

L'immeuble abritant le « pôle renseignement » du ministère de l'intérieur

PRESENTATION

Début 2005, le ministère a décidé de regrouper la direction de la surveillance du territoire (DST), la direction centrale des renseignements généraux (DCRG) et la division nationale anti-terroriste de la police judiciaire (DNAT) –soit environ 1 700 agents au total - dans un même immeuble afin de constituer un « pôle renseignement ». Cette décision répondait à deux objectifs : la rationalisation des implantations parisiennes du ministère et la fusion des deux directions de la police nationale chargées du renseignement.

I- Le choix de l'immeuble « Villiers » à Levallois-Perret et sa prise à bail

Dès la fin de 2003, le ministère avait engagé une recherche d'immeuble pour le futur « pôle renseignement » à Paris et dans sa petite couronne. Parmi une soixantaine d'immeubles, potentiellement disponibles à la location à brève ou moyenne échéance, ont été analysées trois implantations possibles à partir de trois critères : caractéristiques immobilières, facilités informatiques et sécurité.

Le 31 mars 2005, sans aucune étude précise *ex ante* du coût et des bénéfices attendus de l'opération, le ministère a décidé de louer un immeuble, situé avenue de Villiers à Levallois Perret. Cet immeuble était classé 3^{ème} selon les deux premiers critères et 2^{ème} pour le dernier. Le

loyer demandé (493,5 €/m²) était nettement le plus élevé, supérieur de 14 % à celui demandé pour l'immeuble classé 1^{er} selon les trois critères, mais dont les commodités d'accès 24 h sur 24 étaient moindres pour les agents.

Le 23 décembre 2005, l'Etat a conclu un bail, prenant effet au 1^{er} janvier 2006, pour une durée de 12 ans. Le loyer convenu, compte tenu d'une franchise d'un an, est de 9,17 M€ hors taxe par an, de 10,7 % inférieur à celui initialement demandé par le bailleur, mais de 3,5 % supérieur à l'estimation du service des domaines.

II - Le nouveau bail avec option d'achat

Dans les semaines qui ont suivi la décision de prendre simplement à bail l'immeuble, le ministère, informé du souhait du propriétaire de le céder, a décidé de l'acquérir. Selon le ministère, cette décision a été motivée par « *la nature des services occupants et l'importance des travaux d'aménagement et de sécurisation rendus nécessaires par l'installation du pôle renseignement* ».

La Cour observe que :

- le choix entre location ou acquisition est d'abord une décision de nature patrimoniale ; or aucune étude financière *ad hoc* n'est venue l'éclairer ;

- les motifs invoqués en faveur d'une acquisition étaient connus lorsque l'immeuble « Villiers » a été choisi mais en location ; d'ailleurs, si ces motifs avaient été déterminants, ils auraient dû conduire le ministère à ne rechercher que des immeubles offerts à la vente, ce qui n'a pas été le cas ;

- le ministère ne connaissait pas à cette époque l'importance et le coût des travaux d'aménagement ; un an plus tard, il ne les connaissait pas encore exactement, loin s'en faut.

Le ministère, ne pouvant payer comptant l'immeuble, faute de crédits budgétaires, a formé le projet de l'acquérir par une location avec option d'achat (LOA). A cette fin, en juillet 2005, il a demandé l'ouverture de crédits pour couvrir l'engagement de l'Etat, crédits qui ont été ouverts dans la loi de finances pour 2006.

A- La convention de location avec option d'achat (LOA)

Le ministère a demandé au groupe *ICADE*, qui avait l'intention d'acquérir l'immeuble « Villiers », de s'en porter acquéreur puis de le louer à l'Etat en lui consentant une option d'achat. Le choix du ministère de globaliser une acquisition immobilière et son financement l'a conduit *de facto* à faire négocier par un tiers, sans mandat exprès, le prix d'un immeuble intégralement payé *in fine* par l'Etat et à ne pas faire jouer la concurrence pour le financement.

