



## AVIS

### **Sur le suivi et la mise en œuvre du schéma pluriannuel de stratégie immobilière du Centre de coopération internationale en recherche agronomique pour le développement (CIRAD)**

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 schéma pluriannuel de stratégie immobilière du CIRAD de janvier 2011 ;

Vu le document complémentaire annexé au SPSI du CIRAD de décembre 2011 ;

Vu les informations complémentaires transmises par le CIRAD en septembre et octobre 2013 ;

Vu l'avis du service France Domaine du 16 mars 2011 assorti de plusieurs remarques ;

Vu l'avis conforme du service France Domaine en date du 16 mars 2012 assorti de plusieurs observations ;

Vu l'avis du Conseil de l'Immobilier de l'État en date du 13 avril 2011 ;

Après avoir procédé à l'audition de Messieurs Michel EDDI, Président Directeur Général du CIRAD et Patrick HERBIN, Conseiller spécial du PDG en présence de M. Benoit DEBOSQUE chef du département d'appui au pilotage des organismes et de la réglementation au sein de la direction générale pour la recherche et l'innovation du ministère de la recherche et de l'enseignement supérieur accompagné de Mme Pauline BASTIA, en charge du suivi du CIRAD, durant sa séance du 18 septembre 2013 ;

Considérant que le CIRAD dispose d'un réseau mondial de partenaires et de douze directions régionales, à partir desquelles il mène des activités de coopération avec plus de 90 pays ; qu'il s'appuie sur trois départements scientifiques et trente-six unités de recherche ; qu'il emploie 1800 agents dont 800 chercheurs ; que son budget annuel est d'environ 218 millions d'euros ;

Considérant que le SPSI du CIRAD fait état de propriétés immobilières détenues en Ile-de-France, dans la région montpelliéraine et en Outre mer ; qu'à l'étranger, seuls les locaux de Dakar ont été conservés compte tenu de la stabilité politique du pays ; que dans les autres pays, le CIRAD privilégie désormais la location plutôt que la propriété ;

Considérant que le CIRAD possède, dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement, en pleine propriété un hôtel particulier situé au 42, rue Scheffer, siège social de l'EPIC, et plusieurs immeubles de rapport, à savoir deux hôtels particuliers (rue Général Clergerie et square Pétrarque), neuf appartements et un local commercial ;

Considérant, s'agissant de l'hôtel Scheffer, siège social de l'établissement :

Que le CIRAD est propriétaire de deux bâtiments sur l'îlot Scheffer (1676 m<sup>2</sup>) et loue un troisième bâtiment à l'Institut Français du Caoutchouc (IFC) pour un loyer annuel de 235 000 € ; que l'IFC verse par ailleurs une subvention annuelle au CIRAD de 200 000 € au titre d'un soutien général à la recherche sur le caoutchouc et ses dérivés et s'acquitte d'une somme annuelle variable (entre 15 000 et 50 000 euros) pour l'entretien et la maintenance, que le CIRAD estime, du fait de la compensation de ces flux, que ces locaux sont occupés gratuitement et y voit un autre avantage de la situation immobilière du siège social ;

Que le premier avis rendu par France Domaine et l'avis du Conseil de l'Immobilier de l'État relevaient qu'il n'existait aucune justification fonctionnelle au maintien de l'établissement dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement de Paris ; que les ratios d'occupation étaient bien supérieurs aux taux fixés par la politique immobilière de l'État ; qu'il était demandé à l'établissement d'étudier la possibilité d'une cession de l'hôtel particulier de la rue Scheffer en vue d'acquérir un immeuble situé dans une zone moins centrale de la région parisienne, voire d'envisager une relocalisation complète des activités à Montpellier ;

Que le CIRAD a commandé à un prestataire, fin 2011, une première étude visant à comparer la situation de l'établissement sur l'îlot Scheffer avec des hypothèses d'implantations alternatives ; que cette étude s'est révélée favorable à la propriété ; que, selon ce cabinet de conseil, l'implantation du siège à Montpellier (en propriété- construction sur le site de Baillarguet) était justifiable d'un point de vue strictement immobilier mais que le coût social direct de cette opération, estimé entre 4 et 8 M€, rendait cette option économiquement aléatoire ; que cette étude faisait également état de la nécessité de remettre à niveau les locaux de l'immeuble Scheffer afin d'en diminuer les coûts de fonctionnement et d'optimiser les ratios d'occupation ; que le coût de cette opération était estimé à 0,8 M€ ;

Que le second avis de France Domaine conseillait à l'établissement d'envisager une autre hypothèse consistant à l'achat d'un espace tertiaire en périphérie de Paris en lieu et place des solutions de prise à bail déjà étudiées ;

Qu'une étude complémentaire consistant à rechercher une solution en acquisition (2000 m<sup>2</sup>) en périphérie de Paris sur la base d'une cession des immeubles Scheffer a été confiée à la même société ; que cette étude est toujours en cours mais que les premières conclusions évaluent le produit total net vendeur entre 13,5 et 15 M€ pour l'immeuble Scheffer et chiffre le

coût d'une acquisition située dans « la large boucle sud » parisien à 13,7 M€ ; que d'autres hypothèses sur d'autres zones sont en cours d'étude ;

Que, par ailleurs, en cas de maintien du siège social du CIRAD dans les lieux, des travaux d'aménagement et de mise aux normes sont à prévoir ; qu'une présélection de cabinets d'études a été effectuée (coût des études entre 15 000 et 30 000 €) et qu'une pré-étude indicative des coûts fixe le montant des travaux entre 300 000 et 350 000 € ; que le gain attendu serait entre 10 et 15 postes de travail supplémentaires (sur la base d'environ 11 m<sup>2</sup>/agent) ;

Que, d'ores et déjà, le CIRAD a pris des mesures conservatoires consistant à regrouper certains services permettant d'améliorer les ratios d'occupation des locaux de l'îlot Scheffer à 12,84 m<sup>2</sup> sur l'ensemble des immeubles ; qu'il a également accueilli avec contrepartie financière une antenne d'un établissement scientifique ; que des services communs généralisés (accueil, courrier, standard téléphonique, petite maintenance...) fonctionnent depuis fin 2012 avec d'autres organismes partenaires ;

Qu'à ce jour, l'étude comparative sur l'hypothèse d'une acquisition en périphérie de Paris et de celle concernant le regroupement à Montpellier n'a pas été communiquée au Conseil de l'Immobilier de l'État ;

Considérant, s'agissant des immeubles de rapport détenus dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement de Paris :

Que le premier avis de France Domaine demandait d'étudier l'hypothèse d'une cession des immeubles de rapport situés 12 square de Pétrarque et 6 rue général Clergerie, de même pour les locaux et appartements dont le CIRAD est le bailleur ;

Que le Conseil recommandait dans son avis une expertise sur la valeur des biens afin de « préciser les conditions dans lesquelles la conservation et les modalités d'occupation de ces immeubles pourraient être arbitrées » ;

Que reçus en donation, chacun de ses biens est amorti comptablement depuis longtemps ; que, d'après l'établissement, ces locaux seraient loués à des conditions proches de celles du marché et entreraient dans la politique de placement du CIRAD ; qu'ils constituent un apport d'un montant annuel de 650 000 € .

Qu'au regard des valeurs vénales communiquées, le coût au m<sup>2</sup> pour les neuf appartements et le local commercial situés dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement serait en moyenne de 4 500 € , ce qui semble faible ;

Que souhaitant conserver ses biens et afin d'en optimiser la rentabilité, le CIRAD s'engageait à procéder à un examen détaillé de la situation de chacun d'eux en vue d'une meilleure valorisation ; qu'un cabinet de conseil a été chargé de cette étude ;

Qu'une étude, réalisée entre septembre 2012 et début 2013, a fait apparaître une espérance de gains susceptibles d'être obtenus après travaux de l'ordre de 20 % en moyenne pour les appartements ; que ces éventuels travaux et augmentation du niveau des loyers ne peuvent intervenir qu'à l'issue des baux en cours (entre 2013 et 2017) ; que, concernant les hôtels particuliers, l'étude révèle un bon état général des lieux et un bon niveau de maintenance des locaux ; que les loyers annuels sont de 162 184€ HT pour l'immeuble square Pétrarque et de 283 595 € HT pour l'immeuble de la rue Clergerie ; que les deux loyers sont estimés à un niveau normal de valorisation ; que des perspectives de légère augmentation de ces loyers existeraient cependant après travaux et fin de baux en cours ;

Considérant, s'agissant du site de Montpellier :

Que dans son premier avis, France Domaine constatait l'existence de nombreuses implantations et d'une réserve foncière importante et demandait à l'établissement d'envisager une stratégie de resserrement sur le site de Montpellier pour réduire la surface par agent ;

Que le CIRAD rappelle que ces ratios ne prennent pas assez en compte le nombre de stagiaires et allocataires accueillis chaque année (estimés à huit cents) dont la présence est régulière mais aléatoire ; qu'il reste des surfaces constructibles disponibles sur le site de Baillarguet qui pourraient permettre d'opérer le transfert de quelques équipes et ainsi de tenter de réduire le nombre de sites ; mais que ces surfaces sont soumises au droit de préemption pour la réalisation de projets scientifiques d'intérêt collectif ;

Que la direction du CIRAD a commandé une étude à une société de conseil qui porte sur la possibilité de regrouper certaines activités sur un nombre de sites plus limité en tenant compte des conditions réelles d'occupation des locaux et des possibilités de prise en compte des normes et ratios d'occupation dans les bureaux et laboratoires ;

Que dans son second avis, France Domaine prenait note de cette étude qui devait être réalisée avec l'aide d'un prestataire et demandait, à l'issue de cette étude, de mettre en œuvre les mesures visant à respecter le ratio cible d'occupation ;

Qu'une étude a été lancée au deuxième semestre 2012 et se poursuit ; qu'à ce stade, l'hypothèse la plus évoquée serait le déplacement du site « parc scientifique » par regroupement sur les sites de Lavalette et de Baillarguet en fonction des cohérences scientifiques ;

Considérant, s'agissant des sites implantés en Outre-mer :

Que le premier avis de France domaine demandait des précisions sur la destination des sites situés en outre-mer afin d'apprécier si leur occupation se justifiait au regard des besoins de l'établissement ;

Que le Conseil de l'Immobilier de l'État souhaitait disposer d'une liste précise et détaillée (nature, statut, surface, valeur) de chaque bien immobilier occupé, en particulier pour l'Outre-mer afin d'apprécier précisément ses besoins et de bâtir un SPSI complet ;

Qu'en Martinique, l'activité du CIRAD est particulièrement concentrée sur le pôle PRAM mutualisé avec d'autres centrales scientifiques dont le CEMAGREF et l'IRD ; que les autres sites sont dédiés à des zones expérimentales (notamment culture de la banane et cultures maraichères) ; que certaines parcelles ont été mises en location pour une meilleure collaboration soit au profit d'autres organismes de recherche soit au profit de producteurs ou organisations de producteurs ;

Qu'en Guadeloupe, le CIRAD a vendu son domaine Vieux Habitants pour les besoins d'une organisation de producteurs, ce domaine ne correspondant plus aux besoins expérimentaux du CIRAD ;

Qu'à la Réunion, les stations de recherche et d'expérimentation sont également situées dans des zones de production et de proximité des partenaires économiques du CIRAD ;

Qu'une réflexion est en cours sur l'élaboration d'une politique d'utilisation des ressources immobilières dans les DOM en fonction de l'évolution attendue des activités du CIRAD et en fonction des perspectives de mutualisation ; que des hypothèses de transmission à des producteurs ou cessions à des établissements locaux d'intérêt général ou autres partenaires

scientifiques implantés localement sont examinées ; que des études sur les échanges ou remaniements fonciers étaient prévues en 2012 en Martinique ;

Que dans son second avis, France domaine demande au CIRAD de veiller à élaborer un tableau de pilotage de la politique de cession, recensant entre autre les surfaces cédées ;

Que, malgré quelques avancées comme le renforcement de la mutualisation et de la coordination entre certaines infrastructures, services dédiés et opérateurs de recherche en Guadeloupe et en Martinique, le CIRAD reconnaît l'absence d'évolution notable en 2012 et début 2013 ;

Considérant que le CIRAD a procédé à un inventaire de son patrimoine immobilier qui correspond en partie à une demande exprimée par le Conseil dans son avis du 13 avril 2011 ; que cet inventaire liste les biens du CIRAD sur différents sites précisant leur localisation, l'origine des droits de l'acte, les surfaces (sans précision sur le type de surface retenue), la superficie foncière, l'état technique des bâtiments et la valeur vénale totale (d'après une évaluation de France Domaine de 2010) ;

Considérant, cependant, que cet inventaire est lacunaire sur certains points : l'usage ou la destination des locaux (en distinguant les surfaces bureaux des surfaces laboratoires, bâtiments agricoles, de recherche ou d'enseignement) n'est que rarement exprimé, les effectifs présents sur chaque site ou bâtiment n'est pas mentionné, les coût des baux ou conventions à titre onéreux ne sont pas précisés, les coûts de fonctionnement des locaux ainsi que leur performance énergétique ne sont pas dévoilés ; que ce manque de précision ne permet pas d'appréhender la performance d'occupation des immeubles à usage de bureaux ;

Les représentants du CIRAD ayant été entendus en leurs explications,

Le Conseil après en avoir délibéré lors de sa séance du 18 septembre 2013, rend un avis sur le suivi et la mise en œuvre du schéma pluriannuel de stratégie immobilière du CIRAD et formule les remarques suivantes :

### **Sur le suivi du schéma pluriannuel de stratégie immobilière validée et recommandations liées :**

S'agissant de l'amélioration de la connaissance du parc immobilier de l'opérateur :

1. Le Conseil reconnaît le travail accompli par l'opérateur quant à l'établissement d'un inventaire de son patrimoine, bien que celui-ci reste à compléter. Il invite le CIRAD à enrichir ce document des items nécessaires à l'appréhension des performances d'occupation des immeubles à usage de bureaux.
2. Cependant, le Conseil demeure dubitatif au regard des valeurs vénales annoncées notamment pour le patrimoine situé dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement de Paris (siège social et immeubles de rapport) et demande expressément une actualisation des estimations.

S'agissant de la réalisation des engagements pris dans le SPSI concernant le patrimoine immobilier affecté aux missions à Paris :

3. Concernant le siège social situé sur l'îlot Scheffer dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement de Paris, le Conseil note les efforts accomplis par le CIRAD pour améliorer ses ratios d'occupation et réduire certains coûts de fonctionnement en mutualisant des services supports.

Le conseil considère que les arguments concernant la nécessité d'une implantation parisienne, compte tenu de l'attractivité du siège parisien et du caractère international de l'activité de l'opérateur méritent une discussion approfondie. En conséquence, la préconisation relative à un déménagement intégral des services à Montpellier devra être effectuée par les tutelles et l'opérateur non seulement en appréciant son intérêt économique mais également en prenant en considération les éventuelles conséquences pour ladite activité internationale.

A ce stade, le Conseil n'est pas convaincu par la solution retenue par l'établissement et doute qu'elle réponde aux critères de fonctionnalité et d'adaptation aux normes environnementales déjà demandés dans son précédent avis.

Tout d'abord, le Conseil s'étonne des modalités de calcul retenues dans les analyses comparatives et notamment l'approche du CIRAD qui consiste à neutraliser la charge locative de l'immeuble loué à l'IFC, d'autant qu'il n'est pas certain qu'un déménagement du siège social du CIRAD occasionnerait la suppression de l'aide financière versée par l'IFC au CIRAD à des fins scientifiques.

De plus, le Conseil remarque que la possibilité de céder l'hôtel particulier de la rue Scheffer en vue d'acquérir un immeuble situé dans une zone moins centrale de la région parisienne, voire d'envisager une relocalisation intégrale des activités à Montpellier, n'a pas fait l'objet d'une étude complète. Il constate qu'aucun projet de réorganisation de l'ensemble de l'établissement n'a été envisagé sur la base des ressources que dégagerait la vente du siège.

Le Conseil regrette cette réticence de l'opérateur à la mise à plat objective de l'ensemble des paramètres concernant la localisation du siège social . Il réitère donc son souhait que le CIRAD privilégie des critères de fonctionnalité, d'économie et d'adaptation aux normes environnementales . En outre, le Conseil souligne que les contraintes budgétaires, qui nécessitent de prendre en compte les gains de gestion à terme, ne permettent pas de s'arrêter au seul coût social ponctuel d'un déménagement en dehors du centre de Paris, « coût social » qui paraît en outre estimé de manière large au regard de la centaine de personnes concernées par un tel déménagement.

Un éventuel regroupement de l'ensemble des services à Montpellier relève de la seule décision des autorités de tutelle en raison de ses implications, notamment économiques et sociales. Pour éclairer ce choix, une étude préalable sur sa faisabilité et ses conséquences serait indispensable pour en apprécier tous les aspects tant au plan qualitatif que quantitatif.

S'agissant de la réalisation des engagements pris dans le SPSI concernant le patrimoine immobilier affecté aux missions à Montpellier :

4. Le Conseil regrette que depuis son précédent avis, aucun projet global de regroupement sur un site unique à Montpellier n'ait été étudié.

Disposant de ressources de financement et pouvant utiliser les produits de cession d'un immobilier important sur la région parisienne, le CIRAD pourrait concevoir un projet de regroupement innovant, notamment par la réalisation d'un siège exemplaire à énergie positive et respectant les ratios d'occupation imposés par la politique immobilière de l'État.

En lieu et place d'un projet d'ensemble, seule une étude a été engagée sans être encore suivie d'effets, dont les premières conclusions conduiraient dans l'immédiat à une simple réorganisation et non à une réduction du nombre de sites.

S'agissant de la réalisation des engagements pris dans le SPSI concernant le patrimoine immobilier affecté aux missions en Outre-mer :

5. Le Conseil encourage le CIRAD à persévérer sur la voie de la coopération et de la mutualisation de ses ressources avec d'autres partenaires et organismes en Outre-mer.

Il regrette, toutefois, de ne pas distinguer clairement une politique de rationalisation ou de cession dans la gestion de ce patrimoine et incite donc à poursuivre les réflexions autour de l'opportunité du maintien de certaines implantations.

S'agissant de la réalisation des engagements pris dans le SPSI concernant le patrimoine immobilier non affecté aux missions :

6. Le Conseil note que la politique de gestion du patrimoine parisien du CIRAD est confortée dans le maintien en propriété des immeubles de rapport parisiens. Il entend les arguments avancés par le CIRAD s'agissant de l'apport de ces loyers au budget de l'établissement. Si le Conseil est conscient que les opérateurs sont incités à conserver des ressources supplémentaires contribuant au financement des missions, il constate toutefois que le montant en question reste modeste au regard du budget général de l'établissement (0,3 % du budget annuel).
7. Il rappelle que la gestion de patrimoine n'entre pas dans les missions de l'établissement, et que cette gestion occasionne également des coûts supplémentaires (études, mobilisation du personnel, travaux, etc.) pesant directement sur le budget général du CIRAD.
8. Le Conseil, au regard des éléments transmis à ce jour et relevant des incohérences entre loyers perçus, valeurs vénales et rentabilité annoncée demeure très réservé quant à la valorisation et la rentabilité de ce patrimoine.

Le Conseil estime indispensable que France Domaine diligente une contre expertise de ce dossier.

**Sur l'accompagnement de l'opérateur dans la mise en œuvre de son SPSI :**

S'agissant du suivi du SPSI par France Domaine :

9. France Domaine doit s'assurer que les conditions à la levée des réserves sont bien réunies. Dans le cas précis du CIRAD, le Conseil estime la validation du SPSI avant l'obtention de l'ensemble des études et résultats des hypothèses formulées, prématurée.

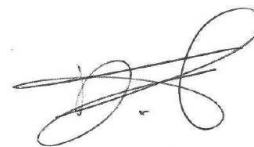
Le Conseil invite donc France Domaine à la plus grande rigueur lors du suivi des SPSI et l'encourage à alerter le cas échéant les ministères de tutelle pour qu'ils secondent ses efforts auprès des opérateurs.

Il recommande d'inscrire le CIRAD dans la liste des opérateurs devant faire l'objet d'un accompagnement et d'un suivi renforcé de la part du service France Domaine et, s'agissant de la mise en place d'une procédure innovante, souhaite, être régulièrement informé de l'avancée des travaux de France Domaine illustré par l'exemple du CIRAD.

S'agissant du suivi du SPSI par les ministères de tutelle :

10. Le Conseil constate que la tutelle est insuffisamment impliquée dans le suivi et la gestion du patrimoine du CIRAD et regrette, comme dans de nombreux autres cas, de ne pas avoir bénéficié de l'éclairage du ministère de référence quant aux voies et moyens d'une rationalisation de ce patrimoine au vu de la politique publique concernée.

**Pour le Conseil,  
son Président**



**Jean-Louis DUMONT**