Conseil régional

Rapport pour le conseil régional
JUILLET 2017

Présenté par
Valérie PÉCRESSE
Présidente du conseil régional
d'Île-de-France

CONSULTER LE PROCES-VERBAL DE LA SEANCE

RAPPORT DE LA MISSION D'INFORMATION ET D'ÉVALUATION (MIE) RELATIVE AU CHOIX DU SITE RETENU POUR LE DÉMÉNAGEMENT ET LE REGROUPEMENT DES SERVICES DU CONSEIL RÉGIONAL D'ÎLE-DE-FRANCE

Sommaire

RAPPORT.....3
ANNEXES AU RAPPORT.....23
Annexe 1.....24
Annexe 2.....26
Annexe 3 : PV des réunions de la Mission.....28

Introduction

La Mission d'Information et d'Evaluation relative au choix du site retenu pour le déménagement et le regroupement des services du Conseil régional d'Ile-de-France a été créée par délibération n° CR 218-16 du 18 novembre 2016. Composée de 16 membres désignés à la proportionnelle des groupes avec un minimum d'un élu par groupe, la Mission a désigné Monsieur François Damerval comme Président et Monsieur Jean-François Legaret en qualité de rapporteur.

Conformément aux dispositions du règlement intérieur du Conseil régional, la Mission a disposé d'un délai de six mois pour conduire ses travaux et rendre son rapport dont l'objectif était d'éclairer le choix du site retenu pour le déménagement et le regroupement des services du Conseil régional d'Ile-de-France.

Les membres de la mission ont été destinataires de l'ensemble des éléments ayant conduit à retenir le site de Saint-Ouen. Pas moins de 38 documents leur ont été ainsi communiqués (cf. liste des documents en annexe).

Dans le cadre de ses travaux, la Mission s'est attachée à auditionner de nombreuses parties prenantes (cf. liste des auditions en annexe) : le cabinet Colliers International, assistant à maîtrise d'ouvrage de la Région retenu au terme d'une procédure de marché public à procédure adaptée (MAPA), les organisations syndicales représentées au comité technique, les services du Domaine de l'Etat, Madame Ciuntu, Vice-Présidente chargée de l'administration générale, Monsieur Meignen, Délégué spécial auprès de la Présidente du Conseil régional en charge du regroupement des services de la Région sur un site unique, le directeur général des services, les sociétés Tishman et Nexity, propriétaires des sites Influence à Saint-Ouen. Enfin, Monsieur Bouyssou, maire de la commune d'Ivry-sur-Seine et Monsieur Delannoy, maire de la commune de Saint-Ouen ont été auditionnés (NB : l'ensemble des maires des collectivités des six derniers sites en compétition ont été invités).

Le rapporteur indique que ce rapport a été établi sous sa responsabilité en vue d'offrir une synthèse des travaux de la mission. Il tient en outre à préciser que les procès-verbaux des auditions rendant compte de l'ensemble des interventions des membres de la mission sont annexés au présent rapport.

*

En préambule, il convient de rappeler que le regroupement des services de la région sur un site unique a été un véritable serpent de mer de la gestion régionale : souvent évoqué, jamais réalisé.

A la suite des interpellations de l'opposition de l'époque, la précédente mandature a ainsi diligenté plusieurs études de regroupement intégrant la possibilité de regrouper les services régionaux sur un site parisien.

Une mission a été confiée aux bureaux Génie des Lieux et Stratégies and Corp en 2009. Elle comportait un premier volet sur l'élaboration d'un référentiel d'aménagement et d'équipement et un second volet sur les différentes modalités de regroupement des implantations régionales. Cette étude a permis à la Région de se doter d'un référentiel d'aménagement adopté par le comité technique paritaire (CTP) du 6 décembre 2010. En revanche, aucune décision n'a été prise quant à un éventuel regroupement des services du siège.

En 2012, les données de l'étude de 2010 ont été actualisées et un nouveau marché d'assistance de la Région sur le regroupement des implantations régionales a été lancé. Les prestataires, Stratégies and Corp et Génie des Lieux, ont accompagné la Région sur ce dossier. En août 2014, l'exécutif régional a pris la décision de différer les suites données à cette étude, préférant se maintenir dans ses multiples locaux parisiens qu'il qualifiait lui-même de « village régional », au prix moyen du m² en location de 532 € HT/HC (loyer 2013), un tarif plus de deux fois supérieur au loyer économique négocié à Saint-Ouen.

Ce n'est qu'en 2016, sous l'impulsion de la nouvelle mandature, que le regroupement des services de la Région sur un site unique s'est concrétisé. Cet engagement de campagne a été mis en œuvre dans des délais extrêmement rapides avec l'adoption par l'Assemblée régionale de deux délibérations majeures lors des séances des 21 janvier 2016 et 18 novembre 2016.

Le présent rapport de la Mission d'Information et d'Evaluation s'articule en trois parties. La première partie porte sur le diagnostic de la situation immobilière et patrimoniale actuelle de la Région. La seconde partie est consacrée à la méthodologie retenue pour le choix d'un site unique, comprenant le calendrier, l'organisation de la consultation, la concertation avec l'ensemble des parties prenantes et les différentes phases de sélection des sites ayant permis de réduire la liste des sites potentiels de 35 à 3 puis 1 site réunissant le plus d'atouts. La dernière partie est consacrée au site Influence à Saint-Ouen, qui accueillera le futur hôtel de Région.

1. Situation immobilière et patrimoniale de la Région

A. Implantations (localisations, effectifs, surfaces)

Le siège de la Région Ile-de-France occupe aujourd'hui près de 64 500 m² dont 52 % dans des sites en propriété situés dans le 7ème arrondissement de Paris et 48 % en location dans le cadre de baux commerciaux.

Sites en propriété (Paris 7) : Babylone : 4 465 m²
Barbet (2 hôtels particuliers) : 7 967 m²
Invalides : 17 247 m²
Monsieur : 1 318 m²
Murat : 1 211 m²
Vaneau : 1 145 m²
Superficie totale (SHON) : **33 353 m²**

Sites en location : 4 antennes territoriales : 5 118 m²
Général Bertrand (Paris 7) : 5 484 m²
115 et 142 Rue du Bac (Paris 7) : 13 274 m²
Nord-Pont (Paris 15) : 6 515 m²
Archives régionales (93) : 712 m²
Surface locative totale : **31 103 m²**

Au niveau des effectifs, environ 1 950 agents de la sphère administrative et de la sphère politique sont implantés dans les sites susvisés (hors antennes territoriales).

A noter que sur les 6 515 m² loués dans l'immeuble Nord-Pont, 268 m² sont occupés par des organismes extérieurs à la région : 173 m² par le Centre Hubertine Auclert et 95 m² par le GIP Maximilien.

B. Valorisation des propriétés, poids de la charge locative

✓ Valorisation des propriétés

Afin de connaître la valeur actualisée de ses propriétés, la Région a confié en septembre 2016, une prestation à la société BNP Paribas au terme d'une procédure de marché public. La mission portait d'une part sur la réalisation d'une étude des conditions actuelles du marché immobilier de proximité (sorties bureaux ou habilitations) et d'autre part sur les différents scenarios de valorisation de chacun des sites, selon une procédure de location et/ou d'une cession, en l'état ou après restructuration, tout en tenant compte des contraintes urbanistiques. En effet, les immeubles en propriété de la Région sont situés dans le secteur sauvegardé du 7ème arrondissement de Paris, régi par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). Sans être classés monuments historiques, les sites Babylone, Barbet, Vaneau et Murat sont impactés par l'obligation de conserver et de restaurer intégralement les éléments d'architecture et de décoration intérieurs et extérieurs. De plus, les espaces verts privés sont protégés et doivent être maintenus.

La Mission a pu disposer des résultats de la valorisation des sites en propriété réalisée par la société BNP Paribas et il en ressort qu'au total, les propriétés actuelles de la région sont valorisées entre 261 M€ et 286 M€. Ces évaluations sont celles qui ont été reprises par la Vice-Présidente Madame Marie-Carole Ciuntu lorsqu'elle a détaillé l'équilibre économique de l'opération déménagement lors de son examen en séance plénière en novembre 2016 (cf. infra).

✓ Poids de la charge locative actuelle

La charge locative supportée par la Région au niveau des loyers représentait en 2016, la somme de 17,805 M€ TTC (hors charges et impôts). La dépense était ventilée comme suit :

- Site Général Bertrand : 4,300 M€
- Rue du Bac (115 et 142) : 7,898 M€
- Nord-Pont : 3,520 M€
- 4 antennes territoriales : 1,783 M€
- Autres (dont archives et parkings) : 0,304 M€

Toutes dépenses confondues pour les locations susvisées, la dépense représentait 20,916 M€ au compte administratif 2016.

C. Diagnostic de la situation actuelle

✓ Dispersion des services sur 11 sites parisiens

Aujourd'hui, les services régionaux du siège sont dispersés sur 11 sites parisiens (hors antennes territoriales et archives), ce qui est source de nombreux dysfonctionnements.

La transversalité nécessaire au bon fonctionnement de l'institution pâtit de l'éloignement des pôles les uns des autres et elle est source de déplacements fréquents des agents entre les sites. Plusieurs services de soutien et d'accompagnement nécessaires au fonctionnement de notre collectivité comme l'accueil, le courrier, les fournitures, la sécurité par exemple doivent être démultipliés afin de tenir compte de la multiplicité des sites, ce qui génère des surcoûts.

Enfin, la Région n'est pas en mesure d'optimiser au mieux ses dépenses de fonctionnement, de

viabilisation et d'entretien pour l'ensemble de ses sites et de réaliser des économies d'échelle comme elle pourrait le faire sur un site unique. Cette situation est tout particulièrement prégnante pour les sites en location ; la Région n'ayant pas la marge de manœuvre nécessaire pour négocier et conclure elle-même les contrats puisque ces derniers sont souvent directement gérés par le propriétaire et/ou son mandataire et refacturés à la Région via les charges locatives.

- ✓ **Faible rentabilité / efficience des locaux actuels**

De manière générale, les locaux actuels des bâtiments en propriété occupés par les services du siège sont peu adaptés à la fonction bureaux. Certains bâtiments de caractère sont anciens et leurs configurations engendrent des pertes d'espaces importantes (paliers, escaliers...).

La mauvaise efficience des bâtiments actuels se traduit par un coefficient de passage de la SUN (Surface Utile Nette) à la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) de 1,8 alors que le coefficient usuel pour des bâtiments standard de bureaux est limité à 1,4.

Par ailleurs, on constate un déficit en termes de surfaces auxiliaires (salles de réunion, salles de formation, locaux de stockages…) puisqu'elles ne représentent que 14 % de la surface des plateaux de bureaux alors que le ratio usuel est de 20 % environ.

Au vu du diagnostic de la situation actuelle, le principe de déménagement et de regroupement des élus et des services de la Région sur un site unique, hors de Paris a été adopté par l'Assemblée régionale le 21 janvier 2016.

Cette délibération a été le point de départ du lancement des études afférentes conduisant au choix d'un site unique, ayant plusieurs objectifs : rationaliser l'organisation et le fonctionnement de la Région, moderniser les conditions de travail des élus et de l'administration, réduire la charge de fonctionnement par des économies d'échelle et contribuer au rééquilibrage du territoire.

Alors que la région n'a jamais été aussi fracturée, il est en effet primordial que la collectivité qui la représente soit exemplaire et montre la voie de la réconciliation des territoires. Déménager le siège de la région hors de Paris, c'est l'occasion de dépasser concrètement la barrière du périphérique et d'inclure de manière vivante les quartiers populaires dans le projet régional.

2. Méthodologie pour le choix d'un site unique

La méthodologie retenue pour le choix d'un site unique repose sur un processus transparent et collaboratif, qui se poursuit encore aujourd'hui avec les agents, soit plusieurs mois après l'adoption par l'Assemblée régionale du site de Saint-Ouen, comme futur siège de la Région.

Le 17 mars 2017, la Mission a auditionné Madame Ciuntu, Vice-Présidente chargée de l'administration générale et Monsieur Meignen, Délégué spécial auprès de la Présidente de la Région Ile-de-France sur le regroupement des services régionaux sur un site unique.

Fortement impliqués tout au long du processus, Madame Ciuntu et Monsieur Meignen ont rappelé le contexte, les enjeux du regroupement des agents sur un site unique, les négociations avec les opérateurs et l'association de tous les agents et élus à ce projet. Ils ont pu apporter des réponses aux questions sur le déménagement à Saint-Ouen, sur les coûts financiers déjà intégrés dans le budget régional 2017 et de manière plus globale sur le fait que l'emménagement à Saint-Ouen est une opération économiquement avantageuse pour le contribuable francilien.

A. Calendrier du processus

Les principales étapes du processus ayant permis de retenir un site unique sont les suivantes :

- 21 janvier 2016 : adoption par l'Assemblée régionale du principe de déménagement et de regroupement des élus et des services de la Région sur un site unique, hors de Paris

- De février à mars 2016 : Marché public à procédure adaptée portant sur une prestation de conseil et d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le choix d'une solution immobilière permettant le regroupement des implantations du siège : lancement du marché, analyse des offres et attribution du marché le 25 mars 2016 à la société Colliers International

- 29 mars 2016 : adoption par les représentants du personnel dans le cadre du CHSCT (*) des 16 critères déterminants permettant de choisir le futur Hôtel de Région (ces critères ont ensuite été présentés aux élus dans le cadre de la conférence des présidents).

  (*) Comité Hygiène, Sécurité et Conditions de Travail composé de 10 représentants du personnel et 10 représentants de la collectivité

- Avril 2016 : Constitution d'une liste « intermédiaire » de 6 sites potentiels :
  - City Seine à Ivry-sur-Seine (94)
  - Juilliottes / Triangle de l'Echat à Maisons-Alfort (94)
  - East Time à Bagnolet (93)
  - Melchior à La Plaine-Saint-Denis (93)
  - Pop'Up Ilot E Parc Portes de Paris à Saint-Denis (93)
  - Influence à Saint-Ouen (93)
- Mai 2016 : Constitution d'une liste restreinte de 3 sites potentiels :
  - Ilots C, D et E à Saint-Denis (93)
  - Influence à Saint-Ouen (93)
  - City Seine à Ivry-sur-Seine (94)

- Juin 2016 : Processus de négociation avec les promoteurs des 3 sites potentiels de la site restreinte permettant de préciser, faire évoluer et compléter leurs offres

- Juillet 2016 : Saint-Ouen apparaît comme celui présentant le plus d'atouts

- De août à mi-novembre 2016 : poursuite des négociations entre la Région, accompagnée de ses avocats et les promoteurs du site de Saint-Ouen

- 18 novembre 2016 : l'Assemblée régionale adopte la localisation du siège de la Région sur le site de Saint-Ouen

B. Organisation de la consultation

En février 2016, la Région a lancé une procédure d'appel à candidature via un marché public à procédure adaptée (MAPA) portant sur une prestation de conseil et d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le choix d'une solution immobilière permettant le regroupement des implantations de son siège.

La Mission a pu disposer du cahier des clauses particulières du marché en question qui comporte trois phases successives à réaliser sur une durée maximale de 4 mois à compter de la notification du marché :

- Définition des surfaces recommandées et établissement par élimination d'une liste restreinte de sites sur la base de macro-critères communiqués par la Région

- Etude détaillée des sites avec établissement d'une grille multicritères de classement et négociations avec les partenaires titrés en vue du choix d'un site

- Consolidation du projet avec poursuite des négociations relatives au site retenu et présentations aux diverses instances et comités

La réalisation de la mission a fait appel à des compétences variées dans les domaines de la gestion publique, financière et patrimoniale, dans le montage d'opérations immobilières, dans la maîtrise des opérations de constructions publiques et des montages financiers. Elle a exigé du candidat une expérience confirmée de l'analyse et de la négociation financière. Enfin, l'indépendance du candidat vis-à-vis des vendeurs, bailleurs et propriétaires, à tout moment de la procédure a été introduite dans le cahier des clauses.

Douze sociétés ont répondu au marché en question et au terme de l'analyse des offres dont la Mission a été destinataire, le marché de conseil et d'assistance de la Région en vue du choix d'un site d'implantation du siège régional a été attribué à la société Colliers International et à son sous-traitant Allez et Associés (notaire).

L'offre de la société Colliers se caractérise par ses références, ses connaissances du secteur public, ses compétences dans l'analyse multicritères, la pluridisciplinarité de son équipe et le respect du calendrier. En terme financier, la prestation est tout à fait concurrentielle, à savoir 54 000 € TTC, dont 4 800 € TTC au titre des honoraires de la société Allez et Associés.

Le marché a été notifié à la société Colliers le 25 mars 2016, date à laquelle la première phase du marché a été mise en œuvre.

Le 6 janvier 2017, la Mission a auditionné le Cabinet Colliers qui a pu présenter de manière très détaillée les différentes étapes du marché (recherche de sites potentiels, analyse des offres …). Le Cabinet Colliers a répondu à l'ensemble des questions des membres de la Mission, en toute transparence.

C. Programme et critères

✓ Programme du futur site unique

La définition des surfaces nécessaires au site unique régional a été réalisée à partir d'un préprogramme fonctionnel et des différents scenarios d'évolution de l'institution.

Les référentiels de France Domaine ont été pris en compte pour définir les surfaces nécessaires.

Ainsi, les surfaces cibles retenues pour le programme du futur site unique ont été les suivantes, conformes au référentiel de la Région

- Surface Utile Nette de Bureaux : 12 m² SUN (1) par poste de travail

- Surface Utile totale Bâtie : entre 18 et 20 m² SUB(2) par poste de travail

(1) Surface Utile Nette (SUN) des plateaux de bureaux : cumul des surfaces de bureaux et des surfaces dites « auxiliaires » composées des salles de réunion, des surfaces annexes de travail, des espaces de reprographie, de stockage et de détente.

(2) Dans le cas d'une location, la Surface Utile Locative (SUL) est assimilée à la SUB.

Ces surfaces cibles correspondaient également aux ratios d'occupation de l'Etat.

Les espaces de représentation ont été dimensionnés afin de permettre un nouveau fonctionnement de notre institution, plus ouvert sur l'extérieur et pouvant accueillir en son sein, des manifestations, des expositions… Afin d'anticiper toute éventuelle évolution institutionnelle, la capacité de l'hémicycle régional a été fixée à 300 places et un espace de type auditorium est prévu.

Le programme a enfin prévu des espaces de support aux occupants (restauration, cafétérias, infirmerie, salle de sport…).

En conséquence, le **programme du futur siège régional portait sur une Surface Utile Brute Locative d'environ 50 000 m²**.

✓ **Etude de géolocalisation et d'analyse des lieux de résidence des agents**

Le cabinet Colliers a réalisé une étude précise sur les temps de trajet domicile / travail des agents régionaux du siège (étude anonymisée). Il s'agissait de disposer d'éléments actualisés et fiables sur le temps de trajet actuel des agents afin de le comparer aux temps de trajets vers les futurs sites potentiels pouvant accueillir le siège régional.

Les principaux éléments d'analyse du lieu de résidence des agents sont les suivants :

- 62 % résident en banlieue parisienne :
    - 37 % en première couronne (départements 92,93 et 94)
    - 25 % en 2ème couronne (départements 77, 78, 91 et 95)
- 38 % résident à Paris dont 57 % dans les arrondissements de l'est de Paris

Le temps de trajet moyen en transports en commun est aujourd'hui de 49 minutes. Afin d'affiner l'étude, le cabinet Colliers a analysé le nombre de correspondances empruntées chaque jour par les agents. La moyenne des correspondances est de 1,5. De manière détaillée, 12,6 % des agents n'ont aucune correspondance, 39 % des agents ont une seule correspondance, 36 % ont deux correspondances et 12,4% ont 3 correspondances ou plus.

Enfin, le temps de trajet moyen en voiture s'élève aujourd'hui à 57 minutes.

✓ **Sélection des sites potentiels : adoption de 16 critères déterminants par les organisations représentatives du personnel**

Conformément à sa volonté d'associer au maximum les personnels au choix du futur siège, l'Exécutif s'en est remis aux organisations représentatives du personnel pour définir et adopter, lors de la séance du CHSCT du 29 mars 2016, 16 critères déterminants permettant de choisir le futur Hôtel de Région.

Ces critères, réunis en 5 catégories, sont les suivants :

Accessibilité du site :

- Caractère multimodal d'accès au site (métro, RER, bus, tramway, voiture, etc.) et temps de trajet à pied depuis les stations de transport en commun le desservant

- Accessibilité du site dans un temps raisonnable depuis les six gares parisiennes (Saint-Lazare, Montparnasse, Austerlitz, gare de Lyon, gare du Nord, gare de l'Est)
- Accessibilité du site (voies d'accès) et des bâtiments aux personnes handicapées
- Proximité avec les sites des grands partenaires de la Région

Sécurité du site :
- Sécurité du site et de ses abords (accès au site sécurisé pour les agents et les visiteurs)
- Sécurité de l'environnement du site (risque environnemental - Plan de Prévention du Risque Inondation)

Bâtiments :
- Nombre de mètres carrés par agent concerné par le déménagement
- Possibilité de bénéficier d'un hémicycle à proximité immédiate
- Qualité du réseau numérique
- Qualité architecturale et environnementale
- Perspectives d'évolution des projets d'implantation
- Superficie et aménagement des espaces collectifs :
    - Parking pouvant accueillir la flotte des véhicules Région, les véhicules des agents, des bornes de recharge pour véhicules électriques, des deux-roues ; espace «covoiturage»...
    - Espace de restauration collective prévu pour accueillir plus de 2 000 agents et cafétéria ;
    - Salle polyvalente et multimodale

Environnement du site :
- Présence de services et commerces de proximité afin de favoriser l'équilibre entre la vie professionnelle et la vie privée (bâtiments à proximité d'une zone accueillant commerces, services publics, infrastructures sportives, centres médicaux, etc.) ;
- Insertion dans un tissu urbain accueillant.

Eléments financiers : rapport qualité / prix des projets

Calendrier du projet : date de disponibilité du site et des bâtiments

D. Concertation

Dès février 2016, une concertation intense avec les représentants du personnel a été engagée par l'exécutif et la direction générale. Cette concertation a eu lieu dans le cadre des réunions des instances représentatives du personnel (Comité Technique et Comité Hygiène, Sécurité et Conditions de Travail) :

- 16 février 2016 : information des membres du CT et du CHSCT sur le projet de déménagement du siège de la Région Ile-de-France

- 29 mars 2016 : adoption par les membres du CT et du CHSCT de la liste des critères de choix du futur site de l'Hôtel de Région

- 17 mai 2016 : recueil des préférences des organisations syndicales siégeant au CT et au CHSCT concernant le choix du site d'implantation du futur Hôtel de Région

- 4 juillet 2016 : Point d'information à destination des membres du CT, sur le déménagement des services du siège

- 5 juillet 2016 : Point d'information à destination des membres du CHSCT, sur le déménagement des services du siège

- 10 octobre 2016 : avis du CT sur l'emménagement de l'Hôtel de Région à Saint-Ouen

- 11 octobre 2016 : point d'étape sur l'emménagement de l'Hôtel de Région à Saint-Ouen auprès du CHSCT

Les dossiers remis aux membres du CT et du CHSCT et les compte-rendus des réunions susvisées ont été transmis à la Mission.

A noter également que dès mars, un groupe de travail conjoint CT / CHSCT a été créé pour travailler sur le regroupement des services sur un site unique.
La concertation avec les instances représentatives du personnel s'est également déroulée lors de réunions d'informations et de visite de sites. Ainsi, par exemple, les organisations syndicales et les représentants d'agents de la Région ont visité le 14 avril, les 6 sites potentiels de la liste intermédiaire.

La Mission a souhaité auditionner les 7 syndicats représentés au comité technique de la Région (cf. compte-rendu des auditions en annexe).

Les représentants des syndicats ont pu témoigner de la démarche engagée par l'Exécutif en termes de communication, concertation, participation à l'élaboration des critères et association tout au long du processus. Considérant que le choix relevait de l'Exécutif et de lui seul, le SYNPER n'a pas voulu privilégier un site. En revanche, la CFDT et la CGT avaient marqué leur préférence pour le site d'Ivry-sur-Seine.

Au niveau de la concertation, il convient de souligner que les agents ont également été directement associés à la démarche dès le début : information directe via un espace dédié sur intranet, envoi d'une newsletter par mail, désignation de référents déménagement dans chaque pôle permettant ainsi tout au long de la transition, de transmettre les informations à leurs collègues, relayer leurs interrogations et demandes.

Les conseillers régionaux ont également été associés à ce processus. Tous les élus ont été invités à visiter le 3 juin 2016, les trois derniers sites restant en compétition. Une réunion conjointe de la commission des finances et de la commission de l'administration générale s'est tenue le 10 juin au cours de laquelle toutes les questions entourant le déménagement ont pu être abordées. Enfin, l'annonce officielle du choix du site faisant l'objet de la négociation exclusive a été précédée d'une réunion de la conférence des présidents.

E. Déroulement de l'étude

La société Colliers a identifié et recensé de la manière la plus exhaustive possible, les offres immobilières sur le territoire francilien, ce qui représentait une liste constituée de 35 projets susceptibles de répondre au programme de la Région.

Chacun de ces 35 projets a été étudié au niveau d'un premier critère déterminant, à savoir la surface.

Sur la base de ce seul critère, 21 sites ont dû être éliminés. La liste initiale a ainsi été ramenée à

une liste de 14 sites, à savoir :

- Cœur d'Orly à Paray-Vieille-Poste (91)
- Etoile à Issy-les-Moulineaux (92)
- Tour Hélice à Issy-les-Moulineaux (92)
- Zac Bruyères à Bois-Colombes (92)
- Tours Pascal à Puteaux (92)
- Ouest to be à Asnières-sur-Seine (92)
- Pop-Up / Parc des Portes de Paris à Saint-Denis (93)
- Projet Pitch Promotion à Saint-Denis (93)
- Influence à Saint-Ouen (93)
- Melchior à La Plaine-Saint-Denis (93)
- Projet Pleyel à Saint-Denis (93)
- East Time à Bagnolet (93)
- Juilliottes / Triangle de l'Echat à Maisons-Alfort (94)
- City-Seine à Ivry-sur-Seine (94)

Les 14 sites de cette liste ont dans un second temps, fait l'objet d'une étude spécifique par application de la grille multicritères établie par les organisations représentatives du personnel. Ceux qui ne répondaient pas à 2 ou plus de 2 critères ont été éliminés.

Ainsi, une liste intermédiaire de 6 sites a été établie :

- City Seine à Ivry-sur-Seine (94)
- Juilliottes / Triangle de l'Echat à Maisons-Alfort (94)
- East Time à Bagnolet (93)
- Melchior à La Plaine-Saint-Denis (93)
- Pop'Up Ilot E Parc Portes de Paris à Saint-Denis (93)
- Influence à Saint-Ouen (93)

Chacun de ces 6 sites a fait l'objet d'une étude approfondie ; l'objectif étant de réduire cette liste à 3 sites potentiels pour la dernière phase de négociation.

F. Processus de négociation et de sélection des sites

✓ Application stricte de la notation multicritères permettant de constituer une liste restreinte de 3 sites potentiels

Les organisations syndicales et les représentants des agents de la Région ont pu visiter les 6 sites potentiels le 14 avril 2016 afin de mieux appréhender les projets, échanger avec les promoteurs et les communes.

La Mission a pu disposer du cahier des charges du futur hôtel de Région transmis par le cabinet Colliers aux opérateurs des 6 sites. Ce document donne des précisions sur les espaces administration, représentation et fonctionnement.

De même, la Mission a eu accès, à titre confidentiel, aux détails des offres des opérateurs des six sites potentiels et à l'analyse comparative des offres réalisée par la société Colliers.

Au terme d'une analyse approfondie, les principales caractéristiques des 6 sites potentiels sont les suivantes, étant précisé que les projets ont évolué entre avril et mai 2016 :

East Time, 104 avenue Gallieni à Bagnolet :

- État de l'immeuble : neuf à construire
- Etat du permis de construire : déposé en avril 2016 pour le bâtiment principal
- Date d'entrée dans les locaux : fin du 3ème trimestre 2019 pour East Time et fin du 1er trimestre 2021 pour l'extension
- Surface proposée : 42 723 m² + extension de 7 000 m² possible sur la parcelle située en face du site principal

City Seine, 91-119 boulevard Paul Vaillant Couturier à Ivry-sur-Seine :

- État de l'immeuble : neuf à construire
- Etat du permis de construire : obtenu
- Date d'entrée dans les locaux : fin du 2ème trimestre 2019 pour le bâtiment principal et fin du 1er trimestre 2021 pour l'extension
- Surface proposée : 46 945 m² + extension de 7 000 m² sur site secondaire
- Observations : format Campus

Juilliottes / Triangle de l'Echat à Maisons-Alfort :

- État de l'immeuble : neuf à construire
- Etat du permis de construire : non déposé
- Date de disponibilité : 2020 - absence d'informations sur la date d'entrée dans les lieux
- Surface proposée : 50 000 m²
- Propriétaire terrains : Etat

Melchior à La Plaine-Saint-Denis (93)

- État de l'immeuble : neuf à construire
- Etat du permis de construire : obtenu et purgé pour le bâtiment principal - pas de précision pour l'extension
- Date d'entrée dans les lieux : 3ème trimestre 2019 pour le bâtiment principal et 3ème trimestre 2020 pour le 2ème bâtiment
- Surface proposée : 30 100 m² + extension possible à proximité de 30 000 m²

Pop'Up Ilot E, place du Front Populaire à Saint-Denis

- État de l'immeuble : neuf à construire
- Etat du permis de construire : obtenu pour Ilot E
- Date d'entrée dans les locaux : fin du 2ème trimestre 2019 pour Ilot E et 1er trimestre 2022 pour Ilot C
- Surface proposée : 27 930 m² + extension à proximité immédiate de 22 000 m²

Influence, 23 rue des Bateliers et rue Talabot à Saint-Ouen

- État de l'immeuble : neuf, en construction
- Etat du permis de construire : obtenu pour Influence 1 et déposé pour Influence 2
- Date d'entrée dans les locaux : fin du 1er trimestre 2018 pour Influence 1 et fin 2019 pour Influence 2

- Surface proposée : 32 781 m² pour Influence 1 et 25 000 m² pour Influence 2

Le 17 mai 2016, les membres du CT et du CHSCT se sont exprimés sur les 6 sites potentiels.

Le 19 mai 2016, une liste restreinte des 3 sites restants a été établie comme suit :

- Ilots C, D et E à Saint-Denis (93)
- Influence à Saint-Ouen (93)
- City Seine à Ivry-sur-Seine (94)

Les sites East Time à Bagnolet, Juilliottes / Triangle de l'Echat à Maisons-Alfort et Melchior à La Plaine Saint-Denis ont donc été écartés, compte tenu des risques juridiques et calendaires des offres au regard de la maîtrise des fonciers et de l'état d'avancement des permis de construire pour les projets d'extension notamment.

- **East Time à Bagnolet** :

En premier lieu, l'implantation géographique du bâtiment principal à proximité immédiate du périphérique constituait un obstacle majeur à retenir ce projet comme futur hôtel de Région. Directement situé le long du périphérique, les organisations représentatives du personnel ont rappelé à la Mission, que ce site ne correspondait pas aux attentes des agents en raison des nombreuses nuisances (acoustique, visuelle, santé …) et de la pollution occasionnée par le périphérique.

Par ailleurs, les conditions de réalisation de l'extension n'étaient pas sécurisées et la Région ne pouvait prendre le risque de voir cette partie du projet non réalisée ou décalée dans le temps. Le permis de construire n'était pas déposé et des travaux devaient être réalisés en « Loi MOP », ce qui rendait très incertain le calendrier de l'opération (la livraison de l'extension pouvant être effective mi 2021).

En termes de temps de transport en commun, celui-ci était estimé à 54 minutes contre 49 actuellement, avec une moyenne de 1,6 correspondance. Près de 61 % des agents auraient été pénalisés avec un temps moyen perdu de 15 minutes.

Comme l'a précisé son représentant, Monsieur Dominique Beghin, lors de son audition par la mission, le cabinet Colliers a considéré que le projet East Time de Bagnolet *« correspondait aux besoins de la région »*, même *« s'il manquait un des éléments structurants à savoir la partie incluant l'hémicycle et les salles de commission »* ce qui, en termes de planning, *« aurait allongé les délais »*. Ces éléments, ainsi que le fait que ce site ne figurait pas parmi les 3 sites ayant la préférence des agents et de leurs représentants, a conduit à ne pas le retenir dans la liste restreinte.

- **Juilliottes / Triangle de l'Echat à Maisons-Alfort :**

Ce projet était à un stade peu avancé puisque les terrains, propriété de l'Etat et de la RATP n'étaient pas maitrisés par l'opérateur. La date de réalisation, annoncée pour 2020, était de fait incertaine puisque le projet devait passer toutes les phases d'approbation successives. Il apparaissait également que ce projet nécessitait le déplacement d'une route départementale qui coupait le terrain d'assiette du futur projet.

En termes de temps de transport en commun, celui-ci était estimé à 55 minutes contre 49 actuellement, avec une moyenne de 1,6 correspondances. Près de 68 % des agents seront

pénalisés avec un temps moyen perdu de 15 minutes.

- **Melchior à La Plaine-Saint-Denis (93)**

Bien que l'environnement du site soit en cours d'évolution, le site restait éloigné des zones de convivialité. S'agissant de l'extension possible jusqu'à 30.000 m² sur une parcelle voisine en cours de négociation avec la SEM Plaine Commune, l'opérateur n'avait pas confirmé être titré sur le foncier. Par ailleurs, l'extension apparaissait comme une réponse spécifique à la demande de la Région et ne pouvait être traitée en dehors du cadre d'une maîtrise d'ouvrage publique, le projet d'extension n'ayant pas d'antériorité. Enfin, très peu de données étaient fournies sur le positionnement de la zone politique.

En termes de temps de transport en commun, celui-ci était identique au temps et au nombre de correspondances actuels, à savoir 49 minutes avec une moyenne de 1,5 correspondances. Toutefois, le nombre d'agents ayant 2 correspondances s'amplifiait pour atteindre 46 % contre 36 % actuellement.

✓ **Processus de négociation avec les promoteurs des 3 sites finalistes**

Un processus de négociation s'est engagé entre la Région accompagnée du cabinet Colliers et les trois promoteurs des sites de la liste restreinte : Ilots C, D et E à Saint-Denis, Influence à Saint-Ouen et City Seine à Ivry-sur-Seine.

Cette étape a permis aux opérateurs de préciser, faire évoluer et compléter leurs offres en acquisition ou en location. S'agissant de ce dernier point, il faut rappeler que la Région a retenu les loyers économiques de bureaux de l'Etat (loyer après déduction des franchises), comme plafond de la dépense locative. Ainsi, les loyers économiques par an et par m² retenus par les Domaines sont les suivants par département :

- Paris : 400 €
- Seine Saint Denis :
  - 240 € : Saint-Ouen
  - 275 € : Stade de France
- Val de Marne : 280 €

De même, une information sur la qualité de l'air et des sols a été fournie pour chacun des sites.

Enfin, une étude juridique a été réalisée par l'office notarial Allez et Associés, sous-traitant du cabinet Colliers. Il a procédé à une analyse des différentes hypothèses susceptibles d'être proposées à la Région : des montages simples comme d'achat d'un terrain nu, la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ou le Bail en l'Etat Futur d'Achèvement (BEFA), l'achat ou la location d'un bâtiment achevé mais nécessitant des modifications et enfin, un montage plus complexe qui consiste en une combinaison de ces derniers.

C'est sur cette base que chaque montage juridique proposé par les opérateurs a été étudié en présentant les avantages / inconvénients / risques.

Cette note ainsi qu'une note des services juridiques de la région ont été communiquées à la Mission dans le cadre de ses travaux (cf. annexes).

Ces notes convergent pour établir que le contrat par lequel une collectivité publique prend à bail ou achète un immeuble n'entre pas dans le champ d'application des dispositions relatives aux

marchés publics dès lors que l'opération n'a pas été faite pour répondre aux exigences fixées par le pouvoir adjudicateur et que celui-ci n'a pas exercé une influence déterminante sur sa nature ou sa conception.

Les offres présentées par les promoteurs ont évolué au cours de la négociation, y compris au niveau des offres financières à l'acquisition et à la location.

Au terme de ces négociations qui ont duré près de six semaines et sur la base de l'analyse comparative entre les 3 sites, celui de Saint-Ouen est apparu comme le site réunissant le plus d'atouts : proximité des transports en commun, tissu économique et culturel dynamique, sécurité de l'environnement, projet architectural, planning d'aménagement ….

Avant de présenter de manière détaillée le site de Saint-Ouen dans la dernière partie du présent rapport, il convient de préciser que la Mission a souhaité rencontrer les maires des communes des 6 derniers sites en lice. Ainsi, le 28 avril 2017, la Mission a pu auditionner Monsieur Bouyssou, maire de la commune d'Ivry-sur-Seine et Monsieur Delannoy, maire de la commune de Saint-Ouen. Les autres élus ne se sont pas rendus à l'invitation du président de la MIE.

Tout en soulignant les atouts du site d'Ivry-sur-Seine, Monsieur Bouyssou a précisé que, tout au long de la démarche, il s'est interdit de mettre en concurrence les territoires.

Monsieur Delannoy a quant à lui rappelé l'historique de la ZAC des Docks et a indiqué qu'il avait défendu le site de Saint-Ouen comme l'aurait fait tout Maire pour sa ville.

3. Choix du site de Saint-Ouen

La Mission a auditionné le 21 avril 2017, les sociétés Tishman et Nexity, respectivement propriétaires des bâtiments Influence 1 et Influence 2 à Saint-Ouen.

Les deux représentants des propriétaires ont rappelé de manière synthétique l'historique de la ZAC des Docks (environ 200 000 m² de bureaux dont 140 000 m² déjà construits) et de leurs projets immobiliers, bien antérieurs à celui de la Région de délocaliser son siège hors de Paris. Monsieur Frédéric Chabrol, représentant Nexity, a ainsi rappelé que sa société s'était porté acquéreur des terrains en 2006-2007 et que le permis de construire de l'immeuble Influence 1 a été déposé en 2014. L'immeuble a ensuite été vendu en l'état futur d'achèvement à la société Tishman Speyer la même année assorti d'un droit de préférence pour une extension d'environ 22.000 mètres carrés sur le lot voisin (Influence 2).

Les terrains achetés à Alstom ont été entièrement dépollués, à un niveau correspondant à la construction d'une crèche et d'une école, c'est-à-dire bien supérieur à celui en vigueur pour des immeubles de bureaux. Les documents de fonds de fouilles ont tous été produits.

Les travaux de construction de l'immeuble Influence étaient en voie d'achèvement en 2016 lorsque la Région a manifesté son intérêt pour ce site. Le projet Influence 2 était lui aussi très avancé puisque son permis de construire a été déposé en juin 2016, avant que la Région ne retienne ce projet comme celui présentant le plus d'atouts.

Au terme de nombreux échanges avec le cabinet Colliers, le site de Saint-Ouen a été celui retenu par la Région pour y implanter son siège. Une négociation exclusive a alors été menée entre la Région accompagnée de ses conseils et les sociétés Tishman et Nexity qui a abouti à la signature des baux et des promesses de vente en janvier 2017.

A. Caractéristiques du site de Saint-Ouen

Le site Influence est situé au sein de la ZAC des Docks en cours de déploiement et dans le centre-ville de Saint-Ouen, à proximité de la mairie, du commissariat et d'espaces verts vastes et déjà plantés d'une superficie de 12 hectares. Il est facilement accessible depuis les principales gares parisiennes.

Le bâtiment Influence 1, d'une surface de 32 781 m² (dont un auditorium de 199 places) et comprenant 239 places de parking, doit être mis à la disposition de la région en janvier 2018.

Le bâtiment Influence 2, d'une surface de 22 691 m² (dont 4 947 m² pour le socle) et comprenant 280 emplacements de parking sera disponible au 2ème trimestre 2019.
Les deux bâtiments, reliés entre eux par une passerelle, représente une surface globale de 55 472 m².

S'agissant d'Influence 2, il convient de rappeler que la Région réalisera les travaux de construction de l'hémicycle en maîtrise d'ouvrage directe. En effet, cet immeuble a été conçu avec un espace socle disponible sur deux niveaux qui offre la possibilité d'y aménager notamment un hémicycle permettant d'organiser les travaux de l'assemblée plénière du Conseil régional. Dans ce cas précis, la Région ayant des besoins spécifiques quant à l'aménagement de cet espace sur lequel elle exerce une influence déterminante, elle appliquera donc les dispositions relatives aux marchés publics pour réaliser l'aménagement du socle.

B. Atouts du site

En comparaison avec les 2 autres sites finalistes, à savoir le projet Ilots C, D et E à Saint-Denis et City Seine à Ivry-sur-Seine, le projet Influence à Saint-Ouen est celui qui réunit le plus d'atouts.

Le site Influence présente les meilleures garanties en termes de **sécurité**. En premier lieu, le quartier est vidéoprotégé et les bâtiments sont à proximité immédiate de la police municipale. En second lieu, au regard des risques environnementaux, le projet de Saint-Ouen, comme ceux de Saint-Denis et d'Ivry-sur-Seine, bénéficie de niveaux de pollution des sols et de l'air conformes aux règlementations en vigueur. Il est d'ailleurs à noter que, d'après les données d'Airparif, le niveau de dioxyde d'azote y est inférieur à la valeur constatée au siège des Invalides, ainsi qu'à Saint-Denis.

Au niveau du **calendrier**, le projet Influence à Saint-Ouen se distingue nettement par rapport aux projets de Saint-Denis et d'Ivry-sur-Seine. En effet, c'est le seul site en cours de construction avec une livraison du bâtiment Influence 1 en mars 2017, permettant ainsi un emménagement des services de la Région en janvier 2018. Le bâtiment Influence 2 est quant à lui prévu pour la fin du 1er trimestre 2019.

S'agissant des sites de Saint-Denis et d'Ivry-sur-Seine, les dates d'entrée dans les lieux étaient au mieux envisageables à la fin du 1er semestre 2019 pour les bâtiments principaux, et s'agissant des extensions (hémicycle), le calendrier était repoussé à fin 2020 / début 2021. Enfin, pour le site de Saint-Denis, 3 mouvements d'emménagement auraient été nécessaires.

La Mission a été destinataire de la liste détaillée des entités concernées par les deux phases du déménagement à Saint-Ouen.

Ainsi, en 2018 déménageront la Présidente et le cabinet, l'exécutif, la direction générale des services, les pôles finances, économie / emploi / formation, ressources humaines, lycées, patrimoine et moyens généraux et achats / performance / commande publique et juridique.

En 2019, les entités suivantes déménageront pour rejoindre le site Influence 2 : le Conseil économique, social et environnemental régional (CESER), les groupes politiques, les pôles cohésion territoriale, transfert recherche enseignement supérieur, affaires européennes coopération internationale, tourisme, logement, transports, l'Inspection générale de la Région Ile-de-France (IGRIF) et le médiateur.

En termes de **qualité des bâtiments,** l'ensemble des projets de Saint-Denis, Ivry-sur-Seine et Saint-Ouen répondaient aux attentes élevées exprimées par la Région. Le site de Saint-Ouen se distingue toutefois par sa compacité : deux immeubles reliés par une passerelle construite sur 3 niveaux là où les deux autres projets s'organisaient autour de 3 bâtiments séparés.

Au niveau **financier,** le projet de Saint-Ouen est celui qui présente le meilleur rapport qualité / prix. Au terme des négociations, la Région a obtenu des franchises correspondant à 52 mois de loyer pour Influence 1 et 44 mois de loyer pour Influence 2, portant ainsi les loyers économiques respectivement à 248 € HT par m² et à 221 € HT par m², soit un loyer économique moyen de 237 € HT par m².

Les conditions locatives offertes sur le site de Saint-Denis étaient de 258 € / m², soit au-delà du plafond de France Domaine sur la commune fixé à 240 € et bien supérieures à celles obtenues à Saint-Ouen. S'agissant d'Ivry-sur-Seine, le loyer économique était de 226 € HT par m², soit un montant supérieur à Influence 2 à Saint-Ouen.

Il convient de rappeler que les conditions financières obtenues sur le site de Saint-Ouen ont été validées par France Domaine (cf. infra).

Quelle que soit la stratégie immobilière adoptée par la Région dans les années à venir, l'installation sur le site de Saint-Ouen sera une opération financièrement positive pour la Région. Comme Madame Ciuntu, Vice-Présidente chargée de l'administration générale l'a rappelé à plusieurs reprises et notamment lors du débat en conseil régional portant sur le rapport n° CR 219-16 en novembre 2016, trois options se présentent à la Région :

- 1ère option : la Région reste locataire des deux bâtiments d'Influence et propriétaire de son patrimoine parisien. Le loyer économique à Saint-Ouen est identique aux loyers actuels (autour de 13 M€ HT / HC) mais pour une surface de location 2,2 fois supérieure et son patrimoine reste inchangé.

- 2ème option : la Région fait l'acquisition d'un seul des deux bâtiments Influence financé par la vente de tout ou partie de son patrimoine parisien

    - Achat Influence 1 (309 M€) : En tant que locataire du seul bâtiment d'Influence 2, la Région économise près de 13 M€ par an. L'achat d'Influence 1 est couvert par la vente des actifs (275 M€) et par environ 2,6 années d'économie de loyers (34 M€). La valeur du patrimoine régional augmente (+ 34 M€) et la Région réalise 13 M€ d'économies de loyer par an (à compter de 3 ans après l'achat d'Influence 1).

    - Achat Influence 2 (175 M€) : L'achat est couvert par la vente d'une partie des actifs régionaux. En étant locataire du seul bâtiment Influence 1, la Région économise près de 10 M€ par an. La valeur du patrimoine régional reste inchangée et la Région réalise immédiatement 10 M€ d'économies de loyer par an.

- 3ème option : la Région fait l'acquisition des 2 bâtiments Influence en cédant son patrimoine parisien. Le delta entre l'achat des 2 bâtiments Influence (484 M€) et la vente de ses propriétés régionales (275 M€) est couvert par l'économie de loyer réalisée en 10 ans. A l'issue de cette période de 10 ans, la Région économise près de 20 M€ de loyer par an. Enfin, avec l'achat de ces 2 bâtiments, la Région double quasiment la valeur de son patrimoine.

C. Etude sur les temps de transport

Une étude très détaillée a été menée pour comparer les écarts entre les temps et modes de déplacements actuels des agents et ceux correspondants aux 3 sites potentiels de la « short-list ». Les évolutions de l'offre de transport à court et moyen termes ont été prises en compte dans les projections.

De manière générale, en termes d'accessibilité, le site de Saint-Ouen est celui qui est le mieux desservi par les transports avec la proximité immédiate de deux lignes de métro (ligne 13 et ligne 14 à partir de 2019) et de deux grands axes routiers (périphérique à 1,4 km et A86 à 3 kms).

Saint-Ouen présente l'avantage d'être à la fois au cœur du Grand Paris (à équidistance du site retenu pour le futur village olympique et de la future gare Pleyel), d'être parfaitement raccordé aux grandes gares parisiennes (8 minutes pour Saint-Lazare et 16 minutes pour la gare de Lyon) et de disposer d'un accès rapide à l'aéroport Charles de Gaulle (25 minutes).

Grâce à ces atouts, la Région disposera d'un contact rapide avec ses partenaires : proximité immédiate de la Plaine Saint-Denis où se situent le siège de la SNCF, la Société du Grand Paris et la DIRECCTE.

Le temps de trajet des agents de la Région sera également préservé puisqu'il sera allongé de seulement 4 minutes pour atteindre un temps moyen de 53 minutes, inférieur au temps moyen du trajet domicile-travail des Franciliens (58 minutes), étant de surcroît précisé que le déménagement conduira à réduire le nombre de correspondances par agent (1,3 en moyenne contre 1,5 actuellement).

L'étude de déplacement vers le site City Seine à Ivry-sur-Seine aurait conduit à un allongement de la durée de trajet en transport en commun. La moyenne aurait été de 56 minutes, contre 49 minutes actuellement et le nombre moyen de correspondance aurait porté à 2 contre 1,5 à ce jour. Près de 72% des agents auraient perdu du temps avec une moyenne de 13,3 minutes. Le nombre de cas sensibles en transports en commun, c'est-à-dire d'agents ayant un temps de trajet supérieur à 60 minutes, aurait progressé de 138 agents pour atteindre au total 665 agents.

S'agissant du site à Saint-Denis, le temps de trajet domicile travail aurait été porté à 52 minutes et le nombre moyen de correspondances à 1,8. Près de 57 % des agents auraient perdu du temps avec une moyenne de 11,4 minutes. Enfin, le nombre de cas sensibles en transports en commun aurait augmenté de 67 agents, pour atteindre 594 agents.

D. Conditions financières et avis de France Domaine

La Région accompagnée de ses conseils a poursuivi pendant plusieurs mois, les échanges et les négociations avec les promoteurs du site Influence, Tishman et Nexity, tant au niveau commercial que des baux et promesses de vente. Il est à noter que les échanges avec France Domaine ont permis une dernière négociation des prix, portant sur une franchise supplémentaire de 4 mois de

loyers sur Influence 1.

Ces négociations ont permis d'obtenir des conditions financières validées par France Domaine, pour l'opération dans sa globalité, tant au niveau de la location que de l'acquisition.

Influence 1 (Tishman)

- **Principales caractéristiques du bail commercial :**
  - Durée de 12 ans dont une période ferme de 10,5 ans portée à 14 ans si la Région ne lève pas l'option d'achat
  - Loyer annuel HT/HC fixé à 12 248 000 €
  - Loyer économique : 248 € HT / m² après déduction des 3 mesures d'accompagnements, qui sont les suivantes :
    - 1ère mesure : plafonnement du loyer annuel à 7 144 667 € HT pendant les trois premières années du bail
    - 2ème mesure : participation du bailleur aux travaux d'aménagement initiaux de l'immeuble pour un montant de 27 558 000 € HT.
    - 3ème mesure : 10 mois de loyer hors taxes hors charges soit 9.834.300€ en cas de non levée de l'option d'achat

- **Option d'achat de l'immeuble et de son terrain d'assiette :** La Région a la possibilité d'exercer ou non son droit d'achat d'avril à juillet 2021 pour un montant de 257 595 983 € HT.

Influence 2 (Nexity):

- **Principales caractéristiques du bail commercial**
  - Durée de 12 ans dont une période ferme de 10 ans
  - Loyer annuel HT/HC fixé à 8 597 296 €
  - Loyer économique : 221 € après déduction des 2 mesures d'accompagnements qui sont les suivantes :
    - 1ère mesure : franchise de 18 mois de loyer appliquée durant les trois premières années du bail
    - 2ème mesure : participation du bailleur aux travaux d'aménagement pour un montant de 18 627 475 € (équivalent à 26 mois de loyer).

- **Option d'achat de l'immeuble et de son terrain d'assiette :** La Région devra exercer son option d'achat dans un délai de trois mois à compter de la prise d'effet du bail. Le prix forfaitaire d'achat s'élève à 145 567 846 € HT. La Région pourra disposer d'un délai supplémentaire de 9 mois pour exercer son droit d'option, en contrepartie d'une indemnité d'immobilisation de 14,5 M€, déductible en cas d'achat.

Les services du Pôle Evaluation du Domaine ont été auditionnés par la Mission le 24 février 2017. Après avoir rappelé qu'il n'était pas de leur compétence de se prononcer sur l'opportunité d'un projet, ces services, par la voix de leurs représentants, ont rappelé que compte tenu de sa complexité (location et acquisition), l'opération Influence à Saint-Ouen a été confiée à la Direction Nationale d'Intervention Domaniale.

Les différentes méthodes d'évaluation ont été précisément décrites dont celle utilisée pour Saint-Ouen, à savoir la méthode de capitalisation du revenu permettant de déterminer la valeur vénale et la valeur locative pour les bâtiments Influence 1 et 2.

Au regard de l'ensemble du dossier qui lui a été transmis, France Domaine a validé les loyers économiques pour les baux d'Influence 1 et 2 et a rappelé que tous les opérateurs économiques proposent la mise en place de mesures d'accompagnement et de franchises en début de bail et très généralement lissée sur la première période triennale.

S'agissant de la valeur vénale et du prix d'option d'achat, France Domaine a confirmé la conformité des montants négociés entre les propriétaires et la Région.

Enfin, il a été rappelé que la réalisation de travaux par le bailleur pour le compte du preneur est une pratique classique qui se traduit généralement par une franchise de loyers.

Une note détaillée a été remise aux membres de la Mission sur les travaux d'aménagements intérieurs prévus sur le site de Saint-Ouen. Ces travaux d'aménagement standards (hors mobilier) seront réalisés sur Influence 1 par Tishman Speyer pour un montant estimé à 27,558 M€ et par Nexity pour Influence 2 pour un montant évalué à 18,627 M€. Ces travaux concernent la réalisation des espaces de bureaux, salles de réunion, espaces de détente, espaces de stockage, de photocopies mais aussi les locaux de service (dont espace de restauration) et les travaux liés à la sureté des bâtiments et au câblage.

S'agissant du mobilier, les bailleurs prennent en charge les équipements nécessaires au fonctionnement général de l'immeuble et la Région prend à sa charge le mobilier des postes de travail et celui des salles de réunion d'un effectif inférieur à 20 places.

Enfin, en ce qui concerne les aménagements spécifiques, il appartient au preneur de les prendre en charge directement puisqu'il exerce une influence directe sur le projet. Dans le cas présent, pour Influence 2, et comme cela a été rappelé plus haut, la Région assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagement du «socle» (hémicycle et salle polyvalente) et prendra à sa charge le coût financier induit.

Conclusion

Le regroupement des services de la Région sur un site unique s'est déroulé dans le cadre d'une démarche qu'y compris plusieurs partenaires de la région ont qualifié d'exemplaire pour sa rapidité, sa transparence et l'association étroite, à chaque étape, de l'ensemble des parties prenantes et, en premier lieu, des agents de la Région.

L'engagement de la Présidente de regrouper les différents services du siège de la région sur un site unique, au-delà du périphérique, s'est concrétisé en l'espace de quelques mois, alors que ce regroupement était évoqué depuis plus d'une dizaine d'années sans jamais avoir abouti.

La mission d'information et d'évaluation installée par le conseil régional a fourni un travail important. Elle s'est réunie à 11 reprises, a auditionné une vingtaine de personnes, conformément à l'ordre du jour fixé par son président. Elle a pu prendre connaissance de nombreux documents en plus de ceux qui avaient été transmis aux élus dans le cadre des délibérations soumises à l'assemblée.

Au final, des réponses ont été apportées à l'ensemble des interrogations qui ont pu être soulevées, dans un climat constructif et d'écoute. Les travaux de la mission ont ainsi pu montrer qu'au-delà de questions d'opportunité, le processus qui a abouti au choix de regrouper les services de la région à Saint-Ouen ne soulevait aucune objection fondée de nature juridique ou économique. A tout moment au cours de ce processus, les intérêts des Franciliens et de la collectivité ont été pris en compte et préservés.

La présidente du conseil régional
d'Île-de-France

VALÉRIE PÉCRESSE

ANNEXES AU RAPPORT

Annexe 1

Liste des documents transmis aux membres de la MIE,
consultables au Service des visas et de l'assemblée (Secrétariat général)

Date de transmission	Intitulé du document	Nb pages
14-déc-16	Dossier remis aux membres du Comité technique lors de la séance du 10/10/16	501
	Rapport et délibération du Conseil régional n° 219-16 du 18/11/16 : Déménagement du siège de la Région Ile-de-France	90
	Loyers actuels (CA 2016 - Loyers avec TVA, hors charges et impôts)	1
	Loyers Influence 1 et 2 à Saint-Ouen	1
	Documents Colliers du 12/05/16 : Analyse des offres de la liste restreinte	49
16-déc-16	Cahier des clauses particulières AMO choix du futur site	11
01-févr-17	Cahier des clauses particulières AMO choix du futur site	
	Rapport d'analyse des offres du marché de conseil et d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le choix d'une solution immobilière permettant le regroupement des implantations du siège	16
	Sites actuels : coût location et échéances des baux	1
	Composition vagues de déménagement (liste des entités concernées par déménagement 2018 et déménagement 2019)	1
	Cahier des charges de la Région Ile-de-France transmis aux 6 candidats finalistes	1
17-mars-17	Fiche sur les travaux d'aménagement intérieur sur Influence 1 et 2	1
	Avis de valeur des sites en propriété de la Région, réalisé par BNP PARIBAS REAL ESTATE en octobre 2016	1
22-mars-17	Note juridique sur la durée règlementaire d'une MIE	1
24-mars-17	Note relative au risque juridique réalisée par l'office notarial Allez et Associés	11
31-mars-17	Documents transmis par la CGT : Copies des courriers de la CGT transmis à la Présidente et au Maire de Saint-Ouen :	6
	Document transmis par la CGT : Ville de Saint-Ouen - Opération d'aménagement de la ZAC des Docks - Enquêtes publiques conjointes : déclaration d'utilité publique (DPU) et enquête parcellaire du 15 juin au 16 juillet 2010 - Contribution de l'association "Vivre Saint-Ouen"	6
	Avis n° 16-30866 publié au BOAMP portant sur le marché de conseil et d'assistance à maîtrise d'ouvrage de la Région Ile-de-France dans le choix d'une solution immobilière permettant le regroupement des implantations du siège	3
	Facture de la société Colliers, attributaire du marché n° 1600106, comprenant honoraires du sous-traitant Allez	2
06-avr-17	Documents transmis par la CGT :	
	- Communiqué de la CGT sur le CT du 10 octobre 2016	5
	- Chronologie du processus du choix du nouveau site régional établi par la CGT en vue de son audition du 31 mars par la MIE	2
24-avr-17	Rétroplanning du déménagement à Saint-Ouen	1
	Comptes rendus des 5 réunions du Comité Hygiène Sécurité et Conditions de Travail portant sur le déménagement	44
	Comptes rendus des 4 réunions du Comité Technique portant sur le déménagement	56
	Effectifs des services concernés par le déménagement	1
	Economies liées au déménagement	2
	Note juridique des services sur le déménagement	4
TOTAL		**818**

Annexe 2

Réunions de la MIE

Date des réunions	Objet
02-déc-16	Réunion d'installation de la MIE
23-déc-16	**Direction générale des services du Conseil régional d'Ile-de-France** : Monsieur David BONNEAU, Directeur général délégué des services
06-janv-17	**Société COLLIERS International** (assistant à maîtrise d'ouvrage de la Région) : Monsieur Dominique BEGHIN, Directeur Real Estate Services Madame Carine LANNOY, Manager Real Estate Services
03-févr-17	**SYNPER :** Monsieur CAILLES, Président et Madame BERTHIER, membre **Sud Education** : Madame VERMESSE, Représentante du syndicat et membre du CT **UNSA** : Monsieur HEBRARD, Représentant du syndicat
24-févr-17	**France Domaine - Direction Nationale des Interventions Domaniales (DNID) :** Madame Agnès TEYSSIER D'ORFEUIL, Directrice Monsieur Frédéric LAURENT, Responsable du Pôle Évaluations Monsieur Mohamed de LORGERIL, Évaluateur
17-mars-17	**Madame Marie-Carole CIUNTU**, Vice-Présidente en charge de l'administration générale au Conseil régional d'Ile-de-France **Monsieur Thierry MEIGNEN**, Délégué spécial auprès de la Présidente du Conseil régional en charge du déménagement du siège
24-mars-17	**FSU :** Madame CARRIERE, Représentante du syndicat
31-mars-17	**CGT :** Monsieur Julien FEUILLE, Secrétaire général et Monsieur HUBERLAN, membre du syndicat
	CFDT : Monsieur Fabrice DELANGRE, Secrétaire de section
21-avr-17	**Société TISHMAN :** Monsieur Philippe JOLAND, Directeur général
	Société NEXITY : Monsieur Frédéric CHABROL, Directeur général adjoint en charge du développement
28-avr-17	**Commune d'Ivry-sur-Seine :** Monsieur Philippe BOUYSSOU, Maire
	Commune de Saint-Ouen : Monsieur William DELANNOY, Maire
12-mai-17	Présentation et adoption du rapport

Annexe 3 : PV des réunions de la Mission

Mission d'information
et d'évaluation relative au choix du site pour le déménagement
et le regroupement des services du Conseil régional d'Ile-de-France

PROCES-VERBAL DE LA
REUNION DU 2 DECEMBRE 2016 A 16 HEURES
SOUS LA PRESIDENCE DE M. JEAN-FRANÇOIS LEGARET PUIS DE M. FRANÇOIS DAMERVAL

Etaient présents :

Mmes Nadège AZZAZ, Sophie DESCHIENS, Alexandra DUBLANCHE, Anne-Claire JARRY-BOUABID, Deborah PAWLIK,

MM. Eddie AIT, Gilles BATTAIL, François DAMERVAL, Pascal GIAFFERI, Michel JALLAMION, Vincent JEANBRUN, Jean-François LEGARET.

Participaient également à la réunion :

M. David BONNEAU, directeur général délégué des services,
M. Gaëtan GRANDIN, secrétaire général du groupe LR,
Mme Blandine GOUEL, secrétaire générale du groupe UDI,
Mme Marion JEUNE, directrice de cabinet du groupe EELVA,
Mme Karine BRISHOUAL, directrice de cabinet du groupe FdG ,

Ordre du jour :

- élection du président et du rapporteur
- questions diverses

La séance est ouverte à 16 h.

- **Election du président et du rapporteur de la mission**

David BONNEAU
Bonsoir à tous. Bienvenue à cette première réunion de la mission d'information et d'évaluation sur le déménagement du siège de la Région, qui a été adopté lors de la séance plénière. Comme le veut le règlement, la présidence temporaire est assurée à ce stade par le doyen des membres de la commission. Il revient ainsi à Jean-François LEGARET d'assumer ce rôle. Je lui laisse la parole.

Jean-François LEGARET
Moi qui ai été un jeune élu il y a quelques années, c'est la première fois que cela m'arrive… Nous procédons à l'élection d'un président. J'appelle les candidatures à la présidence .

François DAMERVAL
Je suis candidat à la présidence de cette mission.

Jean-François LEGARET
Monsieur François DAMERVAL. Y a-t-il d'autres candidatures ? Monsieur François DAMERVAL est donc candidat à la présidence. Souhaitez-vous que nous procédions à un bulletin secret ? Si un seul membre

demande que l'on procède par bulletins secrets, nous procéderons à un scrutin secret. En l'absence de demande de cette nature, je vous propose de vous manifester en levant la main pour l'élection de Monsieur François DAMERVAL à la présidence. Qui est pour ? Qui est contre ? Qui s'abstient ?

Votants : 10 (M. AIT rejoint la séance ultérieurement)
Pour :LR, S&R, CD ,EELVA(-1 voix) , FdG
Abstention : M. DAMERVAL
Absents : UDI,FN, RCDE

M . François DAMERVAL est élu président de la mission. Il prend la présidence de la réunion

François DAMERVAL
Bonjour. Nous allons maintenant passer à l'élection du rapporteur. Y a-t-il des candidats au poste de rapporteur ?

Jean-François LEGARET
Monsieur le président, je dépose ma candidature.

François DAMERVAL
Monsieur Jean-François LEGARET est candidat. Souhaitez-vous un vote à bulletins secrets ?

Nadège AZZAZ
Nous n'avons pas vu les mains se lever pour l'élection du président.

Jean-François LEGARET
Si !

François DAMERVAL
Ceux qui sont pour se prononcent en levant la main. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Qui ne prend pas part au vote ?

Votants : 10
Pour : LR, S&R, EELVA, RCDE, FdG
Absents : UDI, FN, RCDE

M. Jean-François LEGARET est élu rapporteur de la mission d'information et d'évaluation.

- **Questions diverses**

François DAMERVAL
Le point numéro 2 de cette commission appelle aux questions diverses, je pense notamment aux conditions de fonctionnement de cette mission d'information et d'évaluation. Qui a des questions ou des propositions ?

Jean-François LEGARET
Afin que nous puissions programmer nos travaux, je vais rappeler le délai qui nous est imparti pour remettre notre rapport : six mois, au maximum. Nous avons ainsi jusqu'à la fin du mois de mai pour déposer notre rapport. Nous pouvons faire plus court mais pas plus long… Ce sera singulièrement ma tâche, sous réserve de la validation par la commission du rapport que je présenterai.
La deuxième chose, c'est peut-être de programmer la cadence de nos séances et les ordres du jour, et voir quels jours seraient les plus adéquats. Pour la prochaine séance ce ne serait pas mal de demander aux membres de la commission de suggérer des thèmes et éventuellement des noms de personnalités à auditer, des fonctions qui nous paraissent utiles, afin que nous voyions, en accord avec le président, comment nous pouvons programmer ces différentes auditions, utilement et dans un délai raisonnable, si vous en êtes d'accord, Monsieur le président.

François DAMERVAL
J'en suis d'accord. Si nous fixons le rythme de nos rencontres au vendredi à 14 heures, ce pourrait être le plus simple pour les membres de la commission. Tout le monde est-il relativement disponible le vendredi après-

midi ? Nous enlèverons les périodes de vacances scolaires et de conseil régional, sachant qu'il n'y a pas de CP le vendredi. Plutôt 16 heures ?

Déborah PAWLIK
Ce ne sera pas tous les vendredis ?

François DAMERVAL
Non, ce ne sera pas tous les vendredis.

Jean-François LEGARET
Il va de soi que la MIE supprime toutes les activités personnelles ou professionnelles, c'est un engagement total… Nous retenons donc le vendredi après-midi, à l'exception des jours de séance et de commission. Nous allons faire en sorte d'enjamber les jours de commission : la commission des finances se réunira ce vendredi dans cette salle. Nous n'aurons pas la disponibilité de cette salle, qui est le lieu où nous devrions nous réunir.

François DAMERVAL
Nous pouvons prévoir un nombre de réunions, pour nous fixer un objectif : de six à huit, voire dix si on doit vraiment déborder. Le sujet est assez dense et comprend un engagement financier assez large pour la Région.

Michel JALLAMION
Je pense qu'il faut que nous nous réunissions assez régulièrement. Je ne souhaite pas que cela soit toutes les semaines, mais tous les 15 jours cela me paraît être un bon rythme. Avec les vacances et le reste, il serait bien aussi que nous fixions une réunion avant la fin décembre.

Jean-François LEGARET
Monsieur le président, je suggère que lors d'une de nos premières séances nous allions faire une visite approfondie du futur site de la Région. Cela me paraît utile. Personnellement, je n'y suis jamais allé, et je ne dois pas être le seul. La moindre des choses pour bien parler de ce déménagement, c'est de bien connaître le site.Je n'y suis encore jamais allé, je ne pense pas être le seul, je ne suis peut-être pas le seul, la moindre des choses me paraît être de connaître le site .

David BONNEAU
Il n'y a pas de difficulté si vous souhaitez vous rendre sur place.

François DAMERVAL
Pouvons-nous fixer une première réunion vendredi 16 décembre ? Le conseil régional aura lieu le mercredi et le jeudi.

Michel JALLAMION
Nous sommes convenus que nous devions nous voir avant les vacances de Noël, c'est donc forcément la semaine du 12 au 18, et le lundi et le mardi c'est le conseil de Paris, et le mercredi et le jeudi le conseil régional. La semaine prochaine, il y aura la préparation du conseil de Paris, du conseil régional et des commissions. Je ne vois pas d'autre date que le 16, à moins que nous ne nous voyions durant les vacances.

François DAMERVAL
Cela me gêne de fixer une date durant les vacances, parce qu'il faut d'abord demander aux services si le personnel est disponible : il s'agit d'une période de vacances scolaires. Si vous êtes pris pour des raisons professionnelles, il existe un système de procuration au sein de vos groupes.

Gilles BATTAIL
Comment fonctionne le système de procuration ?

François DAMERVAL
Cela fonctionne comme une commission. Cette réunion sera aussi l'occasion de mettre en place le mode de fonctionnement.

Sophie DESCHIENS
Vous allez organiser le fonctionnement alors qu'un certain nombre d'entre nous seront absents.

François DAMERVAL
Le 23, je serai présent aussi, cela ne me pose pas de problème, mais j'estime que nous devons avoir un retour des services avant de valider le 23, puisque c'est une période de vacances scolaires.

Jean-François LEGARET
Que la mission décide !

David BONNEAU
Les services se rendront disponibles.

François DAMERVAL
Je vous propose le 16 décembre à 16 heures et le 23 décembre à 10 heures, et nous allons voter. Qui est pour le 16 décembre à 16 heures ?
4 voix se prononcent pour le 16 décembre
Qui est pour le 23 décembre à 10 heures ?
Cinq conseillers se prononcent pour le 23 décembre .La majorité des votes vont au 23 décembre à 10 heures.

La réunion se tiendra le 23 décembre à 10 heures. La salle où se tiendra la réunion vous sera confirmée par e-mail.
Concernant la suite du calendrier, je propose vendredi 6 janvier à 16 heures. Préférez-vous que ce soit à 15 heures ou à 16 heures ? Ce sera donc 16 heures. La deuxième semaine de janvier, des commissions sont prévues ; la troisième semaine auront lieu les commissions du fait du budget. Le 6 janvier pourrait être une bonne première date. Pour la suite, ce pourrait être le 3 février. Ce sont ensuite les vacances scolaires. Nous arrivons donc au 24 février. Ce sera toujours à 16 heures. Nous aurons ensuite le 17 mars.

Nadège AZZAZ
Il faudrait peut-être que l'on s'arrête là pour la fixation des dates.

François DAMERVAL
En mars, nous aurons un CR les 9 et 10, mais ensuite nous aurons l'avantage d'être plutôt disponibles.

Jean-François LEGARET
Si tout le monde est d'accord, nous allons déjà envoyer ce calendrier prévisionnel à tous les membres. Si vous avez des indisponibilités, vous pourrez en faire part.

François DAMERVAL
Je voudrais que nous prévoyions les réunions de janvier, février et mars, parce que nous avons ensuite la présidentielle en avril et début mai. Cela risque de poser un problème de présentéisme.

Jean-François LEGARET
Nous allons nous arrêter à mars et nous verrons ensuite comment nous adapterons pour avril et début mai, si c'est vraiment nécessaire.

François DAMERVAL
Je récapitule les dates prévues :
— le 6 janvier ;
— le 3 février ;
— le 24 février ;
— le 17 mars ;
— le 31 mars.

Y a-t-il d'autres questions diverses avant que nous n'abordions l'agenda de notre prochaine commission ?

Michel JALLAMION
Monsieur le président, allons-nous voir le fonctionnement de la commission et comment la mission d'information va fonctionner ?

François DAMERVAL
C'est cela.

Michel JALLAMION
Concernant les présents, ne faudrait-il pas que nous ouvrions la commission à des personnalisés qualifiées pour ce genre de choses ? Il faudrait voir si nous souhaitons ouvrir la mission et comment nous fonctionnerons pour les autres missions.

François DAMERVAL
Lors de la précédente mission d'information, il y avait des personnalités qualifiées. Cela peut exister.

Jean-François LEGARET
Monsieur le président, je rappelle les termes de l'article 26 de notre règlement sur les MIE : celles-ci sont « composées de 16 membres, à la proportionnelle des groupes, avec un minimum de un ou une élue par groupe ». Les membres sont donc bien les élus. Nous auditionnons toute personnalité qui nous est suggérée et sur laquelle nous avons un accord, mais les membres de la MIE sont les élus, désignés à la représentation proportionnelle. Nous pouvons faire participer des personnalités à nos travaux, en les auditionnant, mais ce ne sont pas des membres de la MIE. Je serais étonné que nous ayons déjà procédé de manière différente, cela a toujours été ainsi dans les MIE où j'ai siégé.

François DAMERVAL
La question se pose uniquement pour les voix délibérantes, mais nous pouvons l'élargir à la présence de personnes de façon régulière.

Jean-François LEGARET
Je suis étonné de cette demande, mais dites-nous à quoi vous pensez précisément. Une MIE est constituée de 16 membres à la représentation proportionnelle. Ce qui signifie que si nous désignons des membres supplémentaires, avec ou sans voix délibérante, la représentation proportionnelle n'est plus la même. Je répète que nous auditionnons toute personne qui nous est suggérée, à condition que la commission se mette d'accord, mais nous sommes les membres de la MIE, les élus.

Nadège AZZAZ
Il y a le cadre qui est fixé par le règlement intérieur et il y a ce que nous nous autorisons en tant que MIE. Dans la dernière mission d'information et d'évaluation, qui avait été demandée par l'actuelle présidente de la Région Île-de-France sous la précédente mandature, il y avait effectivement des personnalités qualifiées, qui n'avaient peut-être pas voix délibérante mais qui participaient aux travaux de la commission de manière régulière, sans être des personnes auditionnées. C'est un choix, une volonté politique qui est portée par cette MIE. Nous sommes tous dans une optique de construction, de transparence, visant à lever des doutes qui peuvent perdurer. Je ne vois pas en quoi le fait d'ouvrir à des personnalités qualifiées pose *de facto* un problème, d'autant qu'il y a un précédent.

Michel JALLAMION
Loin de moi l'idée de changer quelque proportion que ce soit de cette assemblée ; cependant, il y a deux impacts :
— l'un pour l'Est parisien : ne faudrait-il pas qu'une personnalité de l'Est parisien puisse assister à ces missions pour que nous voyions les impacts du choix du site ? ;
— l'un pour le personnel ; des organisations syndicales sont favorables au déménagement – comme Force ouvrière –, d'autres y sont défavorables, comme la CGT. Si nous les associons, nous pourrions avoir les deux sons et poser des questions en direct. Cela pourrait permettre de calmer ou de rendre plus transparentes certaines choses. C'est ce qui se fait en CT, et de façon générale dans toutes les instances où il y a des problèmes : on ouvre à des personnalités un peu extérieures pour réussir à poser les problèmes et à y répondre.

Nous voyons bien que des zones posent des problèmes – des problèmes politiques ou de tension – et si nous pouvons les atténuer avec la présence de certains que nous pourrions interroger plus régulièrement et qu'eux-mêmes puissent interroger les personnalités que nous auditionnerions, cela permettrait d'avancer vers ce que nous souhaitons tous : une transparence sur ces dossiers, une compréhension des choix qui ont été faits par la Région, être rassurés sur certains problèmes qui se posent concernant le personnel, le déménagement, etc. Cela a déjà été pensé, et nous avançons sans cesse en commission, mais nous pourrions avoir une lecture plus facile des intentions de l'exécutif. Il existe certainement des questions que je ne me pose pas mais qui font débat parmi le personnel ou dans les territoires.

François DAMERVAL
Merci, Monsieur JALLAMION. Nous ne sommes pas forcément tous des professionnels de l'immobilier, et nous pourrions aussi l'élargir à des professionnels de l'immobilier pour avoir une expertise technique.

David BONNEAU
Je précise que le cadre juridique était différent dans la précédente mission d'information, dans la mesure où c'est la délibération en séance plénière qui avait prévu la possibilité d'avoir la présence de personnalités qualifiées ; ce qui n'a pas été prévu dans cette délibération. C'est le conseil général qui l'avait autorisé. Ce que prévoit le règlement intérieur, et qui a été repris dans le cadre de la délibération, c'est que la mission soit uniquement composée d'élus. Nous sommes dans ce cadre juridique.

Nadège AZZAZ
S'il n'est pas prévu de personnalités qualifiées dans la présente délibération – celle qui s'applique à notre mandature –, cela ne leur conférera pas voix délibérative, mais cela ne les exclut pas *de facto*. Je ne comprends pas pourquoi vous faites un point de crispation sur la présence de personnalités qualifiées.

Déborah PAWLIK
Je voulais juste savoir ce que vous entendiez pas « personnes de l'Est parisien ». J'habite dans le X^{e} arrondissement, je peux être votre représentante de l'Est parisien…

Michel JALLAMION
Il s'agit de personnes qui sont au-delà du périphérique.

Eddie AÏT
Je vous prie de m'excuser de mon retard. Je travaille dans un ministère, et nous sommes occupés par quelques actualités. Lorsque j'étais rapporteur de la précédente mission d'information et d'évaluation sur la question de logement, il y avait des personnalités qualifiées : des syndicats en l'occurrence, qui avaient demandé à ne pas prendre part au vote sur les conclusions. En revanche, ils avaient tenu à y être, puisqu'il y avait un débat sur la question de la commission de réservation, sur la garantie du personnel qui avait demandé à bénéficier de l'accès au logement.
La précédente MIE a connu une bonne réussite, après des questions de calage au début, pendant deux ou trois séances. Nous avions beaucoup échangé avec le président BOURNAZEL, qui était président de cette MIE. Nous avions trouvé des équilibres de fonctionnement.
Il peut être positif pour la présidente comme pour la réussite de cette MIE que nous ayons ces personnes qualifiées . Sauf s'ils ne le souhaitent pas – il faudrait les solliciter en ce sens –, les syndicats pourraient aussi trouver le moyen de partager leur avis, dans un cadre autre que les instances paritaires liées au dialogue social. Ensemble, nous pourrions trouver les points d'équilibre nécessaires. Sinon, je crains que l'exercice ne se résume à un face-à-face, comme cela semble se préfigurer aujourd'hui. Il serait dommage de ne pas s'enrichir mutuellement sur le sujet du déménagement, sachant qu'aucun groupe ne s'y oppose sur le principe. Cet exercice doit être fédérateur, pour garantir le meilleur atterrissage possible des Franciliens là où le siège doit se réimplanter.

François DAMERVAL
Nous pouvons nous autoriser ce qui n'est pas interdit par la délibération. Nous avons la capacité de dire que cette mission est ouverte : ouverte au public, ouverte au personnel de cette institution. Cela peut être une possibilité d'ouverture que de montrer que cette mission qui rapporte directement aux parties prenantes de cette institution est importante.

Gilles BATTAIL
Il ne faut pas tout mélanger. Il y a des espaces pour discuter de certaines choses et beaucoup d'instances pour discuter de problématiques syndicales et autres, et je ne pense pas que ce soit le rôle de la mission d'information et d'évaluation. Elle est là pour auditionner des personnalités dites « qualifiées » qui vont nous exposer des données, et il y aura ensuite un rendu de la mission d'information et d'évaluation, et à ce moment le rendu pourra peut-être se faire de façon plus large. C'est peut-être le travail du rapporteur, mais il me semble important de se mettre d'accord sur les personnalités qui seraient à consulter pour obtenir des éléments.
Nous avons parlé d'une visite sur place : cela fait sans doute partie de la « preuve par l'expérience ». Cela fonctionne comme nos commissions, où il arrive que nous fassions venir des personnalités, pour un sujet comme le logement. C'est un bon mode de fonctionnement, et il faut surtout que nous nous mettions d'accord sur les personnes que nous estimons devoir auditionner. Il faut élargir la réflexion, mais il y a aussi d'autres

espaces de décision pour certains aspects de la problématique . Ce n'est pas la mission d'information et d'évaluation.

François DAMERVAL
Merci, Monsieur BATTAIL.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Merci, Monsieur le président. C'est la première fois que je participe à une MIE. C'est selon moi un de ses rôles que d'auditionner des personnalités, mais j'ai fait de l'audit et je sais que, si c'est bien d'écouter des personnes, il est important aussi de travailler sur des dossiers. En tant qu'élue, j'ai besoin d'avoir des sachants ; nous n'allons pas nous contenter de venir écouter des personnes, de poser des questions, qu'en plus on aura préparées, etc. Nous avons aussi besoin de sachants que nous ne sommes pas, parce qu'il y a des questions techniques ; les réponses apportées à certaines questions posées en séance étaient très techniques. Comment faisons-nous pour avoir des réponses techniques – qui seront sans doute celles des services de la Région mais pas seulement – pour éclairer notre compréhension politique ?

François DAMERVAL
Merci, Madame JARRY-BOUABID.

Pascal GIAFFERI
Monsieur le président, j'ai l'impression que nous sommes en train de mettre en place une usine à gaz. Je ne suis pas sûr que ce soit l'objectif de cette MIE. Je comprends très bien le besoin d'avoir des auditions de personnes qualifiées qui peuvent nous éclairer, mais c'est aussi notre responsabilité d'élus que de décider de ce qui va se passer ou de poser les questions qui nous permettront de nous informer. J'ai l'impression que vos demandes sont de l'ordre de la mise en place d'une structure qui ne correspond pas à ce que doit être une MIE, même si le domaine est d'importance. C'est aussi pour cela que j'ai souhaité participer à cette MIE, mais il faut rester dans des proportions raisonnables, ce qui nous permettra aussi de bien travailler. Les auditions me paraissent indispensables, mais il faut rester – au moins dans un premier temps – dans un cadre qui nous permette de travailler sereinement et qui ne soit pas trop élargi, ce qui constituerait un handicap, me semble-t-il .

Nadège AZZAZ
Vous n'ignorez pas que nous sommes absents des instances paritaires, que le S&R n'est pas représenté, que nous nous sommes plaints à de nombreuses reprises que des informations ne nous étaient pas remontées – même si Mme CIUNTU nous transmet, dans la mesure du possible, les documents afférents. Le but de cette mission d'information et d'évaluation était justement d'apporter des éclairages, pas seulement en auditionnant des personnes qui pourraient avoir des propos qui seraient ensuite débattus, mais dans la mesure où elles pourraient prendre part à la décision.
Je souscris à la proposition de mon collègue JALLAMION de faire intervenir des organisations syndicales parmi les personnalités qualifiées, sans que ces organisations soient figées, puisqu'il a dit de façon assez neutre « un syndicat a voté pour, un syndicat a voté contre ».
Si nous extrayons les personnalités qualifiées, nous sommes dans un format de commission administration générale, d'autant plus que la présidente actuelle avait demandé à l'ancienne mandature que des personnalités qualifiées puissent siéger et qu'elles n'avaient pas pris part au vote. Le but est aussi que nous comprenions, et peut-être que nous déminions, certaines choses. Il ne faut pas vicier cette mission d'information et d'évaluation dès le départ, puisque cela va nous amener à nous braquer.
Nous demandons qu'il y ait des personnalités qualifiées, et je rejoins ce qu'a dit Monsieur le DGA, à savoir que ce n'est pas prévu par la délibération et qu'elles ne peuvent donc avoir voix délibérative, mais nous n'allons pas jusque-là. Il s'agit d'associer des personnalités à notre mission d'information et d'évaluation. Nous ne sommes pas en train de monter une usine à gaz, nous sommes dans un esprit constructif, c'est justement pour déminer…

François DAMERVAL
En vous entendant, Madame AZZAZ, je suis totalement convaincu qu'une mission d'information et d'évaluation n'est pas une commission : nous sommes là pour informer. Au titre de l'information, le fait de ne pas avoir les principaux intéressés au sein de cette mission pose le problème de les auditionner individuellement sans avoir à les confronter à quelqu'un qui nous dira les yeux dans les yeux ce qu'il a déjà dit au moment où il a obtenu son contrat et l'objet de son contrat, plutôt que dans le cadre des négociations paritaires, à avoir l'évolution d'un projet qui était un engagement de la présidente mais pour lequel nous n'avions pas l'intégralité du dossier au moment du vote. Quand vous parlez d'élus de l'Est parisien, c'était la délibération initiale de l'Est parisien, au-

delà du périphérique. Cela paraît logique. Nous nous retrouvons en plus sur trois projets qui avaient été sélectionnés : l'un au nord, l'un plus à l'ouest et l'un au sud-est, et nous pourrions avoir un débat sur ce sujet et avoir des personnalités qualifiées.

Jean-François LEGARET
Je dois dire que je ne comprends pas du tout ce débat. Vous m'avez rappelé au début de la séance que j'étais le doyen d'âge : respectez mes cheveux blancs et le fait que j'ai déjà présidé d'autres MIE et été rapporteur… Ce qui fait la qualité d'une MIE, c'est la qualité de son rapport. Une MIE est une mission d'information et d'évaluation dont le principal objet est de rédiger un rapport. Ce rapport ne dit pas les choses de façon définitive, il est ensuite discuté par l'assemblée plénière, et c'est à ce moment-là qu'il est rendu public et que l'on communique. Pour qu'un rapport soit bon et qu'il soit établi dans les meilleures conditions, il faut que la commission puisse s'exprimer en toute liberté, voire en respectant la confidentialité de certains de ses travaux. C'est indispensable ; sinon, nous ne servons absolument à rien. Nous ne sommes pas du tout là pour nous substituer à un comité paritaire ou pour faire des audiences syndicales, cela n'aurait strictement aucun sens.
Comme je suis aussi président de la commission du règlement, j'aimerais rappeler que le règlement s'impose à tous, et le règlement est ainsi rédigé que les membres de la MIE sont les élus qui sont autour de cette table, et personne d'autre. Nous pouvons fort bien auditionner qui nous décidons d'auditionner, rien n'empêche du reste que nous auditionnions plusieurs fois la même personne, mais, que nos travaux se fassent en permanence sous le regard et la présence d'un membre extérieur, je considère que ce ne sont pas les bonnes conditions de travail pour que notre MIE établisse son rapport en toute indépendance et que ce rapport soit utile à l'information des élus le jour où nous le remettrons.
Je plaide pour que ces conditions de travail sauvegardent ce caractère de commission qui travaille à huis clos, en auditionnant les personnes qu'elle a décidé d'auditionner et jusqu'à ce que le rapport soit rédigé et soit devenu définitif, personne n'est autorisé à communiquer ce rapport. Sinon, cela ne veut plus rien dire. Si parce que l'on s'est vus une fois et que l'on a eu un débat, on retrouve tout ce qui s'est dit le lendemain dans la presse, nous aurons du mal à tenir cette MIE jusqu'au bout, et je ne garantis pas que tous les membres – y compris le rapporteur – veuillent assumer cette responsabilité jusqu'au terme. Je plaide pour que nous respections les conditions de travail qui sont celles qui sont habituellement pratiquées dans les MIE et que nous puissions nous réunir en nous faisant cette confiance mutuelle. Les choses sont différentes si l'on est sous le regard de personnalités extérieures.

François DAMERVAL
Elles ne sont pas extérieures.

Jean-François LEGARET
Elles le sont nécessairement : elles sont extérieures à la MIE et elles ne sont pas du tout responsable de la rédaction du rapport. C'est nous qui sommes responsables de la rédaction et de la remise du rapport à la présidente du Conseil régional ,qui invitera le Conseil régional à débattre de notre rapport dès qu'il aura été remis dans sa forme définitive. C'est cela, une MIE. Pour que nous puissions faire ce travail complètement et de façon indépendantes, il faut sauvegarder certaines formes. Je rappelle cela et c'est un point sur lequel, à titre personnel, je ne transigerai pas. Monsieur le président, s'il y a désaccord, vous devez demander à la commission de se prononcer par un vote pour ou contre cette proposition inédite et qui arrive en séance sans que nous en ayons jamais débattu.

François DAMERVAL
Elle n'est pas inédite puisqu'elle a été prévue avant .

Eddie AÏT
Il y a des décisions inédites dans la V^{e} République, mais celle-ci ne l'est pas !

François DAMERVAL
Je vous rappelle le cadre légal de la MIE, qui est « chargée de recueillir des éléments d'information sur des questions d'intérêt régional ou de procéder à l'évaluation d'un service public régional ». Quoi de mieux qu'un caractère contradictoire pour cela ? Il paraît donc logique qu'il puisse y avoir des parties prenantes concernées, et c'est bel et bien pour cela que nous discutons avec les parties prenantes dans un cadre global sur ces sujets.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Merci, Monsieur le président. Vous avez parlé de « huis clos ». Pour moi, une MIE peut être à géométrie variable : c'est ce que nous en faisons. Je n'étais pas élue sous la précédente mandature, mais il me semble que l'actuelle présidente avait même demandé une diffusion en direct des débats. Cela avait été refusé, et ce

n'était pas l'objet, mais entre demander une diffusion en direct des débats et avoir des discussions à huis clos sans personnalité qualifiée nous pouvons trouver une solution intermédiaire…

Jean-François LEGARET
Rassurez-vous, à l'âge que j'ai, je ne me fais plus aucune illusion sur le huis clos.

Michel JALLAMION
Monsieur LEGARET, nous sommes dans un cadre sérieux. Vous dites « je sais ce qu'est le huis clos, au vu de mon âge ». Je suis plus jeune, mais je sais aussi ce qu'est le huis clos et je vous rejoins dans cette analyse, mais il ne faut pas le revendiquer. La réalité, c'est que cette MIE a été demandée parce que certains éléments – à tort ou à raison, nous le verrons – nous ont été communiqués ou ne nous ont pas été communiqués, ou nous ne disposions pas d'assez d'éléments lors du vote final sur l'implantation de la MIE.
Nous demandons au contraire que ce soit une MIE de transparence, et il me semblait que nous étions tous d'accord sur ce point. Si ce n'est pas le cas, il vaut mieux arrêter les frais. Si le but est de faire une MIE pour dire « nous avons fait une MIE », mais nous n'avons pas le droit d'avoir des éléments, d'avoir des personnalités qualifiées qui peuvent éclairer notre jugement, poser des questions intelligentes, de réussir à obtenir des choses, si la position est : « La MIE est à huis clos, et nous vous donnerons les éléments que nous avons envie de donner », très bien mais à ce moment-là, nous avons tous autre chose à faire le 23 décembre.

Sophie DESCHIENS
Je ne vous cache pas que nous ne comprenons pas bien le sens de cette MIE. Vous avez dit quelque chose d'intéressant, vous avez dit que vous considériez que des éléments vous avaient été cachés : établissez et dressez-en la liste. Le directeur général des services est présent, nous pouvons entrer dans le vif du sujet. Listez les informations qui vous manquent et dont vous avez besoin : « Nous considérons que sur tel et tel critère on nous a caché tel et tel élément. »
Il y a quand même eu un vote, et le site a été retenu. Ce n'est pas cette mission qui va revenir sur un site. Nous ne sommes pas là pour faire marche arrière. Nous sommes là parce que vous souhaitez comprendre pourquoi tel site a été choisi, au détriment de tel autre. Demandez clairement les éléments qui vous manquent, puisque vous considérez que des faits vous ont été cachés. C'est ce que je comprends, reprenez-moi si j'ai mal compris, mais dites-nous clairement ce que vous attendez.

François DAMERVAL
Madame la commissaire, une mission d'information et d'évaluation n'est pas forcément ce que vous demandez : il y a information et évaluation. L'évaluation d'un choix peut aussi se faire sur une présentation d'un tableau budgétaire qui ne nous a pas été fourni.

Sophie DESCHIENS
Voilà , c'est un élément concret.

François DAMERVAL
Les questions ont été posées, mais c'est le but de cette mission.

Eddie AÏT
Je rappelle quand même que cette MIE a été constituée dans le cadre du règlement intérieur qui autorise l'assemblée à se prononcer, après saisine d'un certain nombre d'élus. Je crois que la présidente était favorable à une grande transparence, puisqu'elle a encouragé les groupes de sa sensibilité à voter en faveur de l'adoption de la délibération relative à la création de la MIE. Il faut que l'on arrête de discuter sur « vous vouliez des documents, il fallait les demander », etc. puisque personne n'est obligé de siéger dans cette MIE, mais il faut donner un minimum de sens à cette dernière si nous voulons avoir plaisir à nous retrouver le 23 décembre – date à laquelle il n'est pas simple de se libérer.
Nous ne sommes pas dans l'exercice de notre droit à l'accès aux documents administratifs : il y a la loi pour nous, la Cada pour nous, et le TA si ce n'était pas fait. Il y a aussi tout ce qui a été demandé en séance à de multiples reprises et qui n'a jamais été communiqué. Nous avons donc saisi l'opportunité de cette MIE pour évoquer la question des documents mais, au-delà de cela, pour parler de la question de fond : le pourquoi du choix du site, les conditions de travail des agents, l'évaluation des process de sélection. C'est cela le rôle, ce n'est pas seulement écrire au titre de l'article sur l'accès aux documents administratifs, ce que nous savons faire, et M. DAMERVAL excelle sur ce point.
Nous n'aurions pas de souci à faire valoir notre droit à la Cada si nous en étions là, mais la MIE va bien au-delà et n'a de sens que si nous nous mettons d'accord sur ses objectifs et sur la volonté de travailler ensemble. Si nous reproduisons ici le clivage traditionnel de l'hémicycle, l'on s'est fait plaisir, Mme la présidente a gentiment

accédé à nos demandes, et l'on n'aboutira à rien. Nous serions très déçus que cela en arrive là, ce serait gâcher le principe de la MIE.
Je ne pense pas que Mme la présidente ait souhaité avoir à ce niveau-là de l'action une approche perverse de l'utilisation de cette MIE, en voulant dissimuler quelque chose. C'est pour cela que la question des personnalités qualifiées sans voix délibérative avait un sens. Juridiquement, cela se revendique, mais les syndicats ne la revendiquent jamais, pour rester neutres et en retrait des recommandations. Seulement, nous avons intérêt à enrichir le débat et ce dossier doit être un dossier fédérateur.
Il s'agit des conditions de travail des agents, de la représentation des élus et de la localisation du site de la première région d'Europe. Il est normal que nous demandions à pouvoir évaluer ce qui constitue le fondement de cette décision, qui nous a été présentée dans la presse et non pas au sein de l'hémicycle du conseil régional, et les syndicats n'ont pas été consultés en amont. Ils ont découvert le choix du site après que s'est tenue la conférence de presse, parfois par SMS. Il ne s'agit pas de nous dire que la gauche a raison contre la droite sur le choix du site, mais il est normal et légitime que tous les élus – de droite comme de gauche – soient soucieux des conditions de travail des agents. Il n'y a pas de procès d'intention, parce qu'à ce stade nous n'avons pas de quoi mettre en cause, nous n'avons pas d'éléments tangibles, objectifs et contradictoires.

David BONNEAU
En réponse à M. AÏT, je précise que les syndicats ont été consultés à toutes les étapes de la procédure.

François DAMERVAL
On le leur demandera.

David BONNEAU
Ce sont eux qui ont choisi les critères de choix, qui ont été consultés et qui ont fait les visites. Ce ne sont pas eux qui ont choisi le site, mais ce n'est pas non plus leur responsabilité – c'est la responsabilité des élus. Ils ont néanmoins été consultés, et la société Colliers qui nous a accompagnés dans la démarche nous a indiqué qu'ils n'avaient jamais vu une consultation aussi approfondie avec les organisations syndicales. Ce qui ne préjuge pas du sentiment que les organisations syndicales peuvent avoir sur la procédure.

Eddie AÏT
La question ne concerne pas que le choix de Saint-Ouen, je parle aussi des conditions de travail. Il n'y a pas une vague de grèves ou de revendications sur ce point, mais ce n'est pas un syndicat qui est en marge des autres organisations représentatives qui représente les syndicats. Il y a une question sur les conditions de travail et il est normal que cette MIE puisse évoquer le sujet

Michel JALLAMION
Monsieur BONNEAU, je vais vous prendre comme exemple : vous êtes là, vous n'êtes pas un élu et je pense qu'il faut que vous interveniez dans cette MIE. Vous ne faites pas partie des membres de cette commission, mais vous intervenez à juste titre, et j'estime qu'il serait dommage que vous ne soyez pas là. Selon les arguments que M. LEGARET a développés, il ne faut pas que ce soit le cas. Il s'agit juste de vous montrer que nous avons besoin de personnalités extérieures, pour nous apporter une contradiction. Nous demandons simplement qu'il y ait un pour, un contre, notamment en ce qui concerne les organisations syndicales. Je ne comprends pas pourquoi il y a un blocage.

François DAMERVAL
Sachant que les personnalités qualifiées, nous pouvons de plus les choisir entre nous, collectivement.

Nadège AZZAZ
Nous sommes bloqués sur cette question depuis un moment. D'après ce qu'a dit Monsieur LEGARET, c'est un élément qui est non négociable. Cela doit être inversement proportionnel à votre verve sous l'ancienne mandature pour justement permettre d'avoir des personnalités qualifiées, car vous maîtrisez très bien, Monsieur le président, l'art de la rhétorique, et je vous en félicite. Si nous n'arrivons pas à nous mettre d'accord sur la question des personnalités qualifiées, il est inutile que nous prenions tous la parole.

Jean-François LEGARET
Il faut qu'on arrive à se mettre d'accord .

Nadège AZZAZ
C'est une demande de notre collègue JALLAMION à laquelle nous souscrivons. Je vous invite à vous mettre à notre place. Cette volonté de ne pas y faire droit peut inspirer des suspicions dans la manière de conduire la MIE, qui n'était pas du tout orientée pour nous au départ.
Nous n'allons pas nous réunir tous les 15 jours pour être dans l'entre-soi, mais, si nous n'arrivons pas à nous mettre d'accord sur ce point, il vaut mieux suspendre les choses en l'état. Chacun en prendra acte. Cette demande n'est pas illégitime, même si elle n'est pas prévue par la délibération – qui ne l'interdit pas. Il y a un précédent. Si vous reprenez le P-V avec vos interventions en séance, Monsieur LEGARET, vous teniez des arguments qui tendaient à ouvrir au maximum. Le devoir de réserve qui s'impose à nous tous est très important, il s'imposera aussi aux personnalités qualifiées dans l'attente de la remise du rapport. Si vous en faites un élément de non-négociation, nous en prenons acte aussi.

Jean-François LEGARET
Si je me suis animé tout à l'heure, ce qui n'est pas mon habitude, je vous demande de l'oublier. Je n'ai simplement jamais vu une demande de cette nature, je suis donc un peu surpris.

François DAMERVAL
C'est une « smart région », soyons innovants, Monsieur LEGARET !

Jean-François LEGARET
Je maintiens la proposition que j'ai faite, à savoir que notre commission arrête les auditions qu'elle souhaite faire. Nous allons auditionner des personnalités, je ne sais pas quelles personnalités qualifiées vous verriez devenir personnalités qualifiées permanentes dans notre commission, mais la meilleure chose à faire est de les auditionner d'abord et de voir ce qu'elles ont à nous dire. Si, quand nous les aurons entendues, vous nous suggérez de leur accorder un statut de membre permanent à titre d'auditeur lors de nos travaux, la commission en décidera. Il n'est pas nécessaire de s'énerver pour cela. Vous pensez à des représentants des syndicats : est-ce qu'ensuite vous ne direz pas « c'était le syndicat qui était membre permanent et non tel autre » ? Il peut y avoir des choses un peu déséquilibrées.
La commission se réunit aujourd'hui, c'est sa réunion d'installation, elle a parlé de son calendrier, de la nature de ses travaux. J'ai demandé au début que les membres fassent des propositions sur les personnalités qu'il serait utile d'auditionner : auditionnons ; au terme de ces auditions, la commission statuera. Nous n'allons pas non plus les nommer représentants personnalités qualifiées quand nous ne savons pas qui ils sont ni ce qu'ils ont à nous dire… Je voudrais que nous restions sur cette question de méthode.

François DAMERVAL
Je vous propose que nous fassions une liste des personnalités qualifiées. Chacun des membres de cette mission fait une liste, la transmet au secrétariat d'ici à mercredi et nous contacterons les personnes que vous nous proposerez. Puis le 23 décembre nous les auditionnerons et nous statuerons, sans hypothéquer la possibilité de les réécouter par la suite. Puisque nous tombons dans une période de vacances scolaires, la date du 23 va poser problème, les représentants pourront n'être pas ceux qui siégeraient en fin de compte. Cela peut être une solution – un consensus – que les premiers que nous entendions soient ces personnalités qualifiées. Cela peut être une solution, un bon consensus

Jean-François LEGARET
Nous devons vous transmettre la liste avant mercredi ?

François DAMERVAL
Chacun des membres de cette mission est invité à nous transmettre sa liste d'ici à mercredi. Cela nous permettrait de statuer le 23 sur la présence de personnalités qualifiées, en fonction de ce que les personnalités nous auront dit et de leur volonté de participer à cette mission. Si nous sollicitons un président d'intercommunalité, le 23 …

Vincent JEANBRUN
Si j'ai bien compris, nous vous envoyons des propositions sous forme d'une liste de noms et le 23 nous analysons tous ensemble la liste ? Il ne s'agit pas de convoquer qui que ce soit le 23 décembre . Afin que nous procédions étape par étape, il est important que nous nous réunissions pour regarder les listes. Si nous

commençons à auditionner des personnes le 23, nous risquons de recréer un long débat qui me paraît stérile. Voyons donc tous ensemble cette liste, avec des noms concrets, et débattons ensemble le 23. De plus, ainsi, nous ne sollicitons personne pendant les congés scolaires.

François DAMERVAL
Cela me paraît un bon consensus, mais qui réduit d'autant l'ordre du jour du 23.D'accord.

Vincent JEANBRUN
Cela n'empêche pas une audition, Monsieur le président, mais il ne faudrait pas convoquer toute la liste.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Je voudrais revenir sur nos travaux. Je n'ai pas du tout l'intention de créer une usine à gaz. Néanmoins, je me souviens qu'en séance, alors que Mme JOUANNO présidait, celle-ci nous avait dit que les trois dossiers complets nous seraient présentés. Personnellement, j'aurais même apprécié d'avoir les six. Madame DESCHIENS, mon problème n'est pas de savoir si c'est une bonne décision ou non. Il y a eu une décision politique, cela a été voté ; il y avait des critères validés par les syndicats et votés, mais sinon il y a eu un choix de la présidente. Comme élue, j'aimerais comprendre comment nous sommes arrivés à ce choix. Au-delà des auditions, j'aimerais qu'il y ait un vrai travail sur ces dossiers. Cela ne peut pas se résumer à du ping-pong avec M. BONNEAU. Je pense que cela vous intéresse aussi d'avoir des éléments et c'est pourquoi vous êtes là. C'est notre plus-value par rapport aux autres élus, auxquels M. LEGARET rapportera dans six mois.

François DAMERVAL
Pour rebondir sur ce que vous avez dit, Madame JARRY-BOUABID et Monsieur JEANBRUN, peut-être que la première audition devrait concerner le cabinet conseil. Sans forcément avoir des personnalités qualifiées, nous pourrions auditionner le cabinet conseil. Concernant les services, il va y avoir une plateforme de travail sur la plateforme des élus.

Michel JALLAMION
Monsieur le président, concernant l'audition de Colliers International, il faudrait absolument que nous ayons les dossiers. Je les ai demandés à Mme CIUNTU, il m'a été répondu que l'on allait me les transmettre à la première réunion de la MIE : nous ne les avons pas. Je mets de côté toute polémique concernant les éléments non transmis, mais si j'ai des questions à poser c'est aussi au vu d'autres éléments sur d'autres sites. Si l'on se réfère uniquement au dossier du site que l'on a, la discussion risque d'être limitée.

François DAMERVAL
C'était la question que j'allais poser à M. BONNEAU. Je voulais lui demander quelle était la méthode de travail pour accéder aux dossiers et aux documents.

David BONNEAU
Nous pourrons tout à fait vous transmettre les documents d'ici à la fin de la semaine prochaine, puisque nous sommes à 15 jours de la prochaine réunion. Nous vous transmettrons les documents, cela vous permettra d'avoir une semaine pour les étudier avant l'audition de la société Colliers.

François DAMERVAL
Vous avez déjà les dossiers.

David BONNEAU
Nous avons les dossiers, il reste à compiler les documents et à les unifier – les formats étant de différentes tailles.Il faut qu'on vous les transmette dans de bonnes conditions .

François DAMERVAL
S'il y a un secret industriel, nous pouvons comprendre… J'espère que nous aurons les chiffres.

David BONNEAU
Il n'y a pas de secret industriel. Vous aurez bien sûr les chiffres, vous aurez tous les éléments que vous souhaitez avoir. Vous les aurez d'ici à la fin de la semaine prochaine, le temps que nous mettions tout cela en forme, pour que vous puissiez en prendre connaissance dans les meilleures conditions. C'est un délai raisonnable, qui vous permettra d'avoir une semaine pour les étudier avant de voir la société Colliers, que nous allons contacter dès cet après-midi pour nous assurer qu'ils puissent être présents le 23 décembre.

Par rapport à ce qu'a dit M. Eddie AÏT tout à l'heure, j'ajoute que le déménagement a été voté par le syndicat FO – le premier syndicat de la maison – en comité technique.

Eddie AÏT
Je proposais d'ailleurs qu'ils fassent partie des personnalités invitées.

Nadège AZZAZ
Pour être bien précise sur la demande, nous souhaitions avoir à disposition l'intégralité des éléments de travail qui ont conduit à la décision. D'autre part, pour rentabiliser notre réunion du 23, il pourrait être utile que chacun d'entre nous – que ce soit en groupe ou individuellement – propose parallèlement une liste de personnes à auditionner. Cela nous permettrait d'avancer par rapport à l'organisation du planning à venir à partir de janvier 2017. D'un côté, il y aurait ainsi les personnalités qualifiées et de l'autre les auditions. J'entends la proposition qui a été faite sur Colliers International, et, pour commencer notre MIE sous les meilleurs auspices, je me permets de proposer en complément d'auditionner le directeur général des services le 23.

François DAMERVAL
Je pense que c'est une bonne idée, puisqu'il devrait y avoir un changement bientôt.

David BONNEAU
Je suis seulement directeur général des services délégué à ce jour… Il n'y a aucune difficulté si vous souhaitez m'auditionner, que ce soit moi-même ou le directeur.

Nadège AZZAZ
Je précise mon propos : il s'agit du directeur général des services qui a conduit les travaux de l'administration pour arriver à cette décision.

David BONNEAU
Je précise par ailleurs que je suis à votre disposition pour assister à l'ensemble des séances et vous donner toutes les précisions que vous souhaitez avoir sur ce dossier.

François DAMERVAL
Merci, Monsieur le directeur général des services délégué, et c'est une très bonne idée de demander à celui qui a été le négociateur de participer. Cela lui permettra en plus d'être libre par la suite dans ses nouvelles missions et fonctions, vers le mois d'avril ou de mai…

Michel JALLAMION
Sans aller jusqu'à ce que la présidente de Région souhaitait dans cette MIE – un accès direct *via* internet pour tout le monde, etc. – de quels moyens de diffusion disposons-nous pour les travaux de la MIE, comme les comptes rendus ? Y aura-t-il par exemple une diffusion sur l'intranet ? Qu'est-ce qui est prévu ? Cette MIE est connue. En attendant que les personnalités qualifiées viennent, s'il n'y a pas de souci de confidentialité dans les éléments qui nous seront donnés, qu'est-ce qui permettra le suivi, par exemple pour les agents de la Région ?

Jean-François LEGARET
Je me suis peut-être mal exprimé, je préfère dire les choses complètement ; je le répète : une MIE a un rôle incontournable et essentiel, c'est de remettre un rapport. Ce n'est déjà pas si simple. Il faut que ce rapport soit aussi représentatif que possible de toutes les opinions émises, de toutes les recherches d'informations, de tout ce que nous avons pu obtenir à la demande des membres de la commission, jusqu'à la fin. Les membres de la MIE vont ensuite adopter ce rapport, il sera remis à la présidente du conseil régional, qui invitera l'assemblée régionale à en débattre.
Quand j'ai dit que cela était « à huis clos », ce n'est pas vrai, ce n'est pas le bon terme : je le retire, mais il peut arriver que nous ayons à manier certaines notions à caractère confidentiel, parce que des chiffres peuvent être contradictoires et non définitifs. C'est ce que je voulais dire. Il peut arriver en cours de travaux que quelqu'un nous dise « le chiffre, c'est 2 », que quelqu'un d'autre nous dise « le chiffre, c'est 4 » et que l'on ait besoin de mener des recherches pour savoir quel est le bon chiffre. Ou bien nous sommes capables de connaître le bon chiffre et nous le disons, ou bien nous ne le savons pas et nous avons écouté plusieurs versions pour essayer de nous faire une opinion. Je le dis d'expérience, ce sont des circonstances que nous pouvons rencontrer. Cela signifie que tant qu'un rapport n'a pas recueilli un accord des membres de la commission, la règle qui doit faire la qualité de nos relations, de notre travail et d'un climat de confiance mutuel, c'est que nous ne communiquions

pas sur des informations partielles qui pourraient donner lieu à de mauvaises interprétations. Voilà ce que je souhaite .
Si nous voulons faire un travail utile, nous devons le faire sur ces bases de travail, c'est ce que je suggère . Il me paraît important de le rappeler à la réunion d'installation. Ensuite, nous nous dirons tout ce que nous avons à nous dire et nous ne serons pas nécessairement d'accord sur tout ; sans quoi ce serait d'une tristesse infinie et nous aurons de toute façon des choses à nous dire. Ou bien nous sommes en désaccord et c'est un débat entre « pour » et « contre » et chacun reste campé sur ses positions, ou bien nous sommes sur des recherches d'informations, des recherches de documents et nous ne savons pas d'emblée exactement qui détient la vérité. C'est d'ailleurs tout ce qui fait l'intérêt d'une MIE. Tant que le rapport n'est pas définitif, il est souhaitable que nous nous respections mutuellement. C'est ce que je voulais dire. Si j'ai été un peu élliptique, je suis heureux d'avoir pu m'exprimer plus complètement.

François DAMERVAL
Dans le cadre d'une mission d'information, il n'est pas contradictoire que ce soit diffusé en ligne ; au contraire, le fait d'avoir des éléments extérieurs qui peuvent être des *fact checkers* n'est pas forcément choquant. Quand les mots sont donnés et qu'ils sont rendus publics, ils permettent aussi d'avoir un esprit contradictoire avec le grand public. C'est quelque chose que nous avions trouvé dans la précédente mission d'information et d'évaluation, où il y avait eu une demande de l'actuelle présidente de la Région que la mission d'information et d'évaluation soit diffusée en ligne en direct.

David BONNEAU
Je précise les choses par rapport à l'administration : pour la transmission des documents, j'estime que le mode de communication doit être le plus simple possible, dès lors que nous ne nous heurtons pas à des questions de confidentialité qui peuvent exister sur certains dossiers, puisque nous avons négocié avec chacun des porteurs de projet, nous avons abouti à un état de la négociation avec eux, avant que la présidente ne propose un choix. Par définition, ces sites ont vocation à être loués par d'autres personnes, puisque la Région ne les a pas retenus. L'on entre donc là dans le secret des affaires, les collectivités ont-elles-mêmes pu faire des offres parce que c'était la Région, mais elles ne sont pas forcément prêtes à les refaire pour un autre opérateur. L'opérateur comme la collectivité ne souhaitent pas forcément que les termes de la négociation à laquelle nous avions abouti soient exposés sur la place publique.
La confidentialité nécessaire pour certains documents ne remet pas en cause la possibilité que vous, en tant que membres de la mission, ayez accès à ces documents, mais il faut que ce soit dans un cadre restreint et confiné. Nous tiendrons compte de ces impératifs dans la communication des documents.

François DAMERVAL
Concernant l'engagement de 400 millions d'euros, je peux comprendre qu'il y ait une partie confidentielle, du fait du secret industriel des opérateurs, mais pour ce qui est de la gestion et des relations sociales je vois mal comment nous pouvons avoir une confidentialité en interne, voire en externe, puisque cela décrit aussi un climat social au sein de l'institution. Quand vous commencez votre mandat avec une grève dans les 11 mois qui suivent votre élection, cela intéresse aussi l'électeur et le public.

Gilles BATTAIL
Je ne comprends vraiment pas ce débat. À mon sens, nous devons avoir tous les éléments d'information, afin d'évaluer. Nous rendrons un rapport de cette mission, et ce rapport sera probablement largement débattu en conseil régional. À ce moment-là, nous aurons tous les débats et tout le monde pourra avoir les débats et se forger son opinion. Nous sommes là pour échanger sur ces questions, c'est pour cela que nous avons été nommés. Que nous rencontrions l'ensemble des acteurs, sans qu'il y ait d'exclusive – pourvu que nous nous mettions d'accord sur les personnes à rencontrer –, cela me semble tout à fait normal, parce que chacun peut avoir son idée sur tel ou tel qui lui semble important sur ces questions. Mais nous ne devons pas aller au-delà avant que le rapport ne soit constitué. Il est important à ce stade que nous ayons une totale liberté d'échange entre nous et une certaine confidentialité vis-à-vis de l'extérieur, jusqu'à ce que ce rapport soit rendu public, parce qu'il sera débattu en séance de conseil régional, et chacun s'exprimera de nouveau.

Michel JALLAMION
Je rejoins assez ce qui a été dit, mais je m'interroge sur les P-V de nos réunions. En enlevant tout ce qui est confidentiel, les P-V pourront-ils être diffusés au fur et à mesure ? Je crois que c'est prévu sur *Marianne*. Est-ce que c'est prévu ? Si ce n'est pas le cas, pouvons-nous prévoir par exemple un relevé de décisions ?

Jean-François LEGARET
Monsieur le président, je suis tout à fait favorable à ce que nous ayons pour habitude de faire le relevé de décisions à la fin de chacune de nos réunions : « À la suite de ce dont nous avons débattu aujourd'hui, voilà les points sur lesquels nous arrêtons nos conclusions », et un relevé de décisions est adressé à tous les membres. C'est quelque chose d'assez succinct mais qui signifie : nous donnons acte de telle audition, nous en souhaitons une autre et nous proposons l'ordre du jour d'une prochaine commission. Cela me paraît être une bonne méthode.

François DAMERVAL
Je suis assez réservé quant à votre proposition. Je pense que nous pouvons avoir un relevé de décisions public, mais que nous devons avoir un verbatim qui certes peut rester confidentiel, mais qui est aussi un outil de travail. C'est un outil opposable et il faut que le verbatim puisse être connu de tous les membres de notre mission.

Jean-François LEGARET
Il peut y avoir les deux choses, ou du moins nous pouvons nous réserver la faculté d'avoir des deux. Ce ne sera pas nécessairement utile à chaque commission, mais nous pouvons nous réserver la faculté de le faire.

François DAMERVAL
Y a-t-il d'autres questions ? Monsieur BONNEAU, quels sont les moyens techniques dont dispose notre mission pour effectuer sa mission ?

David BONNEAU
Vous avez des moyens du secrétariat général qui vous encadre et qui vous permet notamment d'avoir la retranscription des débats. Je serai moi-même présent, et l'ensemble de l'administration est naturellement à la disposition de la mission pour tous les documents que vous souhaiteriez avoir, toutes les analyses dont vous auriez besoin.

François DAMERVAL
Qu'en est-il du protocole, pour les invitations notamment ?

David BONNEAU
Il est à votre disposition aussi.

François DAMERVAL
Nous nous retrouvons le 23 décembre à 10 heures, et je lève cette séance.

La séance est levée à 17 h 22.

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 23 DECEMBRE 2016 A 10 HEURES SOUS LA PRESIDENCE DE M. FRANÇOIS DAMERVAL

Etaient présents :

Mmes Nadège AZZAZ, Sophie DESCHIENS, Alexandra DUBLANCHE, Anne-Claire JARRY-BOUABID, Déborah PAWLIK,

MM. Gilles BATTAIL, François DAMERVAL, Michel JALLAMION, Jean-François LEGARET.

Participaient également à la réunion :

M. David BONNEAU, directeur général délégué des services,
M. Gaëtan GRANDIN, secrétaire général du groupe LR,
Mme Blandine GOUEL, secrétaire générale du groupe UDI,
M. Matthias BOTSCH, collaborateur du groupe S&R,

Ordre du jour :

- examen des listes de personnes qualifiées
- choix des auditions à réaliser par la mission,
- audition de la Direction générale des services

La séance est ouverte à 10 heures.

Compte rendu d'après enregistrement

François DAMERVAL

Bonjour à tous. Merci d'être présents un 23 décembre. Merci aux services pour votre réactivité et votre présence aujourd'hui. Nous avons trois points à l'ordre du jour :

- la question des personnalités qualifiées ;
- le choix des auditions à réaliser par la mission ;
- l'audition de la direction générale des services.

Comme propositions de personnalités qualifiées, nous avons reçu les propositions qui vous ont été faites dans l'e-mail. Ces personnalités peuvent se décliner sous forme de partenaires sociaux, de partenaires économiques sur les territoires, de répartitions sur les territoires et d'expertises spéciales sur les questions immobilières. Un point juridique avait été soulevé sur les personnalités qualifiées. Je vous passe la parole, Monsieur BONNEAU.

David BONNEAU

Merci, Monsieur le président. Il y a en effet un sujet juridique parce que, si la mission devait avoir des personnalités qualifiées, il aurait fallu le prévoir dans la délibération qui a constitué la mission. Pour confirmer ce point, j'ai une note des services juridiques, auxquels j'ai demandé

de nous faire une analyse à l'issue de notre réunion. Je peux la transmettre à chacun des membres de la mission. Elle conclut qu'il n'est pas possible en l'état d'avoir des personnalités qualifiées au sein de la mission.

François DAMERVAL
Merci. Ce document est bien un document interne. Concernant les questions de jurisprudence, il n'y a pas de jurisprudence en la matière sur les MIE. Il y a en revanche eu des personnalités qualifiées dans d'autres MIE, alors que c'était prévu dans le cadre des délibérations, ou des personnalités invitées. Et il ressortait de la gestion dans un cadre normatif de règlement intérieur de faire appel à des personnes pouvant venir de l'extérieur et assistant aux réunions de la mission.

David BONNEAU
Le règlement intérieur est très clair : il ne prévoit pas qu'il y ait de personnalité qualifiée. Ce qu'il faut faire doit donc être prévu par la délibération. Lors de notre dernière réunion, nous vous avions rappelé qu'à la précédente MIE – sur le logement –, organisée par la Région Île-de-France sous la précédente mandature, il y avait des personnalités qualifiées, mais elles avaient été expressément prévues par la délibération. En l'état, il n'est juridiquement pas possible de mettre en place des personnalités qualifiées au sein de la mission. Pour autant, toutes les personnes que vous souhaitez intégrer en tant que personnalités qualifiées peuvent être auditionnées par la mission, si elle le souhaite. C'est le sens de la note.

Michel JALLAMION
Nous avons pris connaissance de la note juridique, qui est un avis des services, mais sur quelles bases juridiques se fondent-ils pour donner leurs conclusions ? Cela ne paraît pas clair, dans la mesure où il n'y a pas d'article de loi. Soit il y a des raisons juridiques – et il faut qu'elles soient données –, soit cela peut être un simple avis factuel qui repose uniquement sur le fait qu'une délibération a prévu des personnalités qualifiées et dit en conséquence qu'il faut que les délibérations prennent en compte les personnalités qualifiées pour en avoir.

David BONNEAU
La base juridique est indiquée dans la note. C'est la loi : l'article L4132-21-1 du Code général des collectivités territoriales, et c'est l'article 26 de notre règlement intérieur, qui est pris pour l'application de cet article de loi. Les choses sont claires. Après, en matière de jurisprudence, s'il n'y a pas eu de contentieux sur ces matières, il n'y a pas de jurisprudence, par définition. La loi existe néanmoins en dehors de la jurisprudence.

François DAMERVAL
Nous allons éviter de faire de la jurisprudence, Monsieur BONNEAU… Néanmoins, sur la base de l'article L4132-21-1, c'est juste la mise en œuvre de la MIE qui est prévue par le 41-32. De mémoire, lors des précédentes commissions, notre règlement intérieur fixait l'ouverture ou non de la commission à d'autres personnes.

David BONNEAU
L'article 26 du règlement intérieur prévoit expressément qu'il y ait 16 membres au sein de la MIE. C'est défini limitativement. Aller au-delà, c'est aller au-delà du règlement intérieur, c'est une règle constante en droit.

Jean-François LEGARET
Monsieur le président, je prends connaissance de cette note, qui me semble confirmer un avis que j'avais exprimé lors de notre dernière réunion. Il n'y a pas de jurisprudence, et ce serait en effet mieux de ne pas en créer à l'occasion de cette MIE, mais j'ai déjà siégé dans des MIE – au conseil de Paris. Les MIE se sont multipliées et, dans les modes de fonctionnement qui sont

généralement admis, ce sont les élus qui constituent la MIE. L'on peut auditionner toute personne, mais avoir des personnalités qualifiées qui seraient membres et qui assisteraient à toutes les séances de la MIE ne me paraît pas être la règle, ou bien il aurait fallu que la délibération le détermine expressément. Par ailleurs, cela ne me paraît pas souhaitable. Quand on procède à des auditions, les auditions ont lieu successivement, et une fois que l'on a auditionné une personne on peut avoir un intérêt à dire, dès lors que l'audition est terminée et que la personne est partie : « Entendons un autre avis. »
Cet avis s'exprime d'autant plus librement qu'il ne s'exprime pas en présence d'une autre instance qui vient d'être auditionnée et qui ne partage pas nécessairement le même avis. Nous savons que les MIE ont un peu été constituées sur le modèle des commissions d'enquête parlementaire, à deux fortes différences près :

- les commissions d'enquête parlementaire ont un pouvoir d'investigation, et de ce point de vue disposent du pouvoir d'enquêter dont ne disposent pas les MIE ;
- les membres des commissions d'enquête parlementaire sont tenus au secret sur tout ce qu'ils ont entendu lors des commissions d'enquête parlementaire.

Lorsque j'en parle avec des parlementaires, ceux-ci me disent : « J'ai participé à une commission d'enquête parlementaire sur tel point, mais je ne peux pas en parler parce que je suis tenu au secret. » Les parlementaires veillent assez scrupuleusement à cette notion de secret. Nous ne sommes pas tenus au secret sur les travaux de la MIE, mais je ne vois pas ce qui serait un différend sur le fond. Nous sommes là pour travailler de façon complète, en nous faisant mutuellement confiance et en faisant en sorte que les auditions souhaitées soient menées sous l'autorité du président de façon très approfondie et que nous puissions y consacrer le nombre de séances et d'heures nécessaires. En revanche, avoir des personnalités qualifiées qui seraient là en quelque sorte pour valider ou pour invalider la nature de nos travaux, je n'en vois pas la nécessité. Un point de droit nous est rappelé et est soulevé, dont acte. Je n'avais pas connaissance de cette note, mais elle me paraît aller dans le même sens.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Vous dites que si nous l'avions prévu dans la délibération cela aurait été possible, mais comment aurions-nous fait avec un règlement intérieur qui dit que ce n'est pas possible ?

François DAMERVAL
Je pense qu'il y a une grosse méprise entre personnalités qualifiées et personnalités auditionnées : il ne faut pas confondre les deux. La personnalité qualifiée peut apporter un soutien technique, et notamment une connaissance du dossier qui aurait pu être transversale sur l'intégralité du dossier.

Deborah PAWLIK
Je ne vois pas bien où est la difficulté. L'article du CGCT est extrêmement clair et précise bien que c'est le règlement intérieur de l'institution qui fixe les règles de présentation de l'examen de la demande de constitution des modalités de fonctionnement, etc. Le règlement intérieur prévoit que ce sont 16 membres des groupes. Il ne s'agit pas d'anticiper sur ce que nous aurions pu faire ou ne pas faire, ce n'est pas possible à l'heure actuelle, à l'étape de la rédaction.

David BONNEAU
Je viens de demander que nous revoyions quel est le règlement intérieur de la précédente mandature. Je vais regarder parce qu'il y a peut-être une évolution du règlement intérieur sur ce plan. Ce que vous dites va dans le sens de ce que j'indiquais auparavant, à savoir que vous justifiez vous-même que ce n'aurait pas été possible, y compris avec délibération.

Nadège AZZAZ
Pour faire partie de la commission du règlement intérieur, présidée par M. LEGARET, le règlement intérieur n'avait pas été modifié sur ce point. Cela entache d'illégalité la précédente MIE sous la précédente mandature. Nous devons garder cela à l'esprit, puisque la présence

des personnalités qualifiées dans le cadre de la précédente mission d'information et d'évaluation était *de facto* illégale. Peut-être donc que le rapport rendu n'était pas non plus réglementaire.
La position que vous nous amenez va à l'encontre de ce que nous nous étions dit la fois dernière, puisqu'il fallait que nous envoyions la liste des personnalités qualifiées au secrétariat général – ce que nous avons fait. Nous allons arrêter sur ce point, puisque nous n'arriverons pas à nous mettre d'accord. Nous en prenons acte. Nous souhaitons simplement que ce point soit indiqué dans le rapport que nous rendrons à la fin de la mission d'information et d'évaluation. Juridiquement, je ne pense pas que cela pose un problème au point d'entacher d'illégalité nos travaux. Monsieur LEGARET, nous entendons vos arguments, qui n'en sont pas, parce qu'arguer de l'absence de personnalités qualifiées dans une délibération n'est pas un principe juridique. Tout ce qui n'est pas interdit par une délibération et qui ne va pas à l'encontre de la loi ni à l'encontre d'un règlement supérieur est de fait autorisé.
Nous souhaitons simplement que le point concernant la volonté des membres de l'opposition qu'il y ait des personnalités qualifiées, mais que ceux-ci n'aient pas réussi à obtenir leur présence, soit indiqué dans le rapport qui sera rendu.

Michel JALLAMION
Monsieur le président, pourrions-nous avoir un procès-verbal de l'ancienne et de la future mandature ? L'autre fois, nous avions en effet parlé d'un verbatim pour les membres de la commission.

François DAMERVAL
Il est en cours de finalisation et ne devrait pas tarder à arriver. Concernant la question du règlement intérieur, si les 16 membres de nature politique sont bien prévus par le règlement intérieur qui fixe leur nombre, les membres associés ne sont pas forcément restreints par ce même règlement. Le fait d'avoir des membres associés qui n'ont pas voix délibérante n'est pas fondamentalement gênant. Les personnalités qualifiées n'ont généralement pas de voix délibérante et préfèrent ne pas en avoir.

Deborah PAWLIK
Dans ce cas, nous les auditionnons. Vous êtes focalisé sur le fait qu'il est indispensable qu'ils fassent partie de cette commission, mais il faut simplement les auditionner. C'est clairement rappelé dans l'article de CGCT en cause, cela renvoie au règlement intérieur, qui est limpide à ce sujet.

Sophie DESCHIENS
Comme vous l'avez dit, Madame AZZAZ, nous n'allons pas nous éterniser sur ce point, d'autant que je ne suis pas d'accord avec vous. Nous avions déjà eu ces échanges la dernière fois et nous avions indiqué que nous étions tout à fait favorables à une audition. C'est d'ailleurs clairement rappelé dans la note juridique – que vous ne considérez pas comme telle, mais elle est quand même signée par le directeur général adjoint chargé de l'unité des affaires juridiques. Je pense qu'il a un minimum de compétences pour nous citer les articles sur lesquels il convient de s'appuyer.
Monsieur le président, nous proposons donc :

- que nous fassions un vote, afin que les choses soient clairement établies ;
- qu'il soit clairement mentionné que ces personnes peuvent être auditionnées, que cela ne pose aucun problème – ce qui est rappelé dans cette note.

François DAMERVAL
Merci, Madame DESCHIENS. Une audition ne vaut pas le caractère contradictoire de personnes – notamment les personnalités qualifiées que sont les représentants syndicaux – qui ont vécu de l'intérieur et voient le dossier d'une autre manière que nous ne pouvons le voir sur les aspects politiques. Auditionner quelqu'un ou avoir un point de vue contradictoire, ce n'est

pas forcément la même chose en fin de compte. Monsieur BONNEAU, souhaitiez-vous ajouter quelques chose ?

David BONNEAU
Le vote a été demandé, je vais donc en rester là.

Michel JALLAMION
Nous avons pris acte, il n'est donc pas nécessaire de passer au vote. D'autre part, il est faux de dire que c'était votre positionnement, puisque quelqu'un de l'opposition a demandé à ce que nous envoyions deux listes :

- une pour les personnalités qualifiées ;
- une pour les personnes à auditionner.

Cela fait deux listes, et une acceptation tacite. Il n'y a plus cette acceptation tacite, parce qu'il y a une note juridique des services à l'appui. Nous en prenons acte, nous n'avons pas envie que cette MIE s'éternise sur des points qui sont secondaires par rapport à l'objet de la MIE, pour que nos travaux se fassent en bonne intelligence et que l'on comprenne l'intérêt de cette MIE. Il y a un intérêt à cette MIE, y compris pour la majorité, notamment pour penser que les choses se sont passées correctement. Nous ne remettons pas fondamentalement en cause la façon dont les choix se sont opérés. Pour que nos travaux se déroulent bien, il faudrait que nous arrivions à trouver des points de consensus. Je pense qu'un vote n'a aucun intérêt, puisque vous êtes de toute façon majoritaires !

Jean- François LEGARET indique que le rapport évoquera la demande de M. JALLAMION, de Mme AZAZ et de M. DAMERVAL, en terminant par la mention que la MIE prend acte de la position de l'exécutif et de la majorité régionale, soutenue par une note juridique des services, qui considère que la mission ne peut s'adjoindre des personnes qualifiées ; en effet leur appartenance à la mission d'information et d'évaluation n'est pas prévue par la délibération qui la crée .
M. LEGARET fait partie de la commission postale, qui se réunit irrégulièrement , n'a pas le même mode de fonctionnement, et ne remet pas de rapport . M.LEGARET remettra le rapport de la présente MIE, qui sera débattu par le CR, les deux situations ne sont pas comparables .

François DAMERVAL évoque la question de l'audition de la société COLLIERS.

David BONNEAU a pris contact avec cette société **.** Leurs disponibilités sont les 3,5,6 et 16 janvier en début d'après-midi.

Jean-François LEGARET suggère que l'on avance l'heure prévue de la tenue de la MIE.

François DAMERVAL propose que la réunion d'audition de COLLIERS se tienne le 6 janvier 2017 à 10 heures .

Les conseillers régionaux s'accordent sur cette proposition ..

François DAMERVAL évoque ensuite la question de la visite du site de Saint Ouen .

David BONNEAU , sur ce point, pense que le mieux est que la MIE définisse une date ; il se rapprochera ensuite de la société gestionnaire du site .

François DAMERVAL demande aux membres de la mission s'ils ont des propositions d'audition à faire, en plus des personnes qu'il souhaitait adjoindre à la commission en tant que membres qualifiés et qui deviennent des personnes à auditionner (représentants des conseils départementaux 92, 93, 94 , de France Domaine, deux représentants syndicaux, un universitaire, un représentant de la

préfecture de région, un représentant du secrétariat d'Etat aux collectivités territoriales) , des élus des territoires …

Mme PAWLICK souhaite que M. DAMERVAL précise ce qu'il entend par là **.**

François DAMERVAL en a une conception ouverte, sans exclure ni le maire d'Issy-les-Moulineaux ni le département des Hauts-de-Seine .

Anne-Claire JARRY-BOUABID, comme cela concerne les six sites où l'installation du siège de la Région a été envisagé, propose que les élus soient ceux de ces six sites .

David BONNEAU observe qu'il est nécessaire de préciser de quelles personnalités il s'agit .

François DAMERVAL en est d'accord et c'est pourquoi il ouvre la discussion à la MIE. Ce pourraient être des représentants des communes des six sites sélectionnés .

Jean-François LEGARET suggère qu'il s'agirait donc des maires et de représentants des conseils départementaux ,

François DAMERVAL ne pensait pas aux départements **.**

Jean-François LEGARET demande alors s'il s'agirait des maires et des présidents d'intercommunalité ?

Nadège AZZAZ rejoint Anne-Claire JARRY-BOUABID sur l'intérêt de recevoir des personnes représentants les 6 sites .Aucun des six ne se trouvait dans les Hauts-de-Seine , mais deux étaient en Seine-Saint-Denis. La MIE pourrait auditionner des représentants des mairies et des communautés d'agglomération concernées.

Jean-François LEGARET conclut que six maires et trois présidents de territoires seraient invités pour être auditionnés.

Nadège AZZAZ, François DAMERVAL acquièscent . **Michel JALLAMION** ajoute que l'on peut les convier les laisser libres d'accepter l'invitation ou non.

Sur une observation de **François DAMERVAL, David BONNEAU** indique que la délibération qui a fixé le principe du déménagement du Conseil régional ne mentionnait pas précisément le territoire visé pour l'installation du nouveau site. Il cite l'article unique de la délibération CR 06-16 « Décide d'installer au plus vite le siège de la Région Ile-de-France sur un nouveau site unique d'implantation hors de Paris regroupant les services et les élus. »
La présidente souhaitait un rééquilibrage au Nord et à l'Est, mais il n'y avait pas d'exclusive . Quand je vous montrerai le processus, vous verrez que des sites avaient été identifiés dans les Hauts-de-Seine .

Anne-Claire JARRY-BOUABID observe qu'il lui semble avoir entendu dire, le jour de l'intronisation de Mme PECRESSE : « hors périphérique, vraisemblablement en Seine-Saint-Denis . »

Jean-François LEGARET récapitule : la mission recevrait deux types de personnalités, les représentants d'organisations syndicales qui sont à préciser, et les représentants des collectivités concernées par les six projets restés en lice : six maires et trois représentants de territoires . Un courrier peut être adressé aux présidents de conseils départementaux, leur proposant d'être auditionnés s'ils le souhaitent , ou bien de faire parvenir des éléments écrits à la MIE .

François DAMERVAL souhaite une réunion sur le dialogue social et recevoir les représentants syndicaux en même temps, pour éviter les répétitions .
Il souhaite également entendre des spécialistes des investissements immobiliers des collectivités territoriales, ainsi qu'un universitaire spécialiste de la fixation des prix, autres que France Domaine. Il pense à quelqu'un du laboratoire économique de l'université de Paris.
Cela définit trois formats pour trois réunions de la MIE .

Michel JALLAMION souhaite que la liste reste ouverte à certaines associations .

François DAMERVAL approuve cette proposition, cers associations pourraient apporter des éléments sur la qualité environnementale du projet lui-même et plus largement de ce qui l'entoure .

David BONNEAU demande si , pour les organisations syndicales, M. DAMERVAL songez aux membres du comité technique .

François DAMERVAL acquiesce.

Jean-François LEGARET enregistre cette désignation et s'interroge : quelles sont les instances régionales qui ont travaillé avec les syndicats ?

François DAMERVAL observe que cette question peut être posée aux services **.**

Anne-Claire JARRY-BOUABID évoque la possibilité d'auditionner M. MEIGNEN, délégué spécial auprès de la présidente chargé du déménagement du siège.

François DAMERVAL pense que **M. MEIGNEN** pourrait en effet être auditionné , ainsi que **Mme CIUN - TU,** vice-présidente du Conseil régional chargée de l'administration générale.

Jean-François LEGARET enregistre ces propositions.

Gilles BATTAIL pense que le format des réunions pourrait être un peu différent de ce qui est envisagé ; les représentants des sites finalement exclus n'ont peut-être pas envie de venir devant la MIE.
Quant aux organisations syndicales, il ne s'agit pas de refaire le travail des comités techniques, il s'agirait plutôt de faire des auditions successives .

François DAMERVAL a tenu compte de la première observation de M. BATTAIL, en proposant une audition plutôt collective des représentants des territoires, pour éviter les redondances .Il proposait également que les représentants des territoire envoient éventuellement des contributions écrites .
Pour les représentants syndicaux du comité technique, des auditions individuelles paraissent logiques et ne briseraient pas le front syndical.

Gilles BATTAIL observe que le front syndical est, dit-on, lézardé …

Nadège AZZAZ trouve compliqué le projet d'une audition commune des maires .

Gilles BATTAIL note que ce sont eux qui auront des questions à poser .

Nadège AZZAZ pense qu'une réunion avec les auditions de Mme CIUNTU et de M. MEIGNEN serrait intéressante, et comme il y a eu des études durant la précédente mandature sur u projet de déménagement, peut-être Mme BORD, ancienne vice-présidente chargée de l'administration générale, pourrait-elle évoquer l'état de la réflexion au moment où elle exerçait les responsabilités .

Jean-François LEGARET rappelle que durant le précédent mandat, la commission des finances avait souhaité une réunion ad hoc concernant le déménagement. Il y a eu deux séances de la commission des finances sur ce thème, avec des documents qui doivent toujours exister ; L'exécutif avait fait un inventaire complet des implantations régionales, qui donnait une impression de dispersion. Mme de la GONTRIE, alors vice-présidente chargée des Finances, parlait de « village régional ». La commission des Finances avait demandé le coût de ces implantations. Cela devait être en 2013 .

Gilles BATTAIL considère que ce serait peut-être bien de commencer par là.

François DAMERVAL constate que cela fait beaucoup de propositions d'auditions.
Il revient à la suite de l'ordre du jour qui prévoit l'audition de M. Bonneau.

David BONNEAU va rappeler la genèse de la question.

Il note que l'ensemble des documents dont souhaitait disposer la MIE ont été envoyés à ses membres : en particulier la liste des locaux actuellement occupés par la Région, des éléments sur le prix des futurs locaux, l'analyse des six derniers sites en compétition avant le choix final.
Mme PECRESSE souhaite que le déménagement soit un marqueur important de la mandature.
La dispersion importante des sites d'implantation du Conseil régional est due à l'histoire, avec des transferts successifs de compétence qui ont contraint l'institution à trouver, à plusieurs reprises, de nouveaux locaux . Il y a 16 sites en incluant les quatre antennes territoriales et les archives .
Les onze autres sites sont les deux hôtels de la rue Vaneau, le bâtiment du boulevard des Invalides , deux sites rue de Babylone, le 57 et l'hôtel Murat au 61, complétés par un immeuble rue Monsieur .
De plus la Région a pris en location un immeuble rue du général Bertrand, dédié aux lycées, une partie d'un immeuble nommé « Nord Pont « situé place de Catalogne (au 1er janvier, celui-ci recevra les pôles « cohésion territoriale « et « transports-logement «
Elle loue également le 115 (au- dessus de Conran Shop) et le 142 rue du Bac (au-dessus de la Grande Epicerie du Bon Marché).
Cet ensemble dispersé rend difficile au quotidien la vie des agents. Aller d'un lieu à un autre prend du temps. Cette dispersion géographique augmente le risque de travailler « en silo », de limite la transversalité et la mobilité interne .
Cela engendre également des coûts importants, tous ces immeubles se trouvant dans des quartiers chers de Paris, où les prix du marché sont élevés.
D'où une dynamique de déménagement et de regroupement des services dans un site unique. La dimension d'économie, rendue plus importante du fait de la baisse des dotations de l'Etat, joue u grand rôle, ainsi que le côté symbolique .
La délibération qui porte la décision de déménager ne parle pas de rééquilibrage à l'Est, mais c'est le souhait de la présidente que la Région matérialise ce souhait de rééquilibrage . Voilà le pourquoi de la proposition de la présidente.
Sur la procédure, une première délibération est intervenue en janvier 2016, qui a acté le principe . Puis une méthode pour choisir un site dans les meilleurs délais a été mise en place .L'exécutif a fait en sorte d'être accompagné par des professionnels ; le choix de Colliers International , une référence, répond à cet objectif . Colliers amené des opérations dans le secteur privé et pour des collectivités ainsi que pour le regroupement de services de l'Etat. Les membres de la mission ont les clauses du contrat de la Région avec Colliers, selon un MAPA (marché à procédure adaptée) .
La méthode de sélection a eu plusieurs dimensions : la définition du cahier des charges, côté Région, définition des besoins de l'institution, avec M. DAEHN et le concours de l'ensemble des services de la Région, qui ont chacun leur spécificité .
En parallèle la Région a défini les critères qui permettraient de faire le tri , ces critères ont été validés par les organisations syndicales qui ont été associées à toutes les étapes du processus, aux différentes étapes de choix des sites en lice ; elles les ont visités. La volonté claire de l'exécutif était de las associer .

David BONNEAU

Le cabinet Colliers a lui-même souligné combien l'association était étroite et transparente avec les organisations syndicales. Une fois que les critères étaient établis, le sujet était de voir quelle était l'offre correspondante. En lien avec la société Colliers, nous avons identifié quels étaient les projets existant en Île-de-France qui pouvaient répondre à nos besoins. Cette phase d'identification a conduit à identifier 37 sites potentiels. À ce stade, c'étaient vraiment des sites potentiels, afin de voir dans quelle mesure ils pouvaient ou non répondre aux attentes de la Région. À partir de là, le processus de sélection s'est mis en place : nous sommes passés de 37 à 14 sites, puis de 14 à six sites, et de six à trois sites, avant de procéder au choix définitif. Durant la phase de 37 à six sites, nous sommes entrés dans une discussion sur la base du projet, avec des études approfondies, mais nous n'étions pas dans des négociations serrées avec les porteurs de projet. À partir de ce moment, nous sommes entrés dans une phase de négociation étroite. Vous avez vu pour quelles raisons deux sites ont été écartés.
Pour les trois derniers sites en lice, nous sommes entrés avec eux dans des négociations exclusives très serrées. La négociation est allée dans le détail, puisque chacun des trois sites pouvait potentiellement être retenu. Tout a été regardé de façon extrêmement fine. Souhaitez-vous que nous regardions plus avant ce qui a conduit au choix, ou préférez-vous que nous passions à une phase de questions, Monsieur le président ?

François DAMERVAL
Je pense que ce serait bien que vous continuiez sur le choix de Saint-Ouen, sur la critérisation et la réponse à la critérisation.

David BONNEAU
Je reprends la phase à partir des six sites restants, en citant les noms des projets choisis par les promoteurs, puisque ce n'est pas nous qui les avons choisis. À part Melchior, il n'y a que des anglicismes… Parmi les éléments retenus pour le choix du site et pour cette opération, il y avait aussi une question de calendrier – dans les critères de sélection, le *timing* était quelque chose d'important. Les sites ont aussi été analysés au regard de ce critère. Il y avait également la volonté de s'inscrire dans un projet existant et de ne pas construire un siège pour la Région. Cela rencontre la question des délais, puisque construire implique nécessairement plus de temps que d'intégrer un projet existant. Il y a aussi la question symbolique relative au fait que la Région ne se construit pas un siège, avec le risque qu'y soient vus des éléments un peu pharaoniques, mais qu'elle est dans la même logique qu'une autre entité, qui s'inscrit dans un projet existant de bureaux classique, comme il en existe beaucoup en Île-de-France. Malgré tout, nous sommes la Région Île-de-France, nous avons des spécificités, liées notamment au fait que c'est une collectivité publique et politique avec des spécificités, comme un hémicycle. C'est une donnée qui est à prendre en compte et qui pose différents sujets techniques et juridiques sur lesquels nous pourrons revenir.
Les six sites restant en lice étaient :

- East Time à Bagnolet ; ce site se situe vraiment Porte de Bagnolet, là où il y avait un Saint-Maclou. J'ignore s'il y est encore, mais la présentation du site nous avait été faite dans le magasin ;
- City Seine à Ivry-sur-Seine ; ce site se situe dans une zone appelée Confluences, à la confluence de la Marne et de la Seine ;
- Juilliottes à Maisons-Alfort ; ce site se situe à proximité de l'A86 ;
- Melchior à Saint-Denis ; ce site se situe près de la sortie de la gare de RER B Stade-de-France ;
- les îlots E et C Porte de Paris ; ce site est à cheval entre Saint-Denis et Aubervilliers, près de la station Front-Populaire ;
- Influence à Saint-Ouen, le site qui a été retenu.

Ces six sites répondaient potentiellement totalement au cahier des charges de la Région, que ce soit en matière de surface ou d'accessibilité minimale pour les agents. Au regard de cette analyse des besoins de la Région, c'étaient des sites qui pouvaient convenir.
Une sélection de trois sites a été faite sur ces six sites. Deux sites ont néanmoins été jugés comme ne pouvant pas être retenus par la société Colliers : le site de Maisons-Alfort et le site Melchior, parce qu'il y avait des incertitudes sur la capacité à concevoir le projet dans un délai raisonnable. Concernant Maisons-Alfort, il s'agissait d'un terrain avec plusieurs propriétaires et avec des propriétaires dont le promoteur ne maîtrisait pas le foncier. D'assez fortes incertitudes juridiques en découlaient. Il y avait également un projet de dévoiement d'une voirie départementale qui était sur le site. Là aussi, cela engendrait de fortes incertitudes qui, pour un projet de cette nature et compte tenu du calendrier et de l'enjeu qu'il représente, ont conduit Colliers, et nous avec eux, à considérer que nous ne pouvions pas poursuivre avec ce site.
Concernant le site Melchior, qui se trouve juste à côté de la station de RER Stade-de-France, il y avait un immeuble où un vrai projet pouvait se faire dans un temps raisonnable, mais il ne permettait pas d'accueillir l'ensemble des services de la Région. De très lourdes incertitudes pesaient en outre sur le deuxième immeuble, raison qui a conduit Colliers à considérer que les incertitudes étaient trop fortes pour poursuivre ce projet. Il restait alors quatre sites en lice.
Le dernier site qui n'a pas été retenu est East Time à Bagnolet. Ce site présentait des atouts étant donné sa proximité par rapport à Paris.

François DAMERVAL
Est-ce que le problème est qu'il était trop proche du périphérique, pour la qualité de l'air ?…

David BONNEAU

C'est un élément qui a été extrêmement important. Cela a été pris en compte. Nous étions vraiment le long du périphérique, et la pollution est un sujet qui a été abondamment débattu et que nous avons étudié dans le détail. Cela a été un véritable sujet. C'est la raison pour laquelle les agents qui se sont prononcés sur ces six sites ont écarté ce site. Ils ont retenu les trois sites finalistes. Malgré sa proximité vis-à-vis du périphérique pour ce qui est des transports, le site de Bagnolet conduisait à 679 cas sensibles dans les transports en commun – c'est page 14 du document qui vous a été transmis.

Pour l'ensemble de ces six sites, nous avons fait une étude sur la durée de transports en commun pour chacun des agents de la Région. Colliers a fait cette étude pour voir l'évolution pour les agents de la Région. À partir de là, nous avons calculé la moyenne, pour voir quelle était l'évolution, en étudiant ce qui est perdu mais aussi les cas sensibles : ceux pour qui l'augmentation de la durée est vraiment très importante. Pour ceux qui gagnent ou perdent trois minutes, ce n'est pas très significatif, *a fortiori* compte tenu des incertitudes qui pèsent sur la régularité des transports en commun. En revanche, quand l'on commence à avoir une demi-heure de trajet supplémentaire alors que l'on passe déjà un temps important dans les transports en commun, cela change véritablement les choses. Sur ce point, le site de Bagnolet avait 679 cas sensibles – ce qui est considérable, puisque cela représente environ 30 % des agents.

L'analyse a alors porté sur les trois derniers sites : les sites d'Ivry, de Saint-Denis-Aubervilliers et Influence. Nous sommes entrés dans une négociation serrée avec l'ensemble des porteurs de projet. J'ai assisté à toutes les réunions que nous avons conduites avec eux. Nous avons eu plusieurs *rounds* de négociation. Ils sont revenus à plusieurs reprises nous présenter leur projet, les atouts de leur projet. Ils ont également fait évoluer leur offre financière. Les prix qui sont indiqués dans le document qui vous a été communiqué ne correspondent pas aux prix finals. Je rappelle qu'une confidentialité s'attache à ces documents. Le projet lauréat et l'ensemble des documents figureront dans le bail et dans la délibération que vous avez votée. Ce document a donc par définition un caractère public. Pour ce qui est des autres, ils nous ont fait des offres qu'ils ne feront pas nécessairement à d'autres – c'est leur liberté commerciale –, il faut donc respecter une certaine confidentialité les concernant.

Concernant le choix de Saint-Ouen, les éléments vous ont été exposés lors de la présentation du rapport. Vous les avez dans la délibération, vous avez vu quels critères de choix ont été retenus par les agents – ou du moins par leurs représentants syndicaux. Le site de Saint-Ouen satisfaisait à la plupart des cases. C'est ce qui ressort de l'analyse qui avait été faite par Colliers et que vous avez dans le document où le site de Saint-Ouen ressortait en tête. Au moment où ce document avait été fait, les porteurs de projet du projet Influence n'avaient pas donné l'ensemble des éléments relatifs à leur prix. Il y avait une note de zéro pour le prix, alors même qu'à la fin ils se sont bien positionnés sur le prix ; leur note aurait donc dû être meilleure. C'est la date du document qui veut cela, puisqu'ils n'avaient pas rendu l'ensemble des éléments à ce moment-là.

— Je récapitule rapidement les grandes familles de critères qui ont été retenus. Nous avons le critère de l'accessibilité en transports. Sur ce point, le site de Saint-Ouen offre un avantage par rapport aux autres sites. Une ligne de métro existe déjà, et la station de métro est vraiment à proximité immédiate du futur siège : à environ 100 mètres de la station de la ligne 13. À partir de 2019, la ligne 14 – en cours de prolongement – arrivera sur le site de Saint-Ouen et la station sera au même endroit, ce sera Mairie-de-Saint-Ouen. Cela permet d'avoir un accès très facile à ce site. Nous connaissons les limites de la ligne 13… mais les choses s'améliorent. L'avantage est que les principaux bâtiments du siège se trouvent sur la ligne 13, et les agents ont positionné leur lieu de résidence en fonction de cette ligne. Cela présente donc un avantage de rester sur cette ligne, à la fois pour le temps de parcours et le nombre de correspondances.

Deux critères ont en effet été pris en compte pour les transports. Pour ce qui du temps de parcours, l'allongement est extrêmement faible : en transports en commun, nous arrivons à un temps domicile-travail moyen de 53 minutes, contre 49 minutes aujourd'hui. Cela fait

+ 4 minutes. Cela reste une durée très inférieure à la moyenne des Franciliens, puisque le temps de trajet moyen pour les actifs Franciliens est de 58 minutes en transports en commun. Surtout, le nombre de correspondances moyennes diminue. Il est aujourd'hui de 1,5 en moyenne pour les agents, il sera de 1,3 quand nous serons à Saint-Ouen. Pour ce qui est des cas sensibles, le site de Saint-Ouen présente aussi l'avantage de n'avoir que 54 cas sensibles en transports en commun. Pour une organisation comme la nôtre, qui représente environ 2000 personnes au siège, c'est très limité.

Si nous comparons Saint-Ouen avec les autres sites sur le plan de l'accessibilité, nous voyons qu'à Ivry il n'y a pas de métro dans la zone où devait être positionné le futur siège. La Région participe au prolongement de la ligne 10 et finance les études, mais celui-ci n'interviendra pas avant de nombreuses années. Nous avions de fait une bien moins bonne accessibilité du site, avec beaucoup de correspondances, puisque la plupart des agents auraient été amenés à venir en bus et non en métro.

Concernant le site de Saint-Denis-Aubervilliers, il existe une ligne de métro : la 12, avec la station Front-Populaire. Le temps de trajet était similaire à Saint-Ouen, mais le nombre de correspondances était sensiblement supérieur et il n'y a pas la perspective de l'arrivée de la ligne 14, qui est un élément important. Dans l'accessibilité du site, notre préoccupation première était que les agents puissent accéder facilement à leur lieu de travail, mais il était aussi important que ces agents puissent ensuite se déployer assez aisément vers les partenaires naturels de la Région : la SNCF, la RATP, la préfecture… Il s'agit de tous les services avec lesquels nous travaillons. Il s'agit d'avoir une interconnexion simple avec les grandes gares parisiennes, puis d'avoir un accès assez aisé aux aéroports. Il fallait que le site régional soit très bien irrigué pour les agents qui sont amenés à aller à l'extérieur et pour ceux qui sont amenés à venir à la Région. De ce point de vue, le site de Saint-Ouen est le mieux positionné, y compris pour l'avenir, puisque dans le réseau du Grand Paris express une connexion est prévue avec Roissy, *via* la ligne 17. Moyennant un changement, cela permettra à Saint-Ouen d'être directement connecté à l'aéroport Charles-de-Gaulle.

— La question de l'environnement – au sens large – a ensuite compté. Cela comprend la sécurité du site. Sur ce plan aussi, le site de Saint-Ouen avait un avantage par rapport aux autres, dans la mesure où il est en centre-ville. Il est en face de la mairie, au milieu des commerces. Il s'agissait aussi d'une volonté de ne pas se retrouver perdus dans une zone de bureaux. Certains sites qui avaient été envisagés se trouvaient dans des zones purement tertiaires. Là, en ce qui concerne le confort de vie pour les agents, nous sommes en centre-ville, avec un centre-ville qui existe et dont la ZAC va être amenée à se développer. La ZAC où la Région s'installe est en effet un programme mixte : un programme tertiaire mais aussi un programme de logements, si l'on regarde les superficies considérées. À Ivry, le site n'était pas du tout dans le centre-ville. À Saint-Denis, le site était dans une zone centrale : la place du Front-Populaire, mais les atouts n'étaient pas les mêmes.

En l'occurrence, nous avons un parc de 12 hectares à quelques centaines de mètres du futur site de la Région. Je pense que l'environnement est donc agréable pour les agents.

Pour ce qui est de la sécurité – un point important, puisqu'il s'agit de la sécurité de 2000 personnes –, il fallait que le site présente toutes les garanties. Saint-Ouen avait là aussi un avantage, avec le déploiement de la vidéoprotection sur l'ensemble de la zone. Nous sommes en outre à proximité immédiate du commissariat de la police municipale, puisqu'ils se trouvent au bas de l'immeuble, et de plus entre l'immeuble et la station de métro.

— Pour ce qui est de la qualité des bâtiments, même s'il y a des différences entre les bâtiments – dans la présentation et l'allure générale des bâtiments –, c'est assez subjectif. Concernant la qualité intrinsèque de la construction des bâtiments – et notamment la question des labels –, nous sommes sur des standards qui sont à peu près identiques et qui sont des standards élevés. De ce point de vue, je pense qu'il n'y avait pas de distinguo entre les bâtiments. La seule différence concernait la compacité du site. Les sites de Saint-Denis et d'Ivry sont répartis sur trois bâtiments, qui ne sont pas reliés par une passerelle. Concernant le site Influence, il y a deux bâtiments, reliés par une passerelle. Cette passerelle sera sur trois

niveaux : les troisième, quatrième et cinquième étages, permettant d'avoir un ensemble unique et cohérent. C'était un élément important dans la volonté de regroupement des services.

— La question du calendrier a été un des critères déterminants pour le site de Saint-Ouen. Un des immeubles : Influence 1, était en cours de construction au moment où le travail de sélection a été mené. Vous verrez lorsque nous ferons la visite que le bâtiment est quasi achevé. Le gros œuvre doit se terminer dans les semaines à venir, et l'aménagement intérieur doit commencer au mois d'avril. Un des bâtiments était existant, et cela permet d'avoir à la fois un calendrier rapide et un calendrier certain. Dès lors que le bâtiment est sorti de terre, les aléas liés à ce type d'opération disparaissent, ou du moins sont singulièrement réduits. Les deux autres projets qui étaient en lice n'étaient pas aussi avancés, ils n'avaient pas été lancés par les promoteurs, dans la mesure où généralement ils ne lancent pas des projets en blanc. Cela signifie qu'ils ne construisent pas tant qu'ils ne savent pas qui occupera leur immeuble. Pour l'immeuble dont on parle, la société américaine propriétaire du site :Tishman Speyer, a fait ce choix, considérant qu'elle trouverait un locataire. Elle a porté financièrement son immeuble, nous permettant de nous inscrire dans ce projet avec un calendrier relativement rapide.

— Le plan financier était aussi un point important, l'objet du déménagement étant de faire des économies. Comme toute décision prise dans ce conseil régional vise à préserver au mieux les intérêts financiers des Franciliens, cette question a été regardée dans le détail. Le site de Saint-Ouen a été validé par *France domaine*, qui a validé en tout point l'économie du projet. Les chiffres vous ont été communiqués dans la délibération. Il y a deux immeubles à Saint-Ouen et, si l'on compare, l'ensemble est moins cher que le site de Saint-Denis. Par rapport au site d'Ivry, un des deux immeubles est moins cher, l'autre a un prix légèrement supérieur à celui d'Ivry. Cependant, compte tenu de tout ce que j'ai cité, la prestation globale pour ce qui est du rapport qualité/prix nous a amenés à considérer que l'immeuble de Saint-Ouen était le meilleur rapport qualité/prix. Cela a donc été validé par France domaine, qui a donné un *satisfecit* au montage financier de l'opération.

François DAMERVAL
Merci, Monsieur BONNEAU. Nous allons commencer une série de questions.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Merci, Monsieur le président. Je voulais remercier les services pour le document qui nous a été communiqué, qui est très intéressant sur les six sites. J'aurais une première question : qui a décidé de la pondération des critères ? Alors que le cabinet retient quatre sites, pourquoi n'en retenez-vous que trois ? Vous avez parlé de la sécurité environnementale, mais cela représente 5 % des 100 %, alors que pour la disponibilité du bâti c'est 10 %. Nous voyons bien qu'une priorité est donnée à la disponibilité. Vous avez parlé de l'accessibilité des stations de métro, mais cela ne représente que 1 %. Il y avait un cahier des charges, peut-être pourrions-nous l'avoir, afin de savoir ce qui était exactement demandé pour ces offres.

Je ne comprends pas pourquoi vous avez écarté East Time, pourquoi vous êtes passé de quatre à trois sites, par rapport au document que vous nous avez fourni. Il ressort de vos propos qu'un nouveau critère a pu venir en cours de réflexion : l'absence de MOP, la maîtrise d'ouvrage publique. Dans ce cas, il aurait mieux valu le dire dès le départ, puisque vous allez créer des déceptions et tout le monde aurait gagné du temps. Sur cette base, vous avez également écarté Maisons-Alfort. East Time arrive quand même en tête dans la notation. Je ne comprends pas pourquoi vous nous avez présenté trois sites, y compris dans la délibération, alors qu'à la fin le cabinet en retient quatre et qu'East Time est mieux placé. Aujourd'hui, vous nous dites que les agents ont pensé que la sécurité environnementale du site n'était pas optimale.

Il y a un problème de méthode : soit l'on se base sur ces critères, soit l'on redemande aux agents leur avis à la fin, mais je ne saisis pas quand vous avez écarté East Time. Je ne dis pas pour autant que c'était le meilleur site, mais j'essaie de comprendre.

David BONNEAU

Vous l'avez indiqué : le choix des agents a été de ne pas retenir ce site, notamment du fait de la proximité du périphérique. Il y avait d'autres éléments, mais je ne vais pas revenir sur les questions juridiques et les questions liées à la loi MOP, qui sont des questions importantes que nous avons prises en compte. C'est la raison pour laquelle ce site n'a pas été retenu. C'est aussi un site sur lequel pesaient des incertitudes concernant le calendrier, compte tenu du fait qu'il contenait du construit – le terrain n'était pas nu, il était en partie occupé par Saint-Maclou. C'est une zone que j'ai eu l'occasion de visiter en début d'année dernière, la présentation nous avait donc été faite dans le magasin, qui était ouvert avec des clients, et c'est une zone urbanisée. Cela nécessitait donc à la fois de détruire l'ensemble et de voir aussi si les terrains n'avaient pas un problème de pollution ; il fallait en tout cas envisager différents délais ensuite.
Concernant la question de la pondération, celle-ci a été proposée par la société Colliers. L'on peut toujours modifier les pondérations, modifier les critères, mais si l'on regarde le tableau tel qu'il est présenté, et quel rang a chacune des opérations pour chacun des ensembles, on se rend compte que l'on arrivera approximativement au même résultat final, quelle que soit la pondération. C'était aussi le sens de ma présentation. Que ce soit sur l'accessibilité, sur l'environnement du site, sur le calendrier ou sur le critère prix, Saint-Ouen est, sinon premier, du moins très bien placé dans tous les cas. L'on peut affiner à l'extrême dans les pondérations pour avoir une vision un peu différente, mais je pense qu'en fin de compte vous retomberez sur le même résultat.
Concernant le cahier des charges, je ne vois pas de difficulté à ce qu'il vous soit communiqué. Le cahier des charges recense les besoins de la Région, que ce soit sur le plan administratif ou sur le plan politique, et il était destiné à s'assurer que tous nos besoins soient satisfaits sur le nouveau site où nous arriverions. Nous avons aussi veillé à y avoir une marge de respiration, compte tenu du délai entre la prise de décision et le moment où celle-ci intervient, même si l'opération est conduite rapidement, et il peut y avoir des changements dans les collectivités. Autant que faire se peut, nous avons essayé de les anticiper.
Concernant la loi MOP, qui est un vrai sujet qui avait aussi été évoqué sous la précédente mandature, le conseil régional en tant que collectivité publique est contraint de faire de la maîtrise d'ouvrage publique, et donc de la maîtrise d'ouvrage directe, dès lors qu'il construit un bâtiment qui est fait pour ses besoins propres. Si vous avez une influence déterminante sur le programme, vous devez passer en loi MOP. C'est aussi pour cela que nous avons eu la volonté de nous inscrire dans des projets qui étaient existants et n'avaient par définition pas été conçus pour la Région. L'immeuble de Saint-Ouen existait et était quasiment construit, il ne l'a pas été pour la Région. Dans ce cas, nous sommes hors loi MOP, et la Région peut alors acheter ou louer des locaux standards qui auraient pu être pris à bail ou achetés par n'importe quel autre opérateur.
Le projet tel qu'il vous a été présenté comprend les immeubles Influence 1 et 2, et dans l'immeuble Influence 2 se trouvera l'hémicycle. L'hémicycle est spécifique, c'est un objet que l'on ne retrouve pas dans toutes les entreprises. L'aménagement de l'hémicycle sera ainsi réalisé en maîtrise d'ouvrage directe par la Région, dans le cadre de la loi MOP, à l'intérieur de l'immeuble Influence 2.

Nadège AZZAZ
Merci beaucoup, Monsieur BONNEAU, pour tous ces éléments qui nous permettent d'y voir un peu plus clair. Concernant la question de la maîtrise d'ouvrage publique, y avait-il une volonté politique de ne pas passer par une maîtrise d'ouvrage publique ? Pourquoi ne souhaitiez-vous pas passer par une maîtrise d'ouvrage publique ? C'est ce que nous avons du mal à comprendre. Est-ce parce que cela aurait ralenti l'opération ?

David BONNEAU
Il n'y avait pas de volonté politique.

Nadège AZZAZ
Est-ce que cela alourdit le travail de la Région ?

David BONNEAU
Non, ce n'est pas gave d'alourdir notre travail, nous sommes corvéables à merci ! Je vous ai indiqué un sujet qui est un sujet symbolique : le choix politique d'entrer dans un immeuble qui est un immeuble standard, comme n'importe quelle organisation entrerait dans un immeuble standard, et que ce ne soit pas quelque chose qui ait été créé par la Région pour la Région, etc. avec les polémiques que peuvent susciter la construction de tel ou tel hôtel de Région dans telle autre Région. Ce sont des choses fréquentes. Comme il y avait aussi une volonté d'aller rapidement, il est plus simple de s'intégrer dans un immeuble qui existe déjà. La loi impose un certain nombre de procédures à respecter, et nous fait des analyses juridiques très précises, parce qu'il faut regarder les choses en détail avec ce type de sujet, y compris lorsque les immeubles existent déjà. Un immeuble est quasi achevé, et pour l'autre le projet préexistait avant l'intérêt de la Région, puisque le permis de construire avait été déposé avant le choix de la Région. La Région réalisera elle-même en maîtrise d'ouvrage directe la partie correspondant à l'hémicycle, que nous appelons le « socle » en immobilier ; cela désigne les deux premiers niveaux du futur immeuble.

François DAMERVAL
Merci, Monsieur BONNEAU.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Pour revenir aux agents, vous dites qu'ils ne voulaient pas de Bagnolet. Qu'auriez-vous fait s'ils avaient dit : « Nous ne voulons pas de Saint-Ouen » ? Il ne me semble pas que c'était mentionné pour la délibération qui a été adoptée, mais est-ce qu'ils ont validé ces six sites ? Ils ont été informés, mais ont-ils validé ? Par ailleurs, quel est le *process* pour qu'ils refusent Bagnolet ? Y a-t-il eu un choix ?

David BONNEAU
Il y a eu une réunion du comité technique, où ils ont eu l'occasion de s'exprimer sur le sujet.

Un intervenant
Il y a aussi eu une réunion conjointe de la commission des finances.

David BONNEAU
Oui, cela a eu lieu postérieurement : le 10 juin.

François DAMERVAL
Il serait intéressant que nous ayons les dates de ces réunions.

David BONNEAU
Vous devez les avoir dans la délibération.

François DAMERVAL
La délibération ne mentionne toutefois pas l'exclusion du projet East Time.

David BONNEAU
Page 14 de la délibération, vous avez l'ensemble des réunions de concertation qui ont été conduites.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Monsieur BONNEAU, est-ce simplement parce que les agents ont refusé le site de Bagnolet que nous n'y avons pas donné suite ? Il est quand même assez bien noté sur le plan de la pondération.

David BONNEAU

Oui, mais pas simplement. Je vous ai indiqué qu'il y avait différents éléments qui faisaient peser des incertitudes sur ce site. C'est un ensemble de critères, et nous vous donnons les documents avec la plus grande transparence. Vous avez l'ensemble des documents. D'un côté, il y a un site qui présente des incertitudes certaines concernant sa comptabilité, son calendrier et qui soulève des questions relatives au transport des agents : près d'un tiers de l'effectif du siège est en situation limite par rapport aux transports en commun. Des incertitudes pèsent donc sur ce site, et il y a une volonté des agents de ne pas le retenir. À partir de là, un choix est fait. Il fallait entrer dans un processus de négociations exclusives. Le choix de partir sur les trois derniers sites est fait et assumé.

François DAMERVAL
Merci, Monsieur BONNEAU.

Michel JALLAMION
Concernant le *timing* de ces critères et de leur pondération, est-ce Colliers International qui a décidé du montant de la pondération ?

David BONNEAU
Dans le document, il s'agit effectivement de leurs propositions de pondération.

Michel JALLAMION
Nous verrons peut-être avec le cahier des charges ce qui avait été demandé. Les points importants – comme la date de livraison – qui ont été retenus dans le cahier des charges pour faire le choix du site étaient-ils indiqués comme des points fondamentaux ? Y avait-il des incitations pour que ce soit fait tôt ?

David BONNEAU
Je vous avoue humblement que je n'ai plus en tête les termes exacts du cahier des charges. Je ne sais pas comment les choses avaient été libellées. Je parle sous le contrôle de *Daniel* DAEHN, mais le cahier des charges était essentiellement un document technique destiné à reprendre le programme de la Région : le nombre de mètres carrés, le nombre de places souhaitées à la cantine, la place dont nous avons besoin pour l'hémicycle… Toutes ces données fondamentales sans lesquelles le conseil régional ne peut pas fonctionner constituaient les données du cahier des charges, et cela permettait ensuite de sélectionner le site et de voir si les sites correspondaient ou non aux besoins du conseil régional.

François DAMERVAL
Merci, Monsieur BONNEAU. Nous verrons donc avec le cahier des charges. Par ailleurs, concernant la question de la location plus achat, est-ce quelque chose qui a été choisi par vous ou est-ce une recommandation que vous a faite Colliers, pour vous indiquer que c'était plus simple sur le plan pratique, etc. ? Tout a été calculé sur une proposition de location plus achat, mais est-ce que cela présentait un intérêt pour la collectivité, ou était-ce un choix ? Cela laisse de plus peser une incertitude, car l'option d'achat va être levée à un moment politique qui sera très sensible : le changement de majorité – ce que je souhaite ! – ou la continuation de l'actuel exécutif.

David BONNEAU
De ce point de vue, cela a été un choix très clair de la présidente, avec la volonté de ne fermer aucune porte, de laisser toutes les possibilités ouvertes. Pour chaque candidat, nous avons souhaité qu'il nous fasse une proposition pour une location, une proposition pour un achat – c'est ce qui a ensuite été soumis à votre vote concernant le site Influence –, mais cela ne préjuge pas de l'issue qui sera donnée à ces options. Cela préserve au contraire tous les intérêts de la Région. L'option d'achat se traduit juridiquement par une promesse unilatérale de vente, laquelle constitue une obligation pour le vendeur et pas du tout pour l'acheteur. Cela

préserve donc totalement les intérêts de la Région. Si vous voulez dire que la situation est différente pour Nexity et pour Tishman Speyer, il faut savoir que pour Nexity la levée de l'option d'achat intervient dans les trois mois qui suivent la prise à bail, et cela peut ensuite être prolongé de neuf mois. Il y a ainsi une période de un an à partir du moment où on prend livraison de l'immeuble pendant laquelle on peut lever l'option d'achat. Cela interviendra donc pendant cette mandature.
S'agissant d'Influence 2, c'est décalé, puisque l'option d'achat a été décalée, pour des raisons qui appartiennent à la société Tishman Speyer. Si la date des élections de fin de mandat n'est pas modifiée, le choix politique qui vous a été présenté dans le cadre de la délibération était de faire en sorte que ce soit ce qui paraissait le plus raisonnable et le plus évident pour la présidente : que ce soit la même majorité qui décide que celle qui paye. Cela ne posait pas de difficultés juridiques de dire : « Un choix est fait avant l'élection : la levée d'option, et ensuite le transfert de propriété. Le paiement se fait donc à l'issue de l'élection. » La présidente a considéré que nous ne pouvions pas fonctionner ainsi, la levée d'option se faisait donc avec le transfert de propriété par la même majorité, quelle qu'elle soit, mais le choix en est entièrement assumé par celle-ci.
Je rappelle enfin que dans une promesse unilatérale de vente c'est le vendeur qui s'engage à vendre à un certain prix l'immeuble à une certaine date. Cela signifie que, si les prix augmentent, il ne peut pas le changer – ce serait une très bonne affaire pour la Région. Comme nous avons arrêté le prix aujourd'hui, si par exemple les prix de l'immobilier prenaient 20 %, la Région bénéficierait de la plus-value immobilière dès à présent. Si les prix baissaient de manière forte, cela n'engagerait à rien la Région, qui pourrait simplement dire : « Je ne lève pas l'option. » Dans ce cas, ses intérêts seraient totalement préservés. Une négociation avec le propriétaire s'ouvrirait ensuite pour éventuellement acquérir l'immeuble à un prix plus conforme aux prix du marché.

Michel JALLAMION
Concernant le temps de transport, les cas sensibles sont bien ceux qui ont plus de 30 minutes supplémentaires de trajet ?

David BONNEAU
Oui, c'est cela.

Michel JALLAMION
Je n'arrive pas à comprendre les données qui sont indiquées. Vous dites qu'il y a peu de temps en plus pour Saint-Ouen et que le nombre de correspondances change – l'on passe de 1,5 à 1,3 –, cela signifie que vous vous mettez dans l'optique qu'il y a la ligne 14, puisqu'il n'y aura pas de changement en plus si l'on reste sur la ligne 13. Je ne vois pas comment nous pouvons gagner sur le plan des changements alors que nous restons sur la même ligne.

David BONNEAU
Nous avons fait les deux simulations : avec et sans ligne 14, et cela ne change quasiment rien.

Michel JALLAMION
Le nombre de correspondances ne peut pas diminuer si nous restons sur la même ligne.

David BONNEAU
En effet…

Michel JALLAMION
Ma question demeure donc concernant la ligne 14. Des projections ont-elles été faites par rapport à l'arrivée d'autres lignes ? Vous parlez de 2019, mais vu comme la politique est menée actuellement nous ne sommes pas sûrs que cela sorte de terre en 2019. Ma question concerne les autres sites : avons-nous pris en compte les nouvelles lignes qui sont projetées ?

David BONNEAU
Oui, bien sûr, mais la réalité est qu'il n'y a pas de ligne projetée sur les autres sites à très court terme. Mais tout a été pris en compte. Je répondrai de manière imparfaite à votre question sur le nombre de correspondances, car je n'ai pas en tête l'évolution entre la ligne 13 seule et la ligne 13 avec la ligne 14, mais, en temps de transport, la ligne 14 permet de gagner encore un peu de temps, même si l'on reste sur des temps assez similaires.

Michel JALLAMION
Vous êtes sur une moyenne, mais le problème concerne les cas sensibles. Autrement, les moyennes sont quasi égales sur les différents sites : on perd trois ou cinq minutes, cela ne signifie rien, la moyenne n'est pas un critère spécifique pour les personnes qui le vivent. Le problème, ce sont les cas sensibles. Il faudrait savoir si pour eux cela varie ou non. Par ailleurs, sur le document que vous nous avez transmis se trouvent des chiffres : + 222 pour Saint-Ouen pour les voitures, par exemple. À quoi cela correspond-il ? Pour les transports en commun, nous voyons bien à quoi les chiffres correspondent, mais pour le critère « voitures » ce n'est pas clair.

François DAMERVAL
Les chiffres ne semblent pas forcément cohérents par rapport à ce qui est donné comme information à côté. Il y a notamment une grosse variation si l'on prend Influence, où il y a 54 cas sensibles pour 54 agents, avec 713 agents qui gagnent du temps, 1134 qui en perdent et une moyenne de temps perdu de 9,8. Si l'on prend par exemple le dossier des îlots E et C, il y a 1121 agents pour une moyenne de 11,4 minutes, mais il y a 594 agents qui sont touchés, soit dix fois plus.

David BONNEAU
Ce sont les cas sensibles.

François DAMERVAL
Si vous avez dix fois plus d'agents qui sont touchés en cas sensibles, avec la moitié des agents qui sont touchés, et que vous avez seulement 11,4 minutes, alors qu'il faut 30 minutes pour que le cas devienne sensible, les chiffres ne sont pas clairs.

Compte- rendu sans enregistrement, réalisé d'après des notes

David BONNEAU indique que Colliers est partie des lieux de résidence des agents et a réalisé des études sur la durée des trajets logement-travail mais sans savoir qui, de fait, utilise une automobile , les transports en commun, change de moyen de transport.
Les 222 de Saint Ouen sont des cas sensibles d'automobilistes .Mais pour l'ensemble des agents automobilistes, gagnent-ils ou perdent-ils du temps avec la localisation de la Région à Saint Ouen, je pense qu'ils en gagnent .

Nadège AZZAZ aborde la question des deux immeubles Influence et de leurs permis de construire .

David BONNEAU observe que le permis de construire –d'Influence 2 – est obtenu .

Nadège AZZAZ demande ce qui se passerait si la Région ne s'en portait pas acquéreur.

David BONNEAU explique qu'il y avait d'autres clients potentiels, dont on ne peut citer le nom à cause du secret des affaires . Les bureaux que la Région va occuper sont des bureaux de haute qualité destinés au secteur tertiaire. Ils pourraient être le siège d'une grande entreprise, ou d'une administration. A Aubervillers, c'est le ministère de la Justice qui s'installe .

François DAMERVAL évoque la question sous l'angle du stock (ce dont on est propriétaire) et du flux (ce dont on est locataire). Quelle est l'évaluation de ce dont la Région est propriétaire, qui pourrait constituer un apport pour l'achat de nouveaux locaux ? Quel avenir pour les antennes territoriales ? Qui va déménager, qui va rester ? Les archives, les antennes, le service des marchés publics, qui doit être fermé et confiné pour confiner les informations ? Les ressources humaines elles aussi doivent être traitées à part pour des raisons de confidentialité. Quelle surface cela représente-t-il ?
De plus, dans les trois sites que nous louons, y-a-t-il des sous-locataires ?

David BONNEAU indique que la valeur des sites dont la Région est propriétaire se monte à 250 M€ environ.
Les sorties de bail sont, pour la rue du général Bertrand, le 31 octobre 2017, pour la rue du Bac le 30 juin 2018 et pour Nord Pont le 1er mai 2019.
Pas une seule fois le déménagement n'a été organisé en fonction de la sortie des baux. Nous avons rencontré les bailleurs.
Le bail de la rue du général Bertrand a été prolongé. Celui de NORD Pont devrait être en phase pour un déménagement vers l'immeuble Influence 2 .Les contacts sont en cours avec les bailleurs de la rue du Bac.
Il y avait au départ quatre antennes locales, la réorganisation des services a abouti à deux fusions ; la Région a à présent deux antennes et l'une d'elles, qui se trouve à Pantin, pourrait peut-être s'articuler avec le futur siège.
Les archives ont un local spécifique loué à Saint-Denis ; elles resteront où elles se trouvent.
L'ensemble des services, y compris les marchés publics et les ressources humaines ont vocation à déménager. Les cloisonnements seront installés là où ce sera nécessaire, quand des données confidentielles seront en jeu.

Sur une question de **Jean-François LEGARET** à propos des groupes politiques, **David BONNEAU** indique qu'il y a des espaces cloisonnés prévus pour eux, qui seront traités en maitrise d'ouvrage directe par la Région.
Pour le moment, le Centre Hubertine Auclert et le GIP Maximilien sont hébergés à Nord Pont. Comme cela a été indiqué, il y a des espaces dans le futur siège pour les organismes extérieurs à la Région. Par ailleurs, le bail des immeubles Influence prévoit la possibilité de la sous-location.

François DAMERVAL évoque la question des stocks d'archives nécessaires au service des marchés publics, dans leurs bureaux.

David BONNEAU explique qu'on s'est efforcé de prendre en compte les besoins des services ; la numérisation va permettre la baisse des stocks de papier nécessaire

Reprise du compte-rendu selon enregistrement

David BONNEAU
C'est Colliers qui a révisé cette étude. Je leur ai fait confiance, mais nous pouvons la faire vérifier. Je vous précise la méthodologie pour que les choses soient claires. Nous nous sommes naturellement efforcés de prendre en compte l'ensemble des besoins des services, notamment en matière de stockage, avec toutes les contraintes qui y sont liées. À ce sujet, nous sommes en train d'engager un processus de numérisation des archives pour essayer de diminuer la taille de nos stocks sur papier.

Michel JALLAMION
Je voulais savoir s'il était possible d'avoir un tabloïd avec les différentes adresses, le nombre de mètres carrés et le nombre d'agents, la date du bail et son montant. Je viens d'arriver à la Région et je suis un peu perdu avec tous les sites. Un tabloïd reprendrait ces éléments et les organismes associés, parce que nous ne comprenons pas bien pourquoi ils ne sont pas fixés sur les 6000 mètres carrés. Quand nous les interrogeons, ils expliquent qu'il n'est pas vraiment possible de diminuer, et il est probablement prévu que des organismes associés viennent, mais une note sur ces deux aspects serait appréciable.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Combien de candidats ont postulé lors du premier appel d'offres ?

François DAMERVAL
Pourrons-nous avoir le rapport de l'appel d'offres ?

David BONNEAU
Oui, sans aucune difficulté. Je n'ai plus le nombre de candidats en tête, mais nous pourrons évidemment vous l'indiquer.

François DAMERVAL
Monsieur BONNEAU, au nom de notre mission, je voulais vous remercier pour la qualité des documents fournis et pour les réponses que vous avez apportées dans votre exposé.
Je vous souhaite à tous de bonnes fêtes de fin d'année, et nous nous retrouvons le 6 janvier à 10 heures. Je vous invite à transmettre le message par e-mail à ceux qui sont absents aujourd'hui. Merci à toutes et à tous.

La séance est levée à 11 heures 50.

PROCES-VERBAL DE LA
REUNION DU 6 JANVIER 2017 A 10 HEURES
SOUS LA PRESIDENCE DE M. FRANÇOIS DAMERVAL

Etaient présents :

Mmes Sophie DESCHIENS, Alexandra DUBLANCHE, Anne-Claire JARRY-BOUABID, Béatrice de LAVALETTE,

MM. Eddie AIT, Gilles BATTAIL, François DAMERVAL, Jean-François LEGARET, Aurélien LEGRAND.

Participaient également à la réunion :

M. David BONNEAU, directeur général des services,
M. Daniel DAEHN, directeur général adjoint du pôle patrimoine et moyens généraux
M. Gaëtan GRANDIN, secrétaire général du groupe LR,
Mme Blandine GOUEL, secrétaire générale du groupe UDI,
Mme Ingrid RONSAIN, secrétaire générale du groupe S&R,
M. Hadrien LAURENT, secrétaire général du groupe RCDE

Et pour le cabinet Colliers :

Mme Carine LANNOY, directrice pour l'immobilier chez Colliers,
M. Dominique BEGHIN, directeur pour l'immobilier chez Colliers.

Ordre du jour :

Audition du cabinet COLLIERS

La séance est ouverte à 10 heures.

François DAMERVAL
Comme il est de coutume, je vous souhaite à toutes et à tous une bonne année 2017.

François DAMERVAL
Le procès-verbal de la première réunion de décembre appelle-t-il des observations ?

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Bonjour à tous et à toutes et mes meilleurs vœux. Monsieur Legaret, vous allez dire que je deviens coutumière du fait. Pour l'administration générale, des propos qui n'étaient pas les miens m'avaient été attribués, propos que vous aviez fait corriger ensuite. Ce procès-verbal n'est cependant pas complètement fidèle. J'ai un doute sur le vote de la présidence. Tout le monde avait voté pour Monsieur Damerval sauf lui-même. Or il est indiqué NPPV.

Une intervenante
Monsieur Battail souhaitait intervenir également dans ce sens.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Le président a-t-il le droit de voter ? Si tel est le cas, le vote de Monsieur Damerval n'a peut-être pas été compté lors du vote concernant le décalage de la réunion.

François DAMERVAL
L'erreur est actée : le procès-verbal sera modifié. Je vous invite à bien lever la main. Je vous propose d'adopter le PV incluant les modifications évoquées.

Avis favorable
(pour : LR, S&R,UDI, EELVA,RCDE
abstention : FN
absents: CD, FdG)

Le procès-verbal de la réunion de décembre 2016, sous réserve des modifications qui ont été énoncées, est approuvé.

François DAMERVAL
Nous accueillons avec plaisir M. Dominique Béghin ainsi que Mme Carine Lannoy, dans le cadre de cette mission d'information et d'évaluation sur le déménagement de la Région.
Vous représentez la société Colliers qui a été missionnée pour apporter une assistance à la Région. Je vous propose que vous commenciez par nous exposer votre travail dans le cadre de la fonction qui vous a été confiée. Nous entamerons ensuite une série de questions-réponses rapides. Vous disposez d'une heure et demie pour effectuer une présentation judicieuse.

Dominique BEGHIN
Bonjour. Merci de nous accueillir. Je vous rappelle rapidement la procédure à l'issue de laquelle le cabinet Colliers International a été sélectionné.
La Région a effectué à un appel d'offres au sens du Code des marchés publics au mois de janvier 2016 pour le choix d'un assistant maître d'ouvrage devant l'accompagner dans la sélection d'un futur siège. Au terme de ce processus de sélection, Colliers International a été retenu pour conseiller la Région dans sa recherche, au travers de différents critères tels que la qualité de la présentation, son coût, etc.
Notre travail a débuté par une analyse de la situation existante. Nous avons recensé l'ensemble des immeubles utilisés par la région Ile-de-France en propriété ou en location. Cette analyse nous a ainsi permis d'identifier site par site un certain nombre de critères de base, tels que les surfaces de chaque bâtiment, le nombre de collaborateurs par bâtiment, les loyers, l'analyse des baux. Dans le cas d'un immeuble en locatif, nous avons évalué les conditions locatives et les termes des baux afin de définir la période propice pour que la Région puisse rompre le contrat tout en évitant le paiement d'indemnités.
En parallèle, nous avons mené une étude de géolocalisation de l'ensemble des salariés de la région Ile-de-France, sur la base de fichiers anonymes existants, afin d'identifier la ou les zones prioritaires pour l'implantation du futur siège. En effet, le temps de trajet futur des salariés, en comparaison du temps de trajet actuel, demeure un critère essentiel dans ce genre d'études.
Nous avons également réalisé une projection de ce que représenteraient les besoins de la Région dans le cadre d'un nouvel immeuble. La simple addition de surfaces actuelles de bâtiments, qui sont d'époques et d'organisations différentes, mais également dont l'utilisation ne s'avère pas forcément optimale, apparaît insuffisante pour évaluer les besoins futurs. Nous avons retravaillé objectivement, à partir des indications transmises par la Région, sur la taille du futur conseil régional d'Ile-de-France. Le nombre élevé des collaborateurs fait partie des éléments fondamentaux de la démarche. D'autres contraintes particulières et plus complexes sont venues s'ajouter et ont guidé notre recherche, comme la possibilité d'aménager un hémicycle pouvant accueillir des élus dans le cadre des conseils régionaux. Nous avons pris en

compte le fait que, comme vous le savez, la salle d'hémicycle doit s'accompagner de salles de commissions et de bureaux pour les assistants parlementaires .C'est très structurant . La réunion de ces éléments, inclus dans le cahier des charges, nous a permis d'obtenir une projection de ce que pourrait être ce futur siège en termes de surface, avec une estimation avoisinant les 50 000 mètres carrés.
Je souligne également la volonté de déménager le plus vite possible, notamment au vu de l'imminence de la date idéale de sortie des baux existants, afin d'aller vers un nouvel environnement en évitant les doubles loyers et les pénalités.
Dès le départ, la démarche a également été guidée via les demandes exprimées par les IRP, les instances représentatives du personnel, qui avaient défini une liste de critères de choix fondamentaux. L'un des critères essentiels réside dans l'accessibilité du site grâce à différents modes de transport et notamment les transports en commun. Il convenait de tenir compte également de l'accessibilité à pied, de l'accessibilité depuis les gares parisiennes, de la proximité des sites des grands partenaires de la Région, de l'accès PMR(personnes à mobilité réduite) – point qui devrait d'ailleurs être un non-sujet aujourd'hui pour des immeubles modernes et récents –, de la sûreté du site lui-même ainsi que de son environnement, et de la sûreté des personnes. La surface devait être suffisante, offrir la possibilité d'implanter un hémicycle, disposer d'une bonne qualité de bâtiment sur les plans architectural et environnemental, ainsi que permettre d'accéder à un parking. Enfin, il fallait envisager la gestion des besoins d'évolution future en taille si nécessaire. L'environnement souhaité du site, pour sa part, se caractérise à travers la demande de proximité avec les commerces et les restaurants.
Les éléments financiers sont cités non pas avec la mise en avant du plus faible coût, mais avec la recherche du meilleur rapport qualité-prix. Il est parfois ardu d'attribuer la meilleure note au meilleur prix.
Sur cette base de critères, nous avons recherché l'ensemble des sites de l'Ile-de-France pouvant correspondre à tout ou partie de ces besoins. Nous avons réussi à identifier 37 projets, nombre qui apparaît considérable au regard des critères précités.
De manière systématique dans ce genre de démarche, nous répertorions tous les projets correspondants, sans faire de tri préalable en fonction de la localisation, du prix ou de l'accessibilité. A noter qu'à la base, plus de 50 projets étaient identifiés. Dans le cas présent, certains pourraient être qualifiés de « non-projets » puisque quelques élus d'Ile-de-France avaient souhaité s'inscrire dans cette consultation en tant que promoteurs d'un possible site d'implantation du futur conseil régional d'Ile-de-France.
Nous avons travaillé sur l'analyse de ces 37 projets jugés recevables de façon à avancer dans le processus de sélection. Le critère de la surface a permis d'effectuer une première sélection. 23 sites trop petits pour répondre aux besoins de la Région, estimés à 50 000 mètres carrés, ont été immédiatement éliminés.
Les 14 projets restants sont les suivants :

- Immeuble îlot E dit Pop-up au parc des portes de Paris à Saint-Denis ;
- Projet à la Porte de la chapelle à Saint-Denis ;
- Influence à Saint-Ouen ;
- Le Melchior à Saint-Ouen ;
- Le siège de SFR, projet confidentiel à l'époque. L'actionnaire nous avait approchés pour que nous nous intéressions à cet immeuble. La confidentialité a été levée sur ce projet ;
- East Time à Bagnolet ;
- Un projet à Maisons-Alfort ;
- Un projet à Ivry-sur-Seine ;
- Cœur d'Orly développé par Foncière des régions à côté de l'aéroport ;
- Etoile à Issy-les-Moulineaux ;
- Tour Hélice à Issy-les-Moulineaux ;
- Un projet à Bois-Colombes ;

- Les tours Pascal à la Défense à Puteaux, actuellement occupées par le ministère de l'Ecologie et du développement et des transports ;
- Ouest to be à Asnières sur Seine.

Comme vous pouvez le constater, les 14 sites sont répartis tout autour de Paris. Je précise que notre recherche se situait hors Paris, en accord avec la Région afin de lui permettre une implantation non parisienne , et d'être plus proche de son territoire.

Le deuxième tamis de sélection a consisté à reprendre les critères des IRP(instances représentatives du personnel) que sont l'accessibilité du site, la sûreté et l'organisation des bâtiments. Ce dernier critère est majeur puisque nous avions identifié des réponses structurées non pas sur un seul bâtiment, mais sur plusieurs. Nous avons pris en compte la possibilité que ce bâtiment puisse offrir des usages spécifiques, notamment l'hémicycle et les salles de commission. Je rappelle que les autres critères englobaient la qualité du bâtiment, l'environnement du site, le calendrier du projet. A ce stade, nous n'avions pas encore pris en compte la notion du prix.

Durant cette étape, nous avons écarté les sites de la sélection si au moins deux des critères imposés par les IRP faisaient défaut. Cela nous a conduits à éliminer sept sites complémentaires : Saint-Denis Porte de la Chapelle, Cœur d'Orly, les deux projets d'Issy-les-Moulineaux pour des raisons d'accessibilité et de calendrier de projet, le projet de Bois-Colombes pour les mêmes raisons, les tours Pascal parce qu'il s'agissait d'un IGH (Immeuble de grande hauteur) d'où un calendrier non maîtrisé, le projet d'Asnières-sur-Seine en raison de l'accessibilité, de la sécurité et de l'environnement. Nous avons, en outre, éliminé l'immeuble SFR assez rapidement puisque les incertitudes concernant ce projet étaient multiples. Hormis la gestion de la sortie de SFR, il fallait en effet discuter avec les propriétaires, Aviva et Crédit Agricole immobilier, dans des délais courts impliquant un processus compliqué.

Six sites restaient en lice : le projet îlot E à Saint-Denis place du Front populaire, le projet Influence à Saint-Ouen, le projet Melchior à Saint-Denis, le Projet East time à Bagnolet, le projet de Maisons-Alfort et le projet City Seine à Ivry-sur-Seine. Trois projets se situent au nord-nord-est parisien, un à l'est et deux au sud-est.

Nous sommes entrés ensuite dans une analyse fine de ces six sites. Nous les avons visités avec la Région, les élus et les IRP. Souvent, seules des présentations de projets étaient effectuées. Pour la plupart d'entre eux, les projets étaient soit en phase de réalisation, soit en phase de démarrage.

Un nouvel affinement a eu lieu. Le premier projet éliminé dans l'ordre de présentation que j'ai sous les yeux, c'est celui de Maisons-Alfort pour des problèmes notamment juridiques. Le projet était crédible. Néanmoins, les terrains appartenaient à l'Etat et la RATP. Il fallait que le promoteur puisse acquérir les deux terrains. Il existait en outre un gros problème de dévoiement de route départementale qui coupait les parcelles en deux. Enfin, le projet n'existant qu'au stade embryonnaire, il fallait qu'il soit compatible avec la réglementation qui vous est imposée, à savoir le respect de la loi MOP. Il aurait donc fallu procéder respectivement à un appel d'offres pour le choix d'un maître d'œuvre, puis à un autre pour la réalisation des travaux d'où des délais extrêmement longs, sans parler de l'incertitude initiale de maîtrise des fonciers.

Le projet Melchior à Saint-Denis est le deuxième projet éliminé. A l'examen du dossier, il est apparu que seul un premier bâtiment de 30 000 mètres carrés pouvait être disponible rapidement. L'extension de 20 000 mètres carrés aurait nécessité le dépôt d'un permis de construire et l'allongement du délai de réalisation. La situation se serait compliquée avec un bâtiment existant loué ou acheté et un autre que la Région aurait dû réaliser dans le cadre d'une loi MOP. Nous avons également décelé une non-maîtrise du foncier. En effet, à l'époque, le promoteur possédait bien toutes les promesses pour la réalisation de son opération de 30 000 mètres carrés, mais il n'avait pas la maîtrise du foncier sur le terrain d'extension. La question aurait pu être réglée rapidement, mais il était difficilement imaginable pour la Région d'avoir d'un côté un bâtiment construit par un promoteur et de l'autre côté, un bâtiment réalisé sous loi MOP. Le décalage en termes de livraison aurait été extrêmement long et pénalisant

pour le déménagement. Bien entendu, la Région souhaite un déménagement commun à l'ensemble des équipes et le plus rapide possible.
Nous avons relevé un certain nombre de points d'attention pour les quatre projets restants. Concernant East Time à Bagnolet, le bâtiment principal proposé correspondait aux besoins de la Région, mais il manquait un des éléments structurants à savoir la partie incluant l'hémicycle et les salles de commission. Ces derniers pouvaient être réalisés dans le cadre d'une extension sur un terrain situé de l'autre côté de la rue, terrain en processus de maîtrise par l'opérateur. En termes de planning, cet aléa aurait allongé les délais.
A ce stade, nous avons introduit deux autres critères cités, mais pas encore complètement abordés. Nous avons ainsi analysé la fonctionnalité des immeubles puisqu'un bâtiment de 50 000 mètres carrés doit pouvoir correspondre au cahier des charges. Nous sommes également entrés finement dans l'analyse des études de déplacement, incluant les temps de transport en voiture ou en transport en commun. Nous avons comparé chaque site avec la situation actuelle des salariés de la Région. Nous avons mis en évidence des « cas sensibles » c'est-à-dire des salariés dont le temps de trajet dépasse les soixante minutes et qui subiront un allongement de leur temps de trajet de vingt minutes.
Pour East Time, nous comptabilisons 679 cas sensibles en transport en commun, ce qui est beaucoup, soit 152 cas sensibles supplémentaires par rapport à la situation actuelle. Le nombre de correspondances moyennes était de 1,6 versus 1,5 actuellement. Nous avons dénombré 465 cas sensibles en voiture, soit 374 cas sensibles en moins comparés à la situation actuelle, ce qui s'explique par le fait que ce site se situe en bordure du périphérique.
Le plateau montre une bonne fonctionnalité avec une proportion importante de bureaux en premier jour. Généralement, les bureaux modernes sont organisés avec les bureaux sur les façades en premier jour, les parties centrales abritant les salles de réunions, les locaux de service et les sanitaires.
En termes de planning, le bâtiment principal dispose d'un permis existant. Le bâtiment est en général livré avec faux planchers et des faux plafonds. En incluant les travaux d'aménagement « preneur », c'est-à-dire les travaux vous permettant de fonctionner (cloisonnement, électricité, moquette, aménagement spécifique), ce bâtiment aurait été utilisable à la fin du troisième trimestre 2019. La partie complémentaire de l'hémicycle était réalisable dans le cadre de la loi MOP puisque le terrain était maîtrisé, mais il restait à dessiner le projet et à le réaliser, impliquant un appel d'offres au maître d'œuvre, puis un appel d'offres entreprise. La livraison aurait été possible à la fin du premier trimestre 2021. La Région aurait fonctionné à Bagnolet à partir de fin 2019, mais l'hémicycle aurait été livré environ un peu plus d'un an plus tard. Néanmoins, la réponse était correcte tant en termes de loyer qu'en termes de réponse aux demandes de la Région. Je rappelle que la Région avait souhaité pouvoir louer ou acquérir. East Time a répondu positivement aux deux sujets, donc en location et en acquisition.
Dans cette compétition, vous imaginez bien que les quatre concurrents atteignant la finale ont fait preuve de beaucoup de bonne volonté en matière de rapidité de réponse et de qualité de réponse. Leurs opérateurs se sont engagés tout au long du processus à améliorer les offres financières.
L'intérêt du deuxième site étudié de manière approfondie, City Seine à Ivry, réside dans le fait que le foncier était maîtrisé et tous les permis obtenus. Nous avons envisagé plusieurs scénarios de découpage sur Ivry avec un développement sur deux, voire trois bâtiments. Au final, nous avions imaginé une solution sur deux bâtiments dits B1 et C1 ainsi que sur un bâtiment à construire dit B2, toujours dans le cadre d'une loi MOP.
En termes d'accessibilité, nous comptabilisions 665 cas sensibles en transport en commun, ce qui représentait une augmentation de 138 agents. Néanmoins, le nombre moyen de correspondances s'élevait à 2 *versus* 1,5 actuellement d'où une dégradation du temps de transport en commun. Le T Zen et le bus passent à proximité d'Ivry-sur-Seine et le site était relié aux transports en commun par des navettes. La ligne T Zen, financée par la région, devait être livrée dans les délais. Concernant le trajet domicile-travail en voiture, 480 cas sensibles en voiture ont été recensés, soit une baisse de 332 agents.

En termes de fonctionnalité des plateaux, des bureaux modernes restaient à construire avec une proportion de premier jour tout à fait significative. Le sujet ne présentait pas de difficulté particulière.
En termes de planning, les deux bâtiments principaux B1 et C1 permettaient une arrivée des équipes à la fin du deuxième trimestre 2019. Le bâtiment complémentaire réalisé dans le cadre d'une loi MOP était livrable au 1er trimestre 2021, d'où un écart d'un peu moins de deux ans.
Sur le plan économique, l'offre apparaissait tout à fait performante. A nouveau, les immeubles pouvaient être loués ou acquis.
Le troisième site analysé, Influence à Saint-Ouen, possède deux bâtiments. Le bâtiment Influence 1 est aujourd'hui terminé. Le bâtiment Influence 2, dessiné et prêt à démarrer, permettrait de faire l'appoint en termes de surface. Le premier bâtiment mesure 33 000 mètres carrés et le deuxième 22 000 mètres carrés. Les deux bâtiments sont extrêmement proches l'un de l'autre. Il est par ailleurs possible de les relier par un système de passerelles pour fluidifier la liaison entre les deux immeubles.
Ce bâtiment a été conçu par le promoteur de façon à réserver des volumes significatifs vides de tout aménagement, permettant à chaque utilisateur d'intégrer l'aménagement qu'il souhaite. Ce raisonnement se développe de plus en plus. Très souvent, le promoteur imagine des aménagements pour un utilisateur standard. Or, dans de très nombreux cas de figure, cet aménagement standard ne convient pas. Cette démarche a donc permis de trouver une réponse intéressante dans le cas de la recherche de la Région qui souhaite utiliser un hémicycle. L'ensemble immobilier proposé possède le volume suffisant pour proposer cet hémicycle dans le cadre d'une loi MOP travaux d'aménagement. Nous ne sommes plus dans des travaux lourds de construction d'un bâtiment, mais dans le cadre d'une réalisation d'aménagement plus simple à gérer, avec l'installation de cloisons, de gradins, du matériel sono et vidéo, c'est beaucoup plus simple à gérer .
En temps de transport, nous comptabilisons 54 cas sensibles sur Saint-Ouen avec la ligne 14, soit 54 agents supplémentaires par rapport à la situation actuelle. Nous comptons 480 cas sensibles en voiture, soit une baisse de 222 agents. Le nombre de correspondances moyennes descend à 1,3 versus 1,5 actuellement.
Le bâtiment est moderne, bien conçu, avec des bureaux en premier jour et la partie centrale dédiée aux aménagements spécifiques souhaités.
En termes de planning, le premier bâtiment incluant la réalisation des travaux d'aménagement sera disponible au premier trimestre 2018. Le deuxième bâtiment, y compris ses aménagements, sera livré début 2019. Les travaux de l'hémicycle à l'intérieur de l'immeuble seront réalisés en temps masqué (temps de travail accompli pendant l'exécution d'un autre).
Un effort a été fait lors de négociations pour réduire les délais, déjà sensiblement plus courts que ce que nous avons vu jusqu'à présent. Ce projet est le plus rapidement disponible ; il offre avec 32 781 mètres carrés sur Influence 1 et 24 034 mètres carrés sur influence 2, tous deux offerts à la location ou à l'achat.
Le quatrième projet a d'abord été connu sous le nom de Pop-up, puis sous le nom d'îlot E et C, et enfin d'îlot E, C et D. Ce projet illustre mes propos de tout à l'heure. Il a considérablement évolué entre la première offre que nous avons reçue, et qui se trouve sous vos yeux, et le bâtiment final tel qu'il a été proposé par Icade. L'îlot E constitue le bâtiment principal de presque 28 000 mètres carrés. L'îlot C aurait abrité des bureaux complémentaires pour une surface de 17 000 carrés. L'îlot D aurait accueilli la partie hémicycle qui mesurait 7 700 mètres carrés. La livraison était prévue au premier trimestre 2019 pour l'îlot E, le premier trimestre 2020 pour l'Îlot C et le troisième trimestre 2020 pour l'îlot D. Comme tout à l'heure, l'îlot E et l'îlot C possédaient déjà des permis de construire. Ils sont construits par le promoteur et mis à disposition par l'opérateur. L'îlot D aurait, lui, été réalisé dans le cadre d'une loi MOP avec recherche de maître d'œuvre et du maître d'ouvrage.
Par ailleurs, ce projet se compose de trois bâtiments entrecoupés de rues et était accessible *via* la future ligne de tramway, financée par la région, appelée Tram-y, reliant le T3 et la partie nord du T8 à la porte de Paris.

En termes de transport, 594 cas sensibles ont été recensés, soit une augmentation de 67 agents par rapport à la situation actuelle en transport en commun, 600 cas sensibles en voiture – soit une baisse de 812 agents – et un nombre de correspondances moyennes de 1,8 toujours versus 1,5 actuellement.
La caractéristique principale de tous les bâtiments ayant atteint la finale résidait dans leur modernité. Ce projet n'échappait pas à la règle. L'offre de l'îlot E, D et C a été considérablement améliorée entre la première présentation et la présentation finale.
Comme pour les projets East Time et City Seine, les deux bâtiments principaux ont été offerts à la location, mais la Région aurait dû obligatoirement acquérir l'îlot D. Une proposition d'acquisition des trois bâtiments a également été formulée. Le découpage de la partie hémicycle réalisée en loi MOP créait une distorsion dans le mécanisme de détention. On imagine mal la Région louer deux bâtiments et acheter le troisième pour l'hémicycle. Un tel cas conduit presque automatiquement à exercer une option d'achat. Au contraire, le projet Influence laisse ouvertes toutes les options.
Nous avons mis en place ce que nous appelons une liste multicritère qui regroupe l'ensemble des éléments détaillés. Je pense que vous avez pu en prendre connaissance. Ces listes de critères ont été travaillées, modifiées et validées par les IRP. Sur la base de ces listes, nous nous livrons systématiquement à un exercice qui consiste à noter les projets. Nous avons noté les six projets réunis dans notre *short list*. Le classement final au 12 mai mettait en tête le projet East Time, puis dans l'ordre le projet Influence, le projet City Seine, l'îlot E et C, le triangle de l'Echat et enfin Melchior. Ce système de notation nous a permis d'éliminer rapidement le triangle de l'Echat et Melchior.
En approfondissant l'analyse des quatre premiers projets, nous avons exclu East Time compte tenu des nombreuses incertitudes qui pesaient sur la maîtrise du planning du bâtiment complémentaire situé sur le terrain face au bâtiment principal. Notre travail consiste parfois aussi à nous transformer en enquêteurs. Nous ne nous contentons pas de prendre pour argent comptant les propos des promoteurs. Pour ceux qui ont visité ou qui connaissent le bâtiment, la qualité de l'environnement connaissait des manquements. East Time accueille les locaux de Saint Maclou visibles du périphérique. Il semble facilement accessible, mais la séquence d'entrée vers ce projet emprunte une petite voie communale, peu valorisante et peu sécurisée. Nous imaginons mal un siège prestigieux de la Région, sans être ostentatoire, à cet emplacement. L'accumulation des critères, qui individuellement n'étaient pas rédhibitoires, nous a conduits à proposer l'élimination de Bagnolet qui ne répondait pas complètement aux besoins de la région. En outre, à l'époque de cette notation, nous n'avions pas encore la proposition finale de l'îlot E et C qui a évolué considérablement. Les efforts des protagonistes ont généré une dynamique mouvante. L'îlot E, C et D serait repassé indiscutablement devant East Time si nous avions refait la notation.
Il est essentiel de noter, sur la base de la grille multicritère dont nous disposons, quelle que soit la pondération que vous appliquez, qu'Influence arrive systématiquement en première place. Derrière, City Seine et le projet E, C et D demeurent au coude à coude. Nous avons remis ces conclusions à la région afin de lui permettre de faire son choix final.

François DAMERVAL
Madame Lannoy, souhaitez-vous apporter des précisions ?

Carine LANNOY
Pour compléter les propos de Dominique, je précise que notre analyse n'a pas permis de faire un choix final puisque nous avons continué à travailler entre le 12 mai et le 5 juillet sur l'intégralité des sites. Tous ces éléments ont encore été affinés. Le choix final a arrêté deux jours avant le communiqué de presse de la Présidente.

François DAMERVAL
Merci, Madame Lannoy. Nous allons débuter notre série de questions.

Eddie AIT
Je tiens à vous remercier pour cette présentation détaillée. Nous avons pris beaucoup de notes ; je souhaite en conséquence que nous puissions bénéficier de cette présentation au format papier ou électronique à court terme. La version actualisée du document ne nous a pas été remise.

Carine LANNOY
L'analyse présentée aujourd'hui est celle valable au 12 mai.

Dominique BEGHIN
Il n'existe pas de présentation mise à jour au mois de juin.

Jean-François LEGARET
Je vous propose que le compte-rendu de notre réunion intègre ces éléments.

François DAMERVAL
Il me paraît étrange qu'un communiqué de presse soit publié le 1er juillet mais qu'aucun document ne soit rendu par Colliers au moins quelques jours avant, sur lequel se serait basée la présidence de la Région.

David BONNEAU
Le document qui a servi de base à l'intervention du cabinet Colliers, et qui vous a été transmis à votre demande, est celui concernant les six meilleures offres. Comme pour toutes nos réunions, un compte-rendu vous donnera toutes les précisions complémentaires apportées à l'oral lors de cette présentation. Pour répondre à la question du président, un document a été établi au moment de la proposition de choix de la présidence, puisque le choix lui-même s'est fait lors de la délibération de novembre. Ce document est en ligne sur le site internet de la Région. Nous pouvons également à nouveau vous le communiquer. Il a été établi en lien avec la société Colliers qui était présente lors de cette présentation. M. Béghin avait d'ailleurs pris la parole à cette occasion. Il avait participé à la conférence des présidents pour apporter les précisions nécessaires.

François DAMERVAL
Président

J'ai en mémoire l'analyse des offres. En revanche, je ne me souviens pas qu'un rapport final nous ait été transmis.

Carine LANNOY
Jusqu'au 30 juin, nous avons travaillé sur toutes les offres. Aucun rapport final n'a donc été établi.

David BONNEAU
Le document présente le site de Saint-Ouen.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Merci pour cette présentation. Je m'attacherai particulièrement à bien comprendre le rôle qui vous a été attribué par rapport au cahier des charges. L'appel d'offres sera abordé lors d'une prochaine séance.
Votre rôle consistait ainsi à proposer une liste de sites après l'analyse que vous avez effectuée. Le document édité au mois de mai présente quatre sites. Trois sites ont émergé suite à votre travail. Madame, vous indiquez que vous avez travaillé jusqu'au bout. Je souhaite savoir si au final votre cabinet a présenté un seul site, trois sites ou quatre sites.

Dominique BEGHIN
Au final, trois sites se sont détachés dans la grille multicritère : City Seine, l'îlot E, C et D et le projet Influence. Quelle que soit la pondération apportée, le classement plaçait City Seine et Influence au coude à coude et l'îlot E, C et D derrière.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Je m'étais intéressée, lors notre précédente séance interne, à cette pondération. Serait-il possible d'obtenir cette nouvelle pondération sur les trois sites ? Le document en notre possession indique qu'East Time arrive en tête au regard des critères. Pour aller plus loin sur la pondération, vous avez retenu les 26 critères des agents. Le choix d'y affecter des coefficients émane-t-il du cabinet Colliers ?

Dominique BEGHIN
Dans ce cas, nous pouvons proposer des grilles de pondération. Le mandant, à savoir la Région, peut appliquer ses propres critères de pondération. Une fois de plus, quelle que soit la pondération cohérente que vous appliquez, vous arrivez quasiment au même résultat.

François DAMERVAL
Président

Les pondérations que vous nous présentez me posent problème. La pondération financière fait régulièrement défaut. La surpondération financière apparaît évidente par rapport au plan de financement de la Région sur les projets présentés. Pondérer à 30 % la proximité d'un déménagement par rapport au coût financier du nouveau siège et, à la limite, l'annoncer comme un critère peu déterminant, me semble problématique. Pourriez-vous nous expliquer les différents types de plans de financement proposés et qui concluent à l'absence de différences sur la question financière entre les trois projets ?

Dominique BEGHIN
Le critère financier constitue, bien entendu, un critère déterminant. Les quatre derniers opérateurs ont fait preuve de beaucoup de bonne volonté et se sont battus jusqu'au dernier jour pour essayer d'emporter la décision, et ce en qualité de produit, en termes de planning, mais aussi en termes financiers. Aujourd'hui, les trois premières offres demeurent assez proches les unes des autres. Le loyer seul ne suffit pas à répondre à la question. Il doit être rattaché aux coûts associés. La pondération financière englobe plusieurs critères : le loyer, les coûts associés et le risque des coûts associés, c'est très important, il ne faut pas oublier le risque du coût associé .Le loyer d'Ivry est peut-être le plus bas, mais il faut construire le bâtiment de l'hémicycle et le transformer en équivalent loyer, en prenant en compte les risques associés à une construction sous loi MOP, par un maître d'ouvrage public, et aux problèmes de délais. La réponse est valable également pour l'îlot E, C et D qui de toute façon est un peu plus cher que les deux autres en termes de coût d'occupation. Influence 1, peut-être légèrement supérieur au loyer d'Ivry, présente un coût associé beaucoup plus faible, puisque l'hémicycle a simplement besoin d'être aménagé et non construit, ce qui rend l'opération nettement moins risquée. Reste au maître d'ouvrage à faire son choix parmi les trois propositions, mais les écarts financiers ne sont pas significatifs. Avec ce niveau de finesse et de qualité de projet, l'élément financier demeure important, mais les trois projets étaient habilités à concourir de manière totalement évidente.

Anne-Claire JARRY-BOUABID

Pour poursuivre sur la pondération, votre démarche apparaît intéressante. Retenir tous les projets ou pas au départ reste un choix. Des déceptions peuvent également en découler. Comme vous l'avez dit, les non-projets sont écartés. Les projets restant passent à travers un

premier tamis, puis un deuxième selon les critères. Cependant, pourquoi ne pas avoir mis des coefficients plus importants sur le calendrier ? Dans tous nos débats, celui-ci représentait le critère fondamental. Il ressort également qu'on ne voulait pas utiliser la loi de MOP et que nous voulions une maîtrise du foncier. Pourquoi ces critères ne ressortent-ils pas plus ?

Dominique BEGHIN
Si vous accordez la pondération la plus élevée sur le délai, Influence se démarque nettement, de façon presque stratosphérique.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Ce critère permettait de gagner du temps au niveau du choix.

Dominique BEGHIN
Une grille de pondération reste totalement subjective. Dans ce cas-là, nous aurions pu proposer des bâtiments totalement inadaptés parce qu'ils étaient disponibles immédiatement. Notre rôle était de conserver un équilibre satisfaisant entre les différents coefficients de pondération.
Je rappelle combien il paraissait complexe de rassembler un délai court, une surface de 50 000 mètres carrés et des bâtiments pouvant répondre à la spécificité de la Région, c'est-à-dire permettant l'aménagement d'un grand hémicycle bordé de salles de commissions, un bâtiment neuf, efficient, situé dans un environnement approprié.
Je garde en mémoire nos échanges avec la Région. Dès le départ nous est apparue la difficulté pour trouver un bâtiment adéquat. Nous savions que nous pourrions avoir à imaginer la réalisation de la partie hémicycle dans le cadre d'une loi MOP, terrain maîtrisé ou non. De manière exceptionnelle, Influence ne présentait pas le même degré de difficulté pour obtenir un hémicycle puisque seul un aménagement avec l'installation de mobilier et du matériel audio était nécessaire. Dans le cadre des deux autres projets, il fallait construire les murs avant d'aménager l'intérieur. Ce n'est pas la même notion de risque, ce n'est pas la même difficulté .
Je me permets d'émettre un commentaire politiquement incorrect dans cette assemblée. Nous avons travaillé sur les calendriers de toutes les phases de réalisation en MOP maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage. Lorsque nous avons proposé les calendriers en interne chez Colliers, les responsables de la maîtrise d'ouvrage craignaient que les délais ne puissent être tenus. Un maître d'ouvrage public ne tient jamais ses délais ! Quand j'ai parlé de ces délais en interne aux personnes qui s'occupent notamment de la réalisation des lycées, ils s'en sont amusés. Dans le cadre des deux projets où nous réalisions l'hémicycle en loi MOP, nous avons même imaginé des plannings volontaristes. Si on ne tenait pas ces plannings volontaristes, on savait que ces projets ne seraient pas qualifiables. Ces éléments étaient problématiques

Aurélien LEGRAND
J'ai cru comprendre qu'entre un bâtiment construit en loi MOP ou un aménagement comme celui d'Influence, il existait une différence au niveau de l'obligation de propriété du bâtiment.

Dominique BEGHIN
Absolument pas.Je vais préciser, vous avez raison. Dans les deux cas de figure que représentent les projets d'Ivry et de Saint-Denis, deux bâtiments sont réalisés par le promoteur, la Région pouvant les louer ou les acheter. Le troisième bâtiment doit être construit par la Région dans le cadre d'une loi MOP ; elle en devient donc automatiquement propriétaire.
Dans le cadre d'Influence, la Région bénéficiera d'une plus grande souplesse puisqu'elle sera propriétaire des aménagements réalisés à l'intérieur du bâtiment, qu'il soit loué ou acheté.

Carine LANNOY
Le choix de céder le foncier émane évidemment du propriétaire. La Région pourrait alors réaliser elle-même les travaux. En tout état de cause, si la région devient propriétaire du bâtiment contenant l'hémicycle, elle s'attachera alors plus facilement à prolonger la location des bâtiments attenants.

François DAMERVAL
Président

Dans vos critères, vous avez souvent développé le caractère rédhibitoire lié aux incertitudes et aux coûts sociaux associés. Or le site choisi à Saint-Ouen rassemble deux investisseurs différents. Les contraintes de calendrier imposées diffèrent au final. Les options d'achat sont asynchrones avec le système politique de l'institution régionale. Je m'étonne qu'une loi MOP puisse être un frein au développement de certains sites, mais que la présence de deux propriétaires et l'existence de deux dates différentes pour les options d'achat et les levées d'option d'achat ne soient pas gênantes. Quelle raison le cabinet Colliers peut-il invoquer ?

Dominique BEGHIN
Premièrement, malgré les deux interlocuteurs, il n'existe qu'un seul promoteur. Les deux projets sont réalisés par l'entreprise Nexity, promoteur de la ZAC des Docks. Nexity avait déjà vendu à l'investisseur Tishman Speyer le bâtiment Influence 1. L'opération est assortie d'une obligation fiscale de détention de cinq ans, dont à peu près trois restent à accomplir. Le bâtiment est détenu dans le cadre d'un OPCI(Organisme de placement collectif immobilier).
Ensuite, les deux baux apparaissent quasiment identiques. Le parallélisme des formes et de contenus est total. Les travaux démarrent avec une petite année de décalage, mais ils se terminent en même temps.
Concernant les options d'achat, d'une part un promoteur souhaite réaliser une option d'achat relativement rapidement ; d'autre part un investisseur, de par le mécanisme d'acquisition, possède une obligation de détention pendant un nombre d'années définies. Néanmoins, le mécanisme dépend de la Région, selon sa décision ou non d'acheter l'un et l'autre bâtiment. La décision d'exercer une option d'achat peut être prise relativement rapidement en achetant Influence 2.0 et en levant l'option d'achat du bâtiment Influence 1 dès sa disponibilité. A l'inverse, ne pas acheter tout de suite Influence au promoteur n'empêche en rien la Région de procéder, dans le futur, à l'acquisition des deux bâtiments.

François DAMERVAL
Président

Concernant les propriétés de la Région, quelque chose devrait nous être fourni assez rapidement ,cela a été demandé le 23 décembre 2016. Nous disposons d'anciennes évaluations de l'existant, réalisées par France Domaine. Avez-vous mis à jour ces évaluations ? Comment évalueriez-vous le patrimoine immobilier de la Région ? Par rapport aux baux et à l'espace disponible, les locations à valeur faciale pour la région sont-elles exclusivement utilisées par la Région ? Tous les espaces sont-ils occupés uniquement par la Région ? Des organismes associés peuvent-ils prendre en charge une partie des coûts des loyers donnés à la Région ?

David BONNEAU
Colliers n'a pas reçu pour mission de valoriser les immeubles actuels. Cette mission a été confiée à la BNP qui finalise l'évaluation. Nous vous transmettrons évidemment les données quand elles seront consolidées. De mémoire et sous le contrôle de M. Daehn, je précise que la précédente évaluation était comprise entre 200 et 250 millions d'euros. La nouvelle évaluation dépasserait la précédente. Ce n'est pas encore consolidé, vous en aurez connaissance quand ce le sera .
Concernant le deuxième point, la Région dispose d'immeubles en location. Dans ces immeubles, seuls deux organismes associés sont hébergés par la Région : le CHA (Centre Hubertine Aucler) et le GIP Maximilien (portail des marchés publics franciliens); notre orchestre est, pour sa part, hébergé dans des locaux dont la Région est propriétaire à Alfortville. Par ailleurs, ces organismes associés occupent des locaux qu'ils louent. Dans notre futur immeuble, des espaces disponibles pourraient accueillir des organismes associés à Saint-

Ouen. Dans le cadre de la négociation sur les baux, la Région sous-louerait à des organismes financés par la Région, dont le choix n'a pas encore été arrêté.C'est une possibilité qui est offerte.

François DAMERVAL
Président

Les locaux utilisés par la Région occupent actuellement une surface de 66 000 mètres carrés. Vous arrivez à 55 000 mètres carrés, auxquels 6 000 mètres carrés dédiés aux organismes associés sont soustraits. Avez-vous été incité à optimiser fortement l'espace grâce à un *open space* ou êtes-vous à l'initiative de cette proposition ?

Carine LANNOY
Cette programmation a été faite en lien avec la Région qui a défini tous les besoins de la région. Nous avons également défini ensemble le pourcentage. Je précise que l'espace n'est pas aménagé en *open space*, mais en espace ouvert. La différence est majeure. L'*open space* fait référence à un local sans cloison, où les agents travaillent les uns en face des autres. Aujourd'hui dans les entreprises, par économie, les employés travaillent en espace ouvert. En région parisienne, les entreprises optent pour ces espaces ouverts compte tenu des loyers élevés. Néanmoins, ces espaces collaboratifs sont pensés. Ce souhait revient à la Région. Des espaces fermés sont prévus. Les espaces collaboratifs seront compensés par des espaces support incluant de nombreuses salles de réunion et des « bulles » ou espace de réunion.
La programmation a été pensée de manière généraliste afin de trouver la taille de l'immeuble adéquate pour la Région en fonction d'un recensement de vos besoins, pour aboutir à cette surface de 50 000 mètres carrés. Le cabinet Colliers n'est pas missionné pour réaliser cette programmation plus détaillée. Cette tâche incombe à la Région en fonction de votre organigramme. Ce travail sera prochainement entrepris précisément sur les immeubles Influence 1 et 2. Aujourd'hui, vous occupez 58 000 mètres carrés, mais comme le disait Dominique en introduction, vous cumulez les locaux peu optimisés – puisque vous possédez plusieurs immeubles, multipliant ainsi les accueils, les salles de réunion – et qui ne sont pas toujours bien utilisés, mutualisés.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Avez-vous participé aux négociations financières avec les trois sites ? Est-il prévu que vous puissiez conseiller la Région au moment de l'éventuelle levée d'option d'achat ?

Dominique BEGHIN
Nous avons participé activement aux négociations sous l'impulsion notamment de M. Bonneau qui a servi d'aiguillon pour que nous obtenions les meilleures conditions possible auprès des différents opérateurs. Nous avons beaucoup négocié l'amélioration des plannings, l'amélioration de la qualité de l'offre et l'amélioration de la qualité technique ainsi que les loyers et les offres de prix. Les écarts que nous avons pu constater entre les offres initiales et les offres finales s'avèrent très significatifs. Notre mission est terminée depuis la remise de rapport au mois de juin ou juillet de cette année et nous n'intervenons donc plus sur le dossier. Nous restons cependant disponibles si vous souhaitez nous confier une mission complémentaire.

David BONNEAU
Au moment de la levée d'option, la question pourrait se poser. Je rappelle le mécanisme de l'option d'achat qui est uniquement au bénéfice de la Région. Il a fait l'objet de la délibération du mois de novembre. Pour chacun des immeubles, le bail est assorti d'une promesse unilatérale de vente. Le propriétaire s'engage donc à nous vendre son immeuble à un prix donné et à une date donnée. Ensuite, la Région demeure totalement libre d'exercer l'option. Ce mécanisme possède l'avantage de lui certifier un prix. Evidemment, nous sommes sur une échelle calendaire de plusieurs mois, voire de plusieurs années. Les prix évolueront. Grâce au

mécanisme d'option d'achat, en cas de hausse significative des prix, la Région est protégée puisque le vendeur a formulé un engagement ferme sur le prix et ne pourra pas se dédire. A l'inverse, en cas de baisse significative des prix, la Région ne serait pas tenue d'exercer son option d'achat. Nous rentrerions alors dans une négociation commerciale. Compte tenu des évolutions de marché et si le besoin d'assistance se fait sentir, nous pourrions engager une procédure de marché public et le cabinet Colliers serait invité à concourir.

François DAMERVAL
Président

Avez-vous estimé le coût du déménagement en plus de l'immobilisation pour l'institution ? La question de l'amortissement dans le temps se pose également. Un coût supplémentaire peut avoir une valeur faciale non négligeable, mais être amorti dans le temps et permettre un rattrapage de ce qui n'a pas été fait pendant un certain temps. Je pense notamment à la mise à jour du matériel informatique à l'occasion du déménagement. Hormis l'engagement financier sur les options d'achat, avez-vous proposé à la Région un planning des engagements financiers, dont nous n'avons toujours pas eu connaissance, sur le coût du déménagement ?

Dominique BEGHIN
Dans l'analyse de tous les projets que nous avons réalisée, notamment les quatre puis trois premiers, nous avons bien entendu intégré l'impact des coûts de déménagement ainsi que celui des coûts liés à la mise en place de mobilier neuf ou des salles de réunion.

François DAMERVAL
Président

A combien s'élèvent ces montants ?

David BONNEAU
Les montants sur lesquels s'est basée l'analyse du cabinet Colliers sont détaillés dans le document du mois de mai. En page 31, le coût du déménagement sur Influence se monte à 300 euros par poste et le mobilier à 2 000 euros par poste.
Sur la question évoquée par M. Béghin, pour Influence, le document de mai fait état d'un loyer de 308 euros par mètre carré. Au final, les négociations ont abouti à 237 euros du mètre carré. En l'espace de deux mois, nous avons réussi à réduire le prix de 23 %.

Carine LANNOY
Garder trois immeubles en *short list* nous a également permis de faire jouer la concurrence et de faire baisser au maximum le prix. Si nous n'avions négocié que pour un seul immeuble, nous n'aurions pas obtenu des prix si attractifs.

François DAMERVAL
Président

Comment avez-vous travaillé en interne au niveau des compétences techniques ou encore de l'équipe pluridisciplinaire ? Le marché des collectivités territoriales demeure particulier. Un investissement de cette taille reste rare, heureusement. Sur la procédure d'anonymat, je ne vois pas d'inconvénient à ce que vous veniez me l'expliquer. Parfois, j'ai noté de petites incohérences. East Time présentait par exemple un nombre de cas problématiques supérieurs avec un délai de déplacement inférieur.

Carine LANNOY
Cabinet Colliers

En général, le cabinet Colliers emploie 200 collaborateurs en France et 16 000 collaborateurs dans le monde. Les équipes parisiennes se composent de plusieurs pôles : un pôle spécialisé

en architecture, un pôle spécialisé en architecture d'intérieur, un pôle dédié à la gestion informatique. Nos ingénieurs sont spécialistes de la construction, de montages de projet, de suivi des chantiers. Dominique et moi travaillons au sein du pôle immobilier, un pôle multidisciplinaire bénéficiant de la présence d'ingénieurs. Certains de nos collaborateurs sont issus d'écoles de commerce et des grandes écoles. Nous employons aussi des financiers, des urbanistes, des architectes. Nous travaillons de manière transversale.
Sur le projet Région Ile-de-France, notre équipe se composait de trois personnes : Dominique, Chloé qui est financière, et moi-même. Cyril Dubourg, qui s'excuse pour son absence à la réunion de ce jour, a exercé une supervision.
Parallèlement, nous avons monté de petites équipes pour nous aider dans l'analyse technique. Elles ont étudié de manière approfondie les différents immeubles. Elles ont organisé des rendez-vous techniques sur place et ont rencontré les propriétaires. Nous avons également travaillé en étroite collaboration avec un avocat et un notaire qui ont dégrossi les questions juridiques liées à la loi MOP. Nous avons aussi développé dernièrement un logiciel de calcul des temps de transport. Nous avons fait appel également à la RATP pour valider les études de transport.

François DAMERVAL
Président

Quels ont été les délais de réponse ?

Carine LANNOY
Cabinet Colliers

Nous possédons un logiciel interne. Nous avons été beaucoup « challengés » par les IRP et souhaitions nous assurer de la qualité de notre rendu. Nous nous sommes alors permis de missionner une filiale de la RATP, EM Services, afin de valider l'ensemble de nos études.

David BONNEAU
Je souhaite, quant à moi, souligner la très grande disponibilité de la société Colliers qui nous a accompagnés sur cette mission, parfois tard le soir. Nous avons travaillé ensemble, dans un temps relativement court sur des dossiers très lourds, notamment lors de la négociation assez serrée avec les trois candidats restants. Je tenais à lui rendre hommage pour son excellent travail. Notre communication avec cette société est toujours restée très satisfaisante.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Pour conclure, East Time n'aurait-il pas dû être écarté dès le deuxième tamis puisqu'il ne remplissait pas deux des critères ? En outre, il serait plus clair pour nous d'obtenir votre dernier tableau comprenant les trois sites en incluant les données dimensionnées et les loyers actualisés qui se trouvaient dans les motifs de la délibération. Pour Saint-Ouen, les éléments financiers manquent d'actualisation et ne nous permettent pas de bien comprendre le choix.

Carine LANNOY
Nous n'avons pas pu supprimer East Time lors du deuxième tamis. Ce criblage consistait en effet à éliminer les sites ne répondant pas avec certitude aux besoins de la Région. Or, le doute subsistait pour East Time, d'où l'établissement d'une *short list* de six sites que nous avons étudiés finement. En général, cette *short list* ne dépasse pas trois sites. Lors des vérifications et des investigations, nous avons réalisé que le foncier n'était pas maîtrisé. Comme l'indiquait Dominique, selon les promoteurs, tout est parfait et votre immeuble peut être livré à la fin du mois.

François DAMERVAL
Président

Monsieur Béghin et Madame Lannoy, je voudrais vous remercier pour la présentation de ce matin et votre disponibilité. Concernant notre mission, je rappelle les demandes formulées la dernière fois, qui concernaient la mise à disponibilité, d'une part, des appels d'offres du patrimoine, d'autre part du tableau récapitulatif des baux.
Notre prochaine réunion se tiendra début février. Une date reste à trouver pour visiter le bâtiment Influence.

La séance est levée à 11 heures 50.

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 3 FEVRIER 2017 A 16 HEURES SOUS LA PRESIDENCE DE M. FRANÇOIS DAMERVAL

Etaient présents :

Mmes Sophie DESCHIENS, Anne-Claire JARRY-BOUABID, Béatrice de LAVALETTE, Déborah PAWLIK,

MM. François DAMERVAL, Pascal GIAFFERI , Michel JALLAMION, Jean-François LEGARET.

Participaient également à la réunion :

M. David BONNEAU, directeur général des services,
M. Daniel DAEHN, directeur du patrimoine et des moyens généraux,
M. Arnaud POULAIN, directeur adjoint de cabinet du groupe LR,
Mme Blandine GOUEL, secrétaire générale du groupe UDI,
Mme Ingrid RONSAIN, secrétaire générale du groupe S&R,
M. Hadrien LAURENT, secrétaire général du groupe RCDE

Ordre du jour :

- l'audition du syndicat Sud à 16 heures
- l'audition de l'UNSA à 16h30
- l'audition du SYNPER à 17 heures
- point de méthode et de fonctionnement de la MIE

La séance est ouverte à 16h10.

François DAMERVAL
Président
Madame VERMESSE, vous êtes membre du CT et vous représentez Sud éducation. Au nom des élus qui siègent autour de cette table, je m'excuse du caractère tardif de votre délai de convocation. Vous ne connaissez pas l'ordre du jour ni les tenants et les aboutissants de cette réunion ; vous n'avez donc pas forcément le pouvoir ou le mandat de votre syndicat pour vous exprimer sur le déménagement, et vous êtes agent d'un lycée.

Élise VERMESSE
Sud éducation
Tout à fait. J'ai été prévenue mercredi que je devais assister à une réunion d'information sur le déménagement. Ayant été prévenue à la dernière minute, je n'ai pas du tout préparé cette réunion. Je suis mandatée par mon syndicat, mais seule et sans préparation ; vous comprendrez donc que je ne peux pas vraiment m'exprimer sur les questions qui me seront posées aujourd'hui.

François DAMERVAL
Nous comprenons parfaitement.

C'est pour cela que j'ai fait inscrire un point 4 à l'ordre du jour. C'est le secrétariat général qui assure le suivi du dossier MIE. Or, envoyer une convocation avec l'ordre du jour moins de 24 heures avant la réunion me pose un problème, en tant que président, sur le mode de fonctionnement.
Concernant les demandes de contacts qui avaient été faites pour caler le planning pour les auditions des parties prenantes – organisations syndicales, exécutif et représentants des collectivités territoriales –, il n'y a eu aucun retour du secrétariat général, malgré une demande faite la semaine dernière en hémicycle auprès du DGS. C'est aussi pour cela que vous avez reçu une lettre vendredi, dans laquelle je m'étonnais de n'avoir aucun retour de sa part sur les demandes qui avaient été formulées et qui figuraient aux comptes rendus des réunions de la mission d'information et d'évaluation.

Madame VERMESSE, je vous propose de vous libérer maintenant, puisque le problème est interne. Je vous remercie et vous prie de nous excuser, au nom de l'institution.

Mme VERMESSE quitte la séance.

Echanges concernant le fonctionnement de la MIE

François DAMERVAL
Nous rencontrons un problème de fonctionnement puisque, sur les auditions qui ont été demandées, nous n'avons pas obtenu de point de retour d'étape de la part du secrétariat général. Je vous propose de commencer à aborder le point 4, en attendant le prochain intervenant.

Une intervenante
Il est ennuyeux que Jean-François LEGARET ne soit pas présent.

François DAMERVAL
En effet. David BONNEAU ne nous a pas encore rejoints non plus. Il ne devrait cependant pas tarder, mais sans David BONNEAU ni Jean-François LEGARET, il va être difficile de procéder à un point d'étape sur le mode de fonctionnement.

Michel JALLAMION
Des dates sont fixées, mais il faut absolument que nous sachions qui nous auditionnons à ces dates. Avec François, nous participions à une réunion avec Mme CIUNTU, et nous lui avons demandé au détour de la réunion si elle pourrait être auditionnée. Elle n'était pas au courant ; les services ne l'en avaient jamais avertie.

François DAMERVAL
Il s'agissait de la commission d'appel d'offres de vendredi dernier.

Michel JALLAMION
Elle avait évidemment déjà d'autres obligations. C'est le cas pour la prochaine MIE également. Elle était donc désolée de ne pas pouvoir venir. Elle se retrouve ainsi dans une position où elle ne peut pas être auditionnée dans les conditions qu'elle aurait souhaitées. Nous pouvons peut-être remédier à ce problème en faisant une prospective. Il faudra que nous abordions ce problème lorsque M. BONNEAU sera là. Peut-être devrons-nous étaler dans le temps les travaux que nous avons à mener, pour avoir de l'avance dans les auditions. Si vous avez des idées concernant les travaux à mener et le séquençage, nous pouvons essayer d'avancer sur ce point, si le président en est d'accord. Il s'agit de positiver les choses.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
J'espère que ce sera différent pour les deux autres intervenants, mais par respect pour eux, il faudrait que ceux qui les convoquent leur expliquent pourquoi nous les invitons, et ce qu'est la MIE. Ils doivent savoir qu'ils ne se rendent pas à une simple réunion d'information. Je suis stupéfaite ; je ne trouve pas cela correct. J'ignore à qui incombe cette tâche, mais le courrier et l'e-mail devraient mentionner un minimum d'éléments, notamment le délai, et nous devrions préciser aux intervenants pourquoi nous les invitons à venir s'exprimer devant une quinzaine de personnes.

François DAMERVAL
Je te rejoins tout à fait.

Pascal GIAFFERI
Monsieur le président, qui gère les convocations et l'ordre du jour ? Est-ce vous qui les transmettez ?

François DAMERVAL
C'est le secrétariat général ; je suis uniquement une courroie de distribution. Le secrétariat général est en contact avec toutes les parties prenantes. La tradition républicaine veut que ce soit le secrétariat général et non le président de la MIE qui contacte les partenaires, les parties prenantes de la Région.

C'est assez logique : en tant que président de la MIE, je ne vais pas entrer en contact avec, par exemple, le maire de Saint-Ouen. L'institution ayant des relations avec le maire de Saint-Ouen, il est normal que ce soit elle qui le contacte. Nous constatons néanmoins un dysfonctionnement pour cette réunion. Espérons que ce soit quelque chose de ponctuel, lié à une surcharge de travail des services une semaine après le vote du budget – ce que je peux comprendre. Toutefois, il aurait alors fallu nous dire clairement : « Nous annulons la réunion », dès vendredi ou dès lundi, quand j'ai rédigé cette lettre, et ne pas demander au syndicat de venir pour une réunion d'information. Toutes les relations avec les syndicats sont à la charge de l'institution et ne peuvent être à la charge du président de la MIE. Je ne ferai jamais la démarche de contacter un syndicat en direct, sauf si je constate que la MIE ne peut pas être conduite et que je dois alors passer outre la DG - mais je ne le ferai pas de manière républicaine, puisque c'est la DG qui est en contact avec les parties prenantes. Il ne m'appartient pas d'aller au-delà.

Pascal GIAFFERI
Je mesure aussi la difficulté des services après la semaine que nous avons connue ; le problème y trouve probablement son origine. Cela dit, considérant la situation, il faut que, pour la prochaine réunion, vous ayez une organisation qui corresponde à vos attentes. Vous pourriez assurer un rôle proactif auprès des services pour la prochaine réunion.

Au vu de la façon dont les choses se sont passées, et en mettant cela sur le compte du travail colossal qu'ont dû fournir les services la semaine dernière, j'estime important que pour la prochaine réunion, en tant que président, vous puissiez prendre l'initiative de la prochaine convocation et suivre cela au plus près, de façon que nous ayons une réunion efficace la prochaine fois. Cette remarque est valable à la fois pour nous et pour tous ceux et celles qui sont invités.

François DAMERVAL
Le courrier portait simplement sur un retour du point d'étape que j'avais effectué avec M. BONNEAU lundi et mercredi, et pour lequel je n'avais pas eu de réponse pendant la séance budgétaire. Je suis donc allé voir de manière proactive M. BONNEAU pour lui demander où en étaient les convocations et les retours des parties prenantes – sachant qu'il existe des phénomènes plus compliqués que d'autres. Il est compliqué de demander à un maire de venir un vendredi à 16 heures à des dates fixes, etc. Je peux comprendre qu'il puisse être nécessaire d'équilibrer, mais j'ai mené cette démarche proactive vis-à-vis de M. BONNEAU. Sinon, je ne me serais jamais permis d'envoyer une lettre et de vous mettre en copie.

Déborah PAWLIK
Je m'interroge sur la suite de la réunion. Je partage pleinement ce que disait mon collègue : la période budgétaire a dû créer un engorgement dans les services. Je m'interroge néanmoins sur les prochaines auditions. Nous ne pouvons pas rester deux heures si nous nous retrouvons confrontés à la même situation toutes les demi-heures. Serait-il possible de prendre attache pour vérifier s'ils sont préparés, mandatés, etc. ?

François DAMERVAL
Une intervenante doit arriver dans sept minutes, mais nous pouvons voir si nous sommes dans la même situation pour le troisième intervenant. Le Synper est le dernier, et il est au CT, donc il a logiquement participé à toutes les réunions.

Michel JALLAMION
Il faut surtout vérifier s'ils sont mandatés.

François DAMERVAL
Nous pouvons voir la question du mode de fonctionnement avec Jean-François et avec M. BONNEAU, pour la suite.

François DAMERVAL
Nous pouvons dresser un relevé de décisions, que nous transmettrons lundi à la direction générale. Rédiger un procès-verbal prendrait trop de temps, mais nous pouvons dresser un relevé de décisions sur la question des documents et des auditions, pour avoir un retour et un mode de fonctionnement écrits de la direction générale.

Des documents ont toutefois été transmis, notamment sur l'appel d'offres Colliers. Pour ce qui est des documents de préparation internes, nous sommes en attente de réponse. C'est aussi pour cela qu'il aurait été intéressant de bénéficier de la présence de M. BONNEAU, pour disposer d'une date sur les éléments que nous avons demandés. J'ai également des petits problèmes avec les documents que m'a transmis M. BONNEAU, puisque nous avons bien reçu les contrats de location, mais sans les précisions sur les sous-locataires ou organismes associés qui peuvent être hébergés dans ces locaux ; ce qui fait une différence juridique par rapport à la Région. Je voudrais aussi savoir quelles obligations ont été prises sur les changements de siège pour chacun des organismes associés qui peuvent être directement hébergés dans des locaux de la Région, même si ces locaux sont en location.

Pour ce qui est des notes juridiques sur la Région, je ne comprends pas que nous n'ayons pas de retour après une semaine sur des notes juridiques internes. C'est assez dommageable, puisque nous n'avons pas de problème de fonctionnement interne sur ce point.

Audition de l'UNSA

François DAMERVAL

Nous accueillons M. HÉBRARD, qui est représentant de l'UNSA. Il a la capacité de répondre à nos questions, si nous étions en mesure de l'interroger. Il se retrouve néanmoins un peu dans la même situation que notre intervenante précédente, puisqu'il pensait se rendre à une réunion d'information, d'où une préparation qui n'est pas nécessairement adéquate. C'est à vous de me dire si vous souhaitez que nous continuions l'audition ou que nous remercions M. HÉBRARD, en nous excusant platement du dérangement.

Puisque c'est plus sage pour vous, Monsieur HÉBRARD, nous sommes désolés de cet état de choses et nous nous reverrons probablement dans une autre configuration.

Une intervenante

Quel type de convocation avez-vous reçu ? Était-ce un e-mail ?

Éric HÉBRARD

UNSA

Tout à fait, j'ai reçu un e-mail de convocation. Sur le message était noté « audition », mais pour moi c'était une audition destinée à savoir ce que nous pensions de l'aménagement des plateaux, entre autres.

François DAMERVAL

Nous allons vous libérer, Monsieur HÉBRARD. Merci beaucoup.

Éric HÉBRARD quitte la séance.

Préparation du relevé de décisions

François DAMERVAL

Je propose que nous préparions les points que nous allons mettre au relevé de décisions pour lundi. Si le SYNPER est dans la même situation que les autres intervenants, et ne s'est pas préparé à une audition, c'est très problématique. Si nous avons bien reçu les documents d'appel d'offres, avez-vous des demandes complémentaires concernant les documents qui ont été transmis ? Les notes internes du service juridique transmises à l'exécutif sont des documents communicables à la MIE, avec la précision du statut et de la nature des notes internes. Ce point était rappelé dans la lettre, où figuraient également :

- le rétroplanning complet des obligations financières, obligations logistiques et contraintes humaines et sociales ;
- le tableau des effectifs par services et par catégories ;
- le tableau des postes de la Région et les évolutions souhaitées sur cinq ans ;
- les documents concernant le périmètre du déménagement, notamment sur les organismes associés qui ont déjà été contactés (liste fournie).

Un appel d'offres est en cours – avec une date limite au 2 février 2017 – concernant l'aménagement du Siège. Nous disposions aussi, parmi les documents, du tableau des critères avec la société Colliers International, actualisé à la suite des réunions avec celle-ci. Cela fait partie des points supplémentaires. Ce tableau avait été diffusé pour la première fois au mois de mai, et il a dû être actualisé à la date du 27 juin, au moment de la prise de décision.

Nous avons appelé le SYNPER afin que leur représentant arrive le plus rapidement possible.

Jean-François LEGARET
Bonjour à tous. Le musée a été fermé alors que 1 600 personnes se trouvaient à l'intérieur. Elles ont été confinées. Une classe du Ier arrondissement visitait justement le musée. Le procureur de la République et le préfet de police ont demandé que les personnes ne sortent que une par une, et ce, après les avoir contrôlées, notamment par palpation. Cela a été très long du fait qu'il y avait 1 600 personnes.

L'individu a été très rapidement neutralisé, il a été blessé et emmené par le SAMU. Un militaire a aussi été blessé. Le dispositif de sécurité a très bien fonctionné, mais l'hypothèse d'un complice porteur d'explosifs circulant parmi les visiteurs du Louvre ne devait pas être écartée ; personne n'était donc libre de sortir. Le principe de prévention a en tout cas fonctionné. Le dispositif de sécurisation du musée a très bien fonctionné, puisque l'individu a été neutralisé bien avant les contrôles de sécurité ; on était bien dans le périmètre, mais non dans le dispositif. La procédure est très lourde, puisque l'événement s'est produit ce matin à 10 heures et que nous ne sortons que maintenant. Le dispositif est en train d'être levé ; la rue de Rivoli a été coupée jusque vers 11 heures 45. Veuillez m'excuser, c'était la raison de mon retard.

François DAMERVAL
Tu n'as rien manqué… Nous mettons les choses au clair en matière d'organisation, pour que nous ne nous retrouvions plus face à cette configuration. À la décharge des services, la semaine dernière était celle du vote budgétaire.

Calendrier de la visite

Jean-François LEGARET
Qu'en est-il de la visite ?

François DAMERVAL
Nous devons convenir de la date. C'est à vous de me dire si vous souhaitez que cela ait lieu un vendredi à 16 heures (ce qui est inenvisageable pour certains partenaires). Si nous la fixons à un autre moment, il faudra ouvrir un créneau.

Jean-François LEGARET
Pour la visite sur le site, pouvons-nous faire tourner les créneaux, Monsieur le président ? Il faut tenir compte des périodes de vacances scolaires.

Michel JALLAMION
Je ne souhaite pas que la visite du site soit organisée sur le temps des réunions de MIE que nous avons programmées. Il en existe peu, et nous venons d'en perdre une aujourd'hui. Personnellement, j'ai déjà visité le site, et y retourner avec vous sera un plaisir, mais je préférerais que ce temps ne soit pas pris sur celui de la réunion MIE.

François DAMERVAL
Avez-vous des préférences autres que le vendredi à 16 heures, sachant que l'agenda est plus léger pour le conseil régional dans ces périodes ? Le mois de février est assez libre, même si nous allons éviter les vacances scolaires.

Sophie DESCHIENS
Pardon, Monsieur le Président, mais les dates avaient été fixées en fonction des agendas des uns et des autres. Nous étions parvenus à un consensus et nous avons organisé nos agendas autour de vos dates. Il me paraît donc compliqué de les modifier.

François DAMERVAL
Le principe de la réunion du vendredi à 16 heures ne forcément sera pas modifié ; il s'agit simplement d'ajouter des dates pour la visite du site, et d'autres pour les partenaires pour qui ce créneau du vendredi à 16 heures n'est pas optimal.

Nous pouvons essayer de nous rendre sur site à 9 heures un matin, comme les salariés qui s'y rendent en empruntant la ligne 13 (en attendant l'arrivée de la ligne 14,car il y a des problèmes de fuite d'eau qui ne sont pas encourageantes pour la livraison de cette ligne au moment du déménagement).

Michel JALLAMION
Nous pouvons essayer de fixer une date hors MIE dans la semaine du 20 au 25 février, juste après la fin des vacances scolaires (qui s'achèvent le 17 février).

François DAMERVAL
Cela peut être le 22 février au matin (un mercredi).

Un intervenant
Cela ne me conviendra pas.

François DAMERVAL
Nous pouvons décaler la MIE prévue le 24 février. Nous avons encore à conduire les auditions de l'exécutif. Mme CIUNTU nous a fait savoir qu'elle ne pourrait pas être présente à 16 heures, puisqu'elle participe à une commission d'appel d'offres à 14 h 30. Nous pouvons lui proposer d'être reçue en audition le matin.

Une intervenante
À quelle heure, en ce cas ?

François DAMERVAL
Ce serait à 10 heures, le 24 février. Nous pourrions auditionner Mme CIUNTU à ce moment-là, si elle est disponible. Cette réunion remplacerait la séance du vendredi à 16 heures. Nous pouvons en convenir, sous réserve de la confirmation de Mme CIUNTU.

Un intervenant
Il est déjà prévu de recevoir France Domaine le 24 février à 16 heures.

François DAMERVAL
Nous allons donc maintenir le 24 février au matin. Nous avons eu confirmation de la présence de France Domaine pour le 24 février à 16 heures. Nous pourrions demander à Mme CIUNTU de venir à 17 heures, puisque la CAO sera terminée – il y a une dizaine de dossiers. Il nous reste encore les auditions de syndicats à caler, puisque je ne peux pas considérer que les auditions d'aujourd'hui aient été concluantes ! Il faudrait ajouter cette date.

Nous avons aussi une date plus compliquée à fixer, pour le maire de Saint-Ouen et les représentants des collectivités locales. Si le vendredi à 16 heures ne leur convient pas, il faudra un autre créneau ; c'est pourquoi je vous interrogeais.

François DAMERVAL
Nous sommes en train d'en parler.

Michel JALLAMION
Excusez-moi, je suis resté calme jusque-là, mais les intervenants rejoignent la séance sans être aucunement au courant des raisons de leur convocation. Ce dysfonctionnement n'est pas lié à la charge des services. Nous devons maintenant fixer des dates.

Le minimum que nous puissions faire, par égard pour les intervenants, est de leur renvoyer une convocation dès aujourd'hui, avec une date en perspective, en s'excusant auprès d'eux. Il me semble qu'une lettre doit partir aujourd'hui, vis-à-vis des organisations syndicales qui ont été convoquées – et mal convoquées. Le plus important est de caler une date et de leur proposer une date pour les recevoir dans de bonnes conditions. Je ne dis pas cela pour faire polémique, mais c'est notre premier objectif. Le deuxième objectif est que les personnes que nous devons auditionner le soient effectivement.

Dans un troisième temps, si nous voulons visiter le site de Saint-Ouen, nous irons. Je suis d'accord pour que nous retournions sur le site, cela fera plaisir à certaines personnes, mais si tout le monde ne peut pas être présent, ce n'est pas très grave. Ce n'est pas le cœur de la MIE.

David BONNEAU
Monsieur le Président, j'étais absent car j'étais retenu à une réunion avec des services. S'agissant des syndicats, j'avais auprès de moi la directrice générale adjointe chargée des ressources humaines, dont les services avaient informé les syndicats de cette audition. Elle m'a indiqué que l'objet de leur audition leur avait bien été mentionné. Je n'en dis pas plus à ce stade, puisque je n'étais pas présent quand ils sont venus, et je ne sais pas ce qu'ils vous ont dit précisément. Dès que j'ai eu cette information, j'ai en tout cas souhaité vérifier que l'information que l'on m'avait communiquée était exacte, et l'on me répond qu'il leur a été dit de manière claire qu'ils étaient convoqués pour la MIE déménagement.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
J'apporte une précision sur ce que nous avons vécu ces dernières minutes : la première personne, qui est agent de lycée, est bien membre de CT. Elle pensait être à une réunion d'information sur le déménagement et n'était pas mandatée par son syndicat. La deuxième avait compris que c'était une réunion d'information où nous allions parler de l'aménagement des locaux à Saint-Ouen. Comme ce seront probablement différents interlocuteurs qui diront aux différentes personnes qu'elles sont invitées, expliquez-leur en quelques lignes ce qu'est une MIE, et pourquoi exactement nous les invitons.

David BONNEAU
Je suis tout à fait d'accord, mais je n'étais pas là. On m'a donc rapporté ; on m'a tenu informé. Avant que je ne prenne la parole, M. DAEHN m'a indiqué ce que vous venez de dire. Il a dû y avoir un loupé dans la communication qui a été faite, et je m'en excuse au nom des services. Ce que m'ont en tout cas communiqué les services, c'est que l'information a bien été passée. Ce n'est manifestement pas le cas d'après ce que vous me décrivez.

Béatrice de LAVALETTE
Leur a-t-on expliqué ce qu'était une MIE ?

David BONNEAU
L'instruction que je leur avais donnée était que nous leur proposions cette date, comme nous en étions convenus avec le président de la MIE. Pour moi, il va de soi que, lorsqu'on invite quelqu'un à une réunion, on lui précise quel est l'objet de la réunion. Cela dit, les syndicats savent ce qu'est la MIE, puisque nous avons eu l'occasion d'en parler avec eux en comité technique pas plus tard que lundi dernier.

François DAMERVAL
Il fallait les inviter lundi…

David BONNEAU
Vous savez que le CT est une instance extrêmement réglementée et normée. Si l'on méconnaît la composition du CT, cela posera ensuite des problèmes quant à la validité des décisions qui y sont prises. Le message n'est manifestement pas bien passé ; nous nous assurerons donc doublement qu'il le soit bien à l'avenir.

François DAMERVAL
Dans ce cas, n'hésitez pas à me mettre en copie, Monsieur BONNEAU. Au moins, je disposerai de l'information, du timing, etc.

David BONNEAU
Nous passerons maintenant par le secrétariat général, afin que les choses soient tout à fait claires et que nous évitions d'emprunter différents canaux. Cela sera beaucoup plus simple.

François DAMERVAL
Je le pense aussi. Monsieur BONNEAU. Nous sommes convenus de faire un relevé de décisions, qui sera transmis lundi, concernant les documents sur lesquels nous exprimons des demandes complémentaires ou pour lesquels nous n'avions pas encore obtenu de réponse.

David BONNEAU
Nous vous avons en effet transmis un certain nombre de documents mercredi. Je n'ai plus la liste en tête, mais M. DAEHN pourra vous la fournir. Nous sommes en lien avec M. DAEHN pour vous transmettre le complément de documents que vous avez demandé. La compilation des documents est en cours, et nous allons continuer à vous les transmettre.

François DAMERVAL
Concernant les retours que vous auriez pu avoir sur les membres du CT pour l'audition, les sept participants pourraient-ils répondre favorablement ou faudrait-il préalablement leur expliquer ce qu'est une MIE ?

David BONNEAU
Je ne peux préjuger ce que souhaite faire chaque syndicat. J'ai en tout cas donné la consigne d'inviter les sept participants. Comme il y a manifestement eu un problème de communication, je répète que je m'assurerai désormais que la communication passe bien – quitte à le faire personnellement – pour qu'ils sachent précisément quel est l'objet de l'invitation. Ensuite, chaque syndicat est libre de se présenter ou non, et de décider ce qu'il souhaite communiquer comme informations.

Michel JALLAMION
Pouvons-nous voir le planning des auditions des personnes que nous aimerions entendre, en sachant que nous pourrions décaler ? Si une personne ne vient pas un vendredi, elle viendra au suivant. Il faut proposer des choses et avancer.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Monsieur le Président, ce serait bien de disposer d'un calendrier prévisionnel.

François DAMERVAL
Pour cela, je voudrais que M. BONNEAU puisse nous dire s'il a eu un retour des collectivités locales. Ont-elles été informées de cette MIE ? Comme ce sont des collectivités locales, elles ont au moins l'avantage de savoir ce qu'est une MIE, mais ont-elles été contactées ?

Béatrice de LAVALETTE
Est-ce que seuls trois syndicats ont été invités ?

François DAMERVAL
Aujourd'hui, oui. Nous sommes sur des durées courtes.

<u>Audition du SYNPER</u>

François DAMERVAL
Nous sommes heureux de vous accueillir dans le cadre de cette mission d'information et d'évaluation sur le déménagement. Nous aimerions vous entendre sur les conditions du déménagement et les conditions de la négociation sur le déménagement. Je ne sais pas comment vous avez été informé et si vous avez eu l'information complète concernant cette mission d'information, qui a pour but d'établir des informations à destination des conseillers régionaux. Vous êtes un élément essentiel dans le cadre de la négociation. Nous sommes passés de six sites à trois sites après audition des syndicats et nous aimerions avoir votre position sur ce point en particulier, mais sur les conditions du déménagement en général, Monsieur CAILLES et Véronique BERTHIER.

Vincent CAILLES
SYNPER
Éric DESROCHES devrait nous rejoindre incessamment. J'ai été parfaitement informé de cette audition. Nous avons même communiqué auprès de tous les agents pour leur dire que nous avions un rendez-vous avec vous, prévu à l'origine à 16 heures et décalé à 17 heures. Non seulement l'information est bien passée, mais nous l'avons aussi transmise à tous les agents de la Région Île-de-France. Je crois que votre seconde question était : « Qu'avez-vous pensé du processus de choix pour les différents sites ? »

François DAMERVAL
Qu'en avez-vous pensé, quel niveau d'information avez-vous eu, et comment passe-t-on de six sites à trois sites, puis à un site ? Quelle a été l'intervention des partenaires sociaux dans ce passage de six sites à trois sites puis à un site ?

Vincent CAILLES
Le processus que nous avons eu s'est vraiment étalé dans le temps. Il s'est étalé dans le temps parce que nous avions la volonté de participer à des négociations qui nous ont été offertes de façon très dense. Nous n'avons pas commencé avec six sites, mais avec une multitude de sites sur la base de critères que nous avions choisis, toutes organisations syndicales confondues. Il y a ensuite eu un premier tri sur la base de ces sites –

qui étaient de mémoire une trentaine. Nous sommes alors passés à une deuxième étape, avec six sites, puis de six à trois, et de trois, au choix fait par l'exécutif. Notre organisation syndicale s'est positionnée de façon très claire : nous avons négocié sur des critères. Nous avons considéré que le choix du site appartenait à l'exécutif, et nous sommes pour une vraie démocratie sociale. Nous n'entendons pas nous emparer du pouvoir politique, nous considérons que c'est votre responsabilité que de choisir le lieu d'implantation du site régional. Par contrez, il est de notre responsabilité d'en assurer les bonnes conditions. Nous avons donc avancé différents critères, assez nombreux.

L'un d'eux nous tenait beaucoup à cœur, car notre syndicat a pour mascotte une fourmi ; elle aime gambader dans l'herbe, c'est peut-être pour cela que nous avons été très écolos… Nous considérions qu'il fallait réellement que nous ayons une haute qualité environnementale, voire plus. C'est lié à l'histoire des salariés à la Région Île-de-France, puisque notre organisation syndicale a beaucoup œuvré pour que nous quittions la tour Montparnasse. Nous nous sommes également battus sur le site de Nord Pont , parce qu'il y avait de gros problèmes de climatisation. Nous avions ce que nous appelions pudiquement un « village régional », qui consistait en fait en des errances pas toujours maîtrisées sur de multiples sites. Nous avons très tôt œuvré pour que ces sites soient des sites de qualité, ce qui n'était pas le cas. Si nous choisissions un nouveau site avec un hôtel de Région, nous voulions qu'il soit de bonne qualité pour les agents. Nous sommes très heureux du choix qui a été fait.

François DAMERVAL
Sauriez-vous nous communiquer la liste des critères ? Au-delà du critère de HQE, je subodore qu'il y en avait d'autres.

Vincent CAILLES
Oui, nous avions différents critères, et je peux vous communiquer par e-mail l'ensemble des critères (nombreux) que nous avons négociés. Nous avons défini abondamment le critère de la bonne qualité environnementale, en indiquant que cela incluait, pour nous, l'accessibilité – que nous souhaitions universelle.

François DAMERVAL
C'est la loi pour toute nouvelle construction. Dès lors que le bâtiment est neuf, il s'agit du respect du cadre légal.

Vincent CAILLES
Nous allons au-delà puis que le critère d'accessibilité universelle est plus large que le fait de donner accès au site à l'agent en situation de handicap. Nous voulions sensibiliser notre employeur sur cette notion. L'accessibilité universelle constitue plutôt un objectif très élevé, qu'aucune loi ne permettra d'assurer. Nous voulions placer la barre très haut pour les salariés. Le critère de haute qualité environnementale englobe donc aussi l'accessibilité.

Nous voulions aussi qu'un plan de déplacements d'entreprise soit défini, c'est-à-dire que soit étudié individuellement, pour chaque agent, l'impact du déplacement jusqu'à l'autre site. C'est un travail colossal, mais qui a été fait.

François DAMERVAL
Il a été fait ?

Vincent CAILLES
Oui. Des statistiques nous ont été données.

François DAMERVAL
Ce n'est pas un plan de déplacements d'entreprise, mais une étude de déplacements.

Vincent CAILLES
Effectivement. Selon la terminologie rigoureuse, nous pourrions considérer que ce n'est pas un plan de déplacements d'entreprise, mais les statistiques qui nous ont été données font office pour nous de plan de déplacements d'entreprise. Il y a fort longtemps, nous l'avions demandé à Jean-Paul HUCHON, parce que nous avions une multitude de sites et qu'il était pertinent de s'intéresser à l'impact sur les salariés. Aucune réponse n'avait été donnée. Que le nouvel exécutif nous donne quelques éléments sur ces temps de déplacement et leur impact sur les salariés nous a paru représenter un progrès social intéressant.

Nous voulions aussi une accessibilité en matière de transports. De ce point de vue, le site final retenu, Saint-Ouen, nous a semblé extrêmement intéressant. La ligne 13 est subitement devenue apocalyptique alors que c'est celle qui dessert le site Invalides – il y a parfois des communications que je ne comprends pas bien – et va être complétée par la ligne 14. Cela nous a paru assez satisfaisant pour les agents, d'autant que s'y ajoutaient des parcs de stationnement (même si notre fourni, que j'évoquais plus haut, ne raffole pas des parcs de stationnement). Il y avait aussi les Vélib', les emplacements pour les voitures électriques – ce qui nous intéressait. L'ensemble nous a paru constituer une prestation très intéressante offerte aux salariés.

Il faut savoir que nous sommes des syndicalistes concrets. Nous nous sommes déplacés plusieurs fois jusqu'à Saint-Ouen pour aller voir, toucher, vérifier, sentir aussi ! Il s'agissait de pouvoir informer les salariés sur la réalité de ce qu'ils allaient découvrir à Saint-Ouen. Nous y sommes allés le matin et le soir, pour voir ce qu'était cette ville, comment elle se transformait, et nous avons écrit abondamment à l'attention des salariés, pour leur donner une information fiable et émanant de gens de terrain. Nous avons apporté beaucoup d'éléments pour que les salariés puissent se projeter.

Pour nous, organisation syndicale, il y a deux attitudes possibles face au changement :y voir un gain pour asseoir son autorité syndicale, et inquiéter les agents ;ou considérer qu'il y a un changement, qu'il faut accompagner en donnant les bonnes informations et en négociant au mieux.

J'y vois un vrai choix à faire. Je suis un syndicaliste, un agitateur-né. Il me serait facile de mettre de l'huile sur le feu si je le souhaitais, mais cela fait trois mandatures que l'on nous disait qu'il fallait un hôtel régional. Nous en avons enfin un, nous étions théoriquement tous d'accord et, subitement, bizarrement, il y a comme une sorte de zizanie qui se crée autour de ce concept ! Avec le recul, nous trouvons cela assez amusant.

François DAMERVAL
Si je comprends bien, vos critères étaient la HQE, l'accessibilité universelle et l'étude sur les déplacements.

Vincent CAILLES
Oui, ainsi que les prestations. Il était extrêmement important que le projet soit innovant de ce point de vue, il fallait un service de conciergerie et il fallait une possibilité de restauration satisfaisante, mais surtout le fait d'inventer un nouvel art de vivre ensemble. Un site, c'est in fine un art de vivre ensemble. L'administration et l'exécutif sont d'ailleurs allés plus loin que nous. Nous nous battions par exemple depuis des années pour que le télétravail prôné par la Région soit enfin appliqué à la Région Île-de-France, et nous avons subitement reçu une proposition de Mme Valérie PÉCRESSE annonçant que 80 % des agents disposeraient d'un poste qui leur donnerait la possibilité d'être en télétravail. Nous n'en revenions pas ! Nous avions bataillé pendant des années et des années en faveur du télétravail. Il se met en place, nous en sommes donc plutôt contents.

Au travers de cela, toute une vision du travail est à repenser ensemble, et cela se traduit aussi par le choix du site. Si l'on décide de faire travailler ses collaborateurs dans l'esprit du XXIe siècle, il faut leur donner des salles ad hoc, de la vidéoconférence, des ordinateurs portables ; il faut leur donner la capacité de travailler avec des méthodes nouvelles. C'est bien ce qui nous a été proposé.

Pour la petite histoire, depuis sa fondation, le SYNPER a toujours connu des présidents qui étaient très compétents en informatique. Nous considérons que la dématérialisation et l'utilisation des nouvelles technologies sont très importants dans le monde du travail d'aujourd'hui. Aussi, nous sommes très heureux d'avoir enfin une collectivité qui nous donne – ou du moins qui annonce qu'elle va nous donner – des moyens du XXIe siècle pour travailler. Quand je suis arrivé à la Région en 1995, les e-mails et l'internet étaient seulement en train d'être installés. Etant directeur territorial, je travaillais avec une secrétaire qui était censée taper mes notes ; je n'avais pas d'ordinateur, elle en avait un. Le monde du travail évolue, et une collectivité qui veut pouvoir relever les défis du XXIe siècle doit donner à ses salariés les outils de son époque.

Michel JALLAMION
Vous êtes donc heureux du choix qui a été fait, et en particulier du site ; vous évoquez des bonnes conditions de travail pour les agents. Y a-t-il eu des discussions concernant le lieu de travail ? Sur l'agencement des lieux, il y a tout un débat à propos des open spaces, mais plus généralement, quelle est votre approche en ce qui concerne les services et les formations qui sont nécessaires ? Quelles discussions avez-vous eues avec l'exécutif ? Ces sujets ont-ils été abordés en CT ? Nous nous dirigeons vraisemblablement vers une restructuration des services – dès que l'on change de siège, il y a des doublons – et il y aura forcément d'autres méthodes de travail à adopter. Nous aimerions disposer d'un « panel » des discussions que vous avez eues.

Vincent CAILLES
Je ne dirais pas que nous sommes contents ou heureux, puisque cela ne se présente pas ainsi pour nous. Nous nous battons tout simplement pour que les salariés disposent de bonnes conditions de travail, et nous sommes satisfaits sur ce point. Nous n'allons pas dire que nous sommes heureux d'aller à Saint-Ouen; c'est un choix politique. Il faut retenir que nous avons négocié un site qui nous donne satisfaction. S'il avait été à Marseille, il aurait peut-être plu davantage… mais ce n'était pas possible ! Cela participait aussi d'une logique politique de rééquilibrage du territoire, mais ce n'est pas cela qui m'a intéressé, car nous avons toujours refusé de nous prononcer sur ce choix politique, préférant nous concentrer sur les conditions de travail sur place.

Michel JALLAMION
Pour vous, le site (ou le bâtiment) importait plus que le lieu, est-ce bien ce que vous dites ?

Vincent CAILLES
Pour nous, le lieu devait créer le moins de dommages possible pour les salariés, et c'est cela qui retenait notre attention. En tant que leader syndical, on peut avoir la tentation de peser pour un lieu parce que c'est celui qui est le plus proche de son domicile ! Nous ne raisonnons pas comme de la sorte. Nous avons vu des syndicats se positionner pour le site de Vitry ou pour des sites assez étonnants qui ne répondaient pas à la réalité de la distance moyenne domicile/travail du salarié à la Région Île-de-France. Nous avons essayé d'être objectifs ; c'est un idéal, ce n'est jamais un aboutissement, mais nous avons essayé de l'être. Pour les trois derniers sites retenus (sur plus de 30 au début du processus), nous avons dit en CTP : « Les trois sites nous plaisent. » Ce sont ceux qui présentent le moins d'inconvénients pour le salarié. Nous avons dit que, s'il y avait un choix à faire, le site de Saint-Ouen nous paraissait le plus pertinent parmi tous les sites, mais nous n'avons pas voulu faire ce choix, qui était un choix politique. Il faut accepter que chacun ait ses responsabilités. Ce n'est pas une volonté d'esquive, parce que nous n'avons pas esquivé : nous sommes allés sur le terrain, nous n'avons pas polémiqué, nous sommes allés faire un travail de fourmi.

Michel JALLAMION
Le cœur de ma question concernait les conditions de travail et l'environnement, puisque pour vous c'est important. Quelles sont les discussions que vous avez eues avec l'exécutif, en CT ou ailleurs ? Ces discussions ont-elles eu lieu, et quels sont pour vous les avantages et les inconvénients de ce site, en ce qui concerne le redéploiement des effectifs, l'appropriation des lieux par les salariés, et ce que vont devenir les agents, les services ? Quelle est votre vision, et quelles discussions avez-vous eues à ce sujet et au sujet du plan de formation ?

Vincent CAILLES
Toutes les organisations syndicales confondues – dont le SYNPER– ont demandé un accompagnement par les RH, parce qu'un processus de cette envergure l'exige. Nous sommes allés très loin dans nos revendications, même si certaines n'ont pas abouti. Ainsi, nous avons demandé qu'il y ait une mission spécialement chargée d'aider les agents qui souhaiteraient avoir un poste ailleurs qu'à la Région Île-de-France. Nous considérons en effet que nous aidons l'individu ; notre objectif est le bien-être de l'agent. Nous ne sommes pas forcément là pour nous occuper exclusivement de l'accompagnement jusqu'à Saint-Ouen.

Nous souhaitions que l'institution prenne en charge la possibilité qu'un agent parte de la collectivité – et c'est difficile en temps de crise – pour rejoindre une autre collectivité. Nous avions même émis l'idée de recourir à un prestataire extérieur. Nous, les syndicats, avons l'expérience d'autres types de reclassement d'agents, et nous considérons qu'avoir parfois des acteurs extérieurs à la collectivité territoriale qui agissent sur le reclassement du salarié est plus intéressant que de demander à la collectivité de trouver elle-même une place à l'extérieur pour l'agent. Cela dit, notre organisation syndicale supplée aux défaillances, puisque nous accueillons les agents dans notre local et, avec notre connaissance du maillage territorial, nous les aidons à trouver un poste dans des conseils départementaux ou dans des mairies, quand ils le souhaitent. Cela répond partiellement à votre demande. Le fond de votre demande se réfère peut-être au débat qui a eu lieu concernant les open spaces.

Michel JALLAMION
Non, pas spécifiquement. Par rapport à la restructuration des services qui aura lieu, je voulais savoir quelles discussions vous aviez eues et si vous aviez parlé des formations nécessaires aux agents, de la façon dont va avoir lieu le redéploiement des effectifs, etc. Cela n'est en effet pas sans conséquence sur le choix du bâtiment, pour ce qui est de la surface mais aussi des services qui doivent être investis dans ce bâtiment. Ce sont généralement des points importants. Je ne juge pas, je crois que toutes les personnes présentes autour de la table sont juste là pour avoir des renseignements, savoir comment cela s'est passé et quels sont pour vous les

avantages et les inconvénients de ce système. Vous m'avez cité un inconvénient, auquel il n'a pas été répondu positivement ; je pense qu'il y a beaucoup d'autres points soulevés auxquelles la réponse a été positive. Nous aimerions savoir quel est l'état de la discussion sur ces différents points, quelles sont les pistes avancées, où vous en êtes, etc.

Vincent CAILLES
Nous avons eu une discussion très dense. Par ailleurs, Véronique et Éric, si vous souhaitez intervenir, n'hésitez pas. Nous sommes un syndicat très démocratique. Nous avons eu plusieurs mois de discussions, et nous avons pu aborder une multitude de sujets, d'autant que, parallèlement à ce déménagement, il y avait la réorganisation. L'arrêté de réorganisation a été mis en application dans les services à partir du 1er janvier. Le débat a aussi été très transparent sur le nombre d'agents, sur la réduction du nombre d'agents du siège, sur le nombre de postes qui allaient changer dans la réorganisation, avec un bilan tous les 15 jours à ce sujet – je n'ai jamais vu cela dans une collectivité. Mme Fabienne CHOL nous a fait la liste des postes qui allaient changer dans la réorganisation, avec le déplacement d'un agent dans une autre unité pour voir les pôles. Nous avions une transparence étonnante. À partir de là, nous avions des éléments pour juger du site et de l'implantation des agents sur le site.

Véronique BERTHIER
SYNPER
En CT, un PowerPoint a été projeté, comportant une information sur le personnel RH qui a été formé à la conduite de changement, à l'accompagnement. Ces personnes ont très rapidement reçu la formation. Elles sont maintenant présentes, leur poste est effectif et elles ont débuté la conduite au changement par rapport à tous ces postes et à tous ces changements.

Vincent CAILLES
Ce matin, Véronique et moi étions dans les services, puisque nous passons de bureau en bureau pour « prendre le pouls » des services et voir comment ils se comportent face aux perspectives de déménagement – c'est notre mission. Nous avons ainsi eu deux compliments qui nous ont plu. Le premier concernait ce service RH, la personne nous disait : « Je suis vraiment contente, parce qu'on arrive dans une ère où la RH se met au service des agents. J'attendais cela depuis longtemps ! Ils nous aident sur l'accompagnement dans notre mobilité et c'est vraiment intéressant. » C'était positif.

Nous avons aussi débattu de la question des espaces de travail : avons-nous tous des bureaux individuels ou pensons-nous les choses différemment ? Ce matin, une agente nous disait : « L'open space ne me pose absolument aucun problème. » D'ailleurs, ils étaient déjà quatre dans son bureau donc je peux comprendre que ça ne pose pas de problème… Nous avons un niveau d'information qui est non seulement satisfaisant pour les organisations syndicales, mais qui commence aussi à descendre jusqu'à l'agent. C'est très intéressant parce que c'est difficile. L'appropriation du changement par l'agent est difficile. Nous, leaders syndicaux, participons aux négociations, mais il est également intéressant de voir l'appropriation par l'agent. C'est pour cela que nous nous déplaçons dans tous les services : pour voir quel est l'impact, quel est le niveau d'information, quels sont les irritants qui demeurent, quelles sont au contraire les choses positives qu'ils ont identifiées et dont ils se félicitent.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Merci pour ces éléments. J'ai bien noté que vous parliez de négociations, mais sur cette question du déménagement vous estimez que c'est l'exécutif qui doit décider. À quel moment en CT ou en CHSCT, vous, organisations syndicales, vous êtes-vous prononcées sur ces plus de 30 sites ? En étudiant en réunion les documents sur le déménagement, nous avons vu qu'il y avait six, puis quatre, puis trois sites. Quand vous a-t-on demandé de vous positionner, de vous exprimer ? Avez-vous exprimé une position sur le quatrième site ?

Vincent CAILLES
Il y a eu trois étapes dans le choix. Chaque fois, nous avons eu à voter (pour ou contre ; on ne tourne pas autour !). Beaucoup d'organisations syndicales se sont abstenues alors que nous avons à chaque fois exprimé clairement notre position.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Combien de sites cela concernait-il, concrètement ?

Vincent CAILLES
La négociation a peut-être duré six mois… Je vais donc vous répondre de mémoire. Je suis néanmoins étonné que vous ne parliez pas de la trentaine de sites du début. Au départ, nous avions voté les critères – c'était très important. On nous a alors précisé combien de sites étaient candidats. Sur la base de ces critères, la Direction est revenue en CT en disant : « Nous avons appliqué vos critères, il ne reste plus que 32 sites » (ou 35, je ne me souviens plus précisément). Nous avons eu l'occasion de voter et nous avons indiqué que cela nous convenait.

Michel JALLAMION
Avez-vous voté site par site, ou était-ce un vote global ?

Vincent CAILLES
Ce vote-là était global. Nous sommes ensuite arrivés à une analyse plus fine. Là, il y avait des débats, et les critères se sont affrontés : l'un était par exemple jugé plus accessible que l'autre. Vous retrouvez les débats à chaque comité technique. Dans le procès-verbal sont décrites toutes les interventions et allocutions. Vous y verrez la réalité de ces échanges, qui étaient très denses et très francs, puisque tout le monde pouvait s'exprimer et dire ce qu'il pensait. Petit à petit, nous avons affiné. Chaque fois, nous avons voté, sauf sur les trois derniers sites, où on nous a proposé de voter sur un site – si ma mémoire est bonne. Nous avons alors dit que selon nous les trois sites correspondaient aux critères que nous avions « exigés » pour les salariés, le principe étant que ce soit derrière le périphérique. Si les critères que nous avions retenus étaient acceptés, nous refusions d'entrer dans un système de cogestion. Nous considérons que c'est à vous, élus, de voter.

Michel JALLAMION
Je pense que tout le monde a compris le critère de cogestion. Nous essayons juste de comprendre quel a été le processus. Il y a 30 sites, vous votez de façon globale sur les 30 sites en disant si vous êtes d'accord ou non avec ces 30 sites. Après, est-ce que vous discutez sur chacun de ces 30 sites ou sur les 12 sites ? Quand passez-vous de 30 à 12, quand avez-vous voté ?

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Quand y a-t-il eu un vote de votre organisation ?

David BONNEAU
Si vous me demandez à froid quelles sont les dates des réunions que nous avons eues, je ne serais pas capable de vous répondre…

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Je ne parle pas des dates, je parle des votes.

David BONNEAU
J'ai bien compris. Dans le rapport sur lequel vous avez voté pour le déménagement du siège, en pages 14 et 15 se trouve le rappel du processus, avec à chaque fois les étapes de la concertation, lorsque le CT et le CHSCT ont été consultés. Cela permet d'avoir un calendrier plus précis.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
L'intérêt de cette MIE est de confronter toutes les informations. Dans ce document, il y a de nombreuses réunions, mais c'étaient des réunions d'information – nous l'avions mentionné en commission d'administration générale. Puisque nous faisons une MIE sur le choix du site, ce qui nous intéresse, c'est de comprendre à quel moment les OS ont voté. Dans ce calendrier, il y avait les critères, qui ont effectivement été votés, mais nous voulons ensuite essayer de comprendre si vous avez par exemple voté sur les six sites, ou sur les trois sites. Je vous demande si vous avez voté sur les quatre sites, parce que le quatrième était Bagnolet, et nous voulions savoir si vous étiez contre ou pour Bagnolet.

Vincent CAILLES
Pour tout vous dire, je ne me souviens pas de Bagnolet ! Je me souviens de Maisons-Alfort, certains étaient pour, d'autres contre… Le débat était extrêmement dense, et certains sites sont passés à la trappe, mais cela fait partie du débat.

Michel JALLAMION
Je m'interroge sur le processus. Il y avait 30 sites : vous avez voté globalement. Ensuite, avez-vous voté sur chacun des sites ou est-ce qu'on vous a apporté 12 ou 14 sites ? Voilà ma question.

Vincent CAILLES
Nous avons des tamis successifs, et le processus s'inscrit dans le temps, mais à un moment il faut acter des choix.

Michel JALLAMION
Vous dites que vous ne vous souvenez plus de ce que vous avez voté.

Vincent CAILLES
De mémoire, il y a eu trois votes : le vote sur les critères, puis la présentation de l'ensemble des sites, le moment où il y a eu six sites, et enfin celui où il y en a eu trois. Ce n'est pas forcément cela qui m'a le plus intéressé dans la négociation. C'est tout le processus où nous nous interrogions sur l'accessibilité du site par le métro ou le RER qui m'intéressait. Que l'on acte l'état d'avancement de la discussion par des votes, cela ne me paraît pas aberrant, c'est plutôt une bonne méthodologie.

Sophie DESCHIENS
Le site est acquis et nous en sommes maintenant aux bâtiments. Je voulais savoir si vous continuiez à être associés, pour le choix du mobilier, l'ergonomie, etc.

Vincent CAILLES
Oui, et il y a une autre chose qui me plaît beaucoup : le fait que nous soyons dans une démocratie directe. Nous en discutons avec les organisations syndicales et nous en discutons aussi avec les salariés. La représentation est quelque chose de très bien, que je suis le premier à défendre, mais discuter service par service de la façon de vivre ensemble est encore plus puissant. Et je trouve très satisfaisant que l'on en arrive à ce niveau de discussion.

François DAMERVAL
Lorsque vous êtes passés au vote, votre vote était-il définitif sur la décision prise par la Région ou était-ce un vote consultatif, et c'était la Région qui prenait les décisions ? Concernant les critères, votre vote a-t-il déterminé tous les critères qui ont été retenus ? Votre vote a-t-il retenu tous les critères qui ont fait la discrimination du passage de six sites à trois sites ? Votre vote sur les trois derniers sites a-t-il été décisif pour le choix du site unique ? Je dis bien « décisif », et non consultatif.

Vincent CAILLES
Je précise que je suis juriste, c'est ce qui m'a aidé à être syndicaliste pour me battre lorsqu'il y avait des litiges avec un employeur. Dans une société où l'on ne sait plus dialoguer, le droit reste malheureusement souvent la seule médiation possible. En France, nous avons une organisation avec des comités techniques, et les comités techniques donnent des avis et non des décisions. C'est pourquoi je vous disais que nous nous sommes positionnés en acteur social responsable, et nous considérons que la décision est celle de l'employeur. Nous avons rendu un avis. Nous l'avons donné dans l'ampleur que nous souhaitions. Par exemple, sur les trois derniers sites, nous n'avons pas pris position, disant que les trois nous convenaient. Je pense que nous sommes dans le positionnement pertinent pour aider le salarié et ne pas l'instrumentaliser politiquement, car je pense qu'il y a eu beaucoup de débats de ce type.

Béatrice de LAVALETTE
Considérez-vous que ce déménagement représente une opportunité pour améliorer, et même considérablement, les conditions de travail des salariés de la Région, et sous quelles contraintes ?

Vincent CAILLES
Nous sommes très positifs, débordants d'énergie, mais nous ne vendons pas de rêve. En revanche, un constat est évident : ça ne va pas à la Région. Deux rapports Technologia ont été faits. Au SYNPER, nous avons été en première ligne – tandis que d'autres se taisaient – pour descendre dans la rue et manifester contre la souffrance au travail. Une opportunité se présente avec l'arrivée un nouvel exécutif qui nous dit : « Nous voulons repenser le travail ensemble » - jusque dans les détails et avec un nouveau site. Je fais partie des fonctionnaires – et notre organisation syndicale se bat aussi comme cela – qui considèrent que, pour sauver le service public en situation de crise, il faut montrer que l'on peut être encore plus efficace et travailler de façon encore plus moderne.

Nous sommes pour une fonction publique faite de fonctionnaires, non d'une « armée mexicaine » avec 32 organismes associés. Nous avons très clairement dit : « Nous voulons le plus possible la disparition des

organismes associés et la réintégration des missions de service public auprès des fonctionnaires », parce que nous étions lassés de voir cette armée mexicaine de contractuels, qui ne sont pas soumis aux mêmes obligations que nous, gérer les deniers publics. C'est donc une occasion matérielle et c'est aussi une occasion idéologique, parce qu'elle implique la définition d'un service public un peu différent.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Cela relève plus du rôle des élus, mais estimez-vous que les crédits sont suffisants ? Est-ce que c'est une de vos revendications ? Je pense à l'informatique. Certains ont estimé qu'il n'y avait pas assez si l'on voulait se donner les moyens de moderniser cette Région.

Vincent CAILLES
Nous avons justement eu un débat au comité technique il y a quelques jours, j'ai donc les chiffres en tête. Les crédits pour les systèmes d'information ont été fortement augmentés – de 12 ou 15 %, de mémoire – alors que d'autres crédits baissent. Je pense donc que les moyens sont présents. Par ailleurs, étant en première ligne, je négocie. Lorsque j'ai eu M. STEFANINI face à moi, je lui ai dit : « Nous, le SYNPER, voulons que lors de cette occasion de repenser les espaces de travail, vous ne soyez pas radin sur la qualité des matériaux. » Et nous avons dit : « Ce n'est pas un souhait de princesse, mais nous savons d'expérience que l'utilisation de bons matériaux améliore grandement les qualités de travail ». Installer des armoires en métal est une aberration, et c'est pourtant le matériel que nous avons aujourd'hui. Je me suis rendu ce matin à l'open space qui existe au 142, rue du Bac, au troisième étage : les conditions acoustiques sont déplorables. Une personne parlait à l'autre bout de la pièce, et nous entendions tout. C'est monstrueux.Un espace de travail doit être réfléchi et construit avec de la matière première de très haute qualité, pour permettre de bonnes conditions de travail. C'est aussi quelque chose que j'ai obtenu.

Si vous me demandez si, dans l'état actuel de la négociation, j'estime que les moyens sont débloqués pour les salariés, je vous dirai que oui, mais que j'attends de voir sur place.

François DAMERVAL
L'appel d'offres sur l'aménagement a déjà eu lieu. Vous devriez donc avoir un bon retour de ce que vous aurez sur place.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Dans le budget, nous avons voté les crédits.

David BONNEAU
Oui, puisque si nous voulons que le mobilier soit disponible quand nous arriverons sur site en 2018, il faut le commander en 2017. Pour que les choses soient claires, il faut définir ce qu'est l'aménagement : pour être concis, ce sont les cloisons et le câblage L'aménagement relève du bailleur, qui va réaliser ces aménagements. C'est ce qui est prévu dans le bail, dans les éléments que vous avez votés. Concernant l'enveloppe financière, c'est à concurrence de franchises qui sont également prévues dans le bail. Nous vous communiquerons une fiche qui récapitulera ces éléments, mais en matière d'aménagement, des enveloppes financières sont prévues pour chaque bâtiment. S'il s'avère que les coûts d'aménagement sont supérieurs à ces enveloppes, c'est le bailleur qui financera le surcoût. Si le coût des aménagements s'avère inférieur à ce qui avait été prévu dans le bail, la différence reviendra à la Région sous forme de franchises. C'est un procédé assez classique que l'on retrouve dans la plupart des opérations. C'est notamment le procédé qui avait été mis en place pour les locaux actuellement occupés par la Région rue du Général-Bertrand, où se trouve le pôle lycées.

Par ailleurs, il y a la question du mobilier : bureaux, chaises, armoires… Sur ce point, une concertation est effectivement en cours – et en voie d'achèvement – qui mobilise l'ensemble des agents. L'ensemble des agents et des services sont consultés pour savoir quels sont leurs besoins en matière de mobilier. Nous allons faire la synthèse de l'ensemble des contributions dans le courant du mois de février, et le cahier des charges sera rédigé à partir du début du mois de mars. Nous lancerons ensuite le processus classique de marchés publics, pour que l'ensemble du mobilier puisse être installé avant la fin de l'année, de façon que nous puissions intégrer les locaux au début de 2018. Comme l'a indiqué M. CAILLES, nous ne sommes pas uniquement dans une logique d'économies. Nous sommes évidemment attentifs à l'utilisation des deniers publics, et tout cela passera en commission d'appel d'offres, et je crois savoir, Monsieur le Président, que vous en êtes membre. Je ne doute donc pas que vous jetterez un œil très attentif et vigilant sur ce point. En revanche, il faut que ce mobilier offre aux agents des conditions de travail exemplaires, conformément à notre souhait.

Enfin, le troisième sujet concerne le matériel informatique. Il n'existait pas de schéma informatique à la Région ; nous fonctionnions avec différentes applications, non coordonnées entre elles, avec beaucoup de « trous ». Des échanges ont permis de dresser un premier état des lieux de la situation. Le schéma informatique va être mis en place pour doter les agents d'applications leur permettant de travailler plus efficacement. Ensuite, vient le matériel informatique – l'ordinateur, l'écran – dont disposera chaque agent, et nous sommes effectivement dans une logique de développement du télétravail. Au-delà du télétravail, nous sommes dans une logique de mobilité au sein même de l'immeuble, puisque nous allons avoir beaucoup de salles de réunion et des lieux de convivialité. Il s'agit de permettre d'aller dans ces lieux avec son matériel informatique. Nous serons donc dans une logique de renouvellement du matériel informatique, pour développer la portabilité et permettre à chaque agent qui le souhaitera ensuite de télétravailler, de se déplacer facilement avec son matériel.

Pour répondre précisément à votre question : « Est-ce que les moyens sont suffisants ? », oui, ils le sont ; autrement, on ne vous aurait pas proposé de les fixer à ce montant. Tels qu'ils ont été projetés, ils doivent effectivement nous permettre d'assurer un renouvellement du matériel dans les meilleures conditions et d'entamer une remise à niveau de l'ensemble de nos applications en ce qui concerne les systèmes ambulants.

François DAMERVAL
Je suis très intéressé pour avoir connaissance de la note, avec les estimations de montants. J'ai en revanche un doute sur le fait qu'en matière d'aménagement, il soit noté dans le bail que les systèmes téléphoniques sont exclus des frais couverts par le bailleur.

Je suis également très preneur du document relatif à l'appel d'offres qui a été lancé sur la question de l'aménagement, puisque son échéance est en février. Je le consulterai certes en commission d'appel d'offres, mais il aurait peut-être été plus simple que nous en disposions lors du travail en amont. Celui qui assurera l'aménagement en matière de mobilier devra aussi se concerter en amont avec les présidents de groupe, puisque le choix de charte graphique qui sera fait pour Influence 1 sera le même que pour Influence 2, qui concernera les bâtiments politiques.

David BONNEAU
Concernant le mobilier, l'appel d'offres n'est pas lancé : une concertation est en cours, le cahier des charges n'est pas finalisé.

Concernant la consultation des groupes politiques sur la question du mobilier et des élus qui sont amenés à se rendre dans ces groupes, cela ne me pose aucun problème. Il est même en effet souhaitable d'organiser cette concertation, et je le note.

Michel JALLAMION
Excusez-moi de revenir sur le même sujet que précédemment. Un plan de déménagement – que nous avons demandé – est prévu : dans quelle mesure avez-vous été consultés ? Quelles sont vos revendications par rapport à la restructuration des services qui est en train de s'opérer ? Quelles sont vos revendications pour les formations à faire et pour les passerelles – le passage d'un service à un autre –, qui diffère un peu de la simple formation du personnel RH ? Ce sont des formations qui doivent être mises à disposition pour former ce personnel. Quelles sont vos demandes à ce sujet et en quoi consiste le dialogue ?

Vincent CAILLES
Il s'agit plutôt de la phase réorganisation, en marge du déménagement, mais les deux sont liés. Nous avons eu à discuter très en détail de l'accompagnement du personnel. Concernant la phase de formation pour aider les agents, nous voulions que ce changement constitue une opportunité pour les agents de faire évoluer leur carrière. Nous avons beaucoup insisté à ce sujet ; c'était notre revendication principale. Nous avons demandé à ce que soient débloqués les moyens nécessaires pour que l'agent puisse profiter de ces changements pour se réorienter. Concrètement, nous avons par exemple des retours d'agents qui se déclarent très satisfaits des importantes modifications entraînées par la dématérialisation et la mise en place d'un paiement centralisé, avec la suppression des secrétariats généraux. Ils font l'expérience de la possibilité de changer de pôle, de découvrir d'autres métiers ou de se spécialiser davantage – ce qui est plus fréquent. Cela les intéresse beaucoup, nous avons des retours positifs sur ce sujet.

Est-ce qu'il y a un aspect de votre question auquel je n'aurais pas répondu ? N'hésitez pas à nous poser toutes les questions que vous souhaitez, nous n'avons rien à cacher.

Michel JALLAMION
Je voulais savoir si vous aviez eu des discussions sur la restructuration des services : combien d'agents quitteront tel service, combien seront déplacés ? Qu'en est-il des formations afférentes ? J'ai aussi été syndicaliste, dans des syndicats qui sont dits « de compromis », et nous en discutions de cela en cas de déménagement.

Vincent CAILLES
Je vais prendre un exemple très concret, parce que je tiens à répondre précisément. Nous allons prendre l'exemple de l'UPMG (l'unité patrimoine et moyens généraux) , avec un service sécurité qu'a abondamment défendu le SYNPER, parce qu'il était outrageusement exploité. Ces agents devaient assurer la sécurité dans tout le village régional, sur de multiples sites, avec des complications logistiques effarantes. Le besoin de main-d'œuvre était considérable. La Région a d'ailleurs fait appel à une entreprise privée pour pallier ce besoin de main-d'œuvre, non sans avoir préalablement honteusement exploité les agents du service sécurité, que le SYNPER a aidés à saisir la justice et à faire condamner le système mis en place. Dans le cadre d'un hôtel régional unique, il y aura évidemment moins besoin de main-d'œuvre.

Nous sommes donc exactement dans la typologie dont vous parlez. Et nous avons demandé qu'il y ait un accompagnement de tous ces agents et qu'ils soient prioritaires pour aller dans d'autres pôles et même – cela a été fort innovant – pour découvrir des fonctions très éloignées, par exemple en allant dans les lycées. Un de nos adhérents est parti dans un lycée découvrir la vie des lycées, voir si cela lui plaisait ou non et s'il voulait devenir technicien là-bas. Il y a donc l'accompagnement nécessaire, la formation nécessaire, la volonté nécessaire et l'anticipation nécessaire.

C'était très intelligent de la part de M. DAEHN – le DGA qui s'occupe de ce pôle – de dire : « Pour l'instant, il n'y a pas de changement puisque le déménagement aura lieu en 2018-2019, mais nous allons anticiper, parce que nous savons qu'il va y avoir "trop" d'agents d'accueil et "trop" d'agents de sécurité. » Il se trouve que cela fait du bien aux salariés, puisque beaucoup disaient : « Je suis dans ce système et je n'arrive pas à en sortir. Quand je fais une candidature, je suis la dernière roue du carrosse, parce que, pour devenir secrétaire administrative alors que j'ai été gardienne, je ne suis pas prioritaire pour la mobilité. » Ces personnes voient dans ce changement l'occasion d'accéder à des emplois qui leur avaient été refusés pendant des années. C'est là un exemple concret, qui j'espère répond à votre préoccupation.

François DAMERVAL
Vous m'avez éveillé par une phrase que vous avez prononcée sur les organismes associés, sur le fait de vouloir les réintégrer, qui indique que vous avez peut-être beaucoup plus d'informations que ne peuvent en avoir les conseillers régionaux. Pour l'instant, nous n'avons eu aucun écho relatif à l'intégration des organismes associés. Nous avons même du mal à obtenir un audit à ce sujet, qui a été commandé mais qui ne respecte pas les règles de l'art. Y a-t-il une volonté ou une quelconque velléité d'intégration des organismes associés ? Cela fait-il partie des négociations que vous avez conduites, qui ont conduit à la question du déménagement et à l'intégration – dans le cadre du déménagement – des organismes associés, comme faisant partie de la Région ? Cette information me semblerait très importante. Y a-t-il eu une mise en place de GPEEC (gestion prévisionnelle des emplois , des effectifs et des compétences) à destination des agents, en rapport avec les nouvelles intégrations qui auront lieu au sein de la nouvelle entité ?

Vincent CAILLES
Votre question est très intéressante. L'histoire du SYNPER et des organismes associés montre que nous nous y sommes intéressés très tôt. Nous avons été la seule organisation syndicale à faire notre propre audit des organismes associés. C'est ensuite que votre hémicycle s'en est saisi pour réaliser sa mission d'enquête sur les organismes associés. De notre côté, des personnes venaient nous voir et nous disaient : « Travailler dans cet organisme associé est insupportable. Il est insupportable d'avoir des fonctionnements de plus en plus politisés, avec des recrutements de plus en plus étonnants ». Nous nous y sommes donc intéressés, et ce, très tôt. Nous avons écrit un article bien documenté montrant qu'il y avait autant d'agents hors du siège qui travaillaient dans les organismes associés que d'agents au siège qui travaillaient pour la Région Île-de-France, ce qui posait un un problème fondamental. Pour moi, en tant que syndicaliste, c'est difficile, puisque je défends le service public et qu'une partie des agents que je devrais défendre se trouvent dans des structures bizarroïdes régies par des règles absconses.

Très tôt, nous avons demandé la réintégration des organismes associés. Et, quelle que soit la réponse de l'exécutif, cela m'indiffère puisque c'est ma revendication et que je la porterai jusqu'au bout ! Nous sommes là dans le registre syndicaliste. Nous avons demandé la réintégration des organismes associés et nous avons

aussi demandé que les organismes associés qui étaient maintenus – certains ont en effet une cohérence invitant à leur maintien – puissent travailler à côté de nous. Nous considérons que nous sommes réellement dans un besoin de contrôler l'action publique, et nous ne pouvons pas accepter cet émiettement. Vous savez aussi bien que moi que l'émiettement est le problème qui se pose aux syndicales dans les grandes entreprises, compliquant la défense des salariés. Nous n'en voulons pas à la Région Île-de-France. Dans une collectivité publique, constater qu'il existe autant de salariés qui travaillent en dehors de la collectivité publique plutôt que dans la collectivité publique, pour le même service public, est « monstrueux ». Nous voulons donc la réintégration de ces organismes associés. L'AEV fait beaucoup débat actuellement, et nous voulons la réintégration de ces organismes associés au sein des effectifs.

François DAMERVAL
Avez-vous obtenu cette réintégration ? Nous restons dans le sujet de la MIE dans la mesure où le périmètre du déménagement n'est plus le même. Si quelque chose nous a été caché au moment du vote, s'il a été prévu que ce soit réintégré, etc., cela relève de la compétence de la MIE.

Vincent CAILLES
Je ne suis pas dans le secret des dieux… Le DGS est a côté de vous, et Valérie PÉCRESSE est mieux placée pour vous répondre sur ses intentions réelles, mais ma revendication assumée est la réintégration du maximum possible d'organismes associés. Nous avons regardé avec attention le rapport de la chambre régionale des comptes, que vous avez voté et qui est très explicite à ce sujet. Il est de notoriété publique que, d'après la chambre régionale des comptes, seul le CESER accomplit correctement son travail, et qu'il faudrait que tous les autres organismes associés fournissent la même qualité de travail. Nous nous sommes aussi basés sur tous ces documents, dont vous disposez comme nous.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Je rejoins le président sur son interrogation, en lien avec la superficie requise pour le site : si nous supprimons tous les organismes associés, nous n'aurons pas besoin de 6 000 mètres carrés. Dans le bail, des clauses particulières stipulent que nous ne pouvons pas sous-louer à n'importe qui ; je ne sais donc pas ce que nous allons en faire. Comme vous connaissez beaucoup mieux que moi les agents de cette Région et les OA, pensez-vous que nous possédons les compétences en interne pour remplir les missions des OA actuels ?

Vincent CAILLES
Il ne faut pas généraliser, mais examiner chaque organisme associé. L'IAU et le CRT sont très différents, par exemple. Dans le Canard enchaîné, un article se moque des élus en expliquant que plus de 50 % de fils ou de filles d'élus qui sont au CRT, statistiques à l'appui. Nous aimons tous beaucoup nos enfants, mais il y a des compétences ailleurs…

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Nous nous engageons sur un terrain glissant !

Vincent CAILLES
C'est un terrain glissant mais c'est la réalité ! Quand je défends une agente qui ne trouve pas de travail et qu'elle lit cela dans le Canard enchaîné, elle est furieuse. Je reçois tous les jours des agents en difficulté, et je peux vous assurer que ces révélations sont d'une violence inouïe, comme une bombe, pour les agents en période de crise et de chômage.

François DAMERVAL
Puisqu'il n'y a plus de questions, nous vous remercions pour la qualité des réponses que vous nous avez apportées, même si nous nous trouvons, à l'issue de cette réunion, avec beaucoup plus de questions soulevées qu'au début !

Je vous propose d'ajouter, au relevé de décisions, les comptes rendus des CT qui se sont tenus (avec les votes). Merci beaucoup.

La séance est levée à 18 heures.

Mission d'information
et d'évaluation relative au choix du site pour le déménagement
et le regroupement des services du Conseil régional d'Ile-de-France

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 24 FEVRIER 2017 A 16 HEURES SOUS LA PRESIDENCE DE M. FRANÇOIS DAMERVAL

Etaient présents :

Mmes Nadège AZZAZ, Anne-Claire JARRY-BOUABID, Béatrice de LAVALETTE, Déborah PAWLIK,

MM. Eddie AÏT, Gilles BATTAIL, François DAMERVAL, Michel JALLAMION, Jean-François LEGARET.

Participaient également à la réunion :

M. David BONNEAU, directeur général des services,
M. David BIROSTE, secrétaire général du Conseil régional,
M. Daniel DAEHN, directeur général adjoint, pôle patrimoine et moyens généraux,
Mme Blandine GOUEL, secrétaire générale du groupe UDI,
M. Gaëtan GRANDIN, secrétaire général du groupe LR,
Mme Ingrid RONSAIN, secrétaire générale du groupe S&R,
Mme Nathalie VICHERAT, chargée de mission au pôle patrimoine et moyens généraux,

Ordre du jour :

1 / l'audition de France Domaine
2/ retour des contacts pris par le DGS
3/ retour sur les demandes de documents pour la MIE
4/ changement de méthode et d'organisation de la mission.

La séance est ouverte à 16h10.

M. DAMERVAL

Je vous propose de commencer. Bonjour à tous. Le premier point de notre ordre du jour est l'audition de France Domaine. Nous avons le plaisir d'accueillir :

- Agnès Teyssier d'Orfeuil, qui est directrice à la direction nationale d'interventions domaniales (DNID);
- Frédéric Laurent, responsable du pôle Évaluations à la direction nationale d'interventions domaniales ;
- Mohamed de Lorgeril, évaluateur dans la même direction.

Je rappelle que cette audition est enregistrée. Elle a pour cadre l'information et l'évaluation liée au déménagement de la Région Île-de-France vers Saint-Ouen. Vous avez donné un avis en date du 3 novembre 2016 qui a servi de base pour le vote d'un rapport de la Région pour conduire au déménagement de celle-ci vers Saint-Ouen. Nous souhaiterions vous entendre, dans le cadre de cette évaluation, sur ce qui vous a permis d'arriver à ces conclusions. Enfin, pour nous l'évaluation est certes plus large que le déménagement et la valeur vénale ou locative puisqu'elle intègre la totalité du site. Une grande partie vous concerne mais une grande partie ne concerne que nous. Nous déborderons donc peut-être un peu par rapport à votre mandat strict et précis. Nous attendons vos réponses si vous les avez mais nous savons que vous ne pourrez intervenir que sur les sujets pour lesquels vous avez été saisis à l'époque.

Mme TEYSSIER d'ORFEUIL

Je vous remercie, Monsieur le président. SI cela vous convient, je vous propose de vous donner pour commencer quelques éléments d'éclairage sur les compétences de la DNID et sur le cadre dans lequel interviennent les évaluations domaniales pour le compte des collectivités locales. La direction nationale d'intervention domaniale a été saisie de cette demande d'évaluation alors que la compétence de droit commun est une compétence territoriale de la direction départementale des finances de Seine-Saint-Denis. Compte tenu de la complexité de l'évaluation qui a été demandée, celle-ci nous a demandé d'intervenir à compter du 15 octobre.

Nous intervenons parce que les collectivités locales doivent saisir le Domaine pour les biens qu'elles souhaitent acquérir ou louer. Nous étions bien dans ce cadre. Nous avons récemment rehaussé les seuils mais en tout état de cause, vu les biens dont nous parlons, vous étiez clairement dans le cadre de la saisine. Un récent arrêté de décembre dernier a porté le seuil à 180 000 euros pour les acquisitions et à 25 000 euros (incertain, passage peu audible) pour les prises de baux. C'est donc dans ce cadre que nous intervenons. Nous vérifions que les opérations effectuées par les collectivités locales se déroulent dans une totale transparence et avec un objectif de bon usage de la dépense publique et d'égalité des citoyens devant ces charges (mot inaudible). C'était la base de notre intervention.

Au-delà du cadre de saisine, j'aimerais expliquer comment nous réalisons nos évaluations (selon quelles méthodes et avec quels outils). Je détaillerai ensuite de manière plus précise comment nous avons travaillé. Il faut savoir que les évaluations domaniales sont réalisées de la même manière que pour les experts du privé. Nous avons affaire à un faisceau de méthodes et à une variété d'outils. Vous connaissez les méthodes les plus courantes.

L'une de ces méthodes est la méthode comparative, qui consiste à estimer la valeur locative ou vénale d'un bien par comparaison avec les prix que l'on peut trouver sur le marché pour des biens similaires. Cette méthode par comparaison est particulièrement pertinente pour des biens en poursuite d'usage mais elle n'est pas suffisante. C'est la raison pour laquelle nous avons recours à d'autres méthodes, à l'instar des experts du privé.

La deuxième méthode – c'est celle qui a été utilisée par la DNID dans le cas qui nous intéresse – est une méthode par capitalisation du revenu. Cette méthode consiste à fixer la valeur du bien en fonction du revenu qu'il génère ou qu'il peut générer. Cette méthode permet également de conforter la méthode par comparaison et il n'est pas rare que l'on utilise plusieurs méthodes pour apprécier au mieux la valeur potentielle d'un bien.

Enfin, nous avons aussi des méthodes dites par « compte à rebours » (pour des aménageurs ou promoteurs) dans le cadre de projets d'aménagement. Ce n'est pas la méthode qui a été retenue dans le cas présent mais il est important de connaître ces méthodes qui permettent de prendre en compte les dépenses et recettes mises en œuvre pour des reconversions d'immeubles en logements notamment.

Les méthodes sont variées et les outils également. Nous nous basons tout d'abord sur des outils internes à la direction générale des finances publiques. J'ai omis de vous dire que la DNID y est rattachée, et en particulier à la nouvelle direction de l'immobilier de l'État qui vient d'être créée en septembre dernier et qui succède à France Domaine. France Domaine était un service de la direction immobilière de l'État et la direction de l'immobilier de l'État est désormais une direction à part entière à Bercy, rattachée à la DGFP. Les outils internes sur lesquels nous nous fondons proviennent de l'application Patrim, qui a d'ailleurs été ouverte aux particuliers il y a quelques années. Elle permet d'avoir la connaissance des ventes immobilières en croisant les données cadastrales, ce qui permet ainsi d'apprécier les transactions qui ont été réalisées sur le marché. Nous avons d'autres applications internes qui nous aident mais nous faisons également appel à des outils disponibles à

travers les bases (mot inaudible) mais pas seulement. Ces outils sont particulièrement utilisés pour la méthode par comparaison.
Pour la méthode par les revenus, nous utilisons les valeurs locatives et les taux de capitalisation des biens que nous pouvons trouver sur les sites immobiliers spécialisés. Nous pourrons vous en parler plus en détail. Quant aux méthodes par compte à rebours, nous nous basons sur les plans prévisionnels qui sont fournis par les promoteurs ou par les aménageurs.
J'ai rapidement rappelé les principales méthodes et les principaux outils utilisés par France Domaine. Pour saisir le Domaine dans de bonnes conditions, il faut avoir un projet immobilier suffisamment abouti et tel était bien le cas dans l'affaire qui nous réunit aujourd'hui. Nous avons été saisis sur la base d'un projet très étayé et avancé. Nous avons mis au point tout récemment un formulaire de saisine détaillé qui permet de déterminer l''ensemble des documents qui nous sont nécessaires pour nous prononcer. Bien entendu, nous travaillons nécessairement en dialogue avec les collectivités qui nous saisissent car nous avons besoin d'explications, et des réunions sont donc mises en place pour avoir toutes les précisions nécessaires.
Enfin, nous intervenions dans un cadre où la direction de l'immobilier de l'État a renouvelé son offre de services. Nous venons de publier une charte d'évaluation domaniale qui présente des engagements, notamment en matière d'évaluations domaniales. C'est une démarche novatrice. Nous l'avons mise au point et fait labelliser par l'Association des maires de France (AMF). Elle permet de mettre en avant les engagements des services du Domaine, les méthodes sur lesquelles celui-ci s'appuie, et notamment le fait que les évaluations sont rendues dans un délai précis (un mois à compter de la réception de la demande). Nous sommes attachés à mener des évaluations en toute objectivité et en toute indépendance. Nous avons à cœur également de rendre des évaluations compréhensibles et nous faisons donc l'effort d'expliquer nos résultat, y compris par des présentations orales de nos évaluations. Enfin, nos missions d'évaluation sont réalisées en toute confidentialité.
L'avis du Domaine n'est pas engageant pour l'entité qui le consulte mais la délibération doit s'appuyer sur cet avis. En revanche, lorsque nous intervenons pour le compte de l'État ou de ses opérateurs, ce dernier ne peut pas passer outre notre avis – en règle générale, les avis du Domaine sont suivis.
Enfin, j'aimerais préciser que nous nous prononçons sur les conditions financières des opérations qui nous sont soumises mais en aucun cas sur l'opportunité de ces opérations.
Je vous invite à lire un petit fascicule qui résume nos conditions d'intervention. Vous y trouverez également un lien vers la charte d'évaluation. Vous pourrez en conserver un exemplaire après cette séance pour faire connaître notre offre de services.

M. DAMERVAL
Je vous remercie, Mme Teyssier d'Orfeuil, et je subodore que M. de Lorgeril sera le prochain à prendre la parole…

M. LAURENT
L'exercice est assez contraint pour nous en effet. Nous nous prononçons sur les conditions financières de l'opération au regard des conditions de marché pour des biens comparables. Nous avons donc examiné les conditions de marché à Saint-Ouen et un peu au-delà – nous travaillons sur des périmètres « économiquement équivalents ». Les transactions que nous observons sur le marché sont comparables à celles que Tishman et Nexity vous ont proposées. Notre rôle s'est arrêté là.

M. DAMERVAL
Merci Monsieur Laurent. La parole est donc à M. de Lorgeril pour cette évaluation. Votre nom se retrouve en haut de l'avis. Nous vous écoutons donc pour l'application de la méthode par capitalisation dans cette évaluation.

M. de LORGERIL
Je vous remercie. Effectivement, mon nom figure en haut de l'avis. C'est la première fois que nous rendons un avis qui nous vaille une telle notoriété puisque trois ou quatre jours après vous l'avoir transmis, nous l'avons retrouvé dans Les Échos (avec mon nom et mon numéro de téléphone…) ! Cela arrive assez rarement !

M. DAMERVAL
Avez-vous changé de numéro depuis ?

M. de LORGERIL
Non ! Je pense que vous avez déjà tous lu l'avis et je vous propose donc de retracer la manière dont nous l'avons développé et la manière dont nous avons abouti au montant qui vous est proposé. Si vous avez des questions à la suite de cet exposé, nous y répondrons.

Pour un certain nombre d'entre vous, en tant qu'élus locaux, vous avez certainement déjà vu des avis de France Domaine dans l'exercice de vos fonctions. Nos rapports sont normés – et de plus en plus, d'ailleurs. Celui-ci est un peu plus développé que ceux que vous avez pu voir dans le cadre d'une évaluation pour un appartement ou un pavillon. Nous avons fait l'effort de vous présenter nos conclusions de manière plus détaillée pour que vous puissiez en comprendre les tenants et aboutissants.
Nous avons été saisis à la fois au sujet de la valeur vénale et de la valeur locative des deux immeubles de bureaux avec une étude spécifique de la location avec option d'achat – un cas de figure que l'on ne retrouve pas dans tous les dossiers, ce qui justifiait un peu plus le caractère de complexité qui fait que ce dossier a été traité au niveau national.
Nous commençons par une description assez succincte de l'environnement dans lequel se trouvent les deux immeubles à estimer. Nous nous rendons toujours sur place. En général, nous évaluons sur place et nous effectuons des visites. Dans notre cas, la visite était un peu plus compliquée dans la mesure où le premier étage n'était pas encore livré et que le second étage n'était pas encore sorti de terre. Nous nous sommes tout de même rendus sur place pour découvrir l'environnement immédiat, ce qui est très important pour avoir une idée des caractéristiques qui pourront concourir à la valeur du bien. Les caractéristiques de Saint-Ouen ont été développées dans l'avis et je n'ai pas grand-chose à dire de plus à ce sujet. Les immeubles sont situés dans une ancienne friche industrielle en reconversion. Ce quartier devrait à terme accueillir un nombre relativement important de logements, de bureaux, etc., avec un nombre assez conséquent d'habitants supplémentaires. Il s'agit de la ZAC des Docks.
Nous utilisons toujours le cadastre pour pouvoir avoir une désignation plus précise des biens. Je n'ai pas d'observations particulières à ce sujet.
La description des biens est relativement succincte puisque nous ne les avons pas visités. Il s'agit d'immeubles en voie future d'achèvement. Je pense que vous connaissez cette description aussi bien que moi voire mieux. (Phrase inaudible). Nous avons vu les commercialisateurs. Nous avons repris de manière assez synthétique les caractéristiques essentielles. Ce sont des immeubles de bureaux au standing du neuf, dédiés à de grands utilisateurs. Ils ont une superficie importante avec une superficie utile brute de bureaux, un socle un peu particulier en rez-de-chaussée, des emplacements de parking et des annexes (pour l'un d'entre eux).
Nous sommes davantage entrés dans le détail de la situation juridique. Nous avons été conduits à nous prononcer sur les conditions qui ont été proposées par les investisseurs propriétaires (dans un cas Tishman et dans l'autre Nexity) avec une proposition de loyer de 12 248 000 euros par an pour le premier et un montant moins important pour le second mais avec une surface elle aussi réduite. On distingue le loyer facial (de présentation) et le loyer économique, qui est plus important à connaître car c'est lui qui indique véritablement quelle somme sortira des caisses de l'utilisateur. Nous étions également conduits à nous prononcer sur les mesures d'accompagnement qui ont été proposées. Ces mesures d'accompagnement consistaient à la fois en des franchises de loyer et en un accompagnement au financement des travaux (pour des montants importants).

Un chapitre porte sur l'urbanisme des réseaux, comme dans toutes les opérations d'aménagement pour lesquelles nous sommes appelés à nous prononcer. Nous le faisons aussi dans le cas de promotions immobilières où l'urbanisme a une importance particulière mais ce n'était pas le cas (fin de phrase inaudible).
Pour déterminer la valeur locative et vénale, nous nous sommes concentrés dans un premier temps sur la valeur locative. Comme cela vous a été indiqué, nous avons plusieurs méthodes à notre disposition, selon la nature du bien que nous évaluons. Pour évaluer les immeubles de bureaux et notamment de grande dimension, il faut raisonner de la même manière que les investisseurs. Ces derniers sont généralement à la recherche d'un rendement. C'est donc principalement un marché d'investisseurs même si parfois des utilisateurs achètent aussi des biens (et notamment des collectivités ou l'État). Les investisseurs raisonnent donc davantage sur la base du rendement que sur la valeur au mètre carré. Savoir que le prix au mètre carré est de 3 500, 5 000 ou 6 000 euros est beaucoup moins important pour un investisseur que de savoir si le bien apportera un rendement de 4, 5 ou 6 %. C'est donc pour cela que nous utilisons en priorité la méthode par capitalisation de flux. Nous examinons les prix au mètre carré que nous pouvons obtenir dans les bases de données des notaires ou des services des hypothèques.
Les loyers de présentation étaient de l'ordre de 350 à 360 euros par mètre carré de surface utile brute et par an. Les mesures d'accompagnement faisaient ensuite descendre ces montants à 240 ou 250 euros par mètre carré environ.
La méthode par capitalisation consiste à nous baser sur la rentabilité attendue par les investisseurs dans un secteur donné. Cette donnée peut se retrouver à travers les actes des hypothèques – où apparaît la valeur vénale mais aussi bien souvent le montant du loyer qui a été convenu avec le preneur. En connaissant la valeur vénale du bien et le loyer, il est possible de calculer le rapport entre les deux, c'est-à-dire la rentabilité. Nous avons également des données internes et externes de diverses natures. De nombreuses publications sont réalisées par des opérateurs spécialisés. Ce marché est pratiquement « captif », les grands commercialisateurs accompagnant systématiquement les preneurs à bail : que ce soit Tishman, BNP Paribas, CDRE, etc., chacun

publie des études qui sont regroupées sur un site qui nous permet de retracer les transactions de marché. L'État ayant des rapports avec ces commercialisateurs par ailleurs en tant qu'opérateur, nous avons aussi accès à des données internes.
Après étude du marché local des ventes et prises à bail des immeubles de grande surface dans ce secteur, nous avons estimé que le loyer facial moyen était de 330 euros par mètre carré de surface utile brute et par an. Les annexes, qui peuvent être consacrées aux archives ou qui peuvent abriter des places de parking, sont considérées à part. Sur les sites des commercialisateurs, les valeurs communiquées correspondent le plus souvent à la superficie dite « principale » et les annexes peuvent être relativement importantes. Tout le monde n'a pas nécessairement besoin du même nombre de places de parking. Cela peut donc avoir une incidence sur la valorisation globale, de l'ordre à 15 ou 20 euros par mètre carré. Le montant de la valeur faciale (passage inaudible) pour le socle de l'immeuble de Nexity, qui sera aménagé par la Région. Ces valeurs sont légèrement inférieures aux loyers de présentation des deux propriétaires.
Une nouvelle fois, le plus important est de connaître le montant du loyer réellement décaissé par le preneur. C'est là qu'interviennent les mesures d'accompagnement. Celles-ci sont très spécifiques au marché du tertiaire. Il est important, pour la visibilité internationale de ce marché, que les valeurs faciales ne chutent pas brutalement ce qui entraînerait une dévalorisation des immeubles de bureaux. C'est un peu artificiel mais ces mesures d'accompagnement constituent une variable d'ajustement qui permet d'aboutir à un loyer réel très largement inférieur au montant facial.
Les mesures d'accompagnement ne sont pas nécessairement identiques. Cela dépend de la qualité de signature du preneur, selon qu'il s'agisse d'une autorité publique, d'une entreprise solvable ou internationale, etc. La durée de l'engagement entre aussi en ligne de compte : un preneur qui s'engage pour trois ans ne bénéficiera pas des mêmes conditions d'accompagnement de la part du propriétaire que s'il signe un bail pour neuf ou douze ans. Les investisseurs sont intéressés par des locataires de longue durée, ce qui leur permet de sécuriser leurs revenus, surtout s'ils ont affaire à une entreprise solvable ou à une collectivité publique. Ils peuvent aussi et surtout espérer revendre leur immeuble dans de meilleures conditions – un immeuble avec un locataire se vend beaucoup plus facilement.
Nous avons estimé le niveau des mesures d'accompagnement à 27 % du loyer facial. Sur ce marché et notamment à Saint-Ouen, d'après les transactions que nous avons repérées et selon les informations recueillies auprès des commercialisateurs, les mesures d'accompagnement représentent entre 20 et 25 % pour une durée ferme de neuf ans environ. Compte tenu de la bonne qualité de signature de la Région et du fait qu'elle s'engage sur une durée supérieure, nous avons évalué les mesures d'accompagnement à un montant supérieur à cette fourchette, d'où le taux de 27 %. On aboutit ainsi à un loyer réel de l'ordre de 240 à 250 euros par mètre carré.
La proposition de Tishman comportait une subtilité sur laquelle nous avons pu apporter notre expertise à la Région. La proposition parlait d'un loyer de 240 euros mais sur une durée de 10,5 ans – qui ne sera pas appliquée en réalité – dans la mesure où la Région optait pour une acquisition dans la période considérée (au bout d'un ou deux ans). En réalité, si la Région n'utilisait pas cette option d'achat, la durée du bail passait à quinze ans et comme les mesures d'accompagnement sont focalisées sur les premières années, on n'aboutit pas au même résultat sur quinze ans. Le loyer qui ressort de cette proposition apparaît donc à une valeur supérieure, de l'ordre de 264 euros par mètre carré et par an, ce qui est trop élevé. Les responsables de la Région ont renégocié avec le bailleur, qui a accepté de diminuer la durée ferme d'engagement et d'augmenter de six mois les mesures d'accompagnement, ce qui permettait de retomber sur un loyer économique d'environ 248 euros par an, contre une évaluation de notre part de 240 euros. Nous conservons toujours une marge d'appréciation par rapport à notre estimation. Ce n'est pas une science exacte et nous aboutissons donc à un ordre de grandeur. La marge est généralement de l'ordre de 10 % voire un peu plus pour des opérations spécifiques. Avec une valeur estimée de 240 euros, les 248 euros entrent largement dans l'intervalle de 10 %. Nous avons donc validé la proposition de Tishman.
Concernant Nexity, nous n'avons pas eu de problèmes pour valider la proposition puisqu'elle était inférieure à l'évaluation de nos services. Le socle est un peu moins cher et même en intégrant le socle et les bureaux, les mesures d'accompagnement sont telles que l'on obtient une réduction de loyer de 31 % par rapport à la valeur faciale, ce qui est plus que ce que nous avions calculé. La proposition de Nexity ne nous posait donc aucun problème.

Venons-en à la valeur vénale. Une nouvelle fois, nous l'avons estimée par capitalisation. Il faut arbitrer en fonction du taux de capitalisation recherché par les investisseurs, que nous obtenons grâce à des données de marché. Nous avons arbitré ce montant à 5,25 % du loyer facial dans la mesure où les taux que nous avons observés à Saint-Ouen étaient compris entre 5,20 et 5,80 % et que nous avons affaire à un produit très sécurisé (un immeuble de bureaux aux derniers standards du neuf) qui nous permet de choisir une valeur dans le bas de la fourchette. Si vous vous rendez sur les sites des commercialisateurs, vous verrez qu'ils parlent davantage de

taux de rendement que de capitalisation, la seule différence étant l'intégration ou non des frais d'acquisition. Dans le cas des immeubles neufs, la différence est extrêmement faible.
Selon un taux de 5,25 %, on aboutit à une valeur vénale d'environ 6 300 euros par mètre carré de surface utile brute (annexes comprises). Nous avons intégré un tableau dans notre rapport. Nous aboutissons dans le premier cas à une valeur vénale de 206 millions d'euros et dans le second, à un peu plus de 142 millions d'euros.
La dernière subtilité était l'option d'achat. Si la littérature est abondante pour la valeur vénale et la valeur locative, les options d'achat existent sur le marché mais les investisseurs ne dévoilent guère la manière dont ils procèdent pour estimer les montants. Le cas de figure est totalement différent de celui d'une option d'achat dans le cadre d'un crédit-bail. Le crédit-bail est un loyer financier payé par le preneur à un crédit-bailleur. Ce loyer financier intègre le remboursement du capital investi, les intérêts et la marge du crédit bailleur. À l'issue de la période convenue, l'option d'achat est exercée en règle générale pour un euro symbolique ou pour une valeur résiduelle très faible dans la mesure où le capital a été remboursé et que le crédit-bailleur a également perçu sa marge.

M. LAURENT
Ce qu'il faut comprendre, c'est que dans ce cas de figure, votre loyer sert à payer l'acquisition de l'immeuble. C'est la raison pour laquelle la valeur vénale qui reste à acquérir à la fin du contrat est pratiquement nulle.

M. de LORGERIL
Le cas est relativement différent : on signe un bail pour un immeuble en voie future d'achèvement mais on dispose aussi d'une option d'achat pour pouvoir éventuellement se porter acquéreur du bien.
L'option d'achat est-elle gratuite ? Non, bien entendu. Cela permet de se laisser un temps supplémentaire pour décider de se porter acquéreur ou pas. Comment faut-il raisonner pour pouvoir chiffrer l'option d'achat ? Il faut toujours raisonner du point de vue de l'acquéreur et du vendeur sur le segment de marché considéré. L'option d'achat vous accorde l'exclusivité pendant une durée convenue pendant laquelle l'investisseur propriétaire ne pourra pas céder le bien à un tiers. Il sera donc obligé de vous le céder tant que le délai n'aura pas expiré, puis il pourra le céder à n'importe qui. Si vous avez une indisponibilité de la cession de votre bien sur une certaine durée, sur un marché atone avec des acquéreurs extrêmement rare, il n'y a pas de véritable indisponibilité car vous n'avez pas de réel acquéreur. Si au contraire votre marché est actif et que vous êtes certain de trouver des acquéreurs pour votre bien, l'option d'achat représente une moins-value pour le propriétaire. Il pourrait le vendre mais s'il ne le fait pas et qu'il le conserve pendant encore un ou deux ans, l'option d'achat se monnaie.

Comment calculer l'option d'achat du point de vue de l'investisseur ? On part du cas de figure où l'investisseur souhaiterait vendre son bien le plus tôt possible. Il toucherait alors le capital de la vente et serait en mesure de réinvestir immédiatement cet argent. On considère qu'il le ferait au minimum au taux rapporté par le bien considéré, mais s'il cède son bien, il ne touchera plus les loyers qu'il aurait perçus pendant la durée pendant laquelle l'option d'achat n'était pas libérée. Est-ce pour autant une opération blanche ? Non parce que l'investisseur vous a consenti des mesures d'accompagnement importantes, qui jouent à plein sur les premières années du bail. Les mesures d'accompagnement ne portent pas sur la totalité des quinze ans mais sur les premières années (avec le financement des travaux et les franchises de loyers). Au bout de trois ou quatre ans, les mesures d'accompagnements sont totalement consommées et le locataire paie le loyer à taux plein. L'option d'achat peut ainsi être évaluée à la hauteur de la quote-part des mesures d'accompagnement qui ont été consenties par rapport à la durée d'indisponibilité. Cette période allait au 13 janvier 2021 et au 12 juillet 2022.
Nous avons calculé les mesures d'accompagnement qui jouaient pendant cette période, en franchise comme en travaux(on a pris 1/15 des travaux, par exemple, par année d'indisponibilité) en partant des dates de signature jusqu'à l'expiration des options d'achat .Cela surcote les immeubles ,nous avons obtenu un montant de 227 M€ avec une option d'achat expirant le 1er janvier 2021 et de 229 M€ euros pour la deuxième option. Ces montants sont-ils acceptables ? La valeur que nous obtenons est inférieure à celle qui était proposée par Tishman mais une fois encore, nous restons dans la limite de la marge d'appréciation de 10 %, ce qui nous permet de valider l'opération telle qu'elle était proposée. Encore une fois, l'option était un peu plus intéressante pour Nexity. Nous avons tenu compte de la durée d'indisponibilité et du différentiel de loyer. Toutefois, pour Nexity, l'option d'achat s'avérait coûteuse dès lors que la date limite était dépassée car il fallait recommencer à payer le loyer à taux plein. L'intérêt de l'offre de Nexity est donc que l'option d'achat est un peu moins chère que celle de Tishman mais si vous n'exercez pas cette option, elle devient ensuite beaucoup plus coûteuse puisqu'elle coûte 14 millions d'euros supplémentaires.
Si vous avez des questions, nous sommes à votre disposition.

M. DAMERVAL
Merci Monsieur de Lorgeril. Ce genre d'opération immobilière est relativement peu habituel et notamment pour le patrimoine de l'État. Nous avons affaire à un immeuble avec option d'achat soumis à un permis de construire d'un autre immeuble avec option d'achat avec en interne, un investissement réalisé par une collectivité dans le cadre de la loi MOP. Est-ce que je me trompe ou est-ce que cela ne créera-t-il pas un précédent assez particulier ?

M. de LORGERIL
Quelle est l'articulation avec la loi MOP, qui ne nous concerne pas directement ?

M. DAMERVAL
La Région deviendra propriétaire d'un hémicycle construit dans le bâtiment Influence 2. Cela définit un intérêt économique direct de la part de la Région. Vous venez par ailleurs de nous dire que pour l'immeuble dont l'option d'achat deviendrait la plus chère si nous la laissions passer, nous aurions une perte de 14 millions d'euros.

M. de LORGERIL
D'une manière générale, l'offre de Tishman est un peu plus chère que celle de Nexity. Nexity ne raisonne pas sur le même horizon de temps : c'est un promoteur qui a un intérêt à solder la vente des droits à construire et des biens qu'il va construire, tandis que Tishman raisonne comme un investisseur, et les négociations ne sont donc pas tout à fait les mêmes avec les deux propriétaires. Nous ne disons pas que la deuxième option d'achat deviendra plus chère que la première mais qu'elle deviendra plus coûteuse par rapport à la première option, qui est de vous prononcer directement pour un prix.

M. BONNEAU
J'aimerais préciser un point. L'option d'achat qui est prévue avec la société Nexity peut être exercée « gratuitement » pendant les trois premiers mois. Entre le troisième et le neuvième mois, il est prévu d'avancer une somme de 14 millions d'euros mais si l'option d'achat est exercée, ces 14 millions d'euros viennent en déduction du prix total. Là où cela devient tout à fait coûteux, c'est si l'on n'exerce pas l'option, c'est-à-dire qu'à l'issue du douzième mois, la Région décide de ne pas acheter. La Région perdrait alors 14 millions d'euros. Le sujet de fond est donc qu'à la fin des trois mois, il faudra savoir si la Région compte acheter dans la période des neufs mois suivants. Sans préjuger des choix politiques de chacun, je pense que nous sommes tous d'accord pour dire qu'il n'est pas question de payer 14 millions d'euros pour ne finalement pas acheter, ce qui reviendrait à perdre 14 millions d'euros. En réalité, les 14 millions d'euros se traduisent comme une facilité de trésorerie entre le troisième et le douzième mois.

M. de LORGERIL
Pour en revenir à votre question sur le caractère original de cette opération, nous intervenons sur tout le territoire pour des dossiers qualifiés d'exceptionnels. Nous avons par exemple travaillé récemment sur un dossier concernant la tour Séquoia à la Défense et il y avait également un montage juridique particulier avec option d'achat. Ce ne sont pas des opérations systématiques mais elles peuvent s'envisager lorsque les enjeux financiers sont très importants. Cela permet de se laisser un peu plus de temps pour prendre une décision. Notre rôle n'est pas de décider mais d'évaluer les conditions des opérations qui nous sont présentées. Nous ne nous prononçons sur l'opportunité de réaliser une opération que lorsque l'État est concerné. Nous évaluons aussi les coûts de déménagement, les charges par agent, etc., et nous concluons si l'opération est ou non favorable à l'État et conforme à sa politique immobilière mais ici, cela ne fait pas partie de notre périmètre d'intervention.

M. DAMERVAL
Nous avons clairement affaire à un intérêt économique direct pour ce qui est du déménagement dans la mesure où les engagements pris par la Région conduisent à un intérêt économique direct dans le projet.

M. de LORGERIL
Ce n'est pas à nous de nous prononcer. Nous sommes fonctionnaires de l'État. Comme l'indiquait Mohamed tout à l'heure, nous ne pouvons pas nous prononcer sur l'opportunité de l'opération. Nous vous disons simplement si les conditions financières de l'opération sont conformes aux conditions observées sur le marché. C'est tout ce que nous pouvons dire. Pour tout le reste, nous n'avons pas les éléments pour nous permettre d'en juger. Au-delà de la valeur, on peut voir d'autres formes d'intérêt comme des économies de gestion. Ce n'est pas du tout notre rôle que de nous prononcer sur ces questions et d'ailleurs, nous n'en avons pas les moyens en interne.

M. DAMERVAL
Vous nous avez bien indiqué que les économies d'échelle seraient réalisées dans les trois à quatre premières années après la prise de bail…

M. de LORGERIL
Ce ne sont pas des économies d'échelle mais des franchises de loyer. On peut aussi envisager que les franchises de loyers soient réparties sur toute la durée du bail (trois mois de franchise la première année, deux mois la deuxième année, etc.). Dans le cas d'espèce, nous avons constaté que les franchises de loyer étaient regroupées sur les trois premières années. Ce n'est pas systématique mais c'est assez souvent le cas. Dans le cas où les travaux représentent une part importante des mesures d'accompagnement dits « travaux d'accompagnement preneur ». Les économies jouent à plein dans les premières années.

M. LAURENT
Les mesures d'accompagnement peuvent être des franchises de loyer ou alors le bailleur peut financer des travaux pour le preneur. Dans un cas comme dans l'autre, il s'agit d'une franchise qui diminue le montant du loyer économique.

M. DAMERVAL
Vous avez bien évoqué les 27 millions d'euros qui apparaissent dans le dossier Tishman mais pas dans le dossier Nexity. Par ailleurs, pour Tishman, la plupart des aménagements sont exclus : les plafonds ne sont pas nécessairement atteints dans le cadre des dépenses d'aménagement notamment au vu des restrictions portant sur la question des aménagements réalisés.

M. de LORGERIL
Les deux propriétaires proposent des mesures d'accompagnement.

M. BONNEAU
27 mois de loyers concernent l'option d'Influence 1 (Tishman), c'est-à-dire 27,5 millions d'euros HT, et s'agissant d'Influence 2, nous arrivons à 26 mois de loyer, soit 18,6 millions d'euros. Dans l'hypothèse où les travaux d'aménagement dépasseraient ce montant, il est prévu que l'excédent soit à la charge du preneur. Dans l'hypothèse où le montant des travaux d'aménagement serait inférieur, la différence entre le montant prévu dans le bail et le montant constaté sera reversé sous forme de franchise de loyer.

M. de LORGERIL
Les mesures d'accompagnement peuvent être de diverses natures mais elles peuvent être exprimées en nombre de mois de loyers gratuits. Dans le cas précédent, si les travaux ne sont pas réalisés à hauteur de ce qui était convenu, la différence est transformée en franchise de loyer complémentaire.

M. DAMERVAL
Sauf que le montant de l'aménagement fait l'objet d'un appel d'offres de la part de l'aménageur avant que d'être converti par le propriétaire loueur.

M. de LORGERIL
La seule différence que j'identifie entre les mesures d'accompagnement des deux offres est que le socle, dans le cas de Nexity, est livré brut et sera aménagé par la Région. Les deux investisseurs proposent un ensemble de mesures d'accompagnement qui représentent un certain nombre de mois de loyer, dont une partie proviennent d'une franchise pure – des mois de loyer gratuits – et une partie consistent, de la part du propriétaire, à financer des travaux à hauteur de (inaudible) dans le premier cas et de 18 millions d'euros pour Nexity. Si les montants prévus pour les travaux ne sont pas entièrement consommés, la différence est convertie en franchise de loyer additionnelle. Je ne vois donc pas la différence entre les deux.

M. BONNEAU
Effectivement, le traitement des immeubles est similaire sauf pour la partie du site de Nexity appelée « socle », qui a vocation à abriter l'hémicycle, un aménagement spécifique dans la mesure où toutes les entreprises n'ont pas besoin d'hémicycle. Cet aménagement spécifique sera donc financé par la Région. D'ailleurs, pour rebondir sur ce que vous disiez précédemment, si elle achète l'immeuble, elle devient naturellement propriétaire de l'ensemble, mais dans le cas où elle décide de ne pas exercer son option d'achat et de rester locataire, elle serait également locataire du socle. Elle ne deviendrait propriétaire que des aménagements qu'elle aura réalisés et qu'elle pourra « démonter » à la fin du bail pour les remonter ailleurs si elle le souhaite.

M. LAURENT
Pour des aménagements spécifiques, ce n'est pas forcément anormal. Nous sommes en train de traiter un dossier pour une université, qui doit construire des laboratoires, et l'université préfère que les laboratoires soient construits par elle-même : le socle sera donc livré brut et elle réalisera les aménagements intérieurs. Elle est davantage capable qu'un constructeur classique de définir ses besoins. Par ailleurs, en termes de calendrier des travaux, il est très difficile aujourd'hui pour cette université de définir la forme que prendront les laboratoires dans dix ans. Elle se fait donc livrer un bâtiment brut qu'elle aménagera à l'intérieur. C'est la même chose finalement pour l'hémicycle : tout constructeur n'a pas nécessairement la capacité à construire un hémicycle et le cahier des charges le concernant n'est pas nécessairement figé. Ce n'est donc pas aberrant.

M. DAMERVAL
Oui mais vous nous expliquez qu'en amont de la construction et de l'obtention du permis de construire, la Région a imposé des choix sur la destination…

M. LAURENT
Ce sont des faits.

M. DAMERVAL
Cela définit un intérêt économique direct.

M. LAURENT
On nous a présenté les modalités financières proposées par les deux sociétés. Nous avons simplement indiqué si ces conditions correspondaient à ce que l'on observe sur le marché.

M. BONNEAU
Lorsqu'elle a engagé la démarche du déménagement, la Région a défini un cahier des charges des besoins pour son futur siège. Nous avons regardé les offres qui nous parvenaient pour voir dans quelle mesure elles pouvaient répondre à ce cahier des charges. En l'espèce, pour le cas de Nexity, aucune modification n'a été demandée. Il se trouve que l'immeuble avait été conçu avec ce socle qui permettait d'accueillir un hémicycle.

M. DAMERVAL
Merci Monsieur Bonneau. Sur la question du prix, nous parlons bien d'un transfert dans des délais en dehors du mandat défini par la collectivité, c'est-à-dire que les réductions se feraient sur la première partie de la location, correspondant à la fin du mandat actuel, et que la plus grande partie des charges serait transférée.

M. LAURENT
Tout est calculé à partir de la date de prise à bail. De notre point de vue, cela ne change rien à la valorisation intrinsèque de l'immeuble. Lorsque nous évaluons un bien pour une mairie ou une collectivité, le fait de le faire un mois avant ou après les élections ne changera pas grand-chose à la valeur du bien. S'il y a une révision du PLU, cela peut effectivement changer les choses mais nous ne préoccupons pas – et heureusement – de la couleur de la représentation politique.

M. DAMERVAL
Cela modifie malgré tout le budget des collectivités. C'était le sens de mon intervention. La notion de conseil, et notamment dans le discours du Premier ministre de l'époque au moment de la création de la DIE, faisait référence au conseil à destination des collectivités. Or aujourd'hui, j'ai quelques soucis avec la notion de conseil dans l'avis qui nous a été livré…
J'ai aussi quelques petits soucis au sujet des chiffres que vous m'avez communiqués. Tout d'abord, vous n'êtes pas responsables du fait, mais nous sommes en train de comparer l'actuel à quelque chose de nouveau.

M. LAURENT
La comparaison que nous effectuons s'effectue par rapport à la valeur de vente des immeubles neufs dans ce secteur.

M. DAMERVAL
C'est votre méthodologie par capitalisation.

M. LAURENT
Non, il s'agit de la méthode par comparaison. Nous cherchons à estimer la valeur d'un immeuble en cours de construction en fonction des transactions portant sur des immeubles similaires sur le marché.

M. LEGARET
C'est la méthode que vous utilisez dans la quasi-totalité de vos avis. Dans vos avis, on vous voit presque toujours évoquer le prix de vente d'immeubles analogues dans un secteur proche, pour des transactions récentes et significatives. Cette méthode d'évaluation est très habituelle.

M. DAMERVAL
Nous nous efforçons pour notre part de comparer le coût de l'implantation actuelle dans Paris (7e arrondissement) à celui d'un départ à destination de Saint-Ouen. Cela ne fait pas partie de la saisine, et à mon grand regret, car la plupart des documents fournis par la Région Île-de-France s'appuyaient certes sur vos préconisations et sur votre avis au sujet de Saint-Ouen, mais au moment du vote, s'est posée la question de la comparaison par rapport à Paris 7e.

M. LAURENT
Je ne pense pas que nous nous comprenions.

M. DAMERVAL
Si vous me laissez terminer, vous comprendrez mieux. Nous louons aujourd'hui propriétaires de 65 000 m² dans le 7e arrondissement de Paris (rue du Bac) et nous cherchons à effectuer la comparaison avec 49 000 m² à Saint-Ouen. C'est sur cette base que les conseillers régionaux ont été consultés, ainsi que sur la base des loyers faciaux et des loyers économiques qui ont été calculés.

M. LAURENT
Jusqu'ici, je vous suis.

M. DAMERVAL
Or ce n'est pas vous qui indiquerez dans la délibération du Conseil régional le coût économique des loyers dans le 7e arrondissement de Paris ni le montant des biens appartenant à la Région (et notamment l'immeuble qui nous accueille aujourd'hui). L'intégralité de la délibération est écrite autour d'une comparaison entre Saint-Ouen et l'existant.

M. LAURENT
Oui mais ce n'est pas le rôle des services du Domaine de se prononcer là-dessus. Comme je vous l'expliquais, la méthode par comparaison vise à comparer la valeur de l'immeuble qui sera construit pour vous aux valeurs des transactions d'immeubles comparables dans le même secteur. Nous pouvons donc dire que votre immeuble a une certaine valeur parce que des immeubles comparables dans le même secteur se vendent à ce prix. La méthode par comparaison ne vise pas à comparer un point de départ et un point d'arrivée. C'est exactement la même chose pour les loyers. Si vous nous aviez demandé d'évaluer cet immeuble-ci, nous aurions recherché des bases de comparaison dans le secteur du 7e arrondissement. Nous vous aurions alors indiqué à quel prix vous pouviez le vendre compte tenu des transactions dans le secteur. La comparaison que vous évoquiez relève de la libre administration des collectivités territoriales. Cela revient en quelque sorte à évaluer l'opportunité d'un déménagement et France Domaine ne peut pas se prononcer sur ce sujet – sauf pour les biens de l'État.

M. DAMERVAL
Si nous devions présenter une comparaison avec un loyer en valeur faciale dans Paris 7e pour des biens avec une mixité propriétaires/locataires face à des loyers présentés aux coûts réels calculés par France Domaine avec une superficie et une comparaison loyer facial/loyer réel, et en multipliant le loyer réel par la superficie pour arriver à des chiffres forcément avantageux pour Saint-Ouen, serait-ce une manière assez fallacieuse de présenter le dossier, notamment pour que la valeur « coût réel » ne corresponde pas forcément avec la valeur de loyer présentée par l'aménageur ?

M. LAURENT
Je vous répondrai que je ne ferais pas cette comparaison entre loyer facial et loyer réel car ce n'est pas la même chose. Pour une véritable comparaison, il faudrait partir des loyers réels ou faciaux de chaque côté : il faut comparer des carottes avec des carottes et des pommes de terre avec des pommes de terres !

M. DAMERVAL
Ainsi, quand une délibération présente deux types de loyer qui ne sont pas du tout calculés selon les mêmes bases, vous diriez que c'est plutôt fallacieux…

M. LAURENT
Je ne me prononcerais pas. Je recalculerais certainement le loyer facial du 7e arrondissement et je le transformerais en loyer réel pour le comparer au loyer réel de Saint-Ouen si je devais le faire, mais je n'ai pas à le faire. Ce que je peux simplement dire, c'est que probablement les loyers réels du 7e arrondissement sont supérieurs à ceux de Saint-Ouen. Les mesures d'accompagnement n'ont pas de raison d'être à ce point différentes que cela inverserait le rapport entre les deux.

M. DAMERVAL
Sauf si dans la situation initiale, nous sommes propriétaires, et que la surface diffère de 15 000 m².
Je vais poursuivre dans la série des questions. Là encore, j'interroge France Domaine et ma question ne porte pas nécessairement sur l'avis qui a été émis. La Région a confié à BNP Paribas la mission d'évaluer les biens de la Région et j'aimerais savoir si France Domaine n'était pas plus compétent en la matière. N'estimez-vous pas que votre avis pourrait être utile quant à la valeur réelle de ces biens, d'autant que l'exercice des options d'achat dépend de la vente des biens dont la Région est propriétaire ?

M. LAURENT
Je ne vois pas d'inconvénient à ce que BNP Paribas donne son avis d'autant que France Domaine, qui est aujourd'hui un GIE, a recours à son expertise pour ses propres biens. Le dernier marché qui a été passé a été remporté par BNP Paribas Real Estate. Nous avons changé de consultant puisque nous avons passé un nouveau marché mais nous avons eu de très fréquents rapports avec BNP Paribas. Cela n'a rien d'anormal. À partir du moment où l'on travaille avec les mêmes méthodes (comparaison, capitalisation, etc.) sur des informations publiques, même s'il y a toujours une part de subjectivité, les évaluations n'ont pas de raison d'être éloignées – sauf à ce que nos analyses soient complètement divergentes ou que les informations n'aient pas été traitées de la même façon. Le fait que la Région ait demandé à BNP Paribas de se prononcer sur la valeur de certains biens ne nous pose pas de problème. De toute façon, en tant que collectivité territoriale, la Région devra demander l'avis de France Domaine.

M. DAMERVAL
Il est dommage de ne pas l'avoir fait directement…
J'avais un dernier point sur l'aménagement post-Alstom. Il a été remarqué que les établissements recevant du public (ERP) pouvaient faire face à des problèmes sanitaires, notamment parce que les immeubles sont bâtis sur une friche industrielle et sont proches d'un incinérateur. Vous n'avez pas fait mention de cet incinérateur dans votre avis. La question des normes sanitaires et sociales semble très importante.

M. de LORGERIL
Au moment où l'estimation est réalisée, des interrogations peuvent porter sur des teneurs plus ou moins importantes de polluants dans le sous-sol. Nous sommes multi-généralistes mais nous ne sommes pas non plus des spécialistes des coûts de dépollution. Nous effectuons donc une estimation des coûts de dépollution éventuels et nous émettons systématiquement des réserves à ce sujet dans nos avis. Nous avons consacré un paragraphe à la description de cette ancienne friche industrielle et je pense d'ailleurs que la pollution venant d'Alstom a peut-être été plus importante que celle de l'incinérateur dans la mesure où Alstom a dû rester sur place pendant 70 ou 80 ans. Cela ne dépend pas de France Domaine mais de l'aménageur qui est censé livrer les lots de l'emprise à aménager après dépollution . Ce n'est pas directement la problématique sur laquelle nous nous prononçons, nous .

M. JALLAMION
Théoriquement, lorsque l'on achète une maison, on essaie d'estimer la contribution de l'environnement à sa valeur. Ne le faites-vous pas ? Doit-on en conclure que le loyer aurait été surévalué ?

M. LAURENT
Avec la méthode par comparaison nous examinons les transactions qui ont eu lieu sur le même marché et dans le même secteur.

M. JALLAMION
Il ne doit pas y avoir beaucoup d'anciennes friches industrielles d'Alstom dans le secteur.

M. LAURENT
Nous avons effectué des comparaisons avec d'autres sites de Saint-Ouen, qui est en pleine reconversion. Des immeubles ont été vendus dans le même secteur que le vôtre. Nous ne savons pas mesurer le niveau de pollution ou du sol et nous ne savons pas en déduire l'influence sur le loyer.

M. JALLAMION
France Domaine a certainement des éléments de comparaison au niveau national, et peut donc savoir dans quelle mesure le loyer est susceptible de varier selon que l'on s'implante sur une ancienne friche industrielle ou sur un autre type de terrain. Je pense qu'un promoteur immobilier tient compte de cela lorsqu'il 'évalue son prix de vente. Si j'étais à sa place, je tiendrais compte de l'éventuel coût de dépollution du site.

M. LAURENT
Le constructeur a certainement utilisé la méthode du compte à rebours c'est-à-dire qu'il a comparé les recettes attendues (le produit de la vente de l'immeuble) et les dépenses. Le solde pour l'aménageur correspond à la valeur du terrain avec la dépollution et pour un promoteur, il s'agit de la valeur des droits à construire en intégrant les inconvénients inhérents au terrain initial. Cela se traduit après dans les transactions qui suivent.

M. JALLAMION
Si je comprends bien, Nexity en aurait tenu compte.

M. LAURENT
Certainement.

M. JALLAMION
Mais nous ne le prenons pas en compte…

M. LAURENT
Si dans la mesure où la valeur de l'immeuble intègre déjà les coûts de dépollution. Et ça remonte toute la chaîne, c'est tout.

M. BONNEAU
Les terrains se trouvent effectivement sur une ancienne friche industrielle, correspondant à un ancien site où Alstom produisait des boggies pour les trains. Comme pour toute friche industrielle, le sol était pollué et pour que Nexity ait l'autorisation de construire des immeubles de toute nature – car il n'est pas question que d'immeubles de bureaux mais aussi d'immeubles d'habitation – il fallait dépolluer le terrain. Concernant la société Tishman, Nexity a déjà réalisé les travaux de dépollution. Au moment où nous achetons l'immeuble, comme l'expliquait France Domaine, le terrain n'est donc plus pollué. Quant au deuxième immeuble, ils sont en train d'excaver le sol et donc aussi de dépolluer. Les terrains seront dépollués pour construire et le coût sera intégré dans le prix de l'opération, à la fois à l'achat et dans le loyer. Les coûts finaux sur lesquels raisonne France Domaine intègrent ce coût de dépollution.

M. LAURENT
Si nous avions recherché des immeubles sur des sites non pollués, nous aurions certainement surévalué le bien mais les transactions que nous avons trouvées sont toutes dans le même quartier.

M. JALLAMION
Pourtant, tout à l'heure, vous nous avez expliqué que vous aviez travaillé sur une zone plus grande qui dépassait même les frontières de la commune.

M. de LORGERIL
Nous intervenons sur toute la France et nous avons une vision assez large de ce que nous pouvons trouver. Lorsque nous devons évaluer un bien à Clermont-Ferrand, trouver une base de comparaison n'est pas toujours évident. Ici, en région parisienne, avec un marché assez actif, nous avions davantage de chances de trouver des biens similaires, s'agissant notamment d'immeubles tertiaires. Nous avons trouvé des transactions à Saint-Ouen.

M. JALLAMION
J'essaie de comprendre sur quel périmètre vous avez travaillé. Vous nous avez dit tout à l'heure que votre secteur de recherche était celui de Saint-Ouen et de Clichy. Vous êtes en train de nous expliquer que vous avez travaillé à l'échelle d'un quartier…

M. LAURENT
La ZAC est assez large. C'est assez grand. C'est un endroit en reconversion ; dans tous les endroits en reconversion il y a de la pollution .

M. de LORGERIL
De toute manière, les utilisateurs raisonnent en fonction de grandes zones (première couronne nord, première couronne sud, etc.). Nous avons observé des valeurs cohérentes entre elles, à l'achat comme à la location, entre les communes de Clichy, Saint-Ouen et Saint-Denis. Les valeurs locatives des immeubles de grandes dimensions y oscillent (en valeur faciale) entre 310 et 370 euros du mètre carré. Quant au rapport de capitalisation qui correspond au rendement attendu par un investisseur, il est compris entre 5 et 6,5 %. Les valeurs vénales traduisent donc un marché relativement homogène.
Nous connaissons Nexity pour être en relation avec eux pour des opérations qui concernent l'État et ce ne sont bien sûr pas des philanthropes. Lorsque Nexity a racheté le terrain à Alstom, il a considéré la valeur des droits à construire qu'il allait pouvoir revendre à des promoteurs tels que Tishman ainsi que les dépenses (frais de démolition et de dépollution des terrains). Sur des sites qui ont accueilli des activités industrielles pendant une longue durée, la dépollution peut être assez lourde mais elle est intégrée dans le bilan de l'aménageur.

M. JALLAMION
Nous avons pourtant vu que le prix de la valeur réelle proposée par Nexity était inférieure au montant que vous aviez estimé et malgré les coûts de dépollution. Est-ce courant ? Si je devais louer un bien à 240 euros le mètre carré mais que je devais dépolluer le site, j'aurais plutôt tendance à fixer un loyer supérieur.

M. de LORGERIL
L'intérêt pour le preneur est que tous les équipements dont il a besoin soient livrés. Les problèmes que le constructeur a dû surmonter n'appartiennent qu'à lui. Il n'est pas exclu que Nexity ait eu à supporter des surcoûts liés à la dépollution mais ce n'était pas notre problématique. Si je cherche à louer un site à un certain prix mais que Nexity m'explique qu'il souhaite le louer 10 euros du mètre carré plus cher parce qu'il a fallu qu'il dépollue le site, je lui répondrai que c'est son problème, et qu'il n'avait qu'à acheter son terrain moins cher ! Nous en revenons à la méthode du compte à rebours. Nous l'aurions utilisée s'il avait fallu évaluer le terrain avant que les nouveaux immeubles ne soient construits. Si par exemple le terrain appartenait à l'État, pour calculer la valeur de vente à Nexity, nous aurions calculé le chiffre d'affaires global généré par l'ensemble des immeubles à construire. Nous aurions également considéré les frais de libération et d'éviction des commerçants, les coûts d'études de sol et des opérations de dépollution de la part de sociétés spécialisées. Nous aurions également pris en compte les frais de commercialisation, et nous aurions alors obtenu la valeur du foncier par différence. La méthode du compte à rebours est utilisée par les acteurs de ce marché mais il ne s'agit pas de cela : il est question d'un immeuble de bureaux pris à bail ou acquis par un utilisateur final. Tout ce qui s'est passé avant son opération, l'utilisateur final n'en a rien à faire ! Ce qu'il souhaite, c'est avoir un immeuble de bureaux neuf pour un montant de loyer correspondant aux prix du marché.

M. JALLAMION
Et donc, le prix de marché dans le secteur correspond à un loyer économique de 240 euros par mètre carré.

M. de LORGERIL
Oui, environ. Il s'agit d'une valeur moyenne.

M. JALLAMION
En l'occurrence, le prix proposé par Nexity est 10 % inférieur. Est-ce habituel ?

M. LAURENT
Oui, cela peut arriver. Nos évaluations sont toujours assorties d'une marge d'appréciation de l'ordre de 15 % car nous sommes plus ou moins sûrs des éléments sur lesquels notre évaluation est fondée. Dans une situation idéale, de nombreuses transactions ont été effectuées dans un secteur proche et pour des biens similaires. Plus nous nous écartons de cette situation idéale, plus la marge d'appréciation est importante. La marge d'appréciation, aussi appelé marge de négociation, n'est rien moins qu'une marge d'incertitude.

M. JALLAMION
D'après vos explications cependant, cette marge est plus faible dans le secteur de Saint-Ouen.

M. LAURENT
Une marge de 10 % est une valeur correcte. C'est ce que nous utilisons en règle générale. La marge est correcte car le marché est assez dynamique. J'ignore pourquoi Nexity a proposé un prix de 220 euros du mètre carré. Il est possible qu'il ait réalisé des économies d'échelle ou ait consenti à des efforts en interne. J'ignore pourquoi exactement il est parvenu à proposer un loyer à 220 euros du mètre carré. Tishman arrive à 240 euros car il a d'autres contraintes qui font qu'il y serait peut-être plus perdant que Nexity à 220.
Les investisseurs cherchent à obtenir le meilleur loyer possible. Dans toute transaction, il y a un vendeur et un acheteur. Les deux cherchent à obtenir le meilleur prix. Il faut que les deux puissent faire un pas vers l'autre pour qu'il y ait une transaction. Sinon, la transaction est impossible. Pour les loyers, c'est la même chose. Si un propriétaire propose 220 euros, il y gagnera moins qu'à 240 euros, mais s'il propose 240 euros, son immeuble risque aussi bien de lui rester sur les bras et il sera en fin de compte obligé de baisser son prix pour pouvoir correspondre aux prix du marché.
Nous constatons une valeur moyenne, et nous pouvons en déduire des probabilités que les prix atteignent telle ou telle valeur. Nous ne pouvons pas vous donner un prix unique mais des valeurs probables. Le prix est déterminé en fin de compte par le vendeur et l'acquéreur.

M. de LORGERIL
Vous parliez tout à l'heure du devoir de conseil. En l'occurrence, nous avons détecté une « vacherie » dans la présentation de Tishman. Au cours des réunions d'échanges, nous avons attiré votre attention sur le fait que la présentation de Tishman était quelque peu truquée et qu'il fallait recalculer les loyers sur les quinze ans et nous avons alors constaté que nous n'étions plus rendus à 240 euros mais à beaucoup plus. L'exécutif a alors pu se rapprocher de Tishman pour obtenir un loyer plus faible. Nous sommes finalement parvenus à 248 euros pour l'un et à 221 pour l'autre.

M. JALLAMION
Ces 248 euros correspondent-ils à la valeur renégociée ?

M. BONNEAU
Je peux témoigner du fait que grâce à l'analyse de France Domaine, qui a joué un rôle de conseil tout à fait avisé, nous avons pu négocier des clauses supplémentaires avec Tishman. L'avis de France Domaine nous a beaucoup apporté dans cette négociation. C'est ainsi que nous avons pu aboutir à un prix final de 248 euros du mètre carré. Nous partions de 264 euros. L'économie était donc tout à fait significative grâce aux échanges avec France Domaine.

M. DAMERVAL
J'en ai profité pour relire le contrat et je lis que les travaux d'aménagement initiaux du bailleur, sont de 27 millions d'euros (équivalant à 27 mois de loyers hors TVA, charges, taxes et impôts), mais il n'est dit à aucun moment que si nous n'atteignons pas ce niveau, la différence est redistribuée en franchise de loyers. Les élus qui voteront la délibération n'auront que ce document. La définition du terme « aménagement » n'est pas non plus précisée, sachant que nous avons exclu au préalable une partie des aménagements liés au contrat qui nous a été proposé : par exemple, les dépenses d'installation téléphoniques ou de câblage Internet étaient incluses au préalable. Avez-vous eu davantage d'informations que nous n'avons pu en avoir ? Est-ce que ce qui avait été exclu dans le paragraphe de la page 8 a bien été réintégré page 10, et est-il acquis que si le montant annoncé n'était pas atteint, la différence serait déduite des loyers à venir ?

M. LEGARET
Page 36 de la délibération, il est écrit : « Il est précisé que dans l'hypothèse où le montant des travaux d'aménagement initiaux du bailleur seraient inférieurs à 27,558 millions d'euros HT, équivalent à 27 mois de loyer HT, le bailleur consent au preneur une franchise exceptionnel de loyer d'un montant égal à la différence. »

M. DAMERVAL
Je l'avais retenu pour Tishman mais cela n'a pas été fait dans le cas de Nexity. Ce n'est pas prévu dans le contrat…

M. de LORGERIL
Nous avons été saisis sur la base des conditions du contrat pour Influence 1 et 2. Dans les deux cas, des franchises de loyer étaient prévues. Nous n'en savons pas plus que vous sur le sujet.

M. LEGARET
C'est dans les annexes à la délibération. Il y a la même disposition pour Influence 2 que pour Influence 1.

M. DAMERVAL
S'agissant de la pollution, nous avons un précédent sur le secteur avec l'école Nelson Mandela de Saint-Ouen. Elle se retrouve dans une situation où la cour de récréation ne présente pas les conditions idoines de sûreté. Avez-vous fait votre étude ?

M. de LORGERIL
Non et encore une fois, je comprends que vous teniez compte de cette problématique dans votre décision. Je vous renvoie au dernier chapitre de notre avis, qui indique que notre évaluation ne tient pas compte, notamment, des éventuels surcoûts de dépollution. Pour ma part, je n'ai pas connaissance du point que vous soulevez à propos de l'école Nelson Mandela. Pour autant, je ne suis pas convaincu que nous aurions pu conclure que l'immeuble valait moins cher à la location en raison de ce problème. Une nouvelle fois, nous nous basons sur le prix des transactions dans le secteur.

M. BATTAIL
Quel est le problème avec cette école ?

M. DAMERVAL
La qualité de l'air n'a pas été évaluée contrairement aux préconisations du Préfet au moment de l'obtention du permis de construire.
M. BATTAIL
Et vous avez obtenu..Il y a eu des informations sur le sujet, non ?

M. DAMERVAL
Les niveaux de pollution sont supérieurs mais correspondent aux normes européennes. Il est également question de puits, qui ne sont pas forcément les plus pertinents. Il est clair que ce ne sont généralement pas au niveau des puits les plus puissants que les évaluations sont faites, notamment à la demande des promoteurs immobiliers, je ne sais pas pourquoi . Il arrive de temps en temps que les mesures soient effectuées à l'endroit où la pollution n'avait pas été la plus forte, au pied d'un mur par exemple (ou de l'autre côté du mur, sur un autre terrain). Une partie de notre établissement sera enterrée, ce qui posera le problème de la qualité de l'air, notamment dans les parkings. La pollution pourra venir des parkings mais aussi de la qualité de l'air entrant, et ce n'est pas la zone la plus simple, notamment par rapport à la pollution , sur les questions qualité filtre et qualité eau .

M. BATTAIL
Je pense que cela n'intervient pas…Mais je ne suis pas sûr que la qualité de l'air que nous avons dans le parking actuel soit parfaite non plus. Ce n'est pas la question du jour .

M. DAMERVAL
Si, cela intervient dans les négociations.

M. BATTAIL
Je ne crois pas. Nous avons raisonné par comparaison avec l'ensemble du secteur et je pense que nous sommes logés à peu près à la même enseigne de ce point de vue. Je ne vois pas pourquoi se serait fondamentalement différent. Peut-être une situation de cour, d'espace de jeu particulier à cet endroit, on peut admettre qu'il y ait un risque …(inaudible) comparaison avec l'ensemble du marché du secteur. Je pense que l'ensemble du secteur est traité à peu près à la même enseigne.

M. de LORGERIL
Nous connaissons ce genre d'investisseurs et nous n'avons aucune intention de leur faire des cadeaux. D'ailleurs eux n'en font pas, ce sont tout sauf des philanthropes. Au cours des négociations que nous menons pour le compte de l'État, nous savons jusqu'où nous pouvons aller. D'expérience, nous ne travaillons pas sur ce type de problématique mais sur la qualité intrinsèque de l'immeuble, sur les conditions financières, sur les charges qui ont tendance à être majorées, les recettes à être minorées, etc. Je ne prétends pas que cela n'existe pas mais je ne pense pas que l'on puisse jouer sur la qualité de l'air dans les négociations. L'investisseur ne serait sensible à la question pour les prises à bail ou la vente que s'il n'avait pas d'autre preneur possible que la Région. Si la Région ne souhaite pas venir en raison de la qualité de l'air mais que l'investisseur sait qu'il a déjà trois ou quatre locataires potentiels intéressés, cela ne devrait pas jouer dans la négociation.

M. JALLAMION
Quel est l'ordre de grandeur de la plus-value des opérateurs immobiliers dans ce genre d'opération ?

M. de LORGERIL
Il s'agissait de la rentabilité. C'est une question fondamentale. Comme je vous l'expliquais tout à l'heure, les investisseurs sont indifférents à la valeur au mètre carré car ce qui compte pour eux est le rendement qu'ils pourront obtenir. Le raisonnement n'est pas du tout le même que pour un particulier qui achète une maison ou un appartement pour y habiter. L'investisseur calcule son retour sur investissement par rapport au prix moyen pondéré du capital (rentabilité attendue des actionnaires et des établissements de crédit, qui ont chacun des exigences différentes). La rentabilité est nécessairement générée par l'utilisateur final. Si des utilisateurs sont prêts à payer 750 euros du mètre carré, les immeubles valent très cher, et le retour sur investissement sera à un certain niveau. Il peut être très différent entre la place Vendôme et Guéret, notamment si l'investisseur sait qu'il aura de grandes difficultés à retrouver un nouveau locataire si le locataire actuel décide de partir. En général, la rentabilité attendue pour un placement considéré comme plus risqué est plus élevée.
Le marché tertiaire de Saint-Ouen est considéré comme assez identifié, avec des transactions qui portent sur des montants élevés en valeur faciale. Cela se traduit au niveau du ratio entre les loyers constatés et les valeurs vénales, qui est de l'ordre de 5 à 6 %, un taux de rentabilité que l'on peut considérer comme étant assez faible. Ce taux peut atteindre 7 à 9 % mais descendre sous les 4 % à Paris. Les investisseurs raisonnent uniquement sur la rentabilité.

M. DAMERVAL
Dernière chance pour une dernière question… Mme Teyssier d'Orfeuil, M. Laurent et M. de Lorgeril, je vous remercie pour le temps que vous nous avez consacré un vendredi après-midi. Merci pour votre présentation, claire et limpide même si elle laisse des questions qui débordent du cadre de la saisine initiale. Nous vous remercions pour votre présence et pour votre temps .
Nous avons trois autres points beaucoup plus rapides à notre ordre du jour.

Départ des intervenants.

<u>Retour des contacts pris par le DGS concernant les prochaines auditions</u>

M. BONNEAU
David Biroste va se rapprocher de la table. C'est le nouveau Secrétaire général du Conseil régional. Je lui ai demandé d'assurer le suivi et l'organisation de nos travaux. Il a contacté l'ensemble des personnes que vous souhaitiez. J'ignore si nous sommes en capacité de vous indiquer l'ordre du jour des prochaines réunions.

M. BIROSTE
Nous avons contacté les dernières organisations qui n'avaient pas pu venir.

M. DAMERVAL
Et celles qui sont venues pour rien ?

M. BONNEAU
On m'a transmis les mails de convocation, qui étaient assez clairs, mais manifestement, deux de ces organisations syndicales – pas la troisième – semblaient découvrir l'objet de la réunion. Il me semble que l'information était claire. Si elles souhaitent s'exprimer à nouveau, je ne vois aucun inconvénient à les inviter à nouveau. Ce sera leur responsabilité de venir ou non. Je suis prêt à les rencontrer au préalable pour leur expliquer l'objet de la démarche afin qu'elles puissent décider en toute connaissance de cause sur l'objet de l'invitation.

M. BIROSTE
Nous avons sollicité la CGT, la CFDT et FSU. Seule la CFDT a répondu pour l'instant pour nous faire savoir qu'elle n'était pas disponible le 17 mais qu'elle le serait le 31 si nous lui permettions de venir à 16 h 30.

Conversation générale.

M. BIROSTE
FO avait refusé de venir. SUD et l'UNSA étaient venus mais n'avaient pas voulu participer.

Mme de LAVALETTE
Nous avons souhaité leur donner une seconde chance de s'exprimer.

M. BIROSTE
La CFDT est donc prête à venir le 31 mars de 16 h 30 à 17 h.

M. DAMERVAL
Nous avons des périodes un peu plus creuses en avril quand le CR ne siège pas.

M. BIROSTE
Nous avons également envoyé un courrier aux collectivités pour les inviter le 17 ou le 31.

Conversation générale.

M. DAMERVAL
Le 17 mars nous recevons Mme CIUNTU et M. MEIGNEN .. ;Nous avions évoqué le département de Seine-Saint-Denis et les communes de Saint-Denis, Bagnolet, Ivry et Saint-Ouen.

M. JALLAMION
Il serait bon aussi d'inviter les opérateurs immobiliers Tishman et Nexity.

M. LEGARET
J'aimerais rappeler que nous disposons de six mois réglementairement. J'ai déjà réfléchi au compte à rebours pour mettre sur pied le rapport et à sa validation par la commission MIE avant d'être présenté sous forme de délibération. Si nous voulons respecter le calendrier, il faudrait viser la séance du Conseil régional du 18 mai.

M. DAMERVAL
Nous avons six mois pour conclure nos travaux et voter en commission et nous devons présenter le résultat à la session suivante. Nous pouvons dont présenter nos travaux à la séance suivante, qui aura lieu en juillet.

M. LEGARET
Ne serions-nous pas hors délai en juillet ?

M. DAMERVAL
Non. Il faut seulement que la dernière réunion de la commission MIE – celle où le vote intervient – ait lieu dans le délai de six mois.

M. LEGARET
Je souhaite que nous débattions de la date de présentation du rapport. Il est mieux d'avoir plus de temps pour rédiger le rapport mais je ne voudrais pas donner le flanc à une contestation réglementaire.

M. DAMERVAL
En l'occurrence, celui qui est chargé des rappels à la réglementation est présent ! Tout va bien !

M. LEGARET
Il faut rajouter un délai de 14 jours pour la présentation de la délibération. Ainsi, il faut remonter en amont de 14 jours par rapport à la session de juillet mais il faut aussi prévoir une ultime séance de la commission MIE pour approuver le rapport et un délai pour intégrer d'éventuelles corrections ou améliorations avant sa mise en forme définitive. J'aimerais que le calendrier soit rigoureux et respectueux de la réglementation et qu'on se mette d'accord sur ces questions de calendrier. En tant que rapporteur, je me conformerai à la date qui me sera demandée mais je ne voudrais pas qu'il y ait de contestation possible sur le choix de la séance du CR.

Mme JARRY-BOUABID
La durée des travaux ne peut dépasser six mois.

M. LEGARET
On peut considérer que le délai court à partir de la date d'installation (le 2 décembre).

M. DAMERVAL
La délibération a été votée le 17 novembre.

M. BONNEAU
Je propose de produire une analyse juridique et nous nous prononcerons la semaine prochaine.

M. DAMERVAL
Il serait dommage de nous retrouver face à un problème de formalisme, ce que personne ne souhaite.

M. BONNEAU
Les services produiront donc une analyse juridique qui sera mise à votre disposition.

M. LEGARET
Il serait dommage que les débats soient pollués par des questions de formalisme. Je préfère donc que nous nous mettions d'accord maintenant de manière à ne pas y revenir.

M. DAMERVAL
Je suis tout à fait d'accord avec vous.
Nous avons la date du 17 mars pour l'exécutif et celle du 31 mars pour les organisations syndicales et il faut donc prévoir une date pour les collectivités territoriales et les promoteurs. Je pense que nous ne pouvons pas décemment demander aux collectivités territoriales de se déplacer un vendredi à 16 heures.

M. BIROSTE
Qui préférez-vous auditionner ? Le maire, le directeur de cabinet, le directeur des services ?

M. DAMERVAL
Idéalement le maire, ou un représentant désigné par lui qui aurait toute latitude à nous parler.

Mme AZZAZ
Je souhaite que les promoteurs immobiliers soient auditionnés en priorité. Plusieurs questions restent en suspens après l'intervention de France Domaine.

Mme JARRY-BOUABID
Je pense qu'il faudrait établir un calendrier prévisionnel avec l'ensemble des acteurs.

M. LEGARET
C'était aussi le sens de ma question.

M. DAMERVAL
Puisque nous en sommes au calendrier, M. Bonneau, avez-vous des dates à nous proposer concernant les demandes de documents ?

Retour sur les demandes de documents

M. BONNEAU
Je vous avoue qu'entre les commissions permanentes et la session plénière, j'ai été noyé par les dossiers mais les services m'ont transmis les demandes de documents de votre part. Je viens seulement de commencer à examiner cette liste et les documents vous seront transmis la semaine prochaine.
David Biroste va contacter l'ensemble des acteurs que vous souhaitez rencontrer et nous allons pouvoir remplir notre emploi du temps en fonction des dates déjà retenues. Je pense que nous n'aurons pas assez de créneaux disponibles et qu'il faudra donc aussi trouver de nouvelles dates. Il faudrait que les dates soient fixées avant que nous n'invitions les acteurs.

M. DAMERVAL
Nous sommes malgré tout flexibles. Nous pouvons essayer de trouver d'autres créneaux que le vendredi à 16 heures.

Conversation générale.

M. DAMERVAL
Nous pourrions vous proposer une option pour le 24 mars. Le 31 mars, nous avons déjà prévu de recevoir les partenaires syndicaux.

M. BIROSTE
Pour votre information, les vacances de Pâques auront lieu du 1er au 16 avril.

Conversation générale.

M. DAMERVAL
Le 31 mars étant la veille du début des vacances, ne vaudrait-il mieux pas déplacer la réunion au matin (à 10 heures) ? Les autres réunions seraient maintenues à 16 heures. Il faudra recontacter la CFDT pour savoir si elle est disponible le matin

M. JALLAMION
Il faudrait soit que la CFDT accepte à venir à 10 heures, soit trouver une autre date. Dans le cas contraire, il faudrait maintenir la réunion l'après-midi car c'est la seule organisation syndicale qui nous ait répondu.

M. DAMERVAL
Nous prévoirions une réunion le 21 avril à 16 heures et enfin le 28 avril à 10 heures – la veille du week-end du 1er mai.

M. BONNEAU
Nous vous proposerons donc un calendrier prévisionnel en fonction de ces dates.

M. DAMERVAL
J'aimerais être mis en copie des mails qui partent vers l'extérieur.

La séance est levée à 18 heures 10.

Mission d'information
et d'évaluation relative au choix du site pour le déménagement
et le regroupement des services du Conseil régional d'Ile-de-France

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 17 MARS 2017 A 16 HEURES SOUS LA PRESIDENCE DE M. FRANÇOIS DAMERVAL

Etaient présents :

Mmes Nadège AZZAZ, Sophie DESCHIENS, Anne-Claire JARRY-BOUABID, Béatrice de LAVALETTE, Déborah PAWLIK,

MM. François DAMERVAL, Michel JALLAMION, Jean-François LEGARET.

Participaient également à la réunion :

M. David BONNEAU, directeur général des services,
M. David BIROSTE, secrétaire général du Conseil régional,
M. Rodrigue FLAHAUT, secrétaire général adjoint du Conseil régional
M. Daniel DAEHN, directeur général adjoint, pôle patrimoine et moyens généraux,
Mme Blandine GOUEL, secrétaire générale du groupe UDI,
M. Gaëtan GRANDIN, secrétaire général du groupe LR,
Mme Ingrid RONSAIN, secrétaire générale du groupe S&R,
M. Hadrien LAURENT, secrétaire général du groupe RCDEC

Ordre du jour :

1 / l'audition de M. Thierry MEIGNEN, délégué auprès de la présidente en charge du déménagement du site

2/ l'audition de Mme Marie-Carole CIUNTU, vice-présidente du Conseil régional chargée de l'administration générale

La séance est ouverte à 16h10.

François DAMERVAL
Mesdames et Messieurs les commissaires, bonjour. Je souhaite la bienvenue à Mme la vice-présidente Marie-Caroline CIUNTU et au délégué spécial, M. MEIGNEN.
Nous avons reçu des PV que nous mettrons à l'ordre du jour et validerons lors de la prochaine réunion, puisque la date à laquelle ils nous ont été transmis ne nous a pas laissé le temps de les consulter.
Nous commençons l'audition, en vous donnant la parole, Madame la vice-présidente, Monsieur le délégué spécial.

Thierry MEIGNEN
Je vais faire un rappel du mode opératoire qui nous a permis d'arriver à la sélection.

François DAMERVAL
Vous pouvez en effet faire un rappel assez succinct de la procédure, afin de laisser un maximum de temps pour les questions. Vous pouvez également nous faire un point d'étape sur la mise en œuvre de l'application de la délibération, notamment la signature du contrat, si vous avez des informations. Je vous laisse gérer votre temps à votre guise, mais vous suggère d'aller aux points essentiels. Nous pourrons les approfondir par la suite.

Thierry MEIGNEN
Merci, Monsieur le président. L'actuelle présidente de la Région ayant passé quelque temps dans l'opposition est arrivée avec une idée bien établie de ce que pourrait être le site et avait annoncé pendant la campagne que, pour des raisons économiques et des raisons d'efficacité notamment, il serait bien de regrouper les bâtiments, puisque la Région est actuellement répartie sur 16 sites. Cela génère des coûts, des difficultés pour se réunir. Les coûts supplémentaires sont dûs aux loyers, mais également aux surcoûts de fonctionnement, puisqu'il faut notamment protéger chacun des sites. Ce sont des coûts que nous pourrions mutualiser. En plus des propriétés sur 33 000 mètres carrés, il faut ajouter 21 millions d'euros de loyer pour le siège et 30 millions d'euros de loyers au total. À ces derniers, il faut ajouter les loyers payés pour les organismes associés, sous forme de subventions, mais dont l'objet est notamment de payer les loyers.
Il s'agissait donc de concentrer les bâtiments et de faire en sorte de dépasser la barrière du périphérique. C'était une promesse de campagne et elle a été tenue : dès le 21 janvier, le mémoire a été voté dans l'assemblée régionale, et ce sans aucune voix contre. Nous avons alors fait un appel à candidatures, et 35 maires ont porté des sites sur leur commune. Certains ne rentraient pas dans les critères, du fait de l'éloignement par exemple, mais avec mon équipe, et notamment Charlotte ORGEBIN, nous avons tenu à visiter tous les sites. Nous les avons tous vus, y compris ceux qui étaient très éloignés. Nous l'avons déjà fait par respect pour les élus qui portaient ces sites et qui ont mis beaucoup de bonne volonté et de cœur pour défendre leur projet. Nous avons chaque fois été aimablement reçus.
Pour départager ces 35 sites, il fallait établir une liste de critères et passer les sites à travers ce filtre de critères. Nous avons établi 16 critères en accord avec les partenaires sociaux, ces critères ayant été validés par le CT et le CHSCT. Les partenaires sociaux ont d'ailleurs été amenés à enrichir ces critères et à nous faire des propositions qui ont été retenues. Nous sommes ainsi arrivés à 16 critères. En comité technique, les syndicats ont émis un avis favorable, avec 7 voix pour : 5 de FO et 2 du Synper, au sein des collèges des représentants du personnel. Les conseillers régionaux ont également été associés à ce processus, puisque tous les élus ont été invités à visiter les trois derniers sites. Puis une réunion conjointe de la commission des finances, à laquelle nous avons tous deux participé, s'est tenue le 10 juin. Elle nous a permis de répondre à toutes les questions posées. Dans un premier temps, au filtre des critères, nous sommes passés de 37 sites à 14, puis à six et enfin à trois. Ces trois sites correspondaient le mieux aux critères qui avaient été établis. Le choix a porté sur des critères principaux :
- la disponibilité des sites, qui devait être rapide ;
- l'accessibilité ;
- la proximité ;
- le fait que les agents ne verraient pas leur délai de transport considérablement augmenter. (le choix qui a été fait amène d'ailleurs à réduire le nombre de correspondances, puisque l'on passera de 1,5 correspondance par agent à 1,3 correspondance) ;
- la sécurité a aussi été un critère important ; le site retenu est vidéoprotégé et le siège de la police municipale se trouve à côté ;
- les normes en matière de pollution sont respectées, et les taux sont même plus favorables que ceux que nous connaissons aujourd'hui au siège du VIIe arrondissement ;
- la qualité des bâtiments ; nous aurons un site beaucoup plus compact, avec deux immeubles reliés par une passerelle – les autres projets proposaient en général trois bâtiments ;
- l'environnement du site ; ce site sera directement au centre-ville, ce qui présente un agrément intéressant. Il offre aussi la possibilité de disposer d'un espace vert avec la ZAC des Docks ;
- le calendrier, puisque le projet retenu permet de gagner une année sur le déménagement ;
- le rapport qualité/prix ; nous avons choisi le meilleur. Un des sites avait un prix supérieur au mètre carré, l'autre (Ivry) un prix légèrement inférieur, mais, sur le plan de l'accessibilité et du rapport qualité/prix, ce n'était pas comparable.

Le site retenu, Saint-Ouen, nous permet de diviser par deux le coût moyen de location au mètre carré. En matière de prix, les critères sont donc satisfaisants également. L'immobilier dont la Région est actuellement propriétaire a été évalué par BNP Real Estate à un peu plus de 250 millions d'euros. Quelle que soit l'option, achat ou location, la Région y gagnera. Les critères et conditions financières ont d'ailleurs été validés par France domaine, tant pour la location que pour l'achat.
Certains sites présentaient des qualités notables et ont d'ailleurs été valorisés par les élus, qui ont joué le jeu. Il faut leur tirer notre chapeau. Je pense que nous avons fait le bon choix, pour les finances de la Région comme

pour les agents. Sur le plan pratique et sur le plan de l'efficacité dans le travail, tous ces critères me semblent réunis.

François DAMERVAL
Si vous possédez ces informations et si elles sont communicables à notre mission, pouvez-vous faire un point sur le stade où nous en sommes aujourd'hui ?

Thierry MEIGNEN
Nous allons déménager en deux phases : une première partie début 2018, et la fin du déménagement aura lieu au premier semestre 2019. Le permis de construire du bâtiment 2 Nexity a été donné par la municipalité de Saint-Ouen. C'est une clause restrictive qui tombe. Et nous sommes en train de négocier les baux en cours de façon que cela coûte le moins cher possible à la Région. Les baux qui sont sur le point de se finir sont négociés pour coller au plus près de la réalité de la première phase du déménagement. Les autres font l'objet d'une négociation, de manière à réduire à l'amiable le coût pour la collectivité.

François DAMERVAL
Nous allons peut-être vous donner la parole à deux voix, avec Madame la vice-présidente, pour le volet administration générale et concertation ; c'est assez complémentaire. Nous passerons ensuite à une série de questions.

Marie-Carole CIUNTU
Concernant la concertation, nous avons travaillé ensemble et, lors de la séance de novembre, nous avons décidé du choix du site où la Région allait emménager. Cette concertation a débuté en février 2016. Elle a été intense avec les représentants du personnel et les agents. Le directeur général des services et la direction des ressources humaines avaient décidé de travailler à dossiers ouverts sur le sujet et de donner les éléments dès qu'ils étaient réceptionnés, sans aucun filtre et sans aucune précaution. C'était une manière de travailler dans les délais que nous avions et qui paraissait intéressante pour l'ensemble des parties prenantes. Entre ce 16 février et le 19 octobre 2016, les représentants du personnel ont été consultés et associés au projet à 17 reprises, dans le cadre de réunions qui étaient des émanations des instances représentatives du personnel, du CT et du CHSCT, à l'occasion de réunions d'information ou de visites des sites. Les éléments d'analyse des besoins de la collectivité, d'une part, et l'offre immobilière globale sur le territoire, d'autre part, ont été transmis aux représentants du personnel par le cabinet Colliers tout au long de la phase de sélection du site. La direction générale a réalisé et transmis l'ensemble des éléments demandés par les représentants du personnel, jusqu'à la transmission finale du dossier, présenté les 10 et 11 octobre, lors du CT et du CHSCT, où nous avons été amenés à nous prononcer sur le choix final du site.
L'avis consultatif du comité technique sur ce projet d'emménagement de l'hôtel de Région à Saint-Ouen a été recueilli le 10 octobre. Cet avis a été favorable avec 7 voix pour – FO et le Synper – dans le collège des syndicats et 8 voix contre, dont la CGT, la CFDT, Sud, la FSU et l'UNSA. La concertation des représentants du personnel s'est décomposée ainsi :

- cinq réunions des instances représentatives du personnel : CT, CHSCT. Les dates vous sont précisées dans un tableau récapitulatif : février, mars, mai et octobre. Ces réunions duraient en moyenne une journée, certaines se sont tenues sur deux jours quand le besoin s'en est fait sentir ;
- cinq réunions d'information et d'échange avec le directeur général des services, et certaines avec la présidente et l'exécutif,
- deux visites des six sites retenus et d'une entreprise dont les locaux avaient été aménagés par notre bailleur potentiel ont été organisées à l'intention des représentants du personnel,
- les agents ont été informés directement via un espace spécifique sur intranet et une newsletter envoyée par mail,
- des référents déménagement issus de chaque unité se sont régulièrement réunis. Ils sont également allés visiter le chantier de Saint-Ouen Tout au long de la transition, ils ont vocation à transmettre les informations à leurs pairs et à relayer leurs interrogations et demandes. Deux groupes de travail ont déjà été mis en place. Le premier est dédié aux nouvelles conditions de travail : outil numérique et télétravail. Le second est chargé du sujet open space et aménagement des bureaux.

Voilà, dans un premier temps, ce que je voulais repréciser sur le dialogue social qui a eu lieu sur ce sujet important.

François DAMERVAL

Merci, Madame la vice-présidente. Nous allons commencer une série de questions. Y a-t-il eu un rétroplanning de fait concernant cette mission de déménagement, avec une mise à jour relative aux sommes engagées dans les baux actuels, et notamment la mise en place du financement du déménagement ?

Thierry MEIGNEN
Dans la mesure où la première partie de l'immeuble Tishman doit être livrée d'ici à la fin de l'année 2017, c'est-à-dire dans moins d'un an, oui, nous avons un rétroplanning, c'est d'ailleurs intégré dans le budget 2017

François DAMERVAL
Est-il communicable dans le détail aux membres de cette mission ? Nous avons des engagements financiers, nous avons des frais de fonctionnement constants, nous avons un joli patrimoine, et nous allons passer à un patrimoine qui ne nous appartiendra plus, puisque nous sommes en location. Nous allons donc augmenter nos frais de fonctionnement, avec un système dont l'avantage repose plutôt sur l'installation, et je voudrais savoir quels engagements financiers conduisent aujourd'hui au fonctionnement des douze années à venir, soit la durée des baux que nous allons signer. Durant les trois premières années, nos frais de fonctionnement vont-ils baisser, parce que des loyers seront d'un montant inférieur à ce qui a été prévu ? Un tableau de financement est-il prévu ? Et est-il communicable ?

Thierry MEIGNEN
David BONNEAU a les réponses à ces questions.

David BONNEAU
Bonjour à tous. Monsieur le président, concernant le financement, la dépense n'est pas linéaire, puisque les franchises s'appliquent. Dans la délibération qui a été adoptée par le conseil régional se trouve le calendrier de ces franchises. Celles-ci s'appliquent effectivement plutôt en début de période, de sorte que le loyer ne sera pas totalement linéaire. Concernant le loyer sur la période, il s'agit du loyer économique, qui est le loyer moyen ramené à l'année. Ces éléments-là sont connus.
Concernant le patrimoine, les choses ne sont pas définitivement arrêtées et elles ne le seront pas sans une délibération du conseil régional. Il revient en effet au conseil régional de décider s'il souhaite acheter les futurs bâtiments dans le cadre des options d'achat :
- Influence 2, dans les 12 mois qui suivront la mise à disposition, prévue en 2019 ;
- Influence 1, dans la période qui suit la fin du mandat actuel.

Cela fait l'objet d'une délibération. La vente des immeubles actuels fera aussi l'objet d'une délibération. S'agissant du patrimoine de la Région, cela dépend des choix que vous ferez en tant qu'élus.

François DAMERVAL
Je ne sais pas si je dois poser la question à M. BONNEAU ou à vous, Madame la vice-présidente et Monsieur le délégué spécial. Dans l'exposé des motifs de notre délibération, il est bien dit que nous sommes aujourd'hui sur seize sites et que nous devons réduire ce nombre de sites. Il doit donc exister une stratégie derrière. Quels sites allons-nous quitter ? Quels sites seront conservés ? Nous apprenons par la presse que la Région Île-de-France veut garder une vitrine dans Paris intra-muros. Quelle est la stratégie patrimoniale sous-jacente, dans la mesure où l'on nous a vanté le fait que nous n'aurions plus qu'un site pour la Région ? Aujourd'hui, avec les deux unités territoriales, nous en sommes déjà à trois. Si nous y ajoutons une vitrine, cela fait quatre sites. Si nous y ajoutons les bâtiments des organismes associés – qui sont parfois intégrés dans les seize, parfois non – , cela ne correspond pas exactement à ce qui nous a été présenté dans l'exposé des motifs de la délibération que l'on nous a fait voter.

Marie-Carole CIUNTU
Pour le périmètre du déménagement, l'on peut se reporter au rapport, qui rappelle quels sont les premiers agents qui vont partir à Saint-Ouen. Le rapport précise que l'hémicycle, les groupes politiques ne pourront pas suivre dans un premier temps et rejoindront le site de Saint-Ouen avec une année de décalage. L'idée est donc bien que les agents, les élus et les collaborateurs de groupes aillent tous à Saint-Ouen. Vous soulignez simplement que nous avons confirmé que, pendant l'année où il y aura un décalage, nous garderons l'hémicycle. Il faut avoir les moyens de fonctionner et de tenir les séances ; il est ainsi nécessaire que nous conservions durant ce temps des bureaux à Paris. C'est aussi le cas pour vous-même et vos collaborateurs. Ensuite, nous prendrons les options qu'il faut prendre par rapport au patrimoine que nous possédons et au patrimoine de Saint-Ouen, pour lequel nous pourrons lever les options d'achat ou non, selon les conditions indiquées dans les conventions que nous avons signées.
Pour ce qui est des organismes associés, ils ne font pas partie des périmètres figés. Nous avons 6 000 mètres carrés qui ont été réservés et une négociation a été entamée avec les organisations syndicales. Il y a été dit

qu'une clause de revoyure un an après l'emménagement dans le premier bâtiment de Saint-Ouen nous amènerait à savoir si ces 6 000 mètres carrés seront conservés dans leur intégralité pour les organismes associés ou s'ils seront nécessaires aux services qui vont s'installer, parce que la réalité peut nous amener à amender ce qui est projeté.
Voilà la réponse qu'on peut faire à votre interrogation .

François DAMERVAL
Je vais reformuler la question plus simplement : de combien de sites disposerons-nous à la fin de l'opération, dans Paris et hors Paris, puisque nous passerons de quatre unités territoriales à deux ? Nous maintenons les deux unités territoriales, qui sont intégrées dans les seize sites. Par ailleurs, nous apprenons par la presse qu'un site vitrine sera maintenu dans Paris ; cela ne faisait pas forcément partie de ce qui était indiqué dans la délibération à ce moment-là. On confond souvent les locations de la Région : ce qui est propre à la Région et ce qui est aux organismes associés et pour quoi nous ne pouvons pas avoir de distinguo. Des organismes associés sont en effet hébergés dans les baux dont on nous parle pour la Région, et ils ne sont pas séparés du périmètre. De combien de sites intra-muros et au-delà du périphérique disposerons-nous donc à la fin du déménagement ? De 16 sites, à combien de sites allons-nous passer ?

Thierry MEIGNEN
À ce stade et compte tenu des informations que j'ai, nous regroupons les services et la partie politique dans un seul site à Saint-Ouen : deux bâtiments – hémicycle inclus – seront sur un seul site. Pour ce qui est des organismes associés, une surface de 6 000 mètres carrés est à disposition, et les discussions sont en cours, c'est ce qu'il faut comprendre.

Marie-Carole CIUNTU
La Région n'est d'ailleurs pas décisionnaire pour ces choix.

Thierry MEIGNEN
Exactement. Mais la volonté est de regrouper l'ensemble des services de la Région, y compris la partie politique, sur un seul site.

François DAMERVAL
Allons-nous garder un bâtiment vitrine à Paris, comme c'est publié aujourd'hui par voie de presse ?

Thierry MEIGNEN
Je n'ai pas cette information. À ma connaissance, la décision n'est pas prise.

Michel JALLAMION
Le rétroplanning peut-il, oui ou non, être communiqué à la MIE ? Nous aimerions avoir des réponses. Par ailleurs, combien de sites aurons-nous ? Nous savons que nous pouvons mettre les sites de la Région sur un site unique à Saint-Ouen. S'il s'agit d'avoir le même type de débat que nous pouvons avoir au conseil régional, avec les mêmes questions et pas de réponses en face, cette MIE n'a pas de sens. Ce serait bien que nous ayons des réponses et que nous soient communiqués les éléments et documents que nous demandons depuis plusieurs mois, comme l'état des services. Des services vont aller à Saint-Ouen, mais quel est le planning pour ces services ? Lesquels vont partir en premier, et dans quels délais ? Nous voudrions aussi savoir ce qu'il en est pour les formations. Tout cela est pensé, on l'espère.
Monsieur MEIGNEN, vous avez dit concernant le déménagement que la Région y gagne : est-ce qu'elle y gagne financièrement ? Dans ce cas, comment y gagne-t-elle et sous quel délai ? Une fois que les franchises ne seront plus valables, la Région paiera-t-elle plus ou moins cher que ce qu'elle paie actuellement, notamment si nous gardons d'autres sites ?
Par ailleurs, Madame CIUNTU, concernant les organismes associés, j'entends depuis plusieurs mois l'idée que les services pourront « empiéter » sur l'espace qui serait dévolu aux OA, mais il me semble qu'en commission vous nous aviez dit que le delta sur lequel on pouvait agir sur ce nombre de mètres carrés était très faible. Cela a-t-il changé ? Selon vous, quels OA doivent déjà aujourd'hui intégrer Saint-Ouen et lesquels pourraient rester à la Région Île-de-France, si le nombre de mètres carrés se révélait insuffisant ?

François DAMERVAL
Depuis le début de la MIE, M. BONNEAU supplée régulièrement aux questions que nous pouvons poser aux élus.

Déborah PAWLIK

M. Bonneau ne supplée pas , il complète, c'est une nuance importante .

Marie-Carole CIUNTU
Concernant les deux organismes associés, nous n'avons pas répondu que nous avions une latitude très faible, j'ai répété ce qui s'était dit en CT et en CHSCT, par Patrick STEFANINI à l'époque. Il avait dit aux organisations syndicales, qui avaient demandé si la totalité des 6 000 mètres carrés serait louée en cas de nécessité, que ce ne serait pas le cas. Ce ne serait pas l'intégralité, parce qu'une partie devait être réservée aux organismes associés, et que, compte tenu des projections que nous pouvions faire, cela n'avait pas de sens de penser qu'il y aurait une telle nécessité de se redéployer. Le travail qui est effectué aujourd'hui montre que les surfaces proposées aux agents correspondent à leurs besoins. Des « ateliers de la concertation » et les sujets reportés attestent qu'il n'y a pas le sentiment d'une situation qui serait critique quand le déménagement serait effectué. Les agents se rendent compte du fait qu'ils vont être dans de bonnes conditions, puisqu'elles vont leur permettre de disposer du même référentiel et du même nombre de mètres carrés que sur le site du Général-Bertrand. Il s'agit pour la Région des locaux les plus agréables et les plus récemment aménagés. Ils ont d'ailleurs été aménagés à la suite de concertations avec les agents. Le site du Général-Bertrand correspondant à de bonnes conditions de fonctionnement, c'est la référence qui a été retenue.
Par ailleurs, en commission, la liste des services détaillée vous a été fournie. Ce sont les agents du siège qui déménagent, non des antennes. On vous a indiqué lesquels en étaient exclus, lesquels partaient et partaient dans la première vague et lesquels partaient dans la seconde vague. A contrario, sur le document qui vous avait été transmis en commission, l'on voyait bien que les bâtiments dans lesquels sont les agents du siège et dans lesquels nous sommes locataires vont être évacués. On nous avait demandé : « Connaissez-vous la date de fin des baux ? Savez-vous dans quelles conditions va se faire la négociation pour sortir de ces baux ? Quels travaux envisagez-vous dans ces bâtiments qui vont être libérés ? » En ce qui concerne les principales installations des agents de la Région dans les locations, il est certain qu'ils n'y seront plus, et ce, majoritairement dans l'année qui va suivre, puis dans les deux ans. Concernant les bâtiments dont nous sommes propriétaires, des options seront prises quant à la manière de gérer le patrimoine. L'intérêt de déménager, même en restant locataires, c'est de réaliser une économie d'au moins 10 millions en matière de loyers, mais c'est aussi ensuite une gestion active de notre patrimoine, même si nous ne pouvions pas en donner les montants. Vous avez ces éléments, je les ai dits en séance publique, mais je les répète à la commission. Je ne sais pas quels éléments avaient été fournis à la MIE, mais vous avez un document qui est identique à ceux qui ont pu vous être fournis dans les commissions où nous avons travaillé ensemble.
Le déménagement de 2018 concerne la présidente et le cabinet de la présidente, l'exécutif, la direction générale des services, le pôle achats, performance, marchés, juridique, le pôle finances, le pôle économie, emploi, formation, le pôle RH, le pôle lycées, le pôle patrimoine et moyens généraux.
Le déménagement de 2019 concerne le CESER, les groupes politiques ainsi que ceux qui sont exclus du premier déménagement : le pôle cohésion territoriale, le pôle transfert, recherche, enseignement supérieur, le pôle affaires européennes, coopération internationale, tourisme et le pôle logement, transport.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Monsieur MEIGNEN, vous avez rappelé que nous sommes passés de 37 à 14 puis à trois sites. Quand nous avons écouté le cabinet Colliers, il a présenté un document qui nous a été remis, avec six sites, dont deux ont été écartés. Ce ne sont donc pas trois sites, mais quatre sites, et nous attendons toujours le document réactualisé avec seulement trois sites. Savez-vous pourquoi ce quatrième site – Bagnolet – a été écarté ? Après la délibération, on nous a parlé de trois sites. Le cabinet a fait sa mission et a établi une short list en fonction des critères de pondération que vous avez rappelés.

Marie-Carole CIUNTU
D'après ce que je sais, les agents ne voulaient pas aller à Bagnolet à cause de la proximité du périphérique. Par ailleurs, le site était en deux parties, l'hémicycle était virtuellement de l'autre côté d'une route très passante. L'environnement leur paraissait rédhibitoire.

Thierry MEIGNEN
Je n'ai pas participé aux réunions avec les partenaires sociaux, mais j'ai retenu de ce qui m'avait été rapporté, que les critères avancés par les agents ont permis de filtrer et de passer de six à trois sites. Dans ce premier choix, il a été tenu compte de ce que les agents et les partenaires sociaux nous communiquaient comme recommandations et comme avis.

Nadège AZZAZ
Quatre sites ont donc été retenus par Colliers à partir de tous les critères de pondération : l'accessibilité, la proximité, etc. ?

Thierry MEIGNEN
Six sites, puis trois ont été retenus par Colliers.

Nadège AZZAZ
Parmi les six sites, un site – Bagnolet – a été supprimé du fait de la demande syndicale ?

Thierry MEIGNEN
Oui, c'est ce que j'ai retenu. Nous sommes passés de six à trois en fonction des critères des partenaires sociaux.

François DAMERVAL
Pouvez-vous nous préciser comment vous avez pondéré les critères durant cette procédure d'évaluation, pour arriver à cette short list ? Est-ce une procédure assez classique que d'avoir les agents, plutôt que les élus, comme premier filtre ?

Marie-Carole CIUNTU
Ont été définis en CT et en CHSCT, communément et avec un vote, les critères qui paraissaient primordiaux pour faire le choix du site. Il s'agit donc d'une définition commune des organisations syndicales et de l'exécutif régional. Le consensus s'est d'ailleurs fait très simplement sur les critères essentiels que nous devions retenir pour choisir un siège social. Le critère numéro 1 pour les agents était les transports, l'accessibilité du site.

Thierry MEIGNEN
La sécurité était aussi un critère important pour les agents.

François DAMERVAL
Vous parlez régulièrement des critères fournis par les agents. Concernant la liste de critères fournis par l'exécutif, en quoi la rapidité du déménagement est surpondérée par rapport à une notion de coût ? En quoi l'application de la loi MOP est un critère discriminant pour vous ? D'après ce que nous voyons et ce qui a été retenu, dès que nous faisions appel à une loi MOP, cela devenait un critère discriminant. Vous avez donc rejeté ce choix pour passer à une VEFA.

Thierry MEIGNEN
Concernant la consultation des élus, il y a eu à différents stades une réunion des présidents de groupe. Les groupes politiques ont également été associés aux différents stades. Vous avez les critères dans le mémoire, et les 16 critères ont fait l'objet d'une notation de 1 à 5. Nous avons fait le total, et il s'avère que le site qui a été retenu – Saint-Ouen – était en tête sur presque tous les critères. Nous n'avons pas surpondéré, il y avait 16 critères et la même note pour chaque critère. Chaque critère a été noté en fonction des projets et nous avons fait le total à la fin. Il n'y a pas plus simple.

Sophie DESCHIENS
Ce document avec l'analyse multicritère nous a bien été remis, et il apparaît que, quel que soit le mode de calcul, c'est le site de Saint-Ouen qui arrive en tête de façon systématique.

François DAMERVAL
C'était Bagnolet qui arrivait en tête, à moins que nous n'ayons pas le même document.

Sophie DESCHIENS
Bagnolet ayant été écarté par les agents, dans l'analyse que vous avez eue comme moi il apparaît clairement que c'est Saint-Ouen qui est en tête, quel que soit le mode de calcul.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
C'est le passage de quatre à trois sites et le fait que Bagnolet ait été écarté qui nous amènent à nous interroger. J'entends que cela fait suite au dialogue social, mais il ne s'agit pas d'un critère de pondération. Par ailleurs, dans ce cas, puisqu'il y a une levée de boucliers sur la question des open spaces, pourquoi ne pas l'avoir écarté pour cela ? Nous avons pour l'instant un seul document, sur lequel figurent quatre sites, avec tous les critères décidés en amont. Sur les quatre sites, Bagnolet est le mieux noté. Nous n'avons toujours pas obtenu le document actualisé avec les trois sites.

François DAMERVAL
Le seul document dont dispose la MIE est un document du 12 mai 2016.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
C'est celui-là.

Déborah PAWLIK
Pardonnez-moi, mais je ne comprends pas bien l'objet de ce point. Si Mme CIUNTU n'avait pas voulu être attentive et à l'écoute des agents au moment de la phase de dialogue social, vous nous l'auriez reproché aujourd'hui en disant : « Vous avez choisi Bagnolet alors que les agents n'en voulaient pas. » Une phase extrêmement importante, le dialogue social, a été mise en place. Soyez un petit peu cohérents dans vos propos.

François DAMERVAL
Madame PAWLIK, je suis président et je vous demanderai de ne pas insulter l'intelligence des personnes que vous avez en face de vous.

Déborah PAWLIK
Pardon, ce n'est pas insulter l'intelligence que de faire une remarque de bon sens, Monsieur le président. Si nous étions aujourd'hui dans la même configuration que l'est cette mission d'information et que le site choisi avait été celui de Bagnolet, et que cela avait été contre le choix des agents, vous auriez effectivement tout à fait pu critiquer ce point en disant que nous n'avions pas respecté le dialogue social. Ce n'est pas le cas.

Nadège AZZAZ
Pouvons-nous donc compter sur vous pour revenir sur l'aménagement des open spaces ?

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Nous nous réunissons pour examiner le processus décisionnel et nous y passons des heures, mais je suis cartésienne et je me base sur des documents. Nous demandons des documents, nous ne les avons pas tous. À ce jour, je n'ai aucune trace de cette revendication des agents d'écarter ce site.

Marie-Carole CIUNTU
Vous avez des traces : c'est dans les CT et CHSCT.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Mais M. MEIGNEN parle de trois sites et non de quatre. Nous essayons de comprendre comment vous êtes passés à trois sites, et cela a été expliqué en amont.

François DAMERVAL
Madame CIUNTU, nous siégeons tous les deux dans une commission d'appel d'offres à la Région. Si le site le mieux placé selon les critères que nous avons attribués en appel d'offres est éliminé, nous devons pouvoir le justifier autrement qu'en disant que c'est un choix qui a été fait par les partenaires sociaux, sachant qu'il s'agit d'une délibération qui est faite par les élus. Nous avons le droit de savoir quels documents ont eu les partenaires sociaux, sur quelles bases ils se sont positionnés. Il peut nous paraître assez surprenant que la seule proximité du périphérique puisse être un critère discriminant, quand on nous parle aujourd'hui de nous installer sur un terrain qui appartenait à Alstom et qui était un site pollué, en dessous d'un incinérateur… Je voudrais donc que vous nous donniez les informations qui conduisent au rejet de ce premier site, parce que ce n'est pas le quatrième site : c'est le premier site selon les critères fournis par Colliers. Ou alors le document dont nous disposons, du 12 mai 2016, n'est pas le document définitif. C'est l'un ou l'autre.

Marie-Carole CIUNTU
Monsieur le président, vous êtes en train de nous dire que, en fonction de la notation, nous étions liés au choix que Colliers faisait en appliquant ses coefficients de pondération.

François DAMERVAL
Vous avez fait appel à de l'assistance à maîtrise d'œuvre.

Marie-Carole CIUNTU
Nous ne sommes pas liés pour autant.

François DAMERVAL
Non.

Marie-Carole CIUNTU
C'est cela, le débat. J'essaie de comprendre votre question. Si Thierry et moi ne vous répondons pas, ce n'est pas parce que nous ne savons pas quoi vous répondre, mais nous essayons de comprendre. Ce ne sont pas non plus les agents qui ont choisi le site. Il faut voir comment nous travaillons. Les organisations syndicales ne voulaient pas être coresponsables avec nous du choix du site. Elles étaient en revanche d'accord pour dire : « Nous travaillons avec vous pour que le déménagement soit réussi, et nous nous mettons d'accord pour dire qu'il y a une série de critères à mettre en avant dans la grille d'analyse que nous ferons. Ensuite, l'exécutif choisira le site et l'assumera. » Ce n'est pas de la cogestion sur le sujet. Il se trouve qu'à un moment nous sommes passés de 14 sites à six sites. Puis il y avait un accord pour dire : « De six, nous passerons à trois. » Selon le classement de Colliers, vous dites que Bagnolet aurait absolument dû faire partie des trois.
Or nous savions que pour Bagnolet il y avait, de la part des syndicats – et nous en trouvons les traces dans les CT et les CHSCT –, une opinion totalement négative, puisque cela les condamnait à vivre dans un bâtiment où ils ne pouvaient pas ouvrir les fenêtres. C'est une discussion qui a eu lieu à tous les CT et à tous les CHSCT et qui a duré plus d'une heure, puisque les agents ne veulent pas vivre dans ces conditions.
Il a ainsi été jugé plus intéressant de garder trois sites dont nous pouvions mesurer les mérites respectifs, pour continuer à travailler ensemble et aller jusqu'au terme d'une décision qui n'a pas recoupé à 100 % ce que voulaient les agents, mais qui tenait compte de leurs critères, du point de vue de la présidente. Elle s'en est ouverte à eux et les a reçus. C'était aussi un choix que l'exécutif devait assumer, parce qu'il ne faut pas qu'il y ait une aventure financière, il ne faut pas de problème de délai, il faut que nous soyons assurés que le dispositif des transports se met bien en place, etc. Je ne vois pas ce que vous voulez souligner. Il n'y avait pas de raison autre que celles que nous venons d'indiquer d'exclure Bagnolet. Celles-ci semblent compréhensibles. En tant qu'élus, nous pouvons aussi dire que travailler dans un bâtiment le long du périphérique sans pouvoir ouvrir les fenêtres n'est peut-être pas ce que nous pouvons proposer de mieux.

Nadège AZZAZ
Nous vous rejoignons sur ce point, Madame la vice-présidente, et nous vous remercions, parce qu'en deux mois et demi de MIE environ c'est la première fois que l'on nous donne cette raison. Nous l'entendons, et il y a des traces en CT et en CHSCT. Ils étaient à côté du périphérique, ils ne pouvaient pas ouvrir la fenêtre : cela s'entend.

François DAMERVAL
En même temps, est-ce que c'était un critère discriminant dans la grille établie à l'origine ? Y a-t-il eu une réévaluation de la grille ? De cette réévaluation de la grille et des critères, arrive-t-on à un classement final qui est différent de celui du 12 mai. Entre le 12 mai, où le premier établissement qui nous soit proposé par Colliers est ce bâtiment, et le 2 juillet, où nous avons la décision prise par l'exécutif dans la presse, combien y a-t-il eu d'échanges avec la société Colliers ? Avons-nous une réévaluation de la grille, une réévaluation des critères ? Celle-ci signalerait qu'au moment d'établir les critères on n'avait pas estimé que l'ouverture des fenêtres était quelque chose d'essentiel.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Avez-vous eu d'autres documents que ceux-là ?

François DAMERVAL
Merci pour cette attaque !

Marie-Carole CIUNTU
Je crois me souvenir, et c'était signalé par Colliers également, qu'il y avait un aléa juridique sur la capacité d'obtenir un hémicycle à Bagnolet. Personne ne voulait prendre cet aléa. Peut-être arrive-t-il premier dans la grille d'analyse, mais l'aléa juridique – que je peux retrouver – était trop important pour que la Région prenne ce risque. Colliers le disait lui-même. Il n'y avait pas de risque équivalent à Saint-Ouen. Ces sites n'étaient pas équivalents sur le plan juridique. Ces éléments ont été portés à notre connaissance et nous les avons fait valoir aux agents. Ils ont également été explicités en direct aux organisations syndicales par la présidente.

Thierry MEIGNEN
C'était effectivement un point important. Le site de Bagnolet avait une visibilité, c'était un point fort – c'était aussi un inconvénient, du fait de la proximité du périphérique. Mais il était aussi très en retard par rapport à

d'autres sites. Lorsque nous avons visité le site avec la présidente, le bâtiment prévu ne disposait pas de la surface suffisante. Nous avons dû nous dire : « Il faudra prendre ce terrain-ci ou celui-là. » Nous ne savions pas bien quel pourrait être le contenu définitif de ce site. Et il ne s'agissait même pas là de l'obtention du permis de l'hémicycle. Nous ne savions pas encore comment allait être configuré le site et où allait être placé le deuxième bâtiment. Le propriétaire du site vu au départ et qui n'avait pas la surface suffisante n'était pas propriétaire des terrains alentour. C'était vraiment un sujet important. Même si ce site était intéressant – et je le trouvais intéressant –, nous aurions pris un tel retard que nous aurions de toute façon été hors délai. Il me semble qu'il n'était pas possible de prendre ce site de ce fait. Il y avait le problème juridique, le problème de multipropriété : les propriétaires auraient-ils vendu les sites à côté ? Nous ne le savions pas.

Marie-Carole CIUNTU
Et, du point de vue des discussions qui ont été portées en CT et en CHSCT, les trois sites qui ont été arrêtés, et notamment le site de Saint-Ouen, paraissaient beaucoup plus intéressants dans leur environnement direct. Saint-Ouen est pour sa part en centre-ville, il se trouve dans une zone très avancée, avec des entreprises attirantes. La commercialité autour plus un parc donne évidemment envie aux agents. Bagnolet n'avait pas que des défauts, loin s'en faut, mais Saint-Ouen était le seul à être à quelques pas de la mairie, dans un cœur de ville ancien, avec une halle Eiffel qui est en train de se refaire de façon spectaculaire. Coexistent ainsi la dimension d'un centre-ville bien vivant et d'une halle qui va apporter une commercialité que peu de sites pouvaient présenter, et ce, avec des opérations certaines. Pour Saint-Ouen, les décisions sont déjà prises, les réalisations sont en cours. Dans les autres cas, les élus avaient du talent, mais tout restait extrêmement virtuel.

Thierry MEIGNEN
Bagnolet est un site en devenir, mais l'on peut imaginer qu'il sera néanmoins moins agréable que l'autre. C'était d'ailleurs un sujet d'amusement, parce que les espaces verts manquaient un peu sur ce site et le propriétaire a fini par dire : « En jogging, vous avez le bois de Vincennes à trois kilomètres » !

Nadège AZZAZ
Est-ce qu'un site resterait à Paris ? Je n'ai pas bien compris.

François DAMERVAL
La presse a fait état d'une déclaration de la présidente disant que celle-ci voulait garder une vitrine dans Paris.

Marie-Carole CIUNTU
Tout ce que j'ai dit, c'est que l'hémicycle va continuer à fonctionner un temps. Les groupes politiques y restent. Nous y travaillerons le temps des séances. Ce n'est pas une nouveauté, puisqu'un bâtiment sera de toute façon livré avec plus d'une année de décalage.

Nadège AZZAZ
Est-ce qu'un bâtiment perdurera malgré le déménagement, quand l'hémicycle sera construit et que les groupes et tous les agents seront partis ?

Thierry MEIGNEN
Je n'ai pas d'informations sur ce point.

Marie-Carole CIUNTU
Il n'y a rien de nouveau sur ce qui est propriété de la Région : les bâtiments que nous possédons à Paris aujourd'hui. Des options seront discutées en conseil régional et prises collectivement, dans l'intérêt de la Région. Nous allons faire des choix patrimoniaux : soit nous vendons, soit nous conservons, soit nous louons. Il s'agit de faire une gestion active de son patrimoine, comme la Région avait oublié de le faire depuis longtemps. Monsieur DAMERVAL, vous faites des extrapolations très larges des déclarations de presse, mais la présidente de la Région n'a pas dit autre chose que : « Nous resterons encore un temps à Babylone. »

François DAMERVAL
Nous sommes ici pour un mandat ; certains en feront plus, mais les engagements pris le sont sur le mandat. La pondération du critère temps conduit à avoir des résultats qui placent le site de Saint-Ouen en premier – quand on exclut Bagnolet –, mais est-il vraiment dans l'intérêt des Franciliens ? Un critère temps signifie le déménagement pendant le mandat. Le critère de la meilleure offre économique et du meilleur intérêt pour la gestion régionale n'aurait pas été meilleur que le fait que le déménagement puisse avoir lieu soit en fin de mandat, soit durant le mandat suivant. La promesse du déménagement au cours du mandat est aussi un frein

par rapport à des critères économiques, qui auraient pu nous conduire à faire une loi MOP plutôt que de partir sur une VEFA comme nous le faisons.
Je rappelle que la majorité actuelle – qui était l'opposition précédente – avait voté contre le principe du déménagement.

Un intervenant
Ce n'est pas tout à fait ça.

Jean-François LEGARET
Monsieur le président, poser la question en ces termes signifie qu'il aurait été beaucoup plus facile de faire comme la majorité précédente l'avait fait et de dire : « Ce serait bien de déménager, mais nous reportons cela à la mandature ultérieure. » C'est beaucoup plus simple. Ce n'est pas ainsi que les choses se sont passées. Vous faites référence au fait que certains élus ont déjà exercé des mandats. Nous avions demandé à faire un débat sur le coût des implantations et l'hypothèse d'un déménagement. Roger KAROUTCHI présidait la commission des finances en tant qu'élu de l'opposition. Mme de LA GONTRIE, Mme SABBAN sont venues répondre aux questions que nous avons posées ; nous y avons consacré plusieurs séances. On nous avait alors répondu qu'il y avait un « village régional », avec sept implantations. Tout cela était présenté de façon assez poétique : le quartier était extrêmement agréable, les locaux étaient plutôt fonctionnels, cela ne coûtait pas si cher et l'on pouvait en rester là encore longtemps, malgré toutes les questions que nous avons pu poser. Nous n'avons eu que des réponses dilatoires, signifiant qu'il n'était pas opportun de poser ces questions et qu'il n'y avait pas de raison de bouger.
Je suis dans cette MIE pour réfléchir à la façon dont nous pourrons, à la fin de ces auditions et de ces séances, rédiger un rapport qui traduira toutes les nuances qui se sont exprimées et les questions qui ont été posées. Il y a quand même des questions de fond, et d'abord : « Fallait-il poser la question du déménagement, et fallait-il engager le déménagement au cours de l'actuelle mandature ? » La deuxième question est : « Avons-nous fait le bon choix parmi différentes opportunités ? » La troisième question, qui me paraît très importante, est : « Dès lors que nous avons décidé de déménager et que nous avons opté pour une option, quelle qu'elle soit, qu'en tirerons-nous comme avantages et éventuellement comme inconvénients ? » Par définition, le déménagement ne peut pas convenir à tout le monde, c'est une évidence. Nous avons pu évoquer les problèmes d'allongement de trajet que cela peut engendrer pour certains agents. Dans le partage du temps et les séances que nous consacrons à nos travaux, nous sommes très fortement focalisés sur le choix du site, comme si cette question était la seule question posée.
Si, à la fin des travaux de cette MIE, nous concluons que nous avons « tourné autour du pot » et exprimé des désaccords – certains disant que c'était probablement le bon site, d'autres disant que non, mais que le débat est clos parce que le site est choisi –, cela ne me passionne pas. Nous pouvons avoir des discussions, et éventuellement dire « ce n'est pas le choix qu'il fallait faire », je m'engage à faire en sorte que ces désaccords soient exprimés, écrits dans le rapport : « Sur cette question, certains élus ont considéré que ce n'est pas le choix qu'ils auraient fait. » Une fois que cela est dit, je ne voudrais pas que l'on occulte les autres questions que je viens de poser et qui me paraissent beaucoup plus importantes pour la qualité de travail ultérieure des agents, des élus et pour l'information utile des Franciliens : puisque la décision a été prise, il faut que cela aboutisse à quelque chose.
Je ne m'exprime pas souvent dans cette MIE, je suis surtout là pour vous écouter. On a beaucoup parlé du choix du site et on a beaucoup essayé de remettre en cause l'arbitrage rendu : c'est dit. On peut effectivement consacrer1, 2, 3, 4 pages dans le rapport pour rendre compte de vos désaccords, mais, si les travaux de la MIE doivent exclusivement tourner autour de cette question, je considère que nous serons très loin de remplir notre mission.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Je réponds simplement aux questions de M. LEGARET. « Fallait-il déménager ? » Nous sommes tous d'accord à ce sujet, nous l'avons vu en séance. « A-t-on fait le bon choix ? » C'est précisément l'objet de la MIE. Nous avions d'ailleurs déposé un amendement qui n'a pas été retenu. Au cours de nos entretiens, nous avons parfois parlé d'autres choses que du choix, et notamment d'aménagement. Vous aviez repoussé notre amendement, mais pour nous il s'agissait de penser le sujet dans son ensemble. La troisième question : « Qu'en tirerons-nous comme avantages et comme inconvénients ? », est évidemment liée au choix et notamment à ces nouvelles questions qui se posent. Si nous gardons un hôtel particulier dans Paris alors que les nouveaux bâtiments coûtent cher, que nous les achetions ou les louions, ce ne sera pas le même calcul pour notre collectivité publique.
Nous avons essayé de parler d'aménagement, de digitalisation, de télétravail – nous évoquons aussi ces deux derniers sujets en commission. Nous ne nous sommes pas restreints à ce choix, mais comprendre les critères du choix c'est vraiment l'objet de la MIE. C'est pour cela que nous insistons un peu concernant les quatre ou

trois sites. Il s'agit surtout de comprendre la décision. Mais ce qui nous intéresse le plus, c'est l'après, comme l'informatique

.

François DAMERVAL
Derrière, il peut y avoir quelques points intéressants, Monsieur le rapporteur. Si nous avons pondéré un critère temps, en estimant que le critère temps politique du mandat primait sur l'intérêt des Franciliennes et des Franciliens, cela amène à s'interroger. J'ai pour ma part quelques questions précises : comment passe-t-on à un VEFA, au lieu de faire une loi MOP ? Le VEFA n'est pas la procédure de droit commun dans le cadre de ce type d'activité pour une collectivité territoriale.

Marie-Carole CIUNTU
La loi MOP ne s'applique pas quand l'on achète un bâtiment réalisé.

François DAMERVAL
Mais votre bâtiment n'était pas réalisé, d'autant que le permis de construire n'avait pas été obtenu.

Marie-Carole CIUNTU
Si, nous l'avions pour le premier, qui était achevé.

François DAMERVAL
Vous ne l'aviez pas pour le deuxième. L'achat du premier était soumis à l'obtention du deuxième.

Marie-Carole CIUNTU
Il y avait des conditions résolutoires, parce que c'était prudent. Nous n'aurions pas pris le premier bâtiment si l'hémicycle n'avait pas pu être à côté, relié par une passerelle.

François DAMERVAL
Cela s'appelle de la maîtrise d'ouvrage publique.

Marie-Carole CIUNTU
Vous demandiez s'il fallait le décider dans le cadre de ce mandat. Premièrement, c'était une promesse électorale. C'est assez bien de tenir ses promesses, et c'est mieux de les tenir durant le mandat où on est élu, entendu que nous ne savons pas si nous présiderons toujours ce conseil régional. Les élections en décideront, et il peut y avoir une alternance. La décision se juge ensuite par rapport aux économies qui sont réalisées.
En commission finances – où personne n'est venu –, des questions nous ont été posées, qui tendaient à démontrer ce qui est indémontrable dans le dossier Saint-Ouen, à savoir que nous ne faisions finalement pas d'économies…C'est un tour de force ! Nous passons à des loyers diminués plus de deux fois. Pour la location à Saint-Ouen, nous payons le montant de la location aujourd'hui, mais en y mettant l'ensemble du personnel. Je me souviens que la première question de Mme de LA GONTRIE à la tribune, avant même que nous ne débattions du déménagement, avait été : « Dans toutes les hypothèses, êtes-vous sûrs que nous sommes gagnants ? » Nous avions dit ce qu'il en serait si nous restions locataires ; ce qu'il en serait si nous restions locataires d'un bâtiment et que nous achetions l'autre ; ce qu'il en serait si nous restions locataires de l'autre mais en achetant l'un. Si nous achetions les deux, nous voyions que nous étions gagnants sur le plan patrimonial comme sur le plan du fonctionnement.
Donc, oui, les Franciliens sont donc gagnants, et cela les intéresse, puisque les dépenses que nous faisons les intéressent. Les Franciliens sont gagnants, parce qu'ils ont une administration régionale qui a été maintenue dans le statu quo pendant 18 ans. C'est un mauvais coup qui a été porté à la première Région de France, et nous allons enfin passer à une administration qui va pouvoir bénéficier d'une certaine modernité et à laquelle des objectifs pourront être assignés, en fonction de la manière dont nous allons travailler. Nous allons ouvrir les horizons, alors que nous avions borné nos agents dans des hôtels particuliers d'un autre temps.
C'est aussi une très bonne nouvelle de considérer que la Région Île-de-France comprend la banlieue. C'est un symbole fort et, si l'Île-de-France doit gagner, elle doit bien sûr jouer avec Paris – qui est un atout – mais aussi avec la banlieue. C'est un signal fort, et les Franciliens sont heureux de voir que nous avons joint l'acte à la parole – ce n'était pas le cas de ceux qui nous ont précédés.

François DAMERVAL
L'élu de grande couronne apprécie…

Michel JALLAMION

Je remercie Mme CIUNTU, puisqu'elle a répondu à la question que j'ai posée à M. MEIGNEN. Vous nous confirmez donc que, quelle que soit l'option, la Région est gagnante financièrement ?

Marie-Carole CIUNTU
Je peux vous relire le verbatim de l'intervention à ce sujet. J'ai cité des chiffres, des montants précis, et ce verbatim est accessible à chacun.

Michel JALLAMION
Certains groupes, comme la CFDT, avaient fait une projection et s'inquiétaient, car les sommes données l'étaient en tenant compte des exonérations qui sont valables aujourd'hui, mais le problème des exonérations est qu'elles cessent un jour. Si nous restions locataires, la somme dépassait ainsi la somme des locations que nous avons aujourd'hui. Mais nous prenons acte que selon vous c'est rentable sur le plan financier. Cela ne dépend pas du nombre d'OA que nous déciderions de transférer ?

Marie-Carole CIUNTU
Non.

Michel JALLAMION
Cela ne dépend pas non plus du fait que nous garderions par exemple un site vitrine pour la Région ? Je voulais m'assurer que nous serions quand même gagnants.
Par ailleurs, sur les 6 000 mètres carrés dévolus aux OA, lors de nos échanges en commission, il nous semblait que le discours général consistait à dire qu'on pourrait parler de ces 6 000 mètres carrés et négocier. Vous m'aviez aussi dit : « Mais nous ne pourrons pas tout prendre. » J'avais compris que le nombre de mètres carrés était assez réduit. Sur ces 6 000 mètres carrés, savez-vous quelle proportion est variable ou non ?

Marie-Carole CIUNTU
C'est lié à des négociations que nous avons eues avec les syndicats. Ceux-ci ne nous ont d'ailleurs pas demandé de préciser à ce point les choses, mais ils avaient demandé à Patrick STEFANINI si nous pouvions utiliser la totalité des 6 000 mètres carrés. Il avait dit qu'en aucun cas il n'irait jusque-là et qu'il fallait rester dans des proportions raisonnables – de mémoire. Je ne sais plus s'il avait donné un ordre de grandeur, je ne pense pas que des chiffes aient été avancés, mais les négociations n'iraient de toute façon pas jusqu'à 100 % des 6 000 mètres carrés. Je ne crois pas qu'un chiffre ait été donné . On ne discute de toute façon pas ainsi avec les organisations syndicales, nous essayons d'avoir une discussion intelligente qui tienne compte des propositions que peuvent faire les uns et les autres, au regard de problèmes que nous constaterons dans le cadre du déménagement. Nous ne nous sommes pas aventurés.
Toutefois, à la question : « Est-ce que les 6 000 mètres carrés seront à notre disposition ? », la réponse de Patrick STEFANINI avait été catégorique, c'était « non ». Il estimait que c'était se positionner dans des conditions où serait fait le contraire de ce que je viens de décrire. « Puisque l'on a dit cela, il faut forcément que nous prenions les 6 000 mètres carrés pour montrer qu'ils sont pour nous et non pour d'autres, et plus on a d'espace mieux c'est. » Nous avons dit : « Nous poserons les problèmes » et en aucun cas nous ne plaçons une barre à 40, 50 ou 60 %. Nous essayons de rester sur la qualité de travail qui est fait aujourd'hui avec les organisations syndicales et les agents.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Est-ce que les réflexions avancent néanmoins sur l'achat ? Nous pouvons en acheter l'un et louer l'autre, et vice-versa : il existe différentes possibilités. Si l'on décide de garder une vitrine, je ne pense pas que sera choisi le moins beau des bâtiments. Si nous recevons des personnalités étrangères, autant que la vitrine soit belle. Mais comment faisons-nous pour acheter les deux et conserver la vitrine ? Cela risque de coûter très cher. Ce que vous expliquez est juste et se rapporte à des ratios de loyers. Nous sommes un peu coincés sur cette option d'achat, car, si nous ne la prenons pas, cela va nous coûter très cher.

François DAMERVAL
Il y aura 14 millions d'euros de pénalités.

Thierry MEIGNEN
Nous raisonnons sur une décision qui pourrait être prise, mais aucune décision n'a à ma connaissance été prise concernant la conservation d'un site.

Michel JALLAMION
On nous avait dit que, dans tous les cas, c'était rentable.

François DAMERVAL
Même avec 14 millions de pénalités, cela reste rentable ?

Thierry MEIGNEN
Il n'y a pas de pénalités.

François DAMERVAL
Si. Une pénalité est prévue si vous n'achetez pas.

David BONNEAU
Je vais préciser les choses. Les 14 millions concernent l'option d'achat d'Influence 2. La période de l'option d'achat se décompose en deux parties :

- une première partie de trois mois, à l'issue de la mise à disposition du bâtiment, pendant laquelle l'option est gratuite ;
- à partir du troisième mois jusqu'à la fin du douzième mois, soit neuf mois supplémentaires, si nous souhaitons prolonger l'option, il faut verser 14 millions d'euros, qui seraient perdus au cas où la Région n'achèterait pas.

Si l'on prend la décision de prolonger l'option, c'est évidemment pour acheter. C'est donc une simple mesure de trésorerie où nous aurons à mettre 14 millions dans un premier temps, puis le solde – 131 millions – à l'issue de la période des neuf mois. Je pense que personne ici n'entraînerait la Région dans une option qui serait de neuf mois supplémentaires et qui aboutirait à ne pas acheter à la fin et à faire perdre 14 millions à l'Île-de-France. Il n'y a donc pas de raison de perdre 14 millions. La question à se poser, à l'issue de la période de trois mois, est : est-ce que la Région souhaite acheter ou est-ce qu'elle ne souhaite pas acheter ? Ce choix relèvera de votre responsabilité collective en tant qu'élus.
Par ailleurs, la valeur du patrimoine actuel, tel qu'il a été estimé par la société BNP Real Estate, vous a été communiquée : elle est d'environ 250-270 millions d'euros. Ainsi, s'il est question d'acheter l'immeuble Influence 2, qui vaut 145 millions d'euros, la différence est assez nette entre ce que nous pouvons retirer du patrimoine actuel et la valeur d'acquisition d'un immeuble comme Influence 2. Dans cette optique, il reste une marge assez importante.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Si cette option est retenue, il faut quand même trouver des acheteurs, vendre un bâtiment avec un hémicycle… C'est quelque chose qui s'anticipe.

François DAMERVAL
Et il faut arrêter de les dénigrer pour dire qu'ils ne sont pas adaptés ! Y a-t-il eu un permis de construire modificatif pour Influence 2 ?

David BONNEAU
S'agissant du permis de construire d'Influence 2, il n'y a pas eu de permis de construire modificatif. Le permis de construire a été délivré. Il y a ensuite un délai de deux mois pendant lesquels il est possible d'avoir un recours sur ce permis de construire. Ce délai est terminé et il n'y a pas eu de recours sur le permis de construire. Le permis de construire est donc purgé – selon le jargon. Il ne fera pas l'objet d'un recours, et nous respectons le calendrier initialement prévu.

François DAMERVAL
Madame la vice-présidente, vous prenez un bâtiment avec une location avec option d'achat, soumise à un autre bâtiment avec une location avec option d'achat, pour lequel vous mettez une loi MOP, et vous n'avez pas obtenu le permis de construire pour le deuxième bâtiment, où vous allez mettre une loi MOP. Connaissez-vous la notion d'intérêt économique, qui correspond au fait d'avoir mis autant de clauses, en termes de droit ?

Marie-Carole CIUNTU
Je ne peux pas répondre, je ne comprends pas la question.

François DAMERVAL
En droit, vous avez un intérêt économique, notamment quand vous mettez des clauses aussi restrictives, savez-vous ce que cela signifie in fine ?

Marie-Carole CIUNTU

Posez-moi des questions directes, j'y répondrai, mais je ne joue pas aux devinettes.

François DAMERVAL
Nous avons choisi un VEFA. Cela signifie que nous nous exonérons de la procédure de droit commun qu'est la loi MOP.

Marie-Carole CIUNTU
L'hémicycle est un bâtiment pour lequel nous avons conservé une maîtrise d'ouvrage. Tous ces éléments ont déjà été apportés à la MIE. Je ne suis pas la plus concernée par ce dossier dans le cadre de ma délégation, mais tout me paraît extrêmement compréhensible dans cette procédure et nous avons fait le nécessaire par rapport au seul bâtiment qui a une conception propre aux besoins de la Région.

François DAMERVAL
Mais en ayant mis la notion de temps comme critère, plutôt qu'une notion de construction et de bâtiment en soi, vous prenez la responsabilité de devenir maître d'œuvre, dans le cadre des réglementations européennes. Dans le cadre des réglementations européennes, l'intérêt économique détermine le fait d'être maître d'œuvre. C'est l'arrêt de la Cour de justice de l'Union européenne de 2014.

Marie-Carole CIUNTU
C'est intéressant en soi, mais cela ne s'applique pas à la situation. J'entends, je vous suis, mais cela n'a rien à voir avec le sujet.

François DAMERVAL
Vous avez toutefois mis une LOA (location avec option d'achat) soumise à une autre LOA. Le fait que vous puissiez être maître d'œuvre public n'a jamais été évoqué devant vous du fait de l'intérêt économique que vous soulevez, en faisant construire un hémicycle en loi MOP dans ce type de bâtiment ? C'est quelque chose d'assez basique : c'est du droit européen, c'est le droit à la concurrence, le droit des marchés publics.

Marie-Carole CIUNTU
Vous faites les questions et les réponses ! Ce sont des questions qui sont connues de tous, qui sont balisées et qui ont été tranchées avec les conseils qui nous ont été donnés, externes comme internes, et que nous avons suivis à la lettre.

François DAMERVAL
Nous avons demandé à avoir les résultats de ces conseils, nous ne les avons pas.

David BONNEAU
Nous allons vous les communiquer.

François DAMERVAL
Nous les aurons peut-être à la fin de la mission… La jurisprudence française et la jurisprudence de la Cour de justice s'imposant à nous, nous avons l'obligation d'appliquer les règles de droit européen.

Marie-Carole CIUNTU
Vous répétez que la loi MOP ne s'applique pas puisque nous sommes locataires, que nous allons devenir propriétaires et que nous ne construisons pas. Je ne sais pas non plus si nous nous comprenons et si nous parlons de la même chose.

François DAMERVAL
En droit européen, avec l'intérêt économique que nous avons sur le bâtiment, nous n'avons peut-être pas le droit d'être locataires, puisque nous sommes maîtres d'ouvrage publics.

David BONNEAU
Je peux vous repréciser les choses. Nous connaissons évidemment ce cadre juridique, nous l'avons observé avec beaucoup de détail, c'est un point important dans le cadre de cette opération. La législation européenne est claire, elle a changé tout récemment, de sorte qu'il n'y a pas beaucoup de recul de jurisprudence sur ce point, mais elle est assez claire. Concernant la question de l'application ou non de la loi MOP, qui ferait que nous serions ou non maître d'ouvrage, il s'agit de savoir si nous aurions une influence déterminante sur la conception du bâtiment. Autrement dit, le bâtiment a-t-il été construit pour notre usage et en fonction des caractéristiques que nous avons demandées pour ce bâtiment ? Si nous rentrons dans ce cadre, il faut être en

maîtrise d'ouvrage directe. Nous imaginons bien que, si n'importe quelle société avait choisi de prendre ce bâtiment, elle n'aurait pas conçu un hémicycle : ce n'est pas une collectivité publique et délibérative, elle n'a pas besoin de ce type d'équipement. Cet équipement est spécifique, nous allons donc le réaliser en maîtrise d'ouvrage directe.
En revanche, les immeubles n'ont pas été conçus pour la Région. Pour preuve, l'enveloppe du premier bâtiment était quasi achevée quand la Région a décidé de prendre ce bâtiment à bail. Pour ce qui est du deuxième bâtiment, le permis de construire était déposé, la conception globale du bâtiment avait donc été arrêtée par le promoteur. Les bâtiments n'ont ainsi pas été conçus pour la Région Île-de-France ; nous ne rentrons donc pas dans le cadre de la loi MOP.

François DAMERVAL
La notion de conception en droit européen de la jurisprudence de 2014, reprise dans la directive de 2015, reprend bien la notion d'intérêt économique. Le fait d'avoir soumis une LOA à une autre LOA – pour laquelle il n'y avait pas de permis de construire, pour laquelle il y a eu un permis de construire modificatif pour l'installation de la passerelle, pour laquelle nous faisons aujourd'hui une loi MOP, etc. – constitue une notion d'intérêt économique à prendre en compte.

David BONNEAU
Je vous répondrai que sur toutes les opérations de travaux, il y a des permis de construire modificatifs.

Marie-Carole CIUNTU
C'est totalement anodin.

David BONNEAU
Il y a une passerelle comme il y en a sur de très nombreux bâtiments que nous pouvons voir dans Paris : dès lors qu'un utilisateur unique prend deux bâtiments, une passerelle est construite.

François DAMERVAL
D'autres questions ? Puisque ce n'est pas le cas, Madame la vice-présidente et Monsieur le délégué spécial, nous vous remercions de votre présence cet après-midi.
Nous nous retrouvons le 24 mars avec des PV à valider à l'ordre du jour. Ont également été soumis à l'ordre du jour les auditions de syndicats.

Jean-François LEGARET
Monsieur le président, je vous avais informé que j'avais une difficulté pour le 31 mars et j'avais demandé si la commission acceptait, à condition que la CGT et la CFDT l'acceptent, de programmer la réunion à 9 heures au lieu de 10 heures. Je ne pourrai rester qu'une heure.

Rodrigue FLAHAUT
La CGT est prévue à 9 h 30 et la CFDT à 10 heures.

Michel JALLAMION
Une demi-heure pour auditionner un syndicat me semble de toute façon un peu court, d'autant que nous ne commençons généralement pas vraiment à l'heure !

Jean-François LEGARET
Nous pouvons leur proposer 9 h15 et 9 h45.

Michel JALLAMION
C'est toujours une demi-heure ! Si la MIE dure deux heures, pourquoi ne prévoyons-nous pas une heure pour chaque syndicat ?

Jean-François LEGARET
J'en conviens, mais me concernant je ne pourrai pas rester jusqu'au bout, je serai obligé de partir à 10 heures 15.

Michel JALLAMION
Il y aura des verbatim.

Nadège AZZAZ

Je tenais à m'excuser par avance, car je ne pourrai pas être présente vendredi prochain. Par ailleurs, serait-il possible que nous voyions les deux prestataires, Tishman et Nexity ? Ils sont cités comme étant « susceptibles de », mais nous avions vraiment demandé à ce qu'ils soient auditionnés.

François DAMERVAL
Monsieur BONNEAU, nous comptons vraiment sur vous pour avoir les documents de l'appel d'offres dans un délai raisonnable. Pourrez-vous transmettre aux membres de notre mission les documents juridiques qui vous ont été fournis par des prestataires ou en interne sur le droit applicable, notamment dans le cadre de la loi MOP ?

David BONNEAU
Nous allons bien sûr vous les envoyer. Par ailleurs, on nous avait interrogés lors de la dernière séance sur la durée de la mission. La durée est de six mois à compter de la délibération en conseil régional (le 17 novembre). C'est la loi qui le précise. Je vous communiquerai la note juridique des services pour que vous ayez tous les éléments.

Nadège AZZAZ
Nous préférerions recevoir les prestataires en priorité – par rapport aux communes –, si c'est possible.

David BONNEAU
À quelle date souhaitez-vous recevoir Tishman et Nexity ?

François DAMERVAL
C'est le plus urgent.

David BONNEAU
Puisque vous ne voulez pas modifier la date d'audition des syndicats, nous pouvons recevoir les propriétaires le 21 avril, à 16 heures. Je le note.

La séance est levée à 17 heures 45.

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 24 MARS 2017 A 16 HEURES SOUS LA PRESIDENCE DE M. FRANÇOIS DAMERVAL

Etaient présents :

Mmes Anne-Claire JARRY-BOUABID, Déborah PAWLIK,

MM. François DAMERVAL, Jean-François LEGARET.

Participaient également à la réunion :

Mme Fabienne CHOL, directrice générale adjointe, pôle ressources humaines, *au début de la réunion,*
M. Daniel DAEHN, directeur général adjoint, pôle patrimoine et moyens généraux, *au début de la réunion,*
M. David BIROSTE, secrétaire général du Conseil régional,
M. Rodrigue FLAHAUT, secrétaire général adjoint du Conseil régional,
Mme Ingrid RONSAIN, secrétaire générale du groupe S&R
Mme Blandine GOUEL, secrétaire générale du groupe UDI,
Mme Nathalie MENARD, collaboratrice du groupe S&R,
Mme Karine BRISHOUAL, directrice de cabinet du groupe FdG
M. Pierre-Jean BATY, secrétaire général du groupe CD

Ordre du jour :

1/ la validation des p.v. des 23 décembre et 6 janvier derniers

2 / l'audition des représentants de la FSU au CT

3/ l'audition des représentants de l'UNSA au CT

La séance est ouverte à 16h10.

François DAMERVAL
Président

Nous allons commencer cette réunion afin de pouvoir la clore à une heure raisonnable. Pour permettre à M. le rapporteur d'assister à la réunion dans son intégralité, nous allons essayer de terminer avant 17 heures 30.

1/ validation des p.v. des 23 décembre et 6 janvier derniers

François DAMERVAL
Le premier point concerne la validation des procès-verbaux du 23 décembre 2016 et du 6 janvier 2017. Y a-t-il des commentaires ? Il n'y en a pas.

Les procès-verbaux des réunions du 23 décembre 2016 et du 6 janvier 2017 sont approuvés à l'unanimité.

François DAMERVAL
Pour commenter ce point, nous recevons Mme Carrière que je remercie de sa présence. Je vous rappelle en quoi consiste une mission d'information et d'évaluation. Dans le cadre des politiques menées par la région, un déménagement de la région a été décidé le 21 janvier 2016. Il s'est acté par trois délibérations au total. Celles-ci ont mené au choix du site de Saint-Ouen pour la nouvelle implantation du conseil régional. Le déménagement s'étalera sur la période 2018 et 2019.
A ce titre, les représentants de la gauche ont demandé la tenue d'une mission d'information et d'évaluation. Son rôle consiste à vérifier le respect des règles et à envisager les possibles améliorations par la suite concernant les politiques menées par la collectivité territoriale que constitue la région.
A ce titre, nous avons souhaité entendre les représentants des organisations syndicales. Nous avons déjà procédé à l'audition de SYNPER, premier syndicat à s'être présenté devant nous.
Ce jour, vous êtes le deuxième syndicat à être auditionné. Les questions devront essentiellement porter sur les relations que vous avez entretenues avec l'exécutif dans le cadre du CT et du CHSCT concernant le déménagement à Saint-Ouen.
Il est possible de procéder de deux façons. Nous pouvons soit vous laisser un temps préliminaire pour présenter votre position sur la question du déménagement et ensuite opérer une séance de questions/réponses ; soit nous pouvons passer directement à des questions concernant le déménagement et votre interaction avec l'exécutif.
Je vous laisse la parole, Madame Carrière, pour vous permettre d'exprimer votre choix.

Madame CARRIERE
Nous souhaitons passer directement aux questions.

François DAMERVAL
Nous passons donc directement à une séance de questions. Qui souhaite commencer ? Je peux respecter la tradition en commençant par la présidence.
Aujourd'hui, la région est répartie sur seize sites essentiellement groupés autour du VII^{ème} arrondissement. L'organisation est apparue aux yeux du nouvel exécutif comme étant inefficiente. Comment jugez-vous la vie actuelle de l'institution régionale ? Je sais que la situation est très politique et qu'en tant qu'organisation syndicale, vous avez tendance à vous conformer à ce qui vous est dit, mais pensez-vous qu'un déménagement constituait une priorité ? Dans l'affirmative, le calendrier était-il primordial et une urgence à agir s'imposait-elle sur ce sujet ?

Madame CARRIERE
Concernant le déménagement, la localisation dans Paris présentait un aspect pratique en termes d'accès, contrairement au site de Saint-Ouen.

François DAMERVAL
Et sur le timing, l'urgence, le déroulement de la concertation ?

Madame CARRIERE
Je n'ai pas reçu beaucoup d'informations de mes collègues. Nous n'avons pas eu le temps de nous concerter.

François DAMERVAL
La parole est à Mme Jarry-Bouabib.

Anne-Claire JARRY-BOUABIB
Bonsoir, Madame. D'abord, je souhaite savoir si vous siégez en CT ou en CHSCT. J'aimerais ensuite obtenir des précisions concernant les sujets sur lesquels les syndicats se sont exprimés par rapport à la problématique du déménagement. Votre syndicat a-t-il été sollicité en CT ou en CHSCT pour un avis ou une décision sur les différents points essentiels du déménagement ?

Madame CARRIERE
Je ne siège ni au CT ni au CHSCT. Malheureusement, je répète que je n'ai pas été informée.

Anne-Claire JARRY-BOUABIB
Au sein de votre syndicat, vous ne suivez pas du tout la problématique du déménagement.

Madame CARRIERE
Si, mais je n'ai pas reçu d'informations claires.

François DAMERVAL
Si vous n'avez pas d'information, cela sera très compliqué de vous poser des questions. Nous nous retrouvons dans cette situation pour la deuxième fois. Pour information, avez-vous été invitée à titre personnel ou le syndicat vous a-t-il délégué pour venir ?

Madame CARRIERE
J'ai été déléguée par le syndicat. Je n'ai pas de nouvelle de mon collègue qui devait m'accompagner.

François DAMERVAL
Il paraît compliqué de vous poser des questions alors que vous n'êtes pas la personne référente sur le sujet au sein de votre syndicat.
A quelle heure le représentant de l'UNSA doit-il être auditionné ?

Rodrigue FLAHAUT
L'arrivée de M. HEBRARD pour l'UNSA est prévue à 16 heures 30.

François DAMERVAL
S'il est présent, nous pouvons avancer l'heure d'audition.
Madame CARRIERE, nous nous excusons de vous avoir fait venir. Nous avions vraiment besoin d'auditionner une personne qui siège en CT ou en CHSCT. Nous vous remercions pour votre présence.

Madame CARRIERE quitte la séance.

Rodrigue FLAHAUT
Je n'ai pas réussi à joindre M. HEBRARD.

François DAMERVAL
Je profite de votre présence, Monsieur FLAHAUT, pour faire un point. Concernant les retours des collectivités locales, avez-vous des précisions à nous apporter sur l'agenda ? Je rappelle qu'il avait quand même été convenu que Tishman, Nexity et le maire de Saint-Ouen constituaient les trois priorités, quitte à faire l'impasse sur les collectivités locales, en l'absence de possibilité de rendez-vous ?

Rodrigue FLAHAUT
J'avais noté la date du vendredi 21 avril à 16 heures pour Tishman et Nexity.

Une intervenante
Est-ce confirmé ?

Rodrigue FLAHAUT
Cela n'est pas confirmé. Il reste à se mettre d'accord sur les horaires.

François DAMERVAL
S'il n'est pas possible de fixer un rendez-vous à deux collectivités départementales, on pourrait à la place recevoir Tishman ou Nexity.

Rodrigue FLAHAUT
Dans l'ordre, l'audition de M. FEUILLE de la CGT est programmée le vendredi 31 mars, de 9 heures 15 à 9 heures 45, ce qui laisse un quart d'heure supplémentaire.

Jean-François LEGARET
La première commission commencera à 9 heures 15 et la deuxième audition à 9 heures 45. En ce qui me concerne, je quitterai la séance à 10 heures 15.

Rodrigue FLAHAUT
Ensuite, vendredi 21 avril à 16 heures, nous recevons *a priori* Tishman et Nexity. On pourra confirmer probablement lundi. Les auditions du conseil départemental de Seine-Saint-Denis et du conseil départemental du Val de Marne restaient en suspens.

François DAMERVAL
Si le rapport doit être restitué au 18 mai, nous arrêtons les auditions des conseils départementaux ou celles des autres villes qui auraient pu postuler. Nous disposons de deux dates qui conviendraient pour recevoir Tishman, Nexity et le maire de Saint-Ouen.

Rodrigue FLAHAUT
Les deux dates possibles pour recevoir Tishman et Nexity ou le maire de Saint-Ouen sont le vendredi 21 avril à 16 heures en salle 100, et le vendredi 28 avril à 10 heures.
Le vendredi 31 mars, nous auditionnerons à 9 heures 15 la CGT, à 9 heures 45 la CFDT. Nous allons essayer de gagner un quart d'heure.

François DAMERVAL
On arrête l'audition des collectivités territoriales. Cependant, nous aurons auditionné les partenaires sociaux, Tishman et le maire de Saint-Ouen. Cela semble plus raisonnable. De combien de temps disposons-nous ensuite avant la remise du rapport ?

Jean-François LEGARET
Nous avons besoin d'un peu de temps pour le mettre en forme et une séance pour le valider.

François DAMERVAL
Jean-François, comment souhaitez-vous procéder pour l'écriture du rapport ? Une écriture à quatre mains ou à huit mains ?

Jean-François LEGARET
Je fournirai une architecture générale à laquelle il faudra intégrer les éléments fournis lors des auditions ? Le rapport doit être fidèle au déroulé de nos travaux. La principale difficulté pour nos collègues du conseil régional consistera à aboutir à des conclusions voire à des recommandations.

François DAMERVAL
Existe-t-il un planning pour la remise des documents dont une dizaine font encore défaut ?

Rodrigue FLAHAUT
Je n'ai pas d'éléments à ce stade. Possédez-vous la liste des documents manquants ?

François DAMERVAL
Je peux de nouveau vous la fournir sans problème.

Anne-Claire JARRY-BOUABIB
Nous allons faire un point sur tout ce qui manque vraiment.

François DAMERVAL
Je pense à l'appel d'offres de Colliers. Nous sommes en possession du cahier des clauses particulières, mais pas de l'appel d'offres en lui-même. Je pense également au rétroplanning du déménagement, aux mouvements financiers, au calendrier post-levée d'option d'achat, à l'échéancier des dépenses.

Jean-François LEGARET
Qu'entendez-vous par appel d'offres ? Le règlement ?

François DAMERVAL
La publication au bulletin officiel.

Jean-François LEGARET
A part la publication du marché, que manque-t-il ensuite ?

François DAMERVAL
Nous avons besoin du rétroplanning du déménagement, du rétroplanning financier avec notamment les échéanciers par rapport aux remises, de l'engagement financier qui pèse sur la région, des comptes rendus de CT et de CHSCT. Il manque également les notes juridiques internes puisque je suppose qu'on ne se limite pas à la note relative aux risques juridiques fournie par l'office notarial.

Jean-François LEGARET
En quoi consiste la note juridique interne ?

François DAMERVAL
M. MEIGNEN et Mme CIUNTU ont fait référence, lors de la dernière audition, aux notes juridiques fournies par la direction des affaires juridiques et des marchés, concernant la législation sur laquelle ils se basaient. Je subodore que la note juridique fournie par l'office notarial demeure insuffisante pour les marchés que nous avons passés.

Jean-François LEGARET
La direction des affaires juridiques aurait édité une note après l'office notarial. … ?

François DAMERVAL
Cela a été évoqué par Mme CIUNTU et M. MEIGNEN. Je suppose donc que cela existe et que des échanges en interne ont eu lieu sur les procédures menées ou en tout cas, je l'espère. Dans le cas contraire, si l'exécutif n'a pas fait de demande auprès service juridique d'une note juridique sur le sujet, cela fera l'objet d'une des grandes recommandations à effectuer.

Anne-Claire JARRY-BOUABIB
Il manque le document actualisé de Colliers.

François DAMERVAL

C'est exact.

Jean-François LEGARET
A quelle date ?

François DAMERVAL
Le dernier. Nous ne pouvons pas nous limiter à celui du 12 mai. Les procès-verbaux, eux, sont ajoutés au fur et à mesure.

Anne-Claire JARRY-BOUABIB
Nous avions évoqué le mail de convocation des syndicats.

François DAMERVAL
Il est nécessaire de fournir la copie des échanges par mail entre l'exécutif et Colliers.

Jean-François LEGARET
Je comptabilise six documents.

Déborah PAWLIK
Au risque de paraître désagréable, il est 16 heures 42 et nous n'avons encore rien fait.

François DAMERVAL
Je suis d'accord avec vous. Nous avons également besoin du tableau des effectifs par service, du tableau des postes de la région et son évolution. Le rétroplanning complet des obligations financières, des obligations logistiques, des contraintes humaines et sociales faisaient partie de la précédente demande dont nous n'avons reçu aucune nouvelle. Nous avons récupéré le périmètre du déménagement. Il manque les évolutions prévues pour les organismes associés. Nous possédons une partie des obligations financières dressant l'état du patrimoine, mais il manque toujours la stratégie de vente et la stratégie d'endettement de la région.

Jean-François LEGARET
Existe-t-il un document sur la stratégie d'endettement de la région ?

François DAMERVAL
Nous souhaiterions obtenir une réponse ferme pour nous dire qu'il n'existe pas. A ce moment-là, nous pourrons éventuellement en tirer des conclusions, notamment ne plus nous proposer ce type de délibération en l'absence de stratégie financière liée. Ceci pourrait faire partie des recommandations. Aujourd'hui, un dossier en location avec option d'achat nous est aujourd'hui proposé avec tous les risques juridiques derrière. A l'époque, ni évaluation du patrimoine ni stratégie financière ne nous ont été proposées, ce qui dans une délibération régionale peut paraître assez hasardeux. En conclusion, la prochaine fois que l'exécutif nous présentera une délibération de cet ordre, il devra soumettre un tableau de financement, conformément à ce qui se pratique dans beaucoup de collectivités.

Jean-François LEGARET
Nous en sommes à huit documents.

François DAMERVAL
Nous avons besoin des factures pour la société Colliers et des notes d'honoraire.

Anne-Claire JARRY-BOUABIB
Il serait bien de recevoir déjà les documents principaux.

François DAMERVAL

Si nous avons bien reçu une première note juridique qui a été transmise par Colliers, des notes juridiques internes existent certainement. L'intégralité des échanges et des comptes rendus de réunion avec la société Colliers sont à fournir.

Jean-François LEGARET
Je récapitule :

- Publication du marché ;
- Rétroplanning du déménagement ;
- Rétroplanning financier ;
- Les comptes rendus du CT ;
- La supposée note juridique interne complémentaire à la note juridique de l'office notarial ;
- Un document actualisé de Colliers à bonne date ;
- Le tableau des effectifs par service ;
- Un tableau, s'il existe, récapitulant la stratégie financière et le tableau de financement ;
- Les notes d'honoraires de Colliers ;
- Les comptes rendus des réunions de Colliers.

Sommes-nous bien d'accord ?

François DAMERVAL
Nous sommes d'accord.

Jean-François LEGARET
Si ces documents existent, il faut effectivement en demander la communication. S'ils n'existent pas, nous dresserons un constat de carence. Tu sais dresser un constat de carence ?

Déborah PAWLIK
Et je demande une signification d'acte par huissier.

François DAMERVAL
Il est nécessaire d'ajouter les comptes rendus de CT et de CHSCT.

Anne-Claire JARRY-BOUABIB
Uniquement les comptes rendus de CHSCT qui concernent le déménagement.
Monsieur le Président, je souhaite poser une question concernant le document que nous avons reçu ce jour. Quelle est la date de réception par la région ?

François DAMERVAL
Cette question paraît pertinente.

Jean-François LEGARET
Ce document est à bonne date !

François DAMERVAL
Avons-nous une réponse concernant l'intervention de l'UNSA ?

Rodrigue FLAHAUT
J'ai laissé des messages.

François DAMERVAL
Si nous n'avons pas de réponse, nous allons lever la séance.

Déborah PAWLIK
Pour le coup, mes collègues vont être d'accord. Cela signifie que, pour la deuxième fois, nous sommes venus pour rien. Il serait primordial de vérifier que les personnes sont correctement mandatées, qu'elles possèdent les informations adéquates pour les séances et qu'elles viennent en séance.

François DAMERVAL
Je ne possède pas ce pouvoir et la loi ne me permet pas d'agir ainsi. Je n'ai pas l'autorisation d'interroger des salariés de la région siégeant au CT ou au CHSCT dans ce cadre. En tant qu'élu de la république, je n'ai pas le droit d'interférer avec un salarié de la région.

Déborah PAWLIK
Même pour s'informer de leur présence ?

François DAMERVAL
C'est contraire à la loi. Les relations sont gérées directement par l'exécutif et par transmission sur ordre de service. Je n'ai pas le droit d'écrire directement aux salariés de la région en tant qu'élu.

Déborah PAWLIK
Cette situation peut se répéter dix fois.

François DAMERVAL
Non, pour moi, FSU et UNSA ne se sont pas déplacés malgré qu'ils aient explicitement confirmé leur venue. Nous ne les auditionnerons donc pas.

Anne-Claire JARRY-BOUABIB
C'est la raison pour laquelle nous demandons les courriels pour savoir si la raison de leur audition est bien indiquée. Pour les futures réunions, il serait intéressant, de tirer les enseignements des dysfonctionnements des réunions qui ont eu lieu, puisque nous perdons tous notre temps.

Jean-François LEGARET
Le rapport mentionnera de manière précise qu'une invitation leur a été adressée, qu'une confirmation de leur présence nous est parvenue, mais que nous n'avons pas pu les auditionner en raison de leur absence lors la réunion.

Anne-Claire JARRY-BOUABIB
Je ne conçois pas que le dialogue ne fonctionne pas et que les gens ne comprennent pas ce que nous leur demandons.

François DAMERVAL
La séance est levée.

La séance est levée à 16 heures 50.

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 31 MARS 2017 A 9 H15 SOUS LA PRESIDENCE DE M. FRANÇOIS DAMERVAL

Etaient présents :

Mmes Nadège AZZAZ, Anne-Claire JARRY-BOUABID, Béatrice de LAVALETTE, Déborah PAWLIK,

MM. François DAMERVAL, Michel JALLAMION, Jean-François LEGARET.

Participaient également à la réunion :

Mme Fabienne CHOL, directrice générale adjointe, pôle ressources humaines, *au début de la réunion,*
M. Daniel DAEHN, directeur général adjoint, pôle patrimoine et moyens généraux, *au début de la réunion,*
Mme Nathalie VICHERAT, chargée de mission au pôle patrimoine et moyens généraux,
M. David BIROSTE, secrétaire général du Conseil régional,
M. Rodrigue FLAHAUT, secrétaire général adjoint du Conseil régional
Mme Blandine GOUEL, secrétaire générale du groupe UDI,
Mme Nathalie MENARD, collaboratrice du groupe S&R,
Mme Karine BRISHOUAL, directrice de cabinet du groupe FdG

Ordre du jour :

1/ l'audition des représentants de la CGT au CT

2/ l'audition des représentants de la CFDT au CT

La séance est ouverte à 9h20.

François DAMERVAL
Mesdames et Messieurs, bonjour. Cette séance va se tenir à huis clos. N'y sont autorisés que les membres de la MIE, les personnes auditionnées, les personnes chargées de services pour la MIE, notamment le DGS, le secrétariat. Les autres personnes n'ont pas le droit d'assister à cette réunion. La décision de tenir cette réunion à huis clos ayant été prise par la majorité, je me dois de l'appliquer.

Jean-François LEGARET
Monsieur le président, qui a décidé que cette réunion se tiendrait à huis clos ?

François DAMERVAL
Il s'agit de la majorité. Lors de la première réunion, lorsque nous avions demandé à ce qu'il y ait des personnalités qualifiées, cela nous avait été refusé.

Jean-François LEGARET
Nous n'avons jamais refusé qu'il y ait des personnalités qualifiées. Nous avons dit que nous pouvions auditionner toute personne, mais que celle-ci ne prendrait pas part aux décisions. Ce n'est pas du tout la même chose.

François DAMERVAL
Pour ce qui est de Mme CHOL, nous ne l'auditionnons pas. Elle ne peut dès lors participer à cette réunion.

Jean-François LEGARET
C'est la première fois que l'on dit cela. Qui a dit cela ? La majorité n'a jamais décidé, les élus n'ont pas été consultés.

François DAMERVAL
J'applique mon pouvoir de police de président à la réunion.

Jean-François LEGARET
Et je conteste cette modalité, qui n'a pas été débattue. J'aimerais que la MIE se réunisse en séance plénière, avec tous ses membres, et que ses modalités de travail soient décidées par les membres.

François DAMERVAL
Les membres ont déjà décidé. Cela a été voté.

Jean-François LEGARET
Je récuse formellement le pouvoir « autocratique » du président à décréter que telle ou telle séance se tiendra à huis clos ou non.

François DAMERVAL
C'est vous qui nous l'avez imposé.

Jean-François LEGARET
Non, ce n'est pas cela une séance à huis clos. Vous ne savez pas ce qu'est une séance à huis clos.

Michel JALLAMION
Il y a peut-être en effet un hiatus sur la séance à huis clos. Ne peuvent en tout cas participer à la MIE que les membres de la MIE, c'est ce que vous avez demandé. Nous avions demandé qu'il y ait des personnalités qualifiées pour ouvrir – Mme CHOL aurait pu être désignée comme personnalité qualifiée, et je pense que nous l'aurions accepté. Les personnalités qualifiées ont été récusées, il s'agit donc d'une réunion de la MIE normale, sans Mme CHOL.

Jean-François LEGARET
Je proteste et conteste cette décision unilatérale, sans que nous en ayons débattu. Mme CHOL a assisté à toutes les réunions jusqu'à présent.

François DAMERVAL
Je propose que nous procédions au vote.

Jean-François LEGARET
C'est très démocratique, nous sommes en minorité… J'émets simplement une protestation.

François DAMERVAL
Avec mon pouvoir de police de président, je demande à Mme CHOLLE de sortir, et nous pourrons commencer cette réunion.

Mme CHOL quitte la salle de réunion, M. DAEHN également.

<u>Audition du secrétaire général de la CGT, M. Julien FEUILLE</u>

François DAMERVAL
L'ordre du jour appelle dans un premier temps l'audition de la CGT. Monsieur FEUILLE, je vais vous demander de vous présenter. Vous êtes accompagné pour cette audition. Je rappelle que cette mission d'information et d'évaluation n'est pas

une commission d'enquête ; elle a pour but d'évaluer le processus qui a été mis en place dans le cadre du choix du déménagement, afin de faire des recommandations sur ce processus. Aux dires de l'exécutif, cette Région pratiquerait maintenant un dialogue social constructif, avec signature de trois accords. Les syndicats choisiraient même, en partie, le futur site, puisque selon l'exécutif les syndicats ont refusé le site de Bagnolet comme pouvant accueillir le siège de la Région Île-de-France. À ce titre, nous souhaitons vous écouter, vous entendre et savoir ce que vous avez à dire à ce sujet. Vous pouvez choisir un temps de parole et un temps d'échange pour les questions ensuite ; si vous préférez commencer par les questions, nous sommes à votre disposition.

Julien FEUILLE
Nous allons d'abord nous présenter. Je suis Julien FEUILLE, secrétaire général de la CGT et membre du comité technique. J'ai également été membre du CHSCT.

Pascal HUBERLAN
Je m'appelle Pascal. Je suis membre de la CGT et auteur d'exploitation au service énergique, au pôle lycées.

Julien FEUILLE
Il est présent pour la partie environnementale. Je propose de vous faire une présentation. Nous pourrons ensuite débattre et échanger. Je précise en aparté que, concernant les trois accords, nous ne les avons pas signés. Mais ce n'est pas l'objet de la réunion du jour.
Concernant le choix du site, Valérie PÉCRESSE, la présidente, avait dit lors de sa campagne qu'elle déménagerait le siège de la Région ; ce qu'elle a engagé dès le début de l'année 2016. Pour notre part, nous avons vu la présidente dès le début de l'année. Et, le 16 février 2016, nous avons proposé en comité technique et en CHSCT les critères pour le choix du futur hôtel de Région, puisque notre souhait était de participer au choix des critères. Ce projet date de l'ancienne mandature et, contrairement à ce qui a pu être dit, nous n'avons jamais été opposés à un hôtel de Région – au contraire. Le choix des critères a été fait avec nos collègues et nous avons choisi cinq grands critères que nous avons classés par ordre de priorité, à commencer par :

1. L'accessibilité du site. C'était pour nous primordial, tant pour les salariés que pour les personnes de l'extérieur. Aujourd'hui, nous sommes à Paris, et la construction sous forme radiale des transports en commun fait qu'il est plus facile d'arriver à Paris. Si nous nous installons dans un site excentré, quel qu'il soit et où qu'il soit, cela allongera forcément le temps de transport des agents et des déplacements professionnels des agents comme des personnes qui viennent à la Région. Pour affiner ce premier critère, nous avons proposé un élément assez factuel et facilement quantifiable : le temps d'accès aux six grandes gares parisiennes, en considérant que tout le monde arrive à l'une des six grandes gares parisiennes, Saint-Lazare, Austerlitz, Montparnasse, gare de l'Est, gare du Nord, gare de Lyon. Pour chacun des sites, nous avons calculé le temps d'accès à partir de ces six gares. C'est cela qui a ensuite prévalu pour nos critiques de l'ensemble des sites ;

2. Le deuxième axe était l'axe routier, parce que des agents peuvent venir en voiture, mais ce n'était pas notre axe privilégié ;

3. L'environnement de travail et de la qualité du travail, qui inclut la question des locaux – et de l'*open space* –, mais aussi la question de la qualité de l'air et de la qualité environnementale du site ;

4. La surface disponible – qui est corrélée au deuxième point –, avec le nombre de bureaux, le nombre de mètres carrés, le nombre de salles de réunion, et la qualité du travail qui va avec tout cela ;

5. L'offre de services de proximité ;

6. L'offre de logements à proximité, le cas échéant.

Ce sont les critères que nous avions présentés dès le mois de février 2016 à la présidente Valérie PÉCRESSE. Un comité technique s'en est ensuivi le 29 mars 2016, lors duquel nous avons adopté ces critères pour le futur hôtel de Région. Lors de ce CT, l'exécutif a repris la plupart de nos critères, notamment en matière de déplacements et d'environnement. Nous n'avions alors aucune idée du nombre de sites prévu. Cela s'est précisé lors du comité technique du 14 avril. À cette occasion, le cabinet Colliers, qui avait été retenu par l'exécutif, a présenté une présélection de sites. Nous nous sommes interrogés sur la méthodologie de ce choix, nous demandant pourquoi ceux-ci étaient retenus et non d'autres. Nous ne savions pas s'il y avait eu un appel à propositions, cela restait flou, mais une quinzaine de sites nous ont été présentés. Sur ces sites, ils en avaient retenu six. À ce stade, nous n'avions pas participé à la sélection des sites ; le cabinet Colliers s'en était chargé, sur la base des critères que nous avions donnés.

À partir des six sites retenus, nous avons fait remarquer que certains sites avaient été écartés, comme les sites parisiens, et que d'autres semblaient réunir certains critères et n'auraient pas dû être écartés. Mais, comme nous n'avions pas les données à partir desquelles le cabinet Colliers avait opéré sa sélection, nous n'avons pas pu aller plus loin dans la démarche. Nous nous sommes néanmoins interrogés sur la raison de l'éviction de certains sites, notamment des tours qui devaient être construites dans le XIII^{e} arrondissement et il y en avait d'autres. À partir des six sites, nous avons pu évaluer chacun de ces sites, sur la base des critères que nous avions définis. Nous avons aussi pu effectuer une visite des sites *in situ*, organisée par la Région. Cela nous a beaucoup aidés à réaliser les documents relatifs à ces sites et à donner un avis à leur sujet. Dès mai 2016, nous avons proposé en assemblée générale des personnels – où étaient réunies plus de 200 personnes – une synthèse des six sites proposés. Je ne vais pas vous présenter cette synthèse, qui est plutôt exhaustive, mais je pourrai vous communiquer le tableau complet.

1. Le premier site était East Time, à Bagnolet. Nous l'avons écarté d'emblée pour des questions d'environnement, puisqu'il se trouve à quelques mètres du périphérique. Nous avons démontré la nocivité de la pollution engendrée par le trafic, en raison de la proximité directe du bâtiment par rapport au périphérique. Par ailleurs ce site présentait un gros inconvénient : il n'avait pas assez de surface pour accueillir l'ensemble de l'hôtel de Région, et cela nécessitait l'octroi d'une nouvelle parcelle, sans que nous sachions précisément où elle pourrait être, et qui obérait même la construction de l'hémicycle. *De facto*, ce site n'aurait même pas dû être retenu, au vu des critères que nous avions évoqués. Le temps d'accès moyen à ce site était de 32 minutes à partir des six gares parisiennes.

2. Nous avons ensuite eu le site de Maisons-Alfort, dans le Triangle de l'Échat. Ce site était totalement lunaire , car il n'y avait strictement rien quand nous l'avons visité : ni plan ni projet. Le maire nous a fort sympathiquement accueillis, mais il n'avait aucun projet à nous proposer, nous disant : « Mon projet, c'est votre projet. » Nous ne savons pas comment ce site a pu être retenu par le cabinet Colliers, puisqu'aucun document n'a été présenté sur ce site. Et, au moment de la visite, aucun permis de construire n'avait été déposé, rendant nulle et non avenue la candidature de Maisons-Alfort. Par ailleurs, ce site était situé dans un triangle autoroutier entre l'A86 et l'A4, posant là aussi un problème sur le plan environnemental pour les agents. Nous l'avons rejeté pour ces deux raisons. Le temps d'accès moyen à ce site était de 40 minutes à partir des six gares parisiennes.

3. Concernant le site de La Plaine Saint-Denis, à Saint-Denis, ce site avait l'avantage d'être directement desservi par le RER B et il avait le meilleur temps d'accès pour les agents. Le problème de ce site est que la personne que nous avons rencontrée n'avait aucun plan à nous présenter, uniquement de petites plaquettes. Il n'y avait pas de projet présenté ni présentable à ce stade. Nous avons dit que cela manquait de matière et qu'il était ainsi difficile de se projeter dans ce projet. Valérie PÉCRESSE avait pourtant mis un critère tout en haut de la *short list* : le délai de livraison du site. Nous ne voyions pas comment il pourrait être livré dans les temps, cela l'éliminait *de facto*, malgré un temps d'accès très intéressant. L'autre problème est qu'il n'y avait rien autour. Cela nous laissait ainsi trois sites.

4. Il restait notamment Front-Populaire à Saint-Denis, un site intéressant, puisque le temps d'accès était satisfaisant : 25-26 minutes, soit dans les deux meilleurs temps d'accès proposés. Ce site avait néanmoins un inconvénient : la surface disponible. Le projet initial – le premier projet présenté – ne comprenait pas les mètres carrés nécessaires. Cela n'obérait pas le projet dans son ensemble, mais au moins les délais de livraison, lui donnant un sérieux handicap pour la suite, par rapport aux critères de la présidente. Par ailleurs, il y avait un problème de construction. Le permis de construire était déposé, mais l'atrium nous paraissait peu intéressant car il grignotait beaucoup d'espace. C'était également peu intéressant d'un point de vue environnemental. La question du délai n'étant pas un critère pour nous, nous avons retenu ce site.

5. Venait ensuite le site de City Seine, à Ivry-sur-Seine. Il s'agit d'un très beau site. Son seul inconvénient était le temps de transport, aucun métro et aucun RER ne desservant directement le site. Il fallait y accéder via un bus, et cela augmentait de façon très importante le temps d'accès, puisqu'il fallait compter plus de 38 minutes en moyenne. C'était très au-dessus de l'ensemble des sites retenus et presque l'équivalent du site de Maisons-Alfort. Ce site était également proche d'un incinérateur, mais après vérification il est apparu que celui-ci était plus loin que prévu et ne représentait donc pas une gêne pour ce site. Le problème d'accès était ainsi quasiment le seul écueil de ce site – qui était le site que la CFDT avait choisi par référendum.

6. Le dernier site, Saint-Ouen, est en moyenne à 34 minutes des gares parisiennes. Ce site avait dès le départ un très gros avantage : il était déjà construit. Avec City Seine, c'était le seul site qui était livrable dans les temps et correspondant aux critères de la présidente – cela rendait nos critères un peu obsolètes. Il est vite apparu à tout le monde que ce serait de toute façon Saint-Ouen. Nous avons eu un problème majeur avec ce site : sa qualité environnementale. Saint-Ouen se trouve à proximité directe – à quelque 200 mètres – de deux stations : une station de traitement des déchets du Syctom et la CPCU (le chauffage urbain), qui rejette notamment du charbon. Nous avons en outre découvert par la suite qu'une

enquête publique avait eu lieu avant la construction de la ZAC, faisant ressortir l'intervention d'une association à la tête de laquelle l'actuel maire de Saint-Ouen se trouvait – nous essaierons de la retrouver pour vous la transmettre.

Nous nous sommes adressés directement au maire de Saint-Ouen, William DELANNOY, le 4 août. Nous lui avons demandé de nous adresser des études, s'il en disposait, relatives aux diverses pollutions des sols et de l'air qui affectent la parcelle de la ZAC des Docks. Nous avons précisé que nous n'avions pas eu de réponse de sa part aux demandes que nous lui avions formulées au sujet des dangers éventuels que représenterait ce site destiné à accueillir le futur hôtel de Région. Cette lettre du 4 août était en réalité une relance, puisque nous avions adressé des premières lettres le 20 juin 2016 : à la fois au maire de Saint-Ouen et à la présidente Valérie PÉCRESSE. Nous les avons ainsi informés de la nocivité prétendue du site, relativement au site pollué que décrivait l'actuel maire de Saint-Ouen. Nous avons la lettre de l'actuel maire décrivant ce site pollué. Nous avons par la suite rencontré le maire de Saint-Ouen, un peu contre son gré, lors d'une conférence de presse qu'organisait Valérie PÉCRESSE en juillet pour annoncer le choix du site. Le maire a ainsi reconnu dans la cour que le site était pollué, en disant en substance : « Que voulez-vous que j'y fasse ? Maintenant, c'est lancé. » Ce sont des propos oraux, nous ne les porterons donc pas sur la place publique, mais c'est la réalité des choses.

Nous avons choisi de ne pas nous prononcer sur ces sites, pour les raisons que nous venons d'évoquer. Nous avons dit que nous n'étions pas pour une accélération des choses, que ce n'était pas notre calendrier, mais celui de la présidente. Nous avons indiqué que nous étions d'accord pour le regroupement, mais non pour le faire dans la précipitation et aux dépens de la santé des personnes. Les lettres du 20 juin sont importantes, puisque nous avons acté dans celles-ci que Mme Valérie PÉCRESSE et M. DELANNOY ne voulaient pas répondre à nos questions environnementales et s'engageaient de fait à d'éventuelles poursuites pénales ultérieures, s'ils faisaient le choix de ce site et qu'il y avait des problèmes, puisqu'ils ne voulaient pas traiter ceux-ci aujourd'hui. Nous avons fait une relance à ce sujet le 4 août. La riposte a été le comité technique du 10 octobre 2016, où le CT a donné son avis sur le projet d'aménagement de l'hôtel de Région à Saint-Ouen. Nos remarques sur l'environnement ont ainsi été balayées, sur la base de mesures réalisées par Airparif. Nous avons démonté cette argumentation en expliquant qu'Airparif mesurait les polluants des voitures et non les polluants de sites industriels. Nous avons ajouté que, si toute l'Île-de-France était polluée, cela n'obérait pas le fait que nous puissions être « surpollués » sur le site de Saint-Ouen.

Lors du CT du 10 octobre, nous avons néanmoins obtenu des éléments intéressants :

1. La mise en place d'une campagne de mesures sur le site du bâtiment Influence, pour mesurer les polluants que nous avions demandés, en lien avec les rejets des incinérateurs notamment. Cette demande a été acceptée par l'exécutif ;
2. La transmission du plan de gestion relatif aux sols pollués, et notamment l'EQRS (Evaluation quantitative des risques sanitaires) : un document spécifique pour la dépollution des sols. Cette demande a été acceptée par l'exécutif ;
3. Le traitement des volumes d'air surventilés dans les parkings et autres, du fait de la remontée de la pollution des sols. Cette demande a été acceptée par l'exécutif ;
4. Enfin, nous avons demandé qu'une même étude soit faite, quand le site serait construit et terminé, sur la qualité intérieure de l'air ventilé, puisque la ventilation fait que l'air peut finir par être vicié.

Toutes ces demandes ont été acceptées en octobre 2016, mais depuis lors aucun capteur n'a été placé sur le site malgré de nombreuses relances en CHSCT et en CT. À ce jour, en ce qui concerne l'état des lieux de la qualité environnementale du site, nous avons des déclarations, mais nous n'avons aucun relevé. Nous l'avions demandé en hiver, parce que la période de chauffe est l'hiver et c'est là qu'il y a le plus de rejets dans l'air. Il ne s'agit pas de faire des relevés de juillet à septembre, quand personne ne chauffe… C'est aussi pour cela que nous l'avons demandé en amont de l'installation sur le site. Une fois que l'installation sera faite, ce sera en effet trop tard et l'on nous demandera de fermer nos fenêtres. C'est pourquoi toutes ces demandes ont été faites dans les temps impartis.

Pour ce qui est du lien entre Saint-Ouen, l'ancien site pollué d'Alstom, et le mari de Valérie PÉCRESSE, nous avons choisi de ne pas entrer dans ce débat. Nous considérons que la CGT doit être un peu au-dessus de la mêlée, et ce n'est pas à nous en tant que syndicat de nous prononcer sur ce sujet. Nous en sommes restés à un débat technique, un débat sur la qualité environnementale, sur les conditions de travail et notamment l'*open space*, que nous avons combattu et que nous continuons à combattre. Celui-ci a néanmoins été accepté par la présidente.

En fin de compte, la CFDT est pour le site d'Ivry, la CGT ne se prononce pour aucun des sites, le Synper se prononce – contre toute attente – pour le site de Maisons-Alfort, les autres n'ont pas d'avis, et Mme Valérie PÉCRESSE décide de s'installer à Saint-Ouen, puisque c'était le seul site qui pouvait sortir de terre dans les délais impartis et qui avait donc été sélectionné par le cabinet Colliers.

Je suis prêt à répondre à l'ensemble de vos questions.

François DAMERVAL
Merci, Monsieur FEUILLE, pour cette présentation limpide. Avez-vous des questions ? Traditionnellement, je vais poser la première question. Vous nous avez présenté les six sites, nous avons bien compris que vous n'étiez pas à l'origine du veto sur le site de Bagnolet, qui arrive premier dans le classement du cabinet Colliers. Comme vous ne faites pas de vote formel en CT, le veto ne peut être considéré comme acquis en CT, dans le cadre procédural. À partir de là, l'exécutif ne peut arguer d'un veto de votre part pour dire que c'est vous qui avez bloqué le site de Bagnolet.

Julien FEUILLE
Nous n'avons mis de veto formel sur aucun de ces sites, puisque nous n'avons pas voté sur ces sites. Cependant, dans les faits, nous avons prononcé de sérieux doutes sur certains sites. Et il ne s'agissait pas tant de les exclure que de s'interroger sur la façon dont ils avaient été sélectionnés. Cela signifiait : nous ne comprenons pas comment vous avez pu sélectionner tel site au regard des critères retenus.

François DAMERVAL
Ce qui est récurrent dans votre propos, c'est que, sur la liste de critères mise en place par l'exécutif, le critère *timing* prévaut sur un critère financier ou sur un critère appréhension des parties prenantes dans le regroupement des sites et du personnel sur un seul site. À titre collectif, comment avez-vous vécu le fait que le critère le plus important soit le *timing*, plutôt qu'un critère de bien-être au travail et plutôt que de former ce que doit être un hôtel de Région : un regroupement des agents du siège en vue d'un meilleur fonctionnement ?

Julien FEUILLE
La première année, avec l'arrivée de Mme PÉCRESSE et de M. Patrick STEFANINI, l'ensemble des projets ont été examinés au pas de course. Nous l'avons dit à maintes reprises dans les comités techniques. Nous n'étions pas du tout opposés à certains projets, mais il fallait tout faire très vite. Nous étudions les choses sérieusement, mais nous n'avons pas le temps de les étudier sérieusement, et la précipitation risque d'entraîner le rejet quasi total de l'ensemble des agents. La méthode n'est pas la bonne. Vous voulez faire trop de changements en même temps : cela ne va pas marcher. C'était vrai en particulier pour le choix du site. Nous pensons que nous avions le temps de faire un choix tranquillement durant la mandature. Le choix de l'exécutif a été un choix de temps. La question du coût a été mise en avant au départ, puis très vite mise de côté, puisque nous n'avions pas de réponse lorsque nous posions des questions précises sur le coût. C'est cependant normal vu le temps de réflexion laissé pour ce projet. Les services peuvent difficilement faire des chiffrages exacts en si peu de temps, il y avait trop d'inconnues pour cela. Nous ne pouvions par exemple pas savoir quand les baux finiraient sur chacun des sites. Nous avons découvert un certain amateurisme de l'exécutif concernant la connaissance de la Région et des sites. À plusieurs reprises, en comité technique, nous avons dû expliquer que le nombre de sites indiqués n'était pas le bon. Ils ne connaissaient pas le nombre de sites qu'avait la Région. Je pense que ce manque de connaissance du dossier s'explique par la précipitation et le manque de temps qui ont prévalu.

François DAMERVAL
Je vous remercie, Monsieur FEUILLE.

Michel JALLAMION
La question des conditions de travail des agents a-t-elle été abordée avec les organisations syndicales dans les différents cadres auxquels vous avez participé ? Avez-vous pu évoquer les restructurations nécessaires, les modalités du déménagement, les choix qui sont faits ?

Julien FEUILLE
En matière de concertation, dix réunions sont planifiées, lors desquelles des PowerPoint nous sont projetés – le plus souvent non remis en amont – et on prend rapidement nos questions, etc. C'est la méthodologie globale sur l'ensemble des chantiers, celui-ci n'échappe pas à la règle et ce n'est pas de la concertation, c'est de la communication descendante, voire de l'information descendante. Parfois, cela se résume à une opération de communication. Je suis assez sévère, parce que cela correspond à une réalité. Vous évoquez la question des conditions de travail et des transformations de postes. Hier, nous étions à l'assemblée générale avec les collègues de l'UPMG : le nouveau pôle PMG (les moyens généraux). Ils ne savent pas où ils vont. Le directeur adjoint, M. DAEHN, a fait un plan de bataille pour 2017, mais la réalité est que des postes sont gelés, notamment du fait de la volonté de la présidente de geler des postes, de ne pas recruter et de supprimer des postes : 50 par an, selon ce qu'elle a annoncé en conseil régional. Nous commençons à en voir les conséquences. Si une analyse avait été faite en amont de l'ensemble des besoins et avait abouti à un chiffrage – que nous aurions contesté, nous sommes une organisation syndicale, nous ne sommes pas pour la suppression des postes – qui aurait au moins été appuyé sur une vraie étude, cela aurait pu sembler crédible.

Quand l'on dit que l'on va supprimer 50 postes par an de façon dogmatique, il n'y a aucune étude derrière, aucune préparation. Nous en sommes aux faits : comment allons-nous faire pour supprimer 50 postes ? Et l'on demande aux directeurs, aux chefs de service : « Où peut-on rogner un poste ? » Cela se passe ainsi, on leur demande de faire des économies, et l'ensemble des postes non remplacés sont gelés. Je m'en suis ouvert au directeur général des services au dernier comité technique : lorsque les postes sont gelés, cela signifie que le travail n'est pas fait ou qu'il est reporté sur les collègues.
En ce qui concerne le pôle PMG et la question du transfert des agents, l'impact sur les agents sera de deux ordres. Le premier concerne le temps de transport – qui était notre premier critère. Un tiers des agents vont connaître une augmentation du temps de transport : ceux qui habitent en grande couronne. Sur ce tiers des agents, plus de 800 vont avoir un temps très long : supérieur à deux heures. Ce sont ceux que l'étude Colliers appelle les « cas sensibles ». Quand plus de 800 personnes ont un temps de trajet fortement dégradé, il faut trouver des solutions. Certains partent. La carte du télétravail a également été sortie. Ce sera la deuxième solution. Mais pour nous le télétravail est une modalité de travail, ce n'est pas une réponse à un problème provoqué par l'employeur *in fine*. Le télétravail existe en tant que tel, il faut faire avec, et faire en sorte que cela se passe au mieux pour les agents, mais là il n'est pas présenté comme une modalité de travail, il est présenté comme un moyen de fuir le problème et de le déporter ailleurs : au domicile des agents.

Le second aspect concerne les transformations de postes. Le pôle qui en subit le plus de conséquences est à ce jour les moyens généraux, puisque nous avons appris hier que des agents allaient rester ici à Invalides, en phase transitoire, le temps que le site soit construit, et que d'autres allaient travailler à Saint-Ouen. En parallèle, une fin de vie a été annoncée aux agents de l'UPMG pour certains métiers : l'accueil, le gardiennage, la reprographie, etc., de sorte que les agents partent ou se mettent en arrêt-maladie. En fin de compte, l'absentéisme est très important et au quotidien cela engendre de grosses difficultés. En 2017, 400 déménagements ont été réalisés par le pôle PMG, dans le cadre de la réorganisation des services. C'est un chiffre officiel qui nous a été communiqué hier par un chef de service qui les organise. C'est une charge de travail considérable alors que des collèges sont absents et que d'autres partent, en disponibilité ou dans des lycées, et ne sont pas remplacés. Aujourd'hui, la surcharge de travail constitue un vrai sujet. Nous avons demandé hier par courrier une entrevue au directeur général des services, pour demander des renforts d'effectifs en particulier pour ce pôle durant cette phase transitoire. Le pôle moyens généraux va en effet se voir obligé d'assurer le quotidien des agents qui sont encore ici, mais également le quotidien des agents qui sont de l'autre côté. Cela va leur demander un surcroît de travail dans une période où ils sont en sous-effectif chronique et pour la raison que, à terme, on leur prédit la suppression de leur poste.

Déborah PAWLIK
L'exposé a été assez clair. Je ferai juste une remarque, Monsieur le président : vos questions sont extrêmement orientées – et nous l'avons vu dans les réponses qui ont été apportées –, notamment quand vous demandez : « Ne pensez-vous pas que le timing a été privilégié par rapport aux autres critères ? » Il vous honorerait de poser des questions un peu plus objectives, de façon que les représentants syndicaux puissent se sentir plus libres dans leurs propos et que ce qui s'est passé tout à l'heure ne se reproduise pas.

Julien FEUILLE
Je me sens très libre dans mes propos, je vous rassure . La CGT est toujours libre de ses propos.

Déborah PAWLIK
Je sais bien, mais je suis aussi libre des miens !

François DAMERVAL
Merci, Madame PAWLIK, pour votre commentaire. Je suis très fier de mon côté politisé dans mes propos !

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Je vais essayer d'être objective…Juste pour voir si j'ai bien compris : le seul vote en CT a-t-il eu lieu le 29 mars 2016, sur les critères ? Vous n'avez pas voté sur le choix des sites. L'on vous a présenté lors d'un autre CT les six sites retenus par Colliers. Par ailleurs, vous avez dit que votre organisation n'avait pas choisi un site, mais elle notait que certains avaient été écartés en amont qui auraient pu être retenus dans les six. En revanche, vous n'étiez pas pour Bagnolet, pour des raisons environnementales. Y a-t-il un autre site que vous vouliez écarter ?
Enfin, vous avez parlé de 34 minutes de temps de transport pour Saint-Ouen, mais ce temps prend-il uniquement en compte la ligne 13 ou prend-il déjà en compte la ligne 14 ?

Julien FEUILLE
Ce temps ne prend évidemment pas en compte la ligne 14, puisque nous ne faisons pas de science-fiction, nous ne pouvons pas calculer un temps de trajet sur une ligne qui n'existe pas. Cela dit, l'arrivée de la ligne 14 avait été annoncée pour 2019-

2020. La ligne 13 est à ce jour sursaturée, et nous avons beaucoup insisté sur ce point. Nous avons dit à maintes reprises que le choix de la ligne 13 était particulièrement contestable.

Concernant les sites que nous aurions écartés, nous étions effectivement opposés à Bagnolet pour des questions de pollution. Pour ce qui est de Maisons-Alfort, nous ne l'avons pas écarté en tant que tel, mais il n'y avait pas de projet. Quand on vous présente six sites et que pour certains il n'y a aucun projet, nous ne voulons pas les écarter a priori, mais ils ne sont pas envisageables pour nous dans le délai imparti.

Pour ce qui est du vote du CT, il a concerné le choix du site, le choix des critères, et c'est tout.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
En ce qui concerne le choix du site, est-ce que vous avez voté sur les six sites ?

Julien FEUILLE
Non, nous avons refusé.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Mais est-ce qu'il y a eu un vote du CT sur les six sites ?

Julien FEUILLE
Oui, puisque l'on a demandé à l'ensemble des organisations syndicales de se prononcer, mais je ne me rappelle plus si c'était un vote sur le choix du site. J'ai un doute concernant la formulation de la question. Je préfère ne pas vous répondre de façon erronée. Je vais vérifier. S'agissait-il bien du CT du 10 octobre ?

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Le 14 avril, vous avez eu la présentation des six sites.

Julien FEUILLE
Ensuite, c'est donc le CT du 10 octobre, avec l'« avis du comité technique sur le projet d'aménagement de l'hôtel de Région ».

Anne-Claire JARRY-BOUABID
À ce moment-là, vous n'êtes plus dans les six.

Julien FEUILLE
En effet. Vous avez raison : il n'y a pas eu de vote sur le choix du site. Je vais vous citer une anecdote qui vous montrera quelle est la qualité du dialogue social. Nous étions rassemblés dans une salle pour que Valérie PÉCRESSE nous annonce le choix du site – ce qui prouve que nous ne l'avons pas voté. C'était le 1er juillet, je m'en souviens maintenant. Lors de cette annonce, tous les syndicats étaient réunis, et la présidente est arrivée et s'est installée. Deux minutes avant, nous avions reçu un e-mail, adressé à l'ensemble des agents de la Région, indiquant quel était le choix du site. Il y a eu un problème de *timing*, l'e-mail était parti trop tôt…
Par ailleurs, nous avons des documents que nous tenons à votre disposition si vous en avez besoin : la liste des critères, l'analyse des critères, la chronologie que je viens d'évoquer, l'ensemble du courrier envoyé… Nous pouvons vous transmettre l'ensemble de ces documents.

François DAMERVAL
Nous sommes naturellement preneurs. Monsieur le rapporteur, avez-vous une dernière question ?

Jean-François LEGARET
Concernant l'analyse que vous avez faite des sites, j'ai noté que vous aviez refusé Bagnolet à cause de la pollution.

Julien FEUILLE
En effet.

Jean-François LEGARET
Pour Maisons-Alfort, vous avez dit « non » parce qu'il n'y avait pas de proposition ?

Julien FEUILLE
Tout à fait.

Jean-François LEGARET
Pour Saint-Denis, il y avait deux sites et vous avez considéré que seul le site de Saint-Denis Front-Populaire était acceptable ?

Julien FEUILLE
Non, ce n'est pas ce que j'ai dit.

Jean-François LEGARET
Pouvez-vous nous dire pour quelles raisons vous n'avez pas retenu l'autre site de Saint-Denis ?

Julien FEUILLE
Nous ne nous sommes pas prononcés sur ce site, nous avons juste dit qu'il n'y avait pas de projet.

Jean-François LEGARET
C'est un peu comme pour Maisons-Alfort ?

Julien FEUILLE
En effet.

Jean-François LEGARET
Pour Saint-Denis Front-Populaire, vous avez dit qu'il n'y avait pas assez de mètres carrés disponibles et que le délai de livraison lui donnait un handicap ?

Julien FEUILLE
Je précise que le handicap relatif au délai de livraison n'était pas un handicap pour nous.

Jean-François LEGARET
Pour Ivry, vous avez dit que le problème concernait le temps de transport ?

Julien FEUILLE
C'est cela.

Jean-François LEGARET
Pour Saint-Ouen, le principal problème était la pollution des sols et la pollution atmosphérique ? Comme temps de transport, vous avez cité le chiffre de 34 minutes – sans la ligne 14 –, en précisant que 800 agents voyaient leur temps de transport dégradé, est-ce bien cela ?

Julien FEUILLE
Oui.

Jean-François LEGARET
Je vous remercie. Je voulais être sûr que je ne trahissais pas vos propos.

Nadège AZZAZ
Je voulais vous remercier pour la clarté de votre exposé et pour votre présence ce matin. Pour conclure cette audition, je souhaiterais savoir quelle note d'ambiance vous pourriez donner – sans concession et de manière objective – au climat qui règne actuellement avec les agents. Nous, à gauche, sommes de nouveaux élus, et savons que sous l'ancienne mandature il a pu y avoir des frictions. Nous avons pour notre part des retours qui font état d'une dégradation des conditions de travail ; est-ce quelque chose que vous pouvez aujourd'hui étayer ou non ? Vous êtes les premiers interlocuteurs des agents, souvent en situation difficile, mais pas nécessairement, puisque vous avez cette attention au corps social de la Région. Nous souhaiterions terminer sur cette note d'ambiance, en laissant de côté la question de la restructuration, qui n'est pas forcément l'objet de la MIE, même si nous nous rendons compte que le déménagement va aussi être l'occasion d'une forme de réorganisation des services qui va entraîner des suppressions de postes.

Julien FEUILLE
L'ambiance n'est pas bonne. Elle est même très dégradée, pour des raisons diverses. La première est évidemment l'annonce de la suppression des postes. La deuxième est la multiplication des procédures et des *process* plus invraisemblables les uns que les autres, notamment sur la livraison des rapports. Cela multiplie d'autant les temps d'intervention, nuit au bon fonctionnement des services et est générateur d'erreurs, de reports, etc. Nous en avons fait part à M. le DGS. Au début, nous l'avons compris, puisque, le nouvel exécutif arrivant, il devait faire un état des lieux et prendre le temps de voir avant de voter, ce qui pouvait s'entendre. En 2017, cela ne s'entend plus. Aujourd'hui, au conseil régional, on nous a supprimé la quasi totalité de nos rapports, avec des reports successifs de commission en commission. Cela ralentit voire annule l'activité des services, que ce soit dans le domaine de la culture, de la formation ou dans différents domaines encore dans l'attribution des subventions.

Nous ne savons pas trop quelles sont les motivations sous-jacentes, si elles sont financières, s'il s'agit d'un manque de temps en période électorale ou autre chose, mais, le constat que font les agents, c'est que le travail est bloqué, que les reports sont successifs et permanents, que les procédures augmentent. En parallèle, des personnes partent car elles sont démotivées et d'autres parce qu'elles ne veulent pas aller à Saint-Ouen. Nous avons ainsi des vagues de départs très importantes dans l'ensemble des services et des unités du fait de ces deux causes, et le travail retombe sur les collègues qui restent, avec des temps de travail plus longs. Nous sommes des fonctionnaires, notre travail est de servir l'exécutif, de servir la politique régionale, mais il faut que l'on nous laisse travailler. Aujourd'hui on ne nous laisse pas travailler dans de bonnes conditions et on ralentit notre travail.

François DAMERVAL
Nous vous remercions pour cette présentation claire et pour l'ensemble des informations fournies.

Audition du représentant de la CFDT, M. Fabrice DELANGRE

François DAMERVAL
Nous accueillons le représentant de la CFDT M. DELANGRE. Monsieur DELANGRE, je voudrais excuser certains membres de la mission qui devront partir en cours d'audition, comme Mme PAWLIK et M. LEGARET. Ils ont des obligations. Je vous rappelle quel est le principe de la mission d'information et d'évaluation. Ce n'est pas une commission d'enquête ; nous sommes là pour évaluer le processus de prise de décision au sein du conseil régional, et c'est à ce titre que nous allons vous écouter. Soit vous nous faites une présentation suivie d'une série de questions, soit nous pouvons commencer par une série de questions, auxquelles vous pourrez répondre librement.

Jean-François LEGARET
Je suis vraiment confus et vous présente mes excuses, mais j'avais précisé que je devais partir à 10 h 15. Je voulais remercier la CFDT de nous remettre une contribution écrite, c'est très substantiel. J'en prendrai évidemment connaissance, et je vous appellerai, Monsieur le président, afin que nous débriefions, en tenant compte des observations et des questions qui auront pu être formulées.

François DAMERVAL
Monsieur DELANGRE, vous avez la parole.

Fabrice DELANGRE
Bonjour, Mesdames et Messieurs. Je vais faire une petite présentation pour resituer le contexte et les documents que je vous ai adressés. Ce sont des documents que nous avions diffusés auprès des agents. À la CFDT, nous avions rencontré Mme la présidente dès le 6 janvier, peu après l'élection. Nous avions notamment évoqué le déménagement. Elle nous avait dit que son attente vis-à-vis des organisations représentatives du personnel était de définir des critères de sélection, mais que le choix lui appartiendrait. Nous avions bien compris l'exercice dès le départ. Nonobstant, nous avons pris le parti d'essayer de recueillir l'avis des agents par rapport au choix du site, indépendamment des critères, bien que ceux-ci soient importants – le premier critère étant le temps de transport, c'est celui qui était privilégié par les agents.

Nous avons réalisé plusieurs enquêtes en ligne. La première a eu lieu en février 2016, et 933 personnes – soit la moitié des agents du siège – avaient répondu au questionnaire en ligne. À l'époque, nous ne savions pas quels sites étaient pressentis, de sorte que nous avions plutôt raisonné par aires géographiques. Nous avions demandé aux agents s'ils étaient d'accord avec le principe du déménagement. Il n'y avait pas d'hostilité de principe, même s'il y avait des interrogations. Nous avions posé la question relative à un regroupement des services dans Paris intra-muros. Nous n'étions certes pas attachés au fait d'être dans un beau quartier parisien, mais il s'agissait par exemple d'être dans un arrondissement périphérique. Cela

aurait permis de faire quelques économies en matière de loyer tout en gardant l'accessibilité maximale pour beaucoup d'agents qui sont répartis dans l'ensemble du territoire francilien. C'est d'ailleurs une richesse pour une collectivité comme la Région Île-de-France d'avoir un personnel issu de tous les territoires de la Région. Aujourd'hui, 38 % des agents habitent à Paris même, mais les autres sont répartis dans les départements de la petite et de la grande couronne. C'est quand même mieux, pour connaître les administrés, d'avoir des collègues qui habitent le fin fond de la Seine-et-Marne ou Paris intra muros. C'est un aspect , à mon avis, qu'on risque de perdre dans les années à venir .
À la question : « Pensez-vous qu'il serait souhaitable de rester dans Paris, par exemple dans un arrondissement périphérique ? », 80 % avaient répondu par l'affirmative. Nous avions ensuite suggéré les aires géographiques en proche banlieue, puisque l'Est francilien était plutôt visé. Nous leur avions donné le choix entre la banlieue nord, la banlieue est et la banlieue sud-est de Paris. C'était la banlieue sud-sud-est de Paris qui recueillait près de 50 % des préférences des agents. Parmi les critères, la diversité de transports est aussi importante, au-delà du temps de transport. L'on regarde en effet le temps de transport brut, mais il peut y avoir des problèmes sur une ligne, et le fait d'avoir la possibilité d'arriver par plusieurs moyens est une source d'accessibilité – l'offre étant plus diversifiée. La proximité d'une station de métro et les services disponibles aux abords du bâtiment arrivaient ensuite.

Par la suite, les choses se sont affinées, nous sommes arrivés à six sites. Nous avions sondé les collègues. Par ordre de préférence, c'était City Seine à Ivry qui arrivait en première position, suivi de Saint-Ouen. Nous étions ensuite arrivés au trio final. Fin mai-début juin, nous avons réalisé un nouveau sondage, que je vous ai fait parvenir et auquel 25 % des agents ont répondu. Ivry arrivait alors en tête avec 51 % des répondants, suivi de Influence avec 30 % et de Saint-Denis avec près de 19 % des préférences. Le critère de choix principal était le temps de transport. Les autres préoccupations étaient secondaires.
Effectivement, le choix ne nous appartenait pas, mais au vu des éléments techniques, du fait aussi que la majorité des agents, aujourd'hui en tous cas, habitent dans le sud le Paris, le site d'Ivry, malgré ses inconvénients, a remporté le plus grand nombre de suffrages.
Dans l'immédiat, le principal moyen d'accès aurait été le T Zen, qui aurait pu être prêt pour 2018 et qui aurait relié la Bibliothèque nationale François-Mitterrand au site, avec un cadencement toutes les quatre minutes. Un bus en site propre à grande capacité pouvait aussi prendre 150 personnes. Enfin, il y avait le métro, avec la ligne 8 d'un côté et la ligne 7 de l'autre, et le RER qui était plus proche, à dix minutes à pied. Il y avait aussi des bus. Le bailleur avait en outre proposé une navette, le temps que le transport soit optimal sur place. Les agents avaient une préférence pour Ivry. Il faut noter que la majorité des agents habitent dans le sud de Paris, le sud des Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne.

Dans les documents qui ont été faits par Colliers, Saint-Ouen apparaît comme le plus accessible pour les agents, mais cela nous laisse un peu sceptiques. Ce n'est pas forcément l'avis des agents d'après nos trois enquêtes successives. Notre principal point de vigilance concernait la ligne 13, qui est très surchargée, ce qui représente une pénibilité supplémentaire. Certes, il y aura la ligne 14, mais le chantier connaît aussi des problèmes, de sorte qu'elle ne serait pas ouverte avant 2020, même si elle n'est pas officiellement reportée à 2020. C'est en tout cas un gros souci, et nous risquons d'avoir à emprunter la ligne 13 pendant deux ans. Cela risque d'occasionner de la fatigue, du fait de l'allongement du temps de transport et de la qualité de ce transport.

Je reste ouvert à vos questions après ce préambule.

François DAMERVAL
Merci, Monsieur DELANGRE. J'ai une question assez large. Nous remarquons que le déménagement soit engendre la restructuration soit en est une conséquence. Derrière la question du déménagement se trouve une notion de réduction des coûts présentée par l'exécutif. Il s'agit d'une réduction des coûts de fonctionnement sur le plan immobilier, approuvée à la longue, mais aussi et essentiellement d'une réduction des coûts en matière de masse salariale, et notamment une réduction d'agents. Ressentez-vous également cela ? Pensez-vous que la question du déménagement est le corollaire de la restructuration ?

Fabrice DELANGRE
Je vous ai communiqué un petit document complémentaire en début de séance. Il s'agit d'un extrait du document d'étude qui avait été fait sous la précédente mandature, en 2012-2013, quand un déménagement avait été envisagé. Notre inquiétude est que nous n'avons jamais réussi à y voir très clair. On nous avait dit par exemple que le déménagement était prévu pour 2000 postes de travail, sachant qu'il y avait 1829 personnes en poste à l'époque et que 5 % de croissance et 5 % de « marge de respiration » – pour des bureaux de passage, des apprentis, etc. – étaient prévus. La vision prospective concernant le personnel était donc assez clairement balisée. Des ratios de mètres carrés étaient également prévus, avec le détail des surfaces de bureau utiles, des surfaces auxiliaires, des espaces de représentation. À ce jour, pour les groupes politiques et le fonctionnement institutionnel de la Région, l'espace manque un peu et il s'agissait de gagner un peu de place. Nous avions en l'occurrence une certaine visibilité sur les espaces dévolus aux agents, aux surfaces auxiliaires et aux

fonctions politiques. Une de mes collègues, qui n'a pas pu venir aujourd'hui, est architecte de profession, et elle a eu l'occasion de dire en comité technique que dans toute opération d'une telle envergure il y a un programme fonctionnel, avec une analyse fonctionnelle précise des fonctionnalités attendues du bâtiment et comment cela s'intègre au bâtiment lui-même. Et l'usage doit primer.

Le gros inconvénient que je vois à Saint-Ouen est que l'opération était déjà presque finalisée. Cela présente l'avantage qu'il puisse être prêt avant Ivry par exemple, mais l'inconvénient est que c'est presque « clefs en main » et qu'il n'y avait aucune marge d'adaptation à nos besoins réels. Cela a par ailleurs engendré le fait que nous étions quasiment d'office en *open space*, les bâtiments étant conçus avec cette modalité. Concernant l'évolution des effectifs, un certain flou subsiste, du fait de la question des organismes associés.

Dans Influence 1, 6000 mètres carrés seraient potentiellement dédiés aux organismes associés qui seraient susceptibles de nous rejoindre. Mais nous n'avons pas de visibilité sur l'évolution des effectifs, sur les personnes qui seront dans ce bâtiment, sur les organismes associés qui ne devraient pas nous rejoindre. Je suis bien en peine de vous répondre à ce sujet. Ce que nous savons concernant l'évolution des effectifs, c'est que l'exécutif souhaite réduire les effectifs durant la mandature, puisque 50 postes doivent être supprimés cette année et 50 postes ont été supprimés l'année dernière. À ce rythme, cela fera 200 postes pour l'ensemble de la mandature.

Il y a aussi l'aspect télétravail, auquel la CFDT n'est pas opposée, puisqu'il s'agit d'une demande récurrente des collègues depuis plusieurs années. Cette modalité de travail n'est cependant pas sans poser des questions. Pour nous, le télétravail n'est pas une solution alternative. Cela réduit certes le temps de transport, mais cela ne doit pas être mis en place dans l'objectif de faire des économies de mètres carrés. Cela peut améliorer la qualité de vie, mais ne doit pas être un palliatif à des problèmes liés au futur site.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Je voudrais vous poser la même question que j'ai posée à votre collègue de la CGT concernant le vote. En CT, vous avez été amenés à vous exprimer sur les critères. Ensuite, six sites vous ont été présentés lors d'un CT, mais vous n'avez pas eu à voter pour ces six sites, est-ce bien cela ? Par ailleurs, nous avons compris qu'Ivry avait votre préférence à l'issue du sondage que vous avez fait, mais est-ce que parmi les autres sites – dans les six – d'autres auraient pu répondre à vos critères ?

Fabrice DELANGRE
Nous n'avons eu connaissance que des six sites, que nous sommes allés visiter. Nous n'avons eu aucun élément d'appréciation concernant les sites qui ont été écartés d'emblée.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Pour ce qui est du vote, qu'avez-vous voté formellement ?

Fabrice DELANGRE
Il y a eu une réunion de travail préalable au CT et les critères ont été votés au CT. Les critères ne posaient pas de problème, puisqu'il y avait un consensus assez large parmi les organisations syndicales, notamment autour de l'accessibilité en transports. Après, il y a eu un débat sur les sites, mais nous n'avons pas vraiment voté sur le site en lui-même. Nous avons voté contre, mais ce n'était pas sur le principe du déménagement, mais sur le fait que le calendrier était le premier critère et sur le fait que nous manquions d'informations : sur la volumétrie d'agents – avec les organismes associés ou non –, la préparation, et surtout l'environnement ne nous paraissait pas satisfaisant. Nous étions contre l'échéancier et le manque de précisions pour nous permettre de nous déterminer. Nous avons souhaité donner la parole aux agents pour éclairer le choix de l'exécutif, mais ce choix ne nous incombait pas directement.

Michel JALLAMION
En matière de finances, le gain financier est-il réel pour vous ? Avec le déménagement et les modalités du déménagement tel qu'il est prévu, y a-t-il un risque de dégradation des conditions de travail ? Où en est le dialogue avec l'exécutif sur ce point ? Vous avez dit que normalement une analyse fonctionnelle du site doit être faite ; elle a dû avoir lieu à cette date, puisque le déménagement est programmé pour les différents services et que ceux-ci doivent donc en être avertis, où en sommes-nous, notamment sur le plan financier ? Je sais que la CFDT avait fait une analyse financière de la situation. Par ailleurs, où en sommes-nous dans la gestion du déménagement ? Comment cela va-t-il se dérouler selon vous ?

Fabrice DELANGRE
En tant que représentants du personnel, nous voyons surtout l'aspect transports, notamment, mais en tant qu'agents publics nous ne pouvons pas être insensibles à la question du coût et nous sommes soucieux des deniers publics. Comme

c'est l'un des principaux arguments avancés, nous avons essayé d'être éclairés à ce sujet. Au mois d'octobre (de mémoire), nous avions décortiqué les chiffres. L'on nous dit que les coûts des loyers de Saint-Ouen sont deux fois moins élevés que les loyers que nous payons actuellement, sauf que la Région dispose actuellement de 64 000 mètres carrés : elle est propriétaire de 34 000 mètres carrés et en loue 30 000. Nous allons certes louer deux fois moins cher, mais nous allons louer deux fois plus de surface. Il n'y a donc a priori aucune économie sur les loyers.

En ce qui concerne le coût d'achat, en comité technique, on nous a parlé d'Influence 2. J'avais ainsi fait un ratio en partant du principe que le coût du mètre carré serait similaire pour Influence 1. Après, il y a aussi la valeur des bâtiments dont nous sommes propriétaires, même si nous savons qu'ils ne seront pas forcément faciles à céder, notamment le bâtiment Invalides : un vieux bâtiment des années 1950. Il n'est pas facile de trouver une entreprise qui prenne un tel bâtiment, sauf à le louer, mais au prix de lourds travaux ; il y aura donc certainement une forte déperdition à la vente. Il reste les hôtels comme celui-ci, mais il faudra aussi trouver l'acquéreur. En faisant le ratio possible coût de vente des bâtiments existants sur coût d'achat de l'autre, j'avais calculé que l'amortissement nécessitait environ 20 ans de loyers actuels. J'avais d'ailleurs exhumé les débats qu'il y avait eus en conseil régional lors des précédents projets, et à l'époque M. KAROUTCHI avait dit que c'était une opération amortissable sur 15-20 ans. C'était quelque chose de prévisible dès le début, et il n'y aura peut-être pas d'économies à moyen terme. Nous pourrons rentrer dans nos frais à long terme, par rapport aux loyers actuels. C'est du moins notre analyse, fondée sur les éléments que nous possédons.

Michel JALLAMION
Vous est-il possible de nous communiquer cette analyse ?

Fabrice DELANGRE
Oui, absolument. Je pourrai vous transmettre notre intervention de l'époque en comité technique.

François DAMERVAL
Merci. J'ai une question sur les conséquences du déménagement et l'absence d'infrastructures dimensionnées lors de l'emménagement sur le nouveau site. Nous avons vu poindre des problèmes relatifs à la taille des lieux collectifs, notamment le réfectoire. À ce jour, soit il faut réduire le nombre de personnes pour que nous soyons en adéquation avec la taille du réfectoire, soit il faut étaler les horaires du déjeuner, mais tous les espaces collectifs posent un problème de sous-dimensionnement dans ce qui nous est proposé à Saint-Ouen. Avez-vous été rassurés par l'exécutif à ce sujet ?

Fabrice DELANGRE
Au vu du dossier, nous n'avons pas été frappés par cet aspect. La capacité de restauration prévue ne nous a pas choqués. A priori, ce point ne nous posait pas de problème, mais nous ne disposons pas forcément de tous les éléments techniques.

C'est plutôt la question de l'*open space* qui nous préoccupe aujourd'hui en matière d'aménagement. Il faut toutefois noter qu'aucun plan ne nous a été remis, en dehors de la plaquette de présentation de Tishman, à partir de laquelle nous avons extrapolé. Des collègues de la CGT sont allés consulter le permis de construire pour tenter de récupérer des plans. À la CFDT comme à la CGT, nous avons des collègues architectes. Comme nous avons l'habitude de travailler sur de grosses opérations, comme des lycées, nous aurions pu faire appel à l'expertise interne. Les agents, en tant que futurs utilisateurs, auraient pu participer à la conception des aménagements intérieurs. L'appropriation des lieux se serait ainsi faite de la meilleure façon possible. Comme c'est public, des collègues ont pu se procurer le permis de construire et ont travaillé sur leurs services. Le pôle lycées par exemple a travaillé sur plan et a fait des propositions qui ont été partiellement validées, mais nous pouvons regretter que ce travail n'ait pas été fait à l'échelle de l'ensemble des services.

À ce jour, on nous présente des diapositives avec des implantations qui sont déjà prédéterminées et qui nous paraissent effectivement très denses. On nous dit que ce n'est pas le cas et que l'on pourrait mettre bien plus d'agents, mais la vision que nous avons pour l'instant montre une très forte densité. Nous n'étions pas demandeurs d'*open space*. Avec nos collègues de la CGT et d'autres syndicats, nous avions fait une votation : sur 1010 votants, 1000 étaient contre… Il y a toutefois différents types d'*open space*, et on nous a fait visiter différents endroits. Certains de mes collègues ont visité la Sécurité sociale belge, par exemple, où de nombreux petits espaces permettent de s'isoler. Pour qu'un *open space* soit vivable, il faut qu'il y ait beaucoup de surface, que ce ne soit pas trop dense et que l'espace soit un peu parcellisé. Il faut aussi des espaces permettant de s'isoler. Même si l'on nous dit qu'il y aura des surfaces annexes, cela ne nous paraît a priori pas suffisant.

François DAMERVAL
Avez-vous été associés à l'appel d'offres pour le mobilier, l'occupation de cet espace en général ? Il a été lancé, et ne devrait pas tarder à être voté. Les choix ont donc déjà été faits.

Fabrice DELANGRE
Nous n'avons pas été informés de l'appel d'offres. Le choix que doivent faire les agents se résume à peu près au choix de l'épaisseur des cloisons séparatives et du type de mobilier. Nous avons eu l'occasion d'intervenir au CHSCT du 6 mars et au CT de lundi dernier concernant la charte d'aménagement, ou « charte du mobilier », puisqu'elle a été nommée des deux façons, mais il s'agit plus d'une charte du mobilier. Le référentiel d'aménagement des locaux de 2010 faisait partie des premiers documents que nous avions remis à Mme la présidente lorsque nous l'avions vue le 6 janvier 2016. Il avait été voté à l'unanimité des membres du CHSCT et il était précis quant aux ratios de mètres carrés et aux aménagements, tandis que là il s'agit plus de choisir le type de bureau. C'est assez minimaliste pour les agents, tandis que les instances du personnel n'ont pas du tout été informées sur ce point.

Béatrice LAVALETTE
Vous avez fait allusion à ce que certains de vos collègues avaient visité en Belgique, vous avez visité d'autres choses en France ; qu'en avez-vous retenu comme modèles intéressants ou au contraire comme exemples à ne pas suivre ?

Fabrice DELANGRE
Concernant la Sécurité sociale belge, nous avons pu avoir de nombreux éléments d'un syndicaliste belge, et ils sont plutôt satisfaits de la façon dont les choses se sont passées. Mais il s'agit d'un processus long – trois ou quatre années au minimum –, qui est parti d'un directeur de l'époque et cela a essaimé à tous les niveaux. Des réunions de travail ont eu lieu par équipes, et celles-ci se sont approprié le projet en amont, pour concevoir les espaces de travail, les adapter aux métiers. C'est ce qui nous a manqué à la Région, faute de temps, mais aussi parce qu'il n'y a pas eu ce travail sur les métiers, ce travail de programme fonctionnel. Les collègues du pôle lycées, qui travaillent sur plan, ont pu faire valoir certaines de leurs contraintes professionnelles, mais les échelles de temps ne sont pas les mêmes.

Par ailleurs, j'avais vu le cas de Bristol-Myers Squibb à Rueil-Malmaison, et ce n'était pas une organisation très attirante. En dehors de cela, ma suppléante au comité technique, architecte de formation, a vu le cas d'Axa, qui est passé en *open space* en 2006. Il s'agissait d'un *open space* très dense, qui a engendré une explosion des arrêts-maladies, de sorte qu'ils ont fait marche arrière en 2015 pour certains services. Le corollaire est qu'ils sont passés de bureaux fixes à des bureaux flexibles, avec l'assentiment des agents, en partant sur un ratio de sept postes pour dix agents. Cela part du principe que des agents sont en télétravail, d'autres en région, d'autres en RTT… C'est une contrainte, mais cela a permis de libérer de l'espace au sol et surtout de fractionner l'*open space*. Auparavant, ils avaient des *open spaces* de plusieurs dizaines de postes, et ils ont maintenant des *open spaces* d'une quinzaine de postes, sachant qu'ils ne sont pas forcément pleins – quand mes collègues ont visité, la moitié des personnes étaient présentes. Les salariés sont évidemment plus satisfaits de cette modalité que de la précédente, mais a priori nous n'allons pas vers ce type d'aménagement. Quand vous êtes en bureau flexible, vous vous installez avec votre portable là où vous le souhaitez et où il y a de la place. En revanche, il y a de très nombreuses surfaces annexes, de petites bulles où vous pouvez vous isoler. Un *open space* est un *open space*, mais ils sont plus satisfaits de cette version-là que de la précédente.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Est-ce qu'il y a d'autres régions qui sont en *open space* ?

Béatrice LAVALETTE
Je ne crois pas. Mais, pour être allée avec les représentants de la CFDT, je confirme ce qui a été dit. L'*open space* qu'ils avaient fait en 2006 a plutôt généré du stress et du mal-être. Après une enquête, ils sont allés en Belgique s'inspirer de ce qu'y a fait la Sécurité sociale, et ce que nous avons visité était fantastique. Il y a effectivement plein de petits lieux, des bureaux seuls où l'on peut aller si l'on a besoin de s'isoler pour travailler, des bureaux à deux, des salles de réunion… C'est conçu par petits groupes de huit ou quinze espaces ouverts, très design, et chacun a son ordinateur portable. L'on peut par exemple travailler à la cafétéria ou dans un salon. Avec sept postes pour dix, ils ont encore un taux d'occupation de 65 %, en raison du télétravail, des congés, des formations, des arrêts-maladies… Nous avons visité à différentes reprises et, un mardi, qui est un des jours les plus occupés, c'était en effet à moitié vide. Deux jours de télétravail, cela change beaucoup de choses. Cet exemple était vraiment remarquable et j'espère que nous irons vers ce type d'organisation.

Michel JALLAMION
Concernant le déménagement, j'aimerais savoir ce que vous pensez du niveau de concertation. Comment cela s'est-il passé ? Quel est votre sentiment sur la concertation générale ? Comme c'est quelque chose qui est mis en avant, j'aimerais savoir si vous pensez être correctement associés. Concernant les *open spaces*, vous avez dit que le bâtiment était initialement prévu comme cela. Je m'étais rendu à Saint-Ouen à l'occasion de la visite organisée et il avait été dit qu'il était

possible de faire des cloisonnements comme des *open spaces*. Nous avions posé la question et l'on nous avait dit que des cloisonnements étaient possibles. Sur un dessin, un bureau paraissait très large, et l'on nous avait précisé que ce n'était pas un *open space*, mais une salle de réunion. Concernant les *open spaces*, vous allez vous inspirer de ce qui a fonctionné plutôt que de ce qui n'a pas fonctionné, mais quelles sont vos marges de manœuvre ?

Béatrice LAVALETTE
Ce serait absurde d'emmener un certain nombre d'agents et de représentants syndicaux voir un modèle et de ne pas s'en inspirer. Je sais que des syndicats militent en ce sens, de même que mon groupe et moi-même.

François DAMERVAL
Pour compléter votre propos, Monsieur JALLAMION, la présentation de Mme CIUNTU citait une proportion de 70 % d'*open space* et de 30 % non en *open space*, alors même que l'on nous avait présenté la capacité de faire ce que nous voulions sur le site et de modeler l'espace comme nous le souhaitions.

Fabrice DELANGRE
Votre ratio 70-30 signifie que 100 % des bureaux seront en *open space* et que les 30 % restants seront des salles de réunion. Ma collègue a fait une visite de chantier et, au vu du système de circulation d'air, elle a été un peu sceptique sur la capacité à cloisonner. Il y a peut-être des solutions techniques, mais reste à savoir qui prendrait en charge les coûts – la Région ou le bailleur –, puisque pour l'instant nous ne sommes que locataires. Un cloisonnement plus important et non prévu engendrerait certainement des coûts importants. Sur les deux plans que nous avons eus, il était possible de faire varier un peu les *open spaces*, mais de façon très minime, c'était presque 100 % d'*open space* dans les deux cas de figure.

Michel JALLAMION
Vous affirmez en tout cas que, tel qu'il a été construit, le bâtiment a été pensé pour des *open spaces* ?

Fabrice DELANGRE
Je ne suis pas affirmatif à 100 %, mais revoir tout semblait difficile à ma collègue qui est du métier, considérant notamment les gainages, puisque le chantier est bien avancé. Toutefois, c'est sous réserve d'inventaire.

Nadège AZZAZ
Je voudrais vous poser la même question que j'ai posée au syndicat précédent. En tant qu'organisation syndicale, vous représentez une forme de mesure du corps social. Est-ce que vous sentez aujourd'hui une forme d'appréhension de la part des agents, liée à la question du déménagement, de la conduite du changement ? Est-ce que vous sentez une dégradation des conditions de travail ? Et pouvez-vous ne donner une note d'ambiance par rapport à ce que vous ressentez et par rapport aux retours que vous pouvez avoir ?

Fabrice DELANGRE
Nous ressentons effectivement une forte appréhension de la part des collègues. Le déménagement y contribue, nous avons déjà eu un certain nombre de départs. Je ne voudrais pas noircir le tableau, mais nous ressentons un accroissement des inquiétudes et des questionnements des collègues. Certains s'en vont et ceux qui partent sont souvent ceux qui ont le plus de possibilités de le faire, nous perdons ainsi de la substance et de la qualité en matière de personnel. Certains ne peuvent pas partir et vont peut-être se renfermer sur leur poste. Quand le désaccord s'exprime ouvertement, c'est souvent mieux que quand il est sous-jacent. Ce que je ressens actuellement, c'est une certaine résignation des agents. Quand nous avons parlé des *open spaces*, M. le directeur général des services m'a dit : « Je ne suis pas étonné que les agents soient contre, car c'est effectivement du changement, et ils ont peur du changement. » Je ne pense pas que les agents soient si craintifs, nous sommes dans une collectivité où les agents sont dans une dynamique de changement assez continuelle.

À la CGT, nous sommes pour le changement, la question est de savoir comment nous l'accompagnons et comment nous y associons les agents. Si le changement s'impose de l'extérieur, il y aura forcément de la résignation ou des départs. Globalement, le climat actuel n'est pas optimal.

Michel JALLAMION
Je sais que la CFDT est très attachée à la formation. Comme il y a une restructuration des services – Mme CIUNTU a accepté de l'annoncer en conseil régional, après avoir dit le contraire –, avez-vous une visibilité sur les formations qui sont nécessaires ? Je pense aussi que les agents sont tout à fait capables de s'adapter à la Région, ce sont des agents très compétents et qualifiés. Mais un programme de formation est-il établi ?

Fabrice DELANGRE
Il y avait apparemment un manque en matière de formation, puisqu'il n'y avait pas de plan de formation à la Région. Nous devons être seulement à la deuxième génération de plan triennal. Le dernier plan a été prolongé d'une année, et nous devons travailler sur le futur plan de formation triennal, mais il n'a pas été à nouveau soumis au comité technique. Pour l'instant, à ma connaissance, il n'y a donc pas de nouveau plan de formation.

Michel JALLAMION
Comme nous déménageons et que nous restructurons des services, n'y a-t-il pas eu un dialogue sur les formations qui sont nécessaires pour accomplir cette restructuration dans de bonnes conditions ?

François DAMERVAL
Pour élargir la question, y a-t-il eu une gestion prévisionnelle des emplois et des compétences ?

Fabrice DELANGRE
Concernant la formation, c'est plutôt du cas par cas. Les formations se font de gré à gré, à partir de l'entretien annuel avec le supérieur hiérarchique. Savoir anticiper sur les compétences, cela a toujours été un point faible à la Région. En l'occurrence, par rapport aux organisations, il ne semble pas y avoir de plan de formation spécifique. Ce que nous avons vu, en revanche, ce sont des séminaires, il y en a eu un certain nombre. Des collègues qui y ont participé nous ont fait part d'un sentiment de gros décalage entre ce qui est annoncé dans ces séminaires et la réalité quotidienne. C'est peut-être favorable : l'on veut nous présenter de nouveaux modes de management qui pourraient être mis en place. L'on parle de davantage d'autonomie, davantage de responsabilités, davantage de confiance des agents, et c'est précisément le sentiment inverse qui ressort des collègues. Le sentiment d'avoir moins d'autonomie s'est accentué, même si c'est une tendance que nous notons depuis trois ou quatre ans.

Concernant les effectifs, nous savons que l'objectif est de supprimer des postes. Quand un collègue part à la retraite ou en mutation, il n'est pas choquant que l'on s'interroge sur la pertinence de maintenir le poste, mais les suppressions se font un peu au hasard, et un certain nombre de postes sont actuellement gelés. J'ai par exemple un collègue à la direction des transports. Au tableau des effectifs (sur le papier), ils sont 43, mais ils sont actuellement 33 en poste, et ce, alors que c'est une direction où depuis longtemps la charge de travail est accablante. L'année dernière, l'argumentaire consistait à supprimer des postes vacants. Des postes sont vacants, mais on ne lance pas de processus de recrutement. On les laisse de côté pendant un an et, au bout d'un an, on dit qu'on n'en a pas eu besoin, alors on estime qu'ils ne sont pas utiles et on les supprime. On ne sent pas une réelle réflexion sur le calibrage. Les services sont plus ou moins chargés : l'on pourrait éventuellement faire des transferts de postes, avec une analyse précise du calibrage des postes, mais on ne sent pas cette appréciation aboutie.

François DAMERVAL
Depuis l'arrivée de la nouvelle présidente, nous avons vu la suppression de nombreux dispositifs. Le fait que supprimer des dispositifs libérerait des postes n'a-t-il à aucun moment été pris en compte ? Ceux-ci sont transférables, donc une gestion prévisionnelle des emplois et des compétences, des plans de formation en guise de passerelles pour passer de l'un à l'autre auraient été pertinents. Est-ce quelque chose qui a été proposé, qui a été pensé ? Je siège en commission des affaires européennes – un des secteurs qui voient leurs effectifs augmenter le plus rapidement. J'ai donc demandé s'il existait des formations en interne pour permettre à des agents qui sont sur des dispositifs existants d'aller vers ce type de poste, et l'on m'a répondu que non. Est-ce quelque chose dont vous ne pouvez pas discuter avec l'exécutif ou est-ce tabou d'avoir ce type de gestion prévisionnelle ?

Fabrice DELANGRE
Nous n'avons aucun dialogue relatif à la gestion de l'évolution des différentes directions. Cela dit, nous n'avons jamais eu ce type de discussion à la Région, ni hier ni aujourd'hui. C'est un défaut majeur, puisqu'une gestion prévisionnelle des emplois et des compétences nous paraîtrait indispensable. Cela a toujours été fait au coup par coup, et je ne suis pas sûr qu'elle ait jamais existé. Nous pouvons donc difficilement y être associés… Des efforts sont néanmoins faits : un référentiel des fonctions a été mis en œuvre, pour favoriser la mobilité des agents. Des progrès ont été enregistrés : il y a un plan de formation triennal, ce qui est la moindre des choses pour une collectivité de notre taille. Cela dit, c'est insuffisant, et il ne suffit pas de supprimer des postes, il faut savoir lesquels, pour faire quoi et pour quel service public. Nous sommes bien en peine de le savoir, même à la direction.

Michel JALLAMION
Je voudrais déjà vous remercier pour l'ensemble des documents que vous nous avez transmis. Ce sont certainement les documents les plus fournis que nous ayons reçus à la MIE, pendant que nous attendons désespérément d'autres documents. Si par ailleurs vous avez des informations sur les effectifs, des tableaux d'effectifs, existants ou prévisionnels, nous sommes preneurs, puisque les services ne nous les donnent pas et nous n'y avons pas accès. Disposez-vous d'un chiffre sur les effectifs gelés ?

Fabrice DELANGRE
Comme nous en sommes réduits à des expédients, nous allons envoyer un e-mail à tous nos adhérents dans les services pour essayer d'avoir une remontée de terrain. Ce qu'il faudrait avoir, c'est l'état des postes vacants. D'après les remontées que nous avons, il y a de plus en plus de postes vacants, et il faudrait que nous ayons une vision claire de cet état de choses. Nous allons essayer d'avoir un état des lieux officieux.

François DAMERVAL
Monsieur DELANGRE, nous vous remercions énormément pour cela. Je vais proposer à Mme CIUNTU que nous puissions vous rencontrer et faire des points réguliers avec vous en commission d'administration générale. C'était en effet assez éclairant de vous entendre.

J'ai cru comprendre que M. BIROSTE avait des documents à nous transmettre.

David BIROSTE
Je vous ai remis le calendrier des prochaines réunions mis à jour, ainsi que la liste des documents qui sont toujours en attente et que vous avez demandés. Certains documents sont prêts et vous allez les recevoir ; d'autres sont encore en cours de constitution.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Quels sont les obstacles à la transmission de ces documents ? Au bout de tant de mois, cela devient inquiétant, même si nous savons qu'il y a une grosse charge de travail.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Monsieur, vous avez transmis un calendrier au président. Nous avions dit la dernière fois que les derniers entretiens sur lesquels nous souhaitions nous concentrer, du fait du temps imparti, étaient avec Tishman et Nexity. Pouvez-vous nous dire si nous aurons aussi un entretien avec le maire de Saint-Ouen ?

David BIROSTE
D'après les informations dont je dispose, Tishman et Nexity ont accepté. Vous les auditionnerez donc le 21 avril, à 16 heures. Quant au maire de Saint-Ouen, M. DELANNOY, son audition est programmée le 28 avril, mais il n'a pas encore répondu.

François DAMERVAL
Je vous remercie et je lève la séance. Nous nous retrouvons le 21 avril.

La séance est levée à 11 h 10.

PROCES-VERBAL DE LA
REUNION DU 21 AVRIL 2017 A 16 HEURES
SOUS LA PRESIDENCE DE M. FRANÇOIS DAMERVAL

Etaient présents :

Mmes Nadège AZZAZ, Anne-Claire JARRY-BOUABID, Sophie DESCHIENS, Déborah PAWLIK,

MM. Gilles, BATTAIL, François DAMERVAL, Jean-François LEGARET.

Participaient également à la réunion :

M. David BONNEAU, directeur général des services,
M. David BIROSTE, secrétaire général du Conseil régional,
M. Rodrigue FLAHAUT, secrétaire général adjoint du Conseil régional,
Mme Ingrid RONSAIN, secrétaire générale du groupe S&R
Mme Karine BRISHOUAL, directrice de cabinet du groupe FdG

Ordre du jour : audition

- de la société TISHMAN-SPEYER, représentée par M. Philippe JOLAND, gérant de TS Influence SCI ;
- de la société NEXITY, représentée par M. Frédéric CHABROL, directeur général adjoint en charge du développement.

La séance est ouverte à 16h15.

Jean-François LEGARET
Chers collègues, le président est retenu en commission d'appel d'offres. Avec son accord, acceptez-vous que nous commencions à auditionner ?

Aucune objection ne s'exprime sur ce point.

Audition du gérant de la société TS Influence, M. Philippe JOLAND

Philippe JOLAND
Bonjour, Mesdames et Messieurs. Je suis Philippe JOLAND, gérant de la société TS Influence, qui est propriétaire de l'immeuble Influence. C'est un immeuble que nous avons acheté à Nexity en l'état futur d'achèvement. Nous avons signé une promesse de vente en juillet 2014 et avons acquis l'immeuble en décembre 2014. Nexity était le propriétaire du terrain et le promoteur de l'opération et, comme dans le cas

de toutes les Vefa (vente en état futur d'achèvement), le paiement s'effectue en plusieurs fois, en fonction de l'avancée des travaux. Il était prévu que l'immeuble soit livré au printemps 2017.

Pour l'acquisition d'Influence, nous avions négocié avec Nexity un droit d'option sur l'immeuble qui va s'appeler Influence 2 et qui se trouve sur la parcelle adjacente : N12. Il s'agit d'un immeuble tertiaire de 22 000 mètres carrés. Si l'option était levée, il devait être livré à l'horizon 2019. Cet immeuble avait vocation à être la continuité naturelle de l'immeuble Influence que nous avons acquis. Nous avons acheté cet immeuble vide et notre objectif était de trouver un locataire. Nous avons mené diverses démarches à cette fin. Nous avons mandaté des agents immobiliers. Nous cherchions principalement dans l'univers privé, des sociétés industrielles. Nous avons visé d'anciens grands opérateurs locaux, comme Orange, EDF. Nous pensions également que nous pouvions intéresser la personne publique, à travers des ministères ou des collectivités locales.

En 2015, nous avons suivi la campagne de la Région Île-de-France. Notre attention a alors été attirée par le fait que la candidate des Républicains manifestait le souhait de trouver un nouveau siège afin d'y regrouper des équipes. C'était un de ses projets de campagne. Nous avons ainsi suivi la campagne avec beaucoup d'intérêt. Lorsque Mme PÉCRESSE a été élue, nous avons demandé à nos agents de contacter la Région. En décembre 2015, une première visite de ce bâtiment a eu lieu, avec des représentants de la Région Île-de-France et un de nos conseils, CBRE en l'occurrence. Elle a été suivie de plusieurs autres visites, parce que la demande exprimée initialement portait sur 30 000 mètres carrés, avant qu'elle n'évolue pour une surface plus importante, en vue d'un regroupement plus global de la Région Île-de-France.

Dans le cadre de sa recherche, la Région Île-de-France a confié une mission d'accompagnement à la société Colliers, qui a redémarré le processus. Elle a sélectionné plusieurs immeubles situés en région parisienne et les a présentés à la Région. À l'issue de cet appel d'offres nous avons été retenus pour ce projet. Celui-ci recouvrait Influence et Influence 2, l'idée étant d'acquérir auprès de Nexity l'immeuble Influence 2 en l'état futur d'achèvement. Dans le cadre des discussions, il s'est avéré plus simple que Nexity traite directement avec la Région pour Influence 2 et que nous traitions directement pour Influence 1, étant entendu que Nexity et nous-mêmes avons travaillé main dans la main pour que cette opération puisse se réaliser. Notre opération était largement lancée quand les visites ont eu lieu et quand la décision de choisir l'immeuble a été prise. L'immeuble était intéressant, puisqu'il couvre au total en 33 000 mètres carrés, avec un socle de services – le rez-de-chaussée – qui, dans les immeubles tertiaires modernes, a vocation à accueillir des services variés : restaurant d'entreprise, club de sport, conciergerie, auditorium, etc. Pour notre part, nous avions demandé en amont au promoteur de réaliser le restaurant d'entreprise mais de garder une surface brute, pour que nous puissions, en fonction des besoins du marché et de ce qui est exprimé, construire des surfaces complémentaires. Nous avions songé à un auditorium et à une salle de sport – ce qui apparaissait d'ailleurs dans nos documents commerciaux. Je pense que cela a été une des raisons de l'intérêt de la Région pour notre opération.

À partir de juillet 2016, nous sommes entrés en discussion exclusive – nous-mêmes pour Influence et Nexity pour Influence 2. Nous avons signé un bail en l'état futur avec la Région Île-de-France en janvier 2017, assorti d'une option d'achat du bâtiment exerçable pour juillet 2022. Je laisserai Nexity parler d'Influence 2, mais les baux ont été signés le même jour, puisque le projet était initialement prévu pour constituer une seule opération. Ainsi, s'agit finalement d'une seule opération avec deux propriétaires.

Jean-François LEGARET
Merci beaucoup. Avez-vous des questions ? Vous pouvez effectuer directement votre présentation, Monsieur CHABROL, pour Nexity.

<u>Audition du représentant de la société Nexity, M. Frédéric CHABROL</u>

Frédéric CHABROL
Bonjour à toutes et à tous. Le métier de Nexity consiste à acquérir du foncier pour y développer des opérations soit tertiaires, soit de logements, soit mixtes. Nexity s'est intéressé à l'acquisition des terrains Alstom, qui constituaient une grande partie de la Zac des Docks à Saint-Ouen en 2006 et 2007. Nous avons acquis la totalité de ces terrains, cette acquisition n'étant pas liée à une quelconque autorisation de création de Zac ou de permis de construire. Ensuite, en 2008 et 2009, nous avons négocié avec la Ville de Saint-Ouen et la Séquano – à l'époque la Sodédat 93 –, l'aménageur de la Zac, pour mettre au point un

plan de financement pour l'ensemble des équipements publics nécessaires à la Zac, la Séquano devenant aménageur de la Zac.

Propriétaires de ces terrains, nous avions et nous avons toujours pour objectif de les développer par tranches, en accord avec la Ville et la Séquano. Notre projet porte sur environ 200 000 mètres carrés de bureaux. Au mois de mars 2017, nous avons déjà réalisé 140 000 mètres carrés, de sorte qu'il nous reste 60 000 mètres carrés de bureaux à construire pour cette Zac. La construction des logements est également en cours. Les trois premiers bâtiments ont été réalisés avant 2017, voire avant 2014, date à laquelle nous avons signé pour Influence avec Tishman, pour le compte de divers investisseurs. La majeure partie de ces bâtiments ont été loués par Alstom ; un autre a finalement été loué par SVP et RSI, après être resté « blanc » un moment.

Selon la poursuite logique de notre programme, nous avons déposé un permis en 2014 pour créer Influence, d'une surface de 33 000 mètres carrés. Nous avons mis l'immeuble en commercialisation, comme nous le faisons chaque fois que nous déposons un permis. Nous avons enregistré différentes marques d'intérêt d'investisseurs et, au terme de cette phase de précommercialisation, nous avons fini par signer avec Tishman. Au moment de cette signature, le lot N12, voisin du lot N6, était le terrain d'assiette d'Influence, et nous projetions une extension d'Influence d'une surface d'environ 22 000 mètres carrés, avec le même architecte. Philippe JOLAND, représentant Tishman à l'époque, nous a écrit en nous demandant que la vente en l'état futur d'Influence soit assortie d'un droit de préférence sur l'extension que nous envisagions, livrable à échéance de 2019. Nous l'avons accepté, parallèlement à la vente en l'état futur. Dans le cadre de ce droit de préférence qui est arrivé à échéance à fin 2015, nous avons entamé des discussions avec Philippe JOLAND afin de déterminer dans quelles conditions cette vente pouvait s'opérer de gré à gré avec Tishman. Nous avons ainsi discuté des conditions économiques de la vente en blanc des bâtiments. Puis, au terme des échanges qui avaient eu lieu entre la Région et Tishman sur le premier bâtiment (de 33 000 mètres carrés), s'est présentée la question de l'extension.

Cette extension a été conçue dans le même esprit qu'Influence, avec un socle composé d'un niveau et d'une mezzanine dédiés à des services. Il était prévu que le socle soit livré brut ou partiellement aménagé suivant les demandes de l'investisseur. Les bureaux se situent dans les niveaux supérieurs, au-dessus du socle, de même que pour Influence. À la demande de Tishman, nous avions prévu de relier les deux bâtiments par une passerelle, Tishman souhaitant procéder à une seule et même opération, pouvant éventuellement répondre à un seul et même utilisateur. Lors de nos discussions avec Colliers, il a été décidé que chacun pourrait négocier son immeuble, Tishman se dégageant de son droit de préférence sur l'acquisition d'Influence. Nous avons ainsi repris les discussions avec Colliers en vue de la négociation du bail en l'état futur d'achèvement, qui a été signé en janvier 2017, au terme de la période d'exclusivité consentie en juillet 2016.

Nexity reste encore propriétaire. Au-delà d'Influence 2.0, nous disposons à ce jour d'un permis de construire pour 35 000 mètres carrés à côté, conçus sur le même principe : un socle avec des services et des bureaux au-dessus. Nous aurons ensuite terminé l'ensemble du développement tertiaire de cet acte.

Jean-François LEGARET
Je vous remercie. Je vous invite à poser des questions, soit à M. Philippe JOLAND, soit à M. Frédéric CHABROL, soit à ces deux interlocuteurs.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Merci, Monsieur le rapporteur. Aviez-vous envisagé dès le début d'avoir deux immeubles reliés par une passerelle et de trouver un locataire ou un acheteur pour un tel ensemble ?

Frédéric CHABROL
Pour notre part, nous agissions dans le cadre du droit de préférence que nous avions consenti à Tishman. Au terme de ce droit de préférence, qui est arrivé à échéance en décembre 2015, Tishman confirmant son intérêt pour l'acquérir et en faire une seule unité, nous avons confirmé que la passerelle, qui était déjà prévue de façon optionnelle, serait réalisée et prévue dans le permis de construire que nous déposerions à l'issue de nos études. Cependant, nous ne visions pas une recherche d'utilisateurs mais une vente à investisseur. Dans le cadre de nos relations avec Tishman, il s'agissait de la vente d'un bâtiment en blanc classique à investisseur, telle que nous l'avions effectuée pour Influence.

Anne-Claire JARRY-BOUABID

Il y a eu une promesse en juillet 2014, une acquisition en l'état futur d'achèvement en décembre 2014. En 2015, aviez-vous commencé à démarcher des personnes pour ces bâtiments ?

Philippe JOLAND
Bien sûr. Nous avons signé en décembre 2014 et, dès le début de l'année, nous avons commencé à prospecter le marché pour trouver des utilisateurs qui pourraient occuper l'immeuble Influence qui était en cours de construction, avec cette possibilité d'extension sur Influence 2. Les démarches ont donc commencé dès que nous avons acheté.

Quand on achète une opération de cette nature à cet endroit, cela représente un risque important. C'est pourquoi nous souhaitions phaser les opérations, pour ne pas prendre un risque sur la totalité. De fait, l'option sur le terrain à proximité est un peu longue, avec la possibilité de relier les deux bâtiments. L'immeuble Influence 1 incluait d'ailleurs une « entaille » pour recevoir à terme une passerelle.

Le président François DAMERVAL rejoint la réunion à 16 h 30.

François DAMERVAL
Chers camarades, bonjour. Je suis désolé pour ce retard. Avez-vous des questions supplémentaires ? J'avais quelques questions, mais je n'ai pas assisté à l'audition. En particulier, une question revient de manière relativement récurrente dans ce dossier : celle de l'environnement, et notamment des sites pollués. Le maire actuel, qui était responsable de l'opposition à l'époque, dénonçait des sites pollués à proximité. Ce critère a-t-il été pris en compte dans votre choix d'investissement sur ce site ? Avez-vous pris en compte une notion de risque par rapport à ce que vous pourriez trouver au moment de l'achat de ce site et de la programmation de cette opération ?

Philippe JOLAND
C'est une question qui concerne l'investisseur et le promoteur. Pour nous en tant qu'investisseur, le risque est porté par le développeur et le propriétaire foncier. En tant que propriétaire, nous souhaitions que l'immeuble ne présente aucun risque particulier en matière de pollution. Dans le cadre des négociations sur la promesse de vente, nous avons donc demandé qu'un niveau de dépollution important soit atteint par Nexity, de sorte que nous puissions accueillir tous types de publics : des bureaux, mais aussi une crèche. L'implantation d'une crèche est le critère ultime pour un terrain en matière de pollution : en effet, si l'on peut accueillir une crèche, on peut accueillir tous types d'utilisateurs.

Frédéric CHABROL
Nous avons acheté ces terrains auprès d'Alstom en ayant parfaitement connaissance de leur caractère pollué. Comme nous avons pris l'engagement, nous avons dépollué l'ensemble de ces terrains ou, du moins, nous le faisons au fur et à mesure de leur revente . Nous y avons installé des logements, des établissements recevant du public et des crèches – qui nécessitent des seuils de dépollution bien supérieurs à celui requis pour un usage de bureaux. Nous sommes donc largement en deçà des normes usuellement applicables pour des bureaux.

Sophie DESCHIENS
J'imagine que cette dépollution est de toute façon obligatoire.

Frédéric CHABROL
Oui, elle est de toute manière obligatoire. Nous produisons des EQRS (évaluations quantitatives des risques sanitaires, des études de pollution) lors des promesses de vente. Ensuite, en cours de travaux, nous avons l'obligation de fournir une étude de « fond de fouille », dans le cadre de laquelle nous justifions de l'absence de pollution, conformément à l'usage du bâtiment.

Sophie DESCHIENS
La même approche s'applique-t-elle pour la traçabilité de l'évacuation des déchets ?

Frédéric CHABROL
Exactement.

François DAMERVAL
J'aborde une question un peu plus politique, puisque vous avez vécu un changement de majorité municipale au cours de l'opération. Quels ont été vos contacts avec Les Républicains ?

Sophie DESCHIENS
Le maire de Saint-Ouen n'est pas républicain.

François DAMERVAL
Il est néanmoins de droite.

Sophie DESCHIENS
Vous devriez donc demander : « Y a-t-il eu des rapports avec l'UDI ? », puisqu'il est UDI et non LR.

François DAMERVAL
Il est vrai que LR et UDI ne sont pas du tout associés… Je voulais savoir quelles avaient été vos relations avec le nouveau maire et si vous aviez déjà eu des contacts avec Valérie PÉCRESSE, qui était déjà candidate à la présidence de la Région Île-de-France à l'époque.

Frédéric CHABROL
Nous avions d'excellentes relations avec Jacqueline ROUILLON, ancien maire communiste, puisque nous avons mené cette Zac d'envergure grâce à elle. Puis, quand William DELANNOY est arrivé, nous avons connu un an de relations épouvantables avec lui. Il a bloqué notre projet car son architecture ne lui plaisait pas : elle n'était pas suffisamment « institutionnelle » pour reprendre ses termes. Nos relations ont donc été plutôt conflictuelles à l'arrivée du nouveau maire. Quand un maire reprend une ville, le sujet de l'urbanisme est toujours important.

En l'occurrence, la Zac était créée, elle était en cours. Le maire ne pouvait absolument pas la remettre en cause. À un moment, il s'est interrogé sur l'aménageur : la Séquano – anciennement Sodédat 93 –, qui était plutôt adossée au département. Cela nous a causé un préjudice, dans la mesure où nous avons perdu du temps sur les permis, notamment en matière de logements, puisque son sujet politique concernait surtout les logements. Ce délai d'attente a constitué un coût financier pour nous. Le maire a également renégocié les participations, puisque cette Zac est déficitaire, comme toute Zac.

Quant aux contacts éventuels avec Valérie PÉCRESSE, nos dirigeants et moi-même ne l'avons rencontrée que le jour d'une visite qui a précédé la signature du bail en l'état futur. Notre interlocuteur dans le cadre de la recherche a été Colliers, qui était mandaté par vos soins.

Sophie DESCHIENS
Connaissant le déroulement des faits, je ne peux qu'approuver ce que vient de dire M. CHABROL.

François DAMERVAL
Mme DESCHIENS nous apportera donc une contribution sur l'historique du produit pour le rapport.

Sophie DESCHIENS
Non, il s'agit de faits antérieurs et cela ne concerne en aucun cas la MIE. En revanche, je peux vous dire que la maire de l'époque expliquait aux futurs acquéreurs de logements que l'usine du Syctom n'existerait plus, ce qui était une aberration.

François DAMERVAL
Elle anticipait peut-être déjà une réduction des déchets et l'application des directives européennes…
Les concordances de dates et les réponses à l'appel d'offres entre Influence 1 et Influence 1 ou 2 nous semblent problématiques, notamment puisque le contrat qui a été passé avec Influence 1 était soumis à l'obtention d'un contrat avec Influence 2. Vous êtes deux opérateurs différents. Le contrat nous liant pour Influence 1 est soumis à l'obtention du permis de construire pour Influence 2, selon la délibération qui a été votée. Cela instaure un lien entre vos deux opérations et avec la Région, notamment via une construction de passerelle. Cependant, pour nous, cela change la nature du projet. Pour nous en tant qu'acheteur, dès lors que le permis de construire n'est pas obtenu pour Influence 2, il n'est pas définitif pour Influence 1.

Frédéric CHABROL
Si, il est définitif.

François DAMERVAL
La MIE concerne le vote de cette délibération non ce qui va se passer dans le futur.

David BONNEAU
Il ne s'agit pas du futur. Le permis a déjà été obtenu : il l'a été fin décembre.
François DAMERVAL
Néanmoins, la mission d'information et d'évaluation, comme son nom l'indique, a vocation à informer et à évaluer le processus délibératif de notre assemblée. En revanche, elle n'a pas pour mission de juger : ce n'est pas une commission d'enquête. Je vous parle du vote du mois de novembre, qui est le vote d'une délibération. Lorsque l'assemblée délibérante vote une délibération, le permis de construire n'est pas obtenu pour Influence 2. De plus, le vote de la délibération comprend pour Influence 1 une condition liée à l'obtention d'un permis de construire pour Influence 2. Cela change la nature du preneur de bail.

Un intervenant
Est-ce que ce n'est pas protecteur ?

Philippe JOLAND
Je crois que les parties qui ont négocié (Nexity, Tishman et la Région Île-de-France) ont essayé de protéger le preneur d'Influence 1 en lui indiquant que le bail d'Influence 1 n'existerait que si le permis de construire était obtenu pour Influence 2. Je pense que la Région a négocié de cette façon pour se protéger.

François DAMERVAL
Nous ne sommes pas une personne morale mais une personne publique. Dans ces conditions, dès lors qu'existent ce permis de construire et une condition liée à l'obtention de ce permis, nous avons un intérêt économique. La définition de l'« intérêt économique » en droit européen nous aurait obligés à passer par une maîtrise d'œuvre publique.

David BONNEAU
Il y a deux questions avec deux sujets différents. Pour ce qui est de la condition suspensive, celle-ci était en réalité protectrice de la Région (et non de l'opérateur, la société Tishman), puisqu'elle garantissait à la Région que, si le permis de construire n'était pas obtenu pour Influence 2, nous n'étions pas liés pour l'immeuble Influence 1. Puisqu'il y a deux immeubles, la Région risquait d'être liée par un bail à un immeuble sans avoir la possibilité de louer l'immeuble voisin, puisque celui-ci n'aurait potentiellement pas existé, faute d'avoir obtenu un permis de construire. Dès lors, le projet n'aurait pas répondu aux besoins de la Région, l'immeuble Influence 1 ne pouvant pas accueillir à lui seul l'ensemble des collaborateurs, des élus et des équipements dont nous avons besoin pour fonctionner. Cette clause a été prévue pour protéger la Région et c'est en ce sens que le bail a été rédigé.
S'agissant du second point, sur la maîtrise d'ouvrage directe, M. CHABROL pourra répondre.

Frédéric CHABROL
Je rappelle que nous étions et que nous sommes propriétaire de ces terrains et que pour chaque tranche développée par notre groupe, nous déposions préalablement les autorisations de construire nécessaires, dont le permis de construire. Nous sommes dans un schéma normal. Nous avions lancé la commercialisation de l'opération, comme nous le faisons systématiquement. L'opération était donc identifiable sur le marché, avec des plans, une surface, sur un terrain dont nous étions l'unique propriétaire et avec un permis dont nous étions le pétitionnaire. Pour cette opération, en aucun cas, vous n'auriez pu prétendre à une quelconque maîtrise d'ouvrage directe, sachant que nous étions dans notre propriété privée, avec des demandes d'autorisation que nous détenions et sur une mise en commercialisation d'un actif à construire mais qui nous appartenait et qui nous appartient toujours. Il n'y avait pas de possibilité pour vous d'imaginer un tel montage.

Philippe JOLAND
De plus, le permis a été déposé en juin 2016.

Frédéric CHABROL

Oui, il a été déposé en juin, parce que nous avions ce droit de préférence consenti à la société Tishman pour cet immeuble. Ce droit de préférence courait jusqu'en juin 2016. Pour nous, il était impératif de déposer cette demande de permis de construire entre janvier et juin 2016.

François DAMERVAL
La société Colliers aurait donc dû exclure d'office votre offre, puisque nous ne pouvions pas être candidats, du fait de cette incapacité à opérer comme l'article 2 de la loi Mop le stipule sur la maîtrise d'œuvre publique ou de recourir à un marché public avec mise en concurrence.

Frédéric CHABROL
Il s'agissait d'un immeuble existant mis en commercialisation avec des conditions suspensives. Concernant l'état futur d'achèvement usuel, l'immeuble avait une contenance, une description, des conditions économiques. Les commercialisateurs étaient mandatés pour rechercher des utilisateurs, sur un terrain maîtrisé par un acte de propriété. Nous étions sur un actif dans le cadre d'une commercialisation identifiée, connue, maîtrisée. Vous pouviez donc parfaitement répondre et faire acte de candidature pour louer cet immeuble.

François DAMERVAL
Si vous pouviez le vendre, nous ne pouvions peut-être pas l'acheter.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Quand la Séquano a-t-elle obtenu le permis de démolir ? Nous parlons, certes, du permis de construire pour Influence 2, mais la Séquano devait également disposer d'un permis de démolir un « immeuble à usage d'habitation », d'après ce qui est noté dans les documents. Pour lnfluence 2, quand les parcelles ont-elles été acquises ? Il y en avait un certain nombre (sociétés Neximmo 101, Séquano, Ville de Saint-Ouen, TS Influence, SCI par Neximmo 101). Nous avons besoin de dates pour comprendre toutes ces opérations. L'imbrication du montage entre les deux immeubles s'avère un peu difficile à appréhender pour nous.

Frédéric CHABROL
Il s'agit d'une Zac, ce qui recouvre donc des immeubles à démolir, des travaux de dépollution à effectuer, des réseaux à modifier… Ce schéma est relativement classique, mais porte ici sur une acquisition importante. Concernant le lien entre les deux bâtiments, au titre du PLU sur cette zone de la Zac, il s'agit d'un usage mixte tertiaire-logements. Nous avons développé des opérations de logements et des immeubles de bureaux, dont celui que nous avons vendu à Tishman. La tranche suivante de l'immeuble, le lot N6 de la Zac vendue à Tishman, était le lot N12. Nous avons consenti le droit de préférence demandé par Tishman en 2014 parce qu'à cette date, l'opération N12 était déjà projetée et envisagée. Nous avançons pas après pas, car nous n'allons pas mettre tout de suite sur le marché 200 000 mètres carrés de bureaux. Cela aurait plutôt tendance à casser ou à léser le marché, car la demande n'est pas proportionnelle à la mise sur le marché immédiate de 200 000 mètres carrés. Nous sommes donc dans le déroulement normal de la Zac. Il y a ensuite les conditions suspensives. Celles-ci portent notamment sur un immeuble boulevard Victor-Hugo, qui appartient à France habitation. La Séquano l'avait sous promesse et, sur la base de cette promesse, nous a consenti une promesse de vente, sous condition suspensive. Cette condition suspensive a trait à la libération de l'immeuble, puis à la démolition de l'immeuble après l'obtention du permis de construire définitif.

Dans le cadre des conventions de Zac signées avec la Ville et la Séquano, nous avons reconstruit un immeuble, le G1, situé sur la première partie de la Zac, pour reloger les occupants. Nous l'avons vendu à France habitation en l'état futur d'achèvement. France habitation a offert la possibilité d'un relogement dans cet immeuble G1 aux occupants de l'immeuble qui est vétuste et doit être démoli.

Par conséquent, dans un premier temps, nous avons livré l'immeuble à France habitation. Dans un deuxième temps, la Séquano a obtenu son permis de démolir, qui est aujourd'hui définitif. Dans un troisième temps, nous achetons cet immeuble. Celui-ci comportant de l'amiante, le désamiantage est à la charge de la Séquano. La démolition de cet immeuble sera effectuée par la Séquano pour notre compte.

Encore une fois, nous sommes dans le schéma logique d'une Zac.

Anne-Claire JARRY-BOUABID

Pouvons-nous savoir quand ce sera fait ? S'agit-il bien de l'immeuble Influence 2, livrable en 2019 ?

Frédéric CHABROL
Il s'agit bien d'Influence 2.0. Les conditions suspensives définies aux termes du bail en l'état futur doivent être réalisées pour le 1er octobre 2017. Si un retard devait intervenir pour l'une de ces conditions suspensives, ce délai serait automatiquement prolongé jusqu'au 31 décembre. Si, à cette date, l'une des conditions suspensives n'était pas réalisée, le bail en l'état futur tomberait, sauf accord des parties. Nous sommes dans le déroulement normal des conditions suspensives :

- le permis est obtenu, il est définitif ;
- les terrains d'assiette sont maîtrisés ;
- la démolition de l'immeuble constitue la seule condition suspensive restante.

Dans le planning de l'opération, nous pourrions débuter les travaux alors même que les travaux de démolition de l'immeuble de France habitation ne seraient pas effectifs. Ce bâtiment se situe en effet à l'entrée du jardin qui se trouve devant l'immeuble Influence 2.0 et il n'affecte pas les constructions. Il ne sera donc pas source de retard pour le déroulement des travaux de l'opération.

François DAMERVAL
Dans votre phase de commercialisation, faites-vous bien une différence entre divers types de personnes morales et la personne publique ? Les conditions ne sont en effet pas les mêmes sur le plan de la commercialisation.

Philippe JOLAND
Il n'existe pas de différence particulière. Des bureaux peuvent être destinés à une entreprise privée ou une entreprise publique. Nous n'appliquons pas « deux poids deux mesures » en fonction des entités et des futurs prospects. Le bail sera toujours un bail commercial, qui court sur un certain nombre d'années, prévoit un certain loyer, des charges… Le document contractuel est le même pour une personne publique et pour une personne privée.

Frédéric CHABROL
Il s'agit d'un immeuble tout à fait « ordinaire », banalisé. Récemment, nous avons réalisé une opération de même nature avec une administration dans les Yvelines. Nous avions un permis en cours d'instruction. Cette institution publique voulait l'immeuble en question. Une validation des Domaines est intervenue, comme dans votre cas. Les Domaines ont disposé d'un certain nombre d'éléments sur le loyer, la description de l'immeuble, les conditions suspensives, et notamment de permis de construire. Ils ont validé le principe, le coût et le principe de location. Nous sommes là dans un schéma normal. Quand on donne un mandat de commercialisation, puisqu'il n'y a pas de spécificité sur cet immeuble, le commercialisateur est libre de le présenter à toute administration ou à toute personne morale privée qui pourraient s'y intéresser. Il n'y a pas de distinction.

François DAMERVAL
L'option d'achat modifie néanmoins le fait que cela puisse devenir un jour un marché public.

David BONNEAU
La note juridique vous a été communiquée. La note des services qui va vous parvenir lundi le réaffirme très clairement : il s'agit de savoir si l'on a ou non une influence déterminante sur le programme de l'immeuble. Dès lors que l'immeuble est standard, que l'on soit dans une solution de location ou d'achat, la puissance publique peut l'acquérir sans en être maître d'ouvrage.

François DAMERVAL
À cela je réponds que la jurisprudence européenne est bien constituée sur la fonction de l'intérêt général et la notion de l'intérêt économique. Un point me semble problématique dans votre processus de commercialisation : vous avez en face de vous une puissance publique, pour laquelle la loi Mop s'appliquera pour la construction de l'hémicycle. Nous allons en effet procéder par une loi Mop pour construire un hémicycle au sein d'Influence 2. En outre, la notion de subordination d'un contrat à un autre contrat et à l'obtention d'un permis de construire constitue une notion d'intérêt, puisque nous influençons le projet de façon assez significative. N'est-ce pas un risque juridique que vous avez vu poindre au moment de signer avec la Région Île-de-France ?

Frédéric CHABROL

Je vais vous retourner la question : sur quel point cela aurait-il pu influencer notre programme ? C'est le même programme qu'Influence mais sous un format légèrement réduit, puisque l'immeuble couvre 24 000 mètres carrés, contre 33 000 pour Influence. Il est conçu sur la base de cibles commerciales englobant des marchés français ou des entreprises étrangères et de bureaux tramés selon la trame standard. La profondeur de l'immeuble est standard, de même que sa hauteur. Le socle est livré brut, parce que n'importe quel utilisateur ou investisseur qui achète ou loue l'immeuble peut avoir des desiderata, des demandes différentes. Nous ne voulons donc pas investir dans des équipements de services qui ne conviendraient pas à l'utilisateur. Nous livrons par conséquent un local brut, décrit comme tel dans la notice commerciale de commercialisation. Les prix ne sont pas les mêmes pour les surfaces livrées brutes et les surfaces livrées aménagées. Nous avons conçu cet immeuble indépendamment de la Région. Que vous puissiez de votre côté y intégrer un hémicycle et les éléments dont vous avez besoin, je l'espère, mais, si vous avez pris le parti de louer cet immeuble, c'est parce qu'il vous convenait. Vous ferez votre affaire des études que vous pourrez effectuer en vue de l'implantation de vos équipements, en particulier l'hémicycle dont on ne connaît à ce stade ni la capacité ni les caractéristiques.

Ce programme n'a subi aucune influence et cet immeuble correspond à ce qu'il y a de plus banal dans ce que l'on peut faire. Nous avons simplement recherché une homogénéité architecturale. Dans cet esprit, c'est ainsi le même architecte qui s'est chargé des deux immeubles puisque les deux îlots sont contigus. Il n'existe pas d'autre influence de votre programme – que nous ne connaissons pas – sur la conception de l'immeuble.

François DAMERVAL
A mon sens, cette influence représente 240 millions d'euros pour Influence 1 et 160 millions pour Influence 2… Il s'agit donc de 400 millions d'euros sur les options d'achat : c'est une influence extrêmement forte, puisqu'elle permet de détourner les règles de marchés publics pour ne pas procéder à une mise en concurrence. Se dire que l'on va choisir une location avec une option d'achat à 400 millions d'euros pour éviter de recourir à un marché public et de proposer une offre concurrentielle constitue une forte influence. Avec la notion de location avec option d'achat par ce biais, vous détournez toutes les règles de procédure de marchés publics. Cela reste néanmoins un marché public, à 400 millions d'euros.

Philippe JOLAND
D'un point de vue juridique, ce n'est pas un bail avec une option d'achat. Nous avons signé deux documents distincts : un bail et une option, gratuite, au profit de la Région. La Région n'est pas obligée de lever l'option, elle peut décider de ne pas acheter l'immeuble et de rester locataire. Nous, investisseurs, sommes engagés, mais la Région n'est pas engagée à acheter.

Frédéric CHABROL
De notre côté, nous nous obligeons à vendre si la Région veut acheter.

François DAMERVAL
La pénalité sera toutefois de 14 millions d'euros.

Frédéric CHABROL
Non, je vais rectifier. Nous avons consenti une promesse de vente à la Région pour Influence 2.0, en faisant cette demande : « Nous vous laissons la possibilité de prendre cette décision, acquérir ou ne pas acquérir, dans les trois mois qui suivent la livraison de l'immeuble. » Vous souhaitiez un délai plus long. Nous avons indiqué que nous étions dans le cas d'une promesse de vente et que nous acceptions l'absence d'indemnité d'immobilisation sur la promesse de vente. Si vous achetez un appartement et que vous signez une promesse de vente chez n'importe quel notaire, il vous demandera une indemnité d'immobilisation, c'est d'usage. Elle serait acquise au vendeur dans l'hypothèse où vous ne pourriez pas acheter. Concernant la promesse de vente pour Influence 2.0, elle est gratuite jusqu'à trois mois après la livraison. Vous pouvez lever l'option. Si vous ne la levez pas, nous reprenons notre liberté et nous pouvons vendre le bâtiment à n'importe quel investisseur.
Si vous souhaitez proroger et disposer d'une option plus longue, nous vous demandons alors non plus de vous engager dans une promesse unilatérale, mais dans une promesse synallagmatique. Au bout de trois mois, la promesse se transforme donc en synallagmatique. Vous avez trois réponses possibles.

- « Je ne lève pas l'option » : vous reprenez alors votre liberté et il n'y a pas de conséquences financières pour la Région.
- « J'achète », et ce au prix convenu.

- « Je désire passer en synallagmatique » : vous gardez alors le bénéfice d'une promesse de vente pour neuf mois de plus. En contrepartie, nous avons demandé une indemnité d'immobilisation de 10 %. Si vous achetez au bout de trois mois plus neuf mois, cette indemnité s'impute sur le prix de vente. Si vous renoncez à l'acquisition, vous perdez l'indemnité d'immobilisation.

*C'est logique pour n'importe quel acte de cette nature. T*rois mois après la livraison de l'immeuble, vous pouvez acheter cet immeuble au prix non de 160 millions mais de 145,6 millions d'euros. Les prix ne sont d'ailleurs plus du tout à ce niveau, ils sont bien plus élevés. Le marché est bon en ce moment.

François DAMERVAL
Notre arrivée vous fait gagner beaucoup d'argent, puisque le quartier devient désirable !

Frédéric CHABROL
Voulez-vous dire qu'auparavant il n'était pas désirable ?… Grâce à vous, la ligne 14 arrive bientôt et cela donne de la valeur au quartier. Nous en sommes ravis, même si elle a du retard. Quand nous avons acheté, la zone était desservie par la ligne 13, nous ne savions pas encore si la 14 arriverait. Cette perspective donne évidemment de la valeur aux terrains. Quand Tishman a acheté, il pensait toutefois que la ligne 14 verrait le jour un peu plus vite.

Philippe JOLAND
Dans toutes les documentations de Nexity, il est écrit « à l'horizon 2017 », et nous avons cru ces assurances.

Frédéric CHABROL
La ligne 14 arrive, c'est le principal !

La troisième réponse possible au bout des trois mois qui suivent la livraison consiste à effectuer un versement de 10 % et à bénéficier ainsi d'une promesse de vente. Peut-être la Région se réservera-t-elle la possibilité de n'acheter qu'au bout de neuf mois. J'ose cependant croire qu'au moment où vous prendrez cette position, vous aurez une réelle intention d'acheter. Dans le cas contraire, il serait quelque peu absurde de prendre le risque de perdre 10 %.

Nadège AZZAZ
La durée des trois mois, au-delà de laquelle nous passons à une indemnité d'immobilisation, représente-t-elle un délai usuel ?

Frédéric CHABROL
Usuellement, nous signons des promesses synallagmatiques de vente. Il est relativement rare que nous signions des promesses unilatérales. Compte tenu de l'engagement de bail pris par la Région, nous avons accepté de consentir cette promesse unilatérale, mais elle nous pénalise, puisque nous immobilisons l'immeuble pour la Région, qui peut finalement décider de ne pas acheter. Vous en avez le droit, nous prenons l'engagement irrévocable de vous vendre au prix défini. À ce jour, vous ne prenez aucun engagement. Dans ce cadre, nous avons demandé que le délai soit très court. Au départ, nous voulions même le limiter à la date de prise de possession des locaux. Vous nous avez demandé un délai de trois mois. Nous l'avons accepté mais nous n'irons pas au-delà. Nous avons dit qu'au-delà, et dans la limite d'une année à compter de la livraison, nous demandons à passer sous une promesse synallagmatique, comme c'est l'usage. Les trois mois sont une mesure commerciale.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Que se passe-t-il si nous n'achetons pas Influence 2 mais que nous achetons Influence 1 ? Par ailleurs, nous n'avons pas parlé de l'hémicycle. Si nous ne levons pas l'option, nous pouvons louer, le bail étant de douze ans, dont dix ans fermes. Si nous achetons Influence 1, que faites-vous de votre bâtiment avec un hémicycle ?

Frédéric CHABROL
Le bail est à long terme – dix ans fermes. De plus, avec une signature comme la Région, il y aura beaucoup d'investisseurs. Si vous nous dites que vous renoncez d'ores et déjà à acquérir le bâtiment, nous trouverons tout de suite des investisseurs pour le vendre, à des prix supérieurs, puisque c'est le marché.

Anne-Claire JARRY-BOUABID

Même avec un hémicycle ?

Frédéric CHABROL
Concernant l'hémicycle, vous avez une obligation au terme du bail, qui est de remettre la partie mobilière en état. Cela signifie que vous laisserez les murs et plafonds et leur habillage, mais que vous serez obligés de démonter le mobilier – fauteuils, bureaux, etc. –, la sonorisation. Ce sont les conditions usuelles du bail. Cependant, Philippe JOLAND, en tant qu'investisseur, me glissait à l'oreille : « Si la Région ne l'achète pas, nous l'achèterons. » L'investisseur voit qu'il a une institution comme la Région Île-de-France en face, avec un bail de dix ans ferme, et il suppose qu'avec les travaux que vous avez financés dans l'immeuble – l'hémicycle représente un certain investissement pour la Région – vous vous inscrivez au-delà de votre bail de dix ans ferme

François DAMERVAL
Pour ce qui est des franchises, le problème tient au fait que celles-ci ont été établies au moment de l'entrée. Reste ainsi à notre charge la réalisation de l'aménagement. Les franchises seront ainsi dues, équivalentes au montant de l'aménagement. Cela constituera une solution relativement neutre pour nous, puisque nous devrons payer l'aménagement et en contrepartie nous aurons la franchise de loyers. Cela permet aussi à la Région de créer un loyer économique qui rentre dans le cadre de France domaine. Néanmoins la question des loyers doit logiquement être répartie sur l'intégralité de la période du bail. À ce jour, nous avons négocié trois ans de franchise de loyers au début de mandat, mais il n'est pas sûr que vous ayez toujours en face de vous Valérie PÉCRESSE, du fait de l'alternance politique. La notion de franchise (notamment le loyer économique) ne sera pas la même à répartir sur les deux mandatures. Cette demande provenait-elle de l'exécutif ou était-ce une proposition de votre part ?

Philippe JOLAND
Pour ce qui est d'Influence 1, il n'y a pas de franchise de loyers mais un loyer progressif et une participation aux travaux. C'est ainsi que nous avons souhaité monter l'opération. Nous n'avons pas pu imaginer étaler les avantages commerciaux sur toute la durée du bail. Néanmoins, dans l'hypothèse où la Région ne lèverait pas l'option sur Influence 1, une franchise complémentaire s'appliquerait en contrepartie d'un allongement du bail qui serait consenti à la Région Île-de-France.

Frédéric CHABROL
Pour Influence 2.0, il s'agit d'un montage classique, avec une part de loyer progressif, tandis que les franchises sont regroupées sur les trois années du bail. C'est usuel dans les négociations, les locataires le demandent et c'est à leur avantage. Le locataire préfère en général avoir au départ un effort de trésorerie de la part du bailleur, ce qui lui permet de financer son déménagement, puisqu'il s'agit de charges relativement importantes. La franchise porte usuellement sur la première triennale du bail.

François DAMERVAL
Confirmez-vous donc qu'il s'agissait une demande de la Région ?

Frédéric CHABROL
Non, c'était une proposition de notre part. Nous n'aurions pas accepté de le lisser sur la durée du bail, nous ne le faisons jamais. Ce sont nos conditions commerciales. En revanche, dans votre négociation avec vos conseils, vous avez obtenu un peu plus de franchise que ce que nous étions prêts à consentir.

François DAMERVAL
Ces franchises permettent-elles d'entrer dans le cadre des limites fixées par France domaine pour le loyer économique ? Dans le cas contraire, sans les franchises, nous serions au-delà du loyer économique qui était dans la grille des critères de 10 % de France domaine.

Philippe JOLAND
C'est cela.

Gilles BATTAIL
Monsieur le président, est-ce une remarque qui a été formulée par France domaine ?

François DAMERVAL

Oui, France domaine nous a bien décrit ce qu'était un loyer économique et pourquoi, avec les franchises, nous entrions dans le cadre du loyer économique.

Frédéric CHABROL
Tous les immeubles qui sont aujourd'hui sur le marché francilien sont loués avec un loyer facial et un loyer économique. C'est d'usage. Les franchises représentent aujourd'hui environ 20 % du loyer facial.

Jean-François LEGARET
C'est exactement ce que nous a dit France domaine.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
J'ai encore deux questions. Pour Influence 1, je voulais savoir pour quelle raison la levée d'option a lieu deux ans plus tard. Par ailleurs, quand nous avions effectué la visite avec M. DAMERVAL alors que le site n'avait pas encore été choisi, Nexity évoquait la possibilité pour les agents de louer ou d'acheter des appartements, pour lesquels interviendraient des discussions dès le premier trimestre 2017 – de mémoire. Des choses sont-elles en cours à ce sujet ?

Philippe JOLAND
Concernant la date de levée d'option plus tardive pour Influence 1, Nexity et nous avions des logiques assez différentes sur la liquidité du bâtiment. Nous étions sur un vécu de long terme pour l'opération Influence. Notre vocation était donc d'acheter cet immeuble, de trouver un locataire et de le porter longtemps. Nous avions donc imaginé un portage très long de cette opération. De plus, pour des raisons économiques nous ne pouvions pas vendre trop tôt. Il fallait que nous dégagions une rentabilité plus élevée pour vendre au prix que vous connaissez à la Région.

Frédéric CHABROL
Concernant les logements, nous sommes promoteurs de ce secteur de la Zac, nous proposons donc à nos principaux clients de bénéficier d'offres de logement, de façon que, si des agents veulent acheter à Saint-Ouen, ils ne soient pas pénalisés par la création de valeur et l'augmentation des prix découlant de l'installation de la Région. Je reprends votre argument, Monsieur le président, en disant que la Région valorise, ou du moins confirme, la qualité du site. Nous avons donc pris cet engagement, qui faisait partie de notre offre. Il s'agit de logements à titre de résidence principale. Il ne s'agit pas de permettre à des agents d'acheter plusieurs biens pour se livrer à de la spéculation. Aujourd'hui, les prix augmentent à Saint-Ouen et le marché immobilier est plutôt à la hausse en Région Île-de-France. Nous avons délégué cette partie à Nexity Immobilier résidentiel, qui m'avait fait état de contacts, mais je ne peux pas vous dire combien à ce jour, pour combien d'appartements et si certains ont abouti. Néanmoins, nous pourrons évidemment vous fournir l'information.

François DAMERVAL
J'ai une question qui concerne le groupe Nexity : le groupe Nexity connaît-il bien la société Colliers ? Je dis cela parce que la société Colliers s'appelait encore assez récemment Keops-Colliers, et Keops est entré dans le giron du groupe Nexity fin 2015. Les négociations ont commencé très tôt et ont continué jusqu'à très tard. À un moment, il était assez clair que, s'il y avait des relations commerciales et de négociation entre Colliers et une société, elle devait définir quels étaient ses conflits d'intérêts et retirer du lot les bâtiments pour lesquels elle pouvait avoir un intérêt à titre personnel. Nexity a été candidat à l'appel d'offres pour l'assistance et avait clairement indiqué que, si elle devait présenter un de ses projets, une procédure adaptée s'appliquerait pour limiter les risques de conflit d'intérêts. Or nous nous retrouvons dans une situation où Keops représente un conflit d'intérêts dans une négociation Colliers-Nexity qui ne concerne pas la Région Île-de-France. Pouvez-vous nous en dire un peu plus ?

Frédéric CHABROL
Keops et Colliers sont deux entités différentes. Keops était une filiale de transaction qui appartenait au réseau Colliers – Colliers étant un réseau. Keops était une filiale de la Caisse d'épargne, la Caisse d'épargne ayant pendant longtemps été un des principaux actionnaires de Nexity. Dans le cadre des accords avec notre principal actionnaire, la Caisse d'épargne ne voulant pas conserver d'autres activités immobilières au sein de son groupe, à l'exception de Nexity, elle a proposé que nous puissions reprendre Keops. Nous avons ainsi racheté cette société. Mais, quand nous l'avons rachetée, nous n'avons pas eu l'autorisation de reprendre l'appartenance au réseau Colliers. Les personnes de Keops n'ont donc aucun rapport, aucun lien avec la société Colliers à laquelle vous avez eu recours. Ce sont deux métiers assez différents et deux structures totalement différentes. AOS, qui s'appelle maintenant Colliers, a racheté cette

participation au réseau Colliers, qui a été vendue par le propriétaire. Nous n'avons racheté que l'équipe Keops et en aucun cas le réseau Colliers. Il n'existe donc aucun lien juridique entre Colliers et Nexity, et il n'y a jamais eu aucun lien entre Colliers et Nexity. L'équipe Keops est tout à fait indépendante du Colliers que vous connaissez, qui s'appelait AOS. C'est uniquement un rachat de nom et de franchise.

François DAMERVAL
En l'absence de demande complémentaire, je vous remercie, Monsieur JOLAND et Monsieur CHABROL, de votre présence et d'avoir répondu à nos questions de manière assez claire. Je vous présente mes excuses pour mon retard, dû à une commission d'appel d'offres plus longue que prévu. Je voudrais que M. BONNEAU procède à une présentation du délai de remise des pièces.

David BONNEAU
Pour faire suite au courrier que vous avez adressé à la présidente récapitulant les pièces que vous souhaitiez obtenir – deux d'entre elles vous ont déjà été transmises, dont une il y a environ deux mois –, une réponse vous sera envoyée lundi. Vous disposerez de l'ensemble des éléments que vous avez demandés en lien avec l'objet de la mission

François DAMERVAL
Obtiendrons-nous tous les documents ou certains n'existent-ils pas ?

David BONNEAU
Vous aurez lundi tous les documents en lien direct avec l'objet de la mission.

François DAMERVAL
Je vous remercie pour votre présence ainsi que Mme CHOL, même si nous n'auditionnions pas les syndicats. Je remercie également M. BIROSTE d'avoir eu la courtoisie de me demander la permission d'accueillir une personne en formation dans le cadre de cette MIE. Nous nous retrouvons vendredi prochain, à 10 heures.

David BIROSTE
Je précise qu'aucune des personnes que nous avons invitées n'a répondu. Ce matin, j'ai eu en ligne la chef de cabinet de M. DELANNOY. Il s'avère que celui-ci aura une matinée chargée. Il était programmé vers 12 h 15, puisque nous devions auditionner d'autres maires entre 10 heures et midi. La chef de cabinet doit me donner une réponse, et je vous la transmettrai dès que je l'aurai. Néanmoins, M. DELANNOY devrait pouvoir se libérer vers 12 h 30.

François DAMERVAL
Vous nous confirmerez cela lundi. Nous commencerions alors à 12 h 30.

Sophie DESCHIENS
Il est difficile de gérer les agendas dans ces conditions. Nous avions fixé un calendrier au début de la MIE, tout le monde s'était mis d'accord, puis vous avez ajouté diverses réunions, au cours desquelles les mêmes choses ont été répétées. A présent, vous nous annoncez que ce sera peut-être 12 h 30 au lieu de 10 heures. Je comprends certes que les maires ont autre chose à faire, surtout en cette période.

François DAMERVAL
Cela s'appelle la démocratie.

Sophie DESCHIENS
Choisir précisément la période de l'élection présidentielle n'est pas forcément très judicieux. Certains ont beaucoup de choses à faire. Si nous avons fixé l'audition à 10 heures, nous avons tous prévu de partir à 12 h 30.

François DAMERVAL
Vous ne serez donc pas là, Madame DESCHIENS, ce n'est pas grave. Si vous avez une autre obligation professionnelle, vous enverrez un mot au secrétariat et vous serez excusée.

Sophie DESCHIENS
Quand va prendre fin cette mission ?

François DAMERVAL
Ce sera au plus tard le 18 mai.

Sophie DESCHIENS
Ces réunions systématiquement ajoutées toutes les semaines deviennent contraignantes, d'autant que nous connaissons votre objectif.

François DAMERVAL
Vous connaissez donc mon objectif ?…

Sophie DESCHIENS
Puis-je le dire ? Déposez votre recours, cela ira beaucoup plus vite et nous évitera de perdre du temps.

François DAMERVAL
Puisque vous connaissez mes intentions, Madame Soleil, je vous souhaite un bon vol dimanche… Au revoir.

.

La séance est levée à 17 h 21.

PROCES-VERBAL DE LA
REUNION DU 28 AVRIL 2017 A 12 HEURES
SOUS LA PRESIDENCE DE M. FRANÇOIS DAMERVAL

Etaient présents :

Mmes Anne-Claire JARRY-BOUABID, Sophie DESCHIENS,

MM. Gilles, BATTAIL, François DAMERVAL, Pascal GIAFFERI, Michel JALLAMION, Jean-François LEGARET, Aurélien LEGRAND.

Participaient également à la réunion :

M. David BONNEAU, directeur général des services,
M. Daniel DAEHN, directeur général adjoint, pôle patrimoine et moyens généraux, *au début de la réunion,*
M. David BIROSTE, secrétaire général du Conseil régional,
Mme VICHERAT, chargée de mission au pôle patrimoine et moyens généraux,
Mme Ingrid RONSAIN, secrétaire générale du groupe S&R,
Mme Blandine GOUEL, secrétaire générale du groupe UDI,
Mme de COURCY, collaboratrice du groupe LR,
Mme Karine BRISHOUAL, directrice de cabinet du groupe FdG,
M. Marc DELESCLUSE, secrétaire général du groupe FN,

Ordre du jour :

audition de M. DELANNOY, maire de Saint –Ouen .

La séance est ouverte à 12 h 05

François DAMERVAL
Mesdames et Messieurs, bonjour. Je voudrais accueillir M. BOUYSSOU, maire d'Ivry-sur-Seine, et M. DELANNOY, maire de Saint-Ouen, qui vont être auditionnés aujourd'hui. Je vous remercie de votre présence.
J'ai reçu une réponse à la lettre du 4 avril, elle vous sera communiquée par les services. Elle contient des informations sur les listes de documents transmis, le rétroplanning et les débats en CT et CHSCT. Il manque toujours quelques documents, sur la nature desquels j'espère avoir une réponse un jour. Enfin, je déplore le fait que cinq P-V soient en retard de validation. C'est très problématique pour notre dernière réunion de MIE.

David BONNEAU
Les P-V seront transmis cet après-midi.

François DAMERVAL
Quelle est donc la prochaine date de convocation pour les valider, puisque nous n'avons plus de date ?

David BONNEAU
Ce n'est pas moi qui fixe les dates de la MIE, vous déterminez vous-mêmes votre ordre du jour.

François DAMERVAL
La transmission des P-V n'est toutefois pas de ma responsabilité.

Jean-François LEGARET
N'avons-nous pas d'autre réunion de prévue ?

François DAMERVAL
Non. Et nous devons transmettre notre rapport avant le 18 mai.

Jean-François LEGARET
C'est à cela que je pensais. Si les membres de la commission en sont d'accord, la validation des procès-verbaux pourrait être assurée conjointement par le président et le rapporteur, au nom de la commission.

François DAMERVAL
Non, ce n'est pas ainsi qu'a lieu la validation dans les formes d'un P-V.

Jean-François LEGARET
Nous n'allons pas nous réunir pour valider un P-V, cela me paraît un peu formaliste.

William DELANNOY
Pouvez-vous régler vos affaires ? Si cela continue ainsi, je ne vais pas rester longtemps, je n'ai pas de temps à perdre. Merci.

François DAMERVAL
Je suis assez d'accord, Monsieur le maire. Nous allons donc passer à notre point à l'ordre du jour : l'audition des collectivités locales. Nous avons le représentant d'un site qui a été retenu et le représentant d'un site qui n'a pas été retenu : celui d'Ivry. Le cadre d'une MIE fixe les règles pour savoir si l'évaluation et l'information des conseillers régionaux ont été bien faites, et nous a permis de nous positionner de manière claire et précise sur ce dossier. Nous ne sommes pas une commission d'enquête. Nous sommes bel et bien une mission d'information et d'évaluation. Votre parole est libre. Je vous propose de faire une introduction pour présenter les dossiers relatifs à vos villes, et nous poursuivrons avec une série de questions des membres de la mission. C'est ce qui sera le plus simple et le plus logique. La parole est à vous, dans l'ordre que vous souhaitez, Messieurs les représentants des communes.

William DELANNOY
Comme le maire d'Ivry était prévu avant moi – à 11 h 30 et moi à 12 heures –, je lui propose de prendre la parole avant moi. Nous allons respecter la chronologie de la convocation.

<u>Audition du maire d'Ivry-sur-Seine, M. Philippe BOUYSSOU</u>

Philippe BOUYSSOU
Merci, William, c'est ce qu'on appelle être un bon gagnant… J'ai effectivement été convoqué à 11 h 30, et l'on m'avait dit que je pourrais mandater une personne pour me représenter si je n'étais pas disponible. Au regard de cette formule, je n'ai pas cru bon de confirmer ma présence. Si je m'étais exprimé à 11 h 30, je l'aurais peut-être fait en dehors de la présence de William DELANNOY, qui a eu la chance de bénéficier pour sa ville d'une décision positive de la Région pour l'implantation de son nouveau siège. Cela n'a pas été mon cas et cela n'a pas non plus été le cas du maire de Saint-Denis, qui n'a pas été convié aujourd'hui.
Tout au long de la discussion qui s'est engagée entre les différents promoteurs immobiliers et la direction régionale, je me suis interdit de jouer sur la mise en concurrence des territoires entre eux, car chacun des trois projets qui ont été retenus dans la phase terminale de ce processus de décision de la Région avait des qualités et des avantages. Chacun de nous, dans le débat public avec ses populations et avec les représentants de la Région, a essentiellement fait jouer les atouts de son territoire. Si je devais citer les atouts de mon territoire et du projet lui-même, je les énumérerais dans l'ordre suivant :

- c'est un projet qui n'est pas encore construit et qui peut subir tous les aménagements correspondant aux besoins fonctionnels de l'organisation du conseil régional. Le fait d'avoir un bâtiment en perspective, non encore construit, ne nous était pas apparu comme étant un handicap

de départ. C'est un site dont les permis de construire sont purgés, y compris sur les plans de la pollution et de l'archéologie. Le projet pouvait donc démarrer dès que la décision de la Région était prise, et rentrait dans le calendrier affiché par la Région ;

- l'architecte qui était chargé de conduire le projet a proposé à la Région un bâtiment spécialement dédié à l'hémicycle. Dans les règles de marchés publics, comme c'est le lieu qui doit accueillir du public, il doit être en maîtrise directe de la Région, et il y avait cette possibilité d'avoir un hémicycle remarquable, et ce, avec une signature architecturale de qualité ;
- sur ce site, qui est un « campus urbain », d'autres fonctions du conseil régional et d'autres structures associées auraient pu être accueillies au fil des années. La possibilité d'accueil était en effet bien plus large que le simple transfert du siège du conseil régional, d'autres acteurs associés pouvaient s'y regrouper, ce qui présentait un avantage. Je ne détaille pas la situation géographique : en bordure de Seine, dans l'immédiate proximité du XIII^{e} arrondissement et de Bercy ;
- d'autres éléments liés à la consultation interne qui avait été faite par une organisation syndicale – la CFDT – au sein du personnel montraient que 50 % des personnes qui avaient répondu à cette consultation avaient donné un avis favorable sur le site d'Ivry ;
- concernant le temps de transport, les documents finals qui m'ont été transmis par le cabinet Colliers montrent qu'Ivry présentait trois minutes de dégradation par rapport aux autres sites. Je trouve dommage que n'aient pas été pris en compte deux moyens de transport assez importants, qui n'apparaissent pas dans l'analyse qui a été faite dans le dossier terminal : la proximité de la ligne 8, qui est apparemment très fréquentée par les salariés du siège du conseil régional d'Île-de-France ; le tramway des Maréchaux, qui passe à quelques centaines de mètres du site concerné. Je n'ai pas lu le rapport qui a été rendu par le cabinet, mais il semble que ces deux moyens de transport n'aient pas été pris en compte, car considérés comme trop éloignés – ce qui n'est pas très juste. Cela a pénalisé notre dossier et nous a fait perdre de précieuses minutes sur les temps de transport projetés pour les personnels de la Région ;
- concernant l'enjeu du rééquilibrage est-ouest, un projet à l'est aurait pu permettre de concrétiser ces intentions politiques maintes fois répétées. Et c'est un projet qui était un des plus importants projets urbains parmi ceux qui avaient été examinés par le conseil régional et qui est un territoire de liaison entre le territoire des Grandes Ardoines, qui concerne Ivry et Choisy, et le territoire de la Zac Paris-Rive gauche, qui est dans l'immédiate proximité.

Pour finir, j'ai entendu dire que le cabinet Colliers avait été, il y a bien longtemps, le commercialisateur du site concerné à Saint-Ouen. Je ne me suis pas attardé sur la question, que je n'aborde que de façon très légère parce qu'une commission a été créée par le conseil régional. Je lui fais part de ce bruit, auquel il faudrait apporter un démenti.

François DAMERVAL
Monsieur DELANNOY, vous avez la parole, vous qui êtes vainqueur sur le sujet, et ce, alors que vous n'étiez pas à l'origine de la zone concertée et que vous aviez certaines réticences sur cette zone d'aménagement concerté quand vous étiez dans l'opposition. Nous vous écoutons.

<u>Audition du maire de Saint-Ouen, M. William DELANNOY</u>

William DELANNOY
Avant de commencer, j'aimerais savoir à qui je m'adresse, puisqu'aucune présentation n'a été faite des personnes qui sont autour de nous. Je n'en connais que quelques-unes, et j'aimerais simplement savoir qui fait partie de cette commission, de façon à pouvoir m'adresser à ces personnes en connaissant leur titre.

François DAMERVAL
À cette mission participe, selon la règle majorité-opposition au sein du conseil régional, pour la majorité M. le rapporteur, Jean-François LEGARET. Mais je vais plutôt laisser chacun se présenter.

Sophie DESCHIENS
Je suis Sophie DESCHIENS.

Gilles BATTAIL
Je suis Gilles BATTAIL, élu régional et maire de Dammarie-les-Lys.

Pascal GIAFFERI

Je suis Pascal GIAFFERI, conseiller régional et vice-président du groupe du Centre et des Démocrates.

Aurélien LEGRAND
Je suis Aurélien LEGRAND, vice-président du groupe Front national.

Michel JALLAMION
Je suis Michel JALLAMION, du Front de gauche.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Je suis Anne-Claire JARRY-BOUABID, du Parti socialiste.

François DAMERVAL
Je suis François DAMERVAL, président de la mission, et j'appartiens au groupe Europe-Ecologie-Les Verts et Apparentés. Concernant les services, nous avons M. BONNEAU.

David BONNEAU
Je suis le directeur général des services. Il y a également M. DAEHN, le directeur général adjoint chargé du pôle patrimoine et moyens généraux, et David BIROSTE, le secrétaire général du conseil régional, avec les membres de son équipe qui nous assistent pour cette mission.

François DAMERVAL
Et vous avez les collaborateurs des groupes.

David BONNEAU
Tout à fait.

William DELANNOY
J'ai avec moi Florence, ma chef de cabinet. Je vais reprendre ce que vous avez dit en préambule, Monsieur le président. J'étais en effet dans l'opposition avant de devenir maire en mars 2014. Cette Zac des Docks a été lancée en 2008. La programmation initiale qui avait été faite par l'ancienne majorité ne me semblait pas très subtile, quand l'on décide de mettre des logements à quelques mètres – et non quelques centaines de mètres – d'un incinérateur. Je n'avais pas des positions opposées, puisqu'il faut bien aménager une friche industrielle quand elle existe, mais des choix sont alors nécessaires en matière d'aménagement. Il me semblait ainsi plus intéressant de mettre un grand parc autour de cet équipement et de développer ensuite les mètres carrés constructibles par le biais de bureaux et, à la fin – le plus loin possible –, par des logements. L'ancienne majorité a fait tout le contraire. Dans cette majorité, des personnes de votre obédience ont d'ailleurs voté pour – l'incinérateur ne les dérangeant à l'époque pas plus que cela.
Nous recevons une convocation pour nous justifier de faire ce qui est le rôle du maire : un travail de lobbyiste, quand nous devons recevoir à la fois de grandes entreprises sur nos villes, des équipements publics ou des infrastructures nécessaires pour nos concitoyens. J'aimerais que vous me disiez quel est l'objet de cette commission, puisque je ne le sais pas vraiment pour l'instant. Cela me permettra de vous répondre.

François DAMERVAL
Les missions d'information et d'évaluation sont des processus d'évaluation internes pour voir si les intérêts régionaux ont été le mieux mis en valeur et comment nous pourrions nous améliorer pour la suite sur ces points. Pour nous, rencontrer les collectivités locales, c'est aussi se demander quel processus a été mis en place par la majorité et par l'exécutif pour conclure cette location avec option d'achat sur le site de Saint-Ouen. Comment les territoires ont-ils été mis en concurrence, et correspondent-ils le mieux à l'intérêt général des Franciliennes et des Franciliens ? Avons-nous respecté toutes les règles de droit ? Comment pourrions-nous nous améliorer dans le cadre du fonctionnement de notre institution ?
En rien, il ne s'agit de remettre en cause aujourd'hui le choix qui a été fait. Cela ne relève pas de notre compétence. Nous sommes dans le cadre de la mission d'information et d'évaluation que l'on peut rencontrer dans toutes les collectivités territoriales, et nous avons besoin de connaître le processus qui a conduit à choisir le site de Saint-Ouen et de savoir si ce processus était le meilleur pour représenter les intérêts des Franciliens. En tant que Région, nous avions plusieurs options et plusieurs sites. Six sites étaient en compétition, puis trois : comment est-on passé de six à trois ? Comment est-on passé de trois à un ? Nous avons besoin de connaître et d'analyser ce processus, pour nous améliorer au mieux dans les cas que nous pourrions rencontrer en tant qu'institution régionale.

William DELANNOY

Entendu, Monsieur le président, mais cela vous regarde en interne. Je ne sais pas comment se déroulent les processus pour désigner le lauréat.

François DAMERVAL
Nous non plus !

William DELANNOY
Vous pouvez en parler dans l'hémicycle lorsque vous avez vos séances. Pour ma part, j'ai un site, j'ai un développement économique, j'ai une Zac, il y a des bureaux. Nous levons la main dans le cadre d'une participation, nous défendons nos communes, à travers les atouts que vous connaissez :

- la proximité de Paris ;
- le fait d'être en Seine-Saint-Denis ;
- l'arrivée prochaine de la ligne 14 ;
- une ville comme Saint-Ouen n'est pas perturbante en matière d'utilisation. Partir du VII^{e} arrondissement et arriver en Seine-Saint-Denis bouleversait certains fondamentaux, et nous essayons de mettre en œuvre le fait que la Région ou d'autres seront le mieux accueillis, que ce soient les employés ou les élus.

J'étais candidat, je deviens maire, une candidate se présente et annonce dans la presse : « Si je suis élue, je souhaite installer le siège de la Région en dehors de Paris. » Je réponds dans *le Parisien* quelques jours ou quelques heures après en disant : « Le nouveau maire de Saint-Ouen se portera candidat. » Nous avons en effet une Zac, du foncier, des immeubles de bureaux programmés. Ensuite, elle est élue, elle décide de déplacer l'hôtel de Région. Des sites sont choisis, des maires qui n'avaient pas levé la main lèvent la main – le nombre de candidatures augmente. Je défends alors ma ville.
Monsieur le président, si vous avez fait le tour des sites – au nombre de 36 –, avez-vous vu beaucoup de maires se déplacer personnellement pour accueillir les syndicats, les élus ?

François DAMERVAL
Tous les sites sélectionnés l'ont fait. Nous voulions aussi vous demander quelles avaient été les interactions avec la présidente et avec l'exécutif, pour conduire à ce choix. Nous sommes dans un processus d'amélioration, c'est pour cela que nous avons sollicité les collectivités locales pour l'accueil. Des questions ont été posées sur votre ville. Vous en avez d'ailleurs soulevé vous-même sur les pollutions, en tant que membre de l'opposition. Il y avait également des questions sur :

- la sécurité du site ;
- les délais de livraison de la ligne 14 ;
- les services à proximité, etc.

En tant que membres de cette mission, nous nous interrogeons pour voir si les réponses que vous avez apportées à ces questions ont conduit à éclairer l'exécutif et à faire le meilleur des choix. C'est notre rôle dans le cadre de cette mission. M. GIAFFERI a une question.

Pascal GIAFFERI
Je voulais déjà remercier les deux maires de leur présence aujourd'hui. Par ailleurs, je comprends votre remarque, Monsieur le maire, parce que vous venez globalement ici pour répondre aux questions que nous avons à vous poser. Vous avez répondu à un « appel d'offres », la décision a été prise, et vous êtes donc présent pour répondre aux questions, s'il y en a. Cela me paraît parfaitement clair.

François DAMERVAL
S'il y avait eu un appel d'offres, cela serait parfaitement clair. Malheureusement, il n'y en a pas eu, puisque c'est une procédure négociée.

Michel JALLAMION
Je voulais déjà nous excuser de la convocation du maire d'Ivry à 11 h 30, tandis que nous avons été convoqués à midi. En outre, il y a des dysfonctionnements dans cette commission, c'est pourquoi il y a eu un aparté au départ.
En tant qu'élus de l'opposition, nous ne sommes pas satisfaits de la manière dont la décision a été prise, pour ce qui est de la transparence de cette décision. Nous avons estimé qu'il y avait des problèmes, et nous souhaitions être informés du processus qui avait été mis en place. Ce n'est d'ailleurs pas la présidente qui décide du site, cela a été voté par le conseil régional. Ce sont donc bien les élus qui décident du site ; c'est ainsi que fonctionnent les institutions en l'occurrence. Il n'y a pas de faits personnels, ce sont uniquement les élus, avec le rapport de force qui existe, qui décident *in fine* du choix. Cela a entraîné une demande par

l'opposition de cette mission d'information et d'évaluation. Nous avons également notamment auditionné Colliers.
Ce qu'a dit le maire d'Ivry rejoint la remarque que nous avions faite. Concernant les transports, il y a manifestement un problème dans les calculs. Alors que la ligne 14 n'a pas été prise en compte pour le site de Saint-Ouen, le nombre de changements a baissé de un, et nous ne savons toujours pas pour quelle raison il est plus direct d'aller à Saint-Ouen que de venir ici aujourd'hui. Nous n'étions pas certains que la ligne 8 et le tramway des Maréchaux n'avaient pas été pris en compte dans l'évaluation ; or, le temps de trajet a été évalué comme déterminant dans le dialogue entre la Région et les organisations syndicales, entre la Région et les élus. L'information que nous avons eue, c'est que ce critère était déterminant.
Par ailleurs, Monsieur le maire d'Ivry, est-ce que la rapidité avec laquelle il fallait livrer le site a été évoquée par la Région ou est-ce un critère qui a été établi a posteriori, pour orienter le choix du site ? C'est un des critères qui m'étonnent depuis le début, puisque le fait qu'un immeuble était déjà sorti de terre était *in fine* déterminant pour ce qui est du site de Saint-Ouen. Est-ce que des délais ont été imposés, ou du moins évoqués, dans le dialogue que vous avez eu avec la Région ?
Concernant Saint-Ouen, pourrions-nous avoir quelques informations sur la dépollution du site ? Il y a eu des interrogations, notamment par rapport à l'évaluation foncière qui a été faite. Elle devrait prendre en compte la dépollution, mais le prix demandé était en fait inférieur au nombre de mètres carrés, alors que cette dépollution devait être intégrée dans le coût de ces sites.

William DELANNOY
La Zac des Docks de Saint-Ouen est à l'origine une friche industrielle, comme beaucoup de nos territoires en Seine-Saint-Denis et ailleurs. Il s'agit de reconversions de sites. Je ne suis pas spécialiste de la question ; des organismes et des institutions veillent à ce que la dépollution soit faite correctement pour nos populations. Mais, si l'on remet en cause aujourd'hui le foncier où ont été programmés ces immeubles de bureaux et où la Région vient s'installer, il faudra aussi remettre en cause les 2000 logements qui ont été livrés, avec les personnes qui habitent dedans.

Michel JALLAMION
Je parlais de l'évaluation foncière
.
William DELANNOY
J'entends bien, mais j'ose espérer que vous avez aussi entendu l'aménageur et qu'il vous a expliqué quelles mesures il prenait pour la dépollution des sols. Si vous demandez au maire s'il a un compteur Geiger dans son bureau, non, je n'en ai pas…

François DAMERVAL
Heureusement, le site n'est pas radioactif.

Philippe BOUYSSOU
Concernant la question des délais, je rappelle que je n'ai pas vu le rapport final qui a été présenté au conseil régional. Je n'ai pas été directement impliqué dans le dialogue compétitif qui s'est instauré. Parmi le groupement de promoteurs qui étaient sur cette zone d'aménagement concerté, Bouygues avait la responsabilité de conduire le dossier et de répondre aux questions du cabinet Colliers. J'ai été en lien avec eux comme avec des élus régionaux de mon département, toutes tendances confondues, et à aucun moment je n'ai su que la question du calendrier et de la livraison de ce bâtiment à construire était rédhibitoire pour la Région. Dans mon intervention liminaire, j'ai plutôt montré les aspects favorables qu'il pouvait y avoir en matière d'évolutivité du projet, d'adaptation aux besoins fonctionnels des services de la Région. À aucun moment, cet argument n'a été évoqué.
Concernant la question des transports, certaines choses n'ont pas été prises en compte et auraient pu « améliorer notre score » pour ce qui est du temps de transport des salariés du conseil régional. En ce qui concerne la justification de la décision, je ne sais pas si William a eu un retour de l'exécutif régional, lui disant « voilà les raisons qui nous conduisent à faire ce choix », mais pour ma part, en dehors d'une discussion très cordiale par téléphone avec Valérie PÉCRESSE, je n'ai pas eu de retour de l'exécutif régional disant : « Monsieur le maire d'Ivry, nous sommes désolés, nous avons choisi tel site pour telle et telle raison. » Quand l'on s'est battu loyalement en faisant valoir les atouts de ses territoires, je pense qu'il faudrait qu'en retour l'on ait une explication.
Si vous cherchez à travers cette commission à améliorer les processus de prise de décision du conseil régional, nous aussi, dans le portage du développement urbain de nos villes, nous pouvons chercher à améliorer la façon dont nous portons les choses. Je demande à cette mission d'information – si cela n'a pas été possible directement par l'exécutif régional, que cela le soit par le biais de la commission – que soient présentés de

manière plus synthétique, plus claire et plus directe les éléments qui ont conduit à cette prise de décision. Cela vaut aussi pour les maires de Saint-Denis et de Maisons-Alfort, qui étaient dans les six territoires retenus.

Gilles BATTAIL
En ce qui concerne la dépollution du site, celle-ci est intégrée dans le coût. Cela fait partie des charges et des devoirs de l'aménageur, et cela se répercute sur les prix de vente, qu'il s'agisse de logements ou de bureaux. Cela vaut aussi pour les questions qui touchent aux transports. Je n'ai pas entendu de la part de ceux qui se posent le plus de questions une remise en cause qui permettrait d'étayer l'ensemble des questions qui nous sont posées, par exemple sous la forme d'un nouveau calcul intégrant de nouvelles lignes. Nous en avons débattu lors d'une séance *ad hoc* de la commission, je suis donc étonné que nous reparlions de ces questions. Les rapports de présentation du conseil régional sont publics, puisqu'ils sont communiqués en séance, et peuvent donc être transmis sans problème si cela n'a pas été fait.

François DAMERVAL
Je pense que le document évoqué est plutôt l'analyse de Colliers. C'est un document confidentiel et interne.

Sophie DESCHIENS
Je remercie déjà le maire d'Ivry ainsi que le maire de Saint-Ouen de leur présence. Monsieur le maire d'Ivry, je souhaitais vous répondre concernant le calendrier. Celui-ci fait effectivement partie de la liste des critères, et c'est indiqué dans la délibération que nous avons approuvée en novembre dernier et qui est publique. Elle est téléchargeable sur le site de la Région.

Philippe BOUYSSOU
Je sais bien que c'est un critère, je disais simplement que le délai de construction de ce nouveau bâtiment était respecté, par rapport aux délais affichés par la Région pour son déménagement et pour aller au plus vite. C'était un des critères de la Région, mais ce n'était pas un critère pénalisant pour notre projet.

François DAMERVAL
Monsieur DELANNOY, concernant les dates, à quel moment évoquez-vous pour la première fois avec Valérie PÉCRESSE la possibilité pour la Région de venir à Saint-Ouen ?

William DELANNOY
Je ne l'ai évoqué à aucun moment, puisque j'ai répondu à un article de presse quand elle était candidate. Et le nouveau maire s'est dès le départ positionné en disant : « Si Mme PÉCRESSE est élue, Saint-Ouen souhaite être candidat dans le cadre de ce déménagement. » Je n'ai fait que le travail d'un maire qui essaie de recevoir cette institution dans sa ville. Puis, quand l'on voit que les candidats sont au nombre de 36, l'on se dit qu'il va falloir bien défendre son territoire. Quand il n'en reste que six, cela devient sérieux, mais nous sommes parmi les six… Quand il n'en reste plus que trois, l'on réfléchit et l'on espère. Le jour où l'on apprend par les informations que l'on est retenu, l'on est très heureux ! C'est le processus que l'on vit quand des sièges sociaux s'installent par exemple.
Je me souviens d'avoir présenté le site à des syndicats ou des élus régionaux, lors de la présentation des trois derniers sites. J'ai présenté ma ville, ils se sont ensuite déplacés pour aller à Saint-Denis. J'ai souhaité les accompagner, et le promoteur qui était chargé de Saint-Denis – le groupe Icade – a offert des parapluies, des sacoches à tous les invités. Si vous me demandez : « Est-ce que les promoteurs se démènent pour séduire les uns et les autres ? », la réponse est « oui », mais pour ma part je n'avais ni parapluies ni pin's de Saint-Ouen à offrir à qui que ce soit. Pourtant, nous avons gagné. On n'a donc pas besoin de parapluies ni de sacoches pour convaincre…

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Je voulais remercier les deux maires de leur présence. Nous essayons de comprendre les raisons du choix, même si nous ne remettons pas celui-ci en cause. Je regrette que les candidats qui ne sont pas lauréats n'aient pas eu plus d'explications, ne serait-ce que pour améliorer leur offre à l'avenir pour d'autres projets. Il y avait une démarche rationnelle au départ, avec des critères, puis quatre candidats retenus. Finalement, en conseil régional, trois ont été présentés, puisqu'un motif a écarté un candidat. De toute façon, ce qui ressort, c'est que le critère principal – et qui n'était pas défini comme tel, même s'il était dans la liste – était le calendrier, et donc un bâtiment déjà sorti de terre.
Monsieur DELANNOY, vous dites que vous avez répondu dans la presse avant l'élection de la présidente de Région, mais ensuite n'avez-vous pas eu de contacts privilégiés avec Mme PÉCRESSE, pendant le déroulement de la procédure ?

William DELANNOY
J'ai des contacts privilégiés, mais comme tous les élus. Quand elle faisait un vœu, je courais derrière pour savoir si nous étions bien placés. Comme tous les élus qui se respectent, nous essayions d'avoir des informations, de savoir si nous étions dans la course. Je ne connais pas un maire, quel que soit son bord politique, qui n'essaie pas de savoir s'il est encore dans le jeu et si tout se passe bien. Ce travail-là, je ne l'ai pas fait dans son bureau, je l'ai fait lorsqu'il y avait une inauguration ou un déplacement, pour savoir si Saint-Ouen était bien placé. La réponse était : « Oui, comme tous les autres. »

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Je vous remercie. Par ailleurs, ce sont les syndicats qui avaient visité les six sites. Un des arguments de vente pour votre territoire était l'offre de logements à la location ou à l'achat pour les agents, et je voulais savoir s'il y avait un suivi sur ce point maintenant que le site a été choisi.

William DELANNOY
Un suivi de la part de qui ? Pour ma part, je ne suis pas propriétaire du foncier, je ne suis pas promoteur et je ne vends pas d'appartements. La seule chose que je peux faire, c'est encourager Nexity à faire des propositions commerciales à la Région. J'encourage aussi la Région à investir avec sa structure sociale, éventuellement pour acheter un ou deux immeubles et faire du logement social pour les fonctionnaires de la Région. Mais je ne suis pas conseiller régional pour pouvoir le faire en interne.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Je voulais juste savoir si c'était un argument de vente à un moment ou si cela vous intéresse d'avoir de futurs électeurs.

William DELANNOY
Honnêtement, je n'ai pas à choisir les futurs électeurs, ce sont eux qui choisissent les élus.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Vous pouvez quand même suivre qui va être sur votre territoire. Vous avez dit que vous préfériez les logements à quelques mètres des bureaux. C'est une stratégie pour un maire.

William DELANNOY
La stratégie s'arrête à l'aménagement, non au choix des électeurs.

Michel JALLAMION
Monsieur BOUYSSOU, vous avez dit que vous aviez veillé à ce que les propositions permettent la modularité, notamment pour accueillir les services de la Région. Pouvez-vous nous éclairer sur les différents aspects qui étaient prévus à ce sujet ?
Monsieur DELANNOY, lorsque j'ai visité le site, vous avez dit qu'il y avait la possibilité de ne pas faire que des *open spaces* et que la modularité du site était tout à fait envisageable, cela dépendrait des services. Pouvez-vous nous confirmer ce point ? Enfin, avez-vous des indications à nous donner sur les délais de sortie du second bâtiment et sur le calendrier prévisionnel ?

Philippe BOUYSSOU
Le permis de construire était déposé et purgé de toute possibilité de recours, cela revient donc à la question du délai. Même quand un permis de construire est déposé, ce qui compte avant tout, ce sont les volumétries, l'emprise au sol, l'architecture générale et les grands critères de ce que contient le permis de construire, mais les espaces intérieurs, l'organisation interne des locaux – dès lors que cela respecte le plan général – pouvaient totalement subir une adaptation en fonction des besoins fonctionnels de la Région. Il y avait la possibilité de retoucher les plans intérieurs, de repositionner les bureaux, certains accès. Il existait des besoins propres à la Région, notamment en matière de sécurité, qui pouvaient tout à fait être pris en compte dans une adaptation des permis tels qu'ils avaient été déposés et sans relancer des procédures juridiques. La loi Mop permettait à la Région d'être autonome dans la maîtrise d'ouvrage de son hémicycle et de la dimension ERP du procédé et une parcelle était dédiée à cela. Cela nous paraissait donc plutôt être un avantage, même si le bâtiment n'était pas sorti de terre.
Veuillez m'excuser, Monsieur le président, mais d'ici à quelques minutes je vais devoir prendre congé de la commission.

François DAMERVAL
Nous aussi ! Nous avions prévu que cela se termine à 13 heures.

William DELANNOY
Je n'ai pas bien compris la question sur l'*open space*.

Michel JALLAMION
Nous nous intéressons au déménagement des services et à leurs conditions de travail, nous souhaitons donc savoir si le bâtiment permet la modularité pour le personnel, pour l'adaptation de l'aménagement intérieur. Si la Région voulait des bureaux cloisonnés, est-ce qu'il serait possible d'en faire ou ce bâtiment a-t-il été conçu de telle façon qu'il empêche un redéploiement intérieur ? Le deuxième point concernait les délais du second bâtiment.

William DELANNOY
Je suppose que des adaptations sont possibles en matière d'aménagement, mais je ne suis pas celui qui construit le bâtiment. Si vous avez reçu les constructeurs, je suppose que vous leur avez posé ce genre de questions, pour savoir si leur bâtiment pouvait être transformé et correspondre à ce que vous attendez pour que les fonctionnaires puissent travailler comme ils le souhaitent dans l'immeuble. En tant que maire, je ne peux pas vous dire si techniquement c'est possible. Je suppose que oui, en considérant qu'ils construisent les immeubles pour pouvoir les moduler en fonction des besoins.

Michel JALLAMION
Vous l'avez promu ainsi lorsque nous sommes venus vous voir. Comme nous avions vu un grand espace, nous vous avions demandé s'il était possible de cloisonner les bureaux, si c'était un souhait de la Région et des agents de le faire. Et vous nous aviez dit que c'était totalement modulable. Je souhaitais simplement avoir confirmation de vos propos.

William DELANNOY
Quand vous êtes venus, il s'agissait de plateaux, et a priori cela ne me semble pas compliqué, techniquement, d'installer des cloisons sur un plateau.

Michel JALLAMION
Ce n'est pas ce que nous dit l'exécutif régional.

William DELANNOY
Si j'ai répondu à cette question de cette façon, c'est qu'il me semblait évident que l'on pouvait le faire. Mais, si ce n'est pas un souhait de l'exécutif régional, ce n'est pas mon problème.

François DAMERVAL
J'ai une question pour vous deux. La Région vous a-t-elle sollicités pour devenir propriétaire des bâtiments à terme, lorsqu'il y avait une candidature sur chaque dossier ? J'enchaîne, Monsieur DELANNOY, sur la question des calendriers et des permis de construire et des permis de construire modificatifs et des permis de démolir.

Philippe BOUYSSOU
Pour ma part, je me suis vu comme un animateur de la dynamique générale, éventuellement un coordonnateur dans le rapport aux aménageurs, mais je n'étais pas directement impliqué dans la négociation et la présentation des choses. Et cette proposition de devenir propriétaire à terme des bâtiments ne m'a jamais été faite.

François DAMERVAL
La question concerne la Région : vous a-t-elle sollicités pour devenir, elle, propriétaire des bâtiments ?

Philippe BOUYSSOU
Bouygues m'a dit qu'ils avaient offert à la Région les deux possibilités : avoir un loyer ou devenir propriétaire. Je pense que la Région aurait été amenée à trancher entre ces deux possibilités, une fois le choix fait. Comme Ivry a été mis hors-jeu, la Région n'est pas allée jusqu'au bout, mais les deux étaient possibles pour le projet d'Ivry, et cela avait été traduit de façon très claire à la Région. J'ignore ce qui aurait été décidé si Ivry avait été retenu, mais cela relève de la décision régionale.

François DAMERVAL
Monsieur BOUYSSOU, je vous remercie de votre présence aujourd'hui et vous prie de nous excuser du retard. Je passe la parole à M. DELANNOY pour les questions sur les permis de construire et les modifications qui ont eu lieu, comme l'ajout d'une passerelle entre les deux bâtiments. Où en sommes-nous pour Influence 2 ? Où en

sommes-nous du permis de démolir qui resterait à obtenir pour un bâtiment qui se trouve sur la même emprise de terrain, mais non la même emprise au sol ? Combien y a-t-il eu de permis de construire modificatifs ? Allons-nous tenir les délais ?

William DELANNOY
Il aurait fallu que vous m'envoyiez vos questions avant, parce que le maire ne peut pas connaître toutes les dates des permis de construire sur sa commune. Pour avoir ce type d'éléments, il faut nous les demander, et je demanderai aux services de Plaine Commune de nous les fournir, puisque ce sont maintenant les territoires qui instruisent cela. La Séquano doit forcément les avoir de même que Nexity, et ils doivent être plus rivés que le maire sur ces questions de dates. L'on nous présente les dossiers à signer à la fin, quand l'instruction est déjà faite.

François DAMERVAL
Concernant le permis de démolir pour l'immeuble Influence 2, est-ce la même réponse ?

William DELANNOY
Je sais que l'échéance de l'arrivée des fonctionnaires est au premier trimestre 2018 et que le second bâtiment doit être livré par Nexity en 2019. J'ose espérer que tout le monde sera dans les temps pour que cela se passe ainsi.

François DAMERVAL
Est-ce que le maire de Saint-Ouen a eu une alerte relative à des délais de retard sur la ligne 14 ? Les premiers qui vont arriver sur le site de Saint-Ouen n'auront pas encore la ligne 14, puisque la mise en service est prévue pour 2019, mais l'on parle de retards. Disposez-vous de cette information depuis un certain temps ?

William DELANNOY
Je regrette que la RATP et que la présidente de la RATP ne nous invitent pas pour nous dire personnellement ce genre de choses et que nous l'apprenions dans la presse, ou parce qu'un journaliste nous appelle et nous demande : « Avez-vous une réaction, comme on nous annonce que la ligne 14 aura dix mois de retard ? » Nous savons en tant qu'élus que de dix mois nous allons passer à douze ou plus. À l'époque, j'ai donné les éléments de réponse au *Parisien*, en estimant que c'était inadmissible. Il y avait en effet déjà deux ans de retard sur la date prévue, puisque la ligne 14 devait être pour 2017. On nous l'a annoncée pour 2019, puis pour 2020. C'est contrariant, mais je pense que ni le maire de Saint-Ouen ni la présidente de la Région et du Stif ne sont responsables des désagréments des constructeurs.

François DAMERVAL
C'est clair dans un sens, mais ça l'était aussi dans l'autre. À un moment, nous faisions ainsi campagne en disant que la Région gérait très mal les choses, puisqu'il y avait des délais de retard ! C'est toujours dans les deux sens. À l'époque, c'était généralement le patron du Stif qui était responsable des retards de la RATP.

William DELANNOY
Quand la ligne 14 a-t-elle été lancée ? Si vous remettez en cause les appels d'offres et le choix des entreprises, qui aujourd'hui ne feraient pas correctement le travail, je ne pense pas que la présidente en soit responsable.

François DAMERVAL
À partir du moment où elle inaugure ce qui a été fait par l'ancienne majorité et qu'elle s'en attribue le mérite, il faut qu'elle s'attribue aussi le mérite des retards…

William DELANNOY
Je suis donc aussi là pour répondre aux problèmes de pollution ?

François DAMERVAL
Exactement ! Un site (Bagnolet) a été barré par les syndicats – selon l'exécutif. Étiez-vous informé de la possibilité pour les syndicats de mettre un droit de veto sur un site, ou est-ce que cela n'était pas prévu dans le dossier initial ?

William DELANNOY
Je n'ai pas d'informations à ce sujet.

François DAMERVAL

Monsieur DELANNOY, nous vous remercions du temps que vous nous avez accordé et de votre patience.
Pour notre fonctionnement interne, nous devons trouver une nouvelle date pour valider les P-V et pour effectuer une présentation du rapport.

Jean-François LEGARET
Compte tenu des délais de rédaction du rapport, je propose que nous nous voyions vendredi 12 mai, à midi, si le président l'accepte. Je ferai en sorte que le rapport soit prêt et vous soit adressé à temps, pour que cette mission soit utile et concluante. Le rapport se doit d'être fidèle aux travaux de la commission, en relatant les auditions qui s'y sont tenues, les questions qui ont été posées, et cela débouchera sur un débat au conseil régional.

Michel JALLAMION
Monsieur LEGARET, je ne pourrai pas être présent le 12 mai, mais pourrons-nous avoir le rapport un peu avant, pour que nous puissions vous faire part de nos restrictions ?

Jean-François LEGARET
Oui, vous l'aurez le plus tôt possible.

François DAMERVAL
Le problème est que les 10, 11 et 12 mai sont des jours de commission, et des commissaires vont siéger.

Jean-François LEGARET
Il n'y a pas de commission le vendredi.

François DAMERVAL
Nous acceptons donc vendredi 12 mai, à midi.

La séance est levée à 13 h 03.

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 12 MAI 2017 A 12 HEURES SOUS LA PRESIDENCE DE M. FRANÇOIS DAMERVAL

Etaient présents :

Mmes Nadège AZZAZ, Sophie DESCHIENS, Alexandra DUBLANCHE, Anne-Claire JARRY-BOUABID, Béatrice de LAVALETTE, Florence PORTELLI.

MM. Gilles BATTAIL, François DAMERVAL, Pascal GIAFFERI, Vincent JEANBRUN, Jean-François LEGARET, Aurélien LEGRAND.

Participaient également à la réunion :

M. David BONNEAU, directeur général des services,
M. Daniel DAEHN, directeur général adjoint du pôle patrimoine et moyens généraux,
M. David BIROSTE, secrétaire général du Conseil régional,
Mme Nathalie VICHERAT, chargée de mission au pôle patrimoine et moyens généraux,
Mme Nathalie de COURCY, collaboratrice du groupe LR
Mme Blandine GOUEL, secrétaire générale du groupe UDI,
M. Pierre-Jean BATY, secrétaire général du groupe CD
Mme Ingrid RONSAIN, secrétaire générale du groupe S&R,
Mme Marion JEUNE, directrice de cabinet du groupe EELVA,
Mme Karine BRISHOUAL, directrice de cabinet du groupe FdG,
M. Marc DELESCLUSE, secrétaire général du groupe FN

Ordre du jour :

- la validation des p.v. des 3 et 24 février, 17,24 et 31 mars 2017
- la présentation du rapport de la MIE par M. Jean-François LEGARET

La séance est ouverte à 12 h 05

François DAMERVAL
Je vous propose que nous commencions. Notre ordre du jour appelle en premier point la validation de procès-verbaux. Je soumettrai au vote les PV uniquement des 3 et 24 février et des 17, 24 et 31 mars. Le délai apparaît trop court pour valider les procès-verbaux des 21 et 28 avril reçus à 11 heures ce jour. Leur validation sera effectuée par mail afin de les joindre en annexe au rapport, sachant que celui-ci doit être déposé jeudi. Idéalement, il faudrait que chacun puisse adresser au secrétariat ses commentaires sur le rapport, sous forme écrite, avant mardi midi. Ils seront ensuite transmis au rapporteur et à moi-même.
Mme Pawlik m'a transmis un commentaire dans lequel elle s'interroge sur la nécessité de faire apparaître dans le procès-verbal du 3 février les pérégrinations de notre rapporteur qui s'excusait pour son retard. Je partage ce commentaire, car cela n'a pas nécessairement sa place dans un PV de la commission MIE.

Les procès-verbaux appellent-ils des observations de votre part ? Y a-t-il des avis contraires, des abstentions ou des personnes qui ne prennent pas part au vote ?

Pour : LR, CD, EELVA
Abstention : FN,
Nppv :S&R,
Absents:FdG, UDI,RCDEC

Les procès-verbaux des 3 et 24 février et des 17, 24 et 31 mars 2017 sont approuvés.

Présentation du rapport de la MIE par M. Jean-François LEGARET

François DAMERVAL
Je signale que nous avons reçu ce rapport hier à 23 heures. Tout le monde a eu le temps d'en prendre connaissance, naturellement … Je laisse la parole au rapporteur, Monsieur Legaret.

Jean-François LEGARET
Merci, Monsieur le Président. Mes chers collègues, j'ai l'honneur de présenter ce rapport qui a donc été conduit sous ma responsabilité. Je tiens à vous présenter spontanément mes excuses et mes regrets pour cet envoi tardif qui vous a laissé peu de temps pour en prendre connaissance.
Je me suis efforcé dans ce rapport de reprendre les points substantiels qui émanent de nos travaux lors des onze séances de travail que nous avons consacrées à la MIE. Ce rythme est très dense comparé aux travaux d'autres MIE. Je crois que nous avons activement travaillé sur tous les points qui nécessitaient des éclaircissements dans le cadre de notre mission. Nous avons respecté le délai imparti de six mois. Ce rapport sera présenté lors de notre séance plénière des 6 et 7 juillet et donnera lieu à un débat.
Ce rapport n'avait évidemment pas pour objet de paraphraser chronologiquement les procès-verbaux de nos séances, raison pour laquelle j'ai souhaité qu'ils soient annexés au rapport dans leur intégralité. Ainsi, les points évoqués au cours d'une séance de la MIE lors de nos travaux et de nos onze séances et qui vous paraissent lacunaires dans le rapport viennent en complément. Je rappelle également que 38 documents ont été communiqués et annexés. Ils sont naturellement utilisables, sauf lorsqu'une mention de non-communication est portée sur certains d'entre eux.
Je ne vais pas vous donner lecture du rapport. Je souhaite simplement vous en indiquer l'architecture générale.
J'évoque tout d'abord la situation immobilière et patrimoniale de la région. Je vous rappelle la diversité des localisations, des effectifs et des surfaces mentionnées aujourd'hui. L'inventaire montre ainsi des sites en propriété pour une surface totale de 33 353 mètres carrés et des sites en location pour une surface de 31 103 mètres carrés. 1 950 agents constituent la sphère administrative et la sphère politique et se répartissent dans les sites susvisés, hors antennes territoriales. Le rapport fait ensuite un point sur la valorisation des propriétés et sur les charges locatives. Le diagnostic réalisé sur la situation actuelle montre sans contestation possible une dispersion des sites, une faible rentabilité et un manque d'efficience des locaux.
Le rapport évoque également la méthodologie utilisée pour le choix du site. L'engagement dans ce long processus a démarré le 21 janvier 2016 par l'adoption par notre assemblée plénière du principe de déménagement avec regroupement des agents et des élus sur un site unique hors de Paris.
Puis sont mentionnés l'organisation de la consultation, avec les missions accordées à un certain nombre de partenaires, le programme du futur site unique et les référentiels de France Domaine utilisés pour définir les sites nécessaires.
Viennent ensuite l'analyse de géolocalisation et l'analyse des lieux de résidence. Ce travail mené de manière approfondie ne peut évidemment pas, comme nous l'avons vu dans nos analyses, donner satisfaction à tout le monde, mais il prend en compte les allongements de trajet pour l'ensemble des agents.
Les organisations représentatives du personnel ont retenu 16 critères déterminants, sur l'accessibilité, la sécurité, l'environnement, le nombre de mètres carrés fonctionnels au sein des bâtiments, les éléments financiers et le calendrier. Les représentants des organisations du personnel ont également apporté leur témoignage sur le calendrier de la concertation avec les différentes étapes.
Concernant le déroulement de l'étude, 14 sites ont été présélectionnés sur les 35 projets initiaux. Une liste intermédiaire comprenant 6 sites a été alors établie : Ivry-sur-Seine, le triangle de l'Echat à Maisons-Alfort, East Time à Bagnolet, Melchior à la Plaine-Saint-Denis, Pop Up Ilot E Porte de Paris à Saint-Denis et Influence à Saint-Ouen. Je crois que nous avons disposé d'informations assez complètes sur ces six sites. Nous avons ainsi pu mener un réel débat sur les trois sites potentiels retenus dans la dernière phase de négociation. J'ai repris dans le rapport les arguments évoqués. Si certains sont omis, ils peuvent être retrouvés dans les échanges transcrits dans les procès-verbaux en annexe.
Est évoqué ensuite le processus de négociations avec les promoteurs des trois sites finalistes, ainsi que les arguments échangés. Je me réfère notamment à la dernière séance que nous avons tenue en présence de M. Bouyssou, maire d'Ivry-sur-Seine, et M. Delannoy, maire de Saint-Ouen. Les arguments retenus pour le

choix du site de Saint-Ouen sont énumérés, notamment l'articulation de la phase Influence 1 et de la phase Influence 2, l'atout important représenté par le calendrier, les avantages financiers et la qualité des bâtiments.
Nous avons mentionné l'étude sur les temps de transport, mais également l'audition complète et détaillée de France Domaine qui rend compte des comparaisons possibles et du choix d'opportunité recommandé par le pôle évaluation.
En conclusion, j'indique que la MIE s'est déroulée dans de bonnes conditions d'écoute et d'approfondissement de nos travaux, à un rythme très intense de séances et d'audition. Je pense que les réponses à toutes les interrogations qui auraient pu être soulevées ont été apportées de manière exhaustive. Il est fait mention des questions d'opportunité, du processus complet ayant abouti au choix de regrouper l'ensemble des services et des élus sur le site de Saint-Ouen, les arguments économiques. Il est rappelé que les objections juridiques soulevées n'ont pas été démontrées. Je rappelle qu'à tout moment au cours de ce processus, les intérêts des Franciliens et des collectivités ont été je crois pris en compte et préservés.
Je m'excuse de ne pas vous donner une lecture verbatim de ce rapport, mais ce n'est pas l'objet de la séance de ce jour. J'ai simplement souhaité vous présenter la structure générale de ce texte que je me suis efforcé de rendre synthétique et que j'assume. J'y ai fait figurer les points qui me semblaient les plus significatifs et sur lesquels nous avons pu débattre de manière approfondie au cours de nos travaux. Mes chers collègues, je vous remercie.

François DAMERVAL
Merci, Monsieur le rapporteur. Le travail demeure-t-il un peu amendable d'ici la remise du rapport ? Pouvons-nous émettre des propositions de modification ?

Jean-François LEGARET
Avec votre accord, je proposerai qu'à la fin de cette réunion, la MIE puisse se prononcer par un vote sur ce rapport. Si vous voulez apporter des amendements à ce texte, ceux-ci peuvent également faire l'objet d'un vote.

François DAMERVAL
Je vais donc émettre une série de propositions. Je souhaiterais une correction des approximations relevées dès la première page. En effet, votre présentation propose une réécriture de l'histoire du déménagement. Un travail a quand même été mené lors de la précédente mandature et a abouti à une proposition de site à Issy-les-Moulineaux. A l'époque, après débat, l'opposition de la droite francilienne – qui constitue maintenant la majorité – a manifesté son désaccord lors d'un vote vis-à-vis de la proposition faite par le président de l'époque.
En outre, quand vous indiquez dans votre délibération que le village régional est à 532 euros du mètre carré, valeur 2013 en location, soit deux fois supérieurs à celui négocié à Saint-Ouen, vous comparez des valeurs faciales avec des loyers économiques. Or un loyer facial et un loyer économique demeurent différents et ne sont pas comparables. Ce type d'erreur se retrouve à nouveau dans la suite du texte où les loyers plus charges se transforment simplement en loyer. Pourtant, nous continuerons à être redevables des charges locatives à Saint-Ouen surtout si nous restons locataires.
Dans la première partie, les services ne vous ont pas transmis les informations sur les implantations. Des organismes associés sont aujourd'hui implantés dans les bâtiments que vous citez, mais les surfaces occupées ne sont pas mentionnées. De fait, celles-ci sont intégrées dans le calcul de la surface totale occupée par la région. Or il me semblait qu'un organisme associé était juridiquement indépendant de la région. Je ne vois pas pourquoi on intégrerait toujours les organismes associés dans la surface occupée par la Région. Cela entraîne une baisse du prix au mètre carré.
Le rapport évoque une actualisation des biens de la région, mission confiée à BNP Paribas en septembre. J'aimerais que soit mentionnée la date à laquelle a été remise la valorisation des propriétés par BNP Paribas. Cette indication a-t-elle été transmise par BNP Paribas avant le vote du rapport qui se transformera en délibération ? Si nous sommes dans ce cas de figure, mais que les conseillers régionaux n'en ont pas été informés, un problème de transparence se pose. Au contraire, si la transmission de l'information est ultérieure au vote, cela illustre un problème de communication au détriment des conseillers régionaux. Je reviens d'ailleurs sur le poids de la charge locative actuelle à la fin de la page 3 : les charges locatives qui s'élèvent à 3 millions d'euros ne sont pas séparées du montant de 17,8 millions de la location.
La délibération initiale 06-16 incluait 16 sites. Etrangement, le point C ne fait mention que de onze sites parisiens, preuve qu'il est possible de faire dire ce que l'on veut aux chiffres, comme au langage des fleurs, pour citer Audiard.. Qui plus est, contrairement à ce qu'indique la délibération, il ne va pas rester qu'un site unique, mais également un site « archives » et deux sites « unités territoriales ». Ces unités territoriales passent de quatre à deux avec une réorganisation des services, uniquement du fait de l'exécutif, sans délibération ou de présentation en commission permanente ou en CR. Cela pose quelques problèmes en termes de démocratie puisque la simple communication des réorganisations des services n'est que la moindre des informations nécessaires à donner aux élus siégeant dans notre assemblée.

Sur la méthodologie du choix d'un site unique, une mission d'information et d'évaluation a pour but également d'évaluer si le processus décisionnel a été le bon. On peut quand même s'interroger sur la question du pluralisme qui donne un mandat à la présidente, qui ne rend compte de ce mandat devant personne d'autre qu'elle-même. Elle a associé CT et CHSCT au choix de la critérisation. Les critères n'ont donc pas été choisis en concertation avec l'assemblée délibérante, mais uniquement par l'exécutif donnant ainsi un poids énorme à la rapidité de mise en place du déménagement au détriment de la question financière. Dans une collectivité, cela pose quelques problèmes. Et cela illustre un manque de démocratie.

Un intervenant
L'assemblée délibérante a néanmoins ratifié le texte.

François DAMERVAL
Il ne restait qu'un seul choix, par oui ou par non.

Jean-François LAGARET
L'assemblée délibérante s'est prononcée, je ne vois pas ce qu'on peut faire de mieux .

François DAMERVAL
Nos définitions de la démocratie diffèrent. Il aurait été préférable de pouvoir faire un choix sur la base de plusieurs propositions.
Enfin, concernant le processus de négociation avec les promoteurs, vous indiquez dans le rapport que la note de l'office notarial « Allez et Associés » vous donne un blanc-seing. Je me permets de relire les conclusions :

> « La région dispose du choix entre différents scénarii afin d'implanter son nouveau siège. Les solutions les moins risquées juridiquement sont l'achat d'un terrain nu suivi de la passation d'un marché de travaux ou encore l'achat d'un immeuble déjà achevé et ne nécessitant aucune modification propre aux besoins de la région. Pour l'achat ou la location d'un immeuble prévoyant certaines modifications plus importantes ainsi que pour la VEFA et le BEFA, il y aurait lieu de procéder à une analyse plus approfondie au vu du dossier complet du candidat afin de s'assurer que les modifications du projet immobilier ne sont pas susceptibles de requalifier le contrat au marché public de travaux. En ce qui concerne la VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou le BEFA (bail en l'état futur d'achèvement), les critères jurisprudentiels énoncés continuent à s'appliquer. Une intention particulière doit être portée à l'évolution de ceux-ci en raison des nouvelles dispositions du droit de la commande publique. »

Cette conclusion du cabinet notarial constitue difficilement un blanc-seing pour faire de la BEFA avec option d'achat en loi MOP. Une « analyse plus approfondie au vu du dossier complet du candidat » devrait être proposée. Ce dossier existe-t-il ? Des notes des services juridiques, mais qui ne sont pas en notre possession, ont-elles été rédigées ?

David BONNEAU
Cela faisait partie de la réponse de la présidente qui vous a été remise il y a huit jours.

François DAMERVAL
Cependant, la note juridique intervient en février 2017 pour une délibération votée au mois de novembre. Les notes juridiques remises a posteriori étaient sans doute monnaie courante pour certains gouvernements afin de blanchir un ministre…

Vincent JEANBRUN
M. Mitterrand ?

François DAMERVAL
Je pensais plutôt à Eric Woerth puisque vous vouliez des noms.
En page 17, les critères financiers ne sont pas confirmés par un dossier financier qui pourrait nous être présenté. Aujourd'hui, des loyers faciaux sont comparés à des loyers économiques ; des loyers avec charges sont comparés à des loyers hors charges puisque le calcul des charges n'a pas été évalué pour Saint-Ouen. Nous voyons ainsi apparaître pour la prochaine commission permanente de nouveaux dossiers budgétaires de l'ordre de 3 millions d'euros et pour la suivante de l'ordre de 2 millions d'euros dans le but d'une réévaluation. D'ailleurs, je m'étonne que les 15 millions dévolus à la construction de l'hémicycle ne soient jamais pris en compte dans le calcul. Il en est de même de l'aménagement en mobilier qui est à la charge de la région, même s'il est annoncé que l'aménagement intérieur sera à la charge du cabinet Colliers par le biais de franchises. Néanmoins, l'argent devra être avancé. Qui plus est, dans l'hypothèse d'un dépassement des plafonds estimés par Colliers, les frais supplémentaires resteraient à la charge de la région.

David BONNEAU
Non, il est prévu que le bailleur prenne en charge les dépassements de plafond de l'aménagement intérieur des immeubles.

François DAMERVAL
Sur la troisième option présentée par Mme Ciuntu, en page 17, la somme avancée ne s'élève pas 20 millions, mais à 17,8 millions.
La page 18 reprend les conditions financières et l'avis de France Domaine qui montre que la négociation de la baisse de loyer a été menée pour insérer les franchises dans le cadre de la limite légale et non pas uniquement pour justifier de l'intérêt économique d'un déménagement pour les Franciliens. A noter que France Domaine ne valide pas le montage et n'intègre pas les externalités dans son calcul.
Enfin, la dernière phrase de conclusion prête à sourire.

Jean-François LEGARET
Je ne serai pas nécessairement en mesure de répondre à l'ensemble des interrogations.
La première question concerne l'objectivité historique. Vous vous référez particulièrement aux actes réalisés sous la mandature précédente. Ma qualité d'élu depuis un certain temps m'avantage. Mon témoignage personnel est assez précis et repose sur ma bonne mémoire puisque j'étais membre de la première commission. Sous les précédentes mandatures du président Huchon, nous avons à plusieurs reprises débattu dans cette salle de l'implantation des sites de la région et d'un possible déménagement sans que ces travaux aboutissent à un vote. Je n'ai pas eu la cruauté de rappeler que le président Huchon avait menti devant l'assemblée régionale lorsqu'il a affirmé qu'aucune proposition d'implantation n'avait été énoncée notamment par la Ville de Paris. Après la séance du conseil régional, j'en ai fait part au président Huchon qui m'a répondu qu'aucune démarche n'avait été entreprise. Je lui ai rappelé qu'en 2000, alors qu'il était président du conseil régional et que j'étais adjoint des finances à la mairie de Paris, je l'ai rencontré avec Jacques Toubon, président de la Semapa et que nous avons alors émis une proposition. Il a confirmé et dit regretter que cette option n'ait pas été choisie, car cela aurait permis d'économiser beaucoup d'argent.
Par ailleurs, je souhaite vous donner satisfaction sur l'amélioration qui permettrait de faire la différence entre le loyer et le loyer plus les charges. Je n'y vois que des avantages et m'excuse pour le manque de précision du document.
Vous parlez en outre d'un document que vous n'avez pas obtenu. Je n'ai pas compris de quel document il s'agissait. Pourriez-vous nous éclairer sur ce point ?
Concernant les organismes associés, il me semble aisé d'indiquer avec exactitude la surface occupée par ces organismes, sous le contrôle des services.
Sur la valeur de propriété émise par l'étude de BNP Paribas, sauf erreur de ma part, la question n'a pas été soulevée auparavant. Dans ce cas, nous aurions alors peut-être pu améliorer le rapport.
David Bonneau doit pouvoir apporter une précision sur le fait qu'il y ait 11 ou 16 sites.
Enfin, l'étude juridique réalisée par l'office notarial Allez et associés n'est abordée dans le rapport que dans trois paragraphes de la page 14. Je ne retrouve nulle part le terme de « blanc-seing » donné à cette étude notariale. Votre lecture semble exhaustive. Néanmoins, si vous souhaitez que ce passage soit annexé in extenso au rapport, je suis en mesure de vous donner satisfaction.

David BONNEAU
Aujourd'hui, deux organismes associés sont logés dans les locaux de la région, le centre Hubertine Auclert et le GIP Maximilien. Je ne peux pas vous indiquer de mémoire la superficie occupée, qui reste assez faible. Naturellement, la précision peut être apportée dans le cadre du rapport.
Sur la question du nombre de sites, Monsieur le Président, vous avez vous-même apporté la réponse puisque ce sont les antennes territoriales de la région et les archives situées à Saint-Denis qui permettent de passer de 16 à 11 sites.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
Je voulais souligner que les débats se sont globalement déroulés dans un climat serein, et je remercie le président et le rapporteur. Personnellement, je suis quand même assez déçue puisque pour certains d'entre nous, y compris élus de la majorité, nous avons passé des heures dans cette salle sans qu'une réelle efficacité ressorte des travaux de la MIE. Je ne souhaite donc à aucun autre élu de faire partie d'une MIE. Je regrette également l'envoi tardif du rapport même si cela devient une habitude. C'est pourquoi je refuse de voter sur la base d'un rapport qui relate plusieurs mois de travaux, mais dont j'ai pris connaissance à la dernière minute. C'est dommage, puisque nous aurions pu être d'accord sur certains points. Cependant, des imprécisions demeurent. Vous écrivez dans le rapport que l'ensemble des éléments a été transmis alors que vous nous

donnez ce matin en réunion les comptes rendus des CT et CHSCT. A l'ère du digital, si la première région d'Europe que représente l'Ile-de-France fonctionne ainsi, je suis très inquiète et encore plus pour la fonction de conseiller régional si elle se limite à faire acte de présence. J'apporte ma contribution au titre de mon premier mandat. Nous recevons quand même une indemnité conséquente en tant que conseillers régionaux.
Pour revenir sur le rapport, vous n'avez pas mentionné que le cabinet Colliers devait choisir quatre sites. Vous continuez à affirmer, comme dans la délibération, que le choix des sites est passé de six à trois.
Je me rappelle que Mme Deschiens disait que nous posions toujours les mêmes questions, ce qui semble normal. La méthode d'audit implique que nous posions la même question à des interlocuteurs différents pour justement essayer d'avoir une vision objective en fonction des réponses.
Néanmoins, des inexactitudes demeurent, notamment lorsque vous dites que la conférence des présidents a précédé la décision.

Jean-François LEGARET
La décision, c'est l'assemblée plénière.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
La décision sur le site a été annoncée avant la conférence des présidents.

Jean-François LEGARET
Je rappelle que la décision est constituée par la délibération du Conseil régional.

Anne-Claire JARRY-BOUABID
L'annonce du choix du site a précédé la conférence des présidents. Je ne peux donc pas voter ce document. Je me réjouis d'ailleurs de voir tant d'élus aujourd'hui, et notamment ceux qui étaient régulièrement présents, qui se sont sans doute agacés de la récurrence de nos questions. Je suis assez déçue par le nombre d'inexactitudes relevées dans le rapport même si je ne nie pas la quantité de travail qu'il a fallu fournir pour le réaliser.

François DAMERVAL
Y a-t-il des questions pour le rapporteur ? Cher Jean-François, je précise que la période de 1998 à 2004 reste une période assez particulière puisque, selon la règle électorale de l'époque, le président n'avait pas la majorité absolue. L'administration était donc totalement différente. Je rappelle également qu'au cours du précédent mandat, le débat du déménagement avait été organisé en conférence des présidents, mais qu'à l'époque, le président du groupe, dont vous êtes issus, avait pris une position sur le sujet.

Jean-François LEGARET
J'ai des souvenirs précis qui ne sont pas tout à fait identiques. Ne réécrivons pas l'histoire.

François DAMERVAL
Vous indiquez dans le document que le montage juridique proposé par les opérateurs a été étudié et qu'il présente les avantages, les inconvénients et les risques. Je ne lis pas cela dans la note juridique d'Allez.
La première question posée concernait la délivrance d'un rétro planning complet du pilotage de mission et nous ne l'avons toujours pas reçu. J'en suis réduit à me poser la question de sa réelle existence.
Sur la communication du dernier document de Colliers et sur les échanges entre Colliers, la région et les opérateurs que sont Tishman et Nexity, nous avons réalisé une demande écrite.
J'aimerais, quand nous vous demandons un document mais que vous pensez qu'il n'existe pas, que vous nous apportiez une réponse écrite. Cela amène de la clarté. Ce que vous m'avez envoyé ne peut pas être qualifié de rétro planning. Un rétro planning est un document complet en termes de pilotage de projet dans lequel est reportée l'intégralité des obligations financières de manière pluriannuelle. Or nous n'avons reçu aucune présentation pluriannuelle sur les charges en fonctionnement et les charges en investissement. Il manque notamment une estimation du prix de l'hémicycle. Nous nous fondons uniquement sur la proposition de Colliers, à savoir de mémoire 25 % de la surface sur la base de 2 500 euros le mètre carré, ce qui nous amène à 14 ou 15 millions d'euros. Pourtant, sur ce type de montant, il est essentiel de ne pas se baser uniquement sur l'estimation Colliers. Il convient de faire une pré-étude en amont. Une étude qui a été financée et qui passe en CP aujourd'hui propose 1,5 million d'euros. Si vous pensez que ce rétro planning n'existe pas, confirmez-le-moi par écrit.

Jean-François LEGARET
Vous nous dites aujourd'hui que le rétro planning que nous vous avons adressé ne correspondant pas à la définition que vous en faites. Si vous souhaitez que nous soyons transparents et que nous vous confirmions

que le document, tel que vous le commandez aujourd'hui, n'existe pas, c'est chose faite. Nous n'allons pas nous fâcher pour autant. Cela n'empêche pas qu'il puisse être créé si votre proposition est considérée comme ayant du sens.

François DAMERVAL
Il était écrit « rétro planning complet comprenant les contraintes légales, contractuelles, faciales ou financières ». D'ailleurs les échanges avec la société Colliers contiennent un document daté du mois de mai. Mais le document de prise de décision du 2 juillet ne contient pas de document de la société Colliers préalable. Je ne vous parle pas de la décision votée en CR. Je vous parle de l'annonce faite par la présidente et qui a amené à un vote de notre part pour valider le choix d'un site et non pas le choix entre plusieurs sites sur la base de critères, ce qui, je le rappelle, est peu démocratique. Il faudrait communiquer sur le fait que la société Colliers n'a pas actualisé son tableau avec les critères pour que cela vous soit opposable. Vous n'avez pas demandé que les tableaux soient remis à jour avec les évolutions des offres énoncées par chacun des opérateurs.

Nadège AZZAZ
Je crois que nous avons suffisamment perdu de temps collectivement.

François DAMERVAL
Je souhaite ajouter que la question de la réorganisation des services cumulée au déménagement, et qui demeure une source d'inquiétude pour les agents, ne transparaît pas dans le document. Le simple mot « réorganisation » n'apparaît pas, tout comme le fait de recourir au télétravail qui peut être vu comme un point positif ou négatif. Cela prouve le manque de considération à l'égard du traitement des agents. Sur ce sujet, j'ai vu que vous aviez évoqué des points du syndicat Synper, mais pas les points importants de la CGT et la CFDT, notamment sur l'aspect environnemental qui les inquiète énormément, comme la pollution des sols.

Jean-François LEGARET
Je rappelle que l'ensemble de ces éléments figure dans les procès-verbaux. Je fais en outre appel à la mémoire collective de la commission. Le déménagement et la réorganisation restent deux points intimement imbriqués. Je n'ai pas souvenir que cette méthode ait fait débat lors des auditions des représentants du personnel. Vous indiquez ce jour votre conception du sujet. Pour ma part, je me suis borné à être factuel et à rendre compte de manière synthétique des séances que nous avons tenues. Vous en avez fixé l'ordre du jour. Vous avez guidé les débats. Vous avez posé l'essentiel des questions. Je ne crois pas, en tant que rapporteur, avoir multiplié les questions. Je me suis efforcé d'écouter et de rendre compte de manière objective. Le point relatif au déménagement et à la réorganisation n'a pas été soulevé par les représentants du personnel. Je me suis donc borné à reprendre leurs propos.

François DAMERVAL
Je vous propose donc de passer au vote. Quelqu'un souhaite-t-il faire une déclaration ?

Aurélien LEGRAND
J'ai, comme chacun d'entre nous, lu avec attention le rapport ce matin. Il m'a fait sourire. Il est correctement rédigé et sans surprise. Finalement, il aurait pu par honnêteté être renommé : « pourquoi le choix de Saint-Ouen est-il formidable ? »
Quelques « perles » émergent. En page 10, le rapport indique que « les conseillers régionaux ont été associés à ce processus ». Nous avons effectivement eu droit de visiter de trois sites bien que notre avis suite à ces visites n'ait pas été recueilli. Une fois n'est pas coutume, je suis en accord avec M. Damerval sur la conception de la démocratie.
En page 13, sur la forme du rapport, vous donnez une explication sur la raison de l'élimination de chacun des sites éliminés : East Time à Bagnolet, le Triangle à Maisons-Alfort, etc. Il est juste dommage que ce processus n'ait pas été reproduit pour les deux autres sites de la liste intermédiaire. Au final, le site Saint-Ouen est décrit de manière élogieuse et il faut lire entre les lignes pour comprendre le choix de ce site. Je devine que pour vous les raisons politiques de ce choix restent inavouables : ce bâtiment fut le premier sorti de terre et la commune choisie est dirigée par un membre de votre groupe politique.
Par ailleurs, en page 17, je note ce raisonnement formidable sur le prix hors taxe au mètre carré : 248 euros HT par mètre carré sur Influence 1, 221 euros HT par mètre carré sur Influence 2. Cela nous donne une moyenne de 237 euros HT par mètre carré. A Ivry-sur-Seine, la moyenne du loyer s'élevait à 226 euros, mais Influence 2 reste moins cher.
Il est également dommage que l'explication du maire d'Ivry-sur-Seine ne soit pas mentionnée concernant les calculs des temps de transport. La ligne 14, dont la date de mise en service n'est pas connue avec exactitude est prise en compte pour le calcul du temps de transport sur le site de Saint-Ouen. Il se murmure la date 2020

ou 2021, mais le déménagement aura déjà eu lieu. Je plains les agents qui devront se rendre sur le site de Saint-Ouen. En revanche, les nouveaux modes de transport mis en place à Ivry, site qui avait la préférence de deux organisations syndicales ainsi que la mienne au-delà de la couleur politique de la mairie, n'ont pas été intégrés au calcul des temps de transport.
Le rapport se lit avec intérêt, mais il est préjudiciable que notre avis ne nous ait pas été demandé.

François DAMERVAL
J'ai vérifié le rapport de Colliers : les deux lignes étaient bien concernées. En revanche, il manque la ligne RER C et les douze minutes de marche ont dû être prises en compte. Néanmoins, pour les agents qui habitent aux abords de la ligne C, en considérant que tous les trains sont des omnibus et qu'ils arrêtent à Ivry, les douze minutes de marche ne constituent pas forcément un élément rédhibitoire.

Nadège AZZAZ
Mon intervention sera rapide, car je pense que nous avons consacré suffisamment de temps à cette mission d'information et d'évaluation qui, pour le coup, n'en porte que le titre. Je débute mon propos en me félicitant que cette audience réunisse autant d'élus, car nous nous sommes sentis bien seuls. Je remercie tout particulièrement les collègues de la majorité de leur présence régulière. Ils ont parfois pu être agacés par un certain nombre de nos questions, de nos tâtonnements. Néanmoins, les débats se sont déroulés d'une manière assez sereine, même s'ils n'ont pas été constructifs. Cette dernière séance est à l'image des précédentes avec des documents remis la veille, voire des documents manquants, des convocations qui n'aboutissent pas, l'absence de planning. Nous reviendrons, je pense, un peu plus tard sur la méthode. Je comprends que des priorités existent en matière de calendrier régional, mais vous comprendrez aussi que je sois agacée par le fait que nous devions donner notre avis ce jour lors d'un vote malgré ce que j'ai évoqué.
Ce jour, vous êtes nombreux en tant qu'élus de la majorité à être présents à cette MIE. Peut-être faut-il écraser l'opposition dans le cadre d'un vote ? En tout cas, le groupe socialiste n'est pas venu dans cette mission d'information et d'évaluation que nous avions demandée à la présidente avec des certitudes ou avec une présomption quelconque de type irrégularité manifeste. Nous souhaitions simplement comprendre le processus et avoir accès à un certain nombre de documents. Nous voulions surtout être un peu plus acteurs. En réalité, Valérie Pécresse a basé sa campagne électorale aussi sur la question de déménagement. Elle a été élue à la tête de la région Ile-de-France. La décision reste politique. Elle a choisi pour des raisons qui la concernent de déménager le siège en Seine-Saint-Denis. Elle a certainement considéré que ce site était le meilleur pour d'autres raisons. Pourtant, la volonté a été de faire croire que ce processus de choix était démocratique et participatif, que l'ensemble des organisations syndicales a donné son aval. D'ailleurs, quand elles se sont levées contre le fameux quatrième site, celui-ci a tout de suite été retiré de la liste finale. Aujourd'hui, les organisations syndicales sont extrêmement inquiètes sur leurs conditions de travail et celles des agents de la région. J'aimerais que nous puissions également entendre leur revendication première qui est le refus du travail en *open space*. Nous, en tant que décideurs politiques, sommes les mieux à même de choisir.
Le déroulé de cette mission d'information m'étonne : j'ai vraiment l'impression d'avoir perdu mon temps. J'ai été présente souvent, pas autant que je l'aurais souhaité parce qu'il est difficile de s'absenter un vendredi après-midi par semaine. Aujourd'hui, après trois mois de travaux, nous n'avons pas la réponse à la première question que nous nous posions : quel est le coût global de ce déménagement ? Quelle est l'économie pour les Franciliens ? Le reste constitue un choix politique parsemé de déclarations participatives.
Monsieur Legaret, vous savez l'estime que j'ai pour vous et j'apprécie de travailler avec vous. Mais en réalité, il manque un certain nombre d'éléments. Vous nous parlez de trois sites alors qu'il en existe un quatrième. Encore une fois, nous ne posons aucune présomption d'irrégularité.
Vous évoquez trois syndicats qui ont accepté de répondre à l'exercice qui n'était pas simple alors qu'ils étaient plus nombreux. Nous avons été mal à l'aise, quel que soit notre bord politique, lorsque nous avons reçu une représentante du personnel, complètement décontenancée, ne sachant pas répondre à nos questions. Je refuse de cautionner cette mascarade.
Il n'est pas normal que nous soyons obligés d'intervenir pour dénoncer la présence de la direction des ressources humaines, la présence du directeur général des services qui est quand même le chef de l'administration, quels que soient les liens avec la majorité. Je rappelle que lorsque nous avons demandé à avoir des personnalités associées, nous avons reçu pour réponse que les travaux devaient se dérouler à huis clos dans la sérénité et la transparence.
Je partage l'immense déception de ma collègue Anne-Claire. La dernière intervention des deux promoteurs a été extrêmement claire, réalisée par deux professionnels, qui ont répondu à nos interrogations avec beaucoup de technicité. Néanmoins, nous déplorons cette volonté d'obstruction. Dès le départ est apparue une forme de défiance à notre égard, à celle de nos demandes et de nos questions.
Monsieur Legaret, nous ne pouvons pas voter ce rapport puisqu'il n'apporte pas de réponse à la question principale relative au coût global et à l'économie pour les Franciliens malgré une commission finance

administration générale, malgré de nombreuses commissions administration générale, malgré deux séances plénières consacrées au sujet et une mission d'information et d'évaluation.
Le groupe socialiste votera donc contre ce rapport.

Jean-François LEGARET
Je vais m'efforcer à l'issue de cette séance d'apporter quelques précisions que vous souhaitez sur le rapport sans en modifier la structure.
Concernant le site de Bagnolet, je suis d'accord pour ajouter une argumentation. Pour le reste, je vous laisse la responsabilité de vos propos. J'aimerais que vous ne mainteniez pas l'expression de « volonté d'obstruction » que vous avez employée, car je n'ai pas mené ces travaux dans cet état d'esprit. Vous êtes en droit d'exprimer votre insatisfaction, mais l'expression de « volonté d'obstruction » n'est pas appropriée.
Je vais donc m'efforcer d'améliorer ce rapport sur les points de détail et je vous en ferai parvenir une version corrigée au plus tard en fin de semaine prochaine.
Il va de soi que le procès-verbal de la présente séance sera également annexé au rapport. Tout ce qui a été évoqué, y compris les insatisfactions et les demandes de précision seront mentionnées.
Quant au dernier point que vous venez de soulever, je vous signale que le bilan financier présentant les avantages et les inconvénients et le solde se trouve dans le rapport.

Nadège AZZAZ
Cela représente-t-il des économies pour les Franciliens, Monsieur LEGARET ?

Jean-François LEGARET
Oui, quelles que soient les solutions qui sont retenues. En tout cas, vous avez les éléments en main. Je pense que vos propos sont essentiels. Il serait appréciable que nous puissions organiser en juillet un débat démocratique qui ne se borne pas seulement à réitérer les travaux de la MIE, mais que nous ayons un débat sur la prospective, que nous puissions débattre des options financières et formuler en connaissance de cause les choix économiques à arrêter, ce sera un débat intéressant, j'en accepte l'augure. Le conseil régional en assemblée plénière se prononcera au vu de ce rapport.

Gilles BATTAIL
Contrairement à certains, je suis ravi d'avoir participé à ces travaux. Je n'ai pas pu être présent à toutes les séances, mais j'ai trouvé que nous avions reçu des informations de qualité professionnelles qui nous éclairaient sur l'ensemble des questions posées. Vous savez que ces professions sont soumises à une obligation de conseil et elles n'ont pas manqué à leur devoir. Ensuite, il appartient à l'exécutif de formuler un avis qui a également été rendu. Il serait inexact de croire que les gens n'ont pas réfléchi à l'ensemble des données qui ont été fournies.
Sur le processus, je tiens à redire que la majorité a accédé à une demande qui avait été formulée. J'ai eu l'impression qu'au cours de ces débats, toutes les questions pouvaient être posées. Certaines m'ont paru assez éloignées des réalités économiques puisqu'une négociation économique entrait également en ligne de compte.
Nous avons reçu des éléments qui vous ont d'ailleurs été donnés très tôt dans le déroulé de nos travaux par Mme Ciuntu.
Enfin, simple question de bon sens, je ne peux pas envisager qu'il puisse être moins avantageux d'être regroupés au sein d'un site unique plutôt que d'être répartis sur divers lieux, ce qui est le cas actuellement. Que nous appréciions ou pas la ville de Saint-Ouen, il m'apparaît tout de même que le maire de cette ville a eu une attitude raisonnable et détachée vis-à-vis de tout ce qui s'est passé. Qu'un autre maire ait éprouvé une certaine déception, je le comprends également, mais c'est aussi un choix raisonné.
A nouveau, j'ai été ravi de participer à ces travaux d'abord parce que je ne savais pas en quoi consistait une MIE. Pour ma part, je dis de manière sereine et déterminée que je n'ai aucun scrupule à confirmer la décision qui a été prise, je pense, en bonne connaissance de cause.

François DAMERVAL
Je souhaite avant tout remercier Mme ESTEVE pour son travail, ainsi que M. PAVLOVIC et Mme VICHERAT, qui ont assisté à l'intégralité de nos débats. Je voulais remercier aussi pour leur coopération et sans rancune, le DGS, l'intégralité des services et M. BIROSTE.

Jean-François LEGARET
Je souhaite les remercier également ainsi que le président DAMERVAL.

François DAMERVAL

Je remercie le rapporteur, vous tous et les collaborateurs des groupes politiques qui ont contribué. Je rappelle quand même le principe d'une mission d'information et d'évaluation. C'est aussi l'occasion de proposer des modes de fonctionnement différents c'est-à-dire la possibilité de tirer des conclusions sur la prise de décision et son éventuelle amélioration. J'ai vu dans le travail accompli de nombreux documents qui auraient été utiles à l'information des conseillers régionaux en amont, au moment de la prise de décision. Le vote engage un budget de l'ordre de 470 millions d'euros sans compter les externalités associées. Je pense que nous aurions dû recevoir les documents qui nous ont été communiqués dans le cadre de la MIE avant le vote de cette délibération.
Par conséquent, je pense que la délibération initiale CR 06-16 est néfaste en termes de fonctionnement démocratique. Nous ne pouvons pas mandater la présidente pour qu'au final un seul choix de site d'emménagement nous soit proposé dix mois plus tard, en novembre, sans que nous ayons été consultés sur les critères amenant au choix, avec toutes les conséquences que cela implique. Il revient à l'assemblée délibérante, à la conférence des présidents ou à la commission administration générale de délibérer de ces sujets. Ce système de mandat est contre-productif et reste à revoir pour améliorer le débat démocratique.
Mon autre point concerne le risque juridique. Lorsque des notes juridiques sont fournies par les services, elles devraient automatiquement être communiquées à tous les conseillers régionaux avant une délibération afin qu'ils puissent alerter sur les risques que peuvent représenter certaines décisions. L'information ne doit pas rester uniquement à destination de l'exécutif. Je pense que si nous avions reçu la note juridique du cabinet notarial Allez en novembre, le mode de débat et le processus démocratique auraient été très différents.
Enfin, sur ce type de sujet, nous sommes dans l'obligation de prendre en compte toutes les externalités financières et en termes d'image. Ces points n'ont pas pesé dans la balance dans le cadre du déménagement. Aujourd'hui, le site de Saint-Ouen est assez proche des partenaires de la région, mais disparaît du champ visuel des Franciliens. Ce que nous appelons parfois « dépenses somptuaires » dans les critiques sur certains types de bâtiment, peut également marquer l'histoire. Il faut savoir à certains moments aller à l'encontre des discours simplistes. Dépenser 450 millions d'euros dans un bâtiment loi MOP avec une architecture qui donne une identité à la région peut avoir des conséquences.
Le dernier point dont nous subirons peut-être les effets à l'avenir consiste à ne plus être implanté dans le VIIème arrondissement, ce qui signifie être loin de Matignon. Cela aura peut-être des conséquences financières dans le cadre des prochaines négociations ? Je me souviens des débats durant lesquelles la présidente nous informait de l'obtention de 300 millions d'euros pour le Pass'Navigo. Lorsque nous aurons déménagé à Saint-Ouen et qu'il faudra mettre en place une navette pour se rendre à Matignon ou à l'Assemblée nationale, ce sera sans doute plus compliqué, notamment pour les députés qui siègent dans notre hémicycle, bien que je sois contre le cumul des mandats !
Sur le mode de fonctionnement, je souligne le jeu de chat et de la souris pour obtenir les documents. Nous l'avons clairement compris.
Parmi les évolutions à souhaiter, nous pourrions devenir un jour une région transparente où tous les documents de travail sont mis à disposition de l'ensemble des conseillers régionaux au moment des délibérations. Ces propositions concernant le mode de gouvernance pourraient faire partie d'une MIE.
Je ne sais pas si nous pouvons passer au vote puisque le document doit être amendé.

Jean-François LEGARET
Je vous propose de voter sur l'état actuel, avec le bénéfice des améliorations que je vais m'efforcer d'apporter.

François DAMERVAL
Nous passons au vote. Qui est pour le rapport ? Contre ? Qui s'abstient ? Qui ne prend pas part au vote ?

Pour : LR, UDI, CD,
Contre : S&R, FN, EELVA
Absents : FdG, RCDEC.

Le rapport est adopté en état avec les corrections qui seront apportées par M. le rapporteur.

Je vous remercie.

Le président lève la séance à 13 heures 20