

FICHE**Relogement des services de Chaptal****Historique et problématique rencontrée :**

L'immeuble de Chaptal accueille différents services à la fois de direction et déconcentrés d'abord de la DSF puis de la DDFiP 34 depuis le 1^{er} octobre 1967. Le dernier avenant au bail initial date du 20 avril 2010 et précise que le bail en cours est renouvelé à compter du 1^{er} mai 2010 pour 12 années venant à expiration le 30 avril 2022.

S'agissant de la répartition des travaux entre le bailleur et le propriétaire, il ressort notamment que les prescriptions de la commission de sécurité relatives aux problèmes d'isolement et du niveau de sécurité insuffisant du bâtiment, relèvent des grosses réparations qui sont à la charge de la Caisse d'Epargne Languedoc-Roussillon « CELR ».

À plusieurs reprises, la DDFiP 34 a rappelé et mis en demeure le propriétaire ses obligations dans le cadre de travaux qui lui incombent, pris à sa charge certains travaux et lancé une étude de mise en sécurité du bâtiment. Au-delà, une présentation à la commission de sécurité a lieu en 2017 en présence du propriétaire et il est convenu que le bailleur déposera les demandes d'autorisation nécessaires afin de conduire les travaux de mise en sécurité du site. Plusieurs bilans d'étape sont souhaités par la DDFiP 34 auprès de la CELR, mais restent sans réponse.

En juillet 2020, la CELR informe la DDFiP qu'elle a obtenu l'autorisation de travaux de mise en sécurité et de leur démarrage à l'automne 2020. La durée prévisionnelle de ces travaux est prévue sur 10 mois. Les travaux doivent s'effectuer par plateau en démarrant par le 5^e et dernier niveau et la durée d'intervention est estimée à 1,5 mois par niveau. Les services BIL et Domaine sont mobilisés dans la recherche de solutions de relogement des services concernés.

La DDFiP se met en ordre de marche pour libérer un niveau et engager ainsi les opérations tiroirs en vue de la réalisation des travaux projetés par le bailleur : il est prévu que la division de la formation professionnelle ainsi que l'ACIF de Montpellier puissent être relogés dans du locatif.

Cependant, la CELR demande à la DDFiP une participation financière aux travaux de mise en sécurité incendie à hauteur de 45 % du coût total des travaux qui s'élève à 4 M€. Il n'a pu être répondu favorablement aux prétentions de la CELR quant à la partie susceptible d'être cofinancée par la DDFiP, ce type de dépense n'entrant pas dans le champ des travaux à la charge du locataire.

Par la suite, malgré les relances faites par la DDFiP 34 auprès du bailleur, ce dernier nous informe oralement qu'il n'a pas l'intention de procéder aux travaux qui lui incombent et par conséquent, de ne pas renouveler le contrat de location après le 30 avril 2022 ; ce qui se traduit par une signification par voie d'huissier de justice aux fins de quitter les lieux, reçue du bailleur le 15 février 2021.

Dès lors, la DDFiP 34 met en place un dispositif basé sur la recherche active de locaux en vue du relogement complet des services de Chaptal, selon les 4 axes suivants :

1. optimiser les bâtiments domaniaux occupés par la DDFiP sur Montpellier : Montmorency, Mosson et Millénaire ;
2. intégrer d'autres bâtiments domaniaux sur Montpellier avec le concours du Préfet, des services de la RRPIE de Toulouse et le service local du Domaine ;
3. envisager la construction sur le site domanial du Millénaire d'un bâtiment modulaire tertiaire écoresponsable (BMTECO), compte tenu de la superficie importante du terrain qui jouxte le bâtiment existant ;
4. rechercher des locaux sur de l'immobilier de bureau en locatif.

À ce jour, ces hypothèses de travail ont produit les résultats ci-après :

1. Densification des bâtiments domaniaux occupés par la DDFiP

- **Le site de Montmorency** fait déjà l'objet de travaux importants liés d'une part à la relocalisation des services en vue d'une meilleure cohérence fonctionnelle et d'autre part, à un programme de travaux d'économies d'énergie dans le cadre du plan de relance mis en œuvre avec la crise sanitaire. Dans l'optique du relogement de Chaptal, 2 services pourront y être accueillis :

- * le Pôle d'Evaluation Domaniale
 - Échéance : Eté 2021
 - Localisation : Bâtiment B - RDC
- * le PNSR
 - Échéance : Novembre 2021
 - Localisation : Bâtiment B - RDC

- **Le site de la Mosson** offre la possibilité d'accueillir 35 postes de travail suite à la réorganisation des services liée à la mise en œuvre du NRP (SIP et SIE Mosson).

À terme, ce site pourra accueillir les services fonciers montpellierains, composés :

- * du CDIF de Montpellier
- * de la BNIC :

Cependant, des travaux préalables notamment de sécurité sont nécessaires avant d'aménager l'espace. Des diagnostics sont en cours sur 2 sujets essentiels : sécurité incendie et amiante. Les travaux nécessaires seront diligentés dans les meilleurs délais dès réception du résultat des diagnostics visés supra. Dans l'attente, ces 2 services seront relogés sur le site du Millénaire.

- **Le site du Millénaire** peut accueillir jusqu'à 50 postes de travail sur une aile de l'actuel bâtiment « tripode ». Dans l'attente de la réalisation des travaux sur le site de la Mosson, le CDIF de Montpellier et la BNIC seront relogés dans cet espace disponible (Cf. supra).

Au-delà de l'optimisation du bâtiment existant, un projet de construction d'un BMTECO est à l'étude. Le site du Millénaire dispose d'un terrain d'une surface totale de 14 200 m² et le Schéma Directeur Immobilier Régional 2018/2022 a conclu qu'une réflexion devait être engagée sur la possibilité de créer un nouveau pôle administratif sur ce secteur, de nature à réduire les prises à bail ou à permettre la libération d'immeubles vétustes.

Un bureau d'études a élaboré une première hypothèse pour ce type de construction avec la possibilité d'y adjoindre une solution de restauration administrative sur ce site qui, au final, comptabiliserait plus de 300 agents de la DDFiP 34. Un accord de principe a été obtenu récemment de la DGFIP. Cependant, le délai d'exécution pour cette opération est estimé à plus de 2 ans, délai par conséquent non compatible avec le départ des services du site de Chaptal, au plus tard le 30 avril 2022.

2. Autres immeubles domaniaux sur la place de Montpellier

Le Préfet de l'Hérault, en tant que responsable départemental de la mise en œuvre de la politique immobilière de l'État, a été saisi dès le début de l'année 2021 sur les possibilités de relogement des services de la DDFiP 34 dans d'autres bâtiments domaniaux du secteur de Montpellier.

Compte tenu d'obstacles liés à la réforme de réorganisation territoriale de l'État et à la seule disponibilité de biens immobiliers vétustes qui nécessitent d'importants travaux de remise en état avec des délais non compatibles avec l'opération

La possibilité d'un relogement d'une partie des services de Chaptal dans d'autres bâtiments domaniaux que ceux occupés par la DDFiP, n'a pas pu être retenue compte tenu d'obstacles liés à la réforme de l'organisation territoriale de l'État et à la seule disponibilité de biens immobiliers vétustes qui nécessitent d'importants travaux de remise en état avec des délais non compatibles avec l'opération

3. Relogement provisoire des autres services de Chaptal en immobilier locatif

Deux axes de recherche :

A. Relogement du service de la formation professionnelle et de l'ACIF en vue de la création d'une zone « tampon » permettant le phasage des travaux de Chaptal avec la relocalisation in situ des autres services du site.

En fin d'année 2020, il convenait de prendre en compte très rapidement le relogement du service de la formation professionnelle afin d'engager le déménagement des services de l'immeuble Chaptal et de libérer un plateau pour la conduite des travaux de sécurité incendie en tout début d'année 2021.

La prospection a permis d'identifier des locaux qui correspondaient aux critères de recherche. Ces locaux, dont la surface totale de 650 m² (surface de plancher) et occupés récemment par une école privée, se situent Place Aguesseau à Montpellier au rez-de-chaussée d'un immeuble avec une entrée privative.

Cet immeuble, situé à 200 mètres de l'îlot Montmorency, est particulièrement bien desservi par les transports en commun (gare SNCF et tramway) et offre les espaces nécessaires à l'installation des salles de formation et de l'équipe de la division de la formation professionnelle et de l'ACIF, soit au total 10 agents. À

Des travaux , qui incluent le câblage du site, sont nécessaires pour accueillir les services concernés dans de bonnes conditions, ont débuté à la fin du mois d'avril 2021 et doivent normalement s'achever dans le courant du mois de juin 2021. Le déménagement des 2 services est envisagé au plus tôt fin juin 2021 et au plus tard, le 13 juillet 2021.

B. Relogement des autres services de Chaptal

Compte tenu de la très forte tension du marché immobilier local, la prospection a permis d'identifier seulement 2 immeubles susceptibles d'accueillir les services concernés :

- **l'un au Nord de Montpellier**, dans le quartier de Malbosc, sur 2 bâtiments précédemment occupés par le conseil départemental (service de l'action sociale) d'une surface totale de 3 100 m². Malgré une lettre d'intérêt adressée au bailleur, cette hypothèse n'a pas prospéré. Un autre organisme, en concurrence avec la DDFiP, a été retenu. Il est précisé que des travaux importants étaient à prévoir : rénovation du dispositif de chauffage / climatisation, rafraîchissements de l'ensemble des 2 immeubles, réfection du câblage informatique,....

- **l'autre au Sud de la ville** dans le quartier du Millénaire, dans un ensemble immobilier de bureaux, baptisé EURÊKA où siègent plusieurs entreprises.

Cet ensemble immobilier se compose de 2 bâtiments clos et sécurisés. Il s'agit du site APOLLO d'une superficie globale de plus de 10 000 m². Les immeubles, construits en 2008, sont en très bon état et proposent des prestations de qualité.

L'adresse postale de cet ensemble est : 188, Rue Euclide à Montpellier. Ce site est distant de 950 mètres à pied et de 1,1 Km en voiture de l'actuel site du Millénaire (156 Rue Alfred Nobel). Le site est accessible par 2 lignes de bus : ligne n° 9 – Arrêt « Apollo » au pied de l'immeuble et ligne n° 37 – Arrêt Eurêka à 6 minutes à pied de l'immeuble.

Ainsi, compte tenu de ce qui précède et du nombre très faible d'immeubles de bureaux de la taille souhaitée, le relogement des services de Chaptal dans l'immeuble APOLLO constitue la seule possibilité qui nous est offerte.

Il convient dès lors d'arrêter le mode opératoire de mise en œuvre de cette solution.

⇒ principales caractéristiques de l'immeuble :

- Immeuble composé de 2 bâtiments A et B attenants avec un RDC et 3 niveaux, une séparation médiane par des portes coupe-feu à chaque niveau ; ce qui permet une division aisée des surfaces à louer.
- Le bâtiment B d'une surface approximative de 4 250 m² est susceptible de répondre à nos besoins (Cf. ci-après).
- Existence d'une restauration d'entreprise au RDC du bâtiment A avec lequel les services de l'action sociale du MEFR pourrait envisager un conventionnement.
- Existence de nombreux espaces détente, salles de réunions, zones de reprographie sur chaque niveau, des sanitaires nombreux et qualitatifs.

- S'agissant des prestations techniques, la climatisation est réversible en plafond, les luminaires sont encastrés (néons et spots), les sols sont en moquette design (bureaux), thermoplastique effet parquet (tires lieux) et carrelage à l'accueil et sanitaires.
- Des places de parking sont disponibles à l'extérieur : 30 à 40.
- Enfin, la hauteur plafond est d'environ 2,70 m.

⇒ **liste des services et des emplois de Chaptal à relocaliser sur APOLLO**

* Sphère du Contrôle fiscal : (BDV, BRV, BCR, PCRP, PCE)	127
* SPF/E Montpellier 1 et 2 :	70
* PRS :	19
* DAJ :	21
TOTAL :	237

soit une SUB de 18 m² par poste de travail (4250 / 237).

⇒ **proposition d'un mode opératoire pour réussir la réinstallation des services**

Le schéma suivant est proposé :

- première visite in situ avec les chefs de service concernés prévue le 12 mai 2021 ;
- des visites virtuelles, puis sur site, seront organisées ;
- la présente fiche sera mise en ligne sur le site Ulysse 34 ;
- conclusion d'un contrat avec un aménageur d'espace en cours de recrutement : compte tenu de la présence à la fois de bureaux individuels et de plateaux, une mission sera confiée à un aménageur d'espace qui sera chargé de conduire ses travaux et d'échanger avec les chefs de services concernés. Il présentera un projet d'aménagement des espaces de travail qui tiennent compte des contraintes des services, de conduire des visites et de déterminer les éventuels travaux à entreprendre. Bien entendu, des phases d'échanges seront prévues au tout au long de ce process ;
- l'emménagement des services est prévue en fin d'année 2021 : les opérations de déménagement s'étaleront en amont sur plusieurs semaines et il sera fait appel à un déménageur. Durant cette période, le télétravail sera encouragé ;
- les plans d'utilisation des locaux seront communiqués le moment venu ;
- le mobilier sera entièrement renouvelé et le câblage informatique sera vérifié ;
- les acteurs de la prévention dont l'ISST seront consultés et un dossier sera présenté en CHSCT. Une visite sera organisée pour les membres du CHSCT.