

La gestion immobilière du MCC

Le ministère de la culture occupe un millier de sites regroupant 1.800 immeubles dont seulement 200 sont considérés comme des immeubles de bureaux. Près de la moitié des sites relève de la responsabilité d'un opérateur et plus d'un tiers sont classés parmi les monuments historiques. La réforme de la politique immobilière de l'État a été lancée en 2008 et vise à une meilleure connaissance du parc immobilier. Le service France Domaine est devenu le seul représentant de l'État dans sa fonction de propriétaire. Les différents services ou opérateurs de l'État sont considérés comme des locataires dont certains acquittent un loyer budgétaire.

Le choix des implantations et les modes d'occupation relèvent d'un accord du service France Domaine tant pour l'administration centrale, que pour les opérateurs et les services déconcentrés (dans ce cas, au niveau du préfet), qu'il s'agisse d'un immeuble de bureaux ou d'un immeuble à vocation culturelle.

1 - Le contexte de la politique immobilière de l'Etat (PIE)

Le ministère de la culture et de la communication doit veiller au respect de la PIE, tout en poursuivant les missions des politiques publiques qui lui sont confiées dans la gestion de l'immobilier de l'État occupé par ses différents services et opérateurs (conservation des archives, conservation des œuvres, conservation des monuments historiques, lieux de réserves, lieux de spectacle etc..).

La politique immobilière de l'Etat s'appuie sur des procédures encadrées.

RéATE

Pour l'immobilier de bureaux occupé par les services du ministère en région, le mouvement de regroupement initié par les préfets de départements dans le cadre de la réforme de l'administration territoriale de l'Etat (RéATE) a déjà impacté les services territoriaux de l'architecture et du patrimoine (STAP) par des mutualisations conduisant à des relogements (notamment dans les cités administratives et dans les locaux des DRAC). L'Instance nationale d'examen des projets immobiliers (INEI) valide, en amont de leur réalisation, les projets immobiliers mis en place par les préfets de région et de département. Elle possède le même rôle dans le cadre de la mobilisation du foncier à destination du logement social (Loi Duflot).

SDIR

Suite à la réunion du comité interministériel de la modernisation de l'action publique (CIMAP) de décembre 2013 et de la circulaire du Premier ministre du 16 décembre 2014, il a été décidé que quatre régions de métropole (Haute-Normandie, Basse-Normandie, Pays de Loire et Rhône-Alpes) et la Réunion expérimentent en 2015 l'élaboration de schémas directeurs immobiliers régionaux (SDIR), conçus sous l'égide du préfet. Ces schémas directeurs, versions régionales des SPSI et qui ont vocation à remplacer les SPSI départementaux, reposeront sur une analyse économique approfondie et comporteront des volets relatifs à l'accessibilité et à la performance énergétique. Ils intégreront l'ensemble des administrations déconcentrées et associeront les opérateurs de l'État, afin d'identifier les possibilités de rationalisation et de mutualisation. Une instance de validation interministérielle établie sur le modèle de l'INEI est créée à cet effet : l'instance interministérielle nationale d'examen des schémas directeurs immobiliers régionaux (INESDIR).

SPSI centraux

Pour l'administration centrale, les nouveaux schémas pluri-annuels de stratégie immobilière demandés à l'ensemble des ministères par France Domaine en 2014, sous l'impulsion du Conseil immobilier de l'Etat (CIE), doivent conduire à poursuivre une politique de l'amélioration de la performance immobilière par la réduction du nombre de sites et par le respect de la norme de surface par poste de travail (12 m² SUN par poste). Suite aux auditions du MCC devant le CIE en 2014 et 2015, le MCC est engagé dans cette démarche, notamment dans le contexte de la fin du bail de l'immeuble de la rue Beaubourg.

SPSI des opérateurs

La politique immobilière concerne également les opérateurs de l'Etat. Une première vague de SPSI a couvert la période 2010-2014. Le renouvellement des SPSI s'accompagne désormais d'une nouvelle procédure de suivi qui est en cours de finalisation par France Domaine en lien avec les départements ministériels. La nouvelle matrice qui servira de base à l'élaboration des SPSI des opérateurs comprend un outil de simulation économique et budgétaire ainsi qu'un nouveau schéma de validation qui renforce le rôle des tutelles

Cette procédure est renforcée pour quelques opérateurs de l'État dont les enjeux immobiliers sont particulièrement importants (4 opérateurs sont concernés pour le MCC : l'INRAP, le Louvre, l'EPPGHV et le CNC).

Les SPSI sont présentés pour avis en CHSCT et en CT.

2 - La défense des spécificités de l'immobilier du MCC

Tout en s'inscrivant dans la politique immobilière de l'État, le ministère de la Culture et de la Communication soutient la spécificité liée aux immeubles dont l'existence ou la mise en valeur est l'objet même du service public.

- La spécificité du type de conventionnement à appliquer avec France Domaine en faveur de l'intégrité de ses sites à vocation culturelle. Le ministère finalise avec France Domaine le principe de conventions d'utilisation spécifiques (CDUS) qui dérogent au droit commun des conventions d'utilisation et concernent les sites des opérateurs mais également ceux occupés par des services à compétence nationale (SCN), voire par des associations en charge de valorisation (cas de la Cinémathèque française). Voir fiche jointe.
- La spécificité du maintien d'un parc fonctionnel important de logements de fonction au MCC. La réforme de 2012 avait en effet pour objectif une baisse importante du nombre de concessions fonctionnelles dans tous les ministères. A ce jour le MCC est le dernier ministère à signer ses arrêtés, au terme de 3 ans de discussions et de plusieurs RIM, en maintenant un niveau élevé de 520 concessions (contre 553 actuelles). Le MCC demande également, au delà de cette avancée sur le nombre de concessions, des dispositifs favorables sur les calculs de redevance.
- la spécificité des missions des opérateurs qui sont intrinsèquement liées à l'immobilier mis à leur disposition ; Le MCC fait valoir que les missions dévolues à ses opérateurs ne peuvent faire l'objet de comparaisons probantes susceptibles de faire l'objet de ratios. Chaque établissement a sa spécificité qui tient souvent au caractère historique et unique du lieu et ne peut être réduit à des ratios de politique immobilière.

3 - Le suivi des obligations réglementaires

Accessibilité

La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées a développé un principe d'accessibilité généralisé pour les établissements recevant du public (ERP) et les installations recevant du public (IOP), avec une mise en accessibilité du cadre bâti effective au 1^{er} janvier 2015. Au vu des difficultés rencontrées, et en concertation avec les associations représentatives des personnes handicapées, le Gouvernement, par voie d'ordonnance, a mis en place des Agendas d'accessibilité programmée (Ad'AP). Ces derniers permettent une prolongation des délais, en s'engageant sur des coûts et un calendrier prévisionnel (3, 6 ou 9 ans selon les catégories et la complexité des travaux).

Afin d'aider les services à formaliser et à déposer leurs Ad'AP, le MCC en a centralisé le suivi, notamment en confiant à l'OPPIC le suivi des dossiers d'une très grande partie des services et des opérateurs, et en s'appuyant sur un réseau apportant expertise, formation et conseil auprès de tous les services concernés.

Suivi de l'état sanitaire

Le MCC peut désormais s'appuyer sur les informations CHORUS SPSI saisies par les services et les opérateurs, en requêtant l'INFOCENTRE immobilier. Celui-ci fait apparaître l'état sanitaire des bâtiments, les coûts de fonctionnement, les investissements réalisés et à venir, ainsi que les ratios d'occupation par catégorie de surface.

Soutien aux services

Le MCC a finalisé, en lien avec l'ISST, la médecine de prévention et les organisations syndicales, un document (vademecum) rappelant leurs obligations aux chefs de services en charge des bâtiments, et apportant des conseils et des préconisations en matière de conditions de travail.

4 - Le suivi des grands chantiers

Les opérations d'investissements de plus de 20 M€ font l'objet d'un examen devant une commission interne créée par le MCC, la Commission ministérielle des projets immobiliers (CMPI), afin de mettre sous tension ces opérations et d'en mieux contrôler les trajectoires budgétaires.

5 - en cours

- Définition du schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'administration centrale du ministère à présenter avant la fin 2015 pour la période 2015/2018
- mise en œuvre de la réforme des logements de fonctions
- relocalisation d'un certain nombre de sièges d'établissements publics (CNC, INRAP, CMN, OPPIC..), en lien avec France domaine.
- signatures des CDU spécifiques en faveur des sites à vocation culturelle du MCC afin d'en garantir l'intégrité. Certaines de ces CDUS ont déjà été signées (Versailles, MUCEM, RMNGP, Cinémathèque française, CMN, Cité de la Céramique) ou sont en cours (Médiathèque du patrimoine).
- Conduire une réflexion, en lien avec France Domaine, sur le relogement et les regroupements possibles des réserves des établissements (musées nationaux, CNAP...)