



AVIS

sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'institut français du cheval et de l'équitation (IFCÉ).

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 la circulaire interministérielle du 15 avril 2011 relative au transfert de propriété au profit des établissements publics à caractère scientifique, culturel et professionnel (EPSCP) des biens immobiliers appartenant à l'État ;

Vu le projet de schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'institut français du cheval et de l'équitation de septembre 2010 ;

Vu l'avis du service France Domaine du 12 décembre 2011 ;

Vu l'avis du ministère de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche, de la ruralité et de l'aménagement du territoire du 5 octobre 2011 ;

Après avoir procédé à l'audition de MM Christian VANIER, directeur général et Philippe CHANTEUR, secrétaire général de l'IFCÉ, en présence de M Xavier AURIAC-MEILLEUR de la direction des affaires financières, sociales et logistiques du ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt et Mme Morgane LETHUILLÉ, représentante de France Domaine ;

Considérant que l'institut français du cheval et de l'équitation est un établissement public à caractère administratif, créé en 2010 par regroupement des Haras nationaux et de l'École nationale d'équitation (ÉNE) de Saumur, placé sous la tutelle conjointe des ministres chargés de l'agriculture et des sports.

Considérant que l'IFCÉ a pour mission de promouvoir l'élevage des équidés, les activités liées au cheval et de favoriser le rayonnement de l'équitation et l'art équestre en partenariat avec les organisations socioprofessionnelles, les collectivités locales et les associations ;

Considérant que l'équitation de tradition française est inscrite depuis 2011 sur la liste représentative du patrimoine culturel immatériel de l'humanité par l'UNESCO ;

Considérant que l'établissement se désengage des activités d'étalonnage transférées au secteur concurrentiel par la création d'un groupement d'intérêt public (GIP) France-Haras, ce qui entraîne une forte restructuration des 76 centres techniques présents dans les départements et une perte importante de recettes, ce transfert devant être achevé en 2014 ;

Considérant que la fusion des deux établissements implique une forte réduction des effectifs avec une baisse de 50 ETP par an durant neuf ans, touchant en particulier les métiers du cheval ;

Considérant que l'établissement compte 810 agents dont environ 50 % d'administratifs fin 2010 et doit en compter 450 à terme ;

Considérant que l'IFCÉ possède un parc immobilier sur dix huit sites sur une emprise foncière de 1 837 hectares et un bâti de 161 000 m² SHON sur 345 bâtiments (dont 62 à usage de bureaux, 190 bâtiments d'exploitation et 93 bâtiments à usage principal de logements) et que le patrimoine non bâti constitué de terres agricoles, de terrains, de bois n'est pas présenté dans le SPSI,

Considérant que sur les dix huit sites, neuf sont en propriété et neuf sont loués ou mis à disposition par les collectivités locales, les biens propres représentent 82 % de l'emprise foncière et 53% de la surface bâtie dont le site du Pin concentre à lui seul 60 % de l'emprise foncière et 10 % du bâti ;

Considérant que l'essentiel du parc immobilier se constitue des haras nationaux, composés de bâtiments anciens, très hétérogènes puisqu'un haras type comprend onze bâtiments dont des bureaux, des logements, des écuries, des manèges, des installations annexes comme des selleries, des locaux de stockage, des infirmeries laboratoires et locaux vétérinaires, ce qui rend leur cession difficile,

Considérant que le patrimoine est sous occupé avec un ratio d'occupation par agent en moyenne de 19m² et une importante vacance des boxes de chevaux dont 67 % seulement sont occupés tout au long de l'année :

Considérant que la stratégie immobilière de l'IFCÉ repose sur deux objectifs : la création de pôles hippiques en partenariat avec les collectivités locales et la rationalisation des sites ;

Considérant que la création de pôles hippiques vise à transférer la responsabilité immobilière à une structure tierce, pour les sites en propriété ou à rétrocéder l'entretien du propriétaire au propriétaire pour les sites en location ;

Considérant que les opérations de transfert aux collectivités locales par la création de syndicats mixtes sur la base d'autorisations d'occupation temporaire (AOT) à 30 ans se heurtent aux difficultés financières des collectivités locales qui bien que très intéressées par la reprise des sites n'offrent pas de contrepartie financière, ce que oblige l'IFCÉ à geler ces opérations;

Considérant que la formule de partenariats privés autour d'activités économiques annexes, l'IFCÉ devenant locataire, connaît quelques illustrations (dans le Lot, une clinique d'équithérapie) mais est encore peu développée ;

Considérant que l'IFCÉ cherche à améliorer la performance immobilière de chaque site soit par mutualisation soit par rationalisation ;

Considérant que la mutualisation des sites est limitée en raison de la proximité souhaitée entre les haras et les professionnels de la filière cheval et de l'équitation, de l'implantation des sites sur l'ensemble du territoire, de la spécialisation des haras ; que seuls les sites de Tarbes et Gelos peuvent être regroupés ;

Considérant que la rationalisation des sites est elle aussi difficile car les haras sont des complexes homogènes, dont l'allotissement pour ne céder que les surfaces inexploitées est malaisé alors que les cessions en bloc présentent peu d'intérêt pour le marché immobilier local.

Considérant que la RGPP prévoyait la cession de huit haras mais que trois seulement ont été engagées, à Compiègne, Annecy et Blois ; que le site de Compiègne composé d'une dizaine de bâtiments classés monuments historiques et situé en centre ville a donné lieu à la modification du PLU pour permettre la vente à la découpe à l'exclusion de la partie centrale du haras, ce qui a reporté le processus de vente ; que les cessions des haras nationaux d'Annecy et de Blois dont les estimations de vente ont fluctué, rencontrent des contestations judiciaires ;

Considérant que la fermeture de haras n'a pas à ce jour été décidée par la tutelle ni par le conseil d'administration de l'IFCÉ ;

Considérant que les propriétés agricoles, notamment les terres agricoles, sont cédées lorsqu'elles sont devenues inutiles mais gardées quand elles sont incluses dans d'autres biens ou pour maîtriser le foncier et l'environnement des établissements ;

Considérant que l'immobilier de l'ÉNE à Saumur comprend deux sites, l'école proprement dite qui héberge le Cadre Noir et le site des équipements sportifs où s'entraîne l'équipe nationale d'équitation, propriété de l'Etat en cours de transfert à l'ÉNE ;

Considérant que les logements destinés aux agents sont cédés quand ils sont situés en dehors de site. Ainsi la maison du directeur de l'ENE au cœur de Saumur, la maison du sous-directeur du haras à Compiègne, le village de logements à Saint-Lô seront vendus en 2013 ;

Considérant que l'IFCÉ qui évoque 140 logements mis à disposition de ses agents dont 51 sous le régime de l'utilité de service, 1 sous régime de la nécessité absolue de service et 88 sous le régime d'occupation précaire (convention d'AOT) doit mettre ses logements en conformité avec la nouvelle réglementation relative aux concessions de logements (articles R 2124-65 et R2124-68 du CG3P) et appliquer l'arrêté du 14 décembre 2012 qui accorde quarante trois concessions de logement par nécessité absolue de service à l'IFCÉ ;

Considérant que les locaux administratifs sont dispersés sur 62 bâtiments à usage principal de bureaux,

Considérant que le ratio d'occupation moyen des espaces de travail de 22 m² SUN/effectif administratif dépasse très largement la norme d'occupation de 12m² SUN par poste de travail fixée par France Domaine ;

Considérant que le siège de l'établissement est fixé à Saumur conformément au décret du 22 janvier 2010 ;

Considérant que l'antenne administrative de Pompadour devait être transférée à Saumur par décision du second conseil de modernisation des politiques publiques du 11 juin 2008, que l'audit de la révision générale des politiques publiques (RGPP) de fin 2011 a conclu au maintien de l'antenne à Pompadour compte tenu du coût trop élevé du transfert des soixante agents (estimé à 1,5 M€) que l'établissement ne peut financer ; que depuis l'État a confirmé le maintien de l'antenne administrative à Pompadour ;

Considérant que l'antenne de Paris est implantée depuis la vente du siège rue de la Grande Armée dans des locaux sis 83-85 Boulevard Vincent Auriol dans le XIII^e arrondissement sur 640 m², loués 180 000 € par an (dont 11 000 € d'impôts compris), composés de douze parkings, quatre salles de réunion, des bureaux pour environ dix ETP (secrétariat et bureau de passage pour le directeur général, services de la communication, direction de l'action territoriale), une médiathèque ;

Considérant que les locaux parisiens servent essentiellement à des réunions pour l'IFCE dont la réunion du conseil d'administration et pour les professionnels (France-Haras, associations professionnelles) ainsi que pour des actions de formation ;

Considérant que l'IFCÉ compte trois médiathèques, l'une à Saumur, l'autre au Pin et la troisième à Paris jugée trop grande par rapport aux usages et qu'un regroupement doit être entrepris ;

Considérant que l'IFCÉ souhaite maintenir sa location à Paris et recherche comme le permet son bail, un sous-locataire pour occuper des locaux devenus trop grands après des départs non remplacés, densifier les locaux et réduire les charges, que l'IFCÉ n'a pas cherché à renégocier son bail dont le loyer n'est pas élevé ;

Considérant que le directeur général de l'IFCÉ dispose de trois bureaux, un à Saumur, un à Pompadour et un à Paris ;

Considérant que le budget de l'établissement est en équilibre en 2013, en intégrant les produits prévisionnels des cessions d'Anney et de Blois pour un montant de 9 M€ ; qu'aucune opération nouvelle d'investissement n'est prévue en 2013 faute de ressources suffisantes et que des opérations nouvelles ne seront inscrites en 2014 qu'en cas de réalisation d'actifs ;

Considérant que le budget de l'IFCÉ ne permet pas d'assurer l'entretien du patrimoine, notamment le patrimoine historique ;

Considérant l'échec du partenariat que l'IFCÉ a envisagé avec la SOVAFIM pour la vente du haras national d'Anney ;

Considérant que le représentant du ministère chargé de l'agriculture reconnaît que la tutelle n'émet que des préconisations car l'établissement a la pleine maîtrise de son immobilier composé de biens propres à 82 % de l'emprise foncière et à 53 % des surfaces SHON, que le patrimoine de l'IFCÉ ancien et polyvalent avec des espaces professionnels plus qu'administratifs se prête difficilement à la densification des occupations et au respect de la norme d'occupation des bureaux fixée par France Domaine ;

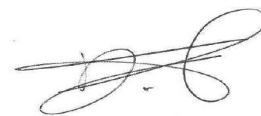
Les représentants de l'institut français du cheval et de l'équitation et le représentant du ministère chargé de l'agriculture, ayant été entendus en leurs explications,

Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances du 11 mars et du 24 avril 2013, fait les observations suivantes sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'IFCÉ :

1. Le Conseil prend acte de la stratégie immobilière définie par l'établissement dans le cadre de la fusion des haras nationaux et de l'école nationale d'équitation qui consiste à conduire une politique de valorisation par transfert ou partenariat avec les collectivités locales ou le secteur privé autour d'activités économiques en lien avec le cheval et par rationalisation du parc immobilier.
2. Le Conseil note que l'établissement peine à mettre en œuvre la stratégie définie, notamment s'agissant des cessions puisque les ventes des sites d'Annecy, de Blois et de Compiègne envisagées depuis 2010 ne sont pas encore finalisées en 2013 et que le processus est au point mort. Le Conseil relève que si le partenariat initié avec la SOVAFIM n'a pas été conclu, il en demeure pas moins que pour réussir les cessions, l'IFCÉ doit s'appuyer sur un conseil et sur une publicité élargie pour tirer le meilleur parti de biens très spécifiques.
3. S'agissant des modalités de valorisation, le Conseil constate que trois sites seulement (Tarbes, Le Pin et Cluny) ont fait l'objet d'un transfert à des syndicats mixtes, le site de Pompadour devant faire l'objet d'un appel d'offres à lancer au second trimestre 2013. Si cette option, inscrite dans le contrat d'objectifs et de performance que l'IFCÉ a signé avec l'État pour 2011-2013, répond le mieux aux enjeux de l'IFCE et des collectivités locales selon le ministère de l'agriculture, l'établissement rencontre de graves difficultés à conclure de tels transferts. La tutelle, si elle confirme cette orientation, doit aider l'IFCÉ à lever les blocages quitte à faire évoluer les montages (composition du syndicat, conditions du transfert, baux emphytéotiques, etc.).
4. Par ailleurs le développement d'activités économiques annexes en lien avec le cheval dans le cadre de partenariat privé reste peu pratiqué : des cahiers des charges doivent être conçus en lien avec la tutelle pour encadrer et favoriser de tels partenariats.
5. Le Conseil remarque que l'IFCÉ conduit lentement la fusion des deux établissements. Malgré la baisse importante des effectifs, le Conseil note que le réseau demeure inchangé, le nombre d'implantations ne diminue pas, les cessions de haras et de centres techniques sont encore peu nombreuses. Le Conseil entend que l'IFCÉ considère que la cession pure et simple des haras n'est pas une bonne solution mais demande que cette question fasse l'objet d'un arbitrage explicite dans le cadre de la préparation du nouveau contrat d'objectifs (2014-2017).

6. Plus généralement le Conseil appelle à affiner à la fois les objectifs et la stratégie en distinguant deux questions : quelle part du parc actuel reste utile à l'activité de l'établissement et comment adapter la politique de valorisation et de rationalisation au vu des difficultés rencontrées lors des cessions, des transferts aux collectivités territoriales et des négociations avec des partenaires privés ?
7. Le Conseil observe que le devenir des trois sites administratifs qui devait être fixé fin 2011, reste incertain. Les trois antennes administratives demeurent alors que la réduction des effectifs est engagée et qu'un regroupement sur le site de Saumur, siège de l'établissement est souhaitable. Le maintien d'une antenne parisienne constituée de locaux loués et dédiés essentiellement à l'organisation de réunions et de formations n'apparaît plus justifié au Conseil. Le bail devrait être renégocié pour réduire les surfaces puis résilié lorsqu'il arrivera à son terme. Le maintien de l'antenne de Pompadour doit être reconsidéré en vue d'un regroupement des services programmé par étapes sur le site unique de Saumur, à la faveur de la forte réduction des personnels.
8. Le Conseil souligne que l'IFCÉ doit appliquer le quota de quarante trois concessions par nécessité absolue de service accordé au personnel chargé de la surveillance des chevaux sur vingt deux sites fixé par arrêté et vendre les logements inutiles.
9. Le Conseil constate que l'IFCÉ est confronté à des difficultés financières insolubles en l'état du fait du poids des travaux d'entretien que l'établissement prévoit de financer par des produits de cessions puisque les recettes apportées par l'étalonnage ont disparu alors que ces produits tardent à se concrétiser. L'équilibre budgétaire est précaire et exige la clarification rapide des moyens à engager.
10. Tout en étant conscient des singularités patrimoniales liées à l'activité même de l'IFCÉ, le Conseil souligne qu'en l'état des finances publiques des décisions de rationalisation forte permettant des économies significatives sur le poste immobilier sont indispensables.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT