



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

justice et libertés : administration centrale

Question écrite n° 126294

Texte de la question

M. Jean Glavany appelle l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, qui a signé le 22 décembre 2011 un accord avec la société immobilière Icade pour l'acquisition d'un bâtiment où seront regroupés 1 700 fonctionnaires de l'administration centrale. Le coût de l'opération serait de 223 millions d'euros. Il lui demande dans quelles conditions de transparence et de rigueur ce choix a été fait et s'il est exact que d'autres offres, répondant au moins aussi bien au cahier des charges mais beaucoup moins onéreuses, ont été écartées, notamment l'une à Montreuil. Il lui demande donc de bien vouloir l'éclairer sur les conditions de ce choix et de lui indiquer comment les intérêts des contribuables ont pu être défendus.

Texte de la réponse

Le projet du ministère de la Justice de regrouper sur un site parisien unique (autre Vendôme) ses différents services d'administration centrale actuellement répartis sur 6 sites différents et regroupant plus de 1 600 agents s'est concrétisé le 22 décembre 2011 par la signature d'un accord avec la société ICADE en vue de l'acquisition d'un immeuble à construire de 32 000 m² situé dans le XIX^{ème} arrondissement de Paris, près de la porte d'Aubervilliers. Ce regroupement permettra de mutualiser certaines fonctions support, d'améliorer la fonctionnalité des bureaux et plus largement les conditions de travail des agents, et de développer la transversalité et les synergies entre les directions du ministère, tout en réduisant substantiellement le coût d'implantation pour le ministère. Au printemps 2011, pour relancer ce projet qui n'avait pu se concrétiser fin 2010, la Chancellerie a lancé un appel d'offres sur la base d'un cahier des charges détaillé, conforme aux normes de la politique immobilière de l'Etat. Le cahier des charges laissait ouvertes deux options, l'acquisition et la location avec option d'achat, mais indiquait que l'acquisition serait la solution privilégiée. Pour garantir la transparence et la rigueur du choix, il a été retenu, en termes de procédure, que les offres reçues seraient analysées conjointement par les services du secrétariat général du ministère de la Justice et ceux de France Domaine, avec l'assistance d'un prestataire immobilier spécialisé, recruté à cet effet sur appel d'offres. Cette démarche a été présentée à la commission des finances de l'Assemblée nationale, lors de l'audition du 6 juillet 2011. Au total, fin juillet 2011, 54 propositions différentes ont été reçues. Un travail méthodique d'élimination, de comparaison et de classement des offres au regard des critères retenus dans le cahier des charges, sur la base des dossiers des candidats, complétés le cas échéant d'informations complémentaires recueillies auprès d'eux, a permis de dégager progressivement les propositions les plus intéressantes. Les critères retenus étaient les suivants, par ordre de pondération décroissante : localisation et accessibilité pour les agents ; prix ; fonctionnalité ; qualités techniques. C'est sur la base du critère d'accessibilité que les deux offres localisées à Montreuil ont été écartées : dans les deux cas, l'analyse des temps de transports faisait apparaître que seuls 25 % des agents concernés étaient susceptibles de pouvoir rejoindre le site à partir de leur domicile en moins de 50 minutes en utilisant le réseau public de transport. Pour ces deux offres, le critère de l'accessibilité a donc été considéré comme éliminatoire. A l'issue d'une première phase de sélection, une liste de 15 offres répondant de manière exhaustive à l'ensemble des critères du cahier des charges a été établie : ces offres ont fait l'objet d'une analyse approfondie, de visites sur place et de réunions de travail systématiques avec les candidats. A l'issue

d'une deuxième phase de sélection, une liste restreinte de 4 offres a été retenue : deux offres dans le quartier de Paris la Défense, une à la porte de Sèvres (sud-ouest parisien), et une à la porte d'Aubervilliers (nord parisien). En dernier lieu, les deux offres jugées les meilleures ont fait l'objet d'une ultime négociation et mise en concurrence. Le ministère de la Justice a finalement retenu l'offre de la société immobilière ICADE portant sur un immeuble à construire porte d'Aubervilliers, en accord avec le ministère chargé des domaines. Cette offre a été jugée plus attractive que l'autre offre finaliste (l'immeuble COFACE situé à la Défense), s'agissant d'un immeuble neuf, et avec un prix plus compétitif. Cette offre a été présentée au Conseil immobilier de l'Etat le 13 décembre 2011, qui a émis un avis favorable. Il est à noter en dernier lieu que le chiffre de 223 M€ auquel la question écrite fait référence ne correspond pas au coût d'acquisition hors taxe pour l'Etat mais au montant des crédits d'autorisation d'engagement qui ont été ouverts par le Parlement en loi de finances rectificative de décembre 2011 : ce montant avait été fixé sur le prix TTC de la plus onéreuse des deux offres finalistes précitées qui restaient en compétition à la date de la discussion du projet de loi de finances rectificative. Le prix d'acquisition hors taxe de l'immeuble Millénaire 3 proposé par ICADE est en réalité de 180 M€ HT. A titre de comparaison, ce prix d'acquisition correspond à un prix au mètre carré d'environ 5600 € HT, inférieur de 10 % au plafond de 6200 € HT/m² que le Parlement avait implicitement fixé pour cette opération en votant lors de l'examen de la loi de finances rectificative de décembre 2010 un plafond d'autorisation d'engagement de 160 M€ pour l'acquisition envisagée d'un immeuble de moins de 26 000 m².

Données clés

Auteur : [M. Jean Glavany](#)

Circonscription : Hautes-Pyrénées (3^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 126294

Rubrique : Ministères et secrétariats d'état

Ministère interrogé : Justice et libertés

Ministère attributaire : Justice et libertés

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 janvier 2012, page 406

Réponse publiée le : 28 février 2012, page 1902