Le 2 août 2006, l'Etat a signé, avec une société du groupe *ICADE*, créée à compter du 13 janvier 2006, une convention de LOA, avec effet à compter de la date où cette société serait elle-même devenue propriétaire de l'immeuble et jusqu'au 31 décembre 2026. L'Etat peut lever son option d'achat sur l'immeuble à la fin de chaque année.

a) Le prix de l'immeuble et le loyer

Le prix de l'immeuble mentionné dans la convention d'août 2006 est de 166,2 € Il est supérieur de 5,1 M€ à la valeur vénale estimée par le service des domaines dans son avis du 13 mars 2006.

S'agissant du loyer, la convention initiale n'en fixait le montant, à 6,4 M€, que pour le deuxième semestre 2006. Il a été arrêté le 20 septembre 2006 à 13,1 M€ hors taxes pour 2007, fixant une progression ultérieure à 2 % par an.

b) Les travaux d'aménagement et la mise à disposition des locaux

Si l'Etat était resté locataire de l'immeuble, l'ensemble des travaux d'aménagement n'incombant pas au bailleur auraient dû être financés par les crédits du ministère. La convention d'août 2006 confie ces travaux au bailleur qui s'engage à les réaliser dans la limite de 10,97 M€ hors taxe.

B - L'impact sur les finances publiques

Le coût de cette opération pour l'Etat, quelle que soit la méthode retenue pour le calculer, est particulièrement élevé : le total des loyers (hors taxe) est de 366,2 M€, y compris le coût de la levée de l'option d'achat, supposée intervenir le 31 décembre 2026, pour un investissement

de 179,9 M€²³⁶, soit une somme d'intérêts, non actualisée, de 186,3 M€ étalée sur vingt ans et demi.

Toutefois, pour apprécier l'impact de l'opération sur les finances publiques, il convient de comparer son coût à ceux de la poursuite de la location de ce même immeuble ou à son acquisition payée comptant.

c) Comparaison entre location avec option d'achat (LOA) et location simple

La LOA entraîne des dépenses budgétaires, hors taxes, supérieures à la location simple pendant vingt ans : 324,6 M€ hors levée de l'option (ou 366,2 M€ après levée de l'option), contre 258,8 M€²³⁷, soit une différence de 65,8 M€ hors taxe.

Toutefois, après actualisation des flux de loyers futurs²³⁸, la LOA apparaît, sous certaines hypothèses, financièrement plus avantageuse que la location simple. La valeur actuelle de cet avantage est d'environ 30 M€ mais le marché de l'immobilier de bureaux est cyclique²³⁹ et la période actuelle de prix plutôt élevés n'est sans doute pas la meilleure pour acheter un immeuble²⁴⁰.

d) Comparaison entre LOA et acquisition payée comptant

La convention du 2 août 2006 est en fait une convention de prêt au taux de 7,066 % sur vingt ans.

Mi 2006, l'Etat aurait pu emprunter directement à un taux d'environ 4 % pour une durée de vingt ans. A supposer qu'un tel emprunt ait donné lieu à des remboursements égaux aux loyers semestriels de LOA, il aurait été entièrement remboursé le 1^{er} juillet 2022 et aurait coûté en intérêt 64,8 M€

236) 166,2 M€(prix de l'immeuble) + 10,87 M€(coût des travaux) + 2,825 € (droits d'enregistrement) = 179,895 M€

237) Dans l'hypothèse d'une progression de l'indice du coût de la construction de 2% par an et de la poursuite du bail, supposé renouvelé à son échéance du 31 décembre 2017.

238) L'hypothèse d'une progression de l'ICC de 2 % par an combinée avec un taux d'actualisation de base de 4 %, en monnaie constante, a conduit la Cour à retenir un taux d'actualisation de 6,08 %.

239) De 1990 à 1995, les prix ont baissé ; ce n'est qu'en 2000, qu'ils ont retrouvé leur valeur de 1990, en monnaie courante. 2006 était une époque de prix élevé, sans doute pas la meilleure pour acheter un immeuble

240) Dans le cas où les prix de l'immobilier resteraient stables entre 2006 et 2026, l'avantage précité de 30 M€disparaîtrait.

