



AVIS

sur la stratégie immobilière de la chambre régionale d'agriculture de région de BOURGOGNE (CRAB).

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 régionale d'agriculture de Bourgogne ;

Après avoir procédé à l'audition de M. François ROZE directeur général de la CRAB, 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 régionale d'agriculture de Bourgogne est un établissement public à caractère administratif de l'État, avec pour circonscription la région Bourgogne ;

Considérant que la CRAB est gérée par cinquante membres élus pour six ans dans le cadre de la mandature actuelle (2013-2019) ;

Considérant que l'agriculture bourguignonne occupe 59 % du territoire régional sur 1,85 M d'hectares de surface agricole utilisée, partagée entre les prairies, la forêt et la vigne ;

Considérant qu'un projet de fusion entre les quatre chambres d'agriculture départementales (Côte d'Or, Nièvre, Yonne, Saône et Loire) enclenché en 2012 visant à mettre en place des services communs, a achoppé sur des éléments sociaux (politiques différentes de gestion des personnels, du management), un schéma d'harmonisation sera remis à jour en février 2015 ;

Considérant que la CRAB est actuellement installée à Quetigny près de Dijon, dans les locaux achetés en 1998 et dont l'emprunt est terminé depuis 2012 ; occupe 620 m² pour 14 collaborateurs avec douze bureaux (neuf bureaux simples et 3 bureaux doubles) ;

Considérant que le projet de déménagement à Bretenière est commun entre la CRAB et la chambre d'agriculture de Côte d'Or et intéresse d'autres structures comme l'INRA, le centre technique interprofessionnel des oléagineux métropolitains (CETIUM) ;

Considérant que le projet de déménagement vise à restructurer et réduire les superficies occupées de 10 % pour la chambre d'agriculture de Côte d'Or, à baisser les frais de fonctionnement par mutualisation des fonctions support et à créer des synergies d'activité avec les structures associées au projet (INRA et CETIUM) ;

Considérant que le site retenu est le technopole agroenvironnement de Bretenière, à 25 kms au sud de Dijon, près de l'agropole de l'INRA, sur un terrain vendu par l'INRA au Grand Dijon ;

Considérant que le projet de créer un technopole centré sur l'agriculture à haute valeur environnementale, sur le site de Bretenière date de plus de quatre ans, est soutenu par le conseil régional de Bourgogne, le conseil général de Côte d'Or ;

Considérant que le projet total s'étend 4 500 m² pour un coût de 8,382 M€ financé par le Grand Dijon, le conseil régional et le conseil général de Côte d'Or, les chambres d'agriculture et complété par les produits de cession des bâtiments de la chambre d'agriculture de Côte d'Or et de la CRAB ;

Considérant que le bâtiment de la CRAB sera livré en septembre 2015, qu'un compromis d'achat en VEFA sera signé fin de l'été 2014 pour un immeuble de bureaux construit par la société d'économie mixte d'aménagement de l'agglomération dijonnaise (SEMAAD) ;

Considérant que la CRAB achète un lot de 824 m² de surface de plancher et 640 m² de bureaux soit 16 % du projet, avec douze bureaux (deux bureaux doubles de 18 m², dix bureaux simples qui varient de 12 à 16 m² dont le bureau du Président de 24 m² soit des normes supérieures aux normes de l'État propriétaire) et des espaces mutualisés (accueil, salles de réunion, courrier, salles informatiques), pour un coût de 1,32 M€ financé par emprunt de 120 000 € sur 15 ans ;

Considérant que le projet d'achat en VEFA (montage et prix) ainsi que les évaluations des immeubles à vendre ont été soumis à l'avis du service local de France Domaine ;

Considérant que le site, plus isolé que le site actuel, nécessitera des aménagements d'infrastructures comme un restaurant interentreprises mis en gérance et dont le coût sera facturé au prorata des millièmes occupés ;

Considérant que le coût de fonctionnement (eau, fluides) actuel est de 18 000 € par an soit 28 €/m² et devrait s'établir à 15 € le m² sur le site de Bretenière, soit une économie importante qui résulte de la mutualisation des fonctions support ;

Considérant que la chambre d'agriculture de Côte d'Or s'installe sur un autre lot pour cent collaborateurs

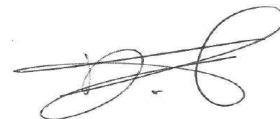
Considérant que la fonction immobilière à la CRAB concerne essentiellement l'entretien et la mise aux normes et est assurée par une personne ;

Le représentant de la chambre régionale d'agriculture de Bourgogne ayant été entendu en ses 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 régionale d'agriculture de Bourgogne :

1. Le Conseil observe que le projet de nouvelle implantation s'inscrit dans une démarche de maîtrise des coûts et de mutualisation sur un site partagé avec d'autres structures dont la chambre d'agriculture de Côte d'Or. Il relève cependant que les principes de la politique immobilière de l'État ne sont pas respectés puisque la surface occupée augmente entre l'ancien et le nouveau site, les ratios d'occupation des bureaux sont supérieurs à la norme de l'État.
2. Le Conseil regrette cette situation, surtout dans le cadre d'une construction neuve et demande à la chambre de reconsidérer, s'il est encore temps, ces ratios d'occupation. Il suggère d'étudier la possibilité de densifier l'occupation, de valoriser les surfaces excédentaires auprès de partenaires extérieurs et de se procurer ainsi des ressources complémentaires.
3. Le Conseil invite la chambre régionale à reprendre la réflexion de rapprochement avec les autres chambres d'agriculture bourguignonnes, prenant en compte la mutualisation des espaces relatifs aux fonctions support et aux services communs, notamment dans le cadre de la réforme territoriale en cours afin de limiter les charges d'exploitation et de contribuer à une maîtrise des coûts.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT