



AVIS DE SUITE

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 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 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, 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 l'avis n°2013-08 du Conseil de l'immobilier de l'État sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Institut français du cheval et de l'équitation (IFCÉ), du 24 avril 2013 ;

Vu le contrat d'objectifs et de performance 2014-2017 entre l'État et l'Institut français du cheval et de l'équitation ;

Vu le dossier de présentation du schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'institut français du cheval et de l'équitation (IFCÉ) de mai 2015 ;

Après avoir entendu M Philippe CHANTEUR, secrétaire général, accompagné de MM. Pascal GUIMARD, directeur du patrimoine, M. Franck BARLET, adjoint au directeur général du transfert immobilier, en présence de M. Olivier NORE du bureau du patrimoine immobilier du ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt, de MM. Christian MOISAN, chargé de mission au bureau des tutelles, Alaric MALVES, chef du bureau de la tutelle des établissements publics du ministère de la ville, de la jeunesse et des sports., et également en présence de M. Didier PETITJEAN, chef du bureau de la stratégie et expertise de la politique immobilière de l'État du service France Domaine, lors de sa séance du 6 mai 2015 ;

Sur le cadrage de la stratégie immobilière de l'opérateur,

Considérant que le contrat d'objectifs et de performance (COP) 2014-2017 signé en décembre 2014 entre l'État et l'IFCÉ inclut un volet immobilier précisant les objectifs et les modalités d'action ;

Que le contrat entérine le fait que l'IFCÉ ne peut plus à lui seul détenir le patrimoine immobilier actuel ;

Que l'opérateur devra procéder à la révision de son SPSI à partir de juin 2015 ;

Qu'il sera préalablement mis en œuvre deux actions :

- Au cours du premier semestre 2015, mener les discussions avec les collectivités territoriales ou, le cas échéant, des partenaires privés en vue de conclure avec eux, avant le 31 décembre 2015, des projets de sites reposant sur une valorisation économique raisonnable de ces transferts et en particulier des moyens humains et immobiliers ; un premier bilan doit être présenté mi-2015 ;
- Implanter les équipes de l'IFCÉ dans des lieux qui, idéalement, regroupent les acteurs de la filière et des équipements sportifs, constituant des pôles régionaux ; ces lieux pourront être les haras actuels ;

Que le contrat prévoit que, faute d'accord ou de partenariat le 31 décembre 2015, les sites qui ne sont pas à vocation nationale devront être vendus et que pour les ceux d'entre eux dont l'IFCÉ n'est pas propriétaire, l'établissement devra procéder à la rationalisation des conditions matérielles et financières en cohérence avec ses activités, de façon à susciter des économies de fonctionnement significatives ;

Que l'opérateur devra, pour atteindre ses objectifs, rechercher l'appui de compétences extérieures disposant des savoir-faire en matière d'ingénierie immobilière et patrimoniale ;

Sur la mise en œuvre de la stratégie immobilière de l'opérateur,

Considérant que l'établissement réalise depuis le début de l'année, un inventaire immobilier complet site par site qui, couplé aux évaluations de France Domaine, doit lui permettre d'inscrire l'ensemble de ses biens à son actif ;

Considérant que les représentants de l'IFCÉ ont confirmé qu'un travail intense et méthodique est actuellement conduit avec les collectivités territoriales pour répondre aux objectifs du COP 2014-2017 ;

Considérant que l'IFCÉ a confié ce programme à un personnel interne spécialisé ;

Considérant que l'opérateur bénéficie également d'un suivi renforcé de la part du service France Domaine ;

Considérant que l'IFCÉ a cessé en 2014 l'exploitation directe des quatre-vingts centres techniques, supports des activités concurrentielles de reproduction et services techniques à l'élevage ;

Qu'à cet effet, l'IFCÉ a résilié soixante locations et mises à dispositions de biens propriétés de collectivités territoriales ;

Que les centres dont l'IFCÉ était propriétaire ont été désaffectés en vue de leur cession ; que le centre de Couzeix (87), objet d'un mandat au bénéfice de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Limousin a été cédé en 2014, ainsi que celui d'Orléat (63) ; que les centres de Carras (47), et Gramat (46) sont inscrits au plan de cession 2015 ;

Que les centres techniques intégrés aux sites ont été repris par des opérateurs privés individuels ou collectifs lorsque leur exploitation était conciliable avec les projets de site, sous AOT, initiant ainsi une forme de rationalisation de l'occupation immobilière des sites partagés avec le secteur privé ;

Sur les cessions programmées des sites d'Annecy, Blois et Compiègne,

Considérant que l'IFCÉ a mené à bien entre 2013 et 2014, deux cessions engagées depuis plusieurs années ;

Que le haras national d'Annecy (74) a été acheté par la Ville au prix de 7,4 M€ plus un complément de prix de 1 M€ en cas de modification du PLU dans le délai de 5 ans ;

Que le haras de Blois (41) a été vendu 2,2 M€ à un opérateur immobilier privé local ;

