

Extrait du Spyworld Actu

<http://spyworld.spyworld-actu.com/spip.php?article10873>

« Balard est le plus grand projet immobilier en région parisienne depuis 10 ans »

- Défense - France -



Date de mise en ligne : jeudi 4 juin 2009

Spyworld Actu

Bruno Vieillefosse est à la tête de la [Délégation pour le regroupement des états-majors, directions et services centraux du ministère de la Défense](#) (DRESD). Avec une équipe d'une dizaine de personnes, il supervise le projet Balard.

Pouvez-vous, dans un premier temps, rappeler en quoi consiste le projet Balard ?

Il s'agit de regrouper, dans le 15^{ème} arrondissement de Paris, avec le ministre et son cabinet, l'état-major des armées (EMA), les états-majors des trois armées, les centres opérationnels, les services centraux de la Délégation générale pour l'armement (DGA), l'ensemble des directions centrales relevant du Secrétaire général pour l'administration (SGA), le Contrôle général des armées (CGA), d'autres directions ou services, bref, l'essentiel de l'administration centrale du ministère. Au total près de 10.000 personnes seront installées sur le site.

Cela permettra d'améliorer la gouvernance du ministère, d'améliorer aussi les conditions de travail des personnels, de réduire les coûts de fonctionnement en mutualisant une série de services et de soutiens, et de rationaliser la gestion de l'immobilier parisien de la Défense, en vendant une douzaine d'emprises existantes.

Ce projet a été proposé par le ministre de la Défense en décembre 2007 et approuvé en conseil de modernisation des politiques publiques. Le chantier devrait commencer en fin d'année 2011, pour une mise à disposition des immeubles en juillet 2014. Le transfert complet du ministère devrait s'achever fin 2014.

Pourquoi ce site a-t-il été choisi ?

C'est la seule emprise de la Défense située dans Paris qui offre les caractéristiques requises. Notamment en termes de surfaces, de proximité d'autres sites du ministère de Paris, de constructibilité et d'accessibilité via les transports en commun. D'autres solutions ont été étudiées, à Vincennes, Villacoublay, Les Loges, Arcueil, Satory. Aucune ne répondait aux besoins.

Comment le projet est-il financé ?

L'opération sera réalisée et financée dans le cadre d'un contrat de partenariat public-privé (PPP). L'Etat apporte un terrain et remet un programme précis avec un calendrier à un opérateur choisi. Ce dernier devra concevoir, réaliser, entretenir et maintenir un ensemble immobilier sur trente ans. Dans le même contrat sera prévue la fourniture de services comme la restauration par exemple.

En contrepartie, l'Etat versera, une fois l'immeuble construit, un loyer annuel qui couvrira le coût de l'investissement, l'entretien, la maintenance et les services associés. Le montant du loyer annuel sera diminué grâce à la valorisation d'une partie du terrain de Balard sur laquelle seront construits des immeubles de bureaux à louer, dont les revenus seront ainsi reversés au ministère.

Selon les évaluations faites par un cabinet indépendant et conformément aux obligations légales, le loyer dont l'Etat devra s'acquitter sera inférieur au cumul des coûts de fonctionnement actuels de l'administration centrale et des loyers que le ministère verse. En plus, le ministère disposera de bâtiments neufs, au lieu de devoir financer l'inéluctable rénovation des immeubles actuels. En fin de contrat, dans trente ans, le ministère récupérera des bâtiments en bon état général d'entretien et de fonctionnement.

Pourquoi le ministère de la Défense a-t-il opté pour un contrat de partenariat public-privé ?

Le contrat de partenariat permet de globaliser l'ensemble des tâches de conception, de construction, de maintenance et de fournitures de services dans un seul contrat. L'Etat dispose d'un interlocuteur unique qui exerce une responsabilité globale, à la fois dans l'enchaînement des tâches et dans le temps. L'opérateur sera attentif, dès la conception, aux conditions de maintenance et d'entretien des bâtiments pendant trente ans, puisqu'il en aura la responsabilité directe. C'est le seul système qui permette, surtout pour un projet de cette ampleur, d'éviter le traditionnel rejet de responsabilités entre l'architecte, le bureau d'études, le constructeur et les maintenanciers.

La réalisation de ce projet très complexe, dans le calendrier imparti, n'est tout simplement pas envisageable dans un cadre classique de maîtrise d'ouvrage publique. Le paiement de l'investissement est également échelonné dans le temps, ce qui constitue un avantage.

J'ajoute que, pour ne pas obérer la qualité architecturale de la réalisation, nous avons prévu un mécanisme inédit de « compétition architecturale » qui contraindra chaque candidat au contrat de partenariat à présenter trois cabinets d'architectes. Ceux-ci travailleront en parallèle pour proposer une pré-esquisse architecturale. Et le moment venu, une pré-esquisse sera retenue pour chaque candidat, jusqu'au choix final.

Le projet Balard aura-t-il un impact en termes d'emploi ?

Oui car c'est le plus grand projet immobilier de l'Etat en région parisienne de la décennie. Plus de 300.000 m² de surfaces de bureaux et d'installations à construire, à rénover et à entretenir, sur 13 hectares dans Paris ! En rythme annuel, nous pouvons évaluer l'impact du projet à environ 400 emplois permanents sur la période 2009 - 2011 et environ 2.000 emplois permanents sur la période de trois ans entre la fin 2011 et la mi-2014, dont nombre d'emplois qualifiés. Face à la crise qui touche le secteur de la construction, le projet Balard arrivera à point nommé pour soutenir l'activité.

A cela s'ajoutera un impact considérable sur tout le quartier. Le sud du quinzième arrondissement en sortira grandement revalorisé, à tous points de vue.

Un nom a-t-il été donné à ce futur grand ensemble ?

Le plus simple n'est-il pas d'appeler un chat un chat ? Pourquoi pas le « ministère de la Défense » ?

J.Fouineau

Post-scriptum :

<http://www.defense.gouv.fr/modernis...>