



## AVIS

### sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'agence de l'eau Adour Garonne

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 et de la fonction publique du 26 décembre 2008 relative à l'immobilier des opérateurs et organismes divers de l'exerçant leurs missions en matière d'enseignement supérieur ;

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 schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'agence de l'eau du 17 juin 2010, la note complémentaire du 6 décembre 2011 ;

Vu le protocole de coopération entre l'office national de l'eau et des milieux aquatiques (ONEMA) et les six agences de l'eau signé en juillet 2010 et la décision du 5<sup>ème</sup> conseil de modernisation des politiques publiques de mars 2011 relative à la poursuite des mutualisations entre l'ONEMA et les agences de l'eau. Ces mutualisations concernent l'entrée en vigueur de référentiels communs sur la surveillance et l'évaluation de l'État des milieux aquatiques, la finalisation des modalités de recouvrement des redevances, le développement d'un logiciel commun de gestion de ressources humaines.

Vu les avis du service France Domaine du 19 novembre 2011 et du 10 avril 2012 ;

Après avoir procédé à l'audition de Monsieur Jean-Gabriel Mc COOK, secrétaire général de l'agence de l'eau Adour Garonne et de M Xavier ETCHART, directeur du département Gestion des infrastructures, modernisation et innovations technologiques, durant sa séance du 19 juin 2012 ;

Considérant que l'agence de l'eau Adour Garonne, une des six agences de l'eau en France, est un établissement à caractère administratif sous tutelle du ministère chargé de l'écologie, créée par la Loi sur l'eau de 1964 pour prendre en charge la gestion décentralisée de la politique de l'eau ;

Considérant que l'agence de l'eau est dotée de la personnalité civile et de l'autonomie financière grâce à des ressources fiscales qu'elle perçoit directement sous forme de redevances. Elle attribue des aides financières pour améliorer la qualité de l'eau sur des projets conduits par des collectivités, des entreprises, des agriculteurs ou des particuliers ;

Considérant que l'agence de l'eau est administrée par un conseil d'administration qui définit un programme d'intervention pluriannuel et vote le budget et que le comité de bassin appelé aussi « parlement de l'eau », oriente les actions de l'agence de l'eau à travers l'élaboration, le suivi et la mise à jour, tous les six ans, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ;

Considérant que l'agence de l'eau Adour Garonne étend son activité sur les bassins hydrographiques de l'Adour, La Garonne, la Dordogne, la Charente, le Lot et le Tarn soit sur les régions Aquitaine, Midi -Pyrénées et Poitou-Charentes ;

Considérant que l'agence de l'eau compte 265 postes budgétaires, 314 effectifs physiques et 314 postes de travail, répartis dans les cinq délégations régionales (Toulouse, Bordeaux, Brive, Pau et Rodez) et au siège à Toulouse ;

Considérant que le siège à Toulouse est un bien propre de 5 671 m<sup>2</sup> SUB et 2 272 m<sup>2</sup> SUN dont 2 272 m<sup>2</sup> de bureaux pour 225 postes de travail et un ratio de 12,97m<sup>2</sup> par agent ; qu'il est composé de deux bâtiments, un bâtiment datant du XVIII<sup>e</sup> siècle (« Lauragais » ) en cours de restructuration et un bâtiment datant de 1986, construit pour l'agence de l'eau et comprenant plusieurs salles de réunion équipées en visioconférence afin de réduire les déplacements avec les autres délégations et de salles d'accueil pour des manifestations ; que des superficies de terrain restent disponibles et sont utilisées pour construire un nouveau bâtiment de 1 500 m<sup>2</sup> destiné à accueillir au rez de chaussée des espaces mutualisés (une salle de restauration pour l'ensemble du site, la salle informatique de l'agence), au premier étage la délégation interrégionale de l'office national de l'eau et des milieux aquatiques (ONEMA) et au second étage la délégation de Toulouse de l'agence de l'eau ;

Considérant que la délégation de Bordeaux; sise dans le quartier d'affaires de Bordeaux-Lac, est la plus grosse délégation ; qu'elle est hébergée dans un immeuble qui est un bien propre, situé dans une copropriété de trois bâtiments, de construction récente, lequel accueille 23 postes de travail sur 660 m<sup>2</sup> SUB et 334 m<sup>2</sup> SUN, soit un ratio d'occupation de 14,52 m<sup>2</sup> par agent ;

Considérant que la délégation de Brive est sise dans un immeuble détenu en propriété, récent et en bon état, sans travaux, de 381 m<sup>2</sup> SUB et 235 m<sup>2</sup> SUN soit un ratio de 20,94 m<sup>2</sup> pour 16 postes de travail ;

Considérant que la délégation de Pau est installée dans un bien propre, de construction récente sur 381 m<sup>2</sup> SUB et 235 m<sup>2</sup> SUN dont 183 m<sup>2</sup> de bureaux pour 16 postes de travail, soit un ratio de 14,69 m<sup>2</sup> par agent. Des travaux d'isolation des murs et installation d'une VMC sont en cours ;

Considérant que la délégation de Rodez est implantée dans un immeuble en location sur 341 m<sup>2</sup> SUB et 185 m<sup>2</sup> SUN pour 16 postes de travail soit un ratio de 13,21 m<sup>2</sup> par agent ;

Considérant que la délégation de Toulouse occupe un immeuble en location jusqu'en fin 2013, sur 495 m<sup>2</sup> SUB et 274 m<sup>2</sup> SUN pour 20 postes de travail, soit un ratio de 13,7 m<sup>2</sup> par agent. Cette location sera abandonnée fin 2013 quand la construction d'un bâtiment HQE sur le terrain du siège de l'agence sera achevée. Cette construction vise un objectif de consommation d'énergie limitée à 50 % de la consommation de même surface respectant les standards de la norme 2005. L'installation de géothermie (pompes à chaleur eau) est en cours d'étude et rendrait le bâtiment à énergie positive, sans climatisation, avec des pare soleil et un toit végétalisme ;

Considérant que, outre la construction du nouveau bâtiment, les principales évolutions en cours sont dans le bâtiment du siège, la rénovation de la salle du conseil pour accueillir 120 à 150 personnes et pour pouvoir organiser aussi les réunions du comité de bassin et supprimer ainsi la location de salles, opération achevée fin 2012 ou en 2013 ;

Considérant que la rénovation en 2013 du bâtiment « Lauragais » permettra de rapatrier tout le personnel dans le bâtiment du siège et de libérer tous les espaces et de les dédier à l'organisation de réunions avec les partenaires de l'agence et à des actions d'informations et de communication envers les associations, le grand public, les scolaires ;

Considérant que la stratégie immobilière de l'agence consiste en deux axes, l'un relatif à une rationalisation des occupations avec transfert du personnel du siège vers les délégations, comme prévu dans le projet d'établissement, ce qui permettra d'améliorer le ratio d'occupation des délégations mais pas celui du siège ; l'autre relatif à une amélioration de la performance énergétique et du bilan de gaz à effet de serre par des travaux d'isolation et de modernisation des équipements techniques ;

Considérant que l'agence de l'eau, en tant qu'opérateur de l'État, a mis en œuvre des mesures d'économies tant sur les charges de fonctionnement (réduites de 10 % depuis trois ans), que sur son parc automobile et que l'agence poursuit un plan de performance énergétique depuis trois ans avec l'appui de l'ADEME et d'un bureau d'études ;

Considérant que l'agence dispose d'un responsable immobilier qui pilote les prestataires dans le cadre d'un contrat multiservices externalisé et fait appel à une maîtrise d'ouvrage pour les travaux, les petits travaux étant assurés par un agent en interne ;

Les représentants de l'agence de l'eau Adour Garonne ayant été entendus en leurs explications,

Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances du 19 juin et 2012 et du 12 septembre 2012, fait les observations suivantes sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'agence de l'eau Adour Garonne :

1. Le Conseil constate que l'agence applique en partie les règles des administrations, étendues aux opérateurs (réduction des personnels, maîtrise des dépenses de fonctionnement, rationalisation des implantations immobilières). Ainsi l'agence a réduit ses dépenses de fonctionnement de 10% en trois ans, de 20 % les déplacements en installant dans les salles de réunion des équipements de visioconférence et son parc automobile de 12% ;
2. Le Conseil appelle l'agence au respect de la norme des 12 m<sup>2</sup> SUN/poste de travail sur les locaux tertiaires, notamment dans les délégations. Le ratio moyen des délégations est passé de 17,72 m<sup>2</sup>/PdT à 15,66 m<sup>2</sup> par transfert de huit postes ouverts en délégations comme prévu dans le projet d'établissement.
3. Le Conseil remarque que l'agence conduit une politique d'entretien et de maintenance privilégiant l'emploi de matériaux et de technologies respectueux de l'environnement et visant à améliorer les efforts de performance énergétique sur les bâtiments (par exemple travaux d'isolation de la toiture du siège avec de la laine de mouton, suppression de l'amiante, pose de films solaires sur le bâtiment de la délégation de Bordeaux).
4. Le Conseil se félicite du regroupement de la délégation de Toulouse de l'agence de l'eau et de la délégation interrégionale de l'ONEMA, qui s'inscrit dans le cadre de l'application d'une décision politique préconisant la mutualisation et le renforcement de la collaboration entre les agences de l'eau et l'ONEMA au niveau des bassins.
5. Le Conseil souligne que le projet de construction d'un bâtiment neuf regroupant sur 1 500 m<sup>2</sup> SUB, 30 personnes de l'ONEMA et 20 personnes de la délégation de Toulouse sur 600 m<sup>2</sup> SUB chacune, avec mutualisation des salles informatiques, documentaires et un restaurant doit s'inscrire dans le respect des normes de la politique immobilière, notamment avec paiement par l'ONEMA d'un loyer au prix du marché, et le respect impératif de la norme des 12 m<sup>2</sup>SUN/PdT dans le cadre d'une construction en cours. Avec un coût de projet financé sur fonds propres de 3,1 M€ incluant l'installation de la géothermie, les économies réalisées consistent en l'abandon du bail (100 000€ par an), une baisse de 8 % des charges immobilières et de 56% des charges de fonctionnement. Le Conseil note que le retour sur investissement doit rester inférieur à 15 ans.
6. Le Conseil souligne la nécessité, en contrepartie de ce projet, de la cession du bâtiment du Lauragais ; S'il entend en partie les arguments en faveur du maintien de sa propriété car le bâtiment est très intégré dans l'enceinte de l'agence, le Conseil s'interroge sur le projet tendant à faire de ce lieu une vitrine de l'agence en concertation avec la mairie de Toulouse, la DREAL et d'autres partenaires, autour d'expositions sur la problématique de l'eau. Le Conseil considère qu'une valorisation réelle doit être recherchée. Dans le contexte actuel des finances publiques, alors que nombre de projets immobiliers présentés au Conseil souffrent d'un défaut de financement malgré leur pertinence fonctionnelle, l'État, tutelle de ses opérateurs, financés sur des mesures fiscales parafiscales ou liées à leur mission de service public, a le devoir de veiller à la valorisation maximale de leurs biens immobiliers.
7. Le Conseil souligne que le service chargé de l'immobilier se limite à un responsable qui pilote les prestataires dans le cadre d'un contrat externalisé multiservices et d'une maîtrise

d'ouvrage pour les gros travaux : il recommande que le rôle d'appui de la DREAL soit clarifié pour les opérateurs comme pour les services sur la base des moyens affectés à ces services.

8. Le Conseil constate que la question de la valeur des biens portés au bilan de l'Agence n'est pas une donnée fondamentale pour les responsables auditionnés. Il recommande que la valeur des biens propres soit mieux affichée et prise en compte dans la stratégie de l'opérateur.
9. Le Conseil constate que l'agence n'a pas présenté un budget de fonctionnement et lui demande de fournir ce document ainsi qu'un budget de la construction du bâtiment de la délégation de Toulouse et les ratios de surface de ce nouveau bâtiment.

**Pour le Conseil,  
son Président**



**Jean-Louis DUMONT**