

MINISTÈRE DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

MINISTÈRE DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS
AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Secrétariat général

Paris, le 14 JAN. 2019

Service du pilotage et de l'évolution des services

Délégation à l'action foncière et immobilière

Le chef du service du pilotage et de l'évolution des services

Département de la politique immobilière

à

Monsieur le directeur général de l'Agence nationale pour la garantie des droits des mineurs

Nos réf : D18002730
Affaire suivie par : Pascale MICHOLET
Tel : 01 40 81 60 06
Courriel : pascale.micholet@developpement-durable.gouv.fr

Objet : Projet SPSI 2018-2022.

Vous m'avez transmis pour avis le projet de schéma pluriannuel de stratégie immobilière, établi par votre établissement pour la période 2018-2022 en application de la circulaire du Premier ministre du 19 septembre 2016. Il précise les dispositions que vous comptez mettre en œuvre sur la période considérée pour gérer et faire évoluer votre patrimoine bâti.

L'ANGDM a pour mission de garantir au nom de l'État les droits sociaux des mineurs pour la retraite anticipée, les indemnités de départ à la retraite, les bourses d'études, ainsi que certains avantages en nature en matière de logement et de chauffage. En 2012, elle a étendu ses missions avec la reprise de l'action sanitaire et sociale, puis en 2014 de la politique vacances et de l'assurance-maladie. Ces prestations étaient suivies précédemment par la Caisse Autonome Nationale de Sécurité Sociale Minière (CANSSM). Cette extension des missions a eu un impact important sur le nombre de sites de l'agence, qui est passé de 12 à 53, et sur son effectif passé de 150 à 352 agents.

1- Stratégie antérieure au présent SPSI

En 2009, des fiches d'état existant du patrimoine ont été remplies sous format Excel par l'ANGDM et envoyées à France Domaine. En 2016, une réflexion avait été engagée sur la gestion patrimoniale sur la base d'un inventaire mis à jour relatant une vision réelle du parc immobilier. En septembre 2016, un « pré SPSI » a été présenté au conseil d'administration à titre d'information.

Ces documents transcrivaient l'action de l'ANGDM qui, depuis 2012, s'est attachée à réduire le nombre de sites répartis sur le territoire, dans les anciens bassins miniers de charbon, fer, postasse et ardoisières. Des regroupements et restructurations ont permis de concentrer l'activité sur 23 sites en 2017. Six de ces sites sont situés dans les Hauts-de-France. On peut noter également des baisses de ratio m² Surface utile nette (SUN)/Poste de travail (Pdt), même si elles peuvent être faibles comme à Noyelles (1%).

2 – État des lieux du patrimoine immobilier

L'ANGDM disposait début 2018 de 23 implantations pour 313 agents au total, dont la plus importante à Noyelles-sous-Lens compte 121 agents quand beaucoup d'autres n'accueillent que quelques personnes. Ils sont répartis dans le Nord, l'Est et le Sud pour des raisons historiques de géographie des anciens bassins miniers. Cette dispersion s'explique par la nécessité de proximité des bénéficiaires, qui entrent maintenant dans une tranche d'âge entre 74 et 84 ans.

Sur ces 23 implantations :

- l'ANGDM est propriétaire des sites qu'elle occupe à Noyelles-sous-Lens et à Wittelsheim. Noyelles-sous-Lens est le site le plus important occupé par les services centraux de l'Agence. Il compte 13 bâtiments, dont dix de bureaux, construits dans une ancienne fosse étendue sur presque 4 hectares et regroupe 140 postes de travail.
- huit sites sont pris à bail pour loger 112 personnes, dont le site de Carcassonne hébergeant 2 personnes, abandonné au 31 août 2018.
- douze sites sont occupés sous conventions d'hébergement auprès de la CANSSM, à la suite du transfert du personnel de l'action sanitaire et sociale de la CANSSM en 2012. Ces sites sont ceux d'Anzin, de Lens, d'Hénin-Beaumont, de Metz, de Saint-Etienne, de Saint-Eloy-les-Mines, de Trélaze, de Carmaux, de Decazeville, de Gardanne, de Pau et de Graissessac. Le coût forfaitaire par agent négocié avec la CANSSM, est modéré, à hauteur de 217 € mensuel.
- un site est hébergé dans un immeuble domanial à Bruay-la-Buissière, où vous occupez 171 m² de SUN, pour 12 Pdt et 9 agents dans un bâtiment partagé avec le Centre des impôts.

