



## AVIS

### sur la stratégie immobilière de la chambre d'agriculture de la Manche.

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 le dossier adressé avant l'audition par la chambre d'agriculture de la Manche ;

Après avoir procédé à l'audition de M. Pascal FERREY, président de la chambre d'agriculture de la Manche, accompagné de M. Jean-François AGACHE, directeur administratif et financier, en présence de M Patrick 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, lors de la séance restreinte du 27 mai 2014 ;

Considérant que la chambre d'agriculture de la Manche est un établissement public à caractère administratif de l'État, avec comme circonscription consulaire le département de la Manche qui compte 468 000 hectares agricoles sur 599 000 hectares de surface totale ;

Considérant que la chambre d'agriculture est gérée par quarante-cinq élus pour six ans dans le cadre de la mandature actuelle (2013-2018) ;

Considérant que l'agriculture manchoise est dominée par l'élevage, la production de lait, de fruits et de légumes ;

Considérant que le patrimoine immobilier de la chambre comprend cinq sites dont trois détenus en propriété <sup>(1)</sup> et deux en location <sup>(2)</sup> sur 2939 m<sup>2</sup> de surface utile de bureaux (dont 1597 m<sup>2</sup> occupés par la chambre) pour 218 personnes dont 106 salariés de la chambre ;

---

<sup>1</sup> Le siège à Saint-Lô, l'antenne de la région de la baie à Avranches, l'antenne de la région du bocage à Valognes

Considérant, s'agissant des sites en propriété :

- Que la maison de l'agriculture de Saint-Lô, siège de la chambre d'agriculture de la Manche, compte un bâtiment principal sur trois étages avec bureaux, locaux d'archives, salles de réunion et garage, détenue en copropriété avec la SAFER Basse-Normandie, la FESEA, le Groupement de défense sanitaire, l'AOP Jardins de Normandie, le tout sur 4 308 m<sup>2</sup> de surface utile et 2 708 m<sup>2</sup> de surface de bureau dont 1 847 m<sup>2</sup> occupés par la chambre d'agriculture (avec des charges de fonctionnement de 203 234 €) et 861 m<sup>2</sup> loués qui rapportent 68 255 € de revenus locatifs ; qu'un déménagement au printemps 2014 a permis de regrouper sur un seul plateau tous les bureaux de la chambre, d'organiser des bureaux à 12 m<sup>2</sup> par agent, de réduire les frais de fonctionnement, notamment par mutualisation des photocopieurs, ce qui entraîne une économie de 17 000 € par an et une libération de 125 m<sup>2</sup> loués à d'autres structures ;
- Que le site de Saint-Lô compte un second bâtiment avec des bureaux sur 347 m<sup>2</sup> dont 117 m<sup>2</sup> occupés par la chambre et un local phytosanitaire dédié au service de l'élevage et loué à l'association d'identification des animaux de la Manche (AIAM) pour un montant de 34 894 € par an et des charges de fonctionnement refacturées de 8 266 €, ce bâtiment est construit en 1999 et financé par emprunt qui se termine en juillet 2014 ;
- Que l'antenne d'Avranches, sise à Saint-Senier sur Avranches, couvre 320 m<sup>2</sup> de surface utile de bureau (dont 84 m<sup>2</sup> occupés par la chambre) pour 26 salariés, a été réhabilitée en 2012 avec mise aux normes, optimisation des espaces et location des surfaces excédentaires à des partenaires comme la SAFER Basse Normandie, l'association Pré salé, le syndicat du contrôle laitier, l'association départementale pour l'aménagement des structures agricoles (ADASEA) et la caisse d'assurance retraite et de santé au travail (CARSAT) Normandie qui versent un loyer total de 18 232 € et participent aux charges de fonctionnement pour un montant de 10 354 € ;
- Que l'antenne de Valognes compte 181 m<sup>2</sup> de bureaux (dont 96 m<sup>2</sup> occupés par la chambre) pour 16 salariés, le reste étant loué à des partenaires comme le syndicat du contrôle du lait, l'ADASEA et la chambre régionale d'agriculture de Normandie ;

Considérant que, s'agissant des sites en location :

- Que l'antenne de Mortain couvre 125 m<sup>2</sup> de surface utile de bureau (dont 52 m<sup>2</sup> occupés par la chambre) pour douze salariés avec un loyer chargé de 28 147 € pour la chambre et 4 741 € de charges d'exploitation refacturées aux partenaires hébergés (syndicat du contrôle du lait, l'ADASEA) ;
- Que l'antenne de Coutances, louée depuis 2005 comprend 160 m<sup>2</sup> de surface utile de bureaux (dont 59 m<sup>2</sup> occupés par la chambre) pour quatorze personnes avec un loyer chargé de 12 011€ pour la chambre et des charges d'exploitation de 16 091 € refacturées aux partenaires hébergés (syndicat du contrôle du lait, ADASEA, association Pré Grevin) ;

---

<sup>2</sup> Antenne à Mortain et antenne à Coutances.

Considérant que le patrimoine de la chambre est estimé 5,3 M€, a des charges d'exploitation totale de 332 653 € (dont 286 296 € pour la chambre) et rapporte environ 150 000 € de revenus locatifs (loyers et locations de salles de réunion) ;

Considérant, s'agissant des principaux projets immobiliers à l'étude :

- Que le bâtiment de la maison de l'agriculture de Saint-Lô présente un état de vétusté qui nécessite des travaux de rénovation, notamment le remplacement du mur rideau suite un risque d'affaiblissement des façades voire d'effondrement et des travaux d'isolation thermique, la quatrième tranche d'un montant de 252 000 € restant à financer ; que des travaux de rénovation intérieure de la salle de conférence (rénovation électrique, peintures, sols, mobiliers) d'un coût de 140 000€ sont financés sur fonds propres ;
- Que sur le site de Saint-Lô, le déménagement des services du crédit agricole de Normandie de Saint-Lô à Caen entraîne la fermeture du restaurant d'entreprises et une réduction du nombre des salles de réunion ; que cela oblige la chambre d'agriculture à étudier un projet de réinvestissement sur un site à déterminer :
  - soit le bâtiment libéré par le crédit agricole, bien situé mais amianté, pas aux normes et onéreux
  - soit un site en périphérie de Saint-Lô sur une zone agricole et artisanale, à proximité de la DDPT, le coût de la construction étant estimé à 1,265 M€ et le financement n'étant pas arrêté ;
- Considérant qu'un projet de bâtiment de bureaux à construire en commun avec la CCMA autour du CFA à Coutances est à l'étude sur un terrain appartenant à la CCMA avec 200 m<sup>2</sup> de surface utile de bureaux pour un coût de 460 000 € hors emprise foncière ;

Considérant s'agissant de la stratégie immobilière de la chambre :

- Qu'elle repose sur une gestion économe, avec une rationalisation des surfaces actuelles après étude d'ergonomes, le développement de la mutualisation, l'entretien et la mise aux normes des bâtiments, la participation aux charges d'exploitation des entités externes hébergées ;
- Que les projets de rénovation sont conduits depuis cinq ans par autofinancement (sauf les travaux réalisés à Coutances) grâce à des économies de fonctionnement et à un calendrier défini en fonction des crédits disponibles, les travaux d'isolation thermique engendrant des économies de frais de chauffage,
- Que les frais de fonctionnement sont rationalisés et que les solutions les plus efficaces sont régulièrement recherchées et mises en œuvre ;
- Que la situation financière de la chambre est saine (stock d'emprunts faible et qui sera remboursé intégralement en juin 2014,) et des principes de gestion responsabilisant notamment du fait de l'existence de budgets propres de chaque entité et de refacturations des charges depuis 1973 ;
- Que des projets de rapprochement avec d'autres chambres d'agriculture sont à l'étude tant avec la chambre régionale de Normandie à Caen sur la mutualisation des fonctions support et de communication, qu'avec les trois chambres d'agriculture de Basse

Normandie et les deux chambres d'agriculture de Haute Normandie dans le cadre d'une Grande Normandie et de la réforme territoriale en cours ;

Considérant qu'il existe une tradition de travail inter-consulaire entre chambres d'agriculture avec un projet de création de marques commerciales communes « Manche Terroir » ;

Considérant que des partenariats fonctionnels inter-consulaires existent notamment avec les CCMA sur la formation continue, avec une réflexion sur un CFA commun ; que les actions sont moins nombreuses avec les CCI à cause d'une gouvernance plus compliquée ;

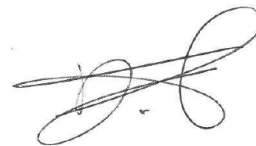
Considérant que la gouvernance de la gestion immobilière de la chambre d'agriculture est préparée entre le président, la direction générale et le directeur administratif et financier sur la base d'un programme prévisionnel d'investissements (PPI) ;

Les représentants de la chambre d'agriculture de la Manche ayant été entendus en leurs explications,

Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances du 27 mai et du 9 juillet 2014 fait les observations suivantes sur la stratégie immobilière de la chambre d'agriculture de la Manche :

1. Le Conseil relève la gestion rigoureuse de la chambre d'agriculture de la Manche, basée sur l'adéquation des moyens aux missions et une valorisation des surfaces. Il constate que les frais d'exploitation, les loyers externes sont une règle pour tous les occupants extérieurs, les dépenses d'investissement sont autofinancées par des économies de fonctionnement, le devenir des bâtiments (conservation, cession avec le produit de cession) est posé dans le cadre d'une analyse économique et immobilière.
2. Le Conseil observe que la chambre conduit une réflexion stratégique pluriannuelle, prenant en compte la mutualisation des espaces relatifs aux fonctions support et aux services communs, la concentration des services pour limiter les charges d'exploitation et contribuer à une maîtrise des coûts, le souci de respecter le ratio d'occupation des bureaux et d'établir un plan prévisionnel pluriannuel d'investissements en fonction des crédits disponibles.
3. Le Conseil note le travail inter-consulaire conduit par la chambre d'agriculture de la Manche tant avec les chambres d'agriculture voisines qu'avec les chambres de métiers et d'artisanat dans un contexte contraint des dotations publiques et encourage la chambre à poursuivre ce rapprochement et à l'inscrire dans le cadre de la réforme territoriale en cours.

**Pour le Conseil,**



**son Président**

**Jean-Louis DUMONT**