

Schéma directeur de l'immobilier régional (SDIR)

Région : Martinique

Période 2024-2028

Vol. 2 : stratégie

TABLE DES MATIÈRES

1 ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LA RÉGION.....	4
1.1 Orientations liées aux objectifs de la politique immobilière de l'État.....	4
1.2 Spécificités de la région et conséquences sur l'immobilier.....	7
1.3 Définition et expressions des besoins immobiliers.....	9
1.4 Organisation des espaces de travail.....	10
1.5 Stratégie de performance environnementale.....	12
1.5.1 Politiques gouvernementales.....	12
1.5.2 Réglementations applicables.....	15
1.6 Stratégie de gestion des risques.....	17
2 STRATÉGIE PATRIMONIALE.....	18
2.1 Objectifs et exposé de la stratégie patrimoniale.....	18
2.1.1 Réduction de la vulnérabilité aux risques naturels.....	18
2.1.2 Optimisation du parc.....	19
2.1.3 Amélioration de la performance environnementale du parc.....	23
2.1.4 Conservation et modernisation du patrimoine.....	24
2.1.5 Professionnalisation et organisation de la fonction immobilière.....	25
2.2 Opérations patrimoniales envisagées.....	27
2.2.1 Préambule.....	27
2.2.2 Opérations envisagées.....	28
2.2.3 Bilan attendu.....	60
2.3 Maîtrise des prises à bail.....	61
2.3.1 Préambule.....	61
2.3.2 Actions envisagées.....	61
2.4 Optimisation des cessions.....	67
2.5 Valorisation du patrimoine.....	69
2.5.1 Valorisation des actifs.....	69
2.5.2 Valorisation du foncier.....	70
2.6 Densification du parc.....	73
2.7 Réduction de la vacance au sein du parc.....	75

2.8 Segmentation du parc.....	76
2.8.1 Biens à quitter.....	76
2.8.2 Biens dits intermédiaires.....	77
2.8.3 Biens à conserver.....	78
2.8.4 Synthèse de la segmentation des actifs.....	79
3 STRATÉGIE D'INTERVENTION.....	80
3.1 Objectifs de la stratégie d'intervention.....	80
3.2 Actions envisagées.....	81
3.2.1 Opérations de confortement parasismique.....	81
3.2.2 Opérations de sécurisation para-cyclonique.....	84
3.2.3 Stratégie de transition environnementale.....	86
3.2.4 Remise en état du patrimoine.....	87
3.2.5 Préservation du patrimoine.....	88
3.2.6 Mise en accessibilité des ERP.....	90
3.2.7 Gestion du risque amiante.....	91
3.2.8 Nouveaux espaces de travail.....	93
3.2.9 Autres actions.....	95
4 STRATÉGIE ENVIRONNEMENTALE.....	101
4.1 Rappel des enjeux.....	101
4.2 Plan d'actions.....	101
4.2.1 Actions sur les acteurs.....	101
4.2.2 Actions sur les usages.....	103
4.2.3 Exploitation / maintenance des équipements.....	105
4.2.4 Travaux et audits.....	106
4.2.5 Effets de la réduction des surfaces du parc.....	115
4.2.6 Autres actions avec impact environnemental.....	115
4.3 Synthèse des actions et travaux.....	117
4.4 Gains attendus.....	118
5 COÛT ET FINANCEMENT DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES.....	122
5.1 Les dépenses.....	122
5.1.1 Opérations immobilières.....	124

5.1.2 Traitement de la vulnérabilité aux risques naturels.....	125
5.1.3 Amélioration de l'état du parc.....	126
5.1.4 Transition environnementale.....	127
5.2 Les recettes.....	128
5.3 Bilan financier.....	128
6 SYNTHÈSE DE LA PHASE STRATÉGIE.....	129
7 SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU SDIR.....	130
8 PROJECTIONS DE LA STRATÉGIE PATRIMONIALE ET D'INTERVENTION AU-DELÀ DE LA PÉRIODE DU SDIR.....	131
9 ANNEXES.....	132
9.1 Annexe 1 : diagnostic immobilier du parc cœur de cible.....	132
9.2 Annexe 2 et 2bis : gestion des risques.....	132
9.3 Annexe 3 : diagnostic des moyens humains et des compétences.....	132
9.4 Annexe 4 : segmentation du parc.....	132
9.5 Annexe 5 : tableau de bord de l'immobilier régional.....	132
9.6 Annexe 6 : état d'avancement des 70 actions du SDIR 2018-2022.....	132
9.7 Annexe 7 : implantation des services de l'État sur Fort-de-France.....	132
9.8 Annexe 8 : cartographie des mouvements du parc.....	132
9.9 Annexe 9 : fiches opérations.....	132
9.10 Annexe 10 : organisation du management de l'énergie.....	132
9.11 Annexe 11 : lexique.....	132

PHASE STRATÉGIE

1 ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LA RÉGION

1.1 [Orientations liées aux objectifs de la politique immobilière de l'État](#)

Les leviers majeurs permettant d'améliorer la performance immobilière sont regroupés sous quatre axes stratégiques :

- 1°) la connaissance du parc et la valorisation du patrimoine immobilier ;
- 2°) la modernisation et l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier ;
- 3°) la professionnalisation de la fonction immobilière ;
- 4°) la rationalisation et l'optimisation de la gestion immobilière.

Les trois premiers axes stratégiques étant traités dans les différents chapitres de la stratégie patrimoniale du SDIR, l'accent sera donc porté spécifiquement dans cette partie sur la rationalisation et l'optimisation de la gestion immobilière du parc. Il s'agit d'identifier des leviers pour atteindre les objectifs de ce quatrième axe.

Avant toute démarche de rationalisation, il convient d'identifier exhaustivement les besoins exprimés par les services en partant non pas des surfaces dont ils disposent actuellement ou de leurs habitudes de fonctionnement mais de définir à partir de leurs missions (spécifiques ou non), leurs besoins en surfaces avec un objectif de parfaite adéquation surfaces / missions.

La circulaire n° 6392 du 08 février 2023 sur la nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'État insuffle des objectifs chiffrés à atteindre dans les prochaines années. Lors des conférences régionales de l'immobilier public tenues en format élargi, le Préfet et la MRPIE insistent sur les nécessaires réflexions qui doivent être menées dans cet objectif de rationalisation des surfaces. Les éléments du Référentiel Technique et les restitutions présentées lors de CRIP permettent de visualiser les surfaces largement excédentaires via le ratio SUB / postes de travail.

Force est de constater que les enveloppes financières disponibles pour assurer la maintenance du patrimoine (enveloppe socle du programme 723) ne permettent pas d'assurer une maintenance efficiente de l'ensemble des bâtiments. Ce constat oblige à définir une stratégie qui vise d'une part à rationaliser les surfaces occupées et d'autre part à optimiser la gestion immobilière permettant ainsi une meilleure maîtrise des dépenses publiques.

Cependant, la nature du patrimoine occupé par l'État en Martinique est un frein à la densification car de nombreux biens cumulent les problèmes de vétusté, de présence d'amiante, ou de vulnérabilité au risque sismique. Des projets de constructions nouvelles apparaissent comme des options incontournables si l'on veut tendre vers des ratios d'occupation satisfaisants.

Ces opérations d'envergure nécessitent des équipes projet en capacité de porter ces opérations et des crédits correspondants à la hauteur des ambitions. Les projets de rationalisation et de densification des espaces de travail peuvent être financés partiellement par la DIE, mais d'autres sources doivent compléter ces opérations. S'agissant de la Martinique et compte tenu de la vulnérabilité sismique des bâtiments, le recours au fonds Barnier peut présenter une solution complémentaire qu'il convient d'intégrer dans le montage financier d'une opération. Préalablement à cette phase opérationnelle, des crédits d'étude sur le programme 348 peuvent également être sollicités pour définir la faisabilité des projets.

Les configurations traditionnelles tertiaires sont caractérisées par le cloisonnement des bureaux et ces aménagements ne sont plus adaptés aux nouvelles organisations du travail.

La rationalisation des surfaces peut être appréhendée par le ratio SUB / résident. A partir du RT, il conviendra de prioriser les surfaces qui méritent une analyse afin de définir un plan d'actions. La gouvernance, via la MRPIE, se donne pour objectif de collecter ces informations auprès des services avant la fin de l'année 2024.

La stratégie du SDIR Martinique s'inscrit pleinement dans cette politique de réduction des surfaces dont le développement est précisé notamment dans la partie consacrée à l'organisation des espaces de travail et dans la stratégie patrimoniale.

Par ailleurs, l'optimisation de la performance immobilière implique des actions spécifiques à mener sur :

- a) le recours à des partenaires pour améliorer la performance des bâtiments (Agile) :

Il s'agit d'améliorer la gestion énergétique des sites et bâtiments de l'État. Le recours à cette force opérationnelle vise à accompagner les gestionnaires afin de renforcer leur savoir-faire et leur apporter un appui pour la maîtrise de leur équipement technique de manière à optimiser le fonctionnement et l'usage du bâtiment et ainsi faire baisser les consommations énergétiques. Cet accompagnement vise également à organiser une maintenance préventive adaptée permettant de réduire les opérations de maintenance corrective parfois coûteuses.

- b) la suppression et l'optimisation des baux :

La politique d'optimisation des baux sera poursuivie avec le prestataire Optibaux ou via l'UGAP pour les entités n'ayant pas souscrit à cet accord. Le recours à ce prestataire sur la région a prouvé que

ces phases de négociation avec les bailleurs permettaient de redéfinir les besoins réels des services et ainsi réduire le montant des loyers et les charges locatives associées.

- c) la poursuite d'une politique de cession :

Des biens devenus inutiles et/ou coûteux ont été référencés et soumis à la validation du Préfet début 2024. L'annexe 4 segmente ces biens et précise les échéances de ces mouvements à court et moyen terme. Des cessions sont envisagées dans les prochains mois.

- d) la professionnalisation de la fonction immobilière :

Les acteurs de l'immobilier sont bien souvent isolés dans leurs propres structures et la culture du réseau est trop peu exploitée. Les réunions des acteurs de l'immobilier se limitent bien souvent à celles planifiées par la MRPIE dans le cadre des conférences régionales de l'immobilier public.

L'accent devra être mis sur les formations interministérielles, le partage de bonnes pratiques, la création d'un réseau opérationnel ... Un parcours de formation avec un tronc commun obligatoire permettrait par ailleurs à l'ensemble des acteurs une acculturation à la filière immobilière et aux outils.

Enfin, une reconnaissance des compétences des acteurs de l'immobilier avec des perspectives d'évolution est nécessaire afin de favoriser l'attractivité de cette filière.

1.2 Spécificités de la région et conséquences sur l'immobilier

Un territoire fortement marqué par sa géographie :

Région mono-départementale située au cœur de l'arc antillais, d'une superficie de 1 128 km², la Martinique se distingue des autres départements français par sa petite taille et sa forte densité de population (320 habitants au km²).

Le nord de l'île est montagneux et concentre les plus hauts massifs volcaniques et le sud, où le relief est moins accidenté, présente une alternance de plaines et de mornes arrondis. La plaine la plus importante (75 km²) qui se situe au centre de l'île réunit l'essentiel des activités économiques du secteur tertiaire et les plus grandes infrastructures (aéroport international Aimé Césaire au Lamentin, Grand Port Maritime de la Martinique à Fort-de-France, ...). La situation géographique de la Martinique au sein de la zone intertropicale et ses caractéristiques géologiques l'exposent à de nombreux risques naturels majeurs, dont les risques sismiques et cycloniques.

Le réseau routier est très inégalement réparti sur le territoire : hyper concentré au centre, sous-développé dans certains secteurs, notamment sur sa partie nord. Les réseaux de transports en commun restent trop peu développés. La géographie de l'île contribue à cette situation. Par conséquent, la circulation sur le territoire est complexe, et marqué par l'omniprésence de la voiture.

Un patrimoine domanial vieillissant et exposé :

A cause du climat humide et de l'exposition permanente à l'air salin, le parc immobilier se dégrade très rapidement en Martinique : équipements, éléments de clos / couvert et même structures se détériorent grandement. L'âge moyen du parc domanial y est par ailleurs relativement élevé : 39 ans (cf diagnostic). Une bonne partie du parc a été construit dans les années 60-70, à une époque où les premières règles de construction parasismique apparaissaient.

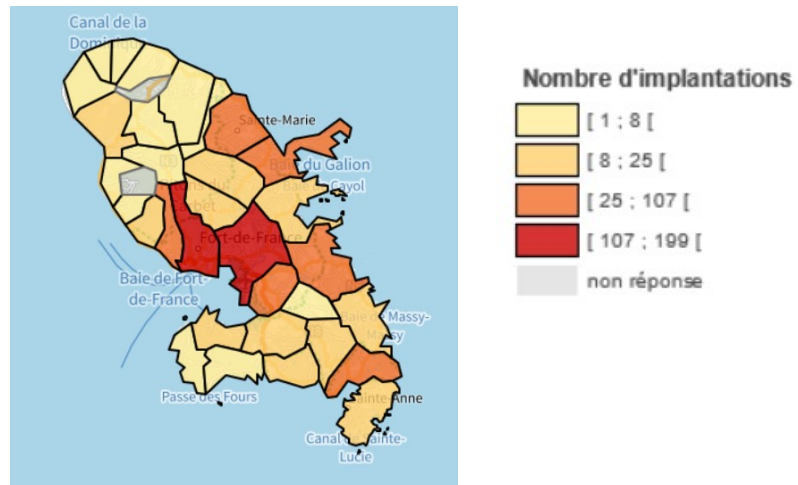
Or le risque sismique est un risque élevé et les travaux de confortement sont complexes à mettre en œuvre, généralement onéreux et tardent concrètement à être réalisés. Ces difficultés engendrent des réflexions plus globales sur la stratégie qui doit être envisagée : confortement / rénovation ou relogement via reconstruction neuve, achat ou location.

Au fil des années et d'une manière générale, les reprises partielles du parc et les travaux de gros entretien limités par les contraintes budgétaires entraînent des réparations incomplètes des bâtiments. Par ailleurs, les actions relatives aux économies d'énergies n'étaient appréhendées que de manière partielle avant les années 2020. De ce fait, des progrès significatifs doivent être réalisés pour atteindre une performance énergétique acceptable du parc.

Un foncier peu disponible et des prises à bail nombreuses :

Le foncier disponible est rare notamment sur les communes de Fort-de-France et au Lamentin qui abritent le cœur d'activité de l'île. Sur ces deux communes, les services de l'État y sont fortement concentrés et les surfaces domaniales disponibles sont très limitées. Cette offre réduite y compris dans le parc privé participe à un surenchérissement des loyers sur le secteur.

Carte d'implantation des structures de l'État par commune :



Le coût de la construction est plus élevé qu'en Métropole, notamment du fait du coût du transport des matériaux importés, des normes sismiques, de la cherté de la vie en générale : > 4000 €/m².

De nombreux logements sont pris à bail par le RSMA, la Défense, la gendarmerie nationale et la direction de la mer faute de logements disponibles dans le parc domanial.

Des synergies envisageables avec les autres acteurs immobiliers publics :

La Collectivité Territoriale de Martinique, la Communauté d'Agglomération du Centre de la Martinique et la ville de Fort-de-France sont des acteurs importants du territoire. Des acteurs avec lesquels des synergies sont possibles.

La CTM apparaît comme un interlocuteur privilégié avec lequel des échanges constructifs sont déjà noués. Dans le cadre de la réorganisation de ses services et de l'extension de son parc, elle souhaite acquérir de nombreux locaux. Elle s'est ainsi portée acquéresse des bureaux du centre d'affaires de Delgrès. Elle ambitionne également d'aménager le front de mer du côté de la place de la « Savane » à Fort-de-France avec un intérêt déclaré sur le bâtiment de la Direction de la Mer (cf. vol. 1 « diagnostic », paragraphe 3.9.3).

Par ailleurs, de part sa forte présence sur Fort-de-France, l'État a la volonté d'accompagner la municipalité dans le développement de sa politique de dynamisation du centre-ville inscrite dans le plan national « action cœur de ville » pour 244 villes moyennes.

1.3 Définition et expressions des besoins immobiliers

Les principaux besoins immobiliers des services recensés lors des entretiens réalisés auprès des différentes directions par la MRPIE sont récapitulés dans le tableau suivant :

Service	Nature du besoin	Nombre d'agents ou SUB concernés	Maturité de la réflexion
Rectorat	Regroupement des services	386	Projet validé
SGC	Regroupement des services	150	En cours d'étude
SATPN / DTPN	Regroupement des services	80	En cours d'étude
Gendarmerie nationale	Regroupement de services (Schoelcher) Création de brigades Relogement de services (Sainte-Marie) Divers projets de logements	46 agents sur Schoelcher	En cours d'étude
DEETS	Regroupement des services	21 à 29	En cours d'étude
Direction de la mer	Extension du CROSSAG	150 m ²	Projet validé
DAC	Extension du centre de conservation et d'études	200 à 400 m ²	En cours d'étude

Ces opérations sont détaillées dans le chapitre 2.2 « opérations patrimoniales envisagées ».

Les besoins des autres acteurs de l'immobilier public ont été recensés au paragraphe 3.9 « identification des synergies » de la partie diagnostic. Ceux pouvant avoir une interaction avec les opérations ou le patrimoine du cœur de cible du SDIR sont rappelés ici :

Service	Nature du besoin	Nombre d'agents ou SUB concernés	Maturité de la réflexion
BRGM	Relogement des services	291 m ²	En cours d'étude
OFB	Regroupement des services	360 m ²	En cours d'étude
CELRL	Agrandissement	180 m ²	En cours d'étude
INRAP	Besoin pour stockage	200 m ²	En cours d'étude
Justice	Agrandissement du Palais de Justice	2000 m ²	En cours d'étude

1.4 [Organisation des espaces de travail](#)

Comme indiqué dans les orientations de la politique immobilière, la réorganisation des espaces de travail constitue l'un des principaux enjeux du SDIR Martinique 2024-2028.

La démarche SDIR doit permettre d'identifier et d'impulser la mise en place de projets innovants d'aménagement ou de réaménagement des espaces de travail. Cette démarche ne peut être conduite qu'en sensibilisant et mobilisant les chefs de services sur les bénéfices associés à cette nouvelle organisation du travail. La mise en œuvre de cette évolution de l'environnement de travail n'apparaît pas toujours aisée ; un accompagnement marqué dans la dimension managériale et fonctionnelle est indispensable pour permettre la réussite de tels projets.

En Martinique, les configurations des postes de travail sont très majoritairement calquées sur l'organisation hiérarchique, les bureaux sont cloisonnés et individualisés, les espaces alternatifs très limités ; la surface SUB / postes de travail affiche un ratio global de 24,2 m², assez éloigné des objectifs de la PIE.

L'enjeu de rationalisation est pourtant multiple car il convient de répondre aux besoins des occupants tout en optimisant l'immobilier afin d'éviter, entre autres, des prises à bail inadaptées, des coûts d'entretien et d'exploitation-maintenance élevés et par voie de conséquence tous les surcoûts associés. La réduction de l'empreinte environnementale du parc passe également par la réduction de sa surface.

Le renouvellement des générations et les enjeux d'attractivité rendent en outre nécessaires la modernisation des bureaux et l'aménagement des espaces de travail. Ils doivent être regardés comme un levier d'accompagnement voire d'accélération de ces transformations pour offrir un cadre de travail qualitatif et ergonomique.

Il s'avère temps, en Martinique, d'impulser et de promouvoir la création de ces nouveaux espaces de travail, davantage fonctionnels et modulables, permettant un ajustement souple aux réformes de structures, au travail en mode nomade ou en mode projet ainsi que bien évidemment au télétravail.

Cette rationalisation passe nécessairement par une réflexion globale sur les missions et par une adaptation des aménagements des postes de travail.

Cette modernisation impose en effet de nouvelles modalités d'organisation du travail (travail en mode hybride, en mode projet, en mode agile) et la création de nouveaux besoins (de collaboration, de co-construction et de transversalité) avec une variété de positions de travail au sein d'une même journée.

Il convient de redéfinir les surfaces entre les mètres carrés affectés aux postes de travail individuels et ceux affectés à d'autres espaces : petites salles pour 2 à 4 personnes, salle de travail collectif de tailles différentes, salle de convivialité, bulles pour s'isoler...

Afin d'impulser cette politique, la DIE a lancé un appel à projet « nouveaux espaces de travail » à l'automne 2022. En Martinique, trois projets ont été retenus pour un montant global de 945 K€ sur les quarante-trois retenus au niveau national.

Les trois structures ont bénéficié d'un accompagnement de la MRPIE et d'une enveloppe budgétaire dédiée (une participation financière à hauteur de 25 % de l'opération restait à leur charge, les 75 % étaient financés par la DIE et la direction interministérielle de la transformation publique) :

- la direction générale de l'aviation civile ;
- la direction de la Mer ;
- la direction des affaires culturelles.

Les deux premiers projets sont en cours de réalisation et la phase travaux devrait se terminer courant 2025. Ces chantiers ont souffert de retards justifiés notamment par des acteurs peu présents sur ce type d'opération en Martinique.

Le projet de la DAC n'a pas pu être mené à son terme, ce dernier n'ayant pas passé l'étape du dialogue social malgré l'implication de la direction.

Un deuxième appel à projets a été lancé fin 2023 par la DIE. La DRFiP s'est portée candidate sur un projet de réorganisation et de réaménagement de ses espaces sur le site de sa direction, à Fort-de-France.

1.5 Stratégie de performance environnementale

Afin de faire face localement aux enjeux croissants de la transition écologique et énergétique, le SDIR Martinique 2024-2028 va s'attacher à développer une véritable stratégie environnementale à l'échelle du parc cœur de cible. Cette stratégie visera à répondre aux différentes ambitions politiques et ministérielles portées par les plus hautes sphères de l'État, à respecter les différentes réglementations qui s'imposent désormais aux acteurs de l'immobilier et à tenir compte des enjeux et particularismes locaux du territoire insulaire qu'est la Martinique.

1.5.1 *Politiques gouvernementales*

1.5.1.1 **Politique Prioritaire du Gouvernement**

L'amélioration de la performance environnementale du parc est une Politique Prioritaire du Gouvernement. Elle vise à diminuer les coûts de l'immobilier public, abaisser les consommations d'énergie fossile et réduire les émissions de gaz à effet de serre du parc.

Les quatre indicateurs suivis dans le cadre de la PPG sont les suivants :

- réduction des consommations énergétiques des bâtiments de l'État (en pourcentage) : taux de réduction des consommations énergétiques des bâtiments occupés par les services de l'État (hors opérateurs et logements) entre l'année de référence 2022 et l'année N ;

- réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques des bâtiments de l'État (en pourcentage) : taux de réduction des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments occupés par les services de l'État (hors opérateurs et logements) entre l'année de référence 2022 et l'année N ;

- taux de réduction des surfaces de bureau des bâtiments de l'État (en pourcentage) : taux de réduction des surfaces utiles brutes (SUB) de bureaux occupées par les services de l'État et ses opérateurs entre l'année de référence 2023 et l'année N ;

- taux de déploiement de l'outil de suivi des fluides interministériel (en pourcentage) : taux de déploiement de l'OSFi au sein des services de l'État rapporté au nombre de bâtiments disposant d'un point de livraison en électricité (hors opérateurs, ministère des armées et logements).



Politiques Prioritaires du Gouvernement (PPG)

- **Axe** : Réussir la transition écologique et aller vers la neutralité carbone
 - **PPG** : En finir avec les passoires thermiques et renforcer la performance énergétique des bâtiments
 - **Chantier** : Réduire l'empreinte environnementale des bâtiments publics

Indicateurs et Objectifs à fin 2026 (= cible 2027 pour SPE)



A date, la Martinique a fait part d'une demande d'appui nécessaire pour l'atteinte des objectifs :



En effet, le management de l'énergie et la fiabilisation des données commencent à se mettre en place en Martinique. Les appels à projets lancés par la DIE ont permis la réalisation d'actions pour lesquelles des résultats significatifs sont attendus.

Cependant, au regard de l'étendue du parc objet de ces indicateurs, une organisation du management de l'énergie clairement définie et une disponibilité importante des équipes œuvrant sur ces sujets sont indispensables pour rattraper le retard pris.

1.5.1.2 Plans Services Publics Écoresponsables et Stratégie Nationale Bas-Carbone

La circulaire n°6425-SG du 21 novembre 2023 relative à l'engagement pour la transformation écologique de l'État définit les objectifs et les modalités de déploiement du plan « services publics écoresponsables ».

Le plan SPE fixe un ensemble de 15 engagements portant sur la formation des agents à la transition écologique, la mobilité, les achats et la consommation, la protection des écosystèmes, la gestion des bâtiments de l'État, la préservation de la ressource en eau.



Entre autres, afin de respecter la stratégie de décarbonisation de l'État, la circulaire prévoit de suivre une trajectoire visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre de 29 % en 2027 par rapport à 2022 et d'atteindre l'objectif de diviser par cinq d'ici 2050 les émissions de l'État, tous secteurs d'émission confondus. Concernant le parc immobilier de l'État, l'objectif, affiché dans la stratégie nationale bas-carbone élaborée en 2020, est plus ambitieux puisque une décarbonation totale d'ici 2050 est visée.

Afin de répondre aux différents engagements de la circulaire SPE relatifs à l'amélioration de la performance environnementale du parc immobilier, plusieurs mesures doivent être mises en place :

- action 6.3 : Installer des points de recharge pour véhicules électriques (impact immédiat sur les consommations des bâtiments) ;

- action 11.1 : Assurer le suivi des consommations énergétiques par le raccordement de l'ensemble des bâtiments au sein de l'OSFi, ainsi que l'exactitude des données présentes pour ces bâtiments au sein du référentiel technique. Cible 2027 : 85% de bâtiments raccordés à l'OSFi (ou équivalent pour les opérateurs) ;

- action 11.2 : Respecter des différentes obligations de réduction des consommations énergétiques des bâtiments, notamment en application de l'article L. 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation, du décret du 23 juillet 2019 dit décret tertiaire et de l'article 160 de la loi du 22 août 2021 dite loi Climat et résilience. Cible interministérielle 2027 : -25% de consommation énergétique des bâtiments tertiaires par rapport à 2022 ;

- action 11.3 : Mettre en œuvre la circulaire du 10 novembre 2022 relative au plan de sobriété énergétique de l'État et à sa pérennisation sur le long terme par la sensibilisation des agents et la formation des équipes techniques. Application notamment du respect des consignes de températures (pas de climatisation au-dessous de 26 degrés) ;

- action 12.3 : Appliquer l'annexe 4 du règlement européen sur les gaz fluorés et respect des seuils limites de potentiel de réchauffement planétaire autorisés dans le cadre d'achat d'équipements utilisant des fluides frigorigènes ;

- action 13.4 : Respecter la réglementation environnementale et intégrer une part de matériaux biosourcés en prévision de l'article L228-4 du code de l'environnement pour les projets immobiliers dont la construction est lancée ;

- action 13.5 : Renforcer la prise en compte des déchets en permettant le réemploi des matériaux de construction et des constructions modulaires dans les achats ;

- action 15.2 : Développer des projets de récupération d'eau de pluie et de réutilisation des eaux usées dans le cadre défini par la loi.

1.5.2 Réglementations applicables

De nombreuses réglementations ont été prises successivement et s'imposent au parc immobilier de l'État. Ces réglementations ont des temporalités différentes et ne s'appliquent pas toujours sur le même périmètre de biens. Les trois principales qui orienteront la stratégie environnementale du SDIR sont le décret tertiaire, la loi APER et le décret BACS.

1.5.2.1 Le décret tertiaire

Le décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire vise à engager tous les acteurs du secteur vers la sobriété énergétique. Il impose une réduction progressive de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire des sites d'une surface supérieure à 1000 m² afin de lutter contre le changement climatique et fixe :

- la réduction des consommations d'énergie finale de l'ensemble des assujettis d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, ou le respect de valeurs absolues définies par arrêté ;
- une obligation de reporting chaque année, via la plateforme en ligne OPERAT, qui permet de mesurer les progrès accomplis en termes d'économie d'énergie.

Comme décrit au paragraphe 3.5.3 du diagnostic énergétique et environnemental, l'arrêté valeur absolue pour les DOM n'a pas encore été publié. Par défaut, les objectifs fixés pour l'instant dans le cadre du SDIR seront donc les objectifs de valeurs relatives.

1.5.2.2 La loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables

La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER) comporte deux volets qui auront un impact sur le parc immobilier de l'État en Martinique.

- la couverture par ombrières des parkings :

L'article 40 de la loi vise au développement de la production d'énergies renouvelables sur les parcs de stationnement. Il impose l'intégration d'ombrières comportant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la moitié de la superficie des parcs de stationnement extérieurs, neufs comme existants, de plus de 1 500 m².

Tenant compte des réalités et des contextes particuliers auxquels sont confrontés les Outre-mer, la loi a prévu que le seuil d'assujettissement à cette obligation puisse y être adapté par décret. Le seuil ne peut toutefois ni être inférieur à 500 m², ni être supérieur à 2 500 m². Sa détermination doit tenir compte du contexte technique, social et économique de chacun des territoires ultra-marins, prendre en considération en particulier les problématiques liées à l'approvisionnement en matériaux, à la prévention des risques naturels, aux coûts de la construction et de la vie de manière plus générale.

Compte tenu de ces constats, l'article 1er du projet de décret envisage un seuil d'assujettissement à 1 500 m² pour la Martinique, similaire à celui en vigueur dans l'hexagone.

Les dispositions relatives au calcul de la superficie assujettie à l'obligation, aux critères d'exonération et autres modalités d'application seront précisées dans un décret en Conseil d'État.

- **l'installation d'énergie renouvelable en toitures** :

La loi APER a modifié les dispositions de l'article L.171-4 du code de la construction et de l'habitation afin d'étendre le champ d'application de l'obligation.

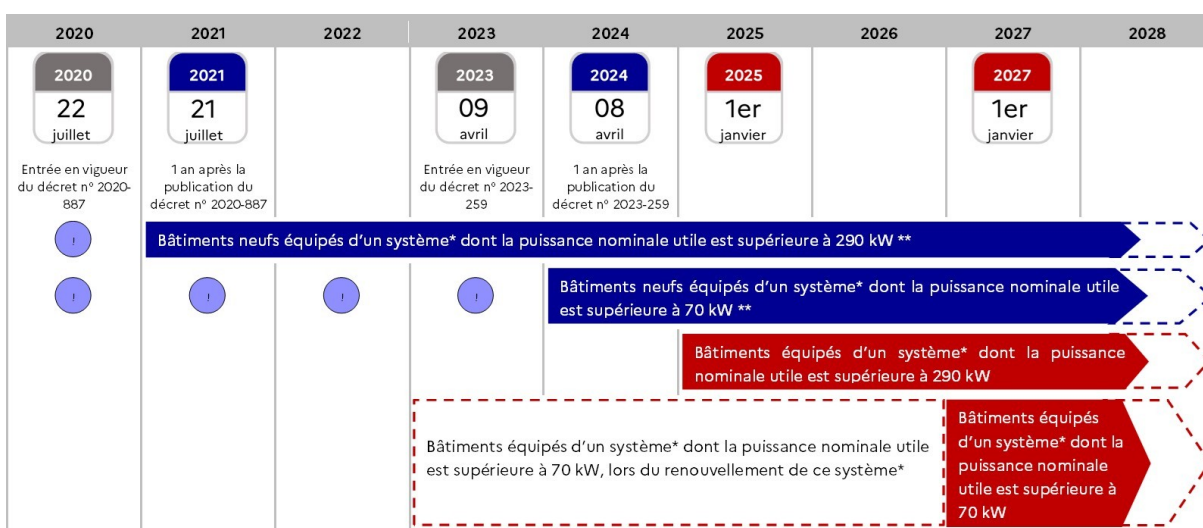
Cela concerne notamment les bureaux, les bâtiments administratifs, les hôpitaux, les équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, ainsi que les bâtiments ou parties de bâtiments scolaires et universitaires. Cette extension est applicable à compter du 1^{er} janvier 2025.

En outre, ces obligations devront être réalisées en toiture des bâtiments ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface minimale au moins égale à une proportion de la toiture des bâtiments qui sera définie par arrêté. La loi fixe des objectifs minimaux de cette proportion aux horizons 2023, 2026 et 2027, respectivement de 30, 40 et 50%.

1.5.2.3 Le décret BACS

Les articles R. 175-1 à R. 175-5-1 du code de la construction et de l'habitation, créés par le décret n° 2020-887 du 20 juillet 2020 relatif au système d'automatisation et de contrôle des bâtiments non résidentiels et à la régulation automatique de la chaleur puis modifiés par le décret n° 2023-259 du 7 avril 2023 relatif aux systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments tertiaires, introduisent des obligations d'installation de ces systèmes.

Ces textes réglementaires visent à optimiser la performance énergétique des bâtiments en imposant l'installation de systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments (BACS) pour tous les bâtiments tertiaires équipés de système de chauffage ou de climatisation dont la puissance est supérieure à 290 kW ou 70 kW, selon le calendrier suivant :



Le parc immobilier de l'État en Martinique est essentiellement concerné par l'installation de gestions techniques de bâtiment (GTB) sur les systèmes de climatisation centralisée.

1.6 [Stratégie de gestion des risques](#)

L'ensemble des risques naturels et technologiques auxquels sont soumis les bâtiments occupés par les services de l'État ont été détaillés au chapitre 3.6 « Diagnostic des risques » du volet Diagnostic du SDIR. Les mesures de couverture proposées pour chacun de ces risques sont présentées dans l'annexe 2 « Gestion des risques » et récapitulées ci-dessous. Les objectifs et les actions concrètes envisagées sur la période 2024-2028 sont exposés et développés dans les chapitres suivants « stratégie patrimoniale » et « stratégie d'intervention ».

Aléa	Préoccupation	Type de mesures envisageables
Sismique	Majeure	Étude technico-économique comparative approfondie entre confortement, reconstruction et relogement
Cyclonique	Importante	Travaux de sécurisation du bâti (toitures, menuiseries ...) Sécurisation des équipements des bâtiments stratégiques (groupes électrogènes ...)
Tsunami	Importante	Relogement des services ou adaptation de l'activité au risque (certains locaux à proscrire en RDC)
Mouvement de terrain	Moyenne à importante	Expertise des 2 bâtiments gendarmerie concernés : confortement ou déménagement
Volcanique	Moyenne	Plans de relogement et de continuité d'activité à élaborer
Inondation	Moyenne	Adaptation de l'activité au risque (certains locaux à proscrire en RDC)
Liquéfaction	Moyenne (si absence de vulnérabilité sismique)	Problématique à traiter avec le confortement parasismique
Submersion marine	Moyenne	Adaptation de l'activité au risque (certains locaux à proscrire en RDC) ; démolition des deux biens concernés par une forte exposition (Pointe de la Vierge)
Houle cyclonique	Moyenne	
Érosion littorale	Mineure	Absence d'enjeu sur le parc cœur de cible
Sargasses	Moyenne	Augmentation des crédits alloués à l'entretien maintenance et au renouvellement des équipements
Risque technologique	Mineure	Absence d'enjeu sur le parc cœur de cible

Dans tous les cas, l'abandon des biens trop exposés ou trop vulnérables est une option à considérer.

2 STRATÉGIE PATRIMONIALE

2.1 [Objectifs et exposé de la stratégie patrimoniale](#)

Compte tenu du diagnostic posé supra, des politiques prioritaires du gouvernement, des enjeux en matière de politique immobilière de l'État et des enjeux spécifiques du territoire, la gouvernance immobilière de l'État en Martinique a décidé d'inscrire dans le schéma directeur immobilier régional 2024-2028 les axes stratégiques suivants :

- **la réduction de la vulnérabilité du parc aux risques naturels ;**
- **l'optimisation du parc immobilier** : densification, valorisation, réduction de la vacance, maîtrise des prises à bail et optimisation des cessions ;
- **l'amélioration de la performance environnementale du parc ;**
- **la conservation et la modernisation du patrimoine ;**
- **la professionnalisation et l'organisation de la fonction immobilière.**

2.1.1 [Réduction de la vulnérabilité aux risques naturels](#)

Près de 180 biens domaniaux sont considérés comme présentant une vulnérabilité forte à très forte au risque sismique, dont 84 au moins revêtent un caractère stratégique. Ces bâtiments abritent de l'ordre de 1 900 personnes (agents et familles de militaires compris). Or, l'endommagement des bâtiments et leur effondrement sont la cause principale des décès et de l'interruption des activités en cas de tremblement de terre.

L'arc antillais étant la zone française la plus exposée en la matière, la réduction de la vulnérabilité au risque sismique du parc immobilier occupé par les services de l'État constitue la priorité première du SDIR Martinique 2024-2028.

Les opérations de confortement sont caractérisées par une complexité technique élevée, un coût important même s'il demeure inférieur à celui d'une reconstruction, la nécessité de disposer de moyens humains conséquents (en matière d'ingénierie, de conduite de projet et de compétences administratives), et des délais de réalisation au long cours. L'ensemble de ces facteurs rend impossible le traitement de l'ensemble du parc à l'échelle d'un SDIR ; les bâtiments à traiter doivent donc être hiérarchisés.

Le SDIR 2024-2028 se focalisera sur les bâtiments combinant une vulnérabilité élevée, un caractère stratégique en situation de crise pour les services abrités et un nombre important de personnel hébergé. La liste des bâtiments à traiter en priorité avait déjà été largement établie lors du SDIR précédent et reprise dans le Plan Séisme Antilles (PSA). Elle sera pour l'essentielle reconduite.

Les premières études approfondies menées dans le cadre du 1^{er} SDIR et du PSA ont conduit à une revalorisation significative des coûts estimatifs de confortement de certaines opérations. Par ailleurs, l'état général d'un bâti parfois relativement ancien (en particulier celui des casernes de gendarmerie datant principalement des années 60) amène à s'interroger davantage sur la pertinence de la solution de confortement, dont les objectifs en matière de résistance sont parfois difficilement atteignables pour des bâtiments reconnus comme stratégiques mais trop anciens ¹. Des analyses multi-critères, à l'instar de celle en cours sur la sous-préfecture du Marin, seront parfois nécessaires afin d'être certain de faire le bon choix entre confortement accompagné d'une réhabilitation ou relogement du service.

Le parc occupé par les services de l'État est également soumis à d'autres risques naturels, comme le risque cyclonique (de l'ordre de 145 bâtiments domaniaux y seraient vulnérables). Le SDIR a également pour objectif d'améliorer la résilience des bâtiments stratégiques les plus vulnérables à ces risques ; cette action nécessitera la réalisation d'audits complémentaires sur certains ouvrages non traités dans le cadre du 1^{er} SDIR. L'ensemble des réflexions menées seront également effectuées à l'aune des conséquences du changement climatique actuellement prévisibles.

En définitif, en matière de réduction de la vulnérabilité aux risques naturels du parc, trois objectifs fondamentaux sont visés dans le cadre du SDIR 2024-2028 :

- **la mise en sécurité des personnes ;**
- **l'amélioration de la résilience des bâtiments pour s'assurer du maintien de la capacité des services de l'État à pouvoir intervenir à la suite d'un événement naturel majeur ;**
- **la préservation du patrimoine.**

Les opérations permettant d'atteindre ces objectifs figurent à la fois au chapitre de la stratégie patrimoniale et au chapitre de la stratégie d'intervention.

2.1.2 Optimisation du parc

2.1.2.1 Densification du parc

L'optimisation du parc immobilier occupé par les services de l'État est devenue une priorité de la PIE. La rationalisation et la densification du parc sont deux moyens permettant de diminuer les coûts de fonctionnement associés à l'immobilier, de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, de contribuer à l'objectif de zéro artificialisation nette.

L'État s'est fixé pour ambition de réduire de 25 % la surface des bureaux qu'il occupe d'ici 2032. Les schémas directeurs immobiliers régionaux élaborés pour la période 2024-2028 constituent l'instrument idoine pour porter cet objectif. Ils doivent intégrer des mesures permettant d'atteindre cette cible à

¹ les bâtiments stratégiques sont considérés comme des bâtiments de catégorie IV au sens du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 délimitant les zones de sismicité du territoire français (catégorie la plus élevée). Le niveau de confortement requis pour cette catégorie ne peut que rarement être garanti pour le bâti ancien, l'état de la structure initiale étant souvent incertain.

terme et doivent, a minima, viser 12,5 % de réduction de surface d'ici 2027. Cet objectif a été rappelé dans la note du ministre chargé des comptes publics aux préfets en date du 21 décembre 2023.

La circulaire de la Première Ministre du 8 février 2023 portant sur la nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'État et définissant un ratio normatif unique de 16 m² de surface utile brute par résident s'inscrit dans cette démarche.

La stratégie patrimoniale du nouveau SDIR Martinique s'inscrit pleinement dans cette politique de réduction des surfaces du parc.

Les spécificités de la Martinique et du patrimoine immobilier occupé par les services de l'État constituent néanmoins des obstacles à l'atteinte de cet objectif à l'horizon 2032 :

- la Martinique étant un petit territoire, d'une surface cinq fois inférieure à la moyenne des départements français, les possibilités de mutualisation, de regroupement ou d'échanges de biens entre services sont de fait plus restreintes que dans l'hexagone. Cette limitation est d'autant plus accentuée du fait de l'insularité du territoire qui rend toute mutualisation avec le voisin guadeloupéen impossible ;
- du fait de la géographie accidentée de la région, nombre de services publics sont contraints de disposer d'un maillage étendu sur le territoire ; ce maillage a été resserré ces dernières années (par la fermeture de trésoreries par exemple), mais cette source de densification semble avoir aujourd'hui atteint ses limites, au moins à l'échelle de chaque administration ; le potentiel de densification exploitable semble désormais être à regarder du côté d'éventuels regroupements de services en commune (cf. opération de relogement des services sur La Trinité au paragraphe « opérations patrimoniales » par exemple) ;
- la nature du patrimoine immobilier occupé par les services de l'État est également un frein à sa densification. Certains biens, pouvant techniquement faire l'objet d'une rationalisation, cumulent les problèmes – vétusté, présence d'amiante, vulnérabilité aux risques naturels, en particulier au risque sismique, etc – et seraient à quitter plutôt qu'à réhabiliter. Les déménagements dans de nouveaux locaux s'accompagnent automatiquement d'une maîtrise des nouvelles surfaces occupées, mais s'effectuent en général dans un temps relativement long qui peut excéder la période couverte par un SDIR ;
- avec une taille moyenne de 760 m² (contre 1 130 dans l'hexagone), le parc de bureaux occupés par les services de l'État en Martinique se caractérise également par une dispersion qui n'est pas propice à une optimisation des surfaces ; seules des mesures de regroupement permettraient d'optimiser efficacement les surfaces occupées ;
- le poids des casernes de gendarmerie dans l'ensemble du parc immobilier doit être pris en compte. Avec 18 835 m² de SUB enregistrés, ce parc représente près de 20 % des 97 200 m² de bureaux occupés par l'ensemble des services de l'État en Martinique. Or, cet immobilier est assez spécifique puisque la moitié des bâtiments recensés dans l'inventaire des biens

sous la typologie de « bureau » comportent en réalité une part importante de logements. Or, l'OAD ne permet pas de dissocier les parts relatives aux bureaux et aux logements au sein d'un même immeuble. Par ailleurs, ces bureaux sont déjà largement densifiés ². Le calcul de densification du parc doit se faire en tenant compte de ces paramètres ;

- depuis la mise en œuvre de la RéATE dans les années 2010, la plupart des regroupements rendus nécessaires par les différentes réformes d'organisation des administrations ont été mis en œuvre en Martinique. Seule la création du Secrétariat général commun en 2021 et celle de la Direction territoriale de la police nationale en 2023/2024 doivent encore donner lieu à des regroupements d'importance de services qui se traduiront par une densification du parc ; le projet de reconstruction du Rectorat, projet d'ampleur qui se traduira également par une densification importante du parc, a été validé en CRIP en 2021 mais ne verra concrètement le jour qu'à l'horizon 2030-2031 ;
- enfin, en Outre-mer, les effectifs de la fonction publique sont relativement préservés dans la quasi-totalité des services, voire en augmentation dans le secteur de la sécurité (police et gendarmerie nationales). La baisse de la demande de surfaces de bureaux n'est due, dans certains services, qu'à l'adoption de nouveaux modes de travail (télétravail, travail en tiers-lieux) et non à une diminution des effectifs.

Les marges de manœuvre de densification du parc sont donc limitées en Martinique. Néanmoins, la stratégie patrimoniale portée par le SDIR a été établie avec la volonté de s'inscrire dans la trajectoire de réduction de 12,5 % des surfaces de bureaux d'ici 2027. A cette fin, quatre grandes pistes ont été identifiées :

- la **cession des actifs** vacants ;
- les **opérations de relogement** des services avec application du nouveau ratio normatif ; ces opérations répondent en général à différents impératifs : regroupement des agents, réduction de la vulnérabilité au risque sismique, valorisation du patrimoine, ...
- la réorganisation de locaux avec application de la doctrine portant sur les **nouveaux espaces de travail** et la cession ou le réemploi des surfaces libérées ;
- la **renégociation des baux** des actifs pris à bail avec réduction de la surface louée.

Les opérations, concrètes, concourant à l'atteinte de l'objectif de densification sont présentées au chapitre « opérations patrimoniales ». D'autres pistes à développer sont présentées au chapitre « Projections de la stratégie patrimoniale et d'intervention au-delà de la période du SDIR ».

Au 1^{er} janvier 2024, les services de l'État placés sous l'autorité directe du préfet de région en Martinique, hors casernes de gendarmerie, occupaient 78 300 m² de Surface Utile Brute de bureaux. **L'objectif à atteindre par les mesures et opérations patrimoniales portées par le SDIR 2024-2028 est donc une réduction de 10 000 m² de ces surfaces.**

² constat établi par le bais des contrôles des conventions d'utilisation réalisés chaque année ; en 2024, la moitié des casernes ont déjà fait l'objet d'un contrôle

2.1.2.2 Réduction de la vacance au sein du parc

6 914 m² de bureaux sont actuellement inoccupés ou sous-employés au sein du parc immobilier de l'État, soit près de 7 % des surfaces de bureaux. La réduction de cette vacance contribuera à l'objectif global de réduction des surfaces du parc. Cette baisse sera obtenue par l'accélération de la cession des biens déclarés inutiles aux services de l'État, par la démolition de bâtiments vétustes et la valorisation des parcelles ainsi libérées, et par le réemploi par d'autres services des biens les plus intéressants.

L'objectif de la stratégie patrimoniale du SDIR 2024-2028 est de réduire à moins de 2 % le taux de vacance du parc de bureaux.

2.1.2.3 Valorisation du patrimoine bâti et foncier

La valorisation du patrimoine bâti non utilisé constitue également un axe de progrès porté par le SDIR 2024-2028. Certains des bâtiments actuellement non occupés ou qui seront libérés dans le cadre d'opérations patrimoniales peuvent présenter un intérêt à être conservés dans le patrimoine immobilier de l'État, soit pour d'éventuelles opérations tiroirs, soit pour une utilisation ultérieure. La mise en location de ces biens constitue une forme de valorisation qui peut permettre au parc domanial d'acquérir une certaine souplesse, tout en générant des revenus pour l'État. Les biens les plus propices à cette forme de valorisation sont identifiés dans la stratégie patrimoniale du SDIR.

La valorisation du patrimoine foncier contribue également à l'optimisation des actifs de l'État. Les parcelles constructibles totalement inoccupées ou sous-employées feront l'objet, soit d'une cession, soit d'études des droits à construire et d'une réservation éventuelle pour des projets de construction par l'État ou ses opérateurs. Dans le cas d'un projet de cession, la mobilisation de ce foncier en faveur de la création de logements sociaux ou de logements étudiant, deux demandes importantes sur le territoire et objet de politiques encouragées par le gouvernement, sera privilégiée.

2.1.2.4 Maîtrise des prises à bail

Les prises à bail représentent un coût annuel de 7,85 M€ pour l'État en Martinique, soit 30 % de la dépense immobilière en région. La location de bureaux pèse pour 4,45 M€ TTC dans cette dépense.

La maîtrise des prises à bail, par une diminution du nombre de location, par la renégociation des baux les plus onéreux, par une meilleure gestion des renouvellements des contrats, constitue un des objectifs portés par le SDIR 2024-2028. Cette maîtrise contribuera non seulement à réduire la dépense immobilière en région mais également à rationaliser le parc occupé.

Concernant la location de bureaux, les actions du SDIR porteront principalement sur les neuf baux les plus onéreux au mètre carré, représentant en 2024 un coût annuel de 3,33 M€ HT HC.

L'objectif visé par le SDIR 2024-2028 est d'économiser 945 K€ HT par an sur ces loyers, soit de réduire de 28 % le coût total des baux les plus onéreux.

2.1.3 Amélioration de la performance environnementale du parc

La stratégie environnementale développée dans le SDIR 2024-2028 s'attachera à répondre aux différents objectifs portés par les politiques ministérielles relatives à la transition énergétique et à respecter les différentes réglementations qui s'imposent au parc immobilier et qui ont été décrites au paragraphe 1.5 du présent rapport.

Les actions porteront en priorité sur les 34 entités fonctionnelles assujettis aux obligations du décret tertiaire et viseront des objectifs essentiellement à horizon fin 2026 / 2027 (échéance fixée dans les PPG et terme du SDIR) ou 2030 (1ère étape du décret tertiaire).

La stratégie portera néanmoins autant que faire se peut sur l'ensemble des biens du parc et définira également des pistes permettant de se projeter sur les échéances plus lointaines que sont 2040 (2ème étape du décret tertiaire) et 2050 (dernière étape du décret, objectif de décarbonation totale).

Les objectifs retenus dans le SDIR Martinique 2024-2028 sont les suivants :

Organisation du management de l'énergie :

L'objectif visé est de définir clairement la chaîne d'acteurs ainsi qu'organiser, former et faire vivre le réseau afin d'élaborer une stratégie de transition environnementale adaptée aux spécificités locales.

Fiabilisation des données du RT et raccordement à l'OSFI :

L'objectif visé est d'obtenir dès 2024 une note de complétude de 250 / 275 pour les bâtiments de bureaux et d'atteindre avant fin 2026 un taux de raccordement à l'OSFi de 85 %.

Décret tertiaire et réduction des consommations :

L'objectif visé est une diminution de 20 % de la consommation d'électricité du parc assujetti au décret tertiaire à horizon 2027 et de 40 % d'ici 2030.

Réduction des émissions de gaz à effet de serre :

L'objectif visé est une diminution de 29 % des émissions de gaz à effet de serre d'ici fin 2026 et de 40 % d'ici 2030.

Décret BACS :

L'objectif visé par le SDIR 2024-2028 sera d'atteindre 100 % des obligations réglementaires pour les bâtiments équipés d'un système de climatisation dont la puissance nominale utile est supérieure à 290 kW, et de prévoir un équipement en GTB pour la moitié des bâtiments équipés d'un système dont la puissance est comprise entre 70 kW et 290kW.

Développement des panneaux photovoltaïques en toiture :

L'objectif visé est de couvrir 20 % des toitures de plus de 200 m² par des panneaux solaires. Ces opérations comprendront, au cas par cas, l'isolation des toitures.

Couverture par ombrières des parkings :

L'objectif visé est d'atteindre 100 % des obligations fixées par la loi APER et de couvrir 50 % des bornes de recharges des véhicules électriques par des ombrières équipées de panneaux photovoltaïques.

Le SDIR 2024-2028 vise par ailleurs deux objectifs contribuant à la transition environnementale :

Récupération d'eau de pluie :

L'objectif visé est d'équiper dix des principaux bâtiments en citernes de récupération.

Matériaux biosourcés et réemploi :

Difficile à mettre en œuvre en Martinique, l'objectif visé sera néanmoins de procéder sur la période à un chantier exemplaire de déconstruction et d'en valoriser l'expérience auprès des autres acteurs.

La stratégie énergétique et environnementale permettant l'atteinte de ces objectifs est développée en détail au chapitre 4 du présent rapport. Elle s'attache à présenter tous les leviers pouvant être actionnés : organisation de la gouvernance et du pilotage, études et audits, travaux directs et embarqués, actions de formation et de sensibilisation ...

2.1.4 Conservation et modernisation du patrimoine

La stratégie patrimoniale du SDIR 2023-2027 en matière de conservation et de modernisation du patrimoine immobilier répondra à un triple objectif :

- **l'amélioration de l'état de santé du bâti** ; actuellement estimé à 18 % de bureaux en état de santé peu ou pas satisfaisant, l'objectif est de réduire de moitié ce taux d'ici 2027 ;
- le **respect des réglementations portant sur des enjeux de sécurité** (sécurité incendie, électricité et ascenseurs prioritairement) et la **gestion du risque amiante** pour les locaux de bureaux du parc domanial et assimilé. L'objectif affiché dans le présent schéma directeur est un respect de toutes les obligations réglementaires et une amélioration structurelle de la gestion de ces obligations par les acteurs de l'immobilier : réalisation des contrôles et levés de réserve, réalisation des Diagnostics Techniques Amiante, mise à jour triennal des DTA, mise en œuvre des éventuelles mesures conservatoires préconisées par les diagnostiqueurs ;

- la **mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite** de tous les établissements recevant du public. L'objectif fixé dans le présent SDIR est la fiabilisation du recensement et la mise en accessibilité de tous les ERP d'ici 2027.

Les actions permettant d'atteindre ces objectifs sont au cœur de la stratégie d'intervention du SDIR.

2.1.5 *Professionnalisation et organisation de la fonction immobilière*

La professionnalisation de la fonction immobilière est également un des objectifs portés par le SDIR 2024-2028. Celle-ci s'entend non seulement comme la professionnalisation des acteurs publics de la filière mais également comme une modernisation des outils et méthodes de travail et une amélioration indispensable de la connaissance du parc.

La **professionnalisation des acteurs** passera entre autres par des actions de formation, tant sur les plans techniques qu'administratifs. Les participations à des actions comme celle de l'intervention de la task force AGILE ³ sur le territoire contribueront également à cette professionnalisation.

La **modernisation des méthodes de travail** inclura des mesures aussi diverses que :

- la mise en œuvre de véritables programmations pluriannuelles de Gros Entretien Renouvellement des équipements sur le parc ;
- l'incitation des acteurs à s'investir dans le plan BIM ⁴ de modernisation numérique lancé en 2022 visant à généraliser l'usage du numérique dans le bâtiment et décliné dans le projet de feuille de route de transition numérique porté par la DIE, et à expérimenter la démarche BIM sur un projet de construction ;
- la participation active au déploiement et à l'utilisation des solutions numériques de gestion du parc développées par la DIE comme l'Outil de Suivi des Fluides interministériel, la DTA-thèque, PABWeb, etc ;
- le recours plus systématique aux marchés de négociation des baux (Optibaux 3), et l'incitation des opérateurs à suivre des démarches similaires.

L'**amélioration de la connaissance du parc** et la fiabilisation des données dans le système d'information immobilier de l'État (SIIE) constitueront une priorité dans le cadre du suivi des actions du SDIR. **Les objectifs chiffrés visés par le SDIR 2024-2028 en la matière sont l'atteinte de notes moyennes de complétude dans le Référentiel Technique de 250 / 275 pour les bureaux dès 2024 et de 220 / 275 pour l'ensemble des bâtiments du cercle 1 dès 2025, ainsi que l'amélioration du taux de raccordement à l'Outil de Suivi des Fluides interministériel à 85 % à horizon 2027.**

³ lancé fin 2022 par la DIE, la task force AGILE vise à aider, via une action ponctuelle de quelques jours, les gestionnaires de bâtiment dans la maîtrise de leurs équipements techniques (typiquement les systèmes de climatisation dans les Antilles).

⁴ Building Information Modeling (Modélisation des informations du bâtiment)

Ces notes étaient respectivement de 203 et 191 en début d'année 2024, et le taux de raccordement à l'OSFi de 19 % à la mi mars.

Le parc immobilier géré par les différents services du ministère de l'Intérieur et des Outre-mer fera l'objet d'une attention particulière. Constituant 75 % des surfaces du parc du cercle 1 (en comptant les administrations couvertes par les services support du SGC) mais présentant la note de complétude la plus basse dans le RT (216 / 275 pour les bureaux), ce parc présente en effet un enjeu singulier à l'échelle de la Martinique. La gouvernance régionale s'appliquera à faire appliquer et à suivre l'évolution de la mise en œuvre des récentes instructions du MIOM portant sur la connaissance du parc immobilier ministériel et la qualité des données des systèmes d'information immobiliers présentées dans la note du 4 janvier 2024 ⁵.

La prise en compte de la nouvelle notion de « résidents » introduite par la circulaire PM n°6392-SG du 8 février 2023 et la transition progressive de l'utilisation du ratio SUB / pdt vers celle du ratio de SUB / résidents pour tous les immeubles de bureaux figureront dans le plan d'actions d'amélioration de la connaissance du parc. Actuellement de 202 / 275, la note de complétude du RT calculée avec le nouveau ratio normatif devra être portée à 240 / 275 d'ici fin 2027.

Le SDIR 2024-2028 a enfin pour ambition de **consolider l'organisation d'une fonction immobilière** fragilisée ces dernières années par une restructuration d'une partie des fonctions supports avec la création du secrétariat général commun, un renouvellement important des acteurs de la filière et la vacance, toujours effective, à certains postes clés comme celui du responsable du bureau de la stratégie immobilière de l'État. La prise en compte, à tous les niveaux d'action et de responsabilité, d'enjeux majeurs comme la transition énergétique des bâtiments de l'État, la nécessaire mutualisation des ressources entre services dans un contexte d'économie des moyens, le développement du travail en réseau, l'émergence de nouvelles missions voire de nouveaux métiers imposent également de revoir ou d'adapter certains modes de fonctionnement. La création d'une gouvernance spécifique dédiée à la transition énergétique en est une bonne illustration. Sa mise en œuvre constitue à cet égard une des priorités en matière d'organisation.

L'ensemble des actions permettant d'atteindre ces objectifs est détaillée au paragraphe 3.2.9 du chapitre « stratégie d'intervention ».

⁵ note de la direction de l'évaluation de la performance, de l'achat, des finances et de l'immobilier en date du 4 janvier 2024 demandant la réalisation de campagnes de fiabilisation trimestrielles sur le RT, l'établissement de la liste de points noirs énergétiques prioritaires et le suivi trimestriel des consommations énergétiques du parc

2.2 Opérations patrimoniales envisagées

2.2.1 *Préambule*

Afin de répondre aux enjeux du parc immobilier identifiés via les différents diagnostics posés, aux besoins exprimés et aux objectifs de la stratégie patrimoniale déterminés pour la période 2024-2028, le présent SDIR présente un certain nombre d'opérations patrimoniales présentant des degrés divers de maturité.

Huit catégories d'opérations patrimoniales sont distinguées :

- une opération d'ampleur déjà actée dans le SDIR précédent mais dont certaines conséquences doivent être traitées dans le cadre de la présente stratégie patrimoniale : le **relogement des services du Rectorat** ;

- deux opérations prioritaires de relogement de services : le **Secrétariat général commun** et les **services administratifs de la Police nationale** ;

- les opérations d'extension ou d'agrandissement correspondant à des nécessités de service : l'**extension du CROSSAG**, le **développement du Centre de Conservation et d'Études de la DAC** ;

- la stratégie immobilière spécifique relative au **parc occupé par la Gendarmerie nationale** ;

- les opérations de densification des locaux sous-occupés ; les projets de **réorganisation / optimisation des bâtiments de la DRFiP à Cluny et Desclieux** ;

- les opérations non matures devant faire l'objet d'études de faisabilité et d'opportunité : le **regroupement / relogement des services situés sur la commune de Trinité**, la **restructuration du site de la Pointe de Jaham**, la **création d'un site multi-occupant sur Fort-de-France** ;

- une opération emblématique de cession : le **centre d'affaires Delgrès** ;

- les autres opérations patrimoniales, présentant des degrés de réflexion ou de maturité divers : le regroupement des services de la **DEETS**, les interrogations portant sur les implantations de l'**INSEE** et du siège de la **Direction de la mer**, sur le confortement ou la reconstruction de la **sous-préfecture du Marin**.

Les gains attendus en matière de densification, de réduction des consommations d'énergie, de coût de fonctionnement, de réduction de la vulnérabilité aux risques ou de bénéfices pour les services ou les usagers sont évalués pour chacun des projets présentés.

Ces opérations se traduiront par une segmentation des actifs du parc : l'identification des biens libérés, des biens à conserver et des biens dits intermédiaires pour lesquels la réflexion sera approfondie au cours de la mise en œuvre du SDIR.

2.2.2 Opérations envisagées

2.2.2.1 Relogement des services du Rectorat

Historique :

Depuis l'évacuation du site de Tartenson en 2018, les services du Rectorat sont désormais situés sur quatre implantations : les sites domaniaux de Terreville à Schoelcher (269 agents) et Desrochers à Fort-de-France (16 agents), les locaux pris à bail quartier Kerlys (132 agents) et immeuble AGORA 2, quartier Étang Z'abricot à Fort-de-France (36 agents).

Le projet du relogement et de regroupement de ces services a été acté en CNIP du 16 septembre 2021. Il consiste en la construction d'un immeuble de 6 500 m² de bureaux sur les parcelles domaniales du Morne Tartenson à Fort-de-France.

A terme (échéance 2030-2031), le projet présenté en CNIP prévoit :

- la démolition du bâtiment de Tartenson et la construction par l'État d'un nouvel ouvrage en lieu et place ;
- la cession des deux sites domaniaux de Terreville (6 867 m²) et de Desrochers (476 m²) ;
- le maintien en phase transitoire de la location de Kerlys jusqu'à la livraison du bâtiment ;
- le maintien en phase transitoire de la location à Agora 2 ou la mise en œuvre d'une solution alternative (choix d'une autre location moins onéreuse ou déménagement dans du domanial).

Les baux de Kerlys et AGORA 2 sont actuellement en cours de renégociation dans le cadre du marché national Optibaux 3 (cf. détails paragraphe 2.3.2.1.1).

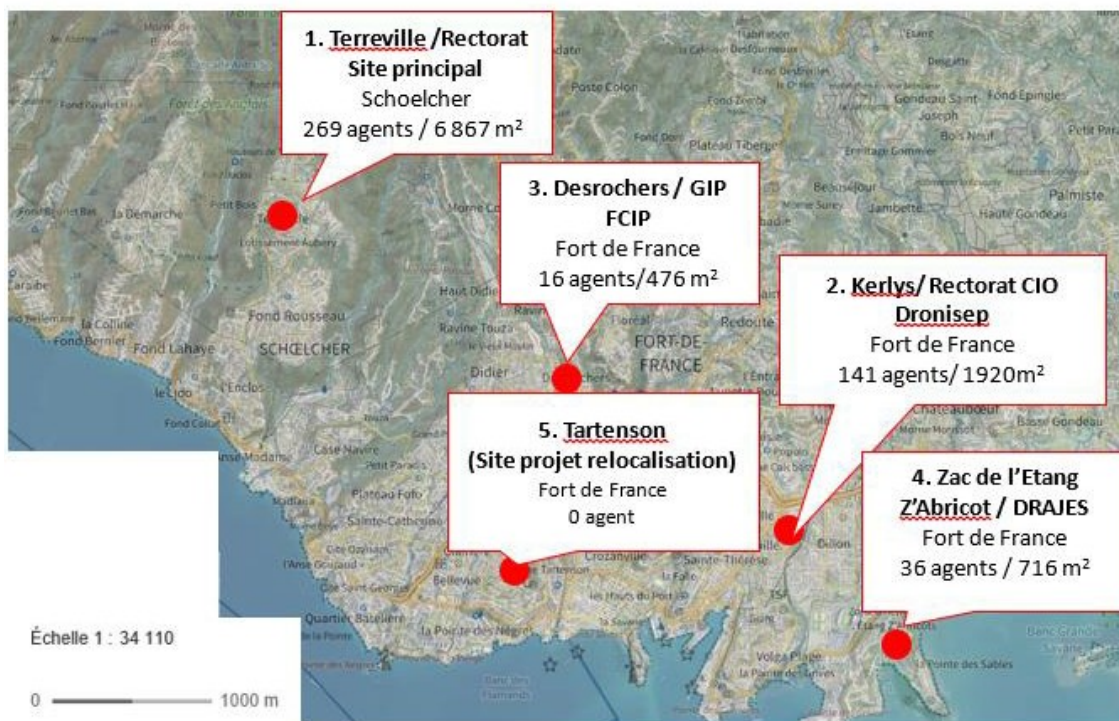
Le coût de l'ensemble de l'opération, évalué à 42 M€ TTC, est pris en charge à 100 % par le ministère de l'Éducation nationale.

Données	Situation actuelle (sites occupés et vacant)					Projet
Localisation	Terreville	Tartenson	Kerlys	Desrochers	Agora 2	Tartenson
Statut	domanial	domanial	location	domanial	location	domanial
SUB (m ²)	6 867	2 321	1 775	476	716	6 537
Postes de travail	253	0 (vacant)	123	16	36	386
SUB / pdt	27,1	/	14,4	29,8	19,9	16,9
Devenir	cession	démolition	arrêt bail	cession	arrêt bail	/

La Martinique



Fort de France



Extrait du dossier de labellisation, Rectorat, 22 juin 2021

Problématique :

D'ici la livraison du bâtiment se pose la question de la gestion des ouvrages existants et du niveau d'investissement consenti par l'État-propritaire durant la phase transitoire.

Les dépenses de fonctionnement courant et les frais liés aux contrôles réglementaires de sécurité seront naturellement conservés mais la question se pose pour toutes les autres dépenses exceptionnelles : travaux de mise en accessibilité aux personnes handicapées, niveau d'entretien des bâtiments, investissements lourds en matière de Gros Entretien, investissements dans de nouveaux équipements (panneaux photovoltaïques, bornes de recharge électrique, ombrières, ...), amélioration de la résilience aux risques naturels, amélioration de la sécurité des sites, etc.

La dégradation du bâtiment de Kerlys et l'entrée en contentieux avec le bailleur amènent également à se poser la question du traitement des locations en phase provisoire.

La réflexion sur le niveau d'investissement à retenir tient compte des éléments suivants :

- les sites de Terreville et de Desrochers sont des ERP de 5ème catégorie pour lesquels l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite n'est pas optimum ;
- les sites de Terreville, Kerlys et Agora 2 sont soumis aux obligations du décret tertiaire prévoyant une diminution de 40 % des consommations d'énergie d'ici 2030 ;
- des travaux de sécurisation et d'amélioration de la résilience du bâtiment principal du site de Terreville ont déjà faits l'objet de demandes de financement, à ce jour non abouties ;
- les sites domaniaux de Terreville et Desrochers sont éligibles aux nombreux appels à projets lancés par la DIE, en cours ou à venir, portant sur la transition énergétique des bâtiments ;
- les baux de Kerlys et Agora 2 s'arrêtent respectivement en mai et juillet 2024 ;
- un contentieux entre le bailleur et plusieurs services de l'État locataires à Kerlys (Rectorat, INSEE, Pôle Emploi) a été engagé en mars 2022 ; il porte sur des désordres non résolus liés aux systèmes de climatisation et de ventilation.

Stratégie retenue :

Dans le cadre du SDIR 2024-2028, il a été convenu de maintenir les investissements suivants sur les sites domaniaux de Terreville et de Kerlys :

- contrôles réglementaires obligatoires et mise en sécurité ;
- mise en accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite ;
- travaux permettant le maintien de l'état de santé des ouvrages ;
- travaux concourant à la valorisation des biens ;
- travaux permettant la réduction des consommations d'énergie à condition que le temps de retour sur investissement soit compatible avec les cessions envisagées.

Les autres types de travaux, sans être totalement exclus, ne seront donc pas prioritaires et seront examinés au regard des objectifs et des échéances de cession. Ex : amélioration de la résilience, ...

Concernant la location de Kerlys, la prolongation du bail dépendra de l'évolution du contentieux avec le bailleur, mais il est d'ores et déjà reconnu qu'un nouveau déménagement provisoire serait peu souhaitable et difficilement concevable : frais importants de déménagement et d'aménagement de nouveaux locaux, faible disponibilité sur le marché locatif pour de telles surfaces, impacts négatifs importants sur les agents et l'organisation du service. Le règlement du contentieux et la recherche de meilleures conditions de location lors d'une renégociation sont les solutions privilégiées.

La question du renouvellement et de la renégociation du bail d'agora 2 ou du déménagement du service, laissée en suspend lors de la CNIP, sera examinée. La partie renouvellement et renégociation est actuellement traitée dans le cadre du marché Optibaux 3.

2.2.2.2 Regroupement des services du Secrétariat Général Commun

Problématique :

La création du secrétariat général commun en Martinique est devenu effectif au 1^{er} janvier 2021 et ses services se sont installés sur cinq sites déjà existants sur Fort-de-France et Schoelcher : le site de la préfecture, le centre d'affaires Delgrès, l'annexe de la préfecture à Bishop, les locaux de la DEAL Pointe de Jaham et rue E. Desproges à la place du SGAR. D'une part, la dissémination de ces implantations ne permet pas un maillage cohérent des services, d'autre part, la dispersion des équipes rend le management de cette nouvelle structure incommode voire impossible. Le regroupement sur un site unique avec une mutualisation des moyens apparaît comme inéluctable d'autant que la multiplicité des implantations et la vétusté de certains locaux occasionnent des coûts de maintenance importants.



Le SGC est composé de 150 agents et seuls 135 agents seraient concernés par ce regroupement. Le delta étant composé d'agents du bureau des affaires juridiques, de l'accueil et de la logistique ou du service du numérique qui ont vocation à demeurer près de la Préfecture ou auprès des administrations. Le nomadisme et le télétravail n'étant que peu développés au sein du SGC, le projet porterait sur environ 130 résidents. Ce chiffre doit encore être affiné.

Sur la base de ces effectifs, les besoins en surface sont évalués à 2 080 m², le service n'ayant aucun besoin spécifique justifiant un dépassement cible de 16 m² SUB par résident.

Scénarios étudiés :

Quatre pistes pour le regroupement ont été explorées depuis fin 2022 :

- **la réutilisation de biens domaniaux** : le seul immeuble domanial vacant ayant la capacité suffisante pour accueillir 130 résidents est le centre d'affaires Delgrès. Ce scénario a été rapidement écarté. En effet, le bâtiment nécessite d'importants travaux de confortement parasismique et de remise aux normes. Par ailleurs, les charges d'exploitation et de copropriété y sont prohibitives (360 K€ / an). La cession du bâtiment est privilégiée, d'autant plus que la Collectivité Territoriale de Martinique, propriétaire de la moitié de l'immeuble, a fait part de son intérêt pour une acquisition des plateaux détenus par l'État (cf. détails paragraphe 2.2.2.9 et segmentation du parc).

- **la construction d'un bâtiment neuf sur une parcelle domaniale** : la parcelle sur laquelle sont implantés les services de la DAAF à Fort-de-France, le jardin Desclieux, dispose d'une réserve foncière permettant la construction d'un bâtiment pouvant atteindre 2 700 m² et accueillir jusqu'à 171 résidents. Idéalement localisé en centre-ville, proche des transports en commun et des autres services de l'État, offrant des possibilités de mutualisation avec la DAAF, ce site fait l'objet d'une réflexion dans le cadre de l'étude d'opportunité de la construction d'un site multi-occupant domanial en Martinique (cf. développement du sujet au paragraphe 2.2.2.8). Cette parcelle étant un des rares terrains domaniaux constructibles sur l'agglomération foyalaïse, la construction d'un bâtiment multi-occupant ou mono-occupant apparaît dans le scénario de relogement de nombreux services : SATPN, autres services de l'État, opérateurs, et donc aussi secrétariat général commun. Dans le cas d'une construction de 2 080 m² de surface utile brute pour le SGC, le coût d'investissement de l'opération est estimée à 9 M€.

Les avantages d'une telle construction seraient de disposer à terme d'un bien non vulnérable au risque sismique et aux autres risques naturels, en bon état, adapté aux besoins d'une administration moderne, performant sur le plan énergétique et environnemental, accessible aux PMR, exempt d'amiante. Le maître d'ouvrage disposerait par ailleurs d'une maîtrise totale de la construction, tant sur le plan architectural que sur le plan des aménagements intérieurs. Les inconvénients tiennent à la nécessité de disposer des ressources humaines suffisantes pour assurer la conduite du projet, les frais d'investissement importants et le délai de livraison de l'ouvrage.

- **l'acquisition de plateaux dans un bâtiment neuf** qui serait construit à proximité immédiate de la Préfecture : le projet de construction d'un immeuble mixant commerces au rez-de-chaussée et bureaux sur 5 niveaux est en effet actuellement porté par un promoteur privé. Ce projet d'aménagement est soutenu par les deux principales collectivités, la mairie de Fort-de-France et la Collectivité Territoriale de Martinique, dans la mesure où il contribuerait à l'exploitation d'une friche urbaine et la redynamisation du cœur de ville et où le foncier appartient à ces deux collectivités. Le bâtiment projeté, d'une surface de 5 100 m² SUB, et dont le permis de construire devrait être déposé fin 2024, serait suffisamment grand pour accueillir le SGC et d'autres services de l'État. Lui aussi

idéalement placé en centre-ville, le long de l'artère principale de Fort-de-France et à proximité immédiate de la préfecture, ce projet baptisé Odyssee dispose de nombreux atouts, si bien qu'il a été intégré aux scénarios de relogement du SGC. L'éventuel montage financier n'a pas encore fait l'objet d'étude précises mais des éléments de coûts ont déjà été pré-fournis par le promoteur, permettant d'effectuer de premières simulations économiques. Le coût d'investissement est à ce jour estimé à 10,5 M€.

Les principaux avantages d'un tel scénario sont un possible lissage dans le temps de l'investissement et un délai de réalisation plus court dû entre autres à l'absence de concours d'architecture. En revanche, l'occupant perd la maîtrise architecturale de l'ensemble et n'a plus qu'une maîtrise limitée sur les aménagements intérieurs et les services annexes ; s'il ne conduit pas le projet de construction, il doit cependant disposer de compétences en matière d'analyse et de négociation de contrats. Le coût global est également plus élevé à terme.

- **la location de plateaux existants dans le parc privé** : des solutions de regroupement à la tour Lumina ont été proposées. Cette tour moderne, inaugurée en 2014, est également bien placée en centre-ville, bien que légèrement à l'écart de la Préfecture. Des plateaux disponibles sur trois niveaux permettent d'envisager aisément le relogement du SGC. Le promoteur est ouvert sur les solutions d'occupation : location, location-vente, vente. Un coût d'achat est à ce jour évalué à 9,8 M€, celui de la location à 900 K€ TTC / an.

L'avantage principal d'un tel scénario est sa rapidité d'exécution (les plateaux sont toutefois livrés nus et devront préalablement être aménagés et équipés). Les inconvénients tiennent au coût global sur le long terme, surtout dans les cas d'une location ou d'une location-vente, à la nécessité d'adapter l'aménagement intérieur aux murs existants, ce qui ne permet pas une optimisation des espaces, et au fait que l'ouvrage soit un Immeuble de Grande Hauteur, dont les charges sont pour l'instant limitées mais qui pourraient fortement augmenter à mesure que le bâtiment prendra de l'âge.



1ère version du projet Odyssee (version R+6)



Tour Lumina

Dans tous les cas, le relogement du SGC entraînera la libération des locaux actuellement occupés. Les scénarios actuellement envisagés sont :

- la vente du plateau occupé par le service finances achat à Delgrès ;
- la valorisation par la location de l'immeuble de la rue E. Desproges (cf. paragraphe 2.5.1) ;
- la rétrocession à la CTM de l'annexe du port à Bishop (bien de l'ancien domaine colonial) ;
- la réaffectation à un autre service des locaux de la Pointe de Jaham.

Action portée sur le SDIR 2024-2028 :

Le projet de relogement du secrétariat général commun répond à une problématique bien réelle de fonctionnement des services. Il permettra par ailleurs de rationaliser et de densifier les espaces de travail et contribuera à l'amélioration de l'empreinte énergétique du parc immobilier de l'État.

Ce projet de relogement est considéré comme une priorité de la stratégie patrimoniale du SDIR Martinique 2024-2028.

Les trois solutions de regroupement envisagées sont toujours en cours d'examen. Elles ont été proposées aux services centraux du ministère de l'intérieur début 2024 (DEPAFI et DMATES). Une réponse a été apportée en mars 2024 précisant que cette opération n'était pas envisageable pour l'instant en raison des hausses des charges structurelles et des dépenses induites par les grands événements de l'année en cours. Le dossier de labellisation est néanmoins en cours de rédaction et sera présenté dans les prochains mois à la Direction de l'immobilier de l'État.

Gains attendus :

A terme, le regroupement des services du SGC sur un seul site engendrera une densification des surfaces occupées de près de 33 % et un gain énergétique évalué à 46 % en cas d'installation dans une construction neuve :

(source : dossier labellisation en cours d'élaboration)

	SUB	résidents	Consommation
Situation actuelle	3 098 m ²	130	345 947 kWh / an
Situation future	2 080 m ² (*)	130	187 200 kWh / an (**)
Gains	1 018 m ²	-	158 747 kWh / an
Gains (en %)	32,9 %	0,0 %	45,9 %

() application du ratio cible de 16 m² / résidents*

*(**) estimation pour une construction neuve en Martinique (ratio de 90 kWh ef / m² / an)*

2.2.2.3 Regroupement des services administratifs de la DTPN

Contexte :

Le service administratif et technique de la police nationale occupe à Fort-de-France des bureaux, propriété de l'État, dans une copropriété à usage mixte (immeuble Galliéni - bureaux et logements) rue de la République, un plateau de l'annexe de la Préfecture avenue Bishop et un plateau du bâtiment 30 à la caserne Gerbault. Confronté à des désordres bâtimentaires (risque sismique, problème de salubrité et de sécurité, sur-densification, problèmes d'archivage...), le relogement des agents implantés dans l'immeuble Galliéni est à l'étude depuis le début des années 2010.

Plusieurs études visant au relogement du service ont été présentées à la DEPAFI et à la DMATES. Prévu initialement pour être hébergé dans le projet de construction de l'hôtel de police avenue du Général de Gaulle à Fort-de-France, cette option a été écartée compte tenu du surcoût généré par cette implantation. D'autres options dans le parc locatif ont été étudiées mais aucune solution n'a été retenue notamment pour des raisons budgétaires. La construction de l'hôtel de police et les surcoûts associés hypothéquaient partiellement les ressources immobilières de la police nationale en Martinique, la priorité était donc donnée à cette opération phare.

Depuis, la récente réforme de la direction territoriale de la police nationale a prévu l'absorption du SATPN par cette direction à compter du 1er septembre 2024 ; la nouvelle structure administrative comptera 80 agents. Les locaux de l'hôtel de police ne permettent pas d'accueillir ces effectifs. La recherche de nouvelles surfaces est donc plus que jamais d'actualité.

Données :

Les besoins exprimés par le relogement des services supports de la DTPN sont les suivants :

Surface Utile Brute : 1 120 m²

Effectifs : 80 agents (nombre de résidents non déterminé mais proche du nombre d'agents, le télétravail et le nomadisme n'étant pas de mise dans ce service), cet effectif comprend les 50 agents du SATPN et les 30 agents des missions supports de la DTPN hébergés dans l'hôtel de police.

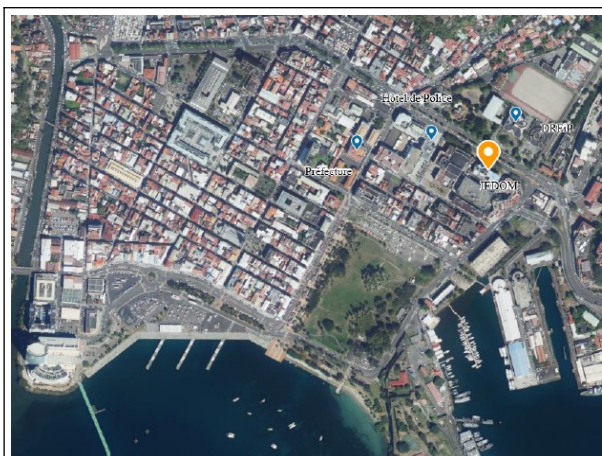
Le service n'accueillant pas de public, l'atteinte d'un ratio de 14 m² SUB par résident est réaliste, à condition de gérer de manière efficace les nombreuses archives qu'il possède.

Scénarios étudiés :

Compte tenu de ce rapprochement (DTPN & SATPN) au cours du prochain semestre 2024, le regroupement des services supports est inéluctable dans un temps court. Des démarches ont été initiées pour envisager l'implantation des services de la police nationale dans les locaux disponibles de l'institut de l'émission des départements d'outre-mer (IEDOM) à Fort-de-France.

Ce site sécurisé, sans amiante et ayant fait l'objet de travaux de sécurisation parasismique, offre un espace total de 1 100 m² dont un plateau nu de 800 m² et deux espaces de bureaux aménagés de 153 m² chacun. Le plateau nécessite des travaux de rénovation (peinture, réfection du sol et plafonds et travaux de climatisation notamment). Ce site présente l'avantage de se situer à proximité immédiate de l'hôtel de police, de la Préfecture et des autres services de l'État. Placé sur le boulevard de Gaulle, il est parfaitement desservi par les transports en commun.

Le plateau principal étant nu, il peut facilement être aménagé de manière à respecter les ratios surfaces définis par la nouvelle doctrine de l'immobilier tertiaire de l'État et se prête à la mise en œuvre de nouveaux espaces de travail (bureaux partagés, etc).



Localisation sur Fort-de-France



Immeuble IEDOM

L'installation du SATPN dans ces mêmes locaux de l'IEDOM avait préalablement été proposée à la DEPAFI et à la DMATES en 2017. Une actualisation de l'étude d'implantation qui avait été réalisée par un cabinet d'architecte peut utilement apporter des précisions sur les travaux à réaliser pour permettre l'installation des services de police dans ce bâtiment. A l'époque, les conditions de location avaient été jugées très avantageuses. Les locaux sont restés vacants depuis.

Le financement de ce projet reste à déterminer avec les services centraux du ministère de l'intérieur. Des rencontres avec l'IEDOM sont également programmées pour définir les modalités de cette éventuelle occupation.

Si le scénario d'implantation à l'IEDOM est actuellement privilégié, d'autres scénarios alternatifs pourront être approfondis si besoin est : l'intégration à un site multi-occupant à construire jardin Desclieux (cf. paragraphe ci-dessus consacré au relogement du SGC et paragraphe 2.2.2.8), l'intégration au projet privé Odyssée évoqué également au paragraphe précédent, une autre solution locative. Comme pour le secrétariat général commun, aucun bâtiment domanial vacant ne permettrait l'accueil d'un tel effectif.

Dans tous les cas, le regroupement des services administratifs de la police entraînera la libération des locaux actuellement occupés. Les scénarios envisagés à ce jour sont :

- la vente de l'immeuble Galiéni (cf. paragraphe 2.4 « optimisation de cessions ») ;
- la rétrocession à la CTM de l'annexe du port à Bishop (bien de l'ancien domaine colonial) ;
- le déménagement des agents du commissariat de Clairière dans les locaux libérés à l'hôtel de police ;
- la résiliation du bail du commissariat de Clairière (cf. paragraphe 2.3.2.1.7 sur la maîtrise des prises à bail).

Action portée sur le SDIR 2024-2028 :

Le principe du regroupement du SATPN et des services supports de la DTPN sur un même site est acté. **Cette opération est considérée comme une priorité de la stratégie patrimoniale du SDIR Martinique 2024-2028.** La solution privilégiée est celle d'une installation dans le bâtiment de l'IEDOM.

Gains attendus :

A terme, le regroupement des services administratifs de la police nationale sur un seul site engendrera une réduction des surfaces occupées de 422 m² (1 542 m² actuellement, 1 120 m² dans la situation future) et la résiliation d'un bail de 180 K€ HT HC / an.

2.2.2.4 Opérations de densification des bâtiments de la DRFiP

En restructurant son réseau sur le territoire, la DRFiP s'est engagée dans une démarche de densification de son parc, de réduction des surfaces de bureau et d'amélioration de la performance environnementale des biens domaniaux occupés et plus particulièrement sur les deux principaux sites de Cluny à Schoelcher (code Chorus 173 627 et 192 703) et Desclieux à Fort-de-France (188 907). Ces deux sites présentent encore des ratios SUB / pdt élevés.

Pour rappel, sur le site du Centre des finances publiques de Cluny, les opérations engagées dès 2016 ont permis :

- d'accueillir les services précédemment implantés à Pyramide, route des religieuses, dont les services informatiques, l'ESI, et la Trésorerie Fort de France Banlieue ;
- d'installer les services recevant du public en rez-de-chaussée (SIP, SIE) ;
- de mettre en place un accueil déporté (SPF E) ;
- de mettre en place le Pôle de Contrôle Revenus Patrimoine (12 ETP) au 1^{er} septembre ;
- d'accueillir une nouvelle brigade de la DIRCOFI Antilles Guyane (6 ETP).

Plus récemment, le Directeur du Conseil National des Activités Privées de Sécurité sollicitait le Directeur régional des finances publiques de la Martinique par courrier du 05 avril 2022 afin de transférer des activités du CNAPS vers des locaux domaniaux au deuxième semestre 2023. L'installation de cet établissement public (2 ETP) sur le site de Cluny est effective depuis la mi mai 2023.

A l'heure actuelle, toujours sur le site de Cluny, il est envisagé l'installation d'un Centre de contact conçu à l'identique de ceux existants déjà dans l'hexagone. Le périmètre de prise en charge des appels couvrira les Antilles, la Guyane mais également des départements de l'hexagone. Le dimensionnement envisagé est à hauteur de 50 ETP. Cette création est envisagée à court terme. Elle contribuera à la poursuite de la densification du site.

Sur le site de Desclieux, les opérations de densification se traduisent par l'installation d'une nouvelle antenne de l'agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués (AGRASC) en Martinique au cours du premier semestre 2023. La DRFiP 972 a proposé une solution d'accueil de cette antenne, au Rdc du bâtiment Desclieux à Fort-de-France inaugurée en mai 2023 par le Garde des sceaux.

Lors de la visite de l'ergonome du Secrétariat général en avril dernier, celui-ci a suggéré le déplacement de la Trésorerie Amendes (7 ETP) du centre de Cluny vers le site de Desclieux.

Cette opération permettra de libérer des espaces sur le site de Cluny afin de pouvoir accueillir d'autres services. Par ailleurs, le flux prévisionnel de fréquentation (de l'ordre de 30 à 40 personnes par demi-journée) apparaît tout à fait compatible avec l'accueil actuel de Desclieux, composé majoritairement de redevables payant en numéraire et de certains dépôts de régies d'État. Le poste serait matériellement installé au premier étage, avec un guichet au rez-de-chaussée pour les paiements par cartes bancaires, chèques et numéraire. Cette opération sera effective au 1^{er} septembre 2024.

Les réflexions engagées sur la reconduction ou non du bail du SIE / SIP du Lamentin (.cf. § 2.3.2.1.3) arrivant à échéance le 31/12/24 pourraient conduire à une densification du site de Trinité et de celui du Lamentin. En effet, à ce jour, la piste privilégiée est celle d'un déménagement du SIE sur le CFP de Trinité et d'un maintien du SIP dans le bâtiment actuel du Lamentin, mais avec une réduction des surfaces louées et un abaissement significatif du ratio d'occupation SUB / résidents. La SUB restituée pourrait avoisiner les 550 m².

Enfin, la DRFiP s'est également engagée dans l'aménagement de nouveaux espaces des travail sur son site de Desclieux (1er, 3ème étage et cafétéria). Elle bénéficie dans ce cadre de l'aide d'Alterea, prestataire de l'accord-cadre optibaux III ; elle a en ce sens répondu au nouvel appel à projet NET de la DIE. A plus long terme, la libération d'un plateau (740 m²) pourrait être envisagée.

2.2.2.5 Stratégie immobilière de la gendarmerie nationale

Le commandement de la gendarmerie nationale de Martinique a établi son schéma directeur de l'immobilier pour la période 2023-2028 (cf. rapport n°31443 du 13/07/23).

En matière de projets immobiliers, ce schéma prévoit les opérations suivantes, par ordre de priorité :

- le **confortement ou la démolition / reconstruction des bâtiments de logement 4 et 5 de la caserne de Trinité** ; ces bâtiments subissent depuis 2022 des dégradations très importantes suite à un mouvement de terrain dont la cause est en cours d'expertise. Les premières études recommandent déjà une évacuation des familles. Les études en cours et celles complémentaires à venir doivent préciser le risque, l'évolution attendue des désordres et, in fine, fournir des éléments technico-économiques permettant de trancher entre un renforcement des bâtiments ou une démolition / reconstruction ;
- le **regroupement sur le site de Schoelcher des unités GC CIE et brigade de recherche du Lamentin, du PSIG de Fort-de-France et de la brigade de proximité de Schoelcher**. Le projet concerne 46 agents et 43 logements. Ce regroupement nécessitera la reconstruction / rénovation de la caserne domaniale ; le coût est estimé provisoirement à 27 M€ ; la livraison est envisagée pour 2027-2028 ;
- la **restructuration de la zone de vie et de la zone technique de la caserne de Redoute** à Fort-de-France ; cette opération conduira entre autres à la construction de nouveaux bâtiments techniques et à la rénovation de toitures et ravalements de façade de 7 bâtiments ;
- l'**amélioration des conditions de vie sur la caserne de place d'armes** au Lamentin ; ce projet se traduira par des travaux d'infrastructure sur le site (mur anti-bruit, réaménagement des accès ...) mais également par la redéfinition de la répartition entre bureaux et logements ;
- le **regroupement, par une prise à bail groupée** dans un projet immobilier privé en cours de construction à proximité de la caserne du Marin, de tous les gendarmes logés et éparpillés dans de multiples locations sur l'arrondissement Sud de la Martinique ;
- la **construction d'une caserne locative à Sainte-Marie** par un opérateur privé sur un terrain communal, en remplacement de la location de locaux pris à bail sur la commune mais actuellement inadaptés et non organisés en caserne ;
- l'**acquisition de la caserne de Saint-Pierre**, actuellement propriété communale ; l'échange serait effectué contre une partie du terrain domaniale voisin ; le reste du terrain servirait à la **construction de logements** pour 12 familles de gendarmes.

Le document stratégique de la Gendarmerie fait par ailleurs état des problèmes environnementaux liés aux sargasses sur la brigade du Robert : problèmes de santé mais aussi de détérioration accélérée des matériels, équipements et bâtiments.

Enfin, sont également prévues les créations de trois brigades multi-missions au Marigot, aux Anses d'Arlet et au Carbet ainsi que d'une brigade nautique à Saint-Pierre dans le cadre du plan 200 brigades porté par la loi d'orientation et de programmation du ministère de l'intérieur. Le déploiement de la brigade du Carbet est prévu pour 2024, les autres d'ici 2027.

Compatibilité du schéma directeur avec le SDIR :

Le schéma directeur 2023-2028 du commandement de la gendarmerie est compatible avec les orientations arrêtées dans le cadre du SDIR Martinique 2024-2028, dans la mesure, notamment, où il prévoit une rationalisation du foncier domanial.

Il est à noter que l'étude, initiée en 2023, de la résorption des désordres apparus sur les bâtiments 4 et 5 de Trinité est réalisée indépendamment de celle du confortement parasismique de l'ensemble des bâtiments de la caserne qui a débuté en 2021. Ces études sont pilotées par des services différents (DID pour la première, DEAL pour le confortement), et ont des temporalités et des objectifs également différents (sécurisation à court terme vs long terme). Les services de la gendarmerie veillent à la concordance des conclusions et des actions décidées.

Il en est de même pour les travaux de réorganisation de la caserne de Place d'armes au Lamentin dont le confortement parasismique est également à l'étude.

Le projet d'extension de la brigade de Saint-Pierre est suivi de près par la préfecture, le service local du domaine et la DEAL car il conditionne un projet urbain d'envergure porté par la commune sur le terrain domanial du camp Billotte : 3,2 ha de verdure aménageable en cœur de ville. Outre la réponse aux besoins de fonctionnement de la gendarmerie, cette opération contribuera à la valorisation d'un terrain domanial inutilisé et à la dynamisation du centre-ville de Saint-Pierre, et, au-delà, à celle du secteur Nord-Caraïbes de l'île.

Enfin, la brigade nautique de Saint-Pierre a été installée en mai 2024 dans le logement de fonction vacant de l'ancienne Unité Territoriale de la DEAL, locaux dont la cession à la CTM était prévue de longue date mais qui n'a jamais pu aboutir.

2.2.2.6 Relogement des services situés sur la commune de La Trinité

La sous-préfecture et le logement de fonction qui y est associé, l'Unité Territoriale Nord de la DEAL et le Centre des Finances Publiques sont tous trois installés rue J. Lagrosillière sur la commune de La Trinité. Les bâtiments domaniaux les hébergeant sont confrontés aux mêmes problèmes :

- **une vulnérabilité avérée au risque sismique** : très forte pour la sous-préfecture, forte pour le Centre des Finances Publiques. Si le confortement du CFP, en cours d'étude, semble possible à condition de résoudre le problème du relogement provisoire, celui de la sous-préfecture paraît difficilement envisageable de par la structure et l'ancienneté du bâtiment ;
- **une forte exposition aux risques naturels** liée, entre autres, à la proximité de la mer ; étant situés sur le littoral, ces bâtiments sont exposés aux risques de houle et de submersion marine, d'inondation et de tsunami ;
- **une vulnérabilité forte au risque cyclonique** pour la sous-préfecture et la résidence préfectorale, non encore évaluée pour les deux autres bâtiments ;
- **un état de santé peu satisfaisant** : l'Unité territoriale de la DEAL est ancienne et ses équipements sont obsolètes, le bâtiment principal est amianté ; le centre des finances

publiques est beaucoup plus récent, mais, du fait de sa conception (structure métallique) et de sa forte exposition aux embruns, il connaît une dégradation avancée de son enveloppe et de certains de ses équipements ; la sous-préfecture résiste mieux aux affres du temps mais demande un entretien permanent et coûteux ;

- **une sous-densification des locaux** due en partie à une baisse significative des effectifs (et ce malgré le resserrement en 2019 du réseau de la DRFiP) et leur inadaptation partielle aux besoins d'une administration moderne (accueil du public, logement de fonction surdimensionné, ...).

		
Sous-Préfecture de Trinité	Centre des Finances Publiques	Unité Territoriale de la DEAL

Données	Sous-Préfecture *	CFP	DEAL **
SUB	473 m ²	1 381 m ²	309 m ²
Postes de travail	13	59	13
SUB / pdt	36,4 m ² /pdt	23,4 m ² /pdt	23,8 m ² /pdt
Problématiques rencontrées			
Densification	x	x	x
Vulnérabilité sismique	x	x	
Vulnérabilité cyclonique	x	inconnue	inconnue
Risque inondation	x		
Risque tsunami	x	x	x
État du bâti		x	x
Amiante			x
Accessibilité PMR		x	x
Confort des agents			x

* immeuble de bureaux uniquement (i.e. hors logement de fonction de 297 m²)

** bâtiment principal (256 m² SUB, 8 pdt) et modulaires (53 m², 5 pdt)

Problématique :

Conformément aux prescriptions du SDIR 2018-2022, une étude a été menée en 2019 pour analyser les possibilités de regroupement de ces services dans les bâtiments existants afin de résoudre, au moins, le problème de sous-densification. Cette étude avait conclu à l'impossibilité d'un tel regroupement.

Cette situation de statu-quo a été actée lors de la CRIP du 26 juin 2019. Néanmoins, la vulnérabilité de ces bâtiments à l'ensemble des risques naturels mentionnés ci-dessus demeure.

Par ailleurs, les directions des trois administrations concernées ont réaffirmé en 2022 la nécessité de maintenir leurs implantations territoriales sur la commune de La Trinité afin de continuer à desservir en services publics le secteur Nord-Atlantique de l'île.

Stratégie retenue :

Au regard de l'exposition forte de ces bâtiments à divers risques naturels, et partant du constat qu'il ne sera pas économiquement opportun de procéder au confortement parasismique et à la sécurisation para-cyclonique de la sous-préfecture, il a été acté lors de la CRIP du 10 janvier 2023 d'inscrire dans le SDIR 2024-2028 l'étude d'opportunité et de faisabilité du relogement de l'ensemble de ces services sur un site exempté de risque sur la commune, dans un bâtiment moderne, adapté aux besoins des services et à l'accueil du public. Cette étude s'attachera à :

- identifier les terrains disponibles pour de la construction et les bâtiments existants disponibles à la location ou à l'achat ;
- recenser les besoins des services afin de dimensionner le projet de relogement ;
- chiffrer et comparer les différents scénarios ;
- aborder la question du devenir du patrimoine abandonné et déterminer son potentiel de valorisation.

Cette étude sera pilotée conjointement par la MRPIE et le Bureau de la Stratégie Immobilière du SGC, avec le soutien technique de la DEAL. Sous réserve de financement, elle pourrait être menée en 2024. Elle serait confiée à un bureau d'études externe.

Cette étude est considérée comme prioritaire dans le cadre du SDIR 2024-2028.

Une éventuelle opération de relogement ne serait pas effective avant 2031-2032 dans le cas d'une construction. La prise à bail ou l'achat de locaux existants pourraient intervenir dans des délais plus courts.

Gains attendus :

A terme, le regroupement de ces services engendrera une densification des surfaces occupées d'au moins 29 %, un gain énergétique évalué à 20 % en première estimation, et surtout une mise en

sécurité au regard des risques naturels du patrimoine et des 85 agents actuellement en fonction. Le gain de surface sur la partie logement de fonction sera également à évaluer.

	SUB	pdT	Consommation
Situation actuelle	2 163 m ²	85	161 887 kWh / an
Situation future	1 530 m ² (*)	85	130 050 kWh / an (**)
Gains	633 m ²	-	66 814 kWh / an
Gains (en %)	29,3 %	0,0 %	19,7 %

(*) application du ratio de 18 m² / pdT pour tenir compte des surfaces d'accueil du public

(**) application du ratio ADEME Martinique pour un bâtiment tertiaire neuf : 85 kWh ef / m² / an

2.2.2.7 Réorganisation du site de la Pointe de Jaham

Le site domanial de la Pointe de Jaham à Schoelcher accueille 216 agents de la DEAL et du SGC et une quarantaine d'agents de la Collectivité Territoriale de Martinique ⁶. Il comporte des bâtiments qui peuvent être classés en 3 catégories :

- le bâtiment H, regroupant près du tiers des agents de la DEAL. Construit en 2015, il répond entièrement à toutes les exigences actuelles de la politique immobilière de l'État ;

- le bâtiment N, siège de la Direction. Construit en 2003, il répond à la plupart des exigences réglementaires et fonctionnelles et est parasismique. Il a été en partie rénové en 2022 et 2023 dans le cadre des plans de relance et résilience ;

- les bâtiments A, B, C, DEF, G, M et le bâtiment L. Construits en 1985 pour les premiers et 1993 pour le dernier, ils sont de type « modulaire » (construction métallique très basique). Ils avaient été conçus à l'origine comme des constructions provisoires. 30 et 40 ans plus tard, ils sont toujours occupés par près de la moitié des agents de la DEAL et par les agents de la CTM, mais ils ne remplissent plus depuis longtemps leurs fonctions.

Ces bâtiments modulaires présentent en effet les problèmes suivants :

- **un état de santé très insatisfaisant** : ces bâtiments sont aujourd'hui très dégradés (toiture, sols, équipements) et leur maintien dans un état semi-acceptable très discutable se fait au prix d'incessants et coûteux travaux qui depuis un certain temps déjà ont atteint leurs limites ;
- **une présence généralisée d'amiante dans les parois extérieures** : cette contrainte complexifie et renchérit les travaux de réparation ou d'exploitation courante ; elle empêche toute opération de rénovation d'envergure ;
- **des performances énergétiques médiocres** : ces modulaires constituent des passoires thermiques. Les différentes pistes proposées dans les audits énergétiques réalisés en 2012 et

⁶ les bâtiments occupés par la CTM font l'objet d'une mise à disposition par l'État depuis le 29/12/06. Une convention, en cours de révision, régit cette occupation.

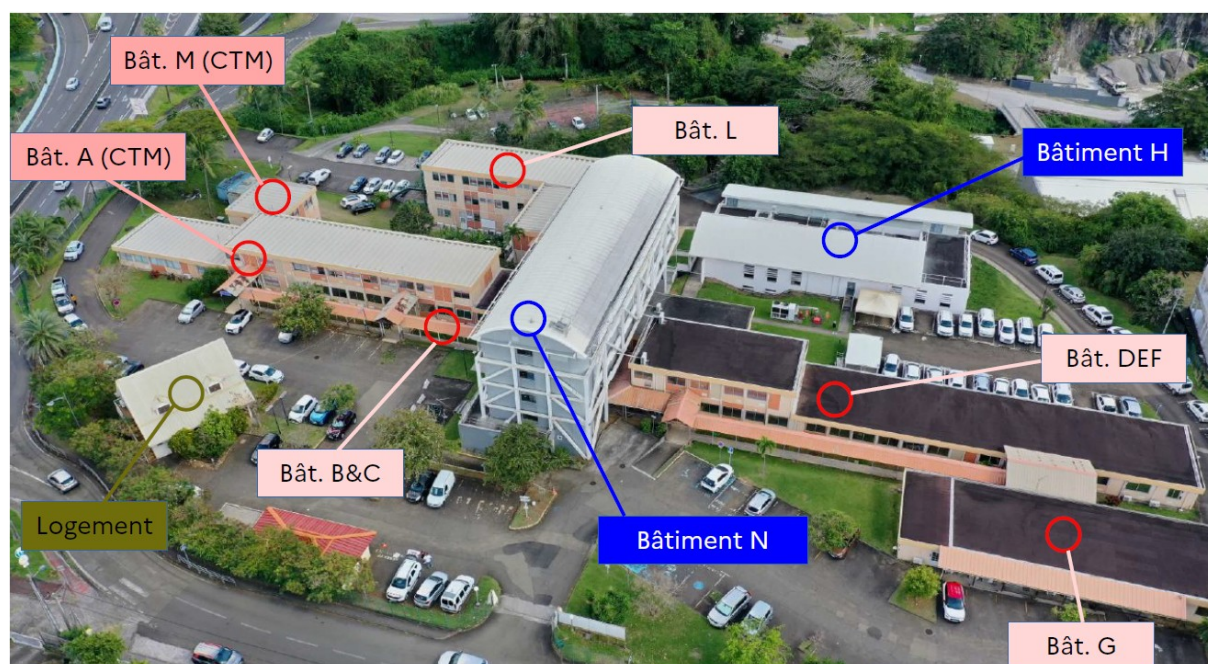
2018 pour les améliorer sont désormais épuisées et il ne semble désormais plus possible de réduire leur inefficience énergétique ;

- **des problèmes de sécurité** : les ouvrants ferment mal et les lames de verre des menuiseries tombent, situation conduisant à une insécurité pour les agents et favorisant les intrusions ;
- **une inadéquation aux nouveaux modes et nouvelles méthodes de travail** : conçus sur le modèle 1 agent = 1 bureau et sur une organisation hiérarchique très verticale, ils ne répondent pas aux enjeux actuels de la politique immobilière de l'État en la matière.

Le site dispose par ailleurs d'un bâtiment hébergeant le logement du gardien et deux studios d'accueil provisoire. Ce bâtiment n'est plus utilisé depuis la suppression du poste de gardien en 2021.

Le remplacement des vieux modulaires par un ou plusieurs bâtiments modernes constitue l'un des principaux projets immobiliers porté à l'étude dans le cadre de l'élaboration du SDIR 2024-2028.

Données	Bâtiment H	Bâtiment N	Modulaires DEAL	Modulaires CTM	Logement
SUB	1 146 m ²	990 m ²	2 333 m ²	679 m ²	167 m ²
Postes de travail	57	45	114	40	/
SUB / pdt	20,1 m ² /pdt	22,0 m ² /pdt	20,5 m ² /pdt	17,0 m ² /pdt	/



en rose, les modulaires susceptibles d'être démolis

en bleu, les bâtiments conservés

Stratégie retenue :

Le principe de la réalisation d'une étude de faisabilité du réaménagement du site de la Pointe de Jaham est retenu dans le présent SDIR. Cette étude aura pour but d'examiner la faisabilité de la démolition des bâtiments modulaires occupés par la DEAL et leur remplacement par un ou plusieurs ouvrages modernes. Elle s'attachera en particulier à :

- aborder l'ensemble des volets techniques, économiques, urbanistiques, fonctionnels et environnementaux du sujet ;

- définir plusieurs scénarios d'aménagement du site, en tenant compte des contraintes de l'existant, des exigences actuelles et futures en matière d'occupation des bureaux (circulaire surface et prise en compte des nouveaux espaces de travail) et des normes environnementales (efficacité énergétique, politique de zéro artificialisation nette, ...) ;

- proposer des pistes d'organisation durant la ou les phases de mise en œuvre des travaux ;

- chiffrer les coûts globaux de ces scénarios (construction, démolition, voirie et réseaux divers, relogement provisoire éventuel). Ces scénarios feront l'objet d'une étude comparative multi-critère.

La réflexion sera étendue aux modulaires occupés par la CTM et au devenir du logement de fonction.

Les possibilités d'accueil d'autres services de l'État ou d'opérateurs en recherche de locaux seront également examinées (ex : BRGM, OFB, CELRL, ...).

Cette étude sera pilotée par la DEAL et la MRPIE. Sous réserve de financement, elle pourrait être menée en 2024. Elle sera confiée à un bureau d'études externe.

Cette étude est considérée comme prioritaire dans le cadre du SDIR 2024-2028.

Gains attendus :

Les gains attendus en ce qui concerne la réduction des surfaces (- 40%), la baisse des consommations électriques (- 45%), la diminution des coûts d'exploitation mais également en matière de confort accru pour les occupants et les usagers seront très importants compte tenu de l'ancienneté et de la vétusté des bâtiments ciblés.

	SUB	pdT	Consommation
Situation actuelle (*)	2 478 m ²	114	227 277 kWh / an
Situation future	1 482 m ² (**)	114	125 970 kWh / an (***)
Gains	996 m ²	-	101 307 kWh / an
Gains (en %)	40,20 %	-	44,60 %

(*) calcul effectué sur les seuls modulaires enregistrés dans le périmètre cœur de cible

(**) application du ratio de 13 m² / pdT ; l'absence de besoin en locaux spécifiques justifie, a priori, l'atteinte de ce ratio

(***) application du ratio ADEME Martinique pour un bâtiment tertiaire neuf : 85 kWh ef / m² / an

2.2.2.8 Création d'un site multi-occupant sur la parcelle de Desclieux

Problématique :

Le diagnostic du SDIR a mis en évidence l'absence de solutions domaniales pour répondre, ne serait-ce que partiellement, aux principaux besoins immobiliers exprimés par les services.

Il a également mis en lumière les faiblesses du parc occupé par les services de l'État, notamment les nombreux biens domaniaux martiniquais de première génération (années 60-70) qui souffrent de désordres et de vulnérabilités sévères. Un parc majoritairement vulnérable au risque sismique (50 %), âgé (39 ans), insuffisamment entretenu, éclaté (taille moyenne de 760 m²) et largement susceptible de contenir de l'amiante (64 %).

Les opérations de «colmatage» effectuées par les administrations pour les maintenir en état d'usage sont coûteuses et trop souvent de court terme. Mais enfin et surtout des personnels demeurent durablement potentiellement exposés à divers risques.

Il est proposé de briser ce cercle non vertueux et d'analyser la pertinence d'un investissement dans de l'immobilier neuf, par l'acquisition ou la construction.

Cet investissement permettrait de répondre à une partie des besoins tout en améliorant significativement le parc domanial. De surcroît, la création d'un site multi-occupant, qui serait une première pour l'État en Martinique, contribuerait grandement aux efforts de rationalisation, de mutualisation et d'optimisation des espaces et des ressources.

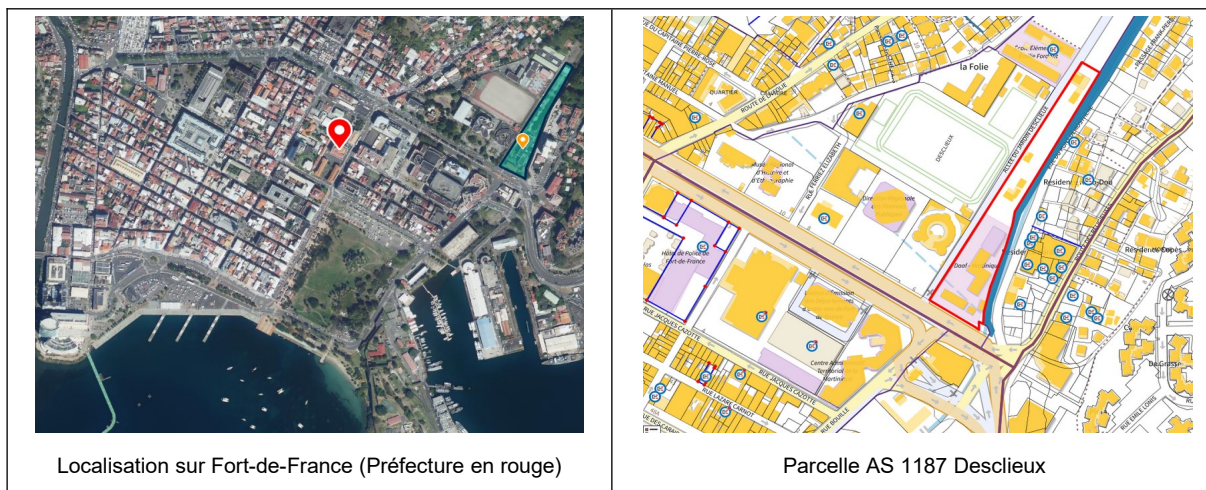
L'étude des droits à construire sur les parcelles domaniales fait partie des actions portées par le SDIR 2024-2028 qui doivent permettre d'apporter des éléments de réponse à ce questionnement.

Des rares terrains domaniaux disposant d'une telle potentialité, le site de Desclieux à Fort-de-France apparaît comme le plus à même d'accueillir une telle construction nouvelle.

Étude de l'opportunité et de la faisabilité :

La Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de Martinique occupe en centre-ville de Fort-de-France une parcelle domaniale de 8 268 m² disposée toute en longueur le long du canal de la ravine Bouillée. Les bureaux de la DAAF, répartis sur quatre bâtiments, sont situés en partie sud, en premier et deuxième rideau du boulevard de Gaulle ; un petit bâtiment, vétuste, abritant des archives, est situé au nord du terrain ; des places de stationnement, partiellement utilisées, occupent la partie centrale de la parcelle. La démolition du petit bâtiment et l'occupation de la partie non utilisée du parking offrent un potentiel de construction important.

Cette parcelle est située à moins de 300 mètres de la Préfecture, des sièges de la DRFiP et de la DM, du nouvel Hôtel de Police de Fort-de-France.



Localisation sur Fort-de-France (Préfecture en rouge)

Parcelle AS 1187 Desclieux

D'une première étude des droits à construire sur la parcelle menée par la DEAL, il ressort que :

- le Plan Local d'Urbanisme de la commune autorise expressément la construction de « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » sur la zone ;
- la parcelle est exempt de risques naturels, hormis un risque moyen de liquéfaction ;
- les principales règles d'urbanisme imposent le respect d'un seuil maximal d'emprise au sol de constructions sur la parcelle, une hauteur limite à l'ouvrage édifié et la création de places de stationnement dont le nombre est fonction de la surface de bureaux créée.

Compte tenu de ces règles, de la configuration de la parcelle, et du nécessaire maintien des conditions de fonctionnement de la DAAF, deux scénarios de construction semblent envisageables :

- celui d'un bâtiment de 4 niveaux de plain-pied de 1 800 m² de SUB de bureaux pouvant accueillir a minima 113 résidents ;
- celui d'un bâtiment de 5 niveaux comprenant des places de stationnement en rez-de-voirie et 2 736 m² de SUB de bureaux sur les quatre étages supérieurs ; ce bâtiment pourrait héberger au moins 171 résidents.

Le coût d'une telle opération varierait entre 7,4 et 12,2 M€ toutes dépenses confondues. Les produits de cessions des biens libérés seraient fonction des services intégrant le projet et n'ont pas été déterminés à ce stade. Le délai de livraison de l'ouvrage serait de 5 à 6 ans à compter de la prise de décision de s'engager dans un tel programme.

La construction d'un site multi-occupant sur la parcelle de Desclieux pourrait donc répondre à une partie des besoins non satisfaits identifiés dans le cadre du SDIR : secrétariat général commun, services administratifs de la Police, autres services de l'État, opérateurs. Elle apparaît donc logiquement dans plusieurs scénarios de relogement des services. Cette construction permettrait de rehausser le niveau global du parc immobilier en disposant d'un bien non vulnérable au risque sismique et aux autres risques naturels, en bon état, adapté aux besoins d'une administration moderne, performant sur le plan énergétique et environnemental, accessible aux personnes à mobilité réduite, exempt d'amiante.

Conclusion et stratégie adoptée dans le cadre du SDIR :

La réalisation d'une étude d'opportunité et de faisabilité de la création d'un site multi-occupant (SMO) sur la parcelle de Desclieux à Fort-de-France est inscrite dans le SDIR Martinique 2024-2028. Cette étude s'attachera en particulier à :

- identifier plus précisément les services et opérateurs susceptibles d'intégrer un SMO sur la parcelle domaniale de Desclieux ;
- affiner la détermination des droits à construire sur cette parcelle ;
- identifier les éventuels obstacles (techniques, urbanistiques, architecturaux, ...) ;
- définir un pré-programme précisant les besoins du projet (en matière de surfaces, postures de travail, équipements particuliers, stationnement, ...) ;
- chiffrer les différents scénarios envisageables.

Cette étude sera pilotée par la MRPIE ou le BSIE. Sous réserve de financement, elle pourrait être engagée en 2024 et menée sur 2025.

Dans le cas où cette étude devait déboucher sur la prise de décision d'un engagement dans un projet de construction, les questions du financement des travaux et de la désignation d'une maîtrise d'ouvrage robuste en capacité de porter une telle opération devront être examinées.

Rappel des principaux services susceptibles d'intégrer un SMO à Desclieux :

Données	SGC	SATPN	INSEE	DM	
Références	§ 2.2.2.2	§ 2.2.2.3	§ 2.2.2.13	§ 2.2.2.14	
A C T U E L F U T U R	SUB	3 098 m ²	à déterminer	758 m ²	1 016 m ²
	Postes de travail	142	80	35	43
	SUB / pdt	21,8 m ² /pdt	à déterminer	21,7 m ² /pdt	23,6 m ² /pdt
	Infos bail	/	/	terme : 03/26 260 K€ HT / an	/
	SUB	2 080 m ²	1 280 m ²	560 m ²	774 m ²
	Postes de travail	142 pdt (130 rsdt)	80	35	43
	SUB / pdt 16,0 m ² /rsdt	14,0 m ² /pdt 16,0 m ² /rsdt	16,0 m ² /pdt	16,0 m ² /pdt	18,0 m ² /pdt

Données	BRGM	OFB	CELRL	France travail	
Références	§ 3.9.2 du vol. 1 « diagnostic »				
A C T U E L F U T U R	SUB	183 m ²	297 m ²	70 m ²	1 913 m ²
	Postes de travail	9	19	7	113
	SUB / pdt	20,3 m ² /pdt	15,6 m ² /pdt	10,0 m ² /pdt	16,9 m ² /pdt
	Infos bail	45 K€ / an	/	terme : 06/25	terme : 05/26 530 K€ HT / an
	SUB	291 m ²	360 m ²	112 m ²	1 808 m ²
	Postes de travail	15	27	7	113
	SUB / pdt	19,4 m ² /pdt (*)	13,3 m ² /pdt	16,0 m ² /pdt	16,0 m ² /pdt

(*) surface supérieure au ratio justifiée par le stockage important de matériel et de carottes issues des activités du service

2.2.2.9 Cession de l'immeuble Delgrès

Problématique :

L'État est propriétaire de plus de 2 800 m² ⁷ de bureaux dans le centre d'affaire Delgrès à Fort-de-France. Occupés jusqu'en 2019 par les services de l'INSEE et ceux de l'ex DIECCTE, ces locaux ne sont plus utilisés en 2024 que sur 400 m², de manière provisoire, par le service finances achat du SGC.

Le centre d'affaires Delgrès a été construit en 1992. L'ensemble comporte un immeuble de 6 niveaux sur près de 13 000 m², un parking silo et des parkings extérieurs en surface. Six propriétaires se partagent le bien, dont la Collectivité Territoriale de Martinique (propriétaire à 53%), l'État (28%) et des sociétés privées.

Les services de l'État ont décidé de quitter l'immeuble en 2013. Les déménagements ont eu lieu respectivement en 2017 pour l'INSEE et en 2019 pour la DIECCTE. Les raisons ayant justifié ces départs étaient les suivantes :

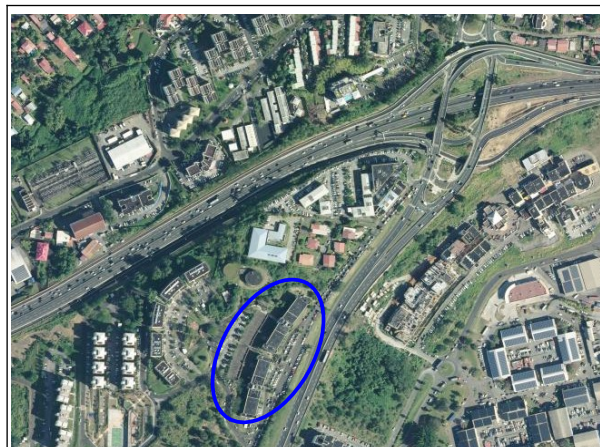
- la vulnérabilité au risque sismique de l'ouvrage ; le tremblement de terre du 29 novembre 2007 avait été ressenti fortement dans l'immeuble et quelques fissures étaient apparues sur le bâtiment ;

⁷ hors parties communes privatisées avec l'accord du syndic

- les difficultés de stationnement consécutives à la fermeture du parking silo en 2007 suite à l'apparition de fissures, sans lien avec le séisme. Le parking n'est plus utilisé depuis ;

- les charges de fonctionnement très élevées : la gestion en syndic et certains services proposés comme le gardiennage 24h/24 conduisent à des frais de copropriété très importants, annihilant le bénéfice économique à occuper un bien domanial par rapport à une location ;

- la nécessité, pour la DIECCTE, de regrouper ses services sur un seul site (ils étaient à l'époque logés à Fort-de-France et à Schoelcher).



Localisation sur Fort-de-France



Centre d'affaires Delgrès

Quoique bien entretenu dans l'ensemble par le syndic de copropriété, le centre d'affaires souffre toujours des mêmes maux :

- le financement devant permettre les travaux de confortement du parking silo n'a été réuni qu'en 2022, 15 ans après les premiers appels de fonds ; les études du confortement viennent tout juste de commencer ; la réouverture du parking n'est pas prévue avant plusieurs années ;

- les audits parasismiques réalisés jusqu'à présent ont permis de rassurer sur la dangerosité relative de l'ouvrage ; sa vulnérabilité est jugée comme moyenne à forte (situation dans laquelle se trouve la moitié du parc domanial en Martinique) et tout risque d'effondrement brutal est écarté. Néanmoins, l'immeuble nécessite des travaux de confortement importants, qui ne pourront peut-être pas être réalisés en site occupé. Une étude de maîtrise d'œuvre a été commandée par le syndic en 2020 ; elle permettra de préciser le coût, le calendrier et les modalités de l'opération ;

- les charges sont toujours prohibitives : les charges de copropriété payées par l'État s'élèvent à 78 K€ par trimestre. A cela s'ajoutent les sommes dues pour le plan décennal de travaux 2019-2028, à savoir 55 K€ par an pendant 10 ans. Au total, l'État débourse quotidiennement près de 1 000 € pour des locaux quasi-inoccupés.

Depuis 2017, l'État cherche à vendre ses plateaux. Les 1 139 m² de la partie INSEE ont fait l'objet d'une vente aux enchères en 2019, mais n'avaient pas trouvé preneur, les éventuels acheteurs ayant tous été rebutés par le montant des charges.

Stratégie retenue dans le cadre du SDIR :

Compte tenu des incertitudes relatives au confortement de l'ouvrage et à la réouverture du parking silo, du fait que l'État soit minoritaire au sein du syndic et ne puisse maîtriser les opérations, de la mauvaise réputation de l'immeuble acquise au fil du temps auprès des agents, rendant toute réoccupation difficile sur le plan social, et surtout du volume très important des charges de copropriété, il a été réaffirmé en CRIP du 29 août 2023 et du 25 avril 2024 que **la cession de l'immeuble était une priorité à afficher dans le SDIR 2024-2028.**

Cette décision s'exprime dans un contexte nouveau où la CTM, déjà propriétaire de la moitié de l'immeuble, a fait part de son intérêt pour acquérir l'ensemble du bâtiment. Elle souhaite procéder à l'achat rapidement et est disposée à laisser sur place le service finances achat du SGC tant qu'une solution d'hébergement pérenne ne lui aura pas été trouvée (cf. paragraphe 2.2.2.2 « relogement du SGC »). Les modalités de cession sont en cours d'examen par le service local du domaine.

Gains attendus :

L'opération de cession permettra de réduire significativement, à court terme, la vacance au sein du parc domanial : 2 400 m² libérés sur les 6 900 m² de bureaux inoccupés ou sous-employés. Elle permettra surtout une économie annuelle importante de 368 K€ sur les frais de fonctionnement. La valeur vénale du bien a été estimée à 2,7 M€ en 2022.

2.2.2.10 Réorganisation des services de la DEETS

Les quatre pôles de la Direction de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités sont actuellement répartis sur trois sites à Fort-de-France :

- **l'immeuble EOLE, quartier Dillon** : ces locaux, pris en location, hébergent la majeure partie des services de la DEETS ; ils sont partagés avec l'Association de gestion du fonds pour l'insertion des personnes handicapées (AGEFIPH, organisme paritaire collecteur agréé par l'État) ; DEETS et AGEFIPH occupent la totalité de l'immeuble ;
- **l'immeuble AGORA 1, quartier Etang z'Abriocot** : ces locaux, pris en location, anciennement sous-loués à l'ARS, sont occupés par une dizaine d'agents de la DEETS ; depuis 2024, ces locaux sont en prise à bail directe par la DEETS ;
- **l'immeuble AGORA 2, quartier Etang Z'Abriocot** : ces locaux sont occupés par une vingtaine d'agents de la DEETS ; cette location est partagée avec la DRAJES.



Données	EOLE	AGORA 1	AGORA 2
Code Chorus	459 620	528 558	362 790
SUB	2 634 m ²	212 m ²	603 m ²
Postes de travail	136	8	17
SUB / pdt	19,4 m ² /pdt	26,5 m ² /pdt	35,5 m ² /pdt
Loyer mensuel (HT HC)	90 000 €	4 700 €	15 700 €
Échéance du bail	22/06/29	30/10/33	31/12/25

Pour des questions d'efficience dans l'organisation et de diminution du coût des prises à bail, la DEETS cherche à regrouper au maximum ses services dans l'immeuble EOLE.

La stratégie de regroupement n'est pas encore arrêtée mais les réflexions sur sa faisabilité et ses modalités tiennent compte des éléments suivants :

- l'AGEFIPH occupe, par le biais d'un contrat de sous-location, 174 m² de bureaux au sein de l'immeuble EOLE ; le contrat prend fin le 1^{er} octobre 2025 ;
- la DEETS fait étudier les possibilités de densification des locaux du bâtiment EOLE ;
- l'ARS étudie la possibilité de quitter l'immeuble AGORA 1 à horizon du 1^{er} janvier 2028 ;
- la DRAJES rejoindra les autres services du Rectorat à la livraison du nouveau bâtiment qui sera construit sur Tartenson à l'horizon 2030-2031 ;
- une option d'achat est activable sur l'immeuble EOLE à compter de juin 2026 ou au terme de la période de 12 ans de location, soit juin 2029.

La DEETS s'est dorénavant associée à la démarche de renégociation du bail d'AGORA 2 lancée par le Rectorat fin 2023 (cf. § 2.3.2.1.1). L'option privilégiée en mai 2024 est celle d'un départ des services de la DEETS à compter du 4 novembre 2025, soit un mois après la date de fin du contrat de sous-location de l'AGEFIPH à EOLE.

A terme, la question de l'activation ou non de l'option d'achat d'EOLE devra également être examinée. Le regroupement de tout ou partie des services de la DEETS fait partie des projets soutenus dans le cadre de l'élaboration du SDIR 2024-2028 dans la mesure où il contribuera à améliorer les conditions d'exercice du service, à réduire le montant des prises à bail et à diminuer les surfaces occupées.

Gains attendus :

Au-delà d'une amélioration du fonctionnement des services de la DEETS, les gains attendus sont une diminution de 17 % des surfaces occupées (603 m² sur 3 449) et une réduction de 190 K€ HT HC / an sur le montant des prises à bail. Les gains en matière de performance énergétique n'ont pas encore été évalués, mais ils ne devraient pas être significatifs, les trois bâtiments occupés par le service étant de construction récente (entre 2010 et 2018).

2.2.2.11 Extension du CROSSAG

Le centre régional opérationnel de surveillance et de sauvetage Antilles-Guyane, service de la Direction de la mer, occupe un bâtiment domanial de deux étages sur rez-de-voirie situé boulevard de la Marne à Fort-de-France (code Chorus 399 736). Ce bâtiment, construit en 2001, accueille sur 393 m² de SUB les installations techniques du CROSSAG (bureaux, salle des opérations, ...) mais également trois locaux à sommeil indispensables à l'exercice des activités du service.



Localisation sur Fort-de-France



Immeuble du CROSSAG

Le bâtiment, bien entretenu et en bon état général, pose trois difficultés au service hébergé :

- la capacité d'accueil des locaux à sommeil est insuffisante pour loger l'ensemble du personnel amené à réaliser des astreintes ;

- les locaux, qui ont fait l'objet de petits travaux d'aménagement successifs pour répondre à l'évolution des besoins du service, s'avèrent désormais mal adaptés ; l'exiguïté de la salle des opérations ne permet par exemple plus de répondre à la forte croissance des activités du CROSSAG ; l'absence de vestiaires pour le personnel féminin pose également des difficultés d'organisation ;

- bien que conçu suivant les règles parasismiques PS 92 pour un bâtiment de catégorie D (catégorie d'importance la plus élevée), le bâtiment a fait l'objet de fissures suite au fort tremblement de terre du 29 novembre 2007 ; le diagnostic réalisé en 2019 par le bureau d'études CETE préconise certains travaux de confortement.

La direction de la mer a initié en 2018 une opération visant quatre objectifs :

- l'extension du bâtiment afin de disposer de l'espace pour l'installation de l'ensemble des locaux nécessaires au bon fonctionnement du service ;

- le réaménagement d'une partie des locaux existants ;

- le confortement parasismique de l'ouvrage ;

- l'amélioration de sa résilience globale.

Ce projet se traduira concrètement par l'adjonction d'un niveau supplémentaire au bâtiment. La surface créée sera de 150 m². De part la nature des activités hébergées (locaux à sommeil, vestiaires), cette surface n'est pas considérée comme de la surface de bureaux.

Compte tenu de la nature stratégique des activités du CROSSAG, cette opération a été validée par le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires. Son volet relatif au confortement parasismique a été ajouté au Plan Séisme Antilles 3.

L'opération, estimée initialement à 650 K€ TTC, est financée à hauteur de 370 K€ par le ministère (BOP 362-TMER), de 140 K€ maximum par le fonds Barnier (BOP 181) et de 140 K€ maximum par le CAS immobilier (BOP 723) ⁸. Le financement par les BOP 181 et 723 correspond à la prise en charge des seuls travaux de confortement parasismique ; il respecte par ailleurs la clé de répartition 50/50 arrêtée conjointement par la DGPR et la DIE pour ce type de projet.

L'opération est actuellement en cours d'étude, en phase d'élaboration du « dossier de consultation des entreprises ». Le permis de construire a été accordé le 26 septembre 2022.

Le projet rencontre actuellement trois problématiques :

- le maître d'œuvre retenu pour le projet s'avère techniquement défaillant ; il est fortement envisagé de ne pas poursuivre son marché et de relancer un appel d'offres pour recruter un autre bureau d'études ; le calendrier initial prévoyant un démarrage des travaux en 2024 sera décalé d'une année ;

- la réalisation des travaux nécessitera le relogement provisoire des services : la recherche de locaux dans le parc domanial répondant aux critères du CROSSAG (notamment en matière de locaux à sommeil et à la nécessité de non interruption des activités) est en cours ; elle se nourrit des pistes dégagées par l'étude des scénarios des différentes opérations patrimoniales évoquées dans le cadre du SDIR ;

- au gré de l'avancement des études, l'estimation des travaux a été revue à la hausse ; elle est désormais chiffrée à 1,35 M€. Sous réserve de confirmation de ce montant à l'issue de l'appel d'offres travaux, l'enveloppe allouée de 650 K€ sera insuffisante pour boucler l'opération. A ce stade, le maître d'ouvrage est donc à la recherche d'un complément de budget de 700 K€. Les surcoûts avancés n'étant pas liés au confortement parasismique, ni le BOP 181 ni le BOP 723 ne pourront abonder l'enveloppe.

Cette opération est inscrite parmi les opérations prioritaires du SDIR 2024-2028.

⁸ cf. convention Préfecture, Direction des affaires maritimes et Direction de l'immobilier de l'État en date du 22 novembre 2021

2.2.2.12 Extension du Centre de Conservation et d'Études de la DAC

Le bâtiment technique ⁹ abritant le service régional d'archéologie de la Direction des affaires culturelles (code Chorus 399 736) a été livré en 2012. Sa création a achevé le regroupement sur un seul site, route de Didier à Fort-de-France, de toutes les activités de la DAC : direction, affaires culturelles, architecture et patrimoine, archéologie. D'une surface de 229 m², ce bâtiment est désormais saturé et ne peut plus accueillir convenablement l'ensemble des artefacts extraits des fouilles archéologiques, fouilles qui sont en expansion en Martinique.

Le service envisage donc son agrandissement ou la construction d'une annexe à proximité afin de permettre l'hébergement dans des conditions satisfaisantes de tous le mobilier archéologique récupéré lors des fouilles.

La création d'un véritable Centre de Conservation et d'Études permettant la mise en valeur de certaines de ces pièces et l'accueil de chercheurs fait partie de l'étude. Une mutualisation de cet outil avec l'Institut national de recherches archéologiques préventives est également envisagée (cf. § 1.9 du diagnostic portant sur les synergies).

L'extension ou la création d'un nouveau bâtiment porterait sur un accroissement des surfaces estimé entre 200 et 400 m², selon la participation ou non de l'INRAP et selon la durée de stockage envisagée (scénarios à 10 ans et à 20 ans de stockage). La parcelle domaniale sur laquelle est implantée la DAC dispose d'une réserve foncière suffisante pour la réalisation de ce projet.

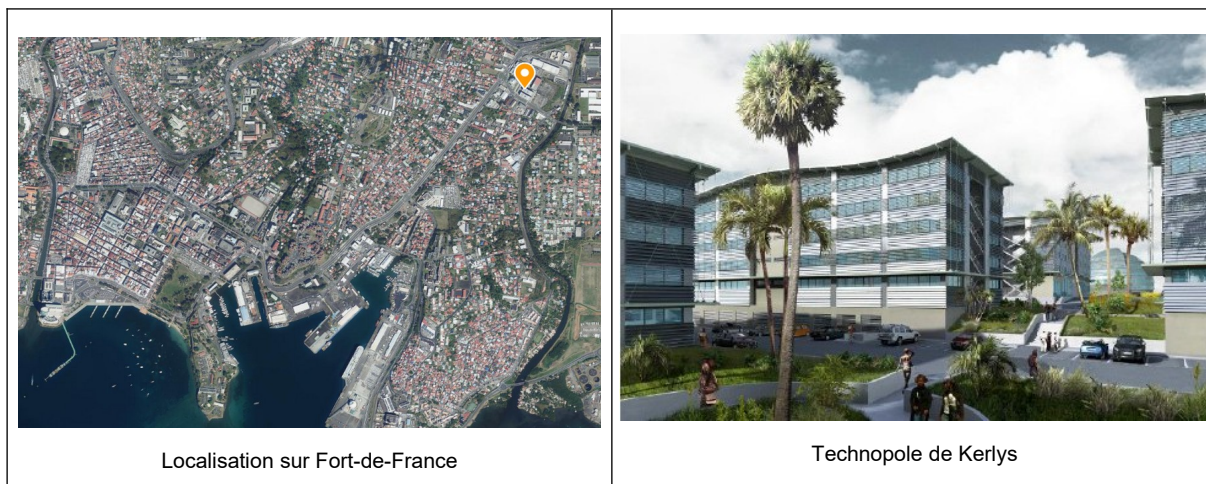
L'opération est en phase de programmation. Son coût se situerait entre 500 K€ et 1 M€. Il doit être intégralement pris en charge sur des crédits du Ministère de la culture.

Cette opération est inscrite parmi les opérations prioritaires du SDIR 2024-2028.

⁹ de part la nature des activités abrités, le bâtiment n'est pas considéré comme un bâtiment de bureaux ; son extension sera également considérée comme un bâtiment technique dans l'inventaire des biens de l'État

2.2.2.13 Siège de la délégation territoriale de l'INSEE

L'institut national de la statistique et des études économiques loue, depuis 2017, 758 m² de bureaux sur le centre technopole de Kerlys à Fort-de-France (code Chorus 459 512) ; il y loge 35 des agents de la délégation territoriale de Martinique.



Localisation sur Fort-de-France

Technopole de Kerlys

Deux des trois bâtiments du complexe immobilier, livrés en 2015, font l'objet de désordres consécutifs à la défaillance de la ventilation et des systèmes de climatisation : apparition de moisissures, taux de contaminations fongiques très élevés, dégradation des faux-plafonds, voire inondation des locaux. L'ensemble des services de l'État occupant le site (Rectorat, INSEE, France travail) a engagé à ce sujet en 2022 une procédure de contentieux avec le bailleur. Cette procédure suit son cours.

L'INSEE s'interroge par ailleurs sur la taille des locaux loués, l'adoption de nouvelles méthodes de travail depuis la crise Covid ayant fortement modifié ses besoins en matière de surfaces.

Le bail courant jusqu'en mars 2026, une réflexion va être engagée d'ici là à la fois sur les conditions d'une reconduction de ce contrat (cf. paragraphe 2.3.2.1.4 sur la maîtrise des prises à bail) et sur la pertinence du maintien de cette location.

L'intégration, à terme, de ce service au projet de création d'un site multi-occupant sur Fort-de-France fait partie des pistes à approfondir.

2.2.2.14 Siège de la Direction de la mer

Le siège de la Direction de la mer occupe un bâtiment domanial de 1 016 m² (code Chorus 190 992) situé boulevard Chevalier Sainte-Marthe à Fort-de-France. Construit en 1960, ce bâtiment abritant 43 agents présente une vulnérabilité sismique importante. L'étude de la faisabilité et de l'opportunité de son confortement est en cours.



Néanmoins, plusieurs facteurs s'avèrent plutôt défavorables à la conservation de ce bien immobilier :

- la nécessité de procéder à sa réhabilitation complète en cas de travaux de confortement, afin de rafraîchir et de mettre aux normes les locaux (réseau électrique, accessibilité aux PMR ...) ;
- son âge avancé, posant la question de la pertinence de travaux visant à pouvoir maintenir ce bien dans le patrimoine ;
- la problématique du relogement provisoire des 43 agents durant les travaux en l'absence de solution domaniale ;
- sa proximité avec des monuments historiques classés et emblématiques de Fort-de-France (fort Saint-Louis et bibliothèque Schoelcher), qui imposera des contraintes architecturales fortes sur les techniques de confortement parasismique envisagées.

Par ailleurs, la Collectivité Territoriale de Martinique a récemment fait part de son intérêt pour acquérir la parcelle et y développer un projet culturel, le musée des civilisations caribéennes. Ce projet, idéalement situé en entrée maritime de la ville (face au terminal inter-îles), a les faveurs de l'ensemble des acteurs locaux.

Dans ce contexte, la question de la pertinence du maintien de ce service dans ce bâtiment se pose donc.

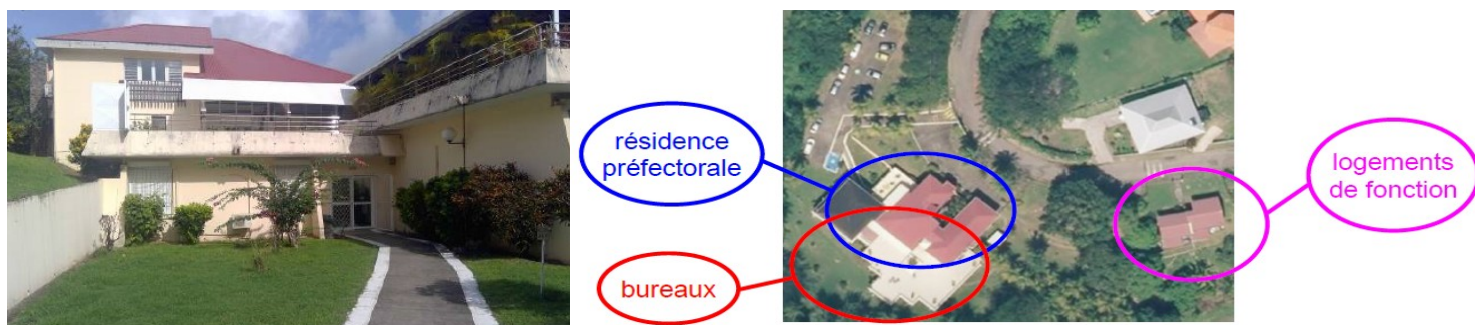
Dans le cadre de la stratégie patrimoniale du SDIR Martinique 2024-2028, il a été décidé d'étendre l'étude de faisabilité et d'opportunité du confortement parasismique du siège de la DM à l'étude comparative d'une réhabilitation complète du bâtiment ou d'un déménagement du service. L'une des pistes explorées pour le déménagement sera, entre autres, celle d'une intégration au projet de création d'un site multi-occupant sur Fort-de-France (en particulier sur la parcelle domaniale de Desclieux évoquée supra).

2.2.2.15 Modernisation de la sous-préfecture du Marin

La sous-préfecture de l'arrondissement du Marin est hébergée sur une parcelle comportant deux bâtiments : un premier accueillant en rez-de-chaussée les bureaux et à l'étage la résidence préfectorale, un second comportant deux logements de type T3 initialement réservés aux gardiens des lieux.

Ces bâtiments présentent différents problèmes identifiés lors de l'élaboration du SDIR 2018-2022 :

- **la forte vulnérabilité au risque sismique** d'un ouvrage qui a vocation à rester opérationnel à la survenue d'événements naturels majeurs ;
- **une sous-densification importante des locaux** due en partie à une baisse significative des effectifs ;
- **la présence généralisée d'amiante** qui rend désormais l'exploitation-maintenance et les opérations de gros entretiens compliquées et très coûteuses ;
- **l'état d'abandon d'un des trois logements de fonction** (une des deux anciennes loges gardien).



Données	Bureaux	Résidence préfectorale	Logements de fonction
Code Chorus	189 591		400 493
SUB	610 m ²	381 m ²	145 m ²
Postes de travail	19	0	0
SUB / pdt	32,1 m ² /pdt	/	/

Si la présence de services préfectoraux sur l'arrondissement du Marin a toujours été confirmée, des interrogations se sont légitimement posées sur le devenir des bâtiments : vaut-il mieux les rénover et procéder à leur confortement, ou au contraire envisager à terme la reconstruction sur site d'un ensemble plus moderne et mieux adapté aux besoins de l'administration ?

Avant d'engager tous travaux d'ampleur, il a donc été décidé de procéder à une étude comparative de ces deux scénarios. Cette stratégie a été validée localement dans le 1er SDIR et confirmée au niveau national à la Direction de l'immobilier de l'État et à la Direction Générale de la Prévention des Risques. Sans présager des conclusions de l'étude, le financement de l'opération de confortement a déjà été programmé par la DIE et la DGPR dans le cadre du Plan Séisme Antilles 2021-2027 à hauteur de 1 100 000 €, pour 50 % sur le BOP 723 (CAS immobilier) et 50 % sur le BOP 181 (fonds Barnier).

L'étude de faisabilité et d'opportunité du confortement parasismique est en cours. Elle s'attache à prendre en compte toutes les problématiques mentionnées ci-dessus.

Les premiers éléments de diagnostic mettent déjà en évidence les points suivants :

- le **confortement parasismique de l'ouvrage** est techniquement réalisable mais nécessitera un déménagement provisoire des services dans la mesure où il sera couplé à une réhabilitation complète du bâtiment ;

- aucune contrainte administrative ou technique n'empêcherait la **construction d'une nouvelle sous-préfecture** sur le site actuel ;

- un **scénario intermédiaire** visant à déconstruire et reconstruire ailleurs sur la parcelle l'étage abritant le logement préfectoral et à réhabiliter la partie bureaux est également envisageable ;

- dans tous les scénarios, le désamiantage total du bâtiment est préconisé ;

- en l'état actuel, la configuration des locaux et la structure du bâtiment ne permettront pas d'optimiser aisément les surfaces et de se rapprocher des ratios cibles de la DIE (20 m² / pdt) ; la création d'un tiers-lieux comprenant quelques postions de travail, pour les agents exerçant dans le sud de la Martinique, est en revanche une piste qui peut être approfondie, la localisation géographique de la sous-préfecture étant avantageuse ;

- le coût d'investissement de l'ensemble des travaux, pour chacun des trois scénarios examinés, excède l'enveloppe prévue pour le seul confortement parasismique.

A ce stade, l'étude ne permet pas de dégager un scénario privilégié, chacun des trois ayant ses avantages et ses inconvénients et leurs coûts prévisionnels étant très proches. A l'issue des investigations complémentaires en cours, le rapport final sera rendu courant de l'année 2025.

Dans tous les cas, la solution adoptée sera soutenue dans le cadre du SDIR 2024-2028, l'objectif premier de l'opération étant la réduction de la vulnérabilité au risque sismique de la sous-préfecture.

2.2.3 Bilan attendu

Sur chacune des thématiques de la PIE, le cumul des bénéfices des opérations patrimoniales listées supra est présenté dans les paragraphes suivants :

- maîtrise des prises à bail ;
- optimisation des cessions ;
- valorisation des actifs ;
- densification du parc ;
- réduction de la vacance ;
- amélioration de la performance énergétique (au chapitre « stratégie environnementale ») ;
- réduction de la vulnérabilité aux risques (au chapitre « stratégie d'intervention »).

Les conséquences en matière de segmentation du parc immobilier (biens à conserver, biens à quitter et biens intermédiaires) sont détaillées au paragraphe 2.8 du présent chapitre.

2.3 [Maîtrise des prises à bail](#)

2.3.1 *Préambule*

13 % des surfaces de bureaux occupées par les services de l'État pour leurs besoins sont louées dans le parc privé ou, à la marge, dans le parc des collectivités ; 67 % du nombre de logements utilisés par les services relèvent de prises à bail.

Ces locations sont souvent rendues nécessaires en raison de l'absence de solution domaniale viable pour les locaux de bureaux ; le parc domanial vacant est en effet en grande majorité ancien, vulnérable au risque sismique, non accessible aux personnes à mobilité réduite, énergivore, amianté, ou ne peut plus répondre aux besoins d'une administration moderne.

La demande en matière de logements est importante et ne peut être satisfaite dans le parc domanial occupé et géré principalement par la Gendarmerie et le RSMA.

Néanmoins, dans un contexte où les prix de l'immobilier sur le territoire sont très élevés (comparables à ceux pratiqués sur la ville de Marseille ¹⁰), il apparaît nécessaire que la stratégie immobilière envisagée dans le SDIR 2024-2028 comporte une politique de maîtrise de ces prises à bail.

2.3.2 *Actions envisagées*

2.3.2.1 **Parc locatif de bureaux**

Dans le cadre de la stratégie patrimoniale du SDIR, il est prévu d'agir sur les neuf contrats de location de bureaux les plus onéreux au mètre carré recensés au chapitre « Diagnostic financier », paragraphe « Focus sur les loyers ». L'ensemble de ces baux représente 89 % des montants de loyers de bureaux enregistrés dans l'OAD.

Rappel des baux dépassant le seuil de 265 € HT HC / m² / an :

	Bâtiment et localisation	Code bât. Chorus	Service occupant	Loyer annuel HT HC (*)	SUB (m ²)	Coût annuel HT HC / m ²	Échéance du bail
1	AGORA 2 <i>Fort-de-France</i>	362 790	DRAJES et DEETS	594 404 €	1 318	451	31/12/25
2	Kerlys – Bât. D2 <i>Fort-de-France</i>	467 929	Rectorat	602 099 €	1 340	449	31/05/24
3	Kerlys – Bât. D1 <i>Fort-de-France</i>	459 747	Rectorat	261 038 €	585	446	31/05/24
4	EOLE <i>Fort-de-France</i>	459 620	DEETS	1 080 000 €	2 634	410	22/06/29

¹⁰ cf. synthèse des diagnostics des SDIR des régions effectuée par la DIE en janvier 2017 et l'étude du marché immobilier privé dans les capitales régionales métropolitaines commandée par la DGFIP en 2015

	Bâtiment et localisation	Code bât. Chorus	Service occupant	Loyer annuel HT HC (*)	SUB (m ²)	Coût annuel HT HC / m ²	Échéance du bail
5	SIE / SIP <i>Le Lamentin</i>	432 866	DRFiP	273 656 €	763	359	31/12/24
6	Kerlys – INSEE <i>Fort-de-France</i>	459 512	INSEE	257 736 €	758	340	mars 2026
7	Caserne <i>Sainte-Marie</i>	166 993	Gendarmerie	53 748 €	162	332	28/02/23 (**)
8	AGORA 1 – Pétronille <i>Fort-de-France</i>	466 757	Douanes	27 876 €	88	317	01/04/25
9	Commissariat Clairière <i>Fort-de-France</i>	195 134	Police	180 543 €	681	265	28/02/26
TOTAL				3 331 100 €			

(*) loyer incluant pour les locations n°1 à 4 et n°6 des surloyers pour paiement des aménagements intérieurs réalisés par le bailleur à l'installation du service

(**) actuellement en tacite reconduction

La stratégie de maîtrise des prises à bail pour chacune de ces locations est la suivante :

2.3.2.1.1 AGORA 2 et Kerlys (Rectorat)

A horizon 2030, l'ensemble des services du Rectorat sera rassemblé sur le site domanial de Tartenson (projet validé en CNIP du 16 septembre 2021). Les locations d'AGORA 2 et de Kerlys seront alors abandonnées.

Sans attendre cette échéance, le Rectorat a engagé fin 2023 une démarche de renégociation de ces deux baux. Le cabinet Conseils Évaluations Immobilières, titulaire du marché national Optibaux 3 de la Direction de l'immobilier de l'État, est chargé de bâtir et de mener à bien la stratégie de négociation. Ces négociations sont en cours.

Le Rectorat a engagé une procédure de contentieux avec le bailleur de Kerlys suite à la constatation de désordres relatifs à une mauvaise ventilation et à un défaut de calorifugeage des canalisations du système de climatisation entraînant apparition de moisissures, dégradation des faux-plafonds, voire inondation des locaux. Le négociateur prend en compte ce facteur important dans l'élaboration de sa stratégie.

La DEETS, co-locataire avec la DRAJES des plateaux à AGORA 2, s'est associée à la démarche et sa problématique est également prise en compte par le négociateur. La DEETS s'étant engagée dans une démarche de regroupement de ses services sur le site principal de Dillon (bâtiment EOLE), la renégociation du bail portera essentiellement sur son renouvellement sur une courte échéance (jusque fin 2025).

Le gain visé sur Kerlys est de 330 K€ HT HC / an (cf. proposition CEI en date du 26/04/24). Il tient compte de la fin du surloyer, de la restitution de 31 places de stationnement sur 80 et d'une baisse de 12 % du loyer facial.

Le gain visé sur AGORA 2 est de 250 K€ HT HC / an (cf. document CEI « Lancement mission Phase de négociation », CEI, 28/03/24). Il tient compte de la fin du surloyer et de la restitution de 500 m² suite au départ de la DEETS.

2.3.2.1.2 EOLE DEETS

La location du bâtiment EOLE à Dillon court jusqu'à juin 2029. Il n'est pas envisagé de renégocier le bail d'ici cette échéance.

Le contrat de location prévoit la faculté pour le preneur d'acheter le bien, cette volonté devant être exprimée d'ici le 22 juin 2025 ou le 22 juin 2028. Il est prévu, au cours de la mise en œuvre du SDIR, de s'interroger sur l'intérêt du déclenchement de cette option d'achat. Ce sujet sera traité en temps voulu conjointement par le SGAR, la MRPIE, la DEETS et le SGC, en collaboration avec les services du ministère des affaires sociales.

2.3.2.1.3 SIE / SIP DRFiP

Le contrat de location prend fin le 31 décembre 2024. Les locaux satisfont aux besoins de la DRFiP mais le loyer facial est très élevé, l'indice de révision contractualisé (l'indice du coût de la construction ICC) conduit à des augmentations annuels exagérées (+36 % en 9 ans) et le bailleur n'est pas vendeur. Dans ce contexte, le contrat sera nécessaire renégocié.

En parallèle, une réflexion plus globale est engagée par la DRFiP sur la stratégie à adopter en matière d'implantation des services. La solution privilégiée à ce stade est un relogement du SIE sur le site de La Trinité, contribuant à une densification des locaux du CFP, et un maintien du SIP sur le bâtiment du Lamentin, mais avec une réduction des surfaces louées et un abaissement significatif du ratio d'occupation SUB / résidents.

2.3.2.1.4 Kerlys INSEE

L'INSEE s'est associé à la procédure de contentieux lancée par le Rectorat contre le bailleur du site de Kerlys. Par ailleurs, depuis l'adoption de nouvelles méthodes de travail suite à la crise COVID, les surfaces occupées s'avèrent plus importantes que les besoins actuels. Aussi, il a été décidé d'intégrer ce service dans la réflexion portant sur l'opportunité et la faisabilité de la création d'un site multi-occupant sur Fort-de-France. Le bail, courant jusqu'en mars 2026, pourra être renégocié entre temps

via le concours du marché Optibaux 3. Une baisse de 10 % du montant du loyer facial semble réaliste (une réduction de 12 % est envisagée pour le Rectorat). Par ailleurs, le surloyer payé en contrepartie de l'aménagement interne des locaux prendra également fin à compter de mars 2026. En cas de reconduction du bail, un gain d'au moins 73 K€ HT HC / an est attendu.

2.3.2.1.5 Caserne de Sainte-Marie

Le projet de construction d'une véritable caserne de gendarmerie à Sainte-Marie est inscrit dans le schéma de stratégie immobilière du COMGEND de Martinique pour la période 2023-2028. Le modèle envisagé est la construction des bâtiments par un promoteur privé sur un terrain communal en contrepartie du paiement d'un loyer. Cette caserne se substituerait aux locaux actuellement loués qui sont inadaptés au service. L'impact financier de ce projet n'a pas encore été évalué. En attendant le développement du projet, le bail, en tacite reconduction depuis le 28 février 2023, sera prolongé en septembre 2024.

2.3.2.1.6 AGORA 1 – Pétronille

La prise à bail de locaux dans l'immeuble AGORA 1 par le service des Douanes est relativement récente (avril 2019). Le loyer facial est supérieur à la moyenne observée pour les biens du périmètre SDIR mais les surfaces sont faibles et le loyer annuel représente peu d'enjeu. Aussi, aucune action particulière n'est prévue sur la période du SDIR 2024-2028 hormis une renégociation du loyer facial si le bail devait être reconduit après le 1^{er} avril 2025.

2.3.2.1.7 Commissariat Clairière

Le commissariat de Clairière à Fort-de-France a été intégré à la stratégie immobilière de la Police nationale en cours d'élaboration. Dans le cadre de la formation de la DTPN et du regroupement des services administratifs de la police évoqué supra, des espaces seront libérés dans le nouvel Hôtel de Police de Fort-de-France. Il est envisagé de transférer, à brève échéance, les agents de ce commissariat dans l'Hôtel de Police. Le bail sera alors résilié.

2.3.2.1.8 Récapitulatif de la stratégie

Récapitulatif des différentes stratégies envisagées pour les neuf principaux baux de location de bureaux et gains attendus à l'horizon 2028 :

	Bâtiment et localisation	Service occupant	Loyer 2024	Stratégie envisagée	Loyer 2028 (*)
1	AGORA 2 <i>Fort-de-France</i>	DRAJES et DEETS	594 404 €	A court terme : renégociation du bail A moyen terme (2025) : abandon de la partie DEETS (600 m ²) A long terme (2030) : abandon de la totalité de la location	344 000 €
2	Kerlys – Bât. D2 <i>Fort-de-France</i>	Rectorat	602 099 €	A court terme (2024) : renégociation du bail	532 500 €
3	Kerlys – Bât. D1 <i>Fort-de-France</i>	Rectorat	261 038 €	A long terme (2030) : abandon de la location	
4	EOLE <i>Fort-de-France</i>	DEETS	1 080 000 €	Examen de l'option d'achat activable en 2025	1 080 000 €
5	SIE / SIP <i>Le Lamentin</i>	DRFiP	273 656 €	Renégociation du bail et réduction des surfaces louées	162 362 €
6	Kerlys – INSEE <i>Fort-de-France</i>	INSEE	257 736 €	Intégration de l'INSEE à l'étude de faisabilité et d'opportunité de la création d'un site multi-occupant	184 968 €
7	Caserne <i>Sainte-Marie</i>	Gendarmerie	53 748 €	Abandon de la location au profit d'une caserne neuve (locatif)	53 748 €
8	AGORA 1 – Pétronille <i>Fort-de-France</i>	Douanes	27 876 €	/	27 876 €
9	Commissariat Clairière <i>Fort-de-France</i>	Police	180 543 €	Résiliation du bail à court ou moyen terme	0 €
TOTAL 2024			3 331 100 €	TOTAL 2028	2 385 454 €

(*) loyer HT HC hors révision des prix

Le gain sur les prises à bail de bureaux est évalué à court et moyen terme à 945 K€ HT HC / an, ce qui représente une réduction de 28 % du montant actuel des prises à bail.

2.3.2.2 Parc locatif de logements

2.3.2.2.1 Fiabilisation des données

L'application nationale Prise à Bail Web (PAB WEB), développée par la DIE, sécurise et facilite la gestion des baux externes et contribue à l'optimisation des prises à bail de l'État et de ses opérateurs.

Néanmoins, pour la Martinique, on note une réelle discordance entre les données du RT / OAD et celles de PAB web. En effet on dénombre 1 207 baux actifs selon PAB WEB pour 95 915 m² de surface contre 391 logements pris à bail pour une SUB de 26 068 m² dans le RT / OAD.

Au 31 décembre 2023, PAB WEB indiquait près de :

- 467 baux arrivés à échéance soit environ de 26 % de la base des contrats actifs ;
- 404 contrats sans copie de bail.

Ce constat implique une réflexion sur la gestion des baux.

Un ensemble d'actions à mettre en œuvre à ce sujet est défini au paragraphe 3.2.9 de la stratégie d'intervention.

2.3.2.2.2 Augmentation de l'offre de logements domaniaux

Afin de solutionner les difficultés de logement des fonctionnaires, un projet de construction via un bail emphytéotique entre la SIMAR, opérateur social, et la Masse des douanes est cours de finalisation sur la commune du Marin.

L'État est propriétaire sur cette commune de deux parcelles cadastrées section H sous les numéros 183-184 formant une unité foncière de contenance totale de 4 675 m².

Ce terrain avait été mis à disposition de la Masse des douanes par convention d'utilisation n° 103-2016-129 du 17 janvier 2017. Il a été remis au domaine en 2022.

Deux projets sont envisagés sur ce site :

- d'une part, la construction par la Masse des Douanes de 14 logements dont 10 pour les fonctionnaires des douanes et 4 pour les autres administrations financières ;
- d'autre part, la construction d'une résidence senior par le bailleur social.

Au-delà de ces projets, une réflexion sera engagée par la gouvernance sur la pertinence et la faisabilité de l'augmentation de l'offre de logements domaniaux. Ce sujet sera abordé en CRIP. Les expériences et les pratiques du RSMA et des FAA en la matière pourront être utilement exploitées.

2.4 Optimisation des cessions

Trois cessions de bureaux vacants et deux cessions de bureaux libérés au terme de la réalisation des opérations patrimoniales décrites supra devraient intervenir durant la période couverte par le SDIR 2024-2028 :

- la cession des plateaux du centre d'affaires Delgrès à Fort-de-France : les enjeux de cette opération ont été détaillés au paragraphe 2.2.2.9 ; cette cession emblématique, au profit de la Collectivité Territoriale de Martinique, devrait rapporter 2,5 à 3 M€¹¹ et permettra par ailleurs à l'État d'économiser les 368 K€ de charges de copropriété annuelle ;
- identifiée de longue date comme foncier de l'État mobilisable pour des projets d'intérêt général, la parcelle accueillant l'ancienne gendarmerie de Balata, actuellement en ruine, doit être cédée à la ville de Fort-de-France pour la réalisation d'un programme urbain restant à préciser (jardins partagés ou logements sociaux) ; il n'est pas prévu de percevoir de produit de cession de cette transaction ;
- l'ancienne subdivision de la DEAL à Saint-Pierre est partiellement occupée par la CTM ; celle-ci souhaite en acquérir la partie vacante ; la transaction pourrait être effectuée en 2025, une fois un accord trouvé sur le prix et les modalités de paiement – le versement sera sans doute étalé dans le temps ;
- la villa Sylvie, quartier Clairière à Fort-de-France, est actuellement occupée par les services du Renseignement territorial. Il est prévu que ce service intègre le nouvel Hôtel de Police, dans lequel des locaux spécifiques ont été aménagés pour répondre à ses besoins. Cette intégration ne pourra se faire que lorsque le parking silo, attendant à l'Hôtel de Police, sera mis en fonction (un contentieux engagé avec le constructeur bloque cette mise en service depuis l'inauguration en 2021). A l'issue de ce transfert, la villa Sylvie sera mise en vente. Compte tenu de l'attractivité du quartier, le produit de cession attendu est estimé à 500 K€ ;
- le relogement des services administratifs de la police, suite à la réforme de la DTPN, conduira à la libération des bureaux de la rue de la République à Fort-de-France actuellement occupés par le SATPN. L'État n'a aucun intérêt à conserver ces locaux, situés en copropriété dans un immeuble vulnérable au risque sismique et objet de mauvaises fréquentations. Le principe d'une cession a été validé. Malgré ses inconvénients pour un service de l'État, l'immeuble présente quand même un certain nombre d'atouts qui pourraient favoriser une vente : idéalement situé en centre-ville, disposant de quelques places de stationnement, en état intérieur satisfaisant (pour ce qui concerne les plateaux occupés par le SATPN), présence d'activités libérales dans les étages supérieurs ... Les fruits d'une vente sont estimés à 480 K€.

Le total des produits de cession envisagés se monte à 4 M€ pour la période 2025-2027.

¹¹ valeur vénale estimée à 2 713 960 € en 2022 ; le prix et les modalités de cession sont en cours d'examen.

Liste des cessions envisagées dans le cadre du SDIR 2024-2028 :

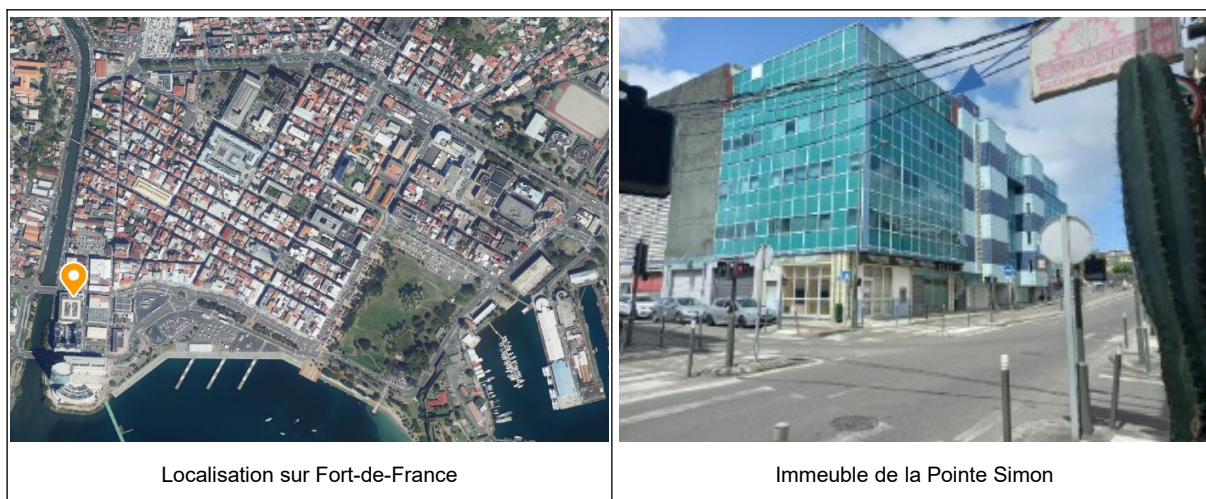
Bâtiment	Localisation	Code Chorus	SUB	Produit de cession envisagé	Échéance libération	Piste
Delgrès (ex DIECCTE)	Fort-de-France	189 911	1 682	2 714 000,00 €	2025	Cession CTM
Delgrès (ex INSEE)	Fort-de-France	193 737	1 139		2025	Cession CTM
Ex gendarmerie Balata	Fort-de-France	189 112	386	0 €	2025	Cession pour projets urbains
Ex subdivision DDE	Saint-Pierre	194 489	203	284 000 €	2025	Cession CTM
Villa Sylvie	Fort-de-France	190 389	203	500 000 €	2026	Mise en vente
SATPN rue de la République	Fort-de-France	193 904 195 634	676	480 000 €	2026	Mise en vente
TOTAL CESSIONS			4 289	3 978 000 €		

Des cessions de logements sont également envisagées quartier Marigot de Bellevue à Fort-de-France. Néanmoins, ces biens sont squattés depuis de nombreuses années et les multiples actions judiciaires conduites jusqu'à présent n'ont toujours pas permis de débloquer la situation. Ce dossier est suivi de près par le service local du domaine (cf. paragraphe 2.5.2.2).

2.5 Valorisation du patrimoine

2.5.1 *Valorisation des actifs*

A l'issue du relogement des services du SGC décrit au paragraphe 2.2.2.2, l'immeuble de la Pointe Simon sera libéré (code Chorus 434 076). L'État possède la majeure partie (1 117 m² répartis sur cinq niveaux) de ce bâtiment régi par le régime de la copropriété.



Cet immeuble possède de nombreux atouts :

- il est idéalement situé en centre-ville de Fort-de-France, à proximité immédiate de la gare maritime, de la gare de bus et du terminal du TCSP ;
- il est en bon état intérieur et extérieur ;
- bien que construit en 1990, il ne présente pas de vulnérabilité au risque sismique (cf. audit APAVE / Guez Caraïbes en date du 20/12/18) et ne comporte, a priori, pas d'amiante ;
- d'importants travaux d'aménagement intérieur ont été réalisés en 2021 pour l'arrivée du SGC ;
- la climatisation centrale a été entièrement réhabilitée en 2020 par le Syndic ;
- les charges de copropriété sont mesurées ;
- l'accès est sécurisé et géré par interphone ;
- la configuration des locaux est telle que chaque niveau est indépendant l'un de l'autre, et peut donc être occupé par des entités différentes ;
- l'État est également propriétaire de places de stationnement dans le parking silo adjacent à l'immeuble, et dispose d'un accès privilégié à la location de places supplémentaires auprès du concessionnaire.

L'ensemble de ces atouts amène à se poser la question de la réutilisation, de la cession ou de la valorisation de ce bien.

A l'heure actuelle, il n'a pas été identifié de services ou d'opérateurs de l'État susceptibles de reprendre l'intégralité de ces locaux au départ du SGC. Les besoins des administrations étant fluctuants, cette situation peut évoluer.

La cession pure du bien est envisageable. Bien que l'offre de bureaux soit supérieure à la demande sur le secteur de Fort-de-France, un actif aussi bien situé et en aussi bon état est assez rare en centre-ville. Le bien, évalué à 1 755 600 € par le pôle d'évaluation domanial, devrait trouver acquéreur sans trop de difficultés.

Une option intermédiaire consiste en la valorisation de ce bien par la mise en location de tout ou partie des plateaux. La disposition des locaux permet une occupation de chacun des cinq niveaux par des entités différentes, ce qui facilite ce projet. L'État pourrait par ailleurs conserver une partie des locaux afin de disposer d'une plus grande variable d'ajustement : soit pour l'accueil d'un petit service, soit à des fins de réalisation d'opérations à tiroirs limitées. Globalement, le parc domanial gagnerait donc en souplesse, tout en générant des revenus. Une valorisation de ce bien sous cette forme permettrait en outre un certain retour sur investissement des travaux récemment effectués par l'État à l'installation du SGC.

A ce stade, cette valorisation est la piste privilégiée par la gouvernance.

Dans le cadre de la mise en œuvre du SDIR, et parallèlement à l'étude du projet de relogement des services du SGC, l'opportunité et la faisabilité de cette valorisation sous forme de location feront donc l'objet d'un examen conjoint par la MRPIE et le bureau de la stratégie immobilière.

Le potentiel de location est actuellement estimé à 22 € HT HC / m² / mois dans le secteur soit 320 K€ TTC / an pour l'ensemble des 1 117 m².

La difficulté première identifiée est une absence totale d'expérience des acteurs locaux de l'immobilier dans ce type d'opération. Un accompagnement dans cette démarche, innovante sur le territoire, sera donc nécessaire tant dans l'initialisation que dans la mise en œuvre et le suivi.

Compte tenu de l'état général du parc domanial en Martinique, notamment de sa vulnérabilité au risque sismique, l'immeuble de la Pointe Simon est le seul actif immobilier à avoir été identifié pour une valorisation.

2.5.2 Valorisation du foncier

La valorisation des actifs de l'État vise notamment à identifier les biens pouvant être mobilisés au profit d'une politique publique, cessibles, valorisables par titre d'occupation. Ce travail est réalisé dans le cadre de la revue des stocks en association du pôle de gestion domaniale. Il permet d'identifier les biens pouvant être mobilisés dans le cadre des plans de continuité d'activité, biens constituant des réserves foncières et biens qui feront l'objet d'une cession dans le cadre du SDIR .

2.5.2.1 Mobilisation du foncier public

Les services du domaine et le service logement de la DEAL ont procédé au recensement exhaustif du patrimoine bâti ou non bâti de l'Etat et de ses établissements publics, disponible et propice à la réalisation de programmes de logements, notamment de logements sociaux et de résidences sociales, au regard de la tension du marché local.

Les parcelles retenues sont les suivantes :

- ROBERT – parcelle V1160 – 26 475 m²
- ROBERT – parcelle S877 – 10 570 m²
- FORT DE FRANCE – I 906 KM ROUTE DE BALATA – 1 795 m²
- TROIS ILETS – Quartier Vatable – 2 278 m²
- FORT DE FRANCE – CIRAD Route de Moutte – 17 811 m²
- LE LAMENTIN – Rue Saint John Perse – 1 800 m²
- LE MARIN – parcelles H183-184 – 4 675 m²

Cette dernière parcelle fait l'objet d'un projet mixte de construction de logements pour fonctionnaires par la Masse des Douanes et de logements sociaux par la SIMAR (cf. paragraphe 2.3.2.2.2).

2.5.2.2 Occupations illégales non solutionnées

Plusieurs parcelles domaniales font l'objet d'occupations illégales :

- les parcelles N11 (26 637 m²) et N12 (5 639 m²) sur la commune de Ducos ;
- une emprise de terrain dépendant de la zone des 50 pas géométriques situé au quartier Texaco, Pointe de la Vierge, est occupée par un restaurant-boîte de nuit dont le gérant a été condamné. L'activité se poursuit néanmoins et l'État ne perçoit aucune redevance ; des négociations ont été entamées fin 2024 pour résoudre cette situation ;
- un ensemble immobilier composé de 9 logements de fonction édifiés sur la parcelle BE 491 d'une contenance de 4 146 m² au lieu dit Marigot de Bellevue à Fort-de-France. L'État est propriétaire du bâti construit dans les années 1951 et 1970 et l'ex département, devenu la CTM, est propriétaire du terrain par arrêté interministériel du 30 juin 1948, portant dévolution des biens de l'ancien domaine colonial. Depuis 2005, ces logements sont inutiles aux services de l'État mais sont occupés sans droit ni titre. L'État paye chaque année 7 000 € de taxes foncières.

L'avis du conseil d'État du 12 mars 1948 précise qu'en l'absence d'utilité par l'État d'un bien de l'ancien domaine colonial, le bien retomberait purement et simplement, sans aucune restriction, dans le patrimoine départemental. Néanmoins, la CTM conditionne la remise de ce site à sa libération de toute occupation ou demande une transaction immobilière en compensation.

2.5.2.3 Réserves disponibles

Sur Fort-de-France, quartier Texaco, la DAAF a libéré un logement de fonction puis un immeuble de bureaux, cadastrés section BE 765 et 766, de contenance respective de 879 m² et 601 m². Les bureaux de la parcelle BE 765 sont désormais occupés par l'OFB. La parcelle 766 pourrait être mise en vente. Toutefois, se pose la question du suivi technique et du financement des travaux de confortement de la falaise. Il est précisé qu'une partie du terrain est classé en zone orange-bleue aléa mouvement de terrain.

Sur Saint-Pierre, la préfecture est gestionnaire de la parcelle cadastrée section B n° 940 d'une contenance de 4000 m² située rue du petit Versailles. La Gendarmerie sollicite la gestion de cette parcelle, afin d'y construire une nouvelle caserne.

La gendarmerie est également gestionnaire de la parcelle voisine cadastrée section B n° 941 d'une contenance de 28 290 m² dit « camp Billote ». La municipalité est intéressée pour développer un projet cœur de ville sur cette parcelle.

2.5.2.4 Cessions programmées en 2025 et inscrites dans l'OSC

Il est prévu la cession courant 2025 de la parcelle W 401 située à la Pointe des sables, à Fort-de-France, à la société d'économie mixte d'aménagement de la ville (SOAME) pour un montant de 480 K€.

La Collectivité Territoriale de Martinique s'est positionnée sur un certain nombre de biens, bâtis ou fonciers. Ces demandes seront examinées à la lumière des besoins et des projets de l'État :

- plateaux Delgrès (cf. paragraphe 2.2.2.9) ;
- foncier du siège de la Direction de la mer (cf. paragraphe 2.2.2.14) ;
- régularisation de l'occupation des bureaux de l'ancienne subdivision de la DDE à Saint-Pierre (cf. paragraphe 2.4) ;
- régularisation foncière de l'hôpital Clarac à Fort-de-France.

2.6 Densification du parc

Au terme des opérations listées supra, le bilan du SDIR 2024-2028 en matière de densification de la composante « bureaux » du parc devrait être le suivant :

Opérations	Catégorie	Surface libérée	Échéance	Opérations effectives au 31/12/27
Delgrès	Cession	2 820 m ²	2025	x
Regroupement Rectorat	Relogement	5 590 m ²	2030	démolition de 2 150 m ² à Tartenson en 2025
Relogement SGC	Relogement	1 020 m ²	moyen terme	x
Relogement SATPN	Relogement	420 m ²	moyen terme	x
Regroupement Trinité	Relogement	630 m ²	long terme	
DEETS / DRAJES	Renégociation	600 m ²	2025	x
Restructuration Pointe de Jaham	Relogement	1 000 m ²	long terme	
Direction de la Mer	Cession / relogement	330 m ²	long terme	
INSEE	Relogement	270 m ²	moyen terme	x
Reconstruction SP Marin	Relogement	210 m ²	long terme	
Démolition salles Pointe de la Vierge	Démolition	430 m ²	moyen terme	x
Villa Sylvie	Cession	200 m ²	moyen terme	x
Ex subdivision DDE	Cession	200 m ²	court terme	x
DRFiP La Meynard	Résiliation bail	480 m ²	moyen terme	x
SIE / SIP Lamentin	Réduction SUB louée	550 m ²	moyen terme	x
Accueil AGRASC et CNAPS par la DRFiP	Densification parc cœur de cible	100 m ²	2024	x
Densification DRFiP Desclieux	Densification	740 m ²	long terme	
Occupation locaux vacants DAAF (*)	Densification parc cœur de cible	160 m ²	court terme	x
Conversion bureaux RSMA (*)	Réaffectation usage	630 m ²	court terme	x
TOTAL		16 380 m ²		

(*) cf. détail en annexe 9 Fiches opérations : « Opérations de densification du parc »

Sur les dix prochaines années, l'évolution prévisible de la taille du parc de bureaux, hors casernes de gendarmerie, est la suivante :

	2023	2027	2032
SUB (m ²)	78 338	68 308	61 958
Gains (m ²)	0	10 030	16 380
Réduction (%)	-	12,8 %	20,9 %

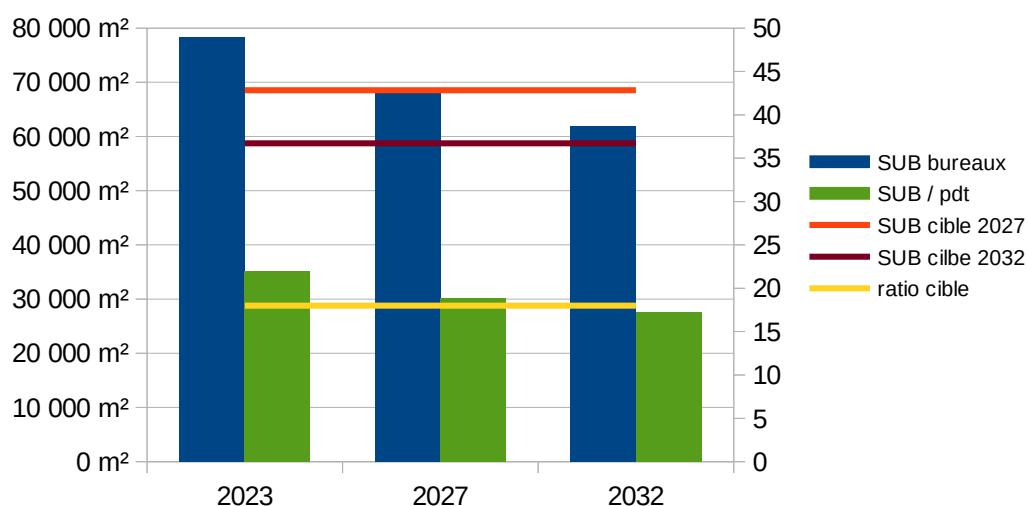
En matière de ratio d'occupation, la trajectoire prévisionnelle est la suivante :

	2023	2027	2032
SUB (m ²)	78 338	68 308	61 958
pd _t	3 559	3 609 (*)	3 609 (*)
Ratio SUB / pd _t	22,0	18,9	17,2
Réduction (%)	-	14,0 %	22,0 %

(*) augmentation tenant compte de la création prochaine d'un centre de contact interrégional au sein de la DRFiP et du maintien, à l'heure actuelle, des d'effectifs dans les administrations en Martinique.

Cette trajectoire sera affinée au cours de la mise en œuvre du SDIR avec la détermination du nombre de résidents accueillis au sein du parc et le calcul du nouveau ratio normatif de SUB / résidents. **Néanmoins, la projection réalisée sur les postes de travail laisse entendre que l'ensemble des mesures envisagées dans le SDIR 2024-2028 conduira à une atteinte des objectifs en matière de ratios à l'horizon 2032.**

Evolution de la taille du parc de bureaux et du ratio SUB / pd_t



2.7 Réduction de la vacance au sein du parc

6 914 m² de bureaux sont actuellement inoccupés ou sous-employés au sein du parc immobilier de l'État. Les différentes opérations patrimoniales décrites supra permettront de réduire significativement cette vacance.

Récapitulatif des bâtiments de bureaux totalement ou partiellement vacants et actions mises en œuvre dans le cadre du SDIR 2024-2028 :

Bâtiment	Localisation	Code Chorus	SUB	Stratégie envisagée	Échéance
Delgrès (ex INSEE)	Fort-de-France	193 737	1 139 m ²	Cession CTM	2025
Delgrès (ex DIECCTE)	Fort-de-France	189 911	1 282 m ² (*)	Cession CTM	2025
Subdivision de St-Pierre (ex DEAL)	Saint-Pierre	194 489	203 m ²	Cession CTM	2025
Ex CIFAD (site des Douanes Cluny)	Fort-de-France	334 795	315 m ²	Occupation par les Douanes	2024
Hôtel des Impôts Cluny (ex DDCCRF)	Schoelcher	192 703	737 m ²	Occupation par la DRFiP (centre de contact)	2025 / 2026
Tartenson (Rectorat)	Fort-de-France	188 939	2 146 m ²	Démolition	2025
Bâtiment A DAAF (vacance de 10 bureaux)	Fort-de-France	400 755	154 m ²	Occupation par un service à déterminer	< 2027
Bâtiment E DAAF	Fort-de-France	400 759	280 m²	Démolition	2030
Clairière (ex DGAC)	Fort-de-France	195 436	225 m ² (**)	Occupation par un service à déterminer	< 2027
Salles réunion Pte de la Vierge	Fort-de-France	467 317	433 m ²	Démolition	< 2027
TOTAL			6 914 m ²		

(*) déduction faite des 400 m² occupés par le SGC

(**) total des locaux remis au Domaine (117 m²) et des surfaces non occupées par la DGAC (108 m²)

En jaune, les surfaces susceptibles d'être encore vacantes au 31/12/2027.

A horizon 2027-2028, les locaux vacants devraient représenter moins de 1 % du parc de bureaux.

2.8 Segmentation du parc

La segmentation résultant des opérations envisagées dans le cadre de la stratégie patrimoniale du SDIR 2023-207 est détaillée dans l'annexe n° 4.

2.8.1 *Biens à quitter*

Les biens suivants seront quittés d'ici 2027 :

Bâtiment	Localisation	Code Chorus	Typologie	SUB (m ²)	Devenir	Échéance libération
Delgrès (ex DIECCTE)	Fort-de-France	189 911	Bureau	1 682	Cession	2025
Delgrès (ex INSEE)	Fort-de-France	193 737	Bureau	1 139	Cession	2025
Ex gendarmerie Balata	Fort-de-France	189 112	Bureau (ruine)	386	Cession	2025
Rectorat Tartenson	Fort-de-France	188 939	Bureau	2 146	Démolition	2025
Ex subdivision DDE	Saint-Pierre	141 101	Bureau	203	Cession	2025
Caserne gendarmerie	Sainte-Marie	166 993	Bureau	162	Résiliation bail	non encore déterminée
Pte de la Vierge (ex logement)	Fort-de-France	467 318	Logement	40	Démolition	2026
Pte de la vierge (ex salles mutualisées)	Fort-de-France	467 317	Bureau	433	Démolition	2026
SATPN rue de la République	Fort-de-France	193 904 195 634	Bureau	676	Cession	2026
Villa Sylvie	Fort-de-France	190 389	Bureau	203	Cession	2026
Commissariat Clairière	Fort-de-France	195 134	Bureau	681	Résiliation bail	2025
Trésorerie La Meynard	Fort-de-France	355 078	Bureau	474	Résiliation bail	non encore déterminée
Immeuble Bishop	Fort-de-France	188 999	Bureau	1 338	Rétrocession CTM	2027
TOTAL				9 523		

Nota : les biens partiellement quittés (ex : SIE/SIP Lamentin ne figurent pas sur cette liste

2.8.2 Biens dits intermédiaires

Les actifs suivants feront l'objet des études décrites supra et sont placés dans la catégorie des biens dits intermédiaires :

Bâtiment	Localisation	Code Chorus	Typologie	SUB	Actions envisagées
Sous-préfecture (bureaux)	La Trinité	189 464	Bureau	473	Étude regroupement et relogement hors zone à risque
Sous-préfecture (logement)	La Trinité	438 133	Logement	297	
Centre des finances publiques	La Trinité	189 516	Bureau	1 381	
Unité territoriale DEAL	La Trinité	109 922 (n° site)	Bureau	309	
Bâtiment 4 gendarmerie	La Trinité	164 893	Bureau	1 162	Étude confortement vs relogement
Bâtiment 5 gendarmerie	La Trinité	165 888	Bureau	1 721	
6 modulaires Pointe de Jaham	Schoelcher	400 689 à 400 694	Bureau	2 478	Étude restructuration du site
3 logements Pointe de Jaham	Schoelcher	400 695 446 657 446 658	Logement	167	
INSEE Kerlys	Fort-de-France	459 512	Bureau	758	Étude création site multi-occupant
Siège DM	Fort-de-France	190 992	Bureau	1 016	Étude création site multi-occupant
Ex SGAR Pointe Simon	Fort-de-France	434 076	Bureau	1 117	Étude valorisation pour location vs cession
Sous-préfecture (bureaux)	Le Marin	189 591	Bureau	991	Étude confortement parasismique + réhabilitation vs reconstruction
Sous-préfecture (logement)	Le Marin	400 493	Logement	145	
TOTAL				12 015	

dont 11 406 m² de bureaux et 609 m² de logements

2.8.3 Biens à conserver

Tous les autres biens ont vocation à être maintenu dans le parc à l'horizon 2027. Soit 154 960 m² dont 76 244 m² de bureaux. Nota : certaines surfaces de bureaux seront néanmoins rendues (ex : surfaces louées non reconduites au SIE/SIP du Lamentin) ou densifiées pour y accueillir des opérateurs.

Il est d'ores et déjà acté qu'un certain nombre d'entre eux quitteront le parc après 2027, notamment à l'issue de la réalisation du projet de relogement du Rectorat :

Bâtiment	Localisation	Code Chorus	Typologie	SUB (m ²)	Échéance	Devenir à terme
Bureaux Terreville	Schoelcher	192 393	Bureau	6 867	2031 (*)	Cession du site
Salle examen Terreville	Schoelcher	472 455	Bâtiment technique	483		
Salle restauration Terreville	Schoelcher	472 453	Bâtiment technique	291		
Kerlys D1	Fort-de-France	459 747	Bureau	580	2030	Arrêt de la location
Kerlys D2	Fort-de-France	467 929	Bureau	1 340		
AGORA 2	Fort-de-France	362 790	Bureau	716	2030	Arrêt de la location
GIP – FCIP Desrochers	Fort-de-France	438 302	Bureau	476	2030	Cession du bâtiment

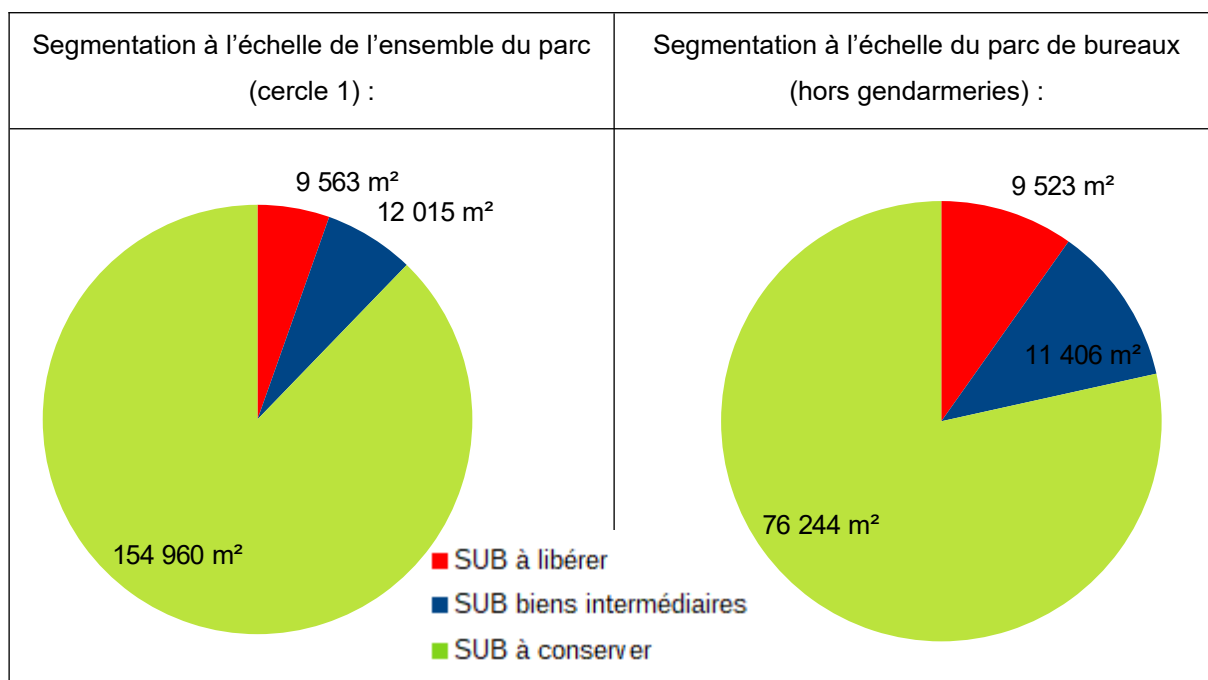
(*) Étant donné l'ampleur du site, la cession se déroulera probablement quelques temps après la libération des locaux

2.8.4 Synthèse de la segmentation des actifs

La stratégie patrimoniale du SDIR Martinique 2024-2028 prévoit donc la libération de 9 563 m² de SUB à l'horizon 2027, dont 9 523 m² de surface de bureaux. Cette catégorie de biens représente 5,4 % de l'ensemble des biens du cercle 1 (9,8 % pour les bureaux).

Les bâtiments classés dans la catégorie des biens dits intermédiaires représentent 12 015 m², dont 11 406 m² de bureaux. Cette catégorie de biens représente 6,8 % de l'ensemble des biens du cercle 1 (11,7 % pour les bureaux).

SUB à libérer	dont bureaux	SUB biens intermédiaires	dont bureaux	SUB à conserver	dont bureaux
9 563 m ²	9 523 m ²	12 015 m ²	11 406 m ²	154 960 m ²	76 244 m ²
5,4 %	9,8 %	6,8 %	11,7 %	87,8 %	78,5 %



3 STRATÉGIE D'INTERVENTION

3.1 Objectifs de la stratégie d'intervention

La stratégie d'intervention vise à définir les actions permettant d'atteindre les objectifs fixés dans le volet « stratégie patrimoniale ». Pour rappel, ceux-ci sont :

- **en matière de réduction de la vulnérabilité du parc aux risques naturels** : réduction de la vulnérabilité au risque sismique des bâtiments combinant une vulnérabilité élevée, un caractère stratégique et un nombre important de personnes hébergées ; sécurisation de l'ensemble des bâtiments stratégiques au risque cyclonique ;
- **en matière de performance environnementale** : réduction de 25 % des consommations du parc tertiaire et de 29 % des émissions de gaz à effet de serre d'ici fin 2026, inscription dans une trajectoire permettant l'atteinte des objectifs du décret tertiaire pour le parc assujéti (baisse des consommations de 40 % d'ici 2030, 50 % d'ici 2040 et 60 % d'ici 2050) et l'atteinte de la neutralité carbone en 2050 ;
- **en matière de conservation et de modernisation du parc** : l'amélioration de l'état de santé du bâti avec un objectif de 90 % de bâtiments en bonne santé d'ici 2027, le respect de l'intégralité de la réglementation amiante pour tous les biens y étant soumis et la mise en accessibilité de l'ensemble des établissements recevant du public.

La **professionnalisation et l'amélioration de l'organisation de la fonction immobilière** en région figurent également au nombre des objectifs du SDIR 2024-2028.

Globalement, le niveau d'investissement sur chaque bâtiment, en moyens humains et financiers, sera fonction de sa segmentation. Les grands principes suivants seront respectés :

	Sécurité des biens et des personnes	Pérennité du parc	Economies d'énergie	Mise en accessibilité des ERP
Biens à conserver	A faire impérativement	A faire	A faire	Selon calendrier Adap
Actifs intermédiaires	Mesures conservatoires indispensables tant que le devenir du bâtiment n'est pas tranché	Souhaitable	Souhaitable, en fonction du RSI attendu	Selon calendrier Adap
Actifs destinés à être libérés	Mesures conservatoires indispensables tant que le bâtiment n'est pas libéré	Peu d'intérêt sauf valorisation éventuelle	Peu d'intérêt sauf valorisation éventuelle	Peu d'intérêt sauf valorisation éventuelle

3.2 Actions envisagées

3.2.1 Opérations de confortement parasismique

3.2.1.1 Plan d'actions

Les actions à mener sur la période 2024-2028 afin d'atteindre les objectifs fixés sont les suivantes :

- poursuite des opérations de confortement parasismique listées dans le SDIR 2018-2022 ;
- réalisation des diagnostics avancés (niveau Avant Projet Sommaire) d'un certain nombre d'opérations nouvelles afin de préparer le SDIR 2028-2032 ;
- exécution d'une vague d'audits sur les bâtiments du RSMA qui n'avaient pas été examinés lors de la précédente campagne de pré-diagnostic ;
- réactivation du comité sismique chargé de suivre, au sein de la gouvernance locale de l'immobilier, ces opérations de confortement.

Nota sur le financement des opérations inscrites dans le Plan Séisme Antilles : depuis 2019, le financement des travaux parasismiques des bâtiments de l'État par le fonds Barnier (BOP 181) est permis en ces termes : « *XI.-Dans la limite de 5 millions d'euros par an et jusqu'au 31 décembre 2023, dans la zone du territoire français la plus exposée au risque sismique, définie par décret en application de l'article L. 563-1 du code de l'environnement, le fonds de prévention des risques naturels majeurs peut contribuer au financement des études et travaux de prévention du risque sismique pour les immeubles domaniaux utiles à la gestion de crise. Le taux maximal d'intervention est fixé à 50 %.* » (article 238-7 de la loi n°2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019). Cette mesure a été prolongée jusqu'en 2027. Par ailleurs, la Direction de l'immobilier de l'État continuera à contribuer, via le CAS immobilier (BOP 723), au financement de ces travaux à hauteur des crédits mis en place par le fonds Barnier. En revanche, certains des travaux connexes parfois indispensables à la réalisation de ces opérations (réhabilitation, désamiantage, ...) ne sont, par nature, pas pris en charge par ces deux sources de financement. Ces travaux seront évalués au cas par cas.

3.2.1.2 Détail des actions

3.2.1.2.1 Audits complémentaires

Campagne de pré-diagnostic à mener. Ces audits permettront d'identifier les bâtiments stratégiques les plus vulnérables qui ne l'ont pas encore été et qui mériteraient d'être intégrés rapidement au Plan Séisme Antilles. Ils permettront également de déterminer les projets à intégrer dans le vivier des opérations de confortement.

Listes des audits :

Site	Commune	Nbre de biens	SUB	Effectif	Observations
RSMA - Gondeau	Le Lamentin	20	/	/	Bâtiments non audités en 2011-2012

Coût prévisionnel : 100 K€ TTC

Financement envisagé : 50 % BOP 181 (fonds Barnier) / 50 % BOP 723 (CAS immobilier)

Période de réalisation : 2026-2027

Pilote : RSMA

3.2.1.2.2 Diagnostics avancés

Diagnostics niveau APS à lancer. Ces audits serviront de socle aux opérations programmées dans le SDIR 2028-2032 et permettront de commencer à les traiter dès 2028.

Liste des diagnostics (les codes chorus des bâtiments concernés figurent en annexe 9) :

Site	Commune	Nbre de biens	SUB	Effectif	Observations
Siège DAC	Fort-de-France	1	583	23	Vulnérabilité jugée forte
Trésorerie	Saint-Pierre	1	506	26	Vulnérabilité jugée très forte
Gendarmerie	Le Marin	3	1 024	30	Vulnérabilités jugées moyenne à forte ; 4ème plus grande caserne du territoire
Gendarmerie	Schoelcher	7	566	32	Vulnérabilités jugées moyenne à très forte ; projet d'agrandissement de la caserne

Coût prévisionnel : 2,4 M€ TTC

Financement envisagé : 50 % BOP 181 (fonds Barnier) / 50 % BOP 723 (CAS immobilier)

Période de réalisation : 2026-2028

Pilote : DEAL

3.2.1.2.3 Opérations de confortement parasismique

Opérations de réduction de la vulnérabilité sismique par confortement du bâti (solution privilégiée) ou relogement des services (si c'est la solution la plus opportune sur les plans technique, économique et patrimonial) à poursuivre.

Liste des opérations (les codes chorus des bâtiments concernés figurent en annexe 9) :

Site	Commune	Nbre de biens	SUB	Effectif	Observations
Préfecture	Fort-de-France	2	1 056	44	Bâtiments inscrits dans le PSA 3 ; étude de faisabilité en cours
Sous-Préfecture Marin	Le Marin	2	1 136	20	Bâtiments inscrits dans le PSA 3 ; étude d'opportunité en cours
Direction de la Mer	Fort-de-France	1	1 016	43	Bâtiment inscrit dans le PSA 3 ; étude comparative confortement / relogement à mener
CROSSAG	Fort-de-France	1	393	20	Bâtiment inscrit dans le PSA 3 ; étude en cours stade PRO, intégrée au projet

Site	Commune	Nbre de biens	SUB	Effectif	Observations
					d'extension du bâtiment
CFP	La Trinité	1	995	68	Bâtiment inscrit dans le PSA 3 ; étude en cours stade APS, mise en stand-by en attente conclusions étude du relogement ; travaux à mener si la-dite étude s'avère infructueuse
CDI Gerbault	Fort-de-France	1	1 334	103	Bâtiment inscrit dans le PSA 3 ; étude en cours stade APD
Gendarmerie	Fort-de-France	3	3 902	122	Bâtiments inscrits dans le PSA 3, dont l'État-Major ; étude en cours stade APS
Gendarmerie	Le Lamentin	4	2 732	67	Bâtiments inscrits dans le PSA 3 ; étude en cours stade APS
Gendarmerie	La Trinité	2	2 263	99	Bâtiments inscrits dans le PSA 3 ; étude en cours stade APS

Coût prévisionnel : 30,7 M€ TTC (y compris travaux connexes non finançables par le fonds Barnier)

Financement envisagé : 50 % BOP 181 (fonds Barnier) / 50 % BOP 723 (CAS immobilier) pour les travaux parasismiques proprement dits (ou leur équivalent si choix d'un relogement) ; fonds propres des services pour certains travaux connexes

Période de réalisation : 2024-2028

Pilotes : DEAL et Police nationale

Le détail du coût prévisionnel de ces opérations est le suivant ¹² :

Site	Commune	Nbre de biens	SUB	Effectif	Coût opération TDC	Part des travaux parasismiques
Préfecture	Fort-de-France	2	1 056	44	3,2 M€	3,2 M€
Sous-Préfecture Marin	Le Marin	2	1 136	20	1,5 M€	1,5 M€
Direction de la Mer	Fort-de-France	1	1 016	43	3,3 M€	2,3 M€
CFP	La Trinité	1	995	68	2,5 M€	2,5 M€
CDI Gerbault	Fort-de-France	1	1 334	103	2,7 M€	2,7 M€
Gendarmerie	Fort-de-France	3	3 902	122	7,6 M€	6,3 M€
Gendarmerie	Le Lamentin	4	2 732	67	5,4 M€	4,4 M€
Gendarmerie	La Trinité	2	2 263	99	4,5 M€	3,7 M€
TOTAL					30,7 M€	26,6 M€

¹² la détermination de la part des travaux parasismiques ne sera arrêtée qu'à l'issue des études d'Avant-Projet Définitif et fera l'objet d'un arbitrage au cas par cas avec la DGPR et la DIE. La présente répartition n'est donnée qu'à titre de simulation.

Nota : le coût du confortement du CROSSAG (240 K€) n'est pas repris dans ce tableau, car déjà intégré dans celui des opérations immobilières. Le coût total de l'opération de la sous-préfecture du Marin est de 3,9 M€, dont 2,4 M€ comptabilisés dans les opérations immobilières.

3.2.1.2.4 Comité sismique

Réactivation du comité sismique chargé de suivre, au sein de la gouvernance locale de l'immobilier, les opérations de confortement.

Ce comité technique, réuni sept fois entre août 2020 et mai 2022, rassemblait décideurs, techniciens, personnel administratif et gestionnaires : la Préfecture et/ou le SGAR, le bureau de la stratégie immobilière du SGC, la DEAL en tant qu'appui technique et gestionnaire local du BOP 181, les maîtres d'ouvrage des opérations concernées, leurs assistants / conducteurs d'opération, les services supports en tant que de besoin (bureaux des marchés, CSPI). Il a permis, dans un premier temps, de structurer le pilotage global et les pilotages particuliers de chacune des opérations inscrites dans le SDIR et de lever les premiers freins administratifs rencontrés. Le suivi des opérations d'amélioration de la résilience des bâtiments stratégiques financées par le plan de relance (mesure MTE 2.2.3) avait été intégré aux travaux du comité à partir de 2021.

Le comité technique constitue le lieu privilégié pour échanger sur la thématique « sismique » avec l'ensemble des acteurs concernés : suivi de l'avancement des opérations, articulation avec le Plan Séisme Antilles, recherche de solutions collectives à des difficultés communes, mise à jour collégiale de la stratégie d'approche globale, partage des retours d'expérience ...

Coût prévisionnel : sans objet

Financement envisagé : sans objet

Période de mise en œuvre : 2025-2028

Pilote : SGAR / BSIE

3.2.2 Opérations de sécurisation para-cyclonique

3.2.2.1 Plan d'actions

Dans le cadre du SDIR 2024-2028, il a été retenu de :

- poursuivre la vague des audits « résilience » sur les 18 bâtiments stratégiques qui n'ont pas encore bénéficié de cette expertise ;
- réaliser les travaux de sécurisation qui seront préconisés par cette 2ème campagne d'audits ;
- poursuivre et achever les travaux qui avaient été identifiés lors de la première campagne, à commencer par la sécurisation du COD/COZ du bâtiment Érignac.

Les opérations retenues seront parfois couplées aux opérations de confortement des bâtiments.

3.2.2.2 Détail des actions

3.2.2.2.1 Audits « résilience » et travaux de sécurisation

Bâtiments à auditer puis, selon les résultats, à sécuriser :

Bâtiment	N° Chorus	Localisation	Commune	Occupant
Siège DM (*)	190992	Fort-de-France	Fort-de-France	Direction de la Mer
Bâtiment L (*)	400693	Pointe de Jaham	Schoelcher	DEAL
Hôtel des Douanes	190174	Cluny	Fort-de-France	Douanes
Bâtiment Garde-Côtes	400649	Cluny	Fort-de-France	Douanes
bail - DOUANES	440311	Le Marin	Le Marin	Douanes
Hôtel des Finances	173627	Cluny	Schoelcher	DRFiP
CFP Trinité (*)	189516	Trinité	La Trinité	DRFiP
CFP St Pierre	197251	Saint-Pierre	Saint-Pierre	DRFiP
Plate-forme Chorus (*)	188999	Bvd Bishop	Fort-de-France	Préfecture
Bât. C	400673	Rue V. Sévère	Fort-de-France	Préfecture
Bât. Paulo Rosine	400671	Rue V. Sévère	Fort-de-France	Préfecture
Direction Aviation Civile	195436	Clairière	Fort-de-France	DGAC / SLD
Aéroport	457123	Aéroport	Le Lamentin	DGAC / DEAL
Bât. commandement	447506	BA 365	Le Lamentin	DGAC
Bât. 1 (bureaux)	166207	Caserne Le Marin	Le Marin	Gendarmerie
Bât. 2 (logements)	164925	Caserne Le Marin	Le Marin	Gendarmerie
Bât. 3 (logements)	164666	Caserne Le Marin	Le Marin	Gendarmerie
Bât. 4 (logements)	162292	Caserne Le Marin	Le Marin	Gendarmerie

Nota :

1/ Les bâtiments notés d'un astérisque (*) font par ailleurs l'objet d'études spécifiques visant à déterminer s'il est plus opportun de les conserver et de les réhabiliter ou de les quitter. Les audits de résilience viendront apporter de précieux éléments complémentaires à la réflexion.

2/ La liste intègre des bâtiments loués (Douanes au Marin) ou hors cercle 1 (DGAC) ; les travaux qui seraient éventuellement prescrits ne sont pas comptabilisés comme relevant du présent SDIR.

3/ L'ajout à la liste d'autres casernes de gendarmerie n'est pas exclu. A terme, toutes devront avoir fait l'objet d'un tel audit compte tenu de leur caractère stratégique.

Coût prévisionnel : 30 K€ TTC pour les audits, 2 M€ pour les travaux résultants

Financement envisagé : à déterminer

Période de réalisation : audits en 2026 ; travaux 2027-2028

Pilotes : audits : DEAL ; travaux : services concernés (SGC, Douanes, DRFiP, DGAC, Gendarmerie)

3.2.2.2 Opérations de sécurisation à reconduire ou à poursuivre

Les opérations suivantes avaient été programmées dans le cadre de la mesure MTE 2.2.3 du plan de relance relative à l'amélioration de la résilience des bâtiments de l'État. Pour diverses raisons (manque de moyens humains, dépassement des délais de la mesure, dépassement du budget prévisionnel, ...), cinq opérations n'avaient pu être amorcées ou menées à leur terme ; elles seront reconduites ou poursuivies dans le cadre du présent SDIR :

Bâtiment	N° Chorus	Localisation	Commune	Occupant	Coût opération
DRFiP Desclieux	188907	Desclieux	Fort-de-France	DRFiP	400 K€
Commissariat Est	165006	Dillon	Fort-de-France	Police	50 K€
OFAST	197173	Fort Saint-Louis	Fort-de-France	Police	120 K€
Bât. Erignac	400676	Rue V. Sévère	Fort-de-France	Préfecture	1,2 M€
Rectorat (*)	192393	Terreville	Schoelcher	Rectorat	730 K€

(*) sous réserve de l'évolution du projet de relogement du Rectorat

Nota :

Le bâtiment Erignac de la Préfecture abrite le Centre Opérationnel de Zone ayant compétence sur l'ensemble des Antilles (Martinique, Guadeloupe, Îles du Nord) et le Centre Opérationnel Départemental, deux organes des plus stratégiques dans l'organisation de l'État en période de crise.

Les travaux de sécurisation para-cyclonique de ce bâtiment sont jugés ultra-prioritaires.

Coût prévisionnel : 2,5 M€ TTC dont 1,2 M€ pour la sécurisation du COD/COZ

Financement envisagé : à déterminer

Période de réalisation : 2025-2026

Pilotes : services concernés (DRFiP, Police nationale, SGC, Rectorat)

3.2.3 Stratégie de transition environnementale

Pour répondre aux enjeux de la transition énergétique, la stratégie d'intervention a été bâtie comme une véritable stratégie de transition environnementale. Elle fait l'objet d'un développement spécifique au chapitre suivant.

3.2.4 Remise en état du patrimoine

3.2.4.1 Plan d'actions

La stratégie vise à concentrer une partie des crédits d'intervention sur les bâtiments recensés comme étant dans un état de santé peu ou pas satisfaisant et ayant vocation à demeurer dans le patrimoine de l'État, tout en maintenant le reste du parc dans un état acceptable. Il s'agit de réaliser des travaux lourds (rénovation de toiture, d'étanchéité, de grosses rénovations intérieures ou extérieures, de voiries, etc) permettant la remise en état de ce patrimoine.

Le diagnostic immobilier a permis d'identifier qu'a priori 16 bâtiments de bureaux sont considérés comme peu satisfaisants et 6 comme pas satisfaisants. Déduction faite des biens n'ayant pas vocation à être conservés et des biens pris à bail, seuls 16 bâtiments seraient concernés par un besoin de remise à niveau. Sur cette liste, les modulaires de la DEAL à la Pointe de Jaham, le siège de la Direction de la mer, et le centre des finances publiques de Trinité sont classés en biens intermédiaires dans la segmentation du parc de la stratégie patrimoniale. Le niveau d'exigence en matière de remise en état sera donc moindre, limité à une non aggravation de la situation.

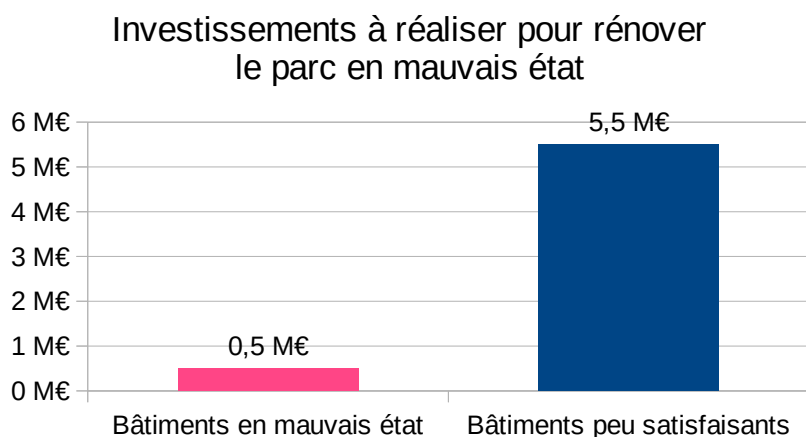
L'objectif fixé dans le SDIR est une réduction de moitié du nombre de bâtiments en mauvaise santé.

3.2.4.2 Chiffrage de la mesure

En l'absence de diagnostics techniques, ces travaux ont été chiffrés sur la base de ratios : 800 € TDC / m² SUB pour les bâtiments domaniaux en état de santé peu satisfaisant (11 biens, 13 248 m²) et 400 € / m² pour les bâtiments en mauvaise santé mais classés en biens intermédiaires dans la segmentation du parc de la stratégie patrimoniale (5 biens, 3 498 m²).

Le coût global de remise en état de la moitié de ces seize biens est ainsi estimé à **6 M€ TDC**.

Ces dépenses exceptionnelles seront réparties sur 2026-2028. Étant donné l'importance des montants, ces dépenses ne pourront être supportées par l'enveloppe socle du BOP 723 (arrêtée jusqu'en 2027 à 824 K€ / an). Les principaux financements visés sont le CAS immobilier ou, si les travaux contribuent à une amélioration significative de la performance énergétique du bâtiment, le BOP 348.



3.2.5 Préservation du patrimoine

3.2.5.1 Plan d'actions

La stratégie d'intervention du SDIR visant à préserver le patrimoine immobilier de l'État consistera à mener les actions suivantes :

- assurer l'ensemble des contrôles réglementaires et effectuer les travaux permettant de procéder aux levées des éventuelles réserves ;
- rehausser le niveau d'entretien courant des bâtiments, y compris en agissant sur la maintenance préventive ;
- commander des audits techniques sur les bâtiments qui devront faire l'objet de travaux importants : biens en état de santé peu ou pas satisfaisant, certains biens soumis au décret tertiaire ;
- établir de véritables programmations pluriannuelles de travaux de Gros Entretien Renouvellement des équipements sur les principaux sites occupés.

Pour cette dernière action, face au manque de moyens humains en la matière, il sera fait appel à des bureaux d'études spécialisés.

3.2.5.2 Chiffrage de la mesure

3.2.5.2.1 Contrôles réglementaires

Le coût de réalisation de l'ensemble des contrôles réglementaires est estimé par croisement des dépenses effectuées ces dernières années en la matière avec le taux de réalisation de ces contrôles mentionné dans l'OAD. Une majoration est effectuée pour tenir compte du fait que l'OAD ne recense que les principaux contrôles à réaliser, alors que les obligations du propriétaire sont en réalité plus étendues.

Les dépenses supplémentaires à effectuer pour réaliser les contrôles manquants sont estimées à **60 K€ / an**. Les dépenses supplémentaires à effectuer pour réaliser les travaux permettant de traiter les réserves de ces contrôles sont estimées à **150 K€ / an**.

3.2.5.2.2 Entretien courant et maintenance

Le coût du niveau minimum d'entretien courant à assurer pour garantir la préservation du patrimoine immobilier est évalué à 70 € / m² / an ¹³ en Martinique. Or, la dépense réellement constatée est actuellement de 30 € / m² / an (cf. § 4.1 du chapitre « Diagnostic financier »). Les efforts en matière d'investissements supplémentaires à consentir sont donc évalués à 40 € / m² / an sur l'ensemble du patrimoine domanial ayant vocation à être conservé (représentant de l'ordre de 130 000 m²). Cet effort budgétaire à réaliser pour maintenir le parc en bon état est ainsi estimé à **5,2 M€ TTC / an**.

¹³ cf. note DEAL « Détermination du coût de fonctionnement d'un bâtiment en Martinique » du 15/04/17, réactualisée : retenir 30 € / m² SUB / an pour la maintenance courante du bâti et des installations, 40 € / m² SUB / an pour le gros entretien et renouvellement des équipements

3.2.5.2.3 Audits techniques

Un certain nombre d'audits techniques (diagnostics solidité structure, études de sol, ...) seront nécessaires soit pour appréhender la faisabilité de travaux envisagés dans le cadre de la stratégie environnementale (ex : diagnostics toitures avant pose de panneaux photovoltaïques), soit pour cibler les travaux à réaliser pour remettre en état les bâtiments jugés peu ou pas satisfaisants.

Le montant global de ces audits est évalué à **300 K€**. Ces prestations pourront faire l'objet d'un accord-cadre afin d'optimiser les coûts et de gagner en flexibilité en matière de mise en œuvre.

3.2.5.2.4 Programmations pluriannuelles de GER

Les principaux sites feront l'objet de programmations pluriannuelles de GER. 27 sites prioritaires sont ciblés, la question se pose sur 14 autres sites. Ces programmations seront élaborées par des bureaux d'études techniques. Leur recrutement est estimé à **340 K€**.

3.2.5.2.5 Synthèse

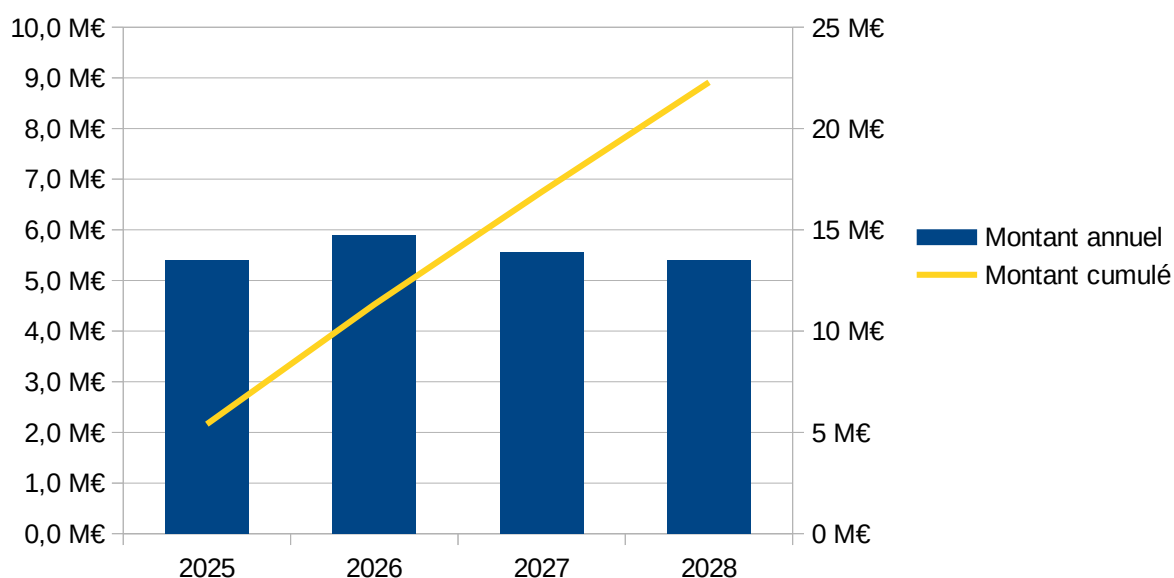
Coût prévisionnel : 640 K€ TTC et 5,41 M€ / an, soit 22,28 M€ sur 2025-2028

Financement envisagé : BOP ministériels pour contrôles et entretien / maintenance courante ; enveloppe socle BOP 723 avec abondement souhaité par CAS immobilier pour les audits et les programmations de GER

Période de réalisation : 2025-2028

Pilotes : services gestionnaires pour les contrôles et l'entretien courant ; BSIE pour actions transversales (audits techniques et programmations GER)

Répartition des dépenses envisagées



3.2.6 Mise en accessibilité des ERP

3.2.6.1 Plan d'actions

Les actions qui seront mises en œuvre afin de mettre en accessibilité aux personnes en situation de handicap la totalité des établissements recevant du public sont les suivantes :

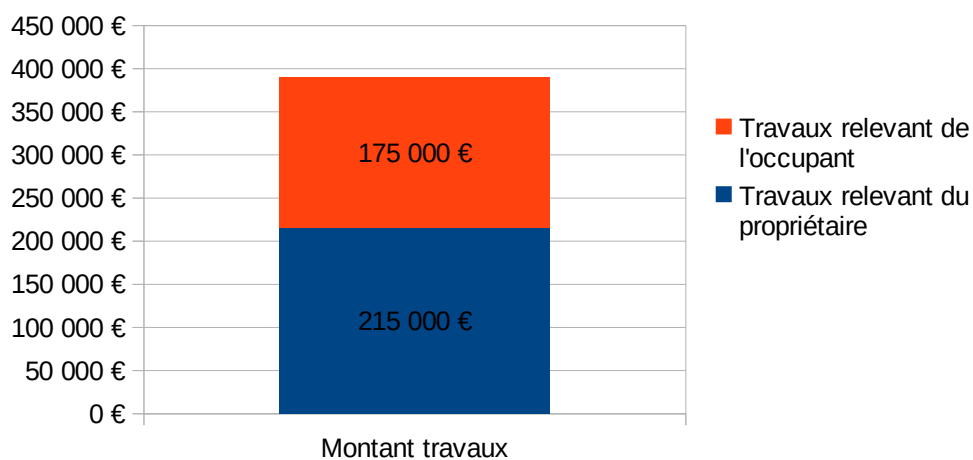
- la fiabilisation du recensement des ERP de l'État ;
- la réalisation des travaux « occupants » et « propriétaire » ;
- l'établissement du bilan officiel de l'Ad'AP État début 2025 et du bilan de toutes les mises en accessibilité à l'issue du SDIR.

3.2.6.2 Chiffrage de la mesure

Le diagnostic établi à partir des données de l'OAD fait état de 29 ERP non accessibles en 2024, représentant une surface utile brute de l'ordre de 7 700 m². Par ailleurs, 18 autres ERP présentent un état d'accessibilité peu satisfaisant : ils sont totalement ou partiellement accessibles mais ne respectent pas la réglementation en vigueur. Au total, près de 34 600 m² de surfaces sont à traiter à des degrés divers.

Sur la base du coût des travaux déjà effectués dans le cadre de l'Ad'AP État entre 2017 et 2022, le montant d'investissement nécessaire pour mettre à niveau l'ensemble des ERP restant à traiter est évalué à **390 000 € TTC**. Compte tenue de la clé de répartition 55/45 constatée sur l'Ad'AP État, les travaux relevant du propriétaire sont estimés à 215 000 € (à financer sur l'enveloppe socle du BOP 723), ceux relevant de l'occupant à 175 000 € (à financer par les BOP des ministères).

Investissement à réaliser pour mettre en accessibilité l'ensemble des ERP



3.2.7 Gestion du risque amiante

3.2.7.1 Plan d'actions

En matière de gestion du risque amiante, les actions du SDIR 2024-2028 consistent à :

- réaliser les Diagnostics Techniques Aмиante manquants ;
- procéder à la complétude des DTA les plus anciens suivant les directives du décret du 3 juin 2011 relatif au repérage des matériaux de la liste B ¹⁴ ;
- effectuer systématiquement les mises à jour périodiques des DTA existants (en général tous les trois ans) ;
- déployer la DTA-thèque sur l'ensemble du parc.

L'opération de désamiantage avant démolition du bâtiment de Tartenson, effectuée dans le cadre du projet de relogement des services du Rectorat, est la seule opération de désamiantage spécifique identifiée sur la période du SDIR 2024-2028. Tous les autres travaux de désamiantage envisagés seront effectués dans le cadre d'opérations de confortement parasismique ou de réhabilitation d'ensemble.

3.2.7.2 Détail des actions

3.2.7.2.1 Respect de la réglementation

Photographie de la situation du parc (hors logements loués) au regard de la réglementation amiante :

Non soumis à la réglementation ¹⁵	DTA existant à mettre à jour périodiquement	DTA en cours de réalisation	DTA à compléter au sens du décret de 2011	DTA à réaliser
44 950 m ²	57 350 m ²	9 300 m ²	35 650 m ²	6 200 m ²
29 %	37 %	6 %	23 %	4 %

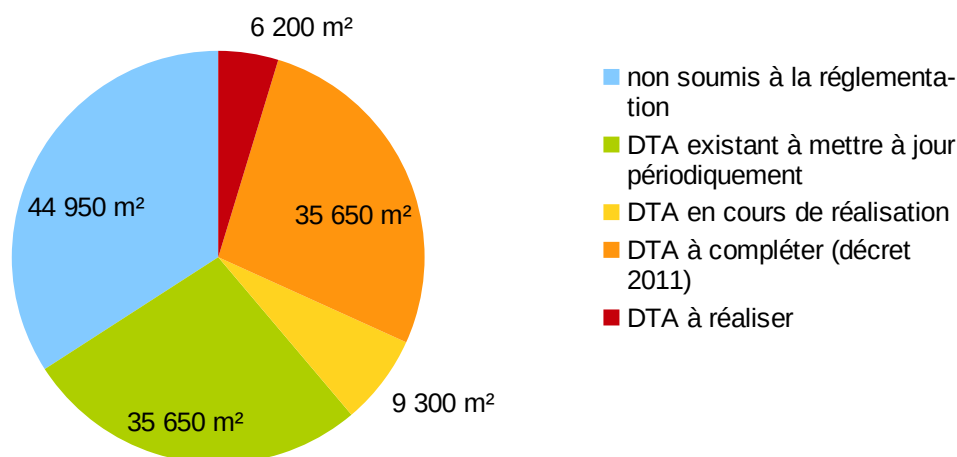
La surface du parc pour lequel une action devra être entreprise au regard de la réglementation amiante (DTA à réaliser, à compléter ou à mettre à jour périodiquement) est évaluée à 108 500 m².

Ces différentes problématiques pourront être traitées par la mise en œuvre d'un accord-cadre interministériel à bons de commande. Le pilote envisagé pour cette action est le Secrétariat général commun via son bureau de la stratégie immobilière de l'État (BSIE) et son bureau des achats (BDA). La DEAL apportera son appui à la rédaction des pièces techniques du marché.

¹⁴ décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis

¹⁵ bâtiment dont le permis de construire a été déposé après le 1^{er} juillet 1997

Situation du parc (hors logements loués) au regard de la réglementation amiante



3.2.7.2.2 Déploiement de la DTA-thèque

La DTA-thèque est le nouvel outil du SIIE permettant la gestion du risque amiante suivant les termes de la réglementation en vigueur. Elle sera d'application obligatoire pour ce qui a trait au stockage des Diagnostics Techniques Amiante et autres documents réglementaires. Cette fonctionnalité, dite socle commun, est gratuite pour les services de l'État.

L'outil dispose par ailleurs d'un module avancé qui permet une véritable gestion du risque amiante à l'échelle d'un bâtiment ou d'un parc : exploitation et valorisation des données, cartographies, production et suivi de programmes de travaux, interaction directe avec les diagnostiqueurs. Cette fonctionnalité, dite bloc avancé, est en revanche payante.

Le déploiement de la DTA-thèque à l'ensemble des services a débuté en 2024 en Martinique. Il sera conduit par étapes : dans un premier temps seront intégrés les bâtiments dont l'État assure la responsabilité du propriétaire, puis dans un second temps les biens pris à bail pour lesquels les informations sont souvent manquantes. Le référent régional chargé du déploiement et les utilisateurs de l'outil au sein des services ont déjà été identifiés.

La première vague d'intégration concernera 233 biens, représentant 102 620 m² de SUB. Parmi ceux-ci, 40 feront l'objet d'un traitement prioritaire.

Coût prévisionnel : 20 K€ (formalisation et initialisation de l'outil) + 15 K€ / an (souscription au bloc avancé)

Financement envisagé : BOP ministériel pour les biens du périmètre MEFSIN ; BOP 723 (enveloppe socle) pour 40 biens considérés comme prioritaires ; budget à déterminer pour les autres biens

Période d'initialisation : 2024 / 2025

Pilote : référent régional (DEAL)

3.2.7.3 Chiffrage de la mesure

L'ensemble du coût de traitement du risque amiante est évalué à **775 000 € TTC** sur les quatre prochaines années :

Poste de dépenses	Montant	Programme budgétaire prévisionnel
Réalisation des DTA manquants	80 K€	enveloppe socle 723
Complément de DTA (suivant décret 2011)	15 K€	enveloppe socle 723
Mise à jour triennale des DTA	150 K€ / an	à déterminer
Déploiement de la DTA-thèque (initialisation + souscription au module avancé)	20 K€ + 15 K€ / an	10 K€ + 2,5 K€ / an sur l'enveloppe socle 723 (**) à déterminer pour le reste (***)
Opérations de désamiantage	(*)	sur budget des opérations
TOTAL	115 K€ + 165 K€ / an	

(*) comptabilisés avec les opérations immobilières ;

(**) financement acté en CRIP du 25 avril 2024, correspondant au traitement de 40 biens jugés « mûrs » et prioritaires pour intégrer la DTA-thèque dès 2024 ;

(***) le secrétariat général du MEFSIN prendra à sa charge le coût des travaux d'initialisation et la licence du bloc avancé pour l'année 2024 pour 9 biens de son périmètre ¹⁶ (5 des Douanes et 4 de la DRFiP). L'enveloppe socle du BOP 723 sera insuffisante pour financer l'ensemble des autres licences.

3.2.8 Nouveaux espaces de travail

3.2.8.1 Contexte et principes généraux

Les nouveaux espaces de travail sont perçus comme un moyen de faciliter la densification et d'offrir de meilleures conditions de travail aux agents. Cependant, le parc immobilier en Martinique est relativement ancien et cumule des caractéristiques propres qui peuvent constituer des obstacles à la réalisation de projets visant la modernisation des surfaces tertiaires (cf. paragraphe 2.1.2.1).

Les bâtiments qui présentent un ratio bien éloigné des 16 m² / résident ont été clairement identifiés dans le diagnostic. Ce classement vise à agir prioritairement sur ces surfaces et accompagner les services dans une réflexion globale. Ces optimisations passent nécessairement par une modernisation de leurs espaces tertiaires.

Cependant, la généralisation de la norme de 16 m² / résident et le mode de calcul associé ne sont pas toujours clairement compris par les services utilisateurs. Lors des rencontres avec les acteurs et dans

¹⁶ cf. note aux SGAR en date du 25/04/24 relative aux modalités de déploiement de l'application DTA-thèque sur le périmètre des services déconcentrés du Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté Industrielle et Numérique

une démarche pédagogique, la MRPIE rappelle les objectifs à atteindre et propose de les accompagner dans leur évolution. La réussite de ces opérations passe nécessairement par un accompagnement et une aide à la structuration de leur projet. Cette démarche s'inscrit dans une conduite au changement, un projet immobilier étant avant tout un projet managérial. En juin 2023, la présentation aux directeurs en CRIP élargie de la circulaire relative à la nouvelle doctrine participait de cet effort de sensibilisation.

3.2.8.2 Plan d'actions

L'organisation de nouveaux espaces de travail constitue un levier permettant la réduction des surfaces par leur rationalisation et leur optimisation. Les actions suivantes qui seront mises en œuvre à très court terme visent à développer au sein des services cette démarche :

- le référentiel technique intègre la notion de résidents. Un accompagnement des acteurs pour compléter cette donnée sera assurée par la MRPIE avec un objectif de complétude au 31/12/2025 pour les biens relevant du parc cœur de cible ; ces données seront analysées par la MRPIE et présentées lors d'une CRIP élargie ;

- un tableau de bord sur les surfaces occupées par les services et leur stratégie de rationalisation sera systématiquement présenté en CRIP pour suivre les évolutions de cette démarche d'optimisation des surfaces ; ce classement visera également à sensibiliser les directeurs à la démarche de rationalisation des surfaces qui doit être poursuivie ;

- la MRPIE accentuera son accompagnement des services engagés dans des projets structurants visant à une densification et une optimisation des surfaces ;

- le projet de la DGAC en cours de réalisation sur les nouveaux espaces de travail sera mis en valeur une fois livré dans le courant de l'été 2025 ; il servira de vitrine à la démarche pour les autres services de l'État afin de les inciter dans ce cheminement vers la modernisation et la rationalisation des locaux qu'ils occupent. Des opérations de communication seront proposées avec des visites pour convaincre les acteurs de l'intérêt de ce type de projet et ainsi permettre l'appropriation de ces nouveaux modes d'aménagements et d'organisation du travail ;

- la DIE accompagne les services en leur proposant des prestations intellectuelles de « space planning ». Des études vont être lancées prochainement grâce à l'accord-cadre «Optibaux 3». La DRFiP s'est engagée dans cette démarche et les premiers retours sont attendus au 3ème trimestre 2024. La DAAF s'est également portée candidate. La MRPIE ambitionne d'accompagner les services qui affichent des ratios d'occupation élevés.

3.2.8.3 Projets immobiliers développant les NET

Tous les projets structurants ou non intégreront systématiquement les nouveaux modes d'organisation du travail. Ces solutions engendreront de facto une réduction des surfaces tertiaires que les services accepteront d'autant mieux quand cela se traduira par une amélioration notable des conditions de travail de leurs agents. La stratégie nécessite un rajeunissement du parc et par conséquent à l'abandon des biens les plus vétustes. Cette stratégie vise également à réduire l'éparpillement des

implantations sur le territoire. Ces regroupements participent activement à la réduction des coûts d'exploitation et facilitent les mutualisations.

Les grandes opérations immobilières structurantes identifiées au paragraphe 2.2 seront conçues en intégrant ces nouveaux espaces de travail et ce nouveau volet managérial :

- relogement des services du Rectorat à Tartenson (6 600 m², 400 agents) ;
- regroupement des services du SGC (2 000 m², 135 agents) ;
- regroupement des services administratifs de la DTPN (1 100 m², 80 agents) ;
- réorganisation du site de la Pointe de Jaham (1 500 m², 120 agents) ...

Les projets de densification des sites de la DRFiP à Desclieux, Cluny, au Lamentin et à La Trinité intégreront naturellement de manière très importante cette nouvelle doctrine.

3.2.9 *Autres actions*

3.2.9.1 **Complétude des outils**

Pour pouvoir développer une stratégie d'intervention et objectiver les besoins budgétaires pluriannuels, il convient obligatoirement de s'assurer de la complétude et de la fiabilisation de la connaissance du parc immobilier constituée essentiellement via Chorus RE-Fx et le Référentiel Technique. La DIE a défini seize données prioritaires qui doivent être renseignées dans le RT qui comprennent les données générales, les états techniques et les données d'exploitation. Les efforts doivent être poursuivis par les gestionnaires de sites pour actualiser ces données et les fiabiliser.

Afin d'atteindre les ratios escomptés notamment sur la complétude du RT, la MRPIE présentera à chaque CRIP un tableau de bord des notes de complétude actualisé pour chacun des services. Ces éléments indispensables serviront d'une part à valider les demandes des financements interministériels (BOP 348 et CAS immobilier mais également enveloppe socle du BOP 723) mais aussi pour progresser sur les projets d'investissement répertoriés dans la stratégie patrimoniale développée précédemment. Le principe de conditionnalité du financement par l'enveloppe socle du BOP 723 à un bon taux de complétude du RT a été appliqué lors de l'élaboration de la programmation 2023-2027. Il s'est avéré constituer un levier efficace pour mobiliser les services.

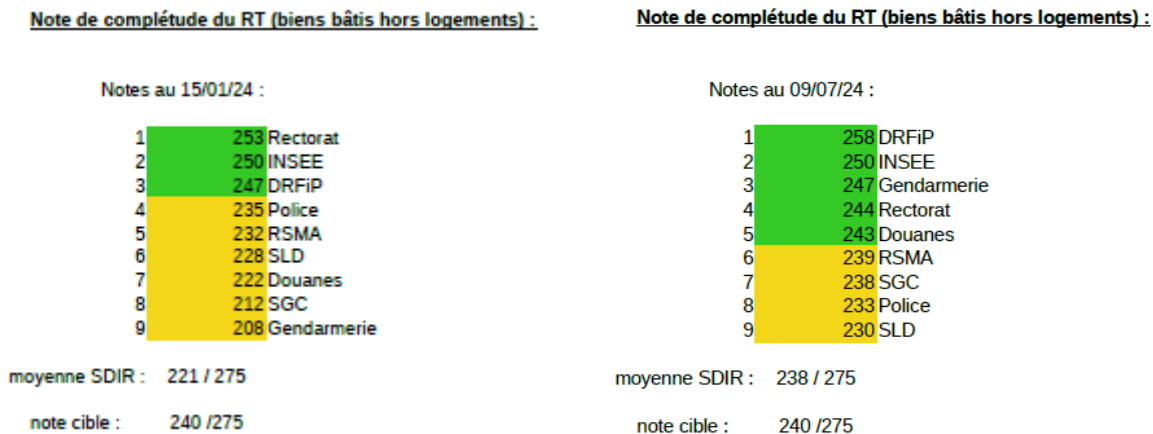
Les efforts en matière de complétude du RT sont continus depuis les premiers travaux d'élaboration du présent SDIR ; l'évolution significative des différents indicateurs montre l'efficacité des actions mises en œuvre.

Evolution de la note de complétude du RT sur l'ensemble des biens bâtis du parc cœur de cible :



En un semestre, la note de complétude moyenne a progressé de 12 points.

Evolution de la note de complétude du RT sur les biens bâtis hors logements du parc cœur de cible :



Au cours du premier semestre 2024, la note de complétude moyenne a progressé de 17 points. Cinq services sur neuf atteignent désormais la note cible de 240 / 275.

3.2.9.2 Amélioration de la gestion des baux

Outre des réunions bi-annuelles « spécifiques Baux » organisées à l'initiative du SLD depuis 2023, un plan d'action a été mis en place visant :

➔ la fiabilisation des données :

A cette fin, il a été demandé à chaque gestionnaire lors de la dernière réunion en date du 29 avril 2024 :

- de renvoyer leur liste de NAS et de COPA pour mise à jour des applicatifs PAPWEB et CHORUS ;

- d'aviser le SLD en cas de résiliation de bail ;

- de transmettre un fichier de l'ensemble des prises à bail à raison d'une périodicité semestrielle.

La réorganisation de l'unité chargée de la gestion des baux au sein du service local du domaine, l'archivage et la numérisation des documents sont également envisagés à court ou moyen terme.

➔ la dématérialisation pour les prises à bail et renouvellement :

Généralisation de l'envoi par courriel des demandes de prises à bail et de renouvellement.

Pour fluidifier et accélérer la prise en charge par le service de la Dépense, il a été proposé de transmettre la trame aux gestionnaires pour préparer les baux.

➔ la mise en place de la signature électronique :

La DRFiP de la Martinique travaille à sa mise en place au plus tôt (envisagé pour fin 2024).

➔ le formalisme des demandes d'évaluations de valeur locative :

Les demandes d'évaluations doivent être effectuées dans Démarches simplifiées dans un délai raisonnable à savoir bien en amont de la prise de bail. Le PED dispose réglementairement d'un délai d'un mois pour répondre.

La demande sur Démarches simplifiées doit être accompagnée des renseignements et pièces justificatives nécessaires.

- indication du type de personnel logé (NAS ou COP) ;

- nom des propriétaires ;

- référence cadastrale et adresse du bien ;

- si appartement : n°de lot (indication place de parking et cave si c'est le cas avec le n°lot) ;

- descriptif du bien et état du bien ;

- date de prise à bail ;

- montant du loyer HC/mensuel + indication montant des charges ;

- préciser si des négociations ont été réalisées et pour quel montant ;
- photos obligatoires ;
- en cas de travaux réalisés avant prise à bail : indiquer lesquels ;
- tableau des surfaces avec indication de la surface habitable (optionnel : si transmission rapide acte de propriété) ;
- ainsi que l'ancienne évaluation réalisée sur le logement afin d'avoir un point de comparaison.

3.2.9.3 Formations et professionnalisation des acteurs

Les acteurs de l'immobilier de l'État sont dispersés dans les services. Il n'existe aucune adéquation entre les surfaces à entretenir et/ou à gérer et le nombre d'agents consacrés à ces missions. On constate une hétérogénéité entre les structures en terme d'effectifs et de compétences.

Ce constat oblige à réfléchir à une professionnalisation de la filière immobilière. Cette professionnalisation doit s'accompagner de véritables parcours de carrière pour permettre de fidéliser les agents. Trop souvent les missions des agents des fonctions-supports comme l'immobilier sont considérées comme secondaires parce qu'elles ne relèvent pas des missions phares de l'entité dans laquelle ils œuvrent. Les agents de la filière immobilière doivent souvent faire preuve d'une démarche proactive pour bénéficier de formations qui relèvent de leur champ de compétences.

Pourtant les compétences attendues dans le domaine de l'immobilier sont nombreuses et ne se limitent pas à des aspects purement techniques. Cette matière est en constante mutation y compris sur les aspects juridiques. Une actualisation des connaissances est donc nécessaire pour évoluer dans la sphère immobilière et ainsi reconnaître la professionnalisation de cette filière.

Idéalement, l'ensemble des acteurs du territoire devrait disposer d'un socle commun de formation. Cette démarche serait l'occasion de rencontrer l'ensemble des acteurs locaux et d'échanger sur les bonnes pratiques et particulièrement pour les acteurs isolés dans leur structure. Ce socle commun serait également l'occasion de se familiariser plus aisément avec les outils de la PIE et sur lesquels on constate une complétude des données trop imparfaite.

Compte tenu de l'éloignement de la Martinique avec la France hexagonale, le déplacement des formateurs sur la zone Antilles apparaît comme une évidence pour former les acteurs locaux. Des formations ont déjà été proposées pour le RT et OSFi par la DIE et elles ont rencontré un franc succès pour les acteurs de l'immobilier présents en Martinique et Guadeloupe.

Un certain nombre d'actions concrètes à mener dans le cadre du SDIR 2024-2028 ont dores et déjà été envisagées :

Domaine	Actions	Pilote	Période
Professionnalisation des acteurs	Formation des gestionnaires de bâtiment à la programmation pluriannuelle (GER)	à désigner	2025-2027
Professionnalisation des acteurs	Formation des gestionnaires de bâtiment aux contrôles réglementaires	à désigner	2025-2027
Professionnalisation des acteurs	Incitation au développement de parcours professionnels, encouragement au suivi de formations diplômantes	PFRH	2024-2027
Professionnalisation des acteurs	Valorisation des parcours professionnels liés à l'immobilier	à désigner	2024-2027
Professionnalisation des acteurs	Facilitation du suivi des formations en Métropole	à désigner	2024-2027
Professionnalisation des acteurs	Organisation de formations communes dans la zone Antilles Guyane	à désigner	2025-2027
Professionnalisation des acteurs	Sensibilisation des services immobiliers au Building Information Modeling (Modélisation des informations du bâtiment)	DEAL	2026-2027
Mutualisation	Mise en œuvre d'un marché mutualisé inter-services de contrôles réglementaires	SGC/BDA	2025
Mutualisation	Réécriture et renouvellement du marché mutualisé inter-services de maintenance des systèmes de climatisation	SGC/BDA	2025
Mutualisation	Mise en œuvre d'un marché mutualisé inter-services de réalisation et de mise à jour des Diagnostics Techniques Amiante	SGC/BDA	2025
Mutualisation	Mise en œuvre d'un marché mutualisé inter-services de réalisation des Repérages Amiante Avant Travaux	SGC/BDA	2025
Organisation	Renforcement des coopérations entre acteurs de l'immobilier de l'État : administrations territoriales, Défense, Justice, DGAC, opérateurs	SGC/BSIE	2024-2027
Organisation	Renforcement du Bureau de la Stratégie Immobilière de l'État du SGC	SGC	2024
Organisation	Renforcement du Bureau de l'immobilier du SGC	SGC	2024
Organisation	Organisation du management de l'énergie en région	CER	2024

La liste n'est pas exhaustive. La désignation des pilotes manquants et la déclinaison concrète de ces actions feront l'objet d'une CRIP spécifique.

3.2.9.4 Modernisation numérique de la fonction immobilière

Ces dernières années, la DIE a mis un certain nombre d'outils informatiques très performants à la disposition des acteurs de la PIE : Outil de Suivi des Fluides interministériel (logiciel permettant la collecte automatique des consommations électriques auprès d'EDF, leur analyse et la prise d'actions correctives), DTA-thèque (outil permettant la gestion du risque amiante suivant les termes de la réglementation en vigueur), PABWeb (outil de gestion et de suivi des baux), etc.

Les actions du SDIR viseront à garantir la diffusion et la bonne utilisation de ces outils auprès et par les différents gestionnaires afin de procéder à la modernisation numérique de la gestion patrimoniale. Ces actions iront de pair avec la fiabilisation des données bâtimentaires dans le système d'information immobilier de l'État. La diffusion progressive de la culture du BIM (modélisation informatique des bâtiments) chez tous les acteurs publics de l'acte de construction et d'exploitation des bâtiments fait également partie des objectifs de modernisation numérique.

Le SDIR Martinique 2024-2028 se veut en particulier l'occasion d'accroître la modernisation numérique de la fonction immobilière :

- dans la gestion du risque amiante par le déploiement de la DTA-thèque ;
- par l'inscription d'un projet dans la démarche BIM.

3.2.9.4.1 Déploiement de la DTA-thèque

Le déploiement de cet outil a été développé au paragraphe 3.2.7.2.2. Au-delà de l'amélioration de la gestion de la problématique amiante, l'utilisation de cet outil s'inscrit dans la volonté de procéder à la modernisation numérique de la gestion bâtimenaire.



3.2.9.4.2 Expérimentation de la démarche BIM

Dans le cadre de la modernisation de la gestion patrimoniale par l'utilisation de l'outil numérique, la gouvernance entend profiter de la mise en œuvre du SDIR pour :

- sensibiliser les maîtres d'ouvrage et les gestionnaires de bâtiments à l'utilisation du BIM ;
- accompagner localement la mutation numérique des pratiques de conception des ouvrages et de gestion patrimoniale ;
- renforcer l'utilisation par les services des outils numériques mis à disposition par la DIE.

Le projet de relogement des services du Rectorat prévoit la construction neuve d'un bâtiment par le biais d'un marché global de performance. Son développement pourra être l'occasion d'expérimenter pour la première fois sur un marché public en Martinique la démarche BIM.

4 STRATÉGIE ENVIRONNEMENTALE

4.1 [Rappel des enjeux](#)

Les objectifs en matière de stratégie énergétique et environnementale du SDIR 2024-2028 ont été exposés au paragraphe 2.1.3. Il s'agit principalement :

- de structurer, pérenniser et renforcer l'organisation des acteurs régionaux de l'énergie ;
- de respecter les différentes obligations réglementaires qui s'imposent sur le parc, notamment celles issues du décret tertiaire, de la loi APER, ou du décret BACS ;
- d'amorcer une forme de transition environnementale globale avec la prise en compte de problématiques dépassant le cadre de la consommation d'énergie.

4.2 [Plan d'actions](#)

4.2.1 [Actions sur les acteurs](#)

4.2.1.1 [Organisation du management de l'énergie](#)

Sur demande du Préfet, de nombreux référents ont été nommés (RT, OSFi, énergie, ...) par les administrations. Au cours d'entretiens réalisés par la coordinatrice énergie auprès de ces acteurs dans l'année écoulée, il est apparu que ni les administrations, ni les référents eux-même n'avaient une vision très précise des missions attendues et du temps nécessaire pour leur réalisation. Cela a été confirmé lors du 1^{er} comité énergie régional.

Aussi, la coordinatrice énergie régionale a pris l'attache du cabinet ADVIZEO, titulaire d'un marché national avec la DIE, pour l'unité d'œuvre 1 (UO1) de son accord cadre « Implantation du management de l'énergie ».

Cette phase terminée a permis de disposer d'une cartographie des acteurs et d'élaborer des lettres de mission pour chaque référent ainsi que pour les gestionnaires bâtiments (quasiment inexistantes sur le territoire). Les administrations ont été invitées à les adapter à leur fonctionnement et à confirmer la nomination de chaque référent (travail en cours). L'organisation des acteurs de l'énergie en Martinique ainsi définie figure en annexe 10 du présent SDIR.

L'objectif visé par le SDIR 2024-2028 est de définir clairement la chaîne d'acteurs ainsi qu'organiser et faire vivre le réseau afin d'élaborer une stratégie de transition environnementale adaptée aux spécificités locales.

Actions à mener :

- sollicitation par la coordinatrice énergie de l'unité d'œuvre 2 « construction d'une stratégie énergétique » puis de l'UO 3 « accompagnement de la mise en œuvre de la stratégie énergétique » ;

- mise en place des comités énergie régionaux à une cadence trimestrielle (sous réserve de suite favorable donnée par la gouvernance locale) ;
- par le biais des comités, acculturation des acteurs, y compris de la gouvernance ;
- organisation de groupes de travail avec les référents énergie locaux afin de répondre à des demandes générales d'organisation et des points techniques particuliers.

De fortes demandes ont en effet émergées en ce qui concerne la mise en place de procédures de remontées et de descentes d'informations tant en interne (services achats, travaux, maintenance notamment) qu'en externe. Les sujets portant sur les marchés et achats (globaux, maintenance, ...), l'application de la notion de résidents (ressources humaines / chefs de services / référents) seront également abordés. Pour les sujets d'ordre technique (GTB, PV, ...), la participation de bureaux d'études externes ou d'entreprises du domaine sera sollicitée (expérience concluante du dernier comité énergie).

4.2.1.2 La professionnalisation du réseau

De fortes disparités de compétences et de dotations en ETP dans les équipes immobilières sont constatées, ce qui se répercute sur l'exploitation et la maintenance de nombre de bâtiments.

Le déploiement de la task force AGILE, en cours sur 8 sites, démontre d'ailleurs la nécessité pour certaines administrations d'être techniquement accompagnées.

L'objectif visé par le SDIR 2024-2028 est de poursuivre la professionnalisation des acteurs du réseau de l'énergie.

Actions à mener :

- incitation des services, par de nouvelles campagnes d'information et via le comité énergie, à solliciter plus largement la task force AGILE ;
- rappel du recours possible à la plate-forme de formation MENTOR ;
- sollicitation, au cas par cas, en fonction de l'actualité réglementaire et/ou technique, de la venue de formateurs en présentiel pour l'ensemble des administrations (mutualisation).

4.2.1.3 Fiabilisation des données du RT et raccordement à l'OSFi

Comme vu précédemment, les notes de complétude ainsi que l'exactitude des renseignements fournis par le RT sont insuffisants. Le raccordement à l'OSFi est encore trop timide.

Il convient de noter qu'un travail important de la gendarmerie sur ces sujets est en cours.

Au 28 juin 2024, le taux de raccordement est de 33 %, soit une forte augmentation en quelques mois.

Les objectifs visés par le SDIR sont d'obtenir dès 2024 une note de complétude de 250 / 275 pour les bureaux et d'atteindre avant fin 2026 un taux de raccordement à l'OSFi de 85 %.

Actions à mener :

- poursuite, par le biais des comités énergie, de la sensibilisation des acteurs ;
- rappel des objectifs de complétude et du conditionnement des financements interministériels à leur atteinte ;
- transmission trimestriellement par la coordinatrice énergie régionale de la progression de ces indicateurs (création d'une newsletter énergie) ;
- maintien du poste de référent régional OSFi, y compris après déploiement de l'outil pour les fluides énergétiques (pour la ressource « eau » notamment). Le titulaire du rôle, actuellement en DEAL, quittera ses fonctions en 2024. Son remplacement sur cette mission est indispensable.

4.2.2 Actions sur les usages

Le changement de comportement des agents est malheureusement extrêmement compliqué à obtenir et les constats suivants sont régulièrement faits :

- l'éclairage artificiel peut être utilisé en continu la journée dans une majeure partie des bureaux, en raison d'un éclairage naturel déficient, mais aussi parce que les rideaux sont tirés pour prévenir de phénomènes d'éblouissement le matin (à l'Est) ou l'après-midi (à l'Ouest), et restent en position fermée ;
- les températures de consigne pour la climatisation ne sont absolument pas respectées. Les climatiseurs ne sont généralement pas éteints le soir et le WE ou bien utilisés portes et fenêtres ouvertes.

Au regard de l'économie attendue de 10 % des consommations par un changement de comportement, bien que cette action ne devrait nécessiter aucun investissement financier, les retours d'expérience des administrations qui ont participé au dernier concours CUBE amènent à solliciter des budgets pour des actions de sensibilisation.

Il convient par ailleurs de souligner la nécessité du portage de ces actions par les directions pour obtenir des résultats concluants : permettre aux agents de participer à des animations, formations, actions de sensibilisation sur leur temps de travail, instaurer une dynamique collective sur cette thématique, valoriser et soutenir les prises d'initiative contribuant à l'atteinte de ces objectifs, etc.

Les objectifs visés par le SDIR 2024-2028 sont, sur le périmètre des 20 bâtiments les plus « peuplés » :

- **de développer une véritable stratégie de communication pour la sensibilisation des agents (respect des consignes, comportement, ...) ;**
- **de participer au concours CUBE.**

Sous réserve d'une bonne complétude du RT, les bâtiments pourraient être les suivants :

Ville	site	Libellé bât/ter	SUB	effectifs	Conso EF année 1
Fort-de-France	133068	HÔTEL DE POLICE DE FORT DE FRANCE	5 254,00	546	475 078,00
Schœlcher	136773	HOTEL DES FINANCES	6 272,00	211	641 352,00
Fort-de-France	122807	DRFIP DESCLIEUX	3 608,00	150	549 676,00
Fort-de-France	111594	PREFECTURE - BATIMENT ERIGNAC	1 798,00	129	388 195,00
Le Lamentin	194438	SIE SIP DU LAMENTIN	763,00	123	82 218,00
Schœlcher	141072	Immeuble de bureau modulaire	1 082,00	122	112 214,14
Schœlcher	141072	BUREAU DEAL BAT H	1 145,50	114	118 799,70
Schœlcher	141072	BJUREAUX DEAL BAT D-E-F	762,00	94	79 026,94
Schœlcher	141072	Bureaux de la DEAL BAT N	990,00	92	102 672,80
Fort-de-France	118317	DIRECTION AGRICULTURE BAT A	1 801,85	72	253 560,00
Fort-de-France	180443	DRAJES - AGORA	716,00	68	85 585,00
Fort-de-France	120445	COMMISSARIAT SECTEUR OUEST-CLAIRIERE	681,00	68	25 731,00
Fort-de-France	111347	DOUANES BÂT. D CENTRE D'AFFAIRES AGORA	1 498,00	65	116 063,00
Fort-de-France	139847	COMMISSARIAT SECTEUR EST DE DILLON	408,00	64	0,00
Fort-de-France	203304	RECTORAT- ONISEP BAT D1	580,16	62	20 602,09
Fort-de-France	138990	OCRTIS POLICE NATIONALE	346,00	62	5 840,00
La Trinité	120109	CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES	1 381,00	60	104 660,00
Le Marin	138778	CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES	947,00	59	92 364,00
Fort-de-France	138996	SERVICE DE LA POLICE	384,00	54	1,00
TOTAL			32 886	2 725	3 253 638

Nota : les gendarmeries, de part leur spécificité, ont été exclues de la sélection.

Actions à mener :

- sollicitation et sensibilisation de toutes les directions ;
- réalisation de campagnes d'information du personnel à l'aide de supports de communication dédiés pour favoriser la compréhension du fonctionnement des appareils et sensibiliser les utilisateurs sur l'impact des températures choisies, et plus généralement sur l'impact du réchauffement climatique sur les conditions de vie.

Investissements financiers et économie d'énergie :

Sur la base d'un montant de 100 € par agent, la mise en place des actions de sensibilisation s'élèverait à **275 000 € TTC**.

A raison de 10 % de gains énergétiques (moyenne constatée sur les administrations ayant participé aux différentes versions du concours CUBE en Martinique), ces actions assureraient une réduction des consommations de **325 000 kWh/an**.

Par ailleurs, en parallèle, il conviendra de faire appliquer la consigne de température de climatisation de 26°. Sur la base des audits déjà réalisés, il peut être envisagé une réduction des consommations de refroidissement de 70 kWh/m²/an à 50 kWh/m²/an.

Si l'on s'en tient à ces 20 premiers bâtiments, le gain énergétique serait de 658 000 kWh/an.

Le gain total pour les usages serait donc de **983 000 kWh/an** sur un parc consommant actuellement annuellement de l'ordre de 11 670 000 kWh. Cette action sera à poursuivre sur le prochain SDIR.

4.2.3 *Exploitation / maintenance des équipements*

L'optimisation du pilotage de l'exploitation et de la maintenance des installations techniques constitue un vecteur potentiel important d'économie. Dans le cadre de l'élaboration de la feuille de route pour la transition énergétique des bâtiments de l'État, il avait été estimé que ce volet pourrait constituer jusqu'au quart des économies d'énergie à réaliser d'ici 2050 (source DIE).

Deux pistes seront principalement développées en Martinique dans ce domaine :

- l'analyse et la révision éventuelle de tous les contrats souscrits auprès d'EDF Martinique ; bien souvent, la puissance souscrite est supérieure aux besoins quotidiens. L'analyse des contrats et des puissances consommées pour chaque site permettra de réaliser des économies financières n'engendrant aucune dépense. L'Outil de Suivi des Fluides interministériel permet cette analyse et fournit automatiquement à son utilisateur les pistes d'optimisation à demander au fournisseur d'énergie. Le déploiement de cet outil, et la mise en œuvre effective de son utilisation au sein de chaque service, contribuera donc à cette action ;

- la climatisation constitue en Martinique le principal poste de consommation d'énergie pour les immeubles de bureaux (50 à 60 %). Or, l'exploitation et la maintenance de ces équipements, qu'ils soient simples (split system) ou complexes (systèmes centralisés à eau glacée ou de type VRV) sont relativement mal assurées ; les équipements fonctionnent sur des plages horaires d'inoccupation des locaux, les systèmes de GTC ou de GTB installés ne sont pas utilisés ou leur programmation n'est plus adaptée au fonctionnement des services occupant, les contrats de maintenance sont mal adaptés et insuffisamment suivis par les services logistiques, etc. La professionnalisation des équipes immobilières évoquées supra permettra d'améliorer la gestion globale de ces équipements.

La task force AGILE, en cours de déploiement en Martinique, permettra d'agir sur ces deux pistes.

Les gains attendus sont en partie détaillés dans les paragraphes suivants : pour l'installation de systèmes de contrôle et d'automatisation des bâtiments dans le cadre du décret BACS (§ 4.2.4.4), pour la mise en place d'horloge (§ 4.2.4.5).

En l'absence de données plus précises à ce stade, les gains relatifs à une meilleure gestion des contrats de maintenance sont évalués à 2 % des consommations pour les bâtiments équipés de split system (51 470 m² de bureaux domaniaux) et 5 % des consommations pour les bâtiments équipés d'un système centralisé (31 370 m²). A raison d'une consommation moyenne de 120 kWh / m² / an, les économies seraient de l'ordre de **311 833 kWh / an**.

4.2.4 Travaux et audits

4.2.4.1 Réponses aux obligations du décret tertiaire

A date, 131 bâtiments sont assujettis, sur le parc cœur de cible, aux obligations du décret tertiaire. Par extrapolation (non prise en compte des bâtiments non renseignés), **ce parc consommerait 8 720 MWh pour 110 876 m² SUB et émettrait 5 000 tonnes de gaz carbonique**. Il représente donc de l'ordre de 75 % des consommations du parc cœur de cible (estimé à 11 670 MWh / an).

Précisions sur les données :

- la moyenne calculée d'environ 80 kWh/m² SUB n'est pas significative du fait, entre autres, que certains locaux de la gendarmerie regroupent bureaux et logements sans qu'il soit possible, à ce stade, d'en distinguer les surfaces. Ces données sont néanmoins celles transmises sur la plate-forme OPERAT ;

- l'OAD compte 64 g CO₂ émis / kWh produit, or il s'agit là d'un ratio valable uniquement pour l'hexagone. En Martinique, où le mix énergétique est dominé par l'utilisation d'énergie fossile, ce ratio est évalué à 575 g CO₂ / kWh¹⁷. Les émissions du parc soumis au décret tertiaire sont donc de 5 000 tonnes et non de 509 tonnes. Il est donc d'autant plus primordial pour le territoire d'axer sa transition par un recours accru aux énergies renouvelables ;

- toutes les années de référence n'étant pas saisies par les administrations, il est impossible pour le moment d'avoir une donnée fiable de la consommation initiale.

Le décret tertiaire impose la diminution de 40 % des consommations d'énergie d'ici 2030 ou le respect de valeurs absolues dépendant de la typologie du bâtiment pour les immeubles les plus récents. Le décret valeurs absolues n'ayant pas encore été adopté pour les DOM (en cours de consultation), le SDIR retient pour l'heure l'objectif de -40 % d'ici 2030, soit au moins -20 % d'ici 2027 avec des perspectives réelles, listées, chiffrées, hiérarchisées et atteignables permettant d'atteindre les -40 % d'ici 2030. La hiérarchisation et le calendrier de ces actions pourront être revus en cours de SDIR une fois l'arrêté valeurs absolues DOM publié.

L'objectif visé par le SDIR est une diminution de 20 % de la consommation d'électricité du parc assujetti au décret tertiaire à horizon 2027 et de 40 % d'ici 2030.

Toutes les actions décrites dans les paragraphes suivants contribueront à l'atteinte de ces objectifs. Les gains sont estimés à partir des résultats des premiers audits déjà réalisés début 2024¹⁸ ; ils sont récapitulés au paragraphe 4.3.

¹⁷ Source : observatoire territorial de la transition écologique et énergétique (OTTEE), donnée 2022.

¹⁸ audits financés par l'Agence française de développement sur 3 sites (DRFiP Deslieux, DAAF Desclieux, CFP Trinité), audit réalisé sur le site de la Pointe de Jaham, premiers retours de la task force AGILE sur 5 sites (DRFiP, Douanes, Rectorat).

4.2.4.2 Développement des panneaux solaires photovoltaïques en toiture

Il convient de noter en préambule que 26 opérations de pose de panneaux photovoltaïques en toiture ou sur ombrières ont pu être réalisées sur l'ensemble du parc (dont 16 sur le parc cœur de cible) grâce aux financements apportés par les appels à projet lancés par la DIE alors même que le parc ne disposait d'aucune installation préalablement. Ces efforts sont à poursuivre.

L'objectif visé par le SDIR 2024-2028 est de couvrir 20 % des toitures de plus de 200 m² par des panneaux photovoltaïques. Ces opérations devront au cas par cas comprendre également l'isolation des toitures.

Données et hypothèses prises en compte :

Le RT ne permet pas de connaître la superficie des toitures des bâtiments. Néanmoins, avec une typologie moyenne des bureaux en Martinique en R+2, le seuil à retenir pour une superficie de toiture de 200 m² est celui d'une SUB du bâti au moins égale à 600 m².

60 bâtiments du parc cœur de cible, hors logement, correspondent à ce critère ; ils représentent 30 658 m² de toiture.

L'objectif du SDIR est donc la couverture de 6 132 m² de toiture par des panneaux photovoltaïques. On estime qu'un tiers de cette surface a déjà fait l'objet d'un traitement par les différents appels à projet. 4 088 m² resteraient donc à être couverts.

Investissements financiers et économie d'énergie :

En Martinique, le coût d'installation moyen au mètre carré de panneaux photovoltaïques toutes dépenses confondues s'élève à 400 € TTC / m².

La pose de panneaux sur 4 088 m² de toitures est ainsi estimée à **1 635 000 € TTC**.

Avec un gain moyen de 375 kWh / m² / an, la réduction de consommation attendue sera de **1 532 900 kWh / an**.

Sur la base de 4 € / m², le coût de maintenance annuel à retenir est de **16 400 € / an**.

Un investissement moyen de 180 € / m² TDC sera retenu pour l'isolation des toitures.

50 % des toitures sur lesquelles seront posés les panneaux bénéficieront de la mise en place d'une isolation.

L'investissement total pour ce poste est donc de **368 000 € TTC**.

Les gains de consommation sont évalués à 6 kW / m² SUB soit un total de **37 000 kWh / an**.

Ces actions seront à poursuivre sur le prochain SDIR.

4.2.4.3 Couverture par ombrières des parkings

Le projet de décret devant préciser les seuils d'assujettissement à la loi APER pour les départements et les régions d'outre-mer envisage un seuil de 1 500 m² pour la Martinique.

Selon les données de l'OAD (sélection « aire de stationnement »), sur l'ensemble du territoire, 8 sites pourraient être concernés.

Ville	Code Site	Site	Code bât/ter	Libellé bât/ter	Ministère	Aire aménagée (m ²)
Fort-de-France	160203	FORT ET MORNE DESAIX	238 244	0501/AIRES DE STATIO	Armées	19 700,00
Schoelcher	141072	BUREAUX DEAL	400 697	RELIQUAT TERRAIN BATI	Transition écologique	12 953,00
Le Lamentin	160388	BASE AERIENNE 365	314 409	CLOTURES PERIPHERIQUES	Armées	5 962,00
Le Lamentin	160388	BASE AERIENNE 365	315 565	AIRES AMÉNAGÉES DEM	Armées	5 576,00
Fort-de-France	158674	QUARTIER GERBAULT	300 176	ROUTES	Armées	4 700,00
Le Lamentin	160388	BASE AERIENNE 365	483 302	AIRE NON AMENAGEE	Armées	3 913,00
Fort-de-France	160203	FORT ET MORNE DESAIX	242 132	0185/PLACE D'ARMES	Armées	3 150,00
Fort-de-France	158282	FORT TARTENSON	308 717	VOIES	Armées	1690

Il convient de noter que :

- 7 d'entre eux relèvent de l'armée ;
- au regard du libellé, tous ces sites ne semblent pas être des aires de stationnement.

In fine, pour le parc cœur de cible, seul le site 141 072 (DEAL à la Pointe de Jaham) semble assujetti au décret. Or, ce site fait actuellement déjà l'objet d'installation de nombreuses ombrières, financées dans le cadre des appels à projet résilience 1 et 2.

A priori, aucune action ne serait requise sur le parc cœur de cible pour répondre à cette obligation de la loi APER.

Il conviendra néanmoins de s'attacher à la vérification de ces données et aux exclusions / compensations applicables qui seront précisées par décret.

Ces dernières années, il est constaté un important développement du parc d'automobile électrique au sein des services ; cet accroissement entraîne une augmentation des factures d'électricité du fait des bornes de recharge. Le type de production d'électricité dominant en Martinique (énergie fossile) amène donc à envisager beaucoup plus systématiquement le raccordement des bornes de recharge à des sources de production solaire (panneaux sur ombrières ou en toiture).

L'objectif visé par le SDIR 2024-2028 est d'atteindre 100 % des obligations fixées par la loi APER et de couvrir 50 % des bornes de recharges des véhicules électriques par des ombrières équipées de panneaux photovoltaïques.

Actions à mener :

- dans un premier temps, vérification auprès des gestionnaires des données d'entrée sur l'ensemble des terrains a priori soumis à la loi APER ;
- une fois les aires de stationnement concernées validées, évaluation du coût des équipements. En effet, les coûts de ces travaux sont particulièrement importants en Martinique, notamment car les ancrages des ombrières doivent être dimensionnés pour pouvoir résister à l'arrachement sous des vents cycloniques ;
- pour raisonner en coût global, évaluation des coûts de maintenance.

Données et hypothèses prises en compte :

Par défaut, il est considéré la nécessité :

- d'une borne avec deux points de charges pour tous les sites disposant de bureaux dont la SUB est comprise entre 500 et 1500 m² → 24 sites sont concernés, soit 48 places de parking ;
- de deux bornes pour tous les sites disposant de bureaux dont la SUB est comprise entre 1501 et 2500 m² → 12 sites sont concernés, soit 48 places de parking ;
- de trois bornes pour tous les sites disposant de bureaux dont la SUB est supérieure 2501 m² → 7 sites sont concernés, soit 42 places de parking.

Un total de 138 places de parking seraient donc à équiper d'ombrières sur le parc cœur de cible.

A raison de 12,5 m² par place de parking, la superficie à couvrir représenterait 1 725 m².

Investissements financiers et économie d'énergie :

En Martinique, le coût d'installation TDC (fondation, structure, études, ...) moyen par mètre carré d'ombrière s'élève à 880 € TTC/m².

La couverture de la moitié du parc ciblé (863 m²) est ainsi estimé à **760 000 € TTC**.

Avec un gain de 375 kWh/m²/an, la réduction de consommation attendue sera de **325 MWh/an**.

Sur la base de 4 € / m², le coût de maintenance annuel à retenir est de **3 500 €/an**.

En ce qui concerne le terrain de la DEAL sur lequel des opérations (PV) sont en cours ou à venir, il n'est pas nécessaire d'ajouter du photovoltaïque.

4.2.4.4 Décret BACS

Le décret BACS impose la mise en place de systèmes de contrôle et d'automatisation des bâtiments, neufs et existants, suivant un calendrier qui est fonction de la puissance nominale utile installée. Les seuils limites sont 70 kW (à compter du 1^{er} janvier 2027) et 290 kW (dès le 1^{er} janvier 2025).

Données et hypothèses prises en compte :

Le RT n'est absolument pas complété sur ce sujet. Aussi, dans l'attente des résultats du groupe de travail national sur le sujet et la bonne complétude des données, l'hypothèse retenue est celle d'une

consommation moyenne de 125 W/m² pour les systèmes de climatisation des bâtiments (hypothèse basée sur les résultats des premiers audits énergétiques réalisés en 2024).

Il est donc retenu que :

- le seuil de 70 kW sera atteint par les bâtiments/sites climatisés de + de 560 m² SUB ;
- le seuil de 290 kW sera atteint par les bâtiments/sites climatisés de + de 2 300 m² SUB.

Sur la base de ces hypothèses de calcul, et déduction faite des bâtiments disposant déjà d'une GTB fonctionnant de manière satisfaisante, 18 sites domaniaux comprenant 45 bâtiments du périmètre cœur de cible seraient donc concernés par les obligations du décret BACS :

Ville	Code Site	Site	Usage détaillé du bien	SUB site	Conso EF (année1)
Fort-de-France	113661	CASERNE REDOUTE	Gendarmerie	6 635,12	297 345,00
Schoelcher	141072	BUREAUX DEAL	Immeuble de bureaux	4 613,50	484 896,00
Schoelcher	173627	DRFiP FORT DE FRANCE	Centre des Finances Publiques	6 272,00	641 352,00
Le Lamentin	100290	CAMP DE GONDEAU	Immeuble de bureaux	3 302,00	191 355,00
Fort-de-France	118317	DIRECTION DE L'AGRICULTURE	Immeuble de bureaux	2 945,30	414 469,00
La Trinité	113830	Gendarmerie La Trinité	Gendarmerie	2 616,98	60 599,00
Le Lamentin	112775	CASERNE GENDARMERIE DU LAMENTIN	Gendarmerie	2 498,05	120 628,00
Le Lamentin	145695	HOTEL DE POLICE DU LAMENTIN	Commissariat	2 202,57	327 136,00
Fort-de-France	111347	IMMEUBLE DES DOUANES AGORA	Immeuble de bureaux	1 498,00	116 063,00
La Trinité	120109	HOTEL DES IMPOTS DE TRINITE	Centre des Finances Publiques	1 381,00	94 904,00
Fort-de-France	118236	PREFECTURE IMMEUBLE BISHOP	Immeuble de bureaux	1 337,55	79 472,00
Fort-de-France	193066	GERBAULT- POLICE	Immeuble de bureaux	1 334,00	128 402,00
Fort-de-France	194810	SGAR PREFECTURE	Préfecture	1 117,00	0,00
Fort-de-France	111326	IMMEUBLE DES AFFAIRES MARITIMES	Immeuble de bureaux	1 016,42	117 387,50
Le Marin	140798	S/P du MARIN - sces adm. et rés. du S	Sous-préfecture	991,00	57 069,00
Le Marin	138778	Hôtel des Impôts du MARIN	Centre des Finances Publiques	947,00	92 364,00
Fort-de-France	158674	QUARTIER GERBAULT	Immeuble de bureaux	795,00	0,00
Fort-de-France	109969	DIRECTION REGIONALE CULTURE	Immeuble de bureaux	717,00	34 450,00
TOTAL				42 219	3 257 892

Nota : les bureaux du Rectorat à Terreville (6 867 m²) sont en grande partie en ventilation naturelle. Par ailleurs, ils seront libérés à échéance 2030/2031. Ils ne figurent donc pas dans la liste prévisionnelle. Les études sont en cours pour la DRFiP de Fort-de-France (plan de résilience) et en cours d'abandon pour la DRFiP de Schoelcher (investissements supérieurs au budget alloué).

Cela étant, au regard du peu de gestionnaires de bâtiment sur le territoire et du manque de compétences en ce domaine, tant du côté des maîtres d'ouvrage que des installateurs et mainteneurs, il convient d'être très prudent avant toute mise en œuvre de tels systèmes.

Par ailleurs, les premiers devis transmis de GTB s'avèrent très élevés, rendant le retour sur investissement trop important. Il est possible que certains bâtiments bénéficient à ce titre d'un régime dérogatoire.

Pour l'existant, l'installation de GTB ou autre système de centralisation ne s'impose qu'en cas de renouvellement de l'équipement de climatisation.

Aussi, l'objectif fixé dans le SDIR 2024-2028 sera d'atteindre :

- **100 % des objectifs réglementaires pour les bâtiments équipés d'un système dont la puissance nominale utile est supérieure à 290 kW ;**
- **et l'installation de GTB pour 50 % des bâtiments équipés d'un système dont la puissance nominale utile est comprise entre 70 kW et 290kW.**

Actions à mener :

- incitation des référents à compléter la donnée BACS et la présence d'une GTB dans le RT ;
- recensement exhaustif des bâtiments équipés d'un système dont la puissance nominale utile est supérieure à 70 et 290 kW.

Données et hypothèses prises en compte :

En Martinique, les devis varient de 30 à 70 € TTC/m² SUB en fonction des systèmes de production de froid notamment. Les données suivantes sont retenues :

- 70€/m² pour les bâtiments équipés d'un système dont la puissance nominale utile est supérieure à 290 kW – Superficie concernée : 28 883 m² SUB avec une consommation de 2 210 644 kWh/an ;
- 50€/m² pour les bâtiments équipés d'un système dont la puissance nominale utile est comprise entre 70 et 290 kW – Superficie concernée : 50 % de 13 337 m² SUB soit 6 668 m² SUB avec une consommation de 523 624 kWh/an.

A ces coûts, il convient d'ajouter a minima 10 % pour les études et/ou travaux embarqués.

Le gain attendu par la pose de ces équipements est une économie de 15 % sur la consommation.

Investissements financiers et économie d'énergie :

Pour les bâtiments équipés d'un système dont la puissance nominale utile est supérieure à 290 kW :

- investissement de **2 225 000 € TTC**
- gain attendu : **331 000 kWh/an**

Pour les bâtiments équipés d'un système dont la puissance est comprise entre 70 et 290 kW :

- investissement de **370 000 € TTC**
- gain attendu : **79 000 kWh/an**

Il conviendra d'ajouter à ces coûts ceux de la maintenance (non connus à ce jour).

Cette action sera à poursuivre sur le prochain SDIR en considérant la pose de GTB lors du renouvellement des systèmes de climatisation de l'autre moitié du parc.

4.2.4.5 Remplacement des vieux climatiseurs et mise en place d'horloge

De ce qui ressort des premiers audits énergétiques réalisés, les unités extérieures des climatiseurs sont rarement protégées des éléments extérieurs (pluie et soleil) et les calorifuges sont souvent fortement détériorés voire absents sur certaines unités, ce qui dégrade fortement la performance énergétique des appareils et affecte leur durabilité.

Il n'existe pas souvent de gestion centralisée des équipements de climatisation. La mise à l'arrêt des appareils en période d'inoccupation est ponctuellement gérée, certains équipements continuent en effet de fonctionner en absence, la nuit notamment et les week-ends.

Or, la climatisation représente 50 à 60 % de la consommation en électricité d'un bâtiment de bureaux.

L'objectif visé par le SDIR 2024-2028 est d'atteindre un remplacement annuel de 10% des splits-systems par des équivalents de classe énergétique A+++ (hors plan de GER) et si nécessaire, la mise en place de gestion centralisée type « horloge » dans 40 % des bâtiments.

Actions à mener :

- recensement des sites concernés ;
- vérification pour chacun d'eux de la présence d'une gestion centralisée ;
- vérification de leur bon fonctionnement ;
- vérification du calorifugeage.

Données et hypothèses prises en compte :

Alors qu'il conviendrait de ne retenir que les bâtiments non soumis au décret BACS, au regard des difficultés liées au déploiement des GTB et du retour sur investissement rapide des horloges, la base de calcul se fera sur l'ensemble des bâtiments.

Le calcul est effectué sur le parc de bureaux dont l'État a la responsabilité du propriétaire, soit sur 82 838 m² SUB. Près de 62,1 % de ces surfaces sont climatisées par des systèmes individuels (split-system), soit 51 467 m².

Sur la base de consommations estimatives de refroidissement de l'ordre de 70 kWh/m²/an, la réduction de consommation totale portera annuellement sur 10 % de 3 602 698 kWh, soit sur 360 270 kWh.

Les appareils de classe A ne sont aujourd'hui plus commercialisés. Les appareils de classe A+++ sont nettement moins énergivores.

Investissements financiers et économie d'énergie :

Il est proposé le remplacement des équipements de manière progressive, au gré de la fin de vie des appareils.

En moyenne, un appareil climatise une superficie de 20 m². Le parc visé comprend donc de l'ordre de 2 573 split au total.

Avec un coût de remplacement unitaire estimé à 1 500 € TTC, l'investissement annuel sera de 386 000 € soit **1 544 000 €** sur la période du SDIR (2024/2027). Cette action sera à poursuivre jusqu'au remplacement total du parc (6 ans supplémentaires).

Les gains liés au remplacement du parc d'appareils actuels par des appareils de classe A+++ sont estimés à environ 25% des consommations soit 90 068 kWh/an et **360 270 kWh/4 ans**.

On notera que le remplacement des calorifuges dégradés de certains climatiseurs permettrait une réduction de plus ou moins 5% des consommations de l'appareil selon les usages, pour quelques dizaines d'euros d'investissement.

Concernant la mise en place d'horloge dans les tableaux électriques, les données suivantes sont à considérer :

- 50 % des 97 bâtiments domaniaux de type bureau du parc cœur de cible représentant 82 838 m², soit 41 419 m² SUB à traiter ;
- un investissement de 10 000 € / bâtiment.

L'investissement total en la matière est ainsi évalué à **485 000€ TTC**.

Les différentes estimations montrent que l'arrêt de la climatisation en période d'inoccupation (soir et WE) fait passer le ratio de consommations de refroidissement de 70 kWh/m²/an à 46 kWh/m²/an. Le gain attendu est donc de **994 000 kWh/an**.

4.2.4.6 Relamping

De nombreuses opérations de relamping (avec ou sans détecteurs de présence) ont été réalisées lors des différents appels à projet.

Il conviendra de vérifier auprès des services quels sites ont déjà fait le remplacement par des LED.

Un ensoleillement comme celui de la Martinique offre un potentiel très favorable à l'éclairage naturel, qui peut dans certains cas être suffisant pour assurer les besoins nécessaires pour la totalité de l'année. En Martinique, l'éclairement moyen extérieur est généralement supérieur à 10 000 lux et peut atteindre 15 000 lux.

L'objectif visé par le SDIR 2024-2028 est d'installer des LED sur 10 % supplémentaires des superficies des bureaux du parc cœur de cible avec éventuellement détecteur de présence.

Actions à mener :

- recensement des sites déjà équipés et de ceux à équiper.

Investissements financiers et économie d'énergie :

Sur la base d'un montant de 28 €/m² SUB, la mise en place de LED dans 9 700 m² de locaux coûterait **272 000€ TTC**.

Avec un gain retenu de 5 kWh/m², cette mesure permettra un gain de **48 500 Wh Ef**.

Cette action sera à poursuivre sur le prochain SDIR.

4.2.4.7 Installation de brasseurs d'air

L'installation de brasseurs d'air dans les espaces climatisés permet de les traiter de manière mixte (climatisation et ventilation en simultané). En effet, il est convenu que le couplage brasseur d'air + climatiseur permet d'augmenter la température de consigne de ce dernier de 2 à 3 °C, ce qui génère des économies d'énergie sur le poste de climatisation.

Aussi, après sensibilisation des agents (cf. infra), il est préconisé d'installer un brasseur d'air par bureau individuel, et plusieurs brasseurs d'air dans les plus grandes pièces (bureaux partagés, salles de réunion).

Cette action nécessitant préalablement une formation aux usages, elle ne sera lancée qu'en milieu de SDIR. Elle concourra également au maintien à plus long terme du respect des températures de consigne et des effets de la sensibilisation à la transition environnementale.

Investissements financiers et économie d'énergie :

Sur la base de 1 000 agents et l'installation de 800 brasseurs d'air d'un montant unitaire de 600 €, l'investissement envisagé est de **480 000€ TTC**.

A compter 20 m² de bureau par agent, 2 0000 m² SUB au total et une économie de 5 % des consommations de refroidissement, le ratio considéré s'abaisse à 66,5 kWh/m²/an, soit un gain de **70 000 kWh/an**.

Pour rappel, cette action vise essentiellement à la pérennité des actions de sensibilisation, notamment la hausse des températures de consigne qui, elle, a un impact très important sur la consommation liée à la climatisation.

4.2.4.8 Limitation des apports solaires

L'objectif visé par le SDIR 2024-2028 est d'identifier 100% des sites qui nécessitent la mise en place de films solaires ou brise-soleil et prévoir leur mise en œuvre.

Au cas par cas, au regard des audits énergétiques en cours et des remontées d'informations des usagers, il sera nécessaire de prévoir la mise en place de films solaires ou brise soleil sur les façades et/ou verrières les plus exposées.

A ce jour, il est impossible d'en définir les économies attendues.

Un budget estimatif de **500 000€ TTC** est retenu.

4.2.4.9 Réalisation d'audits techniques

En l'absence de généralisation de postes de gestionnaires de bâtiments, la connaissance des bâtiments du parc est imparfaite.

Aussi, à la suite des audits énergétiques qui sont en cours, il sera nécessaire de lancer une salve d'audits techniques en fonction des travaux qui seront préconisés.

En effet, lors des derniers travaux financés par les appels à projet, il est apparu des surcoûts importants du fait de cette méconnaissance qui ont mis à mal les opérations tant en termes financiers que calendaires.

Ces audits porteront notamment sur la structure pour la pose de panneaux photovoltaïques, sur les circuits électriques pour le relamping et les horloges, sur l'étude des sols pour les ombrières, ...

Ces audits techniques sont évalués à **300 000 €**.

4.2.5 Effets de la réduction des surfaces du parc

Le SDIR 2024-2028 prévoit une réduction de 10 030 m² de bureaux en 2027 et 16 380 m² en 2032 (cf. paragraphe 2.6 « densification du parc »).

Sur la base d'une consommation moyenne de 120 kW/m²/an, les gains énergétiques attendus sont mécaniquement respectivement de **1 203 600 kWh/an en 2027** et 1 965 600 kWh/an en 2032.

4.2.6 Autres actions avec impact environnemental

4.2.6.1 Récupération d'eau de pluie

Les coupures d'eau, qu'elles soient dues à des casses ou des pénuries, impactent le bon fonctionnement des administrations. En effet, en cas de coupure prolongée, en l'absence de sanitaires, les agents sont invités à quitter les lieux. La période de janvier à mai 2024 marquant le carême aux Antilles a déjà été fortement concernée par ces épisodes de coupure. Il est à craindre une augmentation de ces événements dans les années à venir.

Certaines administrations telles que les Douanes ont commencé à installer des cuves de récupération d'eau lors des appels à projet du plan de relance.

Par ailleurs, des discussions ont été entamées par le référent OSFi régional avec les fournisseurs d'eau afin que l'outil puisse également permettre une analyse de ce type de consommation.

Dans un souci de prise en compte totale des réductions des consommations de fluides, il paraît essentiel que le territoire s'oriente d'ores et déjà vers l'installation de citernes de récupération d'eau de pluie. Ces installations contribueront également à augmenter la résilience des bâtiments en cas d'événements naturels majeurs.

L'objectif visé par le SDIR 2024-2028 est d'équiper dix des principaux bâtiments de citernes de récupération d'eau de pluie.

Actions à mener :

- recensement des plus grands sites pouvant accueillir des citernes, en privilégiant les bâtiments stratégiques dont la résilience serait à augmenter ;
- vérification de la faisabilité de ces opérations.

Investissements financiers et économie d'énergie :

Sur la base d'un montant de 20 000 € TDC pour une installation de grande capacité et la création du réseau dédié, la mise en place de citernes sur 10 bâtiments entraînerait un investissement de **200 000 € TTC**.

Les gains financiers attendus ne sont pas estimés à l'heure actuelle.

Cette action sera à poursuivre sur le prochain SDIR par l'équipement d'autres sites.

4.2.6.2 Matériaux biosourcés et réemploi

Difficile à mettre en place en Martinique, l'objectif visé par le SDIR 2024-2028 sera néanmoins de procéder sur la période à un chantier exemplaire de déconstruction et d'en valoriser l'expérience auprès des autres acteurs.

L'opération de déconstruction, après désamiantage, des anciens bureaux du Rectorat sur le morne Tartenson à Fort-de-France (immeuble de 2 321 m²), prévue en 2025 dans le cadre du projet de relogement des services (cf. paragraphe 2.2.2.1 supra), pourrait se prêter à cette expérience. Le maître d'ouvrage a déjà fait part de sa volonté d'être exemplaire sur la déconstruction sélective pour permettre un maximum de réemploi et, le cas échéant, une bonne valorisation des déchets. Le projet de construction qui viendra ensuite se veut également exemplaire quant aux matériaux employés (produits locaux, biosourcés ...). L'ADEME Martinique a commencé à l'accompagner sur ces sujets.

Actions à mener :

- choix d'un chantier (a priori celui de déconstruction de Tartenson) ;
- valorisation et partage de l'expérience auprès des autres acteurs, via le CAR, la CRIP élargie, le Comité énergie régional, etc.

4.3 Synthèse des actions et travaux

L'ensemble des actions et travaux décrits supra est récapitulé dans ce tableau :

Actions	Montant total	gains kW	gains tCO2	montant annuel économisé (0,25 € / kWh)
Panneaux photovoltaïques	1 635 100 €	1 532 900	881	383 225 €
Isolation des toitures	367 897 €	37 000	21	9 250 €
Pose d'ombrières	760 000 €	323 625	186	80 906 €
GTB > 290kW	2 223 987 €	331 624	191	82 906 €
GTB autre	366 755 €	78 544	45	19 636 €
Remplacement des climatiseurs	1 544 012 €	360 270	207	90 068 €
Horloges	485 000 €	994 044	572	248 511 €
Relamping	271 600 €	48 500	28	12 125 €
Braseurs d'air	480 000 €	70 000	40	17 500 €
Protections solaires	500 000 €			
Citernes	200 000 €			
Usages	272 500 €	983 083	565	245 771 €
Audits techniques	300 000 €			
Exploitation / maintenance	-	311 833	179	
Réduction de surfaces	-	1 203 600	692	300 900 €
TOTAL	9 406 851 €	6 275 023	3 607	1 568 756 €

Ces éléments seront ajustés au fur et à mesure de la réception des audits en cours de réalisation.

Au regard des retours d'expérience, il convient de rappeler que, au-delà de la mise à disposition des crédits nécessaires, le bon déploiement des actions listées précédemment est assujéti à :

- une volonté clairement affichée des directions de participer à la transition environnementale du parc immobilier qu'ils occupent ;
- un renforcement et/ou une professionnalisation des acteurs « immobiliers » du réseau ;
- un appui sans faille des fonctions support, notamment des PFRA, services achats et de toute la chaîne de la dépense.

4.4 Gains attendus

Trajectoires prévisibles en matière de consommation d'énergie et d'émissions de GES :

Répartition annuelle des investissements sur la période du SDIR :

Actions	Montant total	2025	2026	2027	2028
PV	1 635 100 €		408 775 €	817 550 €	408 775 €
Isolation des toitures	367 897 €		91 974 €	183 949 €	91 974 €
Pose d'ombrières	760 000 €		304 000 €	304 000 €	152 000 €
GTB > 290kW	2 223 987 €		741 329 €	741 329 €	741 329 €
GTB autre	366 756 €			183 378 €	183 378 €
Remplacement des climatiseurs	1 544 000 €	386 000 €	386 000 €	386 000 €	386 000 €
horloge	485 000 €	121 250 €	121 250 €	121 250 €	121 250 €
relamping	271 600 €	67 900 €	67 900 €	67 900 €	67 900 €
brasseurs d'air	480 000 €			240 000 €	240 000 €
protections solaires	500 000 €		100 000 €	200 000 €	200 000 €
citernes	200 000 €		100 000 €	100 000 €	
usages	272 500 €		136 250 €	136 250 €	
audit techniques	300 000 €	150 000 €	150 000 €		
TOTAL	9 406 840 €	575 150 €	2 457 478 €	3 481 606 €	2 592 606 €

Pour compenser les incertitudes de consommations liées au remplissage incomplet du Référentiel technique, il est retenu une consommation moyenne de 120 kW/m²/an et un ratio 575 g CO₂ / kWh consommé. Par ailleurs, afin de rester constant dans le raisonnement, il est convenu de rester à iso-périmètre (parc de bureaux cœur de cible et non restriction aux assujettis du décret tertiaire).

Simulation de l'évolution des gains d'énergie par année (kWhEF) :

Action/gain NRJ kW	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2040
PV				383 225	1 149 675	1 532 900	1 532 900
Isolation des toitures				9 000	27 000	37 000	37 000
Pose d'ombrières				129 450	258 900	323 625	323 625
GTB > 290kW				110 541	221 082	331 623	331 623
GTB autre					39 272	78 544	78 544
Remplacement des climatiseurs	90 068	180 136	270 204	360 272	360 272	360 272	360 272
horloge	248 511	497 022	745 533	994 044	994 044	994 044	994 044
relamping	12 125	24 250	36 375	48 500	48 500	48 500	82 385
braseurs d'air			35 000	70 000	70 000	70 000	70 000
usages		491 542	983 084	983 084	983 084	983 084	983 084
Exploitation / maintenance	38 979	77 958	155 917	311 833	311 833	311 833	311 833
réduction de surfaces		393 600	787 200	1 203 600	1 353 760	1 650 080	1 965 600
TOTAL	389 683	1 664 508	3 013 313	4 603 549	5 817 422	6 721 505	7 070 910

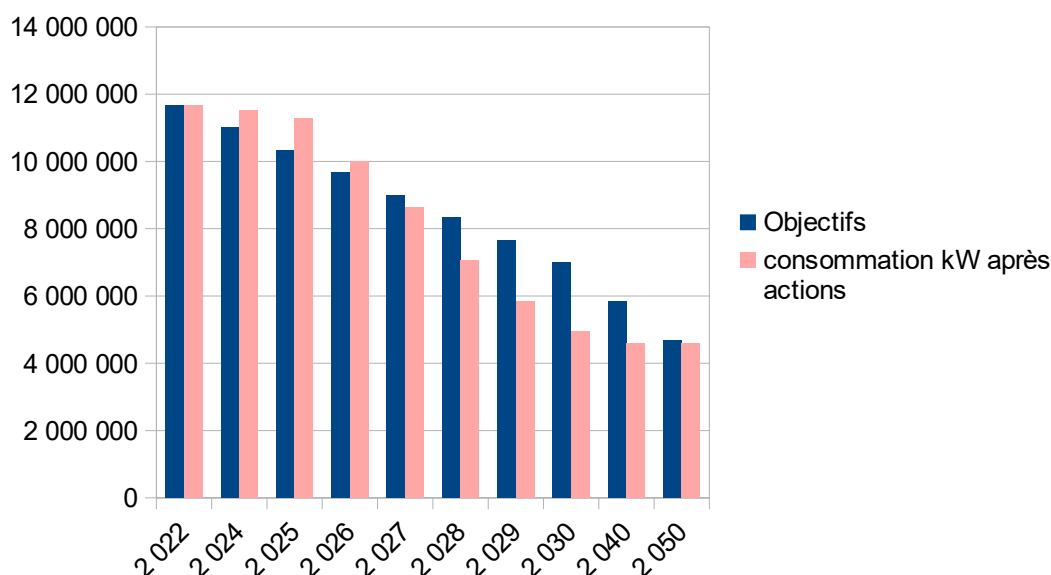
Simulation de l'évolution des gains en matière d'émission de GES par année (tCO2) :

Action/gain T CO2	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2040
PV	0	0	0	220	661	881	881
Isolation des toitures	0	0	0	5	16	21	21
Pose d'ombrières	0	0	0	74	149	186	186
GTB > 290kW	0	0	0	64	127	191	191
GTB autre	0	0	0	0	23	45	45
Remplacement des climatiseurs	52	104	155	207	207	207	207
horloge	143	286	429	572	572	572	572
relamping	7	14	21	28	28	28	47
braseurs d'air	0	0	20	40	40	40	40
usages	0	283	565	565	565	565	565
Exploitation / maintenance	22	45	90	179	179	179	179
réduction de surfaces	0	226	453	692	778	949	1 130
TOTAL	224	957	1 733	2 647	3 345	3 865	4 066

Effet des actions sur la consommation en kWh :

année	2 022	2028	2030	2040	2 050
Objectifs kW	11 664 000	8 331 429	6 998 400	5 832 000	4 665 600
Consommation kW après actions	11 664 000	7 060 455	4 942 501	4 593 097	4 593 097
Réduction	0,0 %	-39,5 %	-57,6 %	-60,6 %	-60,6 %

Effets des actions sur la consommation kWh



Les actions envisagées devraient permettre d'atteindre les objectifs de réduction des consommations d'énergie fixés pour fin 2026 (politique prioritaire du gouvernement) et fin 2040 (décret tertiaire) sur le parc bureau cœur de cible.

La trajectoire des obligations du décret tertiaire est tenue jusqu'en 2040. Comme indiqué précédemment, ces actions devront être poursuivies au-delà pour atteindre l'objectif fixé pour 2050.

Il est néanmoins précisé deux points :

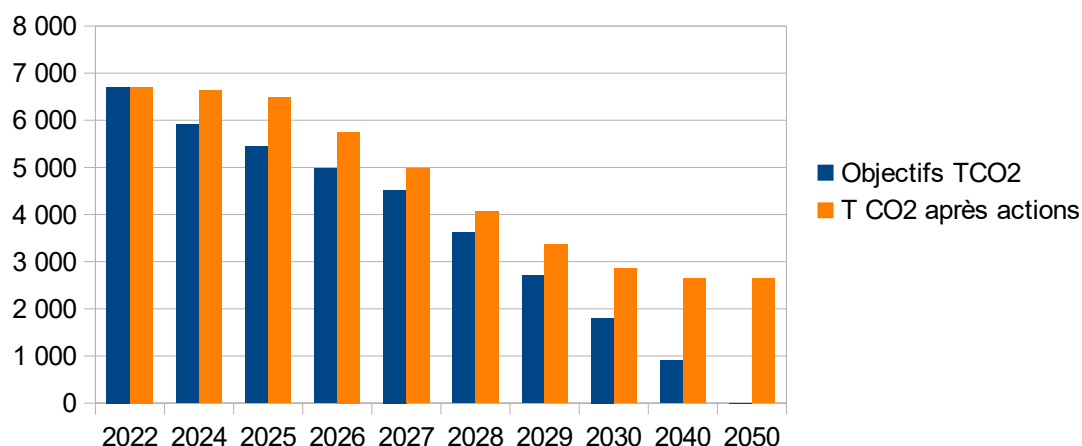
- les effets des nombreux travaux effectués dans le cadre des différents appels à projet (du plan de relance 2020-2024, des plans de résilience, du plan sobriété et de la planification écologique 2023) ne seront visibles que sur les consommations de 2024 / 2025 et n'ont pas été pris en compte dans la présente simulation ;
- en l'absence de parution du décret « valeurs absolues » pour les DOM, les objectifs du décret tertiaire ont été calculés en valeurs relatives. Les mêmes objectifs de réduction de consommation ont donc été assignés à tous les bâtiments, y compris ceux déjà performants. Les objectifs réels assignés au parc assujéti au décret tertiaire seront déterminés par la plateforme OPERAT une fois le décret valeurs absolues paru ; ils seront nécessairement moins contraignants que ceux pris pour la présente simulation.

Les effets de l'ensemble des actions prévues dans le cadre du SDIR 2024-2028 seront plus importants que ceux simulés à l'heure actuelle.

Effet des actions sur les émissions en tonnes de CO2 :

année	2022	2028	2030	2040	2050
Objectifs TCO2	6 707	3 616	1 808	904	0
T CO2 après actions	6 707	4 064	2 848	2 648	2 648
Réduction	0,0 %	-39,4 %	-57,5 %	-60,5 %	-60,5 %

Effets des actions sur la consommation CO2



Les actions envisagées devraient permettre d'atteindre courant 2027 les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre fixés pour fin 2026.

La trajectoire à suivre pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2050 est respectée, avec un an de décalage, jusqu'en 2029. Au-delà, d'autres actions devront être envisagées.

Néanmoins, la présente simulation ne tient pas compte du fait que la Martinique devrait voir changer rapidement et fortement la nature de son mix énergétique. Actuellement fabriquée à 74 % à partir de combustibles fossiles, l'énergie produite va évoluer vers une énergie plus verte avec le changement de carburant prévu à la centrale électrique de Bellefontaine ¹⁹ et la montée en puissance de l'éolien et du solaire. Cette amélioration du mix énergétique, prévue dans les Programmes Pluriannuels de l'Énergie 2024-2028 et 2029-2033, conduira à un abaissement significatif du ratio de CO2 émis par kWh produit, estimé à 575 g / kWh en 2022 ²⁰. Celui-ci était de 758 en 2016. Le parc immobilier de l'État émettra donc mécaniquement moins de CO2 que la présente simulation ne le laisse suggérer.

¹⁹ centrale au fioul produisant 74 % de l'électricité sur l'île ; le passage à l'alimentation des moteurs thermiques par la biomasse liquide principalement issue du colza est prévu d'ici 2028

²⁰ Source : observatoire territorial de la transition écologique et énergétique (OTTEE)

5 COÛT ET FINANCEMENT DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

5.1 Les dépenses

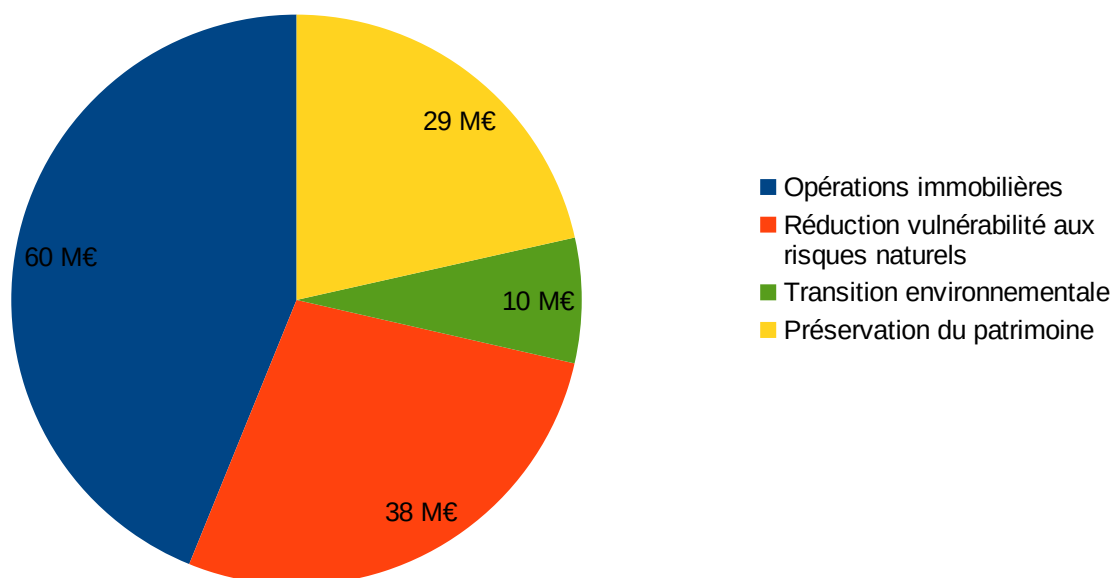
Les coûts prévisionnels des différentes actions prévues dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie patrimoniale, de la stratégie d'intervention et de la stratégie environnementale sont récapitulés dans les paragraphes suivants. Ils sont estimés globalement à **136,8 M€** pour les quatre années à venir, mais 193 M€ en tout d'ici 2030 pour l'ensemble des actions à mener. Ce montant est à mettre en regard des 26 M€ annuellement actuellement consacrée à la fonction immobilière en Martinique (investissement et fonctionnement), qui ne représente donc que 104 M€ sur quatre ans.

Les différentes répartitions de ces dépenses prévisionnelles sont les suivantes :

Par typologie d'actions :

Opérations immobilières	Réduction de la vulnérabilité aux risques	Transition environnementale	Préservation du patrimoine
60 M€	37,7 M€	9,7 M€	29,4 M€

Répartition des dépenses par typologie



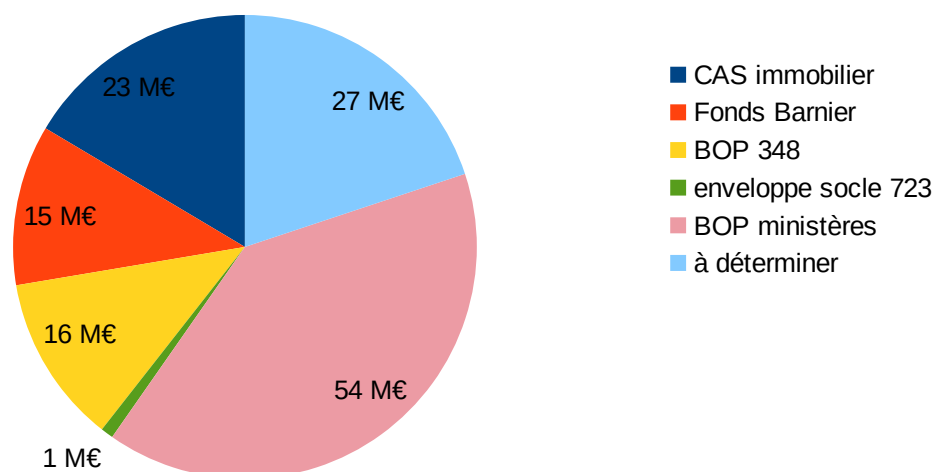
Par programme budgétaire :

CAS immobilier	Fonds Barnier	BOP 348	enveloppe socle 723	BOP ministère	à déterminer
22,5 M€	15,3 M€	16,1 M€	1,2 M€	54,5 M€	27,2 M€

Cette répartition est donnée à titre de simulation, aucun arbitrage n'ayant été effectué à ce jour notamment sur les opérations immobilières, les travaux de sécurisation para-cycloniques ou l'augmentation nécessaire des dépenses d'entretien et de maintenance. Certaines dépenses sont néanmoins doré et déjà fléchées telles celles concernant les confortements parasismiques (50 % CAS, 50 % fonds Barnier) ou certaines opérations immobilières déjà actées (Rectorat, CROSSAG).

Répartition de la dépense par programme budgétaire

(simulation)



Par type de dépenses :

Dépenses d'investissement	Dépenses de fonctionnement
114,9 M€	21,9 M€

5.1.1 Opérations immobilières

Le coût total des opérations patrimoniales portées dans le SDIR Martinique 2024-2028 est estimé à **116,1 M€ TTC** minimum. Ces coûts sont répartis de la manière suivante :

Opération	Coût total (M€ TTC)	Opération budgétée	Maturité de l'opération	Calendrier prévisionnel
Relogement du Rectorat	42,0 M€	oui	forte	2021-2030
Regroupement SGC	12,0 M€	non	moyenne	2024-2027
Regroupement SATPN	5,5 M€	non	moyenne	2024-2026
Densifications DRFiP	à déterminer	non	forte	2024-2026
Extension caserne Schoelcher GN	26,6 M€	oui	forte	2024-2027
Autres opérations GN	à déterminer	non	moyenne	à déterminer
Relogement / regroupement Trinité	6,8 M€	non	faible	à déterminer
Restructuration Pointe de Jaham	11,0 M€	non	moyenne	2025-2030
Création site multi-occupant (*)	7,4 M€	non	faible	à déterminer
Densification DEETS	80 K€	non	forte	2024-2025
Extension CROSSAG	1,35 M€	0,85 M€	forte	2024-2025
Extension CCE DAC	1,0 M€	non	moyenne	à déterminer
Modernisation sous-préfecture du Marin (**)	2,4 M€	non	moyenne	à déterminer
TOTAL	116,1 M€			

(*) hypothèse de la création d'un SMO capable d'accueillir 110 ETP

(**) hors travaux de confortement parasismique

Néanmoins, compte tenu du temps long de réalisation des opérations immobilières, on estime que seule la moitié de ces dépenses seront réalisées sur la période 2024-2028, soit environ **60 M€ TTC**.

5.1.2 Traitement de la vulnérabilité aux risques naturels

Le coût total des opérations de réduction de la vulnérabilité aux risques naturels portées dans le SDIR Martinique 2024-2028 est estimé à **37,7 M€ TTC**. Ces coûts sont répartis de la manière suivante :

Actions	Coût TDC	Période de mise en œuvre	Financement envisagé
Audits sismiques complémentaires	100 K€	2026	50 % BOP 181 50 % CAS immobilier
Diagnostics avancés	2,4 M€	2026-2028	50 % BOP 181 50 % CAS immobilier
Opérations de confortement parasismique	30,7 M€	2024-2028	BOP 181, CAS immobilier, BOP ministère
Audits résilience	30 K€	2026	à déterminer
Travaux de sécurisation para-cyclonique issus des audits	2 M€	2027	à déterminer
Travaux de sécurisation para-cyclonique à reconduire ou poursuivre	2,5 M€	2025-2026	à déterminer
TOTAL	37,73 M€		

5.1.3 Amélioration de l'état du parc

Le coût total des travaux et prestations divers concourant à remettre en état le parc, améliorer les moyens de son entretien et de sa préservation, le mettre en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et gérer le risque amiante est estimé à **29,1 M€ TTC**. Ces coûts sont répartis de la manière suivante :

Actions	Coût TTC	Période de mise en œuvre	Financement envisagé
Remise en état	6 M€	2026-2028	CAS immobilier
Contrôles réglementaires	210 K€ / an	2025-2028	BOP ministères
Entretien courant / maintenance	5,2 M€ / an	2025-2028	BOP ministères
Programmations pluriannuelles de GER	340 K€	2026	enveloppe socle 723 + CAS immobilier
Mise en accessibilité des ERP	390 K€	2024-2027	215 K€ enveloppe socle 723 175 K€ BOP ministères
Réalisation et mise à jour des DTA	95 K€ + 150 K€ / an	2025-2028	95 K€ sur enveloppe socle 723 BOP à déterminer pour le reste
Déploiement DTA-thèque	20 K€ + 15 K€ / an	2024-2027	10 K€ + 2,5 K€ sur enveloppe socle 723 BOP à déterminer pour le reste
TOTAL	29,15 M€		

5.1.4 Transition environnementale

Le coût total des actions et travaux définis dans le cadre de la stratégie environnementale est estimé à **9,7 M€ TTC**, dont 9,42 M€ en investissement. Ces coûts sont répartis de la manière suivante :

Actions	Coût TDC	Période de mise en œuvre	Financement envisagé
Pose de panneaux solaires en toiture	1,63 M€	2026-2028	BOP 348
Isolation de toitures	370 K€	2026-2028	BOP 348
Pose d'ombrières sur parking	760 K€	2026-2028	BOP 348 + crédits SPE ?
Installation de GTB	2,59 M€	2026-2028	à déterminer
Remplacement des anciens climatiseurs (*)	1,55 M€	2026-2028	BOP 348
Arrêt des climatiseurs (horloges)	490 K€	2025-2028	BOP 348
Relamping	275 K€	2026-2028	BOP 348
Brasseurs d'air	480 K€	2027-2028	BOP 348
Protections solaires	500 K€	2026-2028	BOP 348
Cuves récupération eau de pluie	200 K€	2025-2028	BOP 348
Audits techniques	300 K€	2026-2027	à déterminer
Sensibilisation, communication, formation	275 K€	2025-2028	à déterminer
TOTAL	9,42 M€		

(*) hors GER

A ces coûts d'investissement, il convient d'ajouter a minima 240 K€ TTC de frais de fonctionnement sur la période pour les panneaux photovoltaïques posés en toiture ou sur ombrière. Les coûts de fonctionnement des autres travaux n'ont pas été évalués à ce stade.

5.2 [Les recettes](#)

Les recettes et économies sont évaluées à **10,4 M€** sur la période 2025-2028. Elles sont réparties de la manière suivante :

Postes	Coût TTC	Période	Total sur la période
Cessions biens bâtis	3 978 K€	2025-2028	4 M€
Cessions foncier	480 K€	2025	0,48 M€
Maîtrise des prises à bail	945 K€ / an	2025-2028	1,89 M€ *
Charges économisées sur Delgrès	368 K€ / an	2026-2028	1,1 M€
Charges économisées sur le reste du parc cédé	865 K€ / an **	2026-2028	1,7 M€ *
Redevance loyers	320 K€ / an	a/c 2028	0,32 M€
Économies d'énergie	1 151 K€ / an	2025-2028	2,3 M€ *
TOTAL			11,8 M€

(*) ces actions étant mises en place progressivement, le coût économisé n'est pas égal au coût annuel multiplié par la période de mise en œuvre.

(**) à la libération des 16 380 m² prévus à horizon 2032, les charges économisées se monteront à 1,6 M€ / an.

A compter de 2029 et de la mise en œuvre de toutes les mesures prévues dans le SDIR, les économies et recettes se monteront à **3,6 M€ TTC / an**. Ce montant représente 29,3 % des 12,3 M€ de dépenses de fonctionnement actuelles (cf. vol. 1 chapitre « Diagnostic financier » paragraphe 4.4 « Synthèse des dépenses »).

5.3 [Bilan financier](#)

La réalisation de la totalité des actions prévues pour atteindre les objectifs fixés dans le SDIR Martinique 2024-2028 est évaluée à 193 M€, dont **136,8 M€** sur la période couverte par le schéma. Dans le même temps, les économies engendrées sont elles estimées à **11,8 M€**. Ces montants sont à comparer au montant annuel de la dépense actuelle : 26 M€ dont 13,7 M€ en investissement et 12,3 M€ en fonctionnement.

6 SYNTHÈSE DE LA PHASE STRATÉGIE

La stratégie patrimoniale du SDIR Martinique 2024-2028 comporte une quinzaine d'opérations immobilières d'importance dont trois opérations d'envergure qui vont modifier, ne serait-ce que de part le nombre et la taille des biens quittés, le visage du parc occupé par les services de l'État : le relogement / regroupement des services du Rectorat, celui des services du secrétariat général commun et celui des services administratifs et techniques de la Police nationale.

La stratégie patrimoniale prévoit également l'engagement de réflexions sur la création d'un site multi-occupant sur Fort-de-France, la réorganisation du site de la Pointe de Jaham à Schoelcher et le regroupement éventuel des services situés sur la commune de La Trinité.

Toutes les opérations programmées ou envisagées dans cette stratégie ont pour objectifs de réduire la vulnérabilité du patrimoine aux risques naturels, de répondre aux besoins de fonctionnement ou d'organisation des services, de contribuer à la densification, la rationalisation, la modernisation du parc et à l'amélioration de sa performance environnementale.

A horizon 2027 / 2028, cette stratégie devrait permettre de réduire de 12,8 % la surface du parc de bureaux (-10 000 m²) , de passer à moins de 2 % le taux de vacance du parc, d'économiser 945 K€ par an sur le loyer des prises à bail et de dégager pour 4 M€ de produits de cession.

La stratégie d'intervention prévoit la réduction au risque sismique de 37 bâtiments stratégiques, le traitement au regard du risque cyclonique de 23 bâtiments dont la sécurisation du COD/COZ de la Préfecture, la remise en état de 16 biens, la mise en accessibilité de tous les ERP et l'amélioration de la gestion de la problématique amiante. Elle prévoit également un certain nombre d'actions visant à encourager la mutation du parc vers les nouveaux espaces de travail, améliorer la connaissance du patrimoine, professionnaliser les acteurs de la fonction immobilière et renforcer la gouvernance.

La stratégie environnementale envisagée permettra de réduire d'ici 2028 de 39 % les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre du parc, évitant ainsi la consommation de 4,6 MWh d'électricité par an et l'émission annuelle de 2 600 tonnes de gaz carbonique dans l'atmosphère.

Le coût de l'ensemble des actions, opérations immobilières, travaux et efforts supplémentaires à réaliser en matière d'entretien et de maintenance est estimé à 193 M€ TTC, dont 136,8 M€ sur la période du SDIR. Les recettes et économies engendrées par les actions qui seront mises en œuvre devraient avoisiner 11,8 M€ sur la période.

Ces actions ambitieuses ne pourront être mises en œuvre qu'à condition de débloquer les financements nécessaires, de renforcer de manière significative les moyens humains en matière de compétences et d'effectifs, et d'améliorer la gouvernance et le pilotage des projets.

7 SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU SDIR

Les actions du Schéma Directeur Immobilier Régional feront l'objet d'un suivi régulier par la gouvernance lors des Conférences Régionales de l'Immobilier Public, tenues soit en format restreint, soit en format élargi.

Le tableau de bord de l'immobilier régional permettra également un suivi objectif de l'amélioration de l'état du parc (cf. annexe 5). Ses indicateurs seront régulièrement calculés et feront l'objet d'une présentation annuelle en CRIP.

Chaque action détaillée dans le présent rapport fera l'objet de la désignation d'un service pilote chargé de la mener à bien. Un point sur l'avancement de ces actions sera également effectué régulièrement en CRIP.

La réactivation du comité sismique et la mise en œuvre du comité énergie régional contribueront à faire avancer les actions prévues dans le cadre de la stratégie d'intervention et de la stratégie environnementale du SDIR.

Enfin, le Schéma Directeur Immobilier Régional a vocation à être vivant, même si les grandes orientations et les principales opérations ont été arrêtées. Il doit être considéré comme une feuille de route permettant d'atteindre les objectifs fixés. La gouvernance aura à cœur de mettre à jour le schéma autant que nécessaire, en respectant les principes développés ci-dessus.

L'ouverture plus systématique des CRIP aux autres acteurs de l'immobilier public que sont la défense, la justice, les opérateurs de l'État mais aussi occasionnellement à la ville de Fort-de-France et à la Collectivité Territoriale de Martinique permettra d'enrichir ce schéma directeur, le partage d'information multipliant de fait les synergies et les opportunités immobilières.

Le succès de la mise en œuvre du SDIR est conditionné non seulement au volume des financements qui seront alloués mais également à l'organisation et au renforcement de l'ensemble des acteurs locaux, tant au niveau de la gouvernance, de l'équipe transverse dédiée à l'immobilier (MRPIE, bureau de la stratégie immobilière du SGC) que des porteurs de projets.

8 PROJECTIONS DE LA STRATÉGIE PATRIMONIALE ET D'INTERVENTION AU-DELÀ DE LA PÉRIODE DU SDIR

Un certain nombre d'opérations immobilières détaillées dans la stratégie patrimoniale dépasseront le cadre calendaire du présent SDIR. Elles seront naturellement rappelées dans le SDIR 2029-2033, en fonction de leur état d'avancement. Les dépenses budgétaires afférentes à ces opérations sont dorénavant et déjà estimées à près de 55 M€ sur la période (cf. paragraphe 5.1.1).

La réduction de la vulnérabilité du patrimoine au risque sismique demeurera toujours une préoccupation majeure en Martinique. Au terme de la mise en œuvre des deux premiers schémas directeurs immobiliers, nombre des principaux bâtiments stratégiques devraient être sécurisés mais il restera encore de nombreuses casernes de gendarmerie et tous les autres bâtiments jugés moins stratégiques à traiter. Avec 87 300 m² de biens jugés vulnérables et 18 000 m² traités dans les deux SDIR, le parc restant à sécuriser ou à quitter est estimé à près de 70 000 m². Le coût de ce traitement est évalué à 105 M€ en première analyse.

Les premiers audits énergétiques réalisés début 2024 ont permis d'appréhender ce que devrait être la trajectoire budgétaire à suivre pour respecter les prochaines échéances du décret tertiaire en 2040 et 2050 et tendre vers la neutralité carbone du parc en 2050. Un certain nombre d'actions à mettre en œuvre ont été esquissées, elles devront être affinées dans le prochain SDIR. Le coût global des investissements nécessaires à poursuivre est évalué à au moins 20 M€.

Les efforts de densification et de rationalisation du parc sont deux objectifs qui devront être poursuivis. En particulier, la gouvernance devra s'attacher dès la mise en œuvre du présent SDIR à examiner plus en détail les « gisements » potentiels de réduction de surfaces esquissés dans la stratégie patrimoniale.

La réflexion à mener sur les prises à bail de logements constituera un travail de long court. Il sera débuté lors de la mise en œuvre du présent SDIR mais pourra déboucher sur la mise place de mesures plus concrètes et ambitieuses au cours du schéma directeur suivant.

9 ANNEXES

- 9.1 [Annexe 1 : diagnostic immobilier du parc cœur de cible](#)
- 9.2 [Annexe 2 et 2bis : gestion des risques](#)
- 9.3 [Annexe 3 : diagnostic des moyens humains et des compétences](#)
- 9.4 [Annexe 4 : segmentation du parc](#)
- 9.5 [Annexe 5 : tableau de bord de l'immobilier régional](#)
- 9.6 [Annexe 6 : état d'avancement des 70 actions du SDIR 2018-2022](#)
- 9.7 [Annexe 7 : implantation des services de l'État sur Fort-de-France](#)
- 9.8 [Annexe 8 : cartographie des mouvements du parc](#)
- 9.9 [Annexe 9 : fiches opérations](#)
- 9.10 [Annexe 10 : organisation du management de l'énergie](#)
- 9.11 [Annexe 11 : lexique](#)