



Réunion métier

France Domaine

5 juin 2009



## Modernisation de la gestion des cités administratives

1. Le constat
2. L'expérimentation en cours
3. Le 2ème volet expérimental
4. La généralisation

# 1. Le constat

## 1.1 Les cités administratives :

- 65 cités administratives ;
  - des bâtiments ou ensembles de bâtiments appartenant à l'État ;
  - regroupant au moins trois services administratifs dépendant de ministères distincts ;
  - avec parfois la présence de services du conseil général ou d'établissements publics.
- Les cités sont gérées, au nom de l'État, par le Préfet, dans un rôle similaire à celui d'un syndic de copropriété.
  - Le Préfet arrête la répartition et le règlement d'occupation des locaux ainsi que l'état des charges de chacun des occupants.
  - La Trésorerie Générale :
    - assure la gestion des personnels concourant au fonctionnement des services communs ;
    - peut assurer, sur délégation du préfet, la gestion financière des parties communes, à l'exception des frais d'investissement, qui restent sous le contrôle du préfet ;
  - Les décisions concernant les investissements immobiliers importants (> 210 000 € HT) relèvent de la compétence de la Commission interministérielle de la politique immobilière (CIPI), qui est rattachée au Secrétariat général du Gouvernement.

# 1. Le constat

## 1.2 La réforme de la politique immobilière :

- Dans le cadre de la réforme de la politique immobilière de l'État, un volet concerne la modernisation de la gestion des cités administratives.
- Le coût de fonctionnement en est réputé élevé et les modalités de gestion ou d'entretien par les personnels administratifs en retrait par rapport aux outils modernes utilisés par les opérateurs spécialisés (property managers, syndics professionnels...).
- La performance immobilière de l'État demeure encore insuffisante, en particulier en matière d'occupation des locaux et d'entretien du parc.
- Deux circulaires du Premier ministre en date 16 janvier 2009 initient les mesures à mettre en place afin de rendre plus performante l'occupation des locaux par les services déconcentrés.
- Dans cette perspective, les préfets sont invités à réaliser des mutualisations immobilières entre les services de l'État dans le département.

## 2. L'expérimentation en cours

- Pour moderniser et confier la gestion des cités à des professionnels dont c'est le métier, l'État a décidé à titre expérimental d'externaliser l'administration de quelques cités (gestion administrative, prestations multi techniques et multi services).
- Cette expérimentation concerne trois sites (Lille, Colmar et Mulhouse).
- Sa préparation a associé, tout au long de l'année 2008, le ministère de l'intérieur (DEPAFI et services des préfectures), la DGFIP (service France Domaine et TG) et l'Agence Centrale des Achats, devenue depuis le Service des achats de l'État (SAE).
- Les objectifs poursuivis sont :
  - professionnaliser la gestion des sites ;
  - améliorer la qualité du service rendu aux occupants ;
  - maîtriser le coût total de fonctionnement de ces ensembles immobiliers, grâce à une mutualisation poussée des différentes prestations.

- Les prestations des marchés concernent les :
  - pilotage et gestion administrative et financière des cités ;
  - entretien préventif et maintenance des installations électriques ;
  - prestations de services aux bâtiments et aux occupants.
- Elles portent sur l'ensemble des bâtiments (parties communes comme celles occupées par les administrations, dans le respect des orientations fixées par le Grenelle de l'environnement et des engagements en terme d'insertion professionnelle des personnes éloignées de l'emploi.

- Les prestations des marchés concernent les :
  - pilotage et gestion administrative et financière des cités ;
  - entretien préventif et maintenance des installations électriques ;
  - prestations de services aux bâtiments et aux occupants.
- En raison du caractère novateur et expérimental de la démarche (mise en œuvre d'un marché complexe, avec un ensemble de prestations actuellement réalisées de manière hétérogène par une multiplicité d'opérateurs - y compris des opérateurs internes - et pour des clients finaux multiples),  
  
la procédure d'appel d'offres a été conduite sous forme de dialogue compétitif avec les candidats retenus (4 par marché).
- Les prestataires retenus pour chacun de ces marchés ont pris en charge l'ensemble des fonctions de gestion, d'entretien et de maintenance des ensembles immobiliers concernés, à compter du 1er janvier 2009, pour une durée de 3 ans.

- Le marché de Lille a été attribué à la société Nexity-Saggel (property manager), celui des cités du Haut-Rhin à la société Faceo (« facility manager » intégré).
- Les progrès attendus s'orientent vers :
  - la mise en place de méthodes modernes de gestion (GMAO, portail web...)
  - la mutualisation poussée des prestations qui permettra, dès l'exercice 2009, de réaliser des économies budgétaires significatives pour l'Etat : 6 % pour les cités du Haut-Rhin et 4 % pour la cité de Lille.
- En outre, les prestataires se sont contractuellement engagés à mettre en place des plans de progrès sur la durée du marché.

### 3. Le 2ème volet expérimental

- Un deuxième volet du dispositif expérimental va être mis en œuvre en 2009 dans le cadre cette fois d'un appel d'offres classique afin d'être en mesure d'étendre la gestion externalisée à l'ensemble des cités administratives.
- A ce stade, il s'agit de tester :
  - une nouvelle méthode de présentation des marchés ;
  - la capacité pour les entreprises de répondre à l'appel d'offres ;
  - les modalités d'organisation dans une région ;
  - une mutualisation accrue sur de nouveaux segments.
- Les décisions concernant les investissements immobiliers importants (> 210 000 € HT) relèvent de la compétence de la Commission interministérielle de la politique immobilière (CIPI), qui est rattachée au Secrétariat général du Gouvernement.

- Le plan d'action concernant cette nouvelle expérimentation est articulé en 4 phases :
  1. Une étude préalable a été entreprise au cours du 1er trimestre 2009 avec le service des achats de l'État et l'assistance d'un consultant.
    - } Objectif :
      - mettre au point un protocole-type de collecte des informations techniques, juridiques et financières sur les cités ;
      - définir avec précision le périmètre et la nature des prestations à externaliser ;
      - communiquer aux candidats un dossier leur permettant de présenter leur offre financière.
  2. Sur la base des informations recueillies et du protocole d'organisation d'appel d'offres, des cahiers des charges seront rédigés par les départements expérimentaux (Corrèze, Charente-Maritime, Loiret), à partir du modèle-type, en vue d'engager les procédures d'appel d'offre au cours de l'été 2009.
  3. Le dépouillement des candidatures et le choix des lauréats sera effectué au cours du 3ème trimestre 2009 par les préfetures et trésoreries générales concernées, avec l'assistance du SAE, du service central et du consultant précité. Après notification des marchés, les titulaires disposeront ainsi de la fin du dernier trimestre 2009 pour préparer le démarrage des prestations.
  4. La gestion des nouvelles cités administratives expérimentales par les prestataires retenus sera effective à compter du 1er janvier 2010.

Des comités de pilotages locaux placés sous l'autorité des préfets seront mis en place, afin de permettre le suivi des prestations et la préparation du bilan de l'expérimentation.



## 4. La généralisation

- En 2010, un bilan sera dressé à partir des retours d'expérience sur les cités de Lille, du Haut Rhin et de la 2ème phase.
- A la lumière des enseignements tirés des expérimentations, le dispositif sera étendu progressivement, à partir de 2011 à l'ensemble des cités administratives.
- Sur la base des outils mis au point et testés lors de la 2ème phase expérimentale, des appels d'offres classiques pourront être organisés à un niveau régional – avec des lots départementaux.
- Au delà des cités administratives, le dispositif d'externalisation pourra être étendu à d'autres immeubles de l'État, multi ou mono-occupant.