CTAC du 16 avril 2015 siégeant en formation HSCT

Éléments financiers de l'opération Arche-Sequoia.

Éléments financiers sur le long terme de l'investissement réalisé :

On trouvera ci-dessous la comparaison des valeurs de flux budgétaires immobiliers pour l'administration centrale des Ministères, entre la situation présente et la situation après mise en œuvre de l'opération « Arche-Sequoia », sur la base des valeurs transmises au Comité de l'Immobilier de l'État en octobre 2012.

Flux budgétaire annuel en k€, hors achat du mobilier et frais de BEA,

Scénario	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Référence	80 165	81 851	84 199	86 466	89 138	99 081	98 833	100 526	103 177	105 900	108 695
Scénario APS + Esplanade	80 165	81 851	75 642	76 807	78 019	79 171	79 706	80 469	81 049	81 647	82 469
Economie annuelle réalisée	0	0	8 556	9 659	11 119	19 910	19 127	20 057	22 128	24 252	26 226

Ce tableau démontre (3ème ligne) que ce projet permet de réaliser des économies importantes sur le budget immobilier des Ministères dans la mesure où le budget immobilier du projet Arche-Séquoia augmente très légèrement par rapport au budget 2012, là où la poursuite du scénario de location et occupation de l'Arche non rénovée aurait entraîné une augmentation très importante de ce budget du fait des révisions et/ou renégociations de loyers.

Par contre, en termes budgétaires, les économies sont moindres : ainsi, entre 2012 et 2017, l'économie réalisée n'est que de 1M€ alors qu'en termes économiques, l'économie réalisée est de 20 M€. En d'autres termes cette opération permet de stabiliser le budget des Ministères qui aurait dérivé fortement sans la mise en œuvre de l 'opération d'optimisation immobilière. Le Ministère en charge des Finances raisonnant à budget constant, sans la mise en œuvre du projet ***Arche Sequoia***, les Ministères auraient dû faire des économies très significatives sur d'autres postes de dépenses pour absorber l'augmentation du poste immobilier.

Les paramètres suivants expliquent les économies constatées :

- la non indexation des remboursements des BEA de l'Arche, et du crédit-bail alors que les loyers seraient indexés,
- la diminution des surfaces occupées par optimisation de l'agencement des espaces et l'utilisation de bureaux partagés (mise en œuvre de la charte d'aménagement).

Le coût final de l'opération ne sera définitivement connu que lors de la fixation des taux d'intérêt à long terme qui sera effectuée ultérieurement : juin 2015 pour le crédit bail, et a priori septembre 2015 pour le BEA. Compte tenu de l'évolution des marchés financiers, ces taux risquent d'être inférieurs à ceux pris en compte dans les calculs ci-avant, ce qui conduira à une augmentation des économies annoncées.

De même l'offre du lauréat présente des coûts sensiblement inférieurs aux hypothèses de coûts prises en compte dans le dossier transmis au CIE, et devrait conduire à des économies

de loyer plus importantes. Ce point ne pourra être confirmé qu'après l'achèvement du chantier et la prise en compte des imprévus et modifications éventuels.

Par ailleurs les améliorations techniques apportées à la grande Arche en termes environnementaux permettent une économie annoncée des consommations de 300kwh/m² annuel à 100kwh/m² annuel, qui méritera d'être vérifiée après livraison.

éléments financier des opérations de réinstallation :

Les différentes dépenses liées aux opérations de déménagement/réinstallation et aux études générales nécessaires au montage du projet se sont élevées à :

- Études générales, frais d'actes et de procédures : 4.850.000 € ;
- Frais de déménagement : 1 000 000 € ;
- Acquisition de mobilier : 6 000 000 € ;
- Acquisition de matériels informatiques et téléphoniques (dont 3G et 4G) : 5 000 000 € ;
- Équipement des salles de réunion : 300 000 € ;
- Signalétique : 260 000 €.

DAFI

25_03_2015.