation d'une foncière immobilière de l'Etat sur les actifs de bureaux

- ⇒ Annonce de Thomas Cazenave le 29 février 2024 lors du conseil immobilier de l'Etat
- ⇒ Expérimentation en région Grand Est et Normandie
- ⇒ Incitation à la rationalisation des emprises ministérielles par le versement de loyers budgétaires
- ⇒ Centralisation de la gestion immobilière pour une meilleure allocation des ressources pour la rénovation et l'adaptation des espaces de travail et d'accueil du bureau

A L'ECHELLE DE LA REGION ACADEMIQUE

Un parc de 65 586 m² (hors logement) pour 112 implantations

Un ratio de 21,76 m² de SUB par résident

Un potentiel de réduction de 17 000 m² en application de la cible pivot de 16 m²/résident

Moyens pour l'atteinte des objectifs :

- Processus de densification des sites domaniaux
- Développement des sites multi-occupants
- Réduction des surfaces locatives
- Conduite au changement
- Travail sur les aménagements intérieurs pour répondre aux enjeux des nouveaux modes de travail
- Investissement dans du mobilier innovant

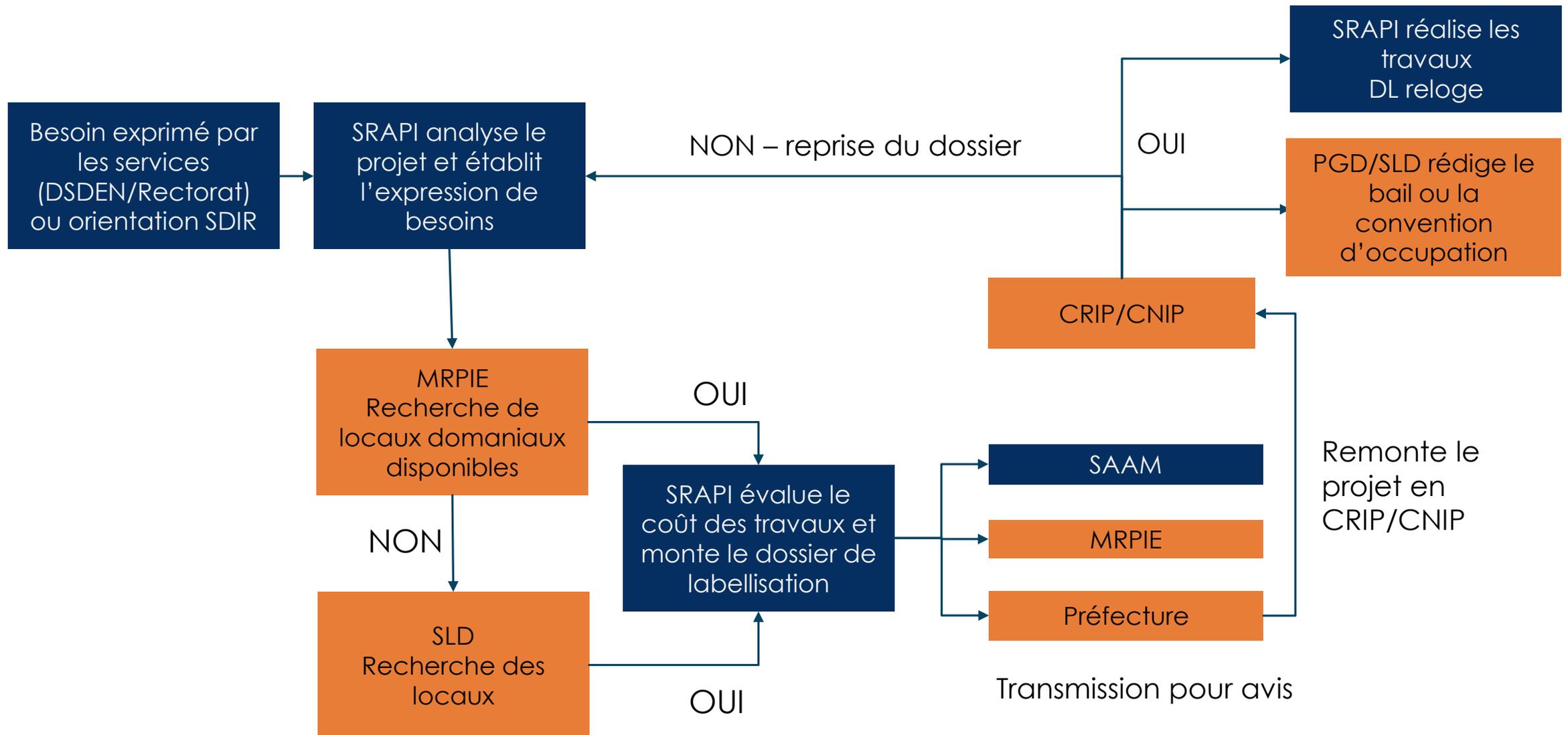
LA PROCEDURE DE LABELLISATION

Est considéré comme étant un **projet immobilier** tout projet :

- consistant à **regrouper, reloger et densifier des services, qui s'accompagne d'une ou plusieurs opérations d'acquisition/prise à bail/construction neuve/travaux lourds** sur du bâti existant et qui peut aboutir à une modification de la cartographie des implantations ;
- consistant à remettre complètement à neuf un bâtiment existant avec modification structurelle (démolition/reconstruction ou rénovation)



LA PROCEDURE DE LABELLISATION – CAS DES RELOGEMENTS



L'EXEMPLE DE LA DENSIFICATION DU CIO D'AMIENS

Le projet de densification du CIO d'Amiens répond à plusieurs enjeux :

- le relogement du CASNAV et de la DRONISEP/MOEL pour le développement de d'une école ingénieurs de l'UPJV ;

26 résidents supplémentaires

- l'amélioration du ratio d'occupation du bâtiment ;

17,4 m² SUB/résident au lieu de 44,1 m² SUB/résident

- être en capacité d'offrir de nouveaux espaces de travail en considérant une nouvelle appropriation des espaces densifiés et d'un nouveau mobilier adapté

Mobilier innovant, travail sur l'ergonomie, travail sur les matières.

=> Une concertation d'un an, de l'expression des besoins à la validation du scénario d'implantation