Dans cette hypothèse, le surcoût, hors taxe et non actualisé, du mode de financement choisi par l'Etat ressort à près de 121,5 M€ Après actualisation, l'acquisition directe par l'Etat aurait été plus avantageuse que la LOA. La valeur actuelle de la perte pour l'Etat est d'environ 40 M€

Si la LOA permet à l'Etat de devenir, à terme, propriétaire d'un immeuble sans accroître le déficit budgétaire de l'année 2006, pour autant elle augmente ses charges globales bien davantage que s'il avait payé cet immeuble comptant.

C'est pourquoi, nonobstant l'information donnée au Parlement dans les documents annexés au projet de loi de finances pour 2006, la Cour estime cette opération préjudiciable aux finances de l'Etat.

C - Les travaux

L'aménagement de l'immeuble a nécessité des travaux longs et coûteux ; ils ont débuté fin 2006 et se sont terminés en 2007. Le défaut d'organisation du ministère explique sans doute une partie des difficultés rencontrées.

e) Les études

L'ancien propriétaire de l'immeuble avait achevé la restructuration de l'immeuble le 1^{er} janvier 2006, date de prise d'effet du bail. A condition que les besoins aient été définis pendant le 2^{ème} semestre de l'année 2005, le ministère disposant des caractéristiques générales de l'immeuble, les études d'aménagement auraient pu commencer début 2006.

Toutefois ce n'est qu'à la mi-mars 2006 que le ministère a demandé au nouveau propriétaire pressenti de l'immeuble de faire l'étude du programme et d'en préfinancer le coût, sans engagement ni sur le coût, ni sur le délai de ces études. Formellement, ce n'est qu'avec la signature de la convention, le 2 août, que cette situation irrégulière a cessé. Ce n'est ensuite qu'à la mi-août que les besoins des services ont été complètement définis, puis fin novembre que l'essentiel des études a été terminé.

f) Les coûts des travaux

Alors que, selon la convention de LOA, tous les travaux d'aménagement de l'immeuble devaient être faits par le bailleur, le dépassement de l'enveloppe initialement prévue (10,97 M€ hors taxe) a conduit à les répartir en deux sous-ensembles.

Le premier est à la charge du bailleur, maître d'ouvrage, qui les a confiés à une société soeur. Leur coût est de 10,97 M€ hors taxe.

Le deuxième sous-ensemble est à la charge de l'Etat. Début 2007, le ministère en a délégué, de gré à gré, la maîtrise d'ouvrage à la même société soeur du bailleur, et a dispensé de mettre en concurrence les entreprises chargées des travaux au motif de leur confidentialité. Leur coût est de 7,95 M€ hors taxe.

Le coût prévisionnel des travaux d'aménagement de l'immeuble, initialement sous-estimé, a donc augmenté de 72 % en l'espace de quelques mois. En outre, la Cour observe que si le ministère s'était organisé plus précocement pour les définir, d'une part, leur cadre juridique aurait pu être mieux assuré, d'autre part, le déménagement des services aurait pu avoir lieu environ six mois plus tôt, évitant ainsi une dépense inutile d'environ 7 M€⁴¹.

Un troisième sous-ensemble de travaux, autres que ceux d'aménagement de l'immeuble stricto sensu, est également à la charge de l'Etat. Ils sont à entreprendre après le 30 juin 2007. Leur coût prévisionnel, s'ils devaient être tous réalisés, serait de 4,4 M€ hors taxe.

III - La « rationalisation » des implantations immobilières

L'opération semble avoir apporté au ministère des locaux répondant aux besoins actuels de ses services de renseignement.

La LOA de l'immeuble « Villiers » s'inscrit dans la « rationalisation » des implantations immobilières parisiennes des administrations centrales du ministère de l'intérieur. Du point de vue de l'Etat, sur la période 2005-2008, on peut considérer que cette LOA a pour contrepartie, d'une part, directement, l'abandon de locations autour du site Nélaton, en juillet 2007 puis en janvier 2008, induisant une économie de loyers de 3,1 M€, hors taxe, en année pleine, d'autre part, indirectement, la cession pour 31 M€ d'un immeuble, avenue Charles Floquet, en 2006, libéré par la délégation interministérielle à l'aménagement et à la compétitivité des territoires (DIACT)..

241) Le cas échéant en effet, l'immeuble « Villiers » n'aurait pas été loué pendant environ six mois en pure perte, perte dont le montant peut-être estimé à 6 M€; la réalisation des économies attendues de la libération des locaux occupés par la DST et la DCRG aurait pu être anticipée d'environ six mois, permettant une économie d'environ 1 M€

Le total des surfaces utiles par agent libérées est de 10 864 m². Les surfaces louées avec option d'achat sont de 19 418 m², soit une augmentation de 8 554 m². A l'issue de ces opérations, les agents disposent d'espaces plus spacieux (11,4 m² par agent), mieux adaptés et en meilleur état.

Les charges récurrentes de l'Etat s'accroissent d'environ 10 M€ (hors taxe)²⁴², compte non tenu de la probable augmentation des frais de fonctionnement due à l'augmentation des surfaces gérées. Le solde des charges et produits non récurrents représente un gain d'environ 5,3 M€ soit d'environ 0,26 M€ par an réparti sur vingt ans. Au total, le coût strictement immobilier du m² supplémentaire ressort à environ 840 € par an. Il est souhaitable que la fusion annoncée de la DST et de la DCRG permette de dégager des économies de fonctionnement, venant ainsi réduire le surcroît de dépenses entraîné par cette opération immobilière.

————— **CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS** —————

La Cour ne conteste pas l'intérêt de regrouper dans un même immeuble les services centraux de la DST et de la DCRG et la DNAT, afin d'en faciliter la fusion, annoncée au conseil des ministres du 20 juin 2007, ni la nécessité d'améliorer les conditions de travail des agents concernés.

Toutefois elle observe que ce regroupement, dont l'un des objectifs était de « rationaliser » les implantations parisiennes des administrations centrales du ministère, se traduit par un coût moyen du m² supplémentaire particulièrement élevé.

Ce surcoût résulte tant du prix de l'immeuble choisi, nettement plus cher que celui d'autres immeubles susceptibles de répondre au besoin, que des travaux nécessités par son aménagement. Il tient ensuite au mode de financement de l'opération, en l'absence de crédits de paiement pour le payer comptant : en faisant payer l'immeuble par un tiers, c'est une charge supplémentaire d'environ 121,5 M€ que l'Etat devra supporter au titre des intérêts.

Or il apparaît que c'est parce que son propriétaire avait choisi de vendre que l'Etat s'est finalement décidé à acheter un immeuble dont il n'avait d'abord prévu que la location.

242) Loyer de la LOA (13,10 M€HT en 2008) - loyers économisés dans le XV^{ème} arrondissement (3,09 M€HT).

L'analyse de cette opération conduit la Cour à faire les recommandations suivantes :

- de façon générale, si l'acquisition d'un immeuble est estimée préférable à sa location, pour les finances publiques, financer directement cette acquisition et non la faire financer par un tiers ;

- pour une opération immobilière importante, mettre en place une organisation permettant de définir les besoins et de réaliser les études d'aménagement au plus tôt, afin de raccourcir la durée de sous-utilisation des locaux et de disposer des délais nécessaires à la mise en concurrence ;

- dans le cas d'espèce, rendre des crédits disponibles pour lever l'option d'achat dès que possible, ce qui sera sans incidence immédiate sur le « déficit » budgétaire et la dette publique, l'année de la levée d'option, et bénéfique après.

**RÉPONSE DU MINISTRE DE L'INTÉRIEUR, DE L'OUTRE-MER
ET DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES**

I. Le choix de l'immeuble « Villiers » à Levallois-Perret et sa prise à bail

Une recherche immobilière de près de 18 mois a eu lieu afin d'identifier les immeubles susceptibles de convenir à l'implantation du pôle de renseignement intérieur.

Parmi la soixantaine de sites potentiellement disponibles à court ou moyen terme, plus d'une dizaine de sites a été visité. Trois implantations ont finalement été sélectionnées, au regard des trois critères, immobilier, informatique et de sécurité, du cahier des charges. Elles ont été départagées en fonction de l'accessibilité aux transports en commun, particulièrement sensible pour les fonctionnaires de police travaillant en horaires décalés.

S'il est vrai que l'offre commerciale initiale du propriétaire de l'immeuble de Levallois n'était pas la plus basse des trois immeubles sélectionnés, elle a pu être ramenée en cours de négociation de 12,28 M€ TTC à 10,86 M€ TTC par an, soit une baisse de près de 11,6 %.

II. Le nouveau bail avec option d'achat

A. La convention de location avec option d'achat.

La Cour estime que le ministère aurait dû mettre en concurrence la partie financière du contrat en scindant l'opération en deux parties distinctes, l'acquisition et son financement. Le ministère en prend bonne note.

Il a cependant considéré, au vu des analyses juridiques faites alors, que pour l'acquisition d'un immeuble, l'Etat n'était pas soumis au code des marchés publics, alors même que l'acquisition n'a pas été réalisée au comptant mais à crédit, conformément à la loi de finances et dans la limite des crédits voté, sous la forme d'une location avec option d'achat, dispositions que le ministère a considéré comme relevant des règles de la domanialité publique.

B. L'impact sur les finances publiques.

La LOA apparaît financièrement plus avantageuse que la location simple, après actualisation des flux de loyers futurs, comme le confirme la Cour des Comptes

Si la Cour observe en revanche que la LOA est plus onéreuse que l'achat au comptant, le ministère fait remarquer qu'il ne pouvait faute de crédits budgétaires procéder à cette acquisition, la possibilité ne lui en ayant pas été offerte par la loi de finances pour 2006 et qu'il ne pouvait pas davantage recourir à un emprunt pour son propre compte.

C. Les travaux.

C'est après avoir négocié le montant de l'acquisition de l'immeuble avec son nouveau propriétaire que le ministère lui a demandé de faire les études de programme. Aussi ont-elles démarré en mars 2006. Quand bien même le ministère aurait mené des études avant cette date, elles n'auraient pu être utilisées, la maîtrise d'ouvrage des travaux étant confiée au propriétaire.

Les travaux ont consisté à transformer un immeuble de bureaux standard en un immeuble adapté aux spécificités de services de renseignement et de lutte anti-terroriste. Ils ont permis, en dix-huit mois, de sécuriser et d'aménager 25.000 m²²⁴³ et d'y accueillir dans de bonnes conditions les 1800 fonctionnaires du pôle de renseignement intérieur de notre pays moins de deux ans après l'annonce officielle de sa création.

III. La rationalisation des implantations immobilières

La Cour relève que les charges récurrentes de l'Etat s'accroissent de 10 M€ hors taxes par an, en retranchant 3,09 M€ HT de loyers économisés dans le XV^{ème} arrondissement des 13,10 M€ HT de la LOA. Elle compare ainsi un montant de loyer avec option d'achat intégrant une partie du remboursement d'un investissement à un loyer simple. Or il convient évidemment d'inclure dans le raisonnement l'acquisition progressive d'un bien immeuble sur 20 ans qui, au contraire d'une location simple, est une immobilisation et figure comme telle au bilan de l'Etat, et donc de défalquer le surcoût lié à cette acquisition.

IV. Conclusions

Le projet de création d'un pôle de renseignement intérieur prévoyant l'implantation sur un site unique des deux services de renseignements du ministère et de la sous direction anti-terroriste de la police judiciaire a été annoncé par le ministre d'Etat, ministre de l'intérieur, en juillet 2005. Deux ans plus tard, le pôle est installé dans ses nouveaux locaux.

L'objectif premier est opérationnel. Il s'agit d'améliorer la lutte contre le terrorisme en regroupant les services qui en sont chargés et de faciliter leur fonctionnement et leur sécurisation en séparant physiquement leur implantation immobilière, qui doit répondre à des besoins très spécifiques liés au renseignement et à la police opérationnelle, de celle des services administratifs classiques d'administration centrale avec lesquels ils partageaient jusqu'ici leurs locaux.

Cette opération a également permis une rationalisation et une diminution du nombre des implantations du ministère au cœur de Paris et l'installation, en petite couronne parisienne, de son nouveau pôle de renseignement intérieur, par la libération de locaux dans les VII^{ème}, VIII^{ème} et

243) surface utile locative.

XV^{ème} arrondissement de Paris, conformément à la nouvelle politique immobilière de l'Etat.

C'est donc le principe même de la LOA et le fait que, d'une manière générale, le recours ponctuel au financement sur le marché génère un surcoût par rapport à une acquisition au comptant financée sur emprunt d'Etat qui font l'objet des remarques de la Cour. Or le dispositif de location avec option d'achat est juridiquement régulier, il fait l'objet de textes l'encadrant et il avait en l'espèce bénéficié d'une autorisation parlementaire formelle puisque cette opération figurait dans le projet de loi de finances pour 2006 qui avait prévu les autorisations d'engagement nécessaires.

RÉPONSE DU PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL DU GROUPE ICADE

II- A. La convention de location avec option d'achat (LOA)

La Cour relève que « Le ministère a demandé au groupe ICADE qui avait l'intention d'acquérir l'immeuble « Villiers », de s'en porter acquéreur puis de le louer à l'Etat (...). Le choix du ministère l'a conduit de facto à faire négocier par un tiers (...) le prix [de l'] immeuble (...) et à ne pas faire jouer la concurrence pour le financement » :

Réponse ICADE : ICADE a eu connaissance de l'intention de Général Electric de vendre cet immeuble sur le marché et comme d'autres acquéreurs à l'écoute du marché, a étudié cette opération. ICADE a pour sa part, proposé une solution d'acquisition couplée avec une location avec option d'achat en faveur du locataire en l'occurrence le ministère.

Dans ce but, ICADE a obtenu de Général Electric, après de longues négociations, une réduction du prix d'acquisition dont elle a fait bénéficier intégralement le ministère dans le cadre du montage.

Quant au financement bancaire de son acquisition, ICADE, alors qu'elle n'y était pas tenue légalement, a bien mis en concurrence plusieurs établissements financiers et a proposé une cession de créances pour en diminuer le coût.

Selon la Cour, La LOA a été signée « ... avec une société du Groupe ICADE créée à compter du 13/01/06 ... »

Réponse ICADE : la société en question, ICADE Foncière Publique, a été créée le 13 janvier 2006 pour porter l'ensemble des investissements à usage public ou dans le domaine de la santé et les participations du Groupe ICADE dans les contrats de Partenariats Publics Privés. Elle n'a pas été spécialement constituée pour l'acquisition de l'immeuble de Levallois comme

pourrait le laisser entendre cette précision (ce n'est pas la société « ad-hoc » de l'immeuble Villiers). ICADE Foncière Publique détient en effet d'autres actifs dans son portefeuille et poursuit une politique active d'investissement.

II – A. a) Le prix de l'immobilier et le loyer

La Cour relève un prix d'acquisition « ... supérieur de 5.1 M€ à la valeur estimée par les Domaines le 13 mars 2007 »

Réponse ICADE : L'immeuble Villiers a été acquis par ICADE le 18 septembre 2006 soit plus de 6 mois après la date de remise du rapport des services des domaines. L'augmentation de prix constatée de 5.1 M€ (soit +3.16%) est cohérente avec la hausse des prix de l'immobilier de bureaux neufs observée sur 6 mois à Levallois).

La Cour relève que « la progression ultérieure [du loyer a été ixée] à 2 % par an.

Réponse ICADE : Le loyer est un loyer ressortant d'un tableau financier qui ne subit aucune indexation : il s'agit en effet financièrement d'une progression de 2% figée sur la durée, permettant de réduire les premiers loyers et d'en adapter la charge.

II – A. b) Les travaux d'aménagement et la mise à disposition des locaux

La Cour relève dans b) que « La convention d'août 2006 confie ces travaux au bailleur qui s'engage à les réaliser dans la limite de 10.97 M€ HT (...) » et Page 4 dans d) « Alors que, selon la convention de LOA, (...) les travaux (...) devaient être faits par le bailleur, le dépassement de l'enveloppe initialement prévue 10,97 M€ HT) ... »

Réponse ICADE : ce montant de 10,97 M€ HT initialement sous-estimé n'a pu couvrir qu'une partie des travaux d'aménagements demandés par le ministère. Ces travaux ont bien été réalisés par le bailleur ICADE FONCIERE PUBLIQUE, Maître d'Ouvrage dans les délais, conformément à l'annexe du contrat de LOA et n'ont fait l'objet d'aucun dépassement.

C – Les travaux

La Cour a relevé que « l'aménagement de l'immeuble a nécessité des travaux longs et coûteux... »

Réponse ICADE : En ce qui concerne le coût, il est à la hauteur du programme réalisé pour le ministère. Il concerne ICADE Foncière Publique pour le premier sous-ensemble de travaux d'un montant de 10,97 M€ HT confié à ICADE G3A (Assistant aux Maîtres d'Ouvrage, mandataire et conducteur d'opération « historique » du groupe Icade) et réalisé dans le cadre de la convention de LOA. Le deuxième sous-ensemble de travaux, faisant suite à un programme complémentaire, a été confié par le ministère à ICADE G3A compte tenu de la connexité des ensembles de travaux et de la contrainte de délais.

Pour les délais, il convient de rappeler le calendrier dans ses grandes lignes :

- 2 juin 2006 : transmission des plans de cloisonnement par ICADE G3A au ministère de l'Intérieur
- 13 juillet 2006 : transmission de nouveaux plans de cloisonnement suite aux remarques des utilisateurs et à une modification du programme fonctionnel.
- 28 août 2006 : transmission des derniers éléments programmatiques.
- 22 septembre 2006 : finalisation des études.
- novembre 2006 : modification partielle du programme.
- lancement des travaux préparatoires : 8 décembre 2006

Le délai de réalisation de ce projet a été extrêmement tendu et a été optimisé de façon à permettre un emménagement progressif des services, dès le 21 mai 2007, date du premier emménagement, puis régulièrement, chaque semaine et ce jusque début juillet 2007, fin des emménagements des services.

Cette opération a non seulement permis de réaliser un montant global de travaux de 19 millions d'euros HT en seulement un peu plus de six mois, ce qui constitue en soi une performance, mais a également laissé une large possibilité d'emménagement pour les services occupants, dont les premiers ont démarré moins de six mois après le début du chantier.

Ainsi l'indisponibilité des locaux en raison de travaux a été fortement limitée dans le temps.

C – b) Les coûts des travaux

La Cour indique que « Le premier [sous-ensemble de travaux d'aménagement] est à la charge du bailleur, maître d'ouvrage, qui les a confié à une société sœur ».

Réponse ICADE : la « société sœur » en question est ICADE G3A, filiale à 100% d'ICADE et spécialisée dans l'assistance aux Maîtres d'Ouvrage pour les opérations de construction dans le cadre de contrats d'AMO, de conduite d'opération et de mandats publics et privés : il était logique et économique qu'ICADE FONCIERE PUBLIQUE, une fois propriétaire de l'immeuble, fasse appel à elle pour assurer les travaux du premier sous-ensemble, compte tenu des délais impartis et des pénalités encourues.