Considérant que la cession du site de Compiègne(60) est bloquée depuis 2011 à la suite d'une initiative du ministère de la culture et de la communication ;

Que le ministère de la Culture revendique pour ce site, la création d'un projet muséal de mise en valeur d'une collection de véhicules hippomobiles ; que ce projet a fait l'objet du lancement d'une étude et d'un appel à financement par le mécénat (1ère tranche à 20 M€) ;

Sur la cession des propriétés agricoles

Considérant que l'IFCÉ a indiqué avoir engagé un programme de cession des propriétés agricoles qui ne présentaient pas d'intérêt en tant que réserve foncière ou pour le maintien d'une activité cohérente avec les missions de l'établissement ;

Que le domaine des Monts, exploitation agricole du Domaine de Pompadour (19) a été cédé pour 0,6 M€ ;

Que la SAFER Marche-Limousin a été mandatée pour réaliser la cession d'une deuxième exploitation agricole du Domaine de Pompadour ;

Sur la création de pôles hippiques en partenariat avec des collectivités locales

Considérant que cinq sites étaient initialement retenus dans le SPSI de l'IFCÉ pour y créer de pôles hippiques en partenariat avec les collectivités locales ; que trois types d'opérations ont été conduites suscitant une nette diminution des charges d'entretien ;

Que les sites de Lamballe (22), d'Hennebont (56) et de Saint-Lô (50) ont fait l'objet d'un transfert vers des syndicats mixtes intercommunaux ;

Que le site du Haras du Pin est devenu le support d'un nouvel établissement public et que l'IFCÉ n'en sera plus propriétaire ;

Qu'un projet de groupement d'intérêt public (GIP) majoritairement porté par le département de Saône-et-Loire (71) devrait se concrétiser en 2015 ;

Sur le développement d'activités économiques annexes en lien avec le cheval dans le cadre de partenariats avec le secteur privé ;

Considérant que l'IFCÉ cherche à développer des partenariats avec des entreprises du secteur marchand ou du secteur social dans le but de diminuer l'emprise propre de l'IFCÉ et les charges afférentes ;

Qu'une maison de santé comprenant des activités d'équithérapie a été créée dans ce cadre sur le site de Villeneuve sur Lot ;

Que des petites et moyennes entreprises du secteur du cheval ayant répondu à un appel à candidatures sont également accueillies sur d'autres sites (Tarbes, Saintes, Compiègne) ;

Sur la rationalisation des sites administratifs,

Considérant que l'IFCÉ a procédé au regroupement des médiathèques sur le site du Pin et à la densification de l'occupation des surfaces de bureaux de l'antenne parisienne d'Auriol ;

Que les 640 m² libérés ont été proposés à la sous-location ; que deux opérateurs institutionnels de la filière occupent 170 m² depuis la fin 2014 ;

Sur la rationalisation du parc de logements de fonction,

Considérant que l'IFCÉ a mis en œuvre une politique de rationalisation de son parc de logements de fonction ;

Que l'objectif fixé pour septembre 2015 d'une réduction du nombre de conventions d'occupation précaire avec astreintes à quarante-trois, est atteint depuis le 1er janvier 2015 ;

Que les autres logements font l'objet d'une redevance à coût de marché aménagé ;

Que les logements imbriqués dans l'ensemble des bâtiments des sites seront liés aux arbitrages réalisés pour chacun des sites ;

Que le nombre de conventions concernant les agents est désormais inférieur à cent ;

Considérant que deux logements de direction hors sites sont en cours de cession ;

Que dans un contexte de marché immobilier local dégradé la vente du bien situé à Saumur n'est à ce jour pas réalisée et ce, malgré le recours à des réseaux professionnels spécialisés et une large communication ;

Que la cession d'un logement à Compiègne est rendue complexe par son classement au PLU dont l'IFCÉ a initié la révision ;

Que l'IFCÉ s'est rapproché d'opérateurs professionnels pour concrétiser ces deux cessions en 2015.

Les représentants de l'IFCÉ, du ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt et du service France Domaine ayant été entendus en leurs explications ;

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de ses séances du 18 mars et 16 septembre 2015, fait les observations suivantes :

Sur le cadrage de la stratégie immobilière de l'opérateur,

- 1 Le Conseil prend acte du constat de l'impossibilité du maintien en l'état du patrimoine de l'opérateur et du plan global arrêté en concertation avec sa tutelle pour le rationaliser.

Il relève la déclinaison de ce plan en objectifs et la volonté de s'appuyer sur des compétences extérieures disposant des savoir-faire en matière d'ingénierie immobilière et patrimoniale.

Le Conseil note que l'IFCÉ a fait le choix de s'appuyer sur des ressources internes pour mettre en œuvre ce plan.

Il engage les acteurs de ce plan à opérer un bilan économique détaillé à chacune de ses étapes clés de façon à procéder à d'éventuels ajustements.

Sur la mise en œuvre de la stratégie immobilière de l'opérateur,

- 2 Le Conseil encourage l'opérateur à poursuivre ses travaux d'inventaire.

