

Monsieur le président,  
Mesdames et Messieurs les députés,

Je voudrais tout d'abord vous remercier de me donner l'occasion d'aborder la question tout à fait essentielle de l'immobilier du ministère de la justice – et plus particulièrement du regroupement des services centraux du ministère de la justice au sein d'un site unique.

Votre commission est en effet très attentive à cette question de la politique immobilière de l'Etat, exerçant une grande vigilance en cette matière relevant de vos missions d'évaluation et de contrôle. C'est avec une même attention que le gouvernement s'attache également à définir sa politique immobilière équilibrée – en conciliant les exigences budgétaires et la qualité des investissements, toujours en quête d'une analyse approfondie des coûts et avantages de chaque opération menée.

Depuis 2002, un effort de rationalisation sans précédent a été mené dans la gestion du parc immobilier de l'Etat, motivé par la conscience du poids de la politique immobilière sur les finances publiques et de la nécessité de valoriser notre patrimoine immobilier. C'est dans cette perspective que le ministère de la justice a pris ses responsabilités et choisi de regrouper ses services centraux au sein d'un seul et même site. Cette décision nous permet, tout en offrant des conditions de travail optimales aux agents du ministère, en favorisant le travail transversal entre les services, de mutualiser les moyens et de réaliser ainsi des économies substantielles.

La première phase du projet, qui avait conduit le ministère de la Justice à retenir un site situé à Balard, a suscité des incompréhensions et des malentendus, que je crois important de dissiper aujourd'hui, qui ont conduit le Parlement à décider une réduction de crédits, nous contraignant à renoncer à la solution que nous avions retenue. Nous avons pris acte de cette décision, et relancé le projet.

Je voudrais revenir un instant, avant de répondre à vos questions, sur la conduite de la première phase du projet, pour en venir ensuite à la situation actuelle. Je suis profondément convaincu que par nos échanges nous pourrions très utilement faire bouger les lignes, et conduire ce projet sous les meilleurs auspices.

Actuellement, le ministère de la justice et des libertés loue plusieurs sites implantés à différents endroits de la capitale. Dans un souci de rationalisation et de meilleure gestion de notre parc immobilier, il a été décidé de regrouper ces sites en un seul site commun – tout en conservant le site Vendôme.

Ce projet, initié par mon prédécesseur, constituait une mesure d'économie mais aussi de bonne gestion pour faciliter le travail des différents services – il était aussi motivé par l'expiration au 1<sup>er</sup> juillet 2011 des baux des sites actuels du ministère de la justice. Ces objectifs sont toujours pleinement d'actualité.

Je rappellerai quelques éléments de contexte, qui nous ont conduits à retenir dans ce première phase des opérations le site de l'Ouest-parisien, et les contraintes auxquelles nous devons nous soumettre.

Première contrainte, celle des délais.

La phase de prospection pour le choix d'un site approprié a été longue – et nous avons dû, en outre, recentrer projet afin de respecter les nouvelles normes budgétaires décidées par Bercy en mars 2010, et entérinées par le conseil de modernisation des politiques publiques en juin 2010.

Les sites n'ont donc pu être complètement arrêtés qu'en octobre 2010, et en raison des contraintes de calendrier, il était impératif d'accélérer la procédure – nous conduisant à privilégier le vecteur du décret d'avances pour l'ouverture des crédits ainsi qu'à une saisine en urgence le Conseil pour l'immobilier de l'Etat. Cette solution nous permettait de gagner plusieurs semaines très précieuses sur un calendrier déjà particulièrement serré.

J'ai entendu beaucoup de choses sur le site que nous avons retenu, sur la pertinence des choix et sur leur rationalité même. Je veux dire que c'est en

responsabilité et après une analyse précise des coûts et avantages de chacun des projets que nous avons opté pour le site de l'ouest-parisien, plutôt que celui de Bagnole. Nous n'étions pas hostile à une implantation dans l'Est de Paris, ce sont bien les mérites respectifs de chacun des sites qui ont été déterminants.

Mais je veux souligner aussi que le site de Bagnole ne figurait pas dans la liste initiale des propositions retenues par le ministère, il y a été introduit à la suite de la préemption par BNP Paribas du site de Montreuil (qui était notre troisième choix).

Néanmoins, nous avons mis en regard les avantages que chacune des options d'implantation – en tenant compte de l'ensemble des critères qui doivent présider à nos choix. Je crois que le critère du coût immédiat de l'investissement ne peut être le seul à guider nos choix – il faut, en effet, mettre en regard le coût, et la qualité de l'investissement réalisé. C'est la raison pour laquelle nous avons choisi de retenir le mieux-disant.

Et à la vérité, dans le cas d'une acquisition, le site de Balard, bien que plus cher de 60 millions d'euros par rapport à celui de Bagnole, constituait un bien meilleur investissement dans le temps. La valeur patrimoniale du bien, actuelle et future, était bien supérieure – le site étant implanté dans un quartier d'affaires en plein développement. Je crois que chacun en conviendra, une bonne gestion patrimoniale passe aussi par la qualité des investissements réalisés – car nous recherchons les conditions d'un déménagement pérenne. Toutefois, la solution d'une acquisition au comptant initialement envisagée n'a pu être menée à terme, en raison des orientations de politique budgétaire prises alors.

Il a été reproché le coût supérieur de cette implantation à Balard par rapport à celle de Bagnole : je précise toutefois qu'en retenant ce site, le ministère de la justice réalisait des économies substantielles – à hauteur de 10.6 millions par rapport à la situation actuelle. Le site s'inscrivait par ailleurs dans les normes de bonne gestion immobilière fixées par Bercy (375€/m<sup>2</sup>), tout en offrant des qualités très supérieures à celles du site de Bagnole pour l'accueil des personnels du ministère : un immeuble plus récent, plus fonctionnel, une enceinte sécurisée, et un respect des normes environnementales supérieures.

Ce sont l'ensemble de ces critères, sans perdre de vue bien sûr celui du prix, qui doivent bien sûr présider au choix du futur site.

Nous avons établi un nouveau cahier des charges, avec France Domaine, qui a été diffusé à l'ensemble des professionnels de l'immobilier de bureau. Nous avons retenu deux options, celle de l'acquisition, que je souhaite privilégier, conformément aux préconisations du Conseil immobilier de l'Etat (auxquelles je sais que vous souscrivez pleinement), et celle de la location avec option d'achat.

L'objectif est de présenter un projet au Conseil immobilier de l'Etat à l'automne afin d'arrêter le choix d'un site, courant du deuxième semestre 2011. La procédure est déjà bien avancée puisque nous serons en mesure d'examiner les propositions dès la mi-juillet.

Afin de garantir un examen comparatif approfondi des options figurant dans chacune des propositions, nous avons choisi de faire appel à un « assistant au maître d'ouvrage », qui doit être prochainement désigné. Par une analyse méthodique des coûts et avantages comparés de chacune des options, nous serons en mesure de satisfaire à l'ensemble des exigences que je rappelais à l'instant – le critère de coût devant être mis en balance avec la qualité du site (fonctionnalité, âge de la structure, qualité environnementale, accessibilité en transport en commun etc.).

A l'heure de réaliser ces nouveaux choix, et alors que nous avons réorienté notre projet, je voudrais souligner que je serai très attentif, comme nous l'avons d'ailleurs toujours été, à respecter les contraintes budgétaires, et à mener une appréciation équilibrée des différentes offres qui nous seront présentées, en choisissant la localisation la mieux adaptée et en veillant à réaliser le meilleur investissement à long terme. Nous mènerons ces choix en pleine concertation avec les représentants des personnels, car c'est à cette condition que nous pourrons conduire le changement.

Enfin, je veux dire toute l'importance de faire aboutir ce projet de site unique, car sa réalisation permettra également de poursuivre les autres chantiers engagés par le ministère de la justice pour rationaliser la gestion de son parc immobilier.