



## AVIS

### **Sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Institut national de la recherche agronomique (INRA)**

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 de l'INRA retenu le 5 novembre 2010 et mis à jour le 22 juillet 2011 ;

Vu l'avis du service France Domaine du 19 mai 2011 assorti de deux remarques et de deux réserves structurantes ;

Vu l'avis favorable du service France Domaine du 10 octobre 2011 assorti de deux observations et d'une réserve structurante relative à la stratégie de localisation du siège ;

Après avoir procédé à l'audition de M. Michel EDDI, Directeur Général Délégué de l'INRA et de M. Pierre-Henri DUÉE responsable de la mission d'audit interne et président de la commission nationale des opérations immobilières, durant sa séance en formation restreinte du 3 octobre 2012 ;

Considérant que l'INRA exploite 9 598 ha, dont 39 % en propriété directe, 51 % sous différents statuts (baux ruraux, baux emphytéotiques, mises à disposition) et 10 % sous forme de biens domaniaux, que le patrimoine bâti est constitué de 2 522 bâtiments, représente une surface hors œuvre nette totale de 1 130 710 m<sup>2</sup> dont 88 % en propriété directe, 3 % mis à disposition par l'État, 3 % loué à des tiers et 7 % sous convention d'accueil avec les établissements partenaires de l'enseignement supérieur agricole dépendant du ministère de l'agriculture.

Considérant que l'évaluation du patrimoine bâti estimé sur la base du coût de reconstruction hors assiette foncière de 1999 réactualisé à partir de l'indice BT01, porte à 814,1 M€ la valeur de ce patrimoine bâti, soit 720 € / m<sup>2</sup> SHON.

Considérant que la majorité du bâti de l'INRA a plus de 30 ans et qu'une fraction importante de ce patrimoine nécessite d'être réhabilité et restructuré.

Considérant que le patrimoine de l'INRA est réparti sur 137 sites du territoire français et que celui-ci est spécifique puisque dédié majoritairement à la recherche et à l'enseignement.

Considérant que les surfaces de bureaux et réunions représentent seulement 18% du parc de l'INRA et que le ratio d'occupation moyen des bureaux s'élève à 14,4 m<sup>2</sup> SUN / ETP les écarts variant de 10,8 m<sup>2</sup> à 23,4 m<sup>2</sup> entre les centres.

Considérant que 88 % des surfaces de logements sont affectées par nécessité absolue de service aux agents soumis à des astreintes et que l'Établissement conduit une réflexion sur l'intérêt de déléguer les investissements et la gestion de tout ou partie de ce patrimoine à un opérateur.

Considérant que la stratégie patrimoniale de l'INRA se décline en quatre objectifs opérationnels : s'inscrire dans les orientations scientifiques de l'institut et spécialiser scientifiquement les dispositifs de recherche au niveau territorial grâce à des « opérations structurantes » ; adapter le réseau des plateformes et des unités expérimentales aux besoins de la politique scientifique de l'institut ; répondre aux normes relatives à la protection des personnes, des biens et de l'environnement ; réduire l'empreinte énergétique du bâti et s'inscrire dans une politique de développement durable.

Considérant que l'INRA s'est dotée d'une commission nationale des opérations immobilières pour assurer la coordination de sa fonction immobilière organisée sur trois niveaux, le service des affaires immobilières et foncières (SAIF) regroupant au niveau national la maîtrise d'œuvre intervenant en appui des différentes maîtrises d'ouvrage ; les centres régionaux constituant l'échelon opérationnel assurant également l'entretien du clos et du couvert des installations existantes ; les départements scientifiques et leurs unités étant le lieu d'expression des besoins.

Considérant le projet de l'INRA de développer un dispositif de mise à jour des données, fluide et réactif de son système d'information patrimonial, d'interfacer celui-ci avec Chorus ReFX et d'informatiser parallèlement les processus de gestion de la fonction immobilière.

Considérant que l'INRA s'engage à réduire de 10 % les surfaces de son patrimoine bâti pour le ramener à 1 Mm<sup>2</sup> en 2014 et que son ambition est de faire de cette réduction un facteur de modernisation, en réinvestissant les moyens financiers ainsi dégagés dans l'optimisation de ce patrimoine

Considérant que l'INRA a mis en place des règles de gestion permettant de compenser les autorisations de création de surfaces nouvelles par des suppressions de surfaces existantes, et qu'il est envisagé d'introduire prochainement un loyer budgétaire qui permette de valoriser économiquement le coût des variations de surfaces mises à disposition pour responsabiliser les utilisateurs en interne.

Considérant que le schéma prévisionnel de financement du SPSI sur la période 2011-2015 prévoit un budget global de dépenses immobilières de près de 160 M€ dont 20 % seraient financés par des produits de cession.

Considérant que l'Institut s'engage à rechercher les synergies possibles avec ses différents partenaires en région, afin de mieux répondre aux évolutions des besoins de modernisation et de mise aux normes de ses infrastructures.

Considérant le projet de campus du plateau de Saclay intégrant à l'horizon 2016, un programme immobilier de 68 000 m<sup>2</sup> SHON commun à l'INRA et AgroParisTech présentant un investissement de 227,8 M€ couvert par les produits de cession des sites franciliens d'AgroParisTech, une contribution de l'INRA de 20 M€ à l'investissement, le redéploiement attendu de projets inscrits au CPER et une contribution du plan Campus.

Considérant que l'INRA n'envisage aucune évolution de la carte des implantations avant une dizaine d'années et que la direction de l'INRA exclut à moyen terme toute politique de cession de son siège de la rue de l'Université.

Les représentants de l'INRA 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 les progrès accomplis par l'Institut dans la structuration de sa fonction immobilière, encourage l'INRA à poursuivre les efforts de professionnalisation de sa gestion et insiste sur la nécessité de se doter d'un système d'information adapté.
2. Le Conseil invite l'INRA à densifier ses espaces tertiaires, en parallèle de la stratégie de réduction globale des surfaces, de façon à respecter les ratios d'occupation fixés par la politique immobilière de l'État pour les locaux de bureau
3. Le Conseil engage l'INRA à compléter son évaluation du bâti par une évaluation de la valeur vénale de son patrimoine.
4. Le Conseil encourage l'INRA à la mise en place effective d'un dispositif de loyers internes calculé sur la base de cette double évaluation.
5. Le Conseil appelle l'INRA à intégrer la dimension financière de l'immobilier dans l'élaboration de sa stratégie et attire son attention sur le fait que les mécanismes mis en place pour atteindre les objectifs de réduction de surfaces ne doivent pas se traduire par une destruction de valeur. A cet égard certaines cessions permettraient de réduire les coûts d'entretien dont la charge n'est pas totalement assumée à ce jour
6. Le Conseil considère que la spécialisation territoriale du dispositif scientifique autour de pôles thématiques régionaux doit s'accompagner d'une rationalisation des implantations et dans

cette perspective, encourage l'INRA à intensifier ses partenariats locaux sous l'angle de la mutualisation des infrastructures.

7. Le Conseil relève que les justifications de la localisation du siège de l'établissement rue de l'université et de diverses implantations parisiennes apparaissent moins fonctionnelles qu'historiques voire de confort. Le Conseil rappelle que dans le contexte de crise des finances publiques, une localisation bien desservie en périphérie parisienne permet des économies notables sans nuire au bon fonctionnement du service public. Cette remarque est d'autant plus importante que le Conseil constate qu'une inquiétude demeure sur le financement du projet Saclay. Il suggère donc, qu'une augmentation de la contribution de l'INRA à ce projet pourrait être justifiée dans le cadre d'un nouveau schéma stratégique pour la région Ile-de-France permettant de rationaliser ses implantations par regroupement sur des sites où valeur vénale et valeur d'usage sont en adéquation.

**Pour le Conseil,  
son Président**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JL Dumont', written over a faint circular stamp.

**Jean-Louis DUMONT**