Il rappelle que l'IFCÉ fait l'objet d'un suivi renforcé de la part de France Domaine qui doit diffuser à l'ensemble des opérateurs de l'Etat une note de service sur les modalités pratiques de rédaction et de suivi des nouveaux SPSI.

Observant que l'IFCÉ ne dispose pas d'outils de gestion de son immobilier, il l'invite à se rapprocher de France Domaine qui peut mettre à disposition une application de gestion de patrimoine susceptible de répondre aux besoins des opérateurs de l'État à la tête d'un réseau national.

- 3 Le Conseil prend acte de l'information selon laquelle l'IFCÉ n'occupe plus les quatre-vingt centres techniques et que seule la cession des centres de Carras (47), et Gramat (46) demeure à réaliser.

Sur les cessions programmées des sites d'Annecy, Blois et Compiègne,

- 4 Le Conseil observe que les cessions des haras d'Annecy et de Blois sont bien intervenues depuis 2013 mais s'étonne qu'une initiative du ministère de la culture et de la communication puisse faire obstacle à la vente du site de Compiègne programmée depuis des années.

Le Conseil demande donc que le service France Domaine et le ministère de la culture et de la communication lui communiquent le dossier de présentation de ce projet.

Sans mésestimer l'intérêt d'un musée consacré aux voitures anciennes à Compiègne, il rappelle que l'état des finances publiques implique un minimum de sens des responsabilités : dès lors, ce projet étant évoqué depuis plusieurs années, soit il a une certaine consistance qui doit se traduire par des engagements financiers concrets soit il n'est qu'un projet hypothétique et il n'est pas raisonnable d'empêcher de façon arbitraire un opérateur de valoriser son patrimoine.

Sur la cession des propriétés agricoles,

- 5 Le Conseil prend acte du programme de cession des propriétés agricoles qui ne présentaient pas d'intérêt en tant que réserve foncière ou pour le maintien d'une activité cohérente avec les missions de l'établissement.

Il invite la tutelle à s'assurer que le périmètre de ce programme est correctement dimensionné et que l'IFCÉ n'envisage pas de constituer des réserves foncières dépassant les possibilités d'extension future de ses activités.

Sur la création de pôles hippiques en partenariat avec des collectivités locales,

- 5 Le Conseil note que les partenariats envisagés sur cinq sites se sont concrétisés ou sont en bonne voie de l'être et que ces opérations se traduisent par une diminution des charges de fonctionnement de l'opérateur.

Il invite l'IFCÉ et sa tutelle à établir le bilan économique détaillé de ces opérations à court, moyen et long terme et selon les modalités de partenariat retenues. Il les invite à partager ces éléments avec le service France Domaine dans la perspective du développement de ces dispositifs pour d'autres réseaux nationaux.

Sur le développement d'activités économiques annexes en lien avec le cheval dans le cadre de partenariats avec le secteur privé,

- 6 Le Conseil souligne l'intérêt des initiatives de l'IFCÉ en faveur du développement de partenariats privés. Il observe cependant leur faible succès actuel.

Il invite les tutelles de l'opérateur à définir un plan national de développement de tels partenariats et à coordonner leurs actions afin de valoriser pleinement le patrimoine immobilier de l'IFCÉ.

Sur la rationalisation des sites administratifs,

7 Le Conseil considère que les mesures prises ne sont pas à la hauteur des enjeux.

Il confirme que le maintien d'une antenne parisienne ne lui apparaît plus justifié.

Il renouvelle sa recommandation de procéder au regroupement de l'ensemble de l'administration sur le site de Saumur et considère que le maintien de l'antenne de Pompadour doit être reconsidéré en vue d'un regroupement des services programmé par étapes, à la faveur de la forte réduction des personnels.

Sur la rationalisation du parc de logements de fonction,

8 Le Conseil relève, sur la base des éléments transmis pour l'audition, que la politique de rationalisation du parc de logements de fonction semble permettre à l'IFCÉ de se conformer aux objectifs de la loi.

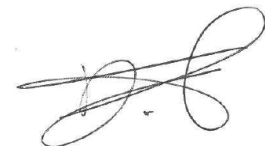
Il note que l'opérateur rencontre des difficultés pour vendre deux biens remarquables qui constituaient des logements de direction.

Observant que les biens ne trouvent pas acquéreur aux prix estimés par les services locaux de France Domaine, il invite ceux-ci à s'assurer que leurs estimations tiennent compte à la fois des caractéristiques du bien, des règles d'urbanismes et de l'état du marché immobilier local.

En conclusion, le Conseil salue les efforts engagés par l'IFCÉ pour connaître son patrimoine et le mettre en adéquation avec ses missions actuelles dans un souci partagé avec la tutelle, au travers du contrat d'objectifs et de performance, de réduire les dépenses de fonctionnement de manière significative.

Il demande à être destinataire du bilan des actions menées dans le cadre du contrat d'objectifs et de performance (2014-2017) sur l'immobilier.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT