



AVIS

sur le projet de regroupement sur un site unique à Paris (73, rue de Vaugirard) des opérateurs fusionnés au sein de l'agence française d'expertise technique internationale (AFETI)

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 loi n°2014-773 du 7 juillet 2014 d'orientation et de programmation relative à la politique de développement et de solidarité internationale ;

Vu la note de présentation de l'agence française d'expertise technique internationale (AFETI) dénommée Expertise France du 11 février 2015 sur le projet de regroupement des six opérateurs fusionnés sur un site unique, en vue de l'audition devant le CIE ;

Après avoir entendu M. Jean-Christophe DONNELIER, Président du Conseil d'administration de l'AFETI, accompagné de MM. Sébastien MOSNERON DUPIN, Directeur général et Bertrand BARBÉ, Directeur général délégué, en présence de M. Emmanuel LEBRUN-DAMIENS, conseiller des affaires étrangères au cabinet du Ministre des affaires étrangères et du développement international (MAEDI), de M. François-Xavier LEGER, Directeur adjoint des immeubles et de la logistique du MAEDI et de Mme Clémentine HUGOT, Chargée de mission et en présence de Mme Nathalie MORIN, chef du service France Domaine accompagnée de M. Didier PETITJEAN.

Sur la base du dossier fourni et des explications données lors de l'audition :

Considérant que l'agence française d'expertise technique internationale (AFETI) est un établissement public à caractère industriel et commercial créé par la loi n°2014-773 du 7 juillet 2014 d'orientation et de programmation relative à la politique de développement et de solidarité internationale, placé sous tutelle du ministère des affaires étrangères et du ministère chargé de l'économie ;

Considérant que l'AFETI concourt à la promotion de l'assistance technique et de l'expertise internationale publique françaises à l'étranger ;

Considérant que l'AFETI se substitue à l'établissement public à caractère industriel et commerciale « France expertise internationale » (FEI sous tutelle du ministère des affaires étrangères), au groupement d'intérêt public « assistance au développement des échanges en technologies économiques et financières » (ADETEF sous tutelle du ministère de l'économie), au groupement d'intérêt public « ensemble pour une solidarité thérapeutique hospitalière en réseau »

(GIP Esther sous tutelle du ministère des affaires sociales et des affaires étrangères), au groupement d'intérêt public « International » (GIP Inter sous tutelle des ministères des affaires sociales et des affaires étrangères) ; au groupement d'intérêt public « santé protection sociale internationale » (GIP SPSI sous tutelle du ministère des affaires sociales) et à l'association « agence pour le développement et la coordination des relations internationales (ADECRI sous tutelle du ministère des affaires sociales) ;

Considérant que l'AFETI reprend l'ensemble des droits et des obligations des opérateurs fusionnés ;

Considérant qu'il est créé un délégué interministériel à la coopération technique internationale, nommé pour trois ans renouvelables, sur proposition du ministre des affaires étrangères et du ministre chargé de l'économie ; qu'il est chargé de la mise en place effective au 1^{er} janvier 2015 de l'AFETI qui a vocation à rapprocher l'ensemble des opérateurs spécialisés de coopération technique selon des modalités adaptées à leurs missions et statuts au 1^{er} janvier 2016 ;

Considérant que cette création se réalise dans une logique d'augmentation des capacités d'influence et de diplomatie économique de la France mais aussi dans un contexte d'économies budgétaires et de diminution des subventions d'équilibre et la recherche accrue de financements multilatéraux ;

Considérant que pour atteindre ces objectifs et rendre plus efficace l'agence, il est nécessaire de créer au plus vite la synergie des personnels en optimisant les coûts immobiliers par le regroupement de l'ensemble de l'agence sur un seul site, avant la fin du premier semestre 2015 (avant le 1^{er} juillet 2015), délai voulu par le législateur ;

Considérant que, dans ce calendrier, l'AFETI a pris contact avec France Domaine en août 2014 et a lancé une recherche active de sites à l'automne 2014 ;

Considérant que les six organismes occupent actuellement 3 458 m² SUBL et 2 911 m² SUN pour 248 ETP et 280 postes de travail, soit un ratio de 12,3 m² SUN par ETP, que le loyer chargé est de 2,09 M€ par an et que les charges d'entretien lourd sont de 0,34 M€ soit un coût global et de 2,43 M€ ; que ces occupations comprennent des locaux loués dans le parc privé mais aussi des locaux mis à disposition par des ministères ;

Considérant que le regroupement de l'ensemble des personnels sur un même site est une nécessité pour concrétiser la fusion, assurer la cohésion des équipes et l'adhésion au projet d'entreprise qui reste à construire ;

Considérant que le choix de la localisation s'est fait en associant les salariés, notamment à travers une enquête sur les conditions de travail souhaitées, la participation à un comité immobilier chargé de la définition et de la mise en œuvre des travaux d'aménagement dans le respect du budget immobilier arrêté ;

Considérant que la recherche immobilière a été accompagnée par des cabinets immobiliers extérieurs (BNP Real Estate et CBRE) ;

Considérant que les critères de recherche ont privilégié la qualité des transports en commun, la proximité des tutelles avec des recherches dans les 12^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème} arrondissements, une capacité d'accueil pour 250 postes de travail, une surface de 3 500 m², un coût économique maîtrisé avec un loyer inférieur à 400 € le m² HT, la prise en charge financière et la conduite des travaux d'aménagement des locaux par le bailleur compte tenu du délai d'installation ;

Considérant qu'une localisation à Paris est considérée nécessaire par l'AFETI, compte tenu d'un dialogue constant avec les délégations étrangères (dans un lieu vitrine de l'expertise technique de

la France et symbolisant l'importance de la coopération et de l'agence) avec les directions et fonctionnaires susceptibles d'effectuer des missions pour l'agence et avec les tutelles ;

Considérant que l'immeuble doit être situé sur les grands axes de RER permettant de rallier les aéroports par les experts et les chefs de projets ;

Considérant qu'une localisation au-delà du périphérique n'a pas été recherchée compte tenu de la situation actuelle des six opérateurs, tous logés dans Paris et l'implantation à Paris d'autres organismes dédiés à la coopération internationale comme l'agence française de développement (AFD 12^{ème}) ou voués au rayonnement de la France à l'étranger comme ATOUT France (9^{ème}) ou Campus France (10^{ème}) ; qu'une installation hors de Paris pourrait susciter des réactions sociales et fragiliser le processus de fusion ;

Considérant que huit sites répondant aux critères ont été identifiés et que quatre ont été visités et ont fait l'objet d'une comparaison des solutions immobilières ;

Considérant que la localisation retenue est un immeuble, sis 73, rue de Vaugirard (Paris 6^{ème}), appartenant à Groupama qui louait l'immeuble en son entier, ne souhaitant pas diviser par plateau, que cette solution apparaît compétitive en termes financier et très efficiente au regard des ratios préconisés par France Domaine ;

Considérant que les principales caractéristiques de la location sont les suivantes :

- un bail ferme de 6 ans ;
- Le loyer économique est de 328 € HT et HC le m² pendant 6 ans puis de 370 € HT et HC le m² ensuite ;
- La prise en charge des travaux d'aménagement par le bailleur à concurrence de 558 000 € ;
- La réduction du nombre d'emplacement de parkings associés au plateau loué (27 contre 56 soit une économie de 58 000 €) ;
- une franchise de loyer de 3 mois représentant 321 465 € ;
- une prise d'effet du bail au jour de l'emménagement, soit le 1^{er} juillet 2015 ;
- des charges limitées à 33 € le m², à comparer à 70 à 90 € dans ce secteur parisien.

Considérant que les caractéristiques de l'immeuble sont les suivantes :

- un immeuble indépendant, en excellent état, avec tous les travaux de curage faits et des travaux d'embellissement en cours ;
- Une capacité d'accueil de 250 postes ;
- Une surface SUN de 2 376 m² soit un ratio de 9,50 m² par poste pour 250 postes de travail, de 10,7 m² pour 221 ETP ;
- une surface utile brute locative de 3 475 m² soit un ratio de 13,95 m² par poste ;
- le rapport entre la SUN /SUB est de 68 %, à comparer à la cible de France Domaine de 67 % ;

Considérant que de la comparaison entre la situation future et actuelle, il apparaît les éléments suivants : la surface SUN louée diminue de 535 m², les ETP baissent de 27 ETP, le nombre de poste de travail baisse de 30 unités, le ratio d'occupation de 2 m² par ETP, le loyer baisse de 219 000 €, la fiscalité augmente fortement (plus de 10 000 €), le coût annuel global (charges, maintenance, fiscalité) baisse de 400 000 € soit une économie de 20 % ;

Considérant que l'AFETI comprend au 1^{er} janvier 2014, 221 collaborateurs dont 70 relèvent des fonctions support (logistique, comptabilité, secrétariat, finances, droit et informatique) pour une capacité de 250 postes de travail, soit 29 postes disponibles destinés soit à des salariés des opérateurs concernés par la seconde vague de rapprochement soit par de nouveaux collaborateurs appartenant aux opérateurs non fusionnés ; ce réservoir de postes pourrait être augmenté par densification du rez-de-chaussée (suppression des salles de réunion et utilisation des infrastructures des ministères de tutelle) et par optimisation des modalités de travail adaptées à l'activité de l'AFETI (bureaux nomades pour la catégorie des experts techniques, possibilité de télétravail à étudier) ;

Considérant qu'une étude comparative des temps de transport des salariés entre leur domicile, l'actuelle et la future implantation fait apparaître un temps moyen de transport actuel de 36 minutes et de 38 minutes pour le 73, rue de Vaugirard ; 90 salariés améliorent leur temps de transport et 82 collaborateurs l'augmentent faiblement (moins de 15 minutes) ;

Considérant que des surcoûts ponctuels ont été estimés à 1,1 M€ dont 310 000 € correspondant à la reprise du montant des travaux d'aménagement des locaux du 1, quai de Grenelle non amortis au 31 décembre 2014 et 780 000 € à des frais engagés par l'AFETI (560 000 € de charges - 421 000 € pour la recherche de successeurs pour les immeubles 1, quai de Grenelle et 62, boulevard Garibaldi -, 79 000 € de frais de déménagement et de 60 000 € de frais de prestation de CBRE) et 220 000 € d'investissements (mobiliers) ;

Considérant que la libération des espaces au profit des ministères concernés (économie et affaires sociales) représente 1 900 m² et des économies de loyer valorisées à hauteur de 1,4 M€ ;

Considérant que l'AFETI dispose de 115 M€ de ressources dont 100 M€ proviennent des bailleurs de fonds multilatéraux et bilatéraux et 15 M€ de subventions pour charges de service public, que le financement du loyer sera assuré par les revenus commerciaux de l'agence ;

Considérant que le regroupement des salariés en un site unique aura pour conséquence de supprimer les avantages en nature immobiliers consentis par les ministères, non compensés par une subvention d'exploitation ;

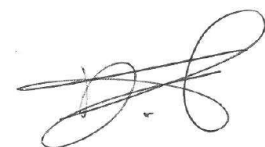
Considérant que le calendrier de l'opération est très serré avec une délibération du conseil d'administration autorisant la signature du bail devant intervenir fin février, avec un mandat d'exclusivité de Groupama au profit de l'AFETI reporté au 1^{er} mars 2015, des avis du CIE et de France Domaine local attendus fin février 2015, la finalisation du cahier des charges des travaux d'aménagement au 15 mars pour un début des travaux entre le 15 mars et le 15 juin et un emménagement fin juin ;

Les représentants de l'agence française d'expertise technique internationale et du service France Domaine ayant été entendus en leurs explications ;

Le Conseil, sur la base du document présenté et après en avoir délibéré lors de sa séance du 11 février 2015, fait les observations suivantes :

1. Le Conseil prend acte de la qualité du dossier relatif au projet de bail d'un immeuble sis 73, rue de Vaugirard présenté devant le CIE pour avis avant signature, examiné à la demande du ministre en charge du domaine afin de vérifier le respect des normes de la politique immobilière de l'État et alors même que le calendrier de l'opération est très tendu. Il constate aussi la qualité de la démarche engagée avec l'appui de cabinets immobiliers extérieurs et de l'analyse économique de plusieurs sites.
2. Le Conseil regrette que le cahier des charges de recherche de localisation ait privilégié une localisation dans Paris, sans que des solutions alternatives en périphérie n'aient été explorées. S'il comprend l'argument social dans le cadre de la fusion, il n'est pas convaincu de la justification d'une localisation dans Paris intra-muros à moyen terme. Dans ce cadre fixé par l'établissement et agréé par les autorités de tutelle, il note que la solution retenue paraît une opportunité avec l'effort louable de comparaison et d'analyse économique de plusieurs sites.
3. Le Conseil relève que les normes de la politique immobilière sont respectées tant sur le ratio d'occupation, la capacité d'accueil de l'immeuble, le prix du loyer, les charges d'exploitation. Il s'étonne cependant que le rapprochement de six organismes n'engendre pas des évolutions des effectifs plus significatives, notamment sur les fonctions support, permettant de réaliser des économies de fonctionnement et une plus grande rationalisation des espaces avec l'usage de bureaux nomades évoqué mais non mis en œuvre dans l'actuel dossier et le développement de nouvelles méthodes de travail comme le télétravail.
4. Le Conseil note la qualité de la négociation avec un loyer intéressant pour une durée ferme de six ans, pour un immeuble présentant selon le dossier qui lui a été présenté d'importants avantages comme son excellent état, un curage fait, des travaux d'embellissement et d'aménagement pris en compte par le bailleur qui souhaitait un seul locataire, sans lotir l'immeuble.
5. Le Conseil constate que le financement de l'opération est assuré par les ressources commerciales de l'établissement qui sont destinées à croître compte tenu du regroupement des services et de la mutualisation des moyens.
6. Le Conseil donne un avis favorable à cette opération sous réserve d'auditionner l'établissement dans trois ans afin de mesurer les évolutions des effectifs et la rationalisation des locaux, notamment après la réalisation de la seconde vague de rapprochement d'une douzaine d'organismes techniques prévue au 1^{er} janvier 2016 ainsi qu'une réappréciation de la localisation.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT