



www.cnrs.fr

Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière (SPSI) 2017-2021

Validation

Conseil d'administration | 13 décembre 2018





1- SPSI : Définition, cadrage

I Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière : définition

- Cadrage politique et programmatique pour la période 2017-2021
- Conforme aux orientations en matière de politique immobilière de l'Etat (circulaire PM n°5888/SG du 19 septembre 2016)
- Prise en compte des observations des tutelles sur le bilan



I Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière : contenu

- Diagnostic / caractérisation du parc immobilier / présentation des moyens et organisations
- Bilan du SPSI précédent (2011-2015)
- Objectifs stratégiques et de performances globales du parc immobilier
- Renforcement des outils d'analyse, de gestion du parc et de pilotage des fonctions immobilières.



2- SPSI : Démarche d'élaboration et de validation



- Bilan du précédent SPSI 2011-2015 : **second semestre 2015**
 - ✓ *octobre 2015 : présentation du bilan à la DGRI et à la DIE⁽¹⁾*
- Avis du Conseil Immobilier de l'Etat (sur le bilan) : **janvier 2016**
- Elaboration SPSI : **Janvier à octobre 2016**
 - ✓ *Janvier-février : recensement des besoins auprès des DR*
 - ✓ *Mars-avril : analyse, échanges*
 - ✓ *Mai-juin : priorisation, orientations et pré-arbitrage*
 - ✓ *Juillet : information du CD et des DR*
 - ✓ *Juillet- septembre : rédaction du projet de SPSI*
 - ✓ *Octobre : arbitrage par la gouvernance*
- Transmission à la DGRI pour avis : **10 novembre 2016**

(1) : DIE = Direction de l'immobilier de l'Etat



2- SPSI : Démarche d'élaboration et de validation

- Examen par les tutelles (DGRI, DIE)
 - ✓ *Juillet 2017 : présentation et échanges avec la DGRI*
 - ✓ *Mai 2018 : point d'avancement avec la DGRI*
 - ✓ *Juin 2018 : présentation et échanges avec la DIE et la DGRI*
- => *Prise en compte des spécificités du parc immobilier du CNRS*
1. *objectifs de fiabilisation de l'inventaire immobilier de l'Etat et du référentiel technique CHORUS réduits au périmètre des bâtiments de bureaux et de logements ;*
 2. *Présentation du SPSI par région administrative pour faciliter l'examen par les services déconcentrés de l'Etat et non par bâtiment.*





2- SPSI : Démarche d'élaboration et de validation

- Complétude du référentiel technique du parc immobilier de l'Etat (CHORUS) pour les bâtiments de bureaux et de logements :
 - ✓ *Atteinte de l'objectif concernant les « données essentielles » (taux de complétude 240/275) : août 2018*
- Elaboration d'une note complémentaire au projet de SPSI (*juin à septembre 2018*)
 - *Fiabilisation de l'inventaire*
 - *Présentation par région (parc immobilier / plan d'actions / points saillants)*
 - *Point d'étape sur les actions prévues au SPSI (depuis novembre 2016)*
- Communication du SPSI et de la note complémentaire aux RRPIE⁽²⁾ : *25 juillet 2018*
- Transmission pour avis aux Préfets de Région : *28 septembre 2018*
- Avis formalisé de la DGRI : *8 octobre 2018*
- Examen par la DIE : *en cours*

(2) : RRPIE = responsable régional de la politique immobilière de l'Etat (DRFIP)



3- Contenu du SPSI

Le SPSI s'articule autour de trois parties :

1. Présentation des **principales caractéristiques du patrimoine immobilier du CNRS**, ainsi que des moyens financiers et des ressources humaines qui y sont consacrés ;
2. **Bilan du SPSI 2011-2015**, expliquant les écarts avec les cibles et objectifs fixés, selon les 4 axes définis par ce SPSI, ainsi que les mesures non prévues au SPSI mises en œuvre durant cette période ;
3. **Perspectives et objectifs pour la période 2017-2021.**





3.1- Principales caractéristiques du patrimoine immobilier du CNRS

L'immobilier au CNRS en quelques chiffres :

Superficie du parc 898 088 m² S.H.O.N. (juillet 2016)

- Composé principalement de biens affectés par l'Etat (58%) et de biens propres (33 %),
- Les baux et locations représentent 9 %



www.cnrs.fr

	Bien domanial	Bien propre	Bail à construction	Bail emphytéotique	Mise à disposition gratuite	Autre convention	CNRS locataire	Total
m ² SHON	518 789 m ²	299 327 m ²	13 066 m ²	26 596 m ²	2 383 m ²	12 111 m ²	25 817 m ²	898 088 m ²
Nbre de bâtiments	271	250	3	15	2	7	30	578
% (/Total SHON)	57,8%	33,3%	1,5%	3,0%	0,3%	1,3%	2,9%	100%

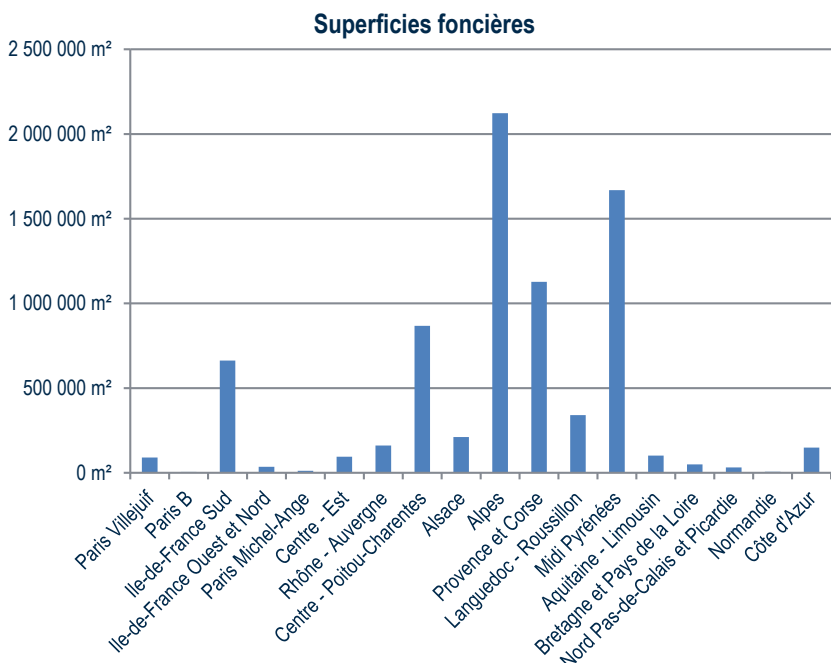
- Les locaux tertiaires (hors activités scientifiques) représentent 79 000 m², soit 8,9 %
- 578 bâtiments, dont 30 en locations, répartis sur 99 sites, 236 unités administratives hébergées, alors que le CNRS compte plus de 1 100 unités de recherche;
- Ce parc immobilier bâti est situé à près de 30% en région parisienne.

m ² SHON	Hors Locations	Locations	Total
Ile de France	249 561	13 742	263 302
Hors Ile de France	622 710	12 075	634 785
Surface totale	872 271	25 817	898 088



3.1- principales caractéristiques du patrimoine immobilier du CNRS

Superficie du foncier géré par le CNRS : 7 740 587 m², concentré à 64% sur trois délégations, 9 sites représentant 82% de ces surfaces,



9 sites supérieurs à 100 000m²:

DR	Nom DR	Installation concernée	Site	Surface foncière
DR04	Ile-de-France Sud	Laboratoires de Gif sur Yvette	GIF	615 218 m²
DR08	Centre - Poitou-Charentes	Campus d'Orléans - La Source	OLS	728 381 m²
DR10	Alsace	Campus Cronenbourg	CNB	191 101 m²
DR11	Alpes	Plateau de Bure (IRAM)	BUR	1 988 981 m²
DR12	Provence et Corse	Laboratoire de Haute Provence	OHP	929 779 m²
DR12	Provence et Corse	Centre élevage animaux laboratoire	ROU	105 491 m²
DR13	Languedoc - Roussillon	Groupe de laboratoires	MND	113 558 m²
DR13	Languedoc - Roussillon	ISGMP	ODO	165 253 m²
DR14	Midi Pyrénées	Station d'écologie expérimentale de Moulis	MOU	1 481 826 m²
Sites supérieurs à 100 000 m²				6 319 588 m²

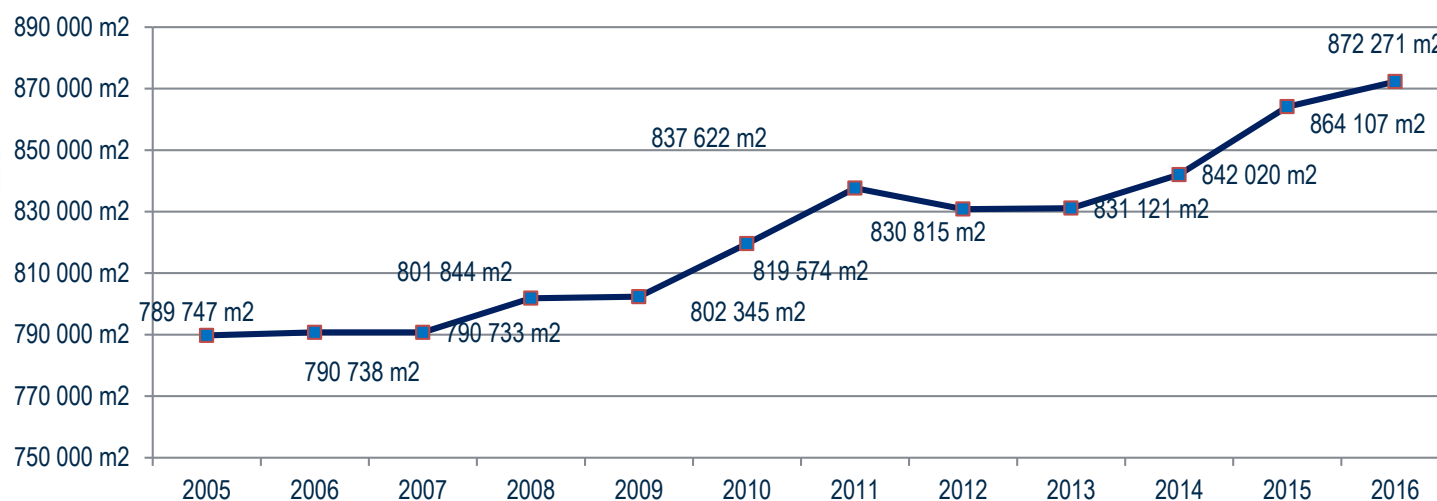
- Le patrimoine foncier du CNRS comporte une part nettement plus réduite de biens propres et une part plus importante de biens attribués par baux et autres conventions .

Foncier	Bien domanial	Bien propre	Baux et autres conventions	CNRS locataire	Total
Surface	4 154 647 m²	1 392 741 m²	2 168 699 m²	24 500m²	7 740 587 m²
Pourcentage	53,7%	18,0%	28,0%	0,3%	100%



3.2- Bilan du précédent SPSI

Evolution des surfaces bâties (SHON) gérées par le CNRS depuis 2005 (en m²)



Deux grandes causes d'évolution :

- Une meilleure connaissance des surfaces et un meilleur comptage ;
- La mise en œuvre des politiques de coopération avec les autres grands établissements de recherche, afin de regrouper les équipes et de mutualiser les locaux, le CNRS devenant dans de nombreux cas gestionnaire des locaux créés à cette occasion.



3.2- Bilan du précédent SPSI

Autres objectifs :

- Le SPSI 2011-2015 fixait pour objectif une **stabilisation des moyens d'entretien du patrimoine**, ce qui a été globalement réalisé :

Année	Entretien programmé	Entretien courant	Autres	Total général
2009	7,3 M€	3,5 M€	0,2 M€	11,0 M€
2010	6,4 M€	4,3 M€	1,3 M€	12,0 M€
2011	6,7 M€	3,8 M€	0,3 M€	10,8 M€
2012	6,2 M€	3,9 M€		10,0 M€
2013	7,1 M€	4,5 M€		11,5 M€
2014	7,8 M€	4,3 M€		12,2 M€
2015	7,1 M€	4,7 M€		11,7 M€

- Amélioration de la capacité de pilotage de la politique immobilière du CNRS par le déploiement d'un outil de gestion informatisée**

Le CNRS a déployé en 2012 son système d'information patrimonial « LOGIC » (LOgiciel de Gestion Immobilière du CNRS), dans tous les services techniques et logistiques des délégations en région. Cela a permis d'améliorer la connaissance des surfaces, notamment les surfaces comme les sous-sols.





3.2- Bilan du précédent SPSI

- **Fluides et chauffage** : le SPSI 2011-2015 fixait pour objectif une stabilisation des charges. Hors électricité, leur montant a diminué mais n'est pas parvenu à compenser la très forte hausse de l'électricité :

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Evolution
Electricité	9,7 M€	10,7 M€	11,6 M€	13,3 M€	14,6 M€	14,3 M€	15,4 M€	+ 59,2 %
Hors électricité	7,0 M€	6,7 M€	6,7 M€	7,3 M€	8,8 M€	6,5 M€	6,8 M€	- 2,2 %
Total	16,6 M€	17,4 M€	18,3 M€	20,6 M€	23,3 M€	20,9 M€	22,2 M€	+ 33,5 %

Autres actions menées non prévues au SPSI :

- Passage en Commission permanente des achats (CPA) des marchés de travaux immobiliers de +2M€ (dispositif de contrôle interne) ;
- Réforme du dispositif de gestion des locations et mises à disposition pour nécessité absolue de service.





3.3- Perspectives et objectifs du SPSI 2017-2021

Les orientations et actions 2017-2021 s'organisent autour des 3 axes suivants :

- Finaliser les grandes opérations lancées durant le SPSI 2011-2015 et mettre en œuvre le volet immobilier du CPER 2015-2020 ;
- Mettre en œuvre un Plan Pluriannuel d'Investissements Immobiliers (PP2i) centré sur des opérations de remises aux normes et d'amélioration de la sécurité des bâtiments ;
- Poursuivre l'optimisation du parc immobilier (foncier et bâti) et améliorer les capacités de pilotage de la fonction immobilière du CNRS.



www.cnrs.fr

1. Opérations d'investissement lancées antérieurement (avant 2016)

Le SPSI intégrera, pour la nouvelle période, les objectifs et les engagements relatifs aux opérations immobilières structurantes en cours de réalisation ou arbitrées récemment, principalement dans le cadre des Contrats de Plan Etat-Région (CPER), du Programme d'Investissements d'Avenir ou encore des « Plans Campus ». Le budget de ces opérations en cours se répartit comme suit :

	Budget cumulé des opérations en cours	Crédits à mobiliser entre 2017 et 2021
SE	74,0 M€	18,5 M€
RP	352,6 M€	152,0 M€
Total	426,5 M€	170,5 M€



3.3- Perspectives et objectifs du SPSI 2017-2021

2. Nouvelles opérations d'investissement (Plan pluriannuel d'investissement immobilier (PP2i))

Dans cette perspective, un **recensement des projets** a été mené auprès des DR, afin d'identifier les besoins complémentaires, répondant aux critères suivants :

- **sécurité - sûreté** (par exemple : résorption d'écarts importants vis-à-vis des exigences réglementaires et/ou entre les conditions d'usage et les qualités fonctionnelles requises, mise aux normes ou aux standards en matière de sécurité des personnes et des biens ou de conservation du patrimoine) ;
- **rationalité économique** (par exemple : opération de travaux visant à optimiser significativement les charges immobilières, du point de vue de la maintenance, du fonctionnement - en particulier sous l'angle énergétique - ou de l'exploitation).

⇒ **Objectif : maintenir l'effort global d'investissement (mesures lancées et mesures nouvelles) proche de ce qui a été fait ces dernières années en moyenne sur ressources hors RP (un peu plus de 12 M€ de CP en SE en moyenne).**





3.3- Perspectives et objectifs du SPSI 2017-2021

2. Nouvelles opérations d'investissement (Plan pluriannuel d'investissement immobilier (PP2i))



www.cnrs.fr

56 mesures retenues sur les 164 proposées par les DR.

Il s'agit quasi essentiellement de mesures affectant le bâti existant sans véritable modification des surfaces. Elles conduisent uniquement à une diminution du patrimoine bâti du CNRS de 1 112 m².

Un point sera fait à mi-parcours du SPSI afin d'étudier de nouveaux à prendre en compte, soit qu'il s'agisse de projets actuellement en cours d'étude et pas assez avancés techniquement au moment du lancement du SPSI, soit qu'il s'agisse de nouveaux projets pas encore identifiés.

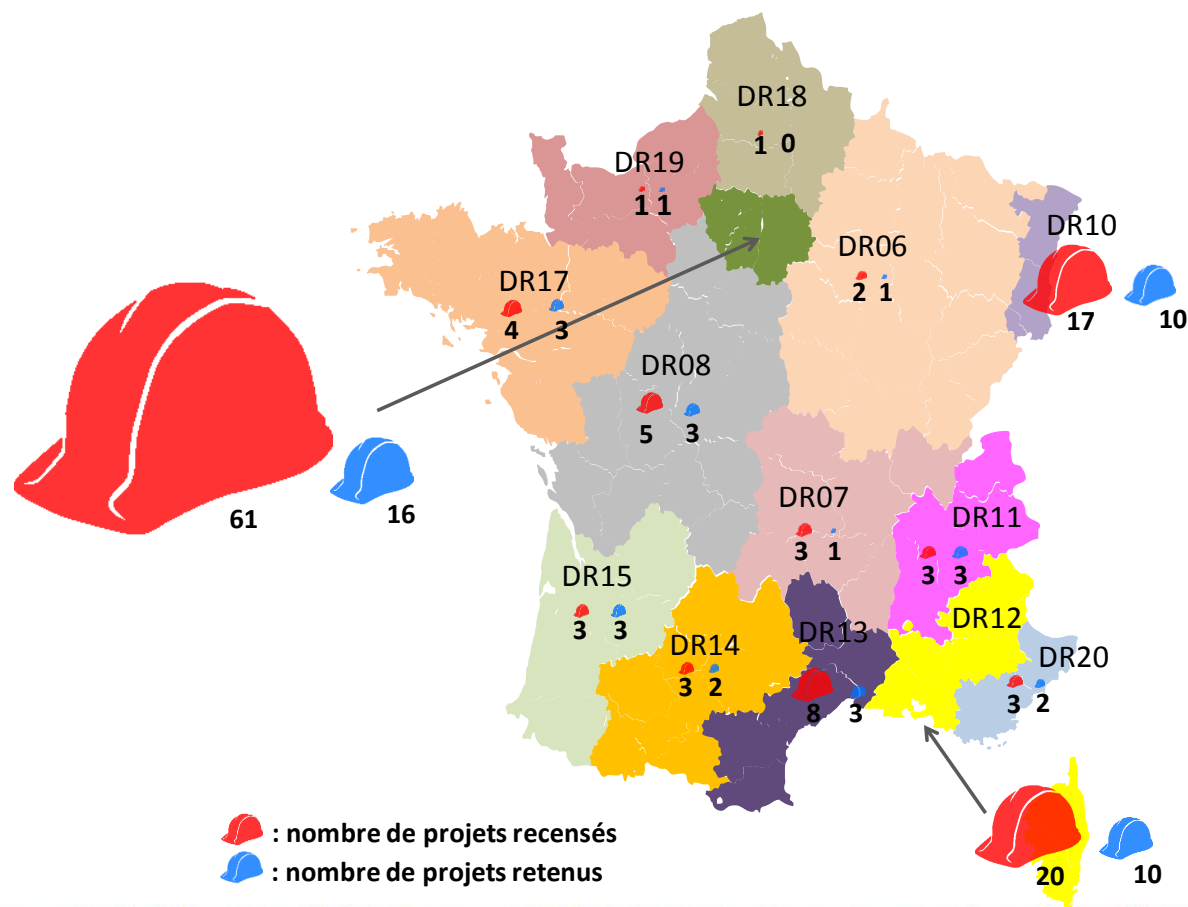
	Opérations retenues	
	Nb	Montant
Accessibilité	13	3,2 M€
Sécurité / sûreté	7	6,5 M€
Désamiantage	4	1,7 M€
Rénovation / mise aux normes	22	24,1 M€
Déconstruction	6	0,8 M€
Restructuration / rationalisation	1	4,4 M€
Action sociale (rénovation)	3	8,3 M€
Total	56	48,9 M€

PP2i 2017-2021 : ressources à mobiliser		
	SE	RP
Crédits immobiliers SE	31,9 M€	
Mobilisation RP – Legs Del Luca		10,9 M€
Cessions		17,0 M€
Total général	59,8 M€	



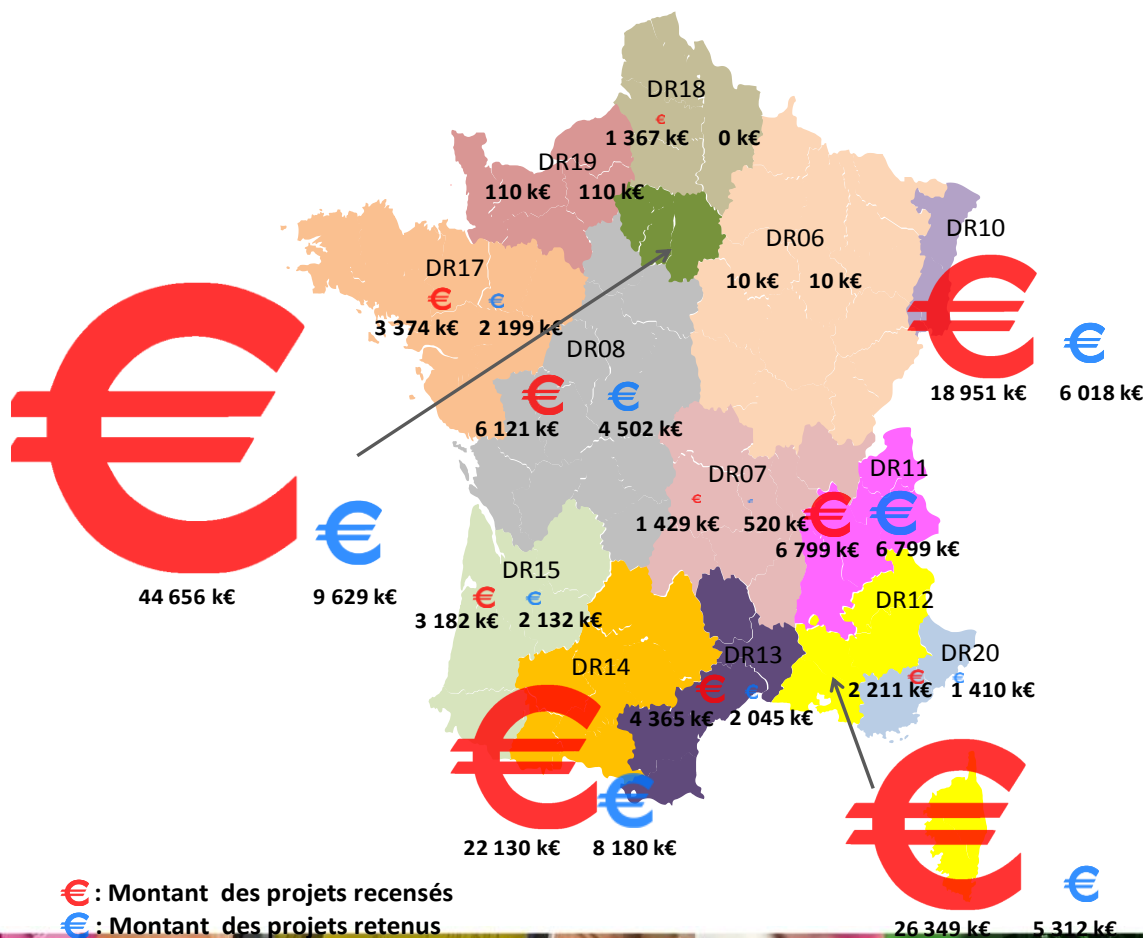
3.3- Perspectives et objectifs du SPSI 2017-2021

PP2i - Opérations de travaux par délégation



3.3- Perspectives et objectifs du SPSI 2017-2021

PP2i - Montant des opérations de travaux par délégation





3.3- Perspectives et objectifs du SPSI 2017-2021

3. Poursuivre l'optimisation du parc immobilier (foncier et bâti) et améliorer les capacités de pilotage de la fonction immobilière du CNRS

Recensement des bâtiments et des parcelles devenus inutiles pour les activités du CNRS et ne répondant pas à des **critères d'opportunités dans la perspective d'évolutions à moyen voire long terme.**

- **cession des biens propres** de l'établissement (le cas échéant après division) ;
- **libération des emprises domaniales appartenant à l'Etat ou à d'autres partenaires** et dont le CNRS bénéficie au travers de conventions de toutes natures ;
- **déconstruction** des bâtiments inutiles et/ou vétustes et inadaptés.

Les locaux vacants (ou vacants à CT/MT) ont également été recensés.

18 projets retenus => - 107 762 m² foncier et -18 894 m² bâti (9 biens appartenant au CNRS et de 9 biens domaniaux).

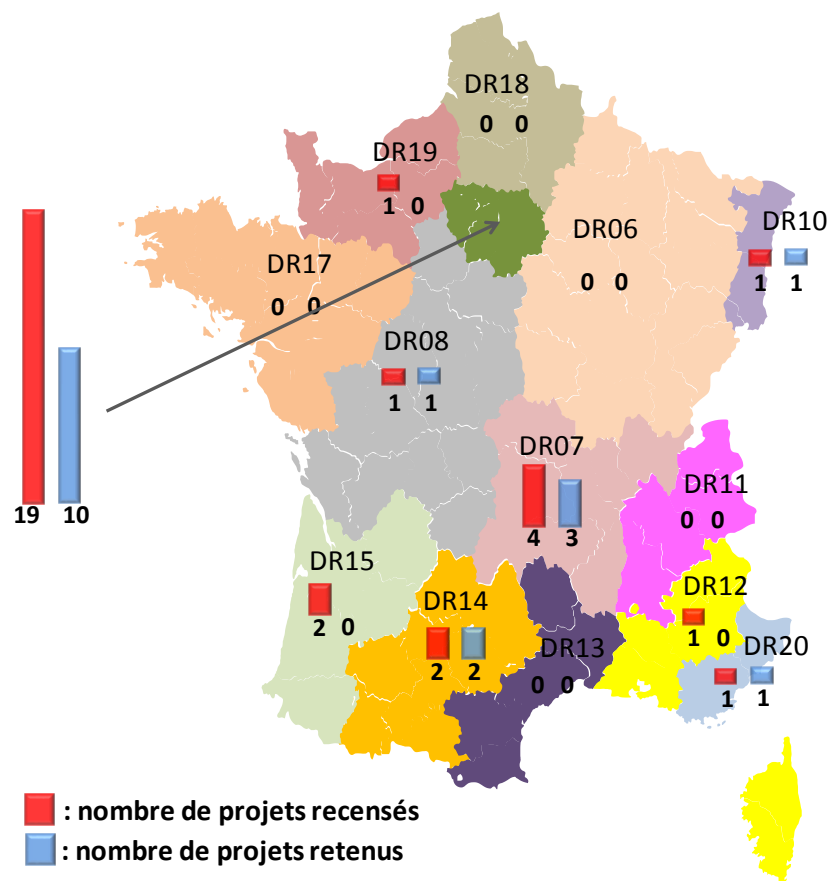
D'autres projets sont à l'étude.





3.3- Perspectives et objectifs du SPSI 2017-2021

Projets de libérations d'emprises par délégation





3.3- Perspectives et objectifs du SPSI 2017-2021

Orientations techniques et économiques :

- Renforcer la **programmation sur 5 ans**,
- Intégrer financièrement les **projets de cessions / libérations d'emprise ou démolition** dans les projets de restructuration / extension / construction
- Intégrer dans tout projet (entretien-maintenance et investissements structurants) des objectifs de **performance énergétiques et environnementaux** (transition énergétique)
- Amélioration de l'**accessibilité** des locaux et aménagements extérieurs (ERP et code du travail)
- **Maintenance et valorisation des actifs immobiliers**
 - ✓ Maintien de l'effort d'entretien-maintenance
 - ✓ Optimisation des moyens et des méthodes (mutualisation, achat, professionnalisation)
- Accroissement de l'**évolutivité** des bâtiments (faciliter la réutilisation)



www.cnrs.fr



3.3- Perspectives et objectifs du SPSI 2017-2021

Gestion immobilière :

- **Conventionnement** avec l'Etat propriétaire et fiabilisation de l'inventaire ;
- Gestion du **parc de logements** (attribution, gestion, rénovation, réduction de la vacance, contraction du parc lorsque l'offre est supérieure aux besoins) ;
- Organisation de la **filière immobilière** (DSFIM / DR / labos, ressources et charges : externalisation / mutualisation | structuration et organisation),

Pilotage des fonctions immobilières :

- Poursuite du déploiement du **SI Patrimoine** (LOGIC) (version full web, carnet « fluides énergies », gestion de campus) et d'un outil de **GMAO** (Gestion de Maintenance Assistée par Ordinateur), mise en œuvre d'un **outil partagé de préparation des marchés, consultation, exécution des marchés (SIS Marchés)** ;
- **Fiabilisation** de la **programmation budgétaire**, développement de la supervision et de la sécurisation des opérations immobilières (aspects techniques, juridiques et financiers) et de leurs prolongements (déménagements, fonctionnement des bâtiments).



www.cnrs.fr



3.3- Perspectives et objectifs du SPSI 2017-2021

Evolution des surfaces:

Les optimisations d'emprises et les opérations d'investissement ont un impact sur l'évolution des surfaces bâties et des surfaces foncières de l'établissement.



www.cnrs.fr

	Référentiel 2016		Impact des opérations engagées avant 2016		SPSI - Volet travaux (PP2i)		SPSI - Volet cessions d'emprises		Total en 2021	
	Surfaces bâties (m² SHON)	Surfaces foncières (m²)	Surfaces bâties (m² SHON) +/-	Surfaces foncières (m²) +/-	Surfaces bâties (m² SHON) +/-	Surfaces foncières (m²) +/-	Surfaces bâties (m² SHON) +/-	Surfaces foncières (m²) +/-	Surfaces bâties (m² SHON)	Surfaces foncières (m²)
Total IdF	263 302	806 111	+ 15 642	+ 47 293	- 1 392	0	- 14 803	- 32 663	262 749	820 741
Total Régions	634 785	6 934 476	+ 31 878	+ 15 900	+ 280	0	- 2 979	- 75 099	663 964	6 875 277
Total général	898 088	7 740 587	+ 47 520	+ 63 193	- 1 112	0	- 17 782	- 107 762	926 714	7 696 018



4- Note complémentaire au SPSI (septembre 2018)

Objectifs :

Faciliter l'examen par les Préfectures de Région (RRPIE) de la cohérence du SPSI avec chaque schéma directeur immobilier régional (SDIR) et faire état des évolutions depuis 2016.

Contenu :

- fiabilisation de l'inventaire immobilier de l'Etat et référentiel technique (CHORUS) : complétude des données concernant le parc opéré par le CNRS ;
- inventaire des biens par délégation régionale et présentation par région administrative ;
- diagnostic de l'état de santé et occupation du parc : présentation détaillée des actions prévues dans le SPSI ;
- prises à bail : situation détaillée et évolutions ;
- libérations d'emprises immobilières : plan d'actions détaillé et avancement ;
- locaux vacants : évolutions 2017-2021 ;
- ressources humaines affectées aux fonctions immobilières : données statistiques et analyse ;
- projets d'investissements immobiliers : point d'avancement.



www.cnrs.fr



5- SPSI 2017-2021... *en synthèse*

Une volonté

optimiser et maintenir les valeurs d'usage du parc immobilier en tant qu'outil au service de la science et des utilisateurs, à un bon niveau de sécurité-sûreté et de performance (fonctionnelle, énergétique).

Une ambition

disposer d'outils de pilotage et de gestion adaptés aux évolutions « métiers » et aux enjeux / contraintes, en accompagnant l'évolution des agents qui interviennent dans ce domaine.

Une nécessité

disposer d'une vision pluriannuelle et d'une programmation maîtrisée en surfaces et en crédits.

