



## AVIS

### **Sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Institut des sciences et industries du vivant et de l'environnement (AgroParisTech)**

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, portant notamment sur le recensement et la gestion dynamique du patrimoine détenu ou occupé par les opérateurs de l'État ;

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 la circulaire du ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État du 16 septembre 2009 relative aux modalités de réalisation des schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI) des opérateurs et de leurs échéances ;

Vu le projet de schéma pluriannuel de stratégie immobilière d'AgroParisTech établi le 15 juillet 2010 et mis à jour en décembre 2010;

Vu les réserves émises par France Domaine le 21 février 2011 et l'avis favorable du 6 juin 2011 à la suite des compléments apportés ;

Après avoir procédé à l'audition de Monsieur Gilles TRYSTRAM, Directeur Général d'AgroParisTech, et de Monsieur Jérôme DEVISMES, Directeur du patrimoine immobilier et des achats publics, et de Madame Marion PHAM responsable de l'immobilier durant la séance en formation restreinte du 3 octobre 2012 ;

Considérant que le patrimoine placé sous la responsabilité d'AgroParisTech s'étend sur 130 847 m<sup>2</sup> SHON, dont la majorité des biens sont mis à disposition par l'État, seuls les sites de Nancy et Kourou étant des biens propres ; que ce patrimoine inclut des résidences étudiantes et des logements pour le personnel ; que l'établissement dispose également d'un patrimoine foncier non bâti d'environ 1230 hectares.

Considérant que le patrimoine d'AgroParisTech est localisé sur huit sites, dont les quatre plus importants sont en Ile-de-France (Paris Claude Bernard, Paris Maine, Massy et Thivernal-Grignon) ; que ce patrimoine est spécifique puisque dédié majoritairement à la recherche et à l'enseignement ; que les surfaces de bureaux représentent seulement 16% du parc d' Agro Paris Tech ; que le rendement d'occupation dans l'utilisation des surfaces (12m<sup>2</sup> SUN/poste de travail) n'est respecté que sur deux sites (Paris Claude Bernard et Kourou).

Considérant que l'opération principale du projet de schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) consiste à regrouper les établissements parisiens sur un site unique à Saclay, permettant de réduire les surfaces de 92 460 m<sup>2</sup> SHON (hors résidences étudiantes) à 64 000 m<sup>2</sup> SHON.

Considérant que le projet d'installation à Saclay répond tant à des besoins pédagogiques et scientifiques, en rapprochant la formation des laboratoires de recherche, qu'à des besoins économiques et de bon fonctionnement ; que le total des économies attendues (économies sur fonctionnement, liées au transfert de la maintenance/exploitation/entretien au prestataire privé et économies sur les crédits d' investissements) est croissant entre 2018 et 2044 ; qu'il est estimé à 2,9M€ TTC par an entre 2018-2020 jusqu'à 4,55 M€ TTC par an entre 2028-2044.

Considérant que ce projet fait appel à un montage juridique particulier, le partenariat public-public consistant à créer une société de droit privé (société par actions simplifiée) dont les actionnaires seraient des établissements publics (AgroParisTech, l'Institut National de la recherche Agronomique et la Caisse des dépôts et consignations) ; que ce projet est dans l'attente de la création de cette société de réalisation pour poursuivre son développement.

Considérant que ce projet d'un montant de 238 millions d'euros pour 64 000 m<sup>2</sup> SHON propose en contrepartie de l'importance de l'investissement initial un bâtiment exemplaire en termes de rationalisation des espaces et performance énergétique ; qu'il n'est toutefois pas connu à ce stade le niveau des performances énergétiques proposé par ce projet.

Considérant que le financement de ce projet est assuré à 47 % par les produits de cession des sites d'AgroParisTech.

Considérant toutefois que la capacité de financement est en cours d'expertise par le ministère de tutelle et que des inquiétudes existent quant aux produits attendus pour certains de ces sites (notamment Grignon) ; qu'au regard des estimations de France domaine, un total de 126,2 M€ hors droits de transaction est attendu pour l'ensemble des sites parisiens ; que cette estimation est d'environ un tiers en moyenne en dessous de la valeur vénale hors contraintes issues du PLU selon des expertises réalisées en 2008 et que l'écart porte sur des valeurs importantes notamment pour le site de la rue Claude Bernard évalué à 112 M€ par un cabinet spécialisé et désormais à 70 M€ par France Domaine (du fait de la modification générale du Plan local d'urbanisme de la ville de Paris en 2006 et 2012, et de sa situation en secteur d'équipements universitaires) et pour le site situé avenue du Maine désormais estimé à 14,25 M€ contre 28 M€ du fait de l'affectation de l'emprise à une résidence pour l'habitat des personnes âgées et dépendantes ; que le total de pertes de recettes pour ces deux emprises s'élève ainsi à environ 56M€ au minimum.

Considérant que les autres opérations du SPSI consistent pour l'essentiel en des travaux d'investissement indispensables pour permettre l'exploitation des centres franciliens jusqu'à la

réalisation du campus de Saclay et en des projets de sauvegarde des bâtiments, de mise en sécurité et mise en conformité pour l'ensemble de ces centres, Kourou, Nancy et Montpellier.

Que le total des investissements nécessaires à l'exploitation des centres est ainsi estimé à 5 189 000 €, dont 3 307 000 € représentent des investissements de mise en sécurité prioritaires et urgents.

Considérant que les travaux d'accessibilité des sites aux personnes handicapées nécessitent, selon une première étude conduite par le ministère en charge de l'agriculture, cinq millions d'euros HT hors aménagement des espaces extérieurs et voiries ; que ce dernier volet est important pour les centres de Massy et Grignon ; qu' une seconde étude sollicitée par l'opérateur auprès d'un architecte, retient une estimation globale de 20 M€ TTC ; qu'à ce jour, seuls les travaux d'aménagement de l'entrée principale du centre Claude Bernard sont financés.

Considérant que la réflexion sur les travaux d'amélioration de la performance énergétique se limite au périmètre des centres franciliens de l'établissement ; qu'une étude conclut à un coût global de 43 M€ TTC ; qu' à ce jour, seules les menuiseries extérieures du centre Claude Bernard ont été remplacées en partie ; que par ailleurs, la première tranche des travaux de mise en sécurité du site de Montpellier prévoyait des travaux d'amélioration énergétique financés au titre du plan de relance économique de 2008-2009.

Les représentants d'AgroParisTech ayant été entendus en leurs explications,

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de ses séances du 3 octobre et du 14 novembre 2012, formule les remarques suivantes :

1. Le Conseil souligne la qualité technique du dossier qui lui a été présenté.
2. Le Conseil constate qu'AgroParisTech doit densifier ses espaces tertiaires de façon à réduire ses surfaces et respecter les ratios d'occupation fixés par le politique immobilière de l'État pour les locaux tertiaires de l'ensemble de ses site ; que le projet Saclay conduirait à une réduction d'environ 30 % des surfaces (en m<sup>2</sup> SHON) et respecterait les recommandations de France domaine et notamment le ratio d'occupation de 12 m<sup>2</sup> SUN par poste de travail pour les espaces tertiaires, répondant ainsi à cette directive.
3. Toutefois, le Conseil relève le coût élevé de ce projet, environ 4 192 € TTC par m<sup>2</sup> SHON et souligne qu' à cette condition financière l'exemplarité en termes de performance énergétique est indispensable ; le Conseil estime que la construction envisagée doit être un bâtiment à énergie positive et invite l'opérateur à la plus grande vigilance quant à cette réalisation.
4. Le Conseil note que le projet de Saclay met en œuvre un montage juridique particulier de partenariat public-public. Le Conseil qui y voit une nouvelle illustration de la difficulté à réaliser des opérations importantes dans le cadre du budget et des procédures de maîtrise d'ouvrage publique classique, considère que France Domaine doit piloter un tel montage, quels que soient le soutien juridique proposé par le ministère de tutelle et la compétence de l'opérateur.
5. Le Conseil relève que le financement du projet Saclay repose en partie sur les cessions des sites parisiens ; qu'une inquiétude demeure sur le montant réel des cessions alors que le montant pris en compte dans le plan de financement se fonde sur des évaluations déjà très obérées par les contraintes liées à la destination des emprises ; qu'une baisse trop significative des montants envisagés compromettrait ce plan de financement et que la destruction de valeur issue d'une valorisation sous optimale pourrait remettre en cause un projet approuvé dans son principe. Le

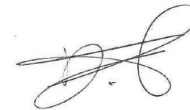
Conseil regrette que des décisions d'urbanisme prises par la collectivité locale apparemment sans concertation avec l'État et encore moins avec l'opérateur concerné aient pour effet de mettre en danger la réalisation d'un projet indispensable tant pour la qualité de l'enseignement supérieur et de la recherche, que de la modernisation des bâtiments pour les mettre aux normes d'accessibilité et du Grenelle de l'environnement.

6. Que ce contexte pourrait induire un surcoût de fonctionnement substantiel dans la mesure où le projet serait différé ou réalisé par tranches, notamment en termes de report des suppressions d'emplois prévues.

7. Le Conseil constate, enfin, que ce projet d'envergure conduit AgroParisTech à n'entreprendre qu'un minimum de travaux dictés par l'urgence et la mise en sécurité et à négliger toute démarche d'optimisation et de valorisation du reste du bâti et du non bâti. Le Conseil attire l'attention de l'opérateur à n'envisager des travaux de mise aux normes que sur les sites pérennes et indispensables à son activité, notamment en région parisienne.

8. D'une manière générale, le Conseil souligne que toute décision qui affecte la valeur d'un bien immobilier, qu'elle soit prise par l'État ou une collectivité locale, devrait être précédée d'une étude d'impact permettant d'en apprécier les conséquences. Cette démarche est indispensable pour que les responsables des politiques publiques arbitrent en toute connaissance des conséquences, notamment financières, de leurs décisions. Le Conseil suggère que ce manque à gagner soit maîtrisé dans sa durée, par la réévaluation périodique des contraintes urbanistiques d'une part et d'autre part dans le cadre de dispositions, telles les baux à long terme, permettant la valorisation à terme des biens concernés.

**Pour le Conseil,  
son Président**



**Jean-Louis DUMONT**