



AVIS

sur la stratégie immobilière de la chambre d'agriculture de Gironde.

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 Gironde ;

Après avoir procédé à l'audition de M. Bernard ARTIGUE, président de la chambre d'agriculture de Gironde, accompagné de M. Pierre GOT, directeur général, en présence de M Benoit MONTARIOL, directeur des ressources à l'APCA, lors de la séance restreinte du 3 septembre 2014 ;

Considérant que la chambre d'agriculture de Gironde, créée en 1924, est un établissement public à caractère administratif de l'État, avec comme circonscription consulaire le département de la Gironde, le plus grand département français qui compte 242 000 hectares de surface agricole utile (dont 50 % occupés par la vigne) et 507 000 hectares de surfaces boisées sur 1 020 000 hectares de surface totale et 40 000 actifs agricoles ;

Considérant que le budget de fonctionnement en 2013 est de 14 M€ pour 150 collaborateurs, non compris les budgets et personnels des organismes associés ; que les recettes sont principalement la taxe pour frais (6,12 M€), les subventions (2,21 M€) et les prestations (4,48 M€) que les principales dépenses concernent le personnel (7,69 M€), le fonctionnement (4 M€) et l'investissement (0,59 M€) ;

Considérant que la chambre d'agriculture est gérée par 47 élus pour six ans dans le cadre de la mandature actuelle (2013-2019) ;

Considérant que la chambre a deux grandes missions, d'une part un rôle d'avis et de conseils auprès des Pouvoirs publics, d'autre part un rôle d'intervention et de conseil au service des agriculteurs et des partenaires professionnels ;

Considérant que les missions d'intervention de la chambre d'agriculture s'organisent autour de six services : Entreprises ; Territoires ; Promotions, communication et agri-tourisme ; élevage ; Vigne et vin ; mise à disposition de moyens humains et financiers en soutien et accompagnement d'initiatives professionnelles ;

Considérant que pour remplir ces missions, la chambre s'appuie sur une organisation de proximité articulée autour de huit antennes territoriales en lien avec les associations de développement agricole et rural (ADAR) intervenant dans l'animation et le développement des exploitations agricoles, deux groupements de production forestière (GPF) animant les actions de développement forestier et sept centres œnologiques (CEIOE) accompagnant les viticulteurs en matière d'analyses et de conseils œnologiques ;

Considérant que le patrimoine immobilier de la chambre comprend 14 sites, s'étend sur 10 532 m² détenus en propriété et 444 m² détenus en location ;

Considérant, s'agissant des sites en propriété, au vu des données fournies par la chambre :

Que le siège sis 17, cours Xavier Arnoz à Bordeaux, construit en 1986 sur 2 420 m² dont 1 002 m² de bureaux pour 56 personnes, soit un ratio d'occupation de 17,8 m² par agent, est géré en copropriété avec la FDSEA qui possède 387 m² ; 241 m² sont loués à divers organismes agricoles pour un montant de loyer chargé de 39 877 € ; le coût d'exploitation est 190 676 €, les frais de maintenance et entretien s'élèvent à 60 000 € par an ; des travaux de mise aux normes de la climatisation ont été engagés en 2014 pour un montant de 0,554M€ ;

Que le site de Blanquefort compte un lycée agricole, un ensemble de bâtiments qui héberge le service Vigne et vin de la chambre d'agriculture, l'antenne de Bordeaux-Aquitaine de l'institut français de la vigne et du vin, l'antenne bordelaise du laboratoire de conseil agronomique ainsi que l'EPLFPA Bordeaux –Gironde ; le tout sur 3 622m² dont 598 m² de bureaux pour 42 agents de la chambre , soit un ratio d'occupation de 14,2 m² ; 1 125 m² sont loués à des organismes extérieurs pour un montant de loyer de 67 103 €, le coût

d'exploitation est de 147 711 €, le coût de maintenance et entretien est évalué à 35 000 € par an et des travaux de mise en aux normes de la climatisation sont prévus pour 98 500 € ;

Que l'antenne de Coutras héberge 5 agents de la chambre sur 49 m² de bureaux soit un ratio de 9,8 m² tandis que 470 m² sont loués au centre œnologique pour un montant de 17 066 € ; le coût d'exploitation est de 8 153 €, les frais de maintenance et entretien s'élèvent à 4 000 € par an et des travaux de mise en normes de la climatisation ont été engagés pour 45 000 € ;

Que l'antenne des deux rives à Cadillac s'étend sur 915 m² partagés entre l'ADAR sur 169 m² pour 6 personnes (avec 51 m² de bureaux et un ratio de 8,5 m² par agent), le centre œnologique de Cadillac sur 648 m² et l'antenne du CER France sur 98 m² ; ces deux derniers acquittent un loyer de 33 422 € ; le coût d'exploitation est de 10 735 €, le coût de maintenance et entretien est évalué à 4 000 € par an ;

Que l'antenne Haute Gironde à Saint-Savin couvre 443 m² dont 143 m² à l'ADAR pour 9 agents (ratio de 8,9 m² par agent) et 300 m² loués au centre œnologique pour un montant de 30 274 € ; le coût d'exploitation est de 11 247 €, le coût de maintenance et entretien est évalué à 7 000 € par an ;

Que l'antenne de Langon à Mazères dont le bâtiment HQE a été inauguré en 2014, couvre 282 m² dont 169 m² occupés par l'ADAR avec 7 personnes (75 m² de bureaux soit un ratio de 10,7 m² par agent) et 113 m² loués à la CCI pour 12 022 € ;

Que l'antenne du Médoc à Pauillac héberge 11 personnes sur 1 200 m² dont 398 m² occupés par l'ADAR (ratio de 14,8 m² pour 163 m² de bureaux), 647 m² par le centre œnologique de Pauillac, 95 m² par le GPF du Médoc, 45 m² par le CRPF d'Aquitaine et 15 m² par le syndicat intercommunal des bassins ; les loyers annuels sont de 46 912 € ; le coût d'exploitation est de 22 244 €, le coût de maintenance et entretien est évalué à 7 000 € par an ;

Que le site de Rauzan sur 200 m² de locaux techniques, devrait accueillir en 2015 une plateforme technologique associant l'institut français du vin et l'institut des sciences de la vigne et du vin pour des expérimentations de vinification ; ce projet de halle technologique est actuellement à l'étude, ce qui explique les montants peu élevés du coût d'exploitation (859 €) et du coût de maintenance et entretien (1 000 € par an) ;

Que le site de Soussac est entièrement loué au centre œnologique de Soussac sur 732 m² pour un loyer de 45 012 € ; le coût d'exploitation est de 2 962 € ; des travaux de mise aux normes sont prévus pour un montant de 120 000 € ;

Que le site de Pian-sur-Garonne, de 120 m² est un local de collecte d'échantillons loué par le laboratoire de Soussac pour 11 253 € et utilisé uniquement en saison, ce qui explique un coût d'exploitation faible (183 €), les travaux de mise aux normes s'élèvent à 35 000 € ;

Considérant, s'agissant des sites en location :

Que l'antenne de Monségur compte 136 m² occupés par 4 agents de l'ADAR (ratio d'occupation de 13 m²) pour un coût d'exploitation de 7 000 € (loyer compris) ;

Que l'antenne de des deux rives à Créon héberge deux personnes sur 59 m² dont 33 m² de bureaux (ratio de 16,5 m²) avec un coût d'exploitation de 7500 € (loyer compris) ;

Que l'antenne de Castillon avec 2 agents de la chambre occupe 97 m² dont 72 m² de bureaux, partagés avec une association locale (ASCAR), le coût de fonctionnement (loyer compris) est de 5100 € ;

Que l'antenne de Sainte-Foy-la-Grande occupe 152 m² partagés avec une association locale (ASCAR) avec un coût de fonctionnement (loyer compris) est de 4 800 € ;

Considérant que l'ensemble des bâtiments est récent, accessible aux handicapés, en conformité avec la réglementation incendie, les réglementations thermiques et les normes du Grenelle de l'environnement relatives aux consommations d'énergie et de production de gaz à effet de serre, sauf le bâtiment du siège qui fait l'objet d'une étude ;

Considérant, s'agissant des travaux, qu'un appel d'offres pour l'ensemble des bâtiments de la chambre a été lancé en 2014 pour la mise aux normes de la climatisation pour un montant de 1,065 M€ ;

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

Que le choix du service de proximité aux agriculteurs conduit à un nombre élevé de sites, notamment des centres œnologiques avec des laboratoires afin de conduire les analyses rapidement et dans les meilleures conditions ;

Qu'une gestion économe vise à compenser le nombre important d'implantations par une rationalisation des surfaces occupées par la chambre, le développement de la location des surfaces excédentaires et des locaux techniques, la participation aux charges d'exploitation des entités hébergées, l'entretien et la mise aux normes des bâtiments ;

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 ;

Que le parc immobilier est récent et ne nécessite pas de gros travaux ;

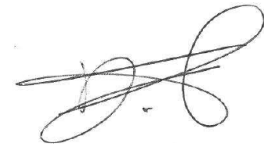
Considérant que des partenariats fonctionnels existent avec la CCI de Bordeaux notamment un partenariat sur le commerce du vin ; que les actions sont peu nombreuses avec les CMA en raison de champs d'activité très différents ;

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

Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances du 3 septembre et du 15 octobre 2014 fait les observations suivantes sur la stratégie immobilière de la chambre d'agriculture de Gironde :

1. Le Conseil relève la gestion rigoureuse de la chambre d'agriculture de Gironde, basée sur l'adéquation des moyens aux missions, une valorisation des surfaces et l'importance des prestations de service. Il constate que la chambre perçoit des loyers pour tous les occupants extérieurs qui acquittent eux-mêmes les frais d'exploitation des locaux occupés.
2. Le Conseil observe que la chambre d'agriculture de Gironde développe un professionnalisme dédié aux métiers du vin, ce qui conditionne très largement la composition du patrimoine immobilier et le maillage des implantations. Cette multiplication de sites qui correspond à des besoins spécifiques et induit une demande forte de locaux techniques très performants et de proximité, est compensée en partie par un partage des surfaces possédées et par la location des surfaces techniques produisant des ressources complémentaires pour limiter les charges d'exploitation et contribuer à une maîtrise des coûts. Le ratio d'occupation des bureaux est globalement respecté. Le Conseil constate cependant que le parc immobilier détenu majoritairement en propriété, stable dans sa composition ne fait pas l'objet d'une stratégie pluriannuelle.
3. Le Conseil note une coopération professionnelle avec la chambre de commerce et d'industrie de Bordeaux 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