



## AVIS

### **sur le suivi et la mise en œuvre du SPSI de l'administration centrale du ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt (MAAF)**

Vu le décret n° 2011-1388 du 28 octobre 2011 modifiant le décret n° 2006-1267 du 16 octobre 2006 instituant un Conseil de l'immobilier de l'État ;

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État ;

Vu l'avis du Conseil de l'immobilier de l'État n°2008-05 sur la demande du ministère de l'agriculture et de la pêche tendant à obtenir l'autorisation de construire un second pôle de l'administration centrale sur le site de Picpus, avenue de Saint-Mandé ;

Vu l'avis du Conseil de l'immobilier de l'État n°2008-17 du 16 avril 2008 sur le SPSI 2006-2012 des services de l'administration centrale du ministère de l'agriculture et de la pêche ;

Vu l'avis du Conseil de l'immobilier de l'État n°2008-14 du 26 juin 2013 sur le projet de création d'un second pôle de l'administration centrale du ministère de l'agriculture et de la pêche ;

Vu le projet de schéma pluriannuel de stratégie immobilière 2014-2018 du ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt (MAAF) communiqué en juin 2014 ;

Après avoir entendu Mme Valérie METRICH-HECQUET, Secrétaire générale du MAAF accompagnée de MM. Christian LIGEARD directeur du service des affaires financières, sociales et logistiques (SAFSL), Philippe SIMON, Sous-directeur de la logistique et du patrimoine (SDLP), Claude DELATRE adjoint au Sous-directeur, et Philippe SCHONEMANN, chef du bureau de la politique immobilière (BPI).ainsi que les observations de Mme Nathalie MORIN, Chef du service France Domaine, accompagnée de M. Pierre DURANT-DELACRE lors de sa séance du 14 mai 2014 ;

Considérant que le SPSI 2006-2012 approuvé par le CIE et validé par le ministre chargé du domaine avait pour objectif le regroupement sur deux sites de l'administration centrale du ministère ;

Que le siège historique de l'administration centrale du MAAF est situé dans le 7ème arrondissement de Paris ;

Que le second site devait être implanté sur un terrain propriété de l'État situé à l'angle de l'avenue de Saint-Mandé et de la rue de Picpus dans le 12ème arrondissement ; que le projet de création d'un deuxième pôle de l'administration centrale prévoyait la construction de 34 590 m<sup>2</sup> SHON pour l'implantation de 1 445 postes de travail ; qu'en contrepartie de cette opération six implantations représentant 38 365 m<sup>2</sup> SHON devaient être abandonnées ;

Que le financement de la construction n'étant pas assuré, ce projet a été abandonné début 2013 ; que le terrain doit être utilisé par le ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche (MESR) pour y implanter des locaux universitaires ;

Considérant que le MAAF aura soldé l'opération en fin de premier semestre 2014 dont elle tire le bilan suivant :

Qu'il a été alloué une subvention de 15 M€ à l'institut technologique de la Forêt Bois-Construction-Ameublement, pour que celui-ci libère le terrain où devait être érigé la construction ;

Que les frais d'études engagés couvrant la maîtrise d'ouvrage déléguée, la maîtrise d'œuvre, le contrôleur technique, la conduite de projet aux normes Haute qualité Environnementale et Bâtiment Basse Consommation s'élèvent à 12 M€ ;

Que la convention signée entre les ministres de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt, et de l'enseignement supérieur et de la recherche le 14 février 2014 prévoit le versement d'une indemnité domaniale de 15 M€ pour le transfert du site ;

Considérant que depuis 2009 la situation immobilière de l'administration centrale du MAAF a peu évolué. Le principal changement réside dans l'abandon du site de Fontenoy (1 142 m<sup>2</sup> SUB) qui était utilisé par la direction des pêches maritimes et de l'aquaculture qui a rejoint dans le quartier de la Défense, les services du ministère de l'écologie du développement durable et de l'énergie auquel elle est rattachée depuis.

Considérant la situation actuelle des services parisiens de l'administration Centrale du MAAF :

Les effectifs de l'administration centrale du MAAF étaient au 1er janvier 2014 de 2 388 agents, dont 2 078 dans les sites parisiens et 310 dans les sites non parisiens ;

Les services parisiens du MAAF sont implantés sur six sites représentant 44 505 m<sup>2</sup> SUB (26 514 m<sup>2</sup> SUN) ;

Site	Statut	m <sup>2</sup> SUB	m <sup>2</sup> SUN	PdT	m <sup>2</sup> SUN/PdT
Varenne (7ème)	domanial	16 780	9 569	813	11.77
Barbet-de-Jouy (7 <sup>ème</sup> )	domanial	5 745	3 495	279	12.53
Lowendal (7 <sup>ème</sup> )	domanial	3 773	2 563	176	14.56
Vaugirard (15 <sup>ème</sup> )	locatif	13 216	7 316	594	12.32
Maine (15 <sup>ème</sup> )	domanial	3 530	2 532	161	15.73
Montreuil	locatif	1 461	1 039	55	18.89
Total sites		44 505	26 514	2078	12.76

Le coût du poste de travail s'établit pour l'ensemble des sites parisiens, à 11 034 € / PdT ;

La valeur vénale totale des sites domaniaux occupés est de 250 M€ et le coût annuel de location des immeubles pris à bail s'élève de 7,5 M€ TTC, charges comprises.

Il ressort de l'analyse technique des implantations le bilan suivant :

- Le site « Maine » présente un bilan défavorable du fait du mauvais état du bâti et de ses performances énergétiques dégradées.
- Le site « Lowendal » dont la qualité du bâtiment est relativement moins bonne du fait notamment de la vétusté des huisseries et de la nécessité d'une mise aux normes d'accessibilité, présente cependant un coût par agent faible.
- Le coût de l'implantation du ministère sur le site de l'Arboreal à Montreuil demeure élevé malgré une opération de densification menée en 2012. Une négociation est avec le propriétaire pour réduire le coût du loyer.

Considérant que le MAAF a élaboré une nouvelle stratégie immobilière avec la volonté d'élaborer un nouveau schéma permettant d'atteindre les objectifs de France Domaine en termes de ratios d'occupation et de performance énergétique des sites, et de le financer à partir des seules ressources disponibles du ministère sur le compte d'affectation spéciale « Immobilier » ;

Que dans cette perspective, le ministère de l'agriculture et France Domaine ont étudié plusieurs scénarios de regroupement à partir des implantations actuelles, ou à partir de la location ou de l'achat d'une nouvelle implantation d'une capacité équivalente à celle des sites existants ;

Que France Domaine a mandaté un prestataire en novembre 2013 pour réaliser une analyse comparative de la valeur technique et patrimoniale du point de vue de l'Etat propriétaire (France Domaine) et de l'Etat occupant (MAAF).des deux scénarios suivants :

- Une première hypothèse consistant en l'abandon du site Maine, une densification des sites existants et au renouvellement de la location du site Vaugirard
- Une seconde hypothèse consistant à regrouper les effectifs de Vaugirard (parc privé) et de Lowendal (parc domanial) dans un nouveau site développant 14 000 m<sup>2</sup> SUB, en location, ou en acquisition au travers d'un crédit-bail immobilier ;

Qu'il ressort de ces travaux d'analyse :

- Le scénario « location Vaugirard » se révèle plus avantageux économiquement que le scénario alternatif sur onze ans mais l'est moins sur une période de vingt-deux ans ;
- Le scénario « location Vaugirard » est plus soutenable budgétairement ;
- Le scénario « location Vaugirard » présente l'avantage d'une plus grande flexibilité et d'une meilleure capacité d'adaptation aux possibles évolutions du périmètre et des effectifs du MAAF ; l'analyse a montré le caractère déterminant de ce facteur et la forte sensibilité du bilan aux données relatives aux effectifs et à l'organisation du ministère utilisateur ;

Qu'à l'issue de cette expertise, les représentants de France Domaine, de la direction du Budget et du MAAF ont convenu de retenir le scénario « location Vaugirard » que le MAAF avait proposé en janvier lors de la réunion interministérielle au cours de laquelle avait été décidée la réorientation du SPSI de l'administration centrale du MAAF ;

Considérant que le nouveau schéma vise donc à regrouper les effectifs parisiens du MAAF sur deux pôles : le pôle principal Varenne- Barbet-de-Jouy -Lowendal dans des bâtiments domaniaux rénovés et le pôle Vaugirard dans le parc locatif privé, sur la base d'un bail renégocié ; que sa mise en œuvre comprend plusieurs opérations interdépendantes :

Dans un premier temps, le bail du site Vaugirard qui court jusqu'au 31 mars 2015 doit être renégocié. Les échanges menés depuis un an avec le bailleur permettent d'envisager la signature d'un nouveau contrat de neuf années fermes sur la base d'un loyer diminué à 350 €/m<sup>2</sup> exonéré de TVA (contre 414 €/m<sup>2</sup> précédemment), les taxes foncières et de bureaux demeurant à la charge du propriétaire qui s'engage par ailleurs à réaliser 2,7 M€ de travaux d'amélioration notamment des performances énergétiques. Le bail devrait également intégrer une clause de la libération partielle de surfaces (3915 m<sup>2</sup>) pouvant intervenir dès 2021

Le site de Lowendal dont les dépenses d'entretien ont été limitées depuis 2007 dans la perspective du projet de relogement sur Picpus, doit faire l'objet de travaux d'amélioration de la performance énergétique et de réaménagement facilitant la rationalisation de son occupation. L'opération dont le coût est estimé à 6,5 M€ TDC (toutes dépenses comprises) est réalisable en deux ans.

La rénovation du site de Varenne est engagée avec une première tranche de travaux de 25 M€ TTC sur 7 ans.

Le départ programmé pour 2015, de la direction générale des étrangers en France (DGEF) du ministère de l'intérieur, permet d'envisager une mise aux normes et une rationalisation du site Barbet-de-Jouy dont le MAAF deviendrait l'unique occupant. Le schéma d'aménagement en cours d'étude a pour objectif d'identifier les premiers travaux à réaliser dès la prise en charge par le MAAF des surfaces libérées par la DGEF (environ 3 M€), les travaux plus lourds de mise en conformité envisageables sur le moyen terme en fonction des disponibilités du MAAF sur le compte d'affectation spéciale immobilier ainsi que les travaux concernant le restaurant inter-administrations bénéficiant d'un financement différent. Le transfert des services sur le site de Barbet-de-Jouy bénéficiant d'une extension de 4 623 m<sup>2</sup> SUB permettra la libération de l'immeuble domanial de l'avenue du Maine, des surfaces occupée à Montreuil et du local d'archivage au Mans ;

Le produit de la cession l'immeuble domanial de l'avenue du Maine, espéré pour 2016, est destiné à financer les travaux du pôle Varenne / Barbet-de-Jouy.

Le départ des agents du MAAF installés à Montreuil doit permettre d'y reloger les agents de l'ONF installés aujourd'hui sur le site de Picpus qui devra quitter être libéré au 31 décembre 2015 pour permettre le démarrage du chantier d'installation de l'université Paris 3.

Le site de Barbet-de-Jouy disposant de surfaces excédentaires en sous-sol, le MAAF envisage sous réserve de la vérification de la faisabilité technique de l'opération, d'y transférer ses archives aujourd'hui stockées au Mans.

Considérant la situation projetée à l'issue de l'ensemble de ces opérations :

Site	Statut	m <sup>2</sup> SUB	m <sup>2</sup> SUN	PdT	m <sup>2</sup> SUN/PdT
Varenne (7 <sup>ème</sup> )	domanial	16 780	9 369	813	11.52
Barbet-de-Jouy (7 <sup>ème</sup> )	domanial	10 368	6 282	495	12.69
Lowendal (7 <sup>ème</sup> )	domanial	3 325	2 112	176	12.00
Vaugirard (15 <sup>ème</sup> )	locatif	9 301	5 143	448	11.48
Total sites		39 764	22 906	1862	11.86

Considérant qu'il est attendu les résultats suivants de la mise en œuvre de la nouvelle stratégie :

- Une amélioration du fonctionnement des services favorisée par leur regroupement ;
- Une réduction des surfaces occupées, avec un premier gain de de 800 m<sup>2</sup> SUB (1 435 m<sup>2</sup> SUN) d'ici 2018 et, en cas de restitution partielle de surfaces du site Vaugirard (à partir de 2021) une réduction globale de plus de 10% (4 741 m<sup>2</sup>SUB et 3 608 m<sup>2</sup>SUN) ;
- Une amélioration de la performance d'occupation, le ratio moyen m<sup>2</sup>SUN/PdT baissant de 0,25 point d'ici 2018, et la restitution partielle de surfaces sur Vaugirard devant permettre, en tenant compte des évolutions probables des effectifs du ministère, le passage sous la norme plafond des 12 m<sup>2</sup>SUN/PdT à partir de 2021.
- Une baisse des loyers externes de 26% entre 2014 et 2018 (1,6 M€ de gain en euro constant de 6,28 M€ à 4,68 M€).
- Une baisse régulière du coût d'occupation annuel par poste de travail en euro constant de 500 € à l'horizon 2018 puis de 1000 € à partir de 2021.
- Une valorisation du parc domanial par la réalisation de 24 M€ de travaux de 2014 à 2018.
- La contribution à l'équilibre de l'opération d'Agro Paris Tech à Saclay par la mobilisation des produits de cession des sites de Picpus et de Maine.

Considérant que l'État dispose de 2251 m<sup>2</sup> de droits à construire résiduels sur le site de Lowendal, soit 50% supplémentaires par rapport à la surface bâtie actuelle ;

Considérant que le projet initial de création d'un second pôle de l'administration centrale du ministère de l'agriculture et de la pêche sur le site de Picpus en complément du site de Varenne était dimensionné pour accueillir 1 445 postes de travail ;

Les représentants du ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt ayant été entendus en leurs explications ;

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de sa séance du 14 mai 2014, fait les observations suivantes :

#### **A l'attention du ministère occupant,**

1. Le Conseil salue la volonté de progrès affichée par le ministère lors de la présentation de son nouveau schéma pluriannuel de stratégie immobilière, et plus particulièrement, le pragmatisme de son approche qui devrait lui permettre d'éviter les écueils rencontrés dans la mise en œuvre de son premier schéma.
2. Le Conseil note que les besoins des services centraux du ministère, hors le site Varenne, sont actuellement de 13 % inférieurs aux hypothèses sur lesquelles se fondaient le programme du projet du pôle « Picpus » ; et que ceux-ci devraient être en 2021, de 1119 postes de travail, soit 23% de moins que la capacité nominale du site de Picpus. Il considère que cet écart justifiait une révision du dimensionnement du projet initial ;

Au regard de ce constat, le Conseil juge bon de rappeler que la démarche des SPSI n'a pas une durée circonscrite à la seule période pour laquelle ils sont adoptés mais vocation à demeurer un instrument de référence. Leur mise à jour régulière est dès lors indispensable sous peine d'en déprécier l'intérêt et l'utilité.

3. Le Conseil souligne l'importance de l'anticipation des évolutions des effectifs dans l'élaboration des stratégies immobilières des occupants et leur prise en considération pour envisager les solutions immobilières les plus adaptées au contexte.

Il relève que le SPSI du MAAF intègre bien ces éléments et que les perspectives d'évolution des effectifs et de l'organisation des services ont été déterminantes dans le choix de la stratégie retenue et sa déclinaison opérationnelle.

Le Conseil invite le ministère à mesurer l'intérêt d'une extension des possibilités de restitutions partielles de surfaces telles qu'envisagées dans le nouveau contrat de location du site Vaugirard, d'autant que la norme d'occupation visée à l'échéance de 2018 demeure supérieure à 12 m<sup>2</sup>, même si elle s'en rapproche notablement.

4. Le Conseil, au regard des divergences observées entre la règle telle que définie par le service France Domaine et le calcul du numérateur et du dénominateur du ratio de référence de la performance d'occupation opéré par les services du MAAF, invite les services du ministère à se rapprocher du service France Domaine afin de s'assurer de la cohérence de la méthode retenue, notamment s'agissant de la prise en compte des postes de travail affectés aux organisations syndicales.
5. Le Conseil s'interroge sur la pertinence économique du transfert dans le cœur de Paris des archives du ministère aujourd'hui stockées au Mans. Il engage les services à vérifier que le volume de ses archives est optimisé, à étudier en collaboration avec France Domaine, les autres usages possibles des locaux de sous-sol du site Barbet-de-Jouy, et à procéder, sur ces bases, à une analyse comparative des différentes hypothèses.

**A l'attention de l'État propriétaire,**

6. Le Conseil relève la forte interdépendance du plan immobilier du MAAF et des projets immobiliers du ministère de l'intérieur, de l'ONF et de l'Université Sorbonne nouvelle. Il appelle le service France Domaine à vérifier la compatibilité des calendriers des différents projets et à mettre en place un dispositif de veille permettant d'identifier les risques de dérive et d'anticiper leurs éventuelles conséquences.
7. Le Conseil, observe que la libération du site de Lowendall pourrait constituer une alternative ou un complément à la restitution partielle de surfaces du site Vaugirard, dans la perspective d'une baisse confirmée des effectifs de l'administration centrale du MAAF. Il engage le service France Domaine à étudier la pertinence économique de cette opportunité au regard de la valeur de marché du bien, compte tenu des droits à construire résiduels de la parcelle et du coût des travaux à réaliser.

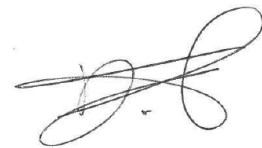
Le Conseil, en pendant de la remarque n°2 formulée à l'attention du service occupant, s'étonne que le représentant de l'État propriétaire n'ait pas été en mesure d'identifier à l'occasion de ses comités de politique immobilière (CPI), le décalage grandissant entre le projet et sa cible.

Le Conseil engage le représentant de l'État propriétaire à opérer systématiquement un contrôle des principaux indicateurs de la politique immobilière de l'État à l'occasion de ses échanges semestriels avec les ministères occupants, et plus généralement à considérer les SPSI comme l'instrument de référence de la relation État propriétaire / État occupant.

\*

En conclusion, le Conseil propose au Secrétaire d'État en charge du budget d'approuver le SPSI de l'administration centrale du ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt (MAAF) sous la réserve d'une vérification de la conformité des données du ministère aux règles de calcul telles qu'arrêtées par le service France Domaine.

**Pour le Conseil,  
son Président**



**Jean-Louis DUMONT**