3- Diagnostic

Le niveau de complétude des données bâtimentaires de votre établissement de 253/275 sur l'ensemble du parc des 34 bâtiments sur 23 sites, est satisfaisant pour vous permettre d'élaborer valablement votre stratégie. Son incomplétude est due principalement à l'absence de données en provenance de la CANSSM : pour les sites concernés par un hébergement, l'ANGDM opère en effet un versement forfaitaire sans connaissance des consommations et frais immobiliers. Nous notons aussi la qualité de votre document au niveau des précisions renseignées pour chaque bâtiment de chaque site. Il conviendra toutefois de mettre en accord un certain nombre de données entre le texte du SPSI et le RT.

Ce diagnostic met en évidence certaines faiblesses de vos bâtiments. En particulier, s'agissant de l'optimisation de l'occupation des bâtiments, il ressort de l'OAD une note moyenne de 10,9/20. Plus précisément :

- s'agissant de la performance de vos bâtiments, on estime qu'un bâtiment est suffisamment performant dès lors que son ratio SUN/Surface utile brute (SUB) est supérieur à 67 %. Seuls sept implantations ne répondent pas à cette exigence. Cela s'explique en partie par le fait que certains locaux sont consacrés à de l'archivage, la gestion des archives étant une mission importante de l'ANGDM. La nature d'une partie de vos locaux n'est tout de même pas adaptée à l'immobilier de bureaux, traduisant une conception ou un agencement inappropriés à l'usage administratif avec des pertes de surfaces utiles nettes.

- s'agissant de l'occupation de vos bâtiments, votre projet de SPSI comporte un tableau en annexe qui fournit un état précis au 31 juillet 2018. Il mentionne 376 Pdt et 314 effectifs physiques, pour 9 567 m² SUB et 5 857 m² SUN, soit un ratio moyen de 15,6 m² SUN/Pdt. 17 bâtiments ont un ratio supérieur à 12 m² dont 3 sites où le ratio est supérieur à 25 m² SUN/ Pdt :
 - le siège Av Ledru Rollin à Paris - N° Chorus Bat 327917 - avec un ratio de 26,11 m²/ Pdt pour 18 Pdt et 14 agents ;
 - le site d'Hayange, site en location -N° Chorus Bat 458809 -, avec un ratio de 27,22 m²/ Pdt pour 9 Pdt et 8 agents ;
 - le site de Wittelsheim -N° Chorus Bat 322627- avec un ratio de 25,29 m²/Pdt pour 9 Pdt et 4 agents. Nous attirons votre attention sur ce ratio très élevé, malgré la mise en location au profit d'un tiers d'une surface de 217 m² libérée dans le bâtiment.

Seuls 12 bâtiments sur 34, respectent le plafond de 12 m² SUN/Pdt fixé par la politique immobilière de l'État. Cette situation s'explique par l'installation des services dans des bâtiments anciens occupés de longue date.

Un effort d'optimisation des surfaces a été engagé à Noyelles-sous-Lens : 5 bâtiments sur les 10 qui sont destinés à des bureaux, ont un ratio inférieur à 12 m² SUN/Pdt. Le ratio moyen y est de 13,69 m² SUN/Pdt.

Par ailleurs, je note que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite est souvent très peu satisfaisante. Des dossiers ADA'p ont été déposés et validés pour les sites de Noyelles-sous-Lens et Wittelsheim, propriétés de l'ANGDM. Les travaux ont été réalisés. Il est enfin mentionné dans l'OAD que 59 % de vos bâtiments sont satisfaisants au niveau des équipements techniques et des enveloppes au niveau énergétique.

4 - Stratégie

Renforcement de trois pôles interrégionaux

Sur le long terme, vous indiquez votre volonté de conforter 3 « pôles » selon les 3 directions régionales Nord, Est et Grand Sud, démarche qui nous paraît tout à fait opportune. Ces pôles seraient ceux de :

- Noyelles-sous-Lens, vaste site existant de 3,8 Ha sur un bassin minier, que vous souhaitez conserver pour des raisons historiques et de contexte économique et urbain. Il comporte des surfaces libres et des possibilités d'optimisation importante. Les équipes d'Hénin-Beaumont pourraient rejoindre celles de Noyelles afin de baisser le ratio actuel moyennant des travaux limités. Il conviendrait pour cela d'engager des travaux d'aménagement dans certains bâtiments partiellement occupés tels que le bâtiment Adolphe Thiers, leur pertinence devant être appréciée en fonction du devenir du site. Néanmoins, la problématique de la desserte de ce site et l'amélioration du cadre bâti notamment en termes de performance énergétique reste entière ;
- Freyming-Merlebach, où les surfaces en location depuis novembre 2011, permettent au fur et à mesure des accueils supplémentaires. Le site offre des atouts en termes d'accessibilité, de stationnement et de sécurisation. Le montant des loyers est conforme aux moyennes locales. Le ratio actuel pourrait être optimisé en permettant l'intégration des agents du site de Metz ;
- Alès où, les locaux actuels, d'une surface de 367 m² SUN, alloués depuis 2016 à la mairie, abritent 18 Pdt et 14 agents. Ils présentent un ratio élevé, difficilement optimisable compte tenu de la configuration spatiale intérieure. Ce ratio sera de moins en moins satisfaisant avec la baisse des effectifs attendue. De nouveaux locaux devront être trouvés de préférence dans le parc domanial dans le délai de ce présent SPSI.

Réduction du nombre d'implantations

Vous entendez poursuivre la démarche engagée de réduction du nombre de sites occupés par l'ANGDM, tout en maintenant une exigence de proximité inhérente à vos missions.

D'ores et déjà les actions suivantes ont été engagées :

- le site de Carcassonne hébergeant 2 personnes a été abandonné au 31 août 2018 ;
- le site de Lens, sous convention, a également été libéré fin septembre 2018 au profit de la densification de 2 autres sites : Henin-Beaumont et Bruay-la Buisserie ;
- le transfert du site de Metz, sous convention également et hébergeant 18 Pdt et 15 agents, a commencé vers le site Freyming-Merlebach ;
- le site de St Etienne doit être libéré pour cause de cession, ce qui imposera le relogement de 7 agents ;
- le site de Graissessac sera fermé après le départ en retraite de la seule personne hébergée.

Au-delà de ces cinq sites que vous avez prévu de libérer entre 2018 et 2022, il convient d'examiner de quelle manière vous pouvez poursuivre cette démarche de rationalisation.

Ainsi, sur le site d'Anzin pris à bail, le propriétaire, la Caisse Autonome Nationale de Sécurité Sociale dans les Mines (CANSSM), a indiqué son intention de céder les locaux d'ailleurs peu adaptés. Un regroupement sur le site de Douai est à étudier. En effet, le site de Douai qui présente une SUN de 160 m² pour 9 agents à ce jour, pourrait être densifié en accueillant les 3 agents en provenance d'Anzin. Le ratio s'établirait alors à 13,33 m² SUN/agent.

Le devenir du site de Wittelsheim est également à préciser. Au-delà de l'optimisation que permettrait la location de surfaces supplémentaires, l'hypothèse d'une cession du site pourrait être envisagée, cession qui permettrait de dégager des ressources pour les autres projets immobiliers de l'agence.

En revanche, vous souhaitez conserver le site de Trélaze sous convention bien qu'il n'héberge que deux agents, l'estimant nécessaire pour les ardoisières d'Angers.

Diminution des baux

Le montant du bail du siège à Paris est élevé et nous avons noté vous aviez signifié au propriétaire votre départ des locaux à l'échéance au 30 juin 2019. Cette recherche doit s'accompagner d'une réduction importante de vos besoins avec une surface maximale de 220 m² SUN et un loyer inférieur à 400 €/m² annuel.

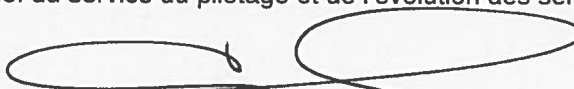
Le site d'Hayange hébergeant 8 agents a fait l'objet d'un bail privé de 6 ans passé en mars 2017. Les locaux s'avèrent peu satisfaisants en particulier au niveau de l'accueil du public. Une renégociation auprès du bailleur apparaît nécessaire notamment pour obtenir la prise en charge et la réalisation de travaux d'amélioration d'accessibilité et d'état général du bâtiment.

Les autres sites de Douai, La Mure et Montceau-les-Mines ont des loyers en rapport avec la moyenne locale pour des locaux d'un état bâtiementaire satisfaisant et d'une organisation spatiale adéquate.

C'est pourquoi j'approuve les orientations immobilières inscrites dans votre projet de SPSI. Les éléments qui précèdent montrent en particulier l'effort conséquent que l'ANGDM mène et entend poursuivre pour réduire le nombre des sites régionaux en gérant au mieux la proximité nécessaire aux bénéficiaires.

Je tiens également à souligner la qualité des échanges entre nos services pendant l'instruction de votre projet.

Le chef du service du pilotage et de l'évolution des services



Jean-Philippe DENEUVY

Copie à : Madame la directrice de l'immobilier de l'État
Monsieur le directeur général de l'énergie et du climat

