
Procès-verbal de la réunion du Comité Immobilier du 1^{er} juin 2017

Etaient présents :

- Monsieur Alain LOISEAU, Chef de service, Inspection de la Création artistique
- Madame Julie MESTRE, Direction générale de la Création artistique, Chargée des Etablissements publics de Musique symphonique
- Madame Anne-Claire GOURBIER, Chef du pôle des Etablissements publics et des Labels Musique, Direction générale de la Création artistique
- Madame Nicole DA COSTA, Direction régionale des Affaires culturelles (DRAC), Directrice régionale des Affaires culturelles d'Ile-de-France
- Monsieur Pascal PERRAULT, Sous-directeur, sous-direction des Affaires financières et générales
- Monsieur Emmanuel ETIENNE, Sous-directeur, sous-direction des Monuments historiques et des Espaces protégés
- Monsieur Pascal DAL PONT, Sous-directeur, sous-direction des Affaires immobilières et générales
- Monsieur Salam HILAL, Chef du Bureau, Bureau de la Culture, de la Jeunesse et des Sports
- Madame Violaine CHARPY, Chef de projets, Service technique Bâtiments, Opéra national de Paris
- Monsieur Jean-Philippe THIELLAY, Directeur général adjoint, Opéra national de Paris
- Monsieur Guillaume LAGUITTON, Adjoint au Directeur administratif et financier, Opéra national de Paris
- Monsieur Jean-Louis BLANCO, Directeur administratif et financier, Opéra national de Paris

Etait absent :

- Monsieur Laurent FLEURIOT, Contrôleur budgétaire et comptable ministériel, Service de Contrôle budgétaire et comptable ministériel

ORDRE DU JOUR

Point 1 – Le programme pluriannuel d'investissements immobiliers	3
Point 2 – Les travaux du Palais Garnier	6
Point 3 – Le projet Berthier-Bastille	7
Point 4 – Questions diverses	10

Le Président ouvre la séance à 9 heures 40.

Jean-Philippe Thiellay rappelle que cette réunion est la première organisée en application de l'article 3 du décret statutaire modifié en 2015. Le présent Comité est chargé de proposer au Conseil d'administration « *le programme de travaux d'aménagement, d'entretien, de réparation et de restauration des immeubles mentionnés* » au même article. Il s'agit de l'ensemble des immeubles affectés à l'Opéra de Paris, soit essentiellement le Palais Garnier et l'Opéra Bastille.

Ce Comité a été créé suite à la transmission de la maîtrise d'ouvrage du Palais Garnier à l'Etablissement. Il lui revient également d'examiner l'évolution du projet Berthier Bastille, dans la perspective du Conseil d'administration du 28 juin, au cours duquel celui-ci se prononcera sur le dossier. Ce n'est qu'ensuite qu'il sera possible de consulter les Instances Représentatives du Personnel (CE et CHSCT).

S'agissant d'un organisme statutaire, il semble nécessaire d'établir un procès-verbal de la présente réunion. Cela étant, la constitution des dossiers a pris du retard, ce qui explique que les documents préparatoires n'aient été transmis aux membres du Comité que peu de temps avant la réunion.

Jean-Philippe Thiellay invite les membres du Comité à formuler leurs éventuelles observations au sujet de la composition du Comité.

Pascal Perrault relève simplement que l'Etat est représenté dans toutes ses composantes concernées : Secrétariat général, DG Patrimoine, DGCA, la SDAFIG et Direction du Budget.

Jean-Philippe Thiellay précise que le Décret prévoyait également la présence du Chef de l'Inspection du Patrimoine et du DRAC.

Seule la DAF représente l'Opéra. Celle-ci est compétente pour connaître des dossiers travaux. Elle prend en charge les missions de l'ancienne Direction des bâtiments. Elle est représentée par Guillaume Laguitton, adjoint du DAF et Violaine Charpy, qui prend plus particulièrement en charge le dossier Berthier Bastille.

Point 3 – Le projet Berthier-Bastille

Jean-Philippe Thiellay indique que le dossier doit être examiné par le présent Comité afin que le Conseil d'administration puisse approuver le programme de travaux lors de sa séance du 28 juin. De la sorte, les IRP pourront être consultées avant l'été. Le dossier est préparé en vue de la prochaine Commission ministérielle des projets immobiliers.

Jean-Philippe Thiellay signale que l'Opéra de Paris est déterminé à faire aboutir ce projet qui lui offre l'opportunité de remettre à plat son fonctionnement. Regrouper les activités de Berthier sur Bastille permettra de modifier l'organisation du travail de la Direction technique et de la Direction des costumes tout en améliorant les conditions de travail.

Le *business plan* montre que la location de la future salle modulable permettrait de dégager des recettes tout en augmentant les capacités de répétitions. Ce faisant, il serait possible d'organiser davantage de spectacles à l'Opéra, dont les ressources propres augmenteraient, et donc de garantir l'avenir de l'Etablissement pour les décennies suivantes. Prévus pour 2021 ou 2022, ces travaux constituent une opportunité historique, mais leur réalisation serait compromise si l'Etat remettait en cause ses financements. Dès lors, Berthier devrait être utilisé différemment.

L'Opéra a opté pour un dialogue compétitif plutôt que pour un concours d'architecture, car l'espace qui serait occupé par la salle modulable héberge la salle de répétition de l'orchestre, qui devra être temporairement déplacé vers l'ancienne cage de scène. Un concours d'architecture aurait imposé de prendre des décisions prématurées. Le dialogue compétitif, plus souple, a permis de recueillir 62 candidatures. Les quatre meilleurs dossiers que l'Opéra participera à la suite de la procédure et seront préalablement présentés au Conseil d'administration, le 28 juin. La phase d'échange se prolongera jusqu'au printemps 2018.

Un diagnostic de l'utilisation des espaces est en cours dans cette perspective ; il aboutira avant la fin du mois de juin. Quelques marchés d'assistance à maîtrise d'ouvrage doivent par ailleurs être conclus, puisque l'Opéra a choisi d'exercer cette responsabilité en direct. Ce choix est lourd de conséquences pratiques pour les équipes, qui devront nécessairement être renforcées.

Pascal Dal Pont indique que le projet pourrait ne pas être confirmé par les politiques. Une parcelle en cause fait l'objet d'un pastillage par la ville de Paris et les responsables politiques locaux ont demandé que l'Opéra s'engage à y positionner les ateliers de décors. Ils ont également demandé s'il ne serait pas possible de mettre sur pied un projet mixant atelier et logements, ce qui n'est pas envisageable d'un point de vue financier. En contrepartie à leur renoncement à ce volet de leurs exigences, ils ont imposé que la Cité du théâtre soit bien créée à Berthier. Si ce projet ne voyait pas le jour, les partenaires municipaux seraient désappointés, mais réagiraient rapidement pour exiger que cette parcelle leur soit cédée. Même s'ils ne disposent d'aucun moyen juridique pour forcer la main de l'Opéra, il reste que la ville serait en position de préempter d'autres emprises immobilières qui seront prochainement mises en vente par le ministère.

La rénovation de la place de la Bastille soulève la question du flux de camions généré par l'activité de l'Opéra. Il convient de démontrer à la ville que ce flux restera limité. Une sous-partie du projet devra régler la question du stationnement de ces camions, pour l'heure assuré au sein de la zone Berthier. Pascal Dal Pont suggère d'envisager une externalisation.

Pascal Dal Pont regrette enfin que la CMPI ne soit saisie que tardivement, avec six mois de retard, du lancement du dialogue compétitif.

Pascal Perrault signale que différents échanges sont intervenus depuis la date de l'établissement du document, à savoir le 28 avril 2017. Ceux-ci ont mené à modifier le planning dans la perspective du CMPI.

Jean-Philippe Thiellay pense que le planning de la procédure de dialogue compétitif a déjà été mis à jour. Il vérifiera ce point.

Pascal Perrault assure que certains ajustements sont intervenus dont le support ne fait pas état. Toute la question est d'assurer l'articulation du projet Bastille avec l'opération Berthier. Ce point sera débattu en CMPI. Les locaux Berthier devront être libérés avant le lancement de l'opération Cité du théâtre. De ce point de vue, la date de lancement du marché de maîtrise d'œuvre revêt une importance pratique non négligeable, puisque le projet Berthier devra bien être livré en 2022, comme prévu initialement. Les deux plannings sont actuellement mis en cohérence et les possibilités de libération anticipée des surfaces sont à l'étude. L'opération est d'autant plus complexe qu'elle implique quatre opérateurs. Or, tout retard aurait des répercussions en termes de coûts. Les services de l'Etat attendent par ailleurs des précisions sur les évolutions qui pourraient être introduites dans le programme Bastille, d'autant que l'Opéra ne peut être réaménagé que tous les trente ou quarante ans. La procédure de dialogue compétitif permettra une optimisation progressive du projet.

Pascal Dal Pont pense qu'il sera nécessaire de mettre sur pied un Comité de pilotage conjoint de ces deux projets intriqués entre eux.

Jean-Philippe Thiellay relève qu'il ne sert à rien de regretter le retard pris dans la convocation de la CMPI et du Comité de pilotage conjoint. L'Opéra était pour sa part dans l'attente de la convocation de la CMPI.

Pascal Dal Pont indique que les attributions des instances de gouvernance spécifiques du ministère de la Culture doivent être respectées autant que faire se peut.

Pascal Perrault souligne que le présent projet est particulièrement atypique et intervient dans un contexte politique bousculé par les élections présidentielles. La procédure a été lancée en fin d'année 2016, sur la base d'un dossier ayant fait l'objet d'une large concertation des opérateurs à l'été. Cette concertation s'est en quelque sorte substituée à la CMPI. La tenue de l'instance en juin permettra à cette dernière de prendre connaissance d'un programme mieux établi, ce qui est un point positif : les coûts, le périmètre du

programme et les plannings seront ainsi plus précis. Pascal Perrault espère que l'arbitrage final sera favorable au projet.

Jean-Philippe Thiellay précise que les positions des responsables des quatre partenaires sont alignées, ce qui ne peut que jouer en la faveur de la réalisation du projet. Il demande à quelle échéance la décision conditionnant la signature du contrat de maîtrise d'œuvre pourrait intervenir.

Pascal Perrault pense que les semaines qui s'ouvrent seront décisives. Le ministère de la Culture doit remettre sa feuille de route au Premier ministre à la mi-juin. Celle-ci pourrait mentionner le projet évoqué. Des arbitrages budgétaires sont par ailleurs attendus pour la première quinzaine de juillet. La situation devrait donc s'éclaircir sous un délai de deux mois.

Salam Hilal précise que le nouveau président de la République, s'il ne se dit lié par aucun des projets lancés par ses prédécesseurs, s'est engagé à tous les étudier. Tous les arbitrages devraient intervenir avant la fin juillet. A cette échéance, le dimensionnement du projet et les contributions des différents ministères concernés seront précisés, et ce, pour toute la durée du quinquennat. Tous les projets qui le seront devraient être validés au début du mois d'août.

Pascal Perrault ajoute avoir connaissance de la demande de renforts évoquée plus tôt. Le pilotage du projet appellerait effectivement la mobilisation de ressources supplétives. Tout dépendra des arbitrages à intervenir.

↳ P. D. Porte

Un intervenant (1 heure 13 minutes) demande s'il serait envisageable de positionner des bâches publicitaires sur la partie de terrain des délaissés pendant la période des travaux.

Jean-Philippe Thiellay indique que le code de l'environnement autorise une telle pratique pour financer un monument. Tel ne serait pas le cas ici, puisque l'Opéra de Paris n'est ni inscrit ni classé.

Emmanuel Etienne confirme que l'Opéra Garnier relève d'un dispositif spécifique. Les produits publicitaires doivent être affectés exclusivement à la restauration de l'immeuble. Pour l'espace évoqué, la publicité est par principe interdite. Elle est par exception possible sur les installations de chantier, dans le respect du règlement local de publicité de Paris, qui ne relève pas du ministère. Or, ce règlement est très restrictif.

Pascal Perrault jugerait utile de solliciter une dérogation.

Jean-Philippe Thiellay doute qu'une telle démarche aboutisse. Le mécénat apparaît comme une autre piste de financement à explorer, même si le potentiel apparaît limité.

Salam Hilal se félicite que les positions des quatre établissements concernés par le projet soient alignées. Il souhaite toutefois savoir si plusieurs scénarios sont envisagés. Dans l'affirmative, il demande si un échéancier de recettes et de dépenses a été établi pour le scénario principal et si le gain que la synergie potentielle permettrait a été chiffré. Salam Hilal souligne que les orientations fixées pour le quinquennat qui s'ouvre allouent un milliard d'euros aux investissements du ministère de la Culture. Or, il est peu probable qu'un tiers de ces fonds soient affectés au seul projet discuté ici. Le Premier ministre devra pouvoir évaluer le projet sur une base objective et claire. Salam Hilal souligne que le bénéfice financier et de réputation que l'Opéra tirerait de l'opération ne se concrétisera qu'à l'horizon d'au moins dix ans. Il engage l'Opéra à lui donner tous les arguments susceptibles d'être utilisés pour défendre ce projet.

Pascal Perrault souligne que les deux projets évoqués ce jour sont intriqués. Or, le site de Berthier est confronté à des besoins qu'il faudra satisfaire dans tous les cas. Il convient également de tenir compte des recettes de fonctionnement futures. Le projet présenté permettrait de dégager de 2 à 3 millions d'euros de

recettes supplémentaires, ce qui permettrait de rentabiliser le projet sur une vingtaine d'années. Par ailleurs, certains coûts de fonctionnement devront être financés même si le projet n'est pas mené à bien. Il semble donc envisageable de démontrer en CMPI que le projet n'est pas uniquement dépensier.

Jean-Philippe Thiellay ajoute que les 55 000 mètres cubes d'espace en cause, dont l'édification a été financée par le contribuable, sont restés inoccupés depuis leur construction. Le projet qu'il convient de défendre permettra de les valoriser.

Jean-Philippe Thiellay se dit déterminé à défendre ce projet avec vigueur.

Pascal Dal Pont ajoute à la liste des recettes potentielles le prix de cession des bâtiments du conservatoire, hors petit théâtre.

Pascal Perrault relève que ces montants relèvent de la partie Berthier.

Jean-Philippe Thiellay signale que, depuis 1989, l'Opéra détient un parking de cinq étages dont il concède la gestion à Q-Park. Or, la concession doit être renouvelée en 2019 au terme d'une procédure de mise en concurrence. Le concessionnaire n'a pas investi dans l'entretien de ces espaces. Si celui-ci n'était pas candidat, il conviendrait de s'interroger sur le meilleur usage à avoir de ces espaces. Certaines solutions permettraient de dégager des recettes.

Jean-Louis Blanco précise que l'Opéra perçoit une redevance d'environ 250 000 euros de la part du concessionnaire, ce qui peut être regardé comme faible.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 11 heures 10.