



AVIS

sur la stratégie immobilière de la chambre d'agriculture du Rhône .

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

Vu la loi de programmation n°2009-967 du 3 août 2009 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 ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique du 26 décembre 2008 relative au recensement du parc immobilier et aux orientations pour l'évolution du parc immobilier des opérateurs et des organismes divers de l'État ;

Vu les documents relatifs à l'inventaire du patrimoine de la chambre d'agriculture ;

Après avoir procédé à l'audition de M. Joseph GIROUD, président de la chambre d'agriculture du Rhône, accompagné de MM. Benoit MONTARIOL, directeur des ressources à l'assemblée permanente des chambres d'agriculture (APCA) et en présence de M Patrice LAUSSON du bureau des programmes budgétaires et des établissements publics à la direction générale des politiques agricole, agroalimentaire et des territoires du ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt, de M. Bruno SOULIÉ, responsable de la mission chargée de la politique immobilière de l'État au sein de France Domaine accompagné de MM. Frédéric BRIGAUD et Patrick Grégoire, lors de la séance du 17 juillet 2013 ;

Considérant que le département du Rhône compte 140 000 hectares de terre cultivée sur les 300 000 hectares du département et 4500 exploitations dont l'essentiel est constitué de petites structures dédiées à la vigne, aux vergers, au maraichage et à l'horticulture, à l'exception de quelques productions sur des grandes surfaces comme les herbages et les grandes cultures ;

Considérant que les chambres d'agriculture sont des organes consulaires créées par la loi du 3 juillet 1924 reconnues établissements publics. Elles comptent 45 ou 48 élus par chambre, désignés tous les six ans au suffrage universel direct, représentant les exploitants, les anciens exploitants, les propriétaires, les salariés, les groupements professionnels ;

Qu'elles ont un rôle d'information et d'aide aux agriculteurs, disposent d'organes de formation, accompagnent l'évolution de l'agriculture et des filières et leurs compétences se sont élargies aux questions d'environnement, de développement territorial et rural, de développement de la filière

forêt-bois ; que les membres élus se réunissent en session au minimum deux fois par an et émettent des avis et des vœux aux pouvoirs publics et décident des actions à entreprendre ;

Que la chambre d'agriculture du Rhône compte une assemblée de 45 élus, un bureau composé du président, de onze élus et d'un membre désigné qui assure le fonctionnement de l'établissement, compte 90 salariés en équivalent temps plein pour 99 postes de travail ;

Considérant que le patrimoine immobilier de la chambre d'agriculture du Rhône s'étend sur 2950 m² et comprend quatre bâtiments détenus en propriété dans le cadre de copropriétés et occupés par le siège et trois antennes (à Brignais, Saint-Symphorien et Amplepuis) ; trois terrains pour une superficie de plus de 12 hectares (à Brindas, Pusignan et Saint-Laurent d'Agny), que l'ensemble est estimé à 6,4 M€ ; qu'un bâtiment à Villefranche-sur-Saône est en location sur 264 m² ;

Considérant que dans les bâtiments, des équipements collectifs (salles de réunion, de conférences, de formation) sont mis à disposition des organisations économiques ;

Considérant que le siège de la chambre d'agriculture du Rhône, installé à Lyon, dans le quartier de Perrache, dans un bâtiment ancien, présentant d'importantes difficultés d'accès pour les agriculteurs, a été vendu en 2002 et que la chambre a acheté un nouveau bâtiment à 15 kms de Lyon à La Tour de Salvagny, pour un montant de 4 M€ avec le soutien du conseil régional de Rhône-Alpes, du conseil général du Rhône et l'aide de la municipalité de La Tour de Salvagny en contractant un emprunt d'environ 1 M€ dont 450 000 € restent à rembourser sur quatre ans ;

Considérant que le siège est partagé avec sept organismes, copropriétaires, abrite 67 salariés et présente un ratio d'occupation des bureaux de 15 m² ;

Considérant que le bâtiment de l'antenne de Brignais a été acheté en 1992 pour un montant de 480 000 €, abrite 11 salariés sur 370 m² dont 196 m² de bureaux avec un ratio d'occupation des bureaux de 14 m², que trois bureaux sont loués à une association d'agriculture biologique pour un loyer de 6900 € par an ; partagé avec trois occupants (centre d'économie rurale, syndicat d'irrigation et conseil général du Rhône), qu'un projet en construction modulaire de type Algeco est prévu pour le stockage des archives pour éviter un investissement trop important ;

Considérant que l'antenne d'Amplepuis a été achetée pour un montant de 950 000€ financé en partie par un emprunt de 600 000 €, abrite trois salariés sur 528 m² dont 110 m² de bureaux (soit un ratio de 36 m²) et que trois bureaux sont loués à la mairie d'Amplepuis pour un loyer annuel de 4 000 € ;

Considérant que l'antenne de Saint-Symphorien-sur-Coise a été achetée 800 000 € avec un remboursement annuel de 30 000 €, couvre 456 m² dont 112 m² de bureaux ;

Considérant que l'antenne de Villefranche-sur-Saône avec 9 salariés sur 264 m² est louée pour un loyer de 43 000 € et abrite des équipements techniques vinicoles ;

Considérant que les 12 hectares des trois terrains abritent des stations expérimentales dans le domaine céréalier, floral et arboricole ;

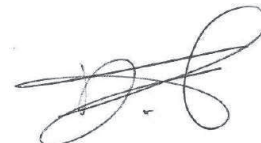
Considérant que la chambre d'agriculture du Rhône n'a pas de projets immobiliers structurants à court et long terme ;

Les représentants de la chambre d'agriculture, de l'APCA et du ministère de l'agriculture, de l'alimentaire et de la forêt, ayant été entendus en leurs explications ;

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de la séance du 17 juillet 2013, fait les observations suivantes sur la stratégie immobilière de la chambre d'agriculture du Rhône :

1. Le Conseil félicite la chambre d'agriculture du Rhône pour sa stratégie immobilière, ses choix patrimoniaux et sa gestion saine. Avec un patrimoine détenu majoritairement en propriété dans le cadre de copropriétés, la chambre d'agriculture a réalisé des investissements raisonnables, en adéquation avec ses besoins, dans une conjoncture du marché immobilier favorable, avec de très bonnes conditions d'emprunt et en utilisant les produits de cession des biens vendus. La mutualisation des espaces combinée à une gestion en copropriété afin de réduire les charges d'exploitation contribue à la maîtrise des coûts.
2. Le Conseil observe que les charges d'exploitation qui comprennent les charges de fonctionnement courant et les charges d'emprunt sont maîtrisées et baisseront au fur et à mesure des remboursements d'emprunt et les ressources ainsi dégagées serviront à l'amélioration du financement des services.
3. Cependant, le Conseil remarque que les ratios d'occupation des bureaux sont très supérieurs aux normes de la politique immobilière de l'État, fixées postérieurement à l'investissement réalisé à La Tour de Salvagny. Il note qu'une amélioration est, de ce point de vue, délicate compte tenu de la configuration des locaux, sauf à réaliser des travaux coûteux. Le Conseil préconise néanmoins une étude de densification de l'occupation et de valorisation des surfaces excédentaires .
4. Le Conseil relève que la localisation des sites correspond à la culture départementale des chambres d'agriculture et à leur volonté d'être proches du terrain et des professionnels afin d'impulser des dynamiques locales. Le Conseil note que la dispersion des sites est compensée par une très forte mutualisation des espaces avec d'autres organisations agricoles (centres de gestion, syndicats d'irrigation, ...) ce qui permet de partager les frais de fonctionnement et d'équilibrer les coûts et les besoins. Cependant, compte tenu de la diminution du nombre des exploitations agricoles et de la baisse d'activités de certains secteurs agricoles, une réflexion sur l'opportunité de synergies de regroupement ou de mutualisation avec des départements voisins, voire au niveau régional pourrait avoir un sens ; si elle était engagée, le volet immobilier devrait faire l'objet d'un examen particulier.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT