



AVIS

sur la stratégie immobilière de l'agence de l'eau Artois Picardie

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 ;

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 protocole de coopération entre l'office national de l'eau et des milieux aquatiques (ONEMA) et les six agences de l'eau signé en juillet 2010 et la décision du 5^{ème} conseil de modernisation des politiques publiques de mars 2011 relative à la poursuite des mutualisations entre l'ONEMA et les agences de l'eau. Ces mutualisations concernent l'entrée en vigueur de référentiels communs sur la surveillance et l'évaluation de l'État des milieux aquatiques, la finalisation des modalités de recouvrement des redevances, le développement d'un logiciel commun de gestion de ressources humaines ;

Vu le projet de loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages et notamment son article 9 portant création de l'Agence française de la biodiversité et son article 11 détaillant sa composition ;

Vu le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'agence de l'eau Artois-Picardie de juin 2010, les évolutions et actions mises en œuvre en application des orientations du SPSI et les orientations envisagées ;

Vu l'avis de la direction de l'eau et de la biodiversité du Ministère de l'écologie et du développement durable du 23 novembre 2010 ;

Vu l'avis du service France Domaine du 16 novembre 2010 ;

Vu les évaluations du parc immobilier de l'agence de l'eau Artois Picardie établies par France Domaine les 5 mai et 3 novembre 2010 ;

Vu les éléments relatifs à la stratégie immobilière de l'Agence de l'eau Artois Picardie, transmis préalablement à l'audition du 30 septembre 2015 ;

Après avoir procédé à l'audition de M. Olivier THIBAUT, directeur général, accompagné de M. Jérôme DESCAMPS, secrétaire général, en présence de M. Philippe BAUCHOT, délégué à

l'action foncière du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie accompagné de M. Didier SZMAROWSKI, chef du département de l'immobilier, et de M. Nicolas PRUDHOMME, sous-directeur « stratégie et des moyens de la politique immobilière de l'État » du service France Domaine, lors de sa séance du 30 septembre 2015 ;

Considérant que l'agence de l'eau Artois-Picardie est un établissement public à caractère administratif créé par la loi sur l'eau de 1964, au même titre que cinq autres agences¹, et placé sous tutelle du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie ;

Que les agences de l'eau ont pour mission de contribuer à l'amélioration de la gestion de la ressource en eau, à la protection et à la restauration des milieux aquatiques naturels, à la reconquête de la qualité des eaux dans l'intérêt commun des bassins ;

Considérant que l'agence de l'eau est administrée par un Conseil d'Administration composé de représentants de l'État, des collectivités territoriales et des usagers de l'eau (agriculture, industrie, associations, ...) ;

Considérant que l'agence de l'eau est dotée de la personnalité civile et de l'autonomie financière ;

Considérant que le bassin Artois-Picardie est le plus petit des bassins gérés par les agences de l'eau, par sa superficie (19 700 km²) et par son linéaire de cours d'eau (6 700 km) ;

Que le territoire de compétence de l'agence couvre l'intégralité des départements du Nord et du Pas-de-Calais, et partiellement celui de la Somme, de l'Aisne et de l'Oise et que ce bassin présente une forte densité en population (4,7 M d'habitants) ;

Considérant que l'agence de l'eau Artois-Picardie assure une mission d'intérêt général ;

Considérant qu'à ce titre, l'agence contribue à réduire les pollutions de l'eau de toutes origines et à protéger et gérer les ressources en eau et les milieux aquatiques grâce à des interventions financières (soutien à l'investissement ou au fonctionnement performant) ; par la construction et le développement de stratégies et d'outils de planification ; par la production et l'exploitation de données sur l'eau pour la connaissance, la gestion et l'évaluation ;

Qu'elle met en œuvre les objectifs prioritaires fixés dans le cadre du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), document général de planification adopté par le comité de bassin, et de programmes d'interventions pluriannuels (10^e programme 2013-2018) ;

Considérant que l'agence de l'eau perçoit des redevances auprès des usagers de l'eau en fonction des pollutions rejetées et des prélèvements d'eau, le total des redevances attendues en 2015 s'élève à 134,330M€ ;

Considérant que le schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) en cours s'étend sur la période 2011-2015 ; qu'il a été élaboré en 2010, présenté au Conseil d'administration et validé le 3 décembre 2010 ;

Considérant que le ministère de tutelle avait en réaction au SPSI initial, par courrier de novembre 2010, souligné la qualité du travail réalisé et la politique de rationalisation déjà lancée pour valoriser le patrimoine historique de l'agence constitué de biens immobiliers bâtis (bureaux, maisons) et non bâtis (terrains agricoles...) ;

Que depuis 2012, le SPSI a fait l'objet d'un suivi particulier et d'un point de présentation lors de chaque premier Conseil d'administration de l'agence de l'eau de l'année ;

¹ Adour-Garonne, Loire-Bretagne, Rhin-Meuse, Rhône-Méditerranée et Corse, Seine-Normandie

Concernant le patrimoine immobilier non bâti :

Considérant que l'agence de l'eau a mené entre les années 1970 et 2000 une politique d'intervention active par acquisition de terrains dans le but de faciliter la création d'infrastructures dans le domaine de l'alimentation en eau potable en faveur des collectivités ;

Considérant que cette politique n'a pas été poursuivie au-delà des années 2000, les projets de création d'infrastructure n'ayant pas abouti ;

Considérant qu'à partir de 2010, la politique foncière de l'agence a connu des orientations différentes en raison de ses modalités d'intervention ;

Considérant qu'en septembre 2015, le parc immobilier autre que de bureaux représente 556 hectares, répartis sur 9 sites. Il est composé pour 84,5% de terres agricoles (terres, prairies, cressonnières, sites d'astaciculture²), 10,8% de boisements, 1,8% de zones humides issues d'anciennes cressonnières ; le reste étant constitué d'anciennes huttes de chasse, berges de cours d'eau, frayères... (près de 3%) ;

Considérant qu'en 2010 ce parc a fait l'objet d'une évaluation d'ensemble. Il était alors valorisé à 6,659 M€ pour 556 hectares. Il n'a pas été évalué globalement depuis ;

Considérant, concernant les usages et la valorisation économique de ces biens, que les terres agricoles font l'objet de contrats locatifs avec des exploitants agricoles (baux ruraux) ou avec la SAFER (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) ;

Que ces baux sont, en 2014, au nombre de 89 (hors SAFER) couvrant une superficie de 180 hectares ;

Que les baux ruraux intègrent, de manière progressive depuis 2011, des clauses environnementales dont le respect est assuré par un suivi des conditions d'exploitation. Ces clauses environnementales fortes (interdiction de pesticides par exemple) ont permis de faire évoluer les pratiques agricoles ;

Qu'en concertation avec les exploitants agricoles, l'agence envisage des actions telles la plantation de haies et d'arbres isolés afin de protéger la faune ;

Considérant que les recettes de location des terres agricoles s'élèvent environ à 35 000 € par an et les dépenses liées aux impôts fonciers à 15 000 € annuels ;

Considérant que l'agence mène également des opérations de boisement sur certains terrains afin de favoriser l'absorption des nitrates par le couvert forestier et de préserver la ressource en eau ;

Que des parcelles boisées sont, en outre, valorisées et exploitées en fonction de leur maturité. Elles sont replantées d'essences locales afin de contribuer à la biodiversité. Les dépenses annuelles d'entretien à ce titre sur les 5 dernières années ont été en moyenne de 24 800 € ;

Considérant que la politique de maîtrise foncière développée par l'agence et la constitution d'un important patrimoine immobilier non bâti s'inscrit pleinement dans la politique d'intervention fixée par le contrat d'objectifs de l'établissement et dans le SPSI ;

Que l'agence, depuis 2014, a décidé de rationaliser ses propriétés, l'objectif étant de se dessaisir des parcelles ne présentant pas d'intérêt particulier du point de vue environnemental ;

Que, pour ce faire, l'agence envisage de les échanger contre des parcelles présentant un intérêt écologique avéré. Un travail fin d'identification des parcelles importantes pour la

² Élevage des écrevisses

préservation de la faune ou de la flore ou du point de vue agricole et économique doit être achevé en 2016 préalablement à toute négociation avec les propriétaires et exploitants ;

Concernant le parc immobilier bâti, hors bureaux :

Considérant que la politique de maîtrise foncière de l'agence (années 1970 à 2000) l'a également conduite à acquérir six maisons situées sur des emprises agricoles localisées dans les boucles de la Lys et le Parc de la Deûle ;

Que ces habitations ont été mises en location. Seuls des investissements limités ont été réalisés ;

Qu'elles ont par la suite été répertoriées comme des biens non utiles au service dans le SPSI 2011-2015 et estimées alors à environ 1,420 M €. Elles ont été cédées depuis pour un montant total de 1,275 M € ;

Concernant le parc immobilier de bureaux :

Considérant que, outre son siège situé à Douai, l'agence comprend deux autres implantations l'une à Amiens, dite Mission Picardie, l'autre à Boulogne-sur-Mer dite Mission littoral, ces trois implantations ayant pour objectif de conserver une proximité avec les acteurs de terrain. L'agence comptait quatre implantations administratives en début de SPSI, l'agence comptable située à Douai ayant été intégrée au siège en 2011 ;

Considérant que l'agence de l'eau compte un effectif de 174 personnes physiques en 2014 pour 205 agents en 2008. Cela correspond à une baisse de 12,6 ETPT sur cette même période (de 182,77 à 170,15 ETPT) ;

Que se cumulent à ces effectifs les apprentis et stagiaires accueillis au sein de l'agence (5 en 2014) ;

Que l'évolution des effectifs pour les années à venir est peu prévisible, les conséquences de la loi sur la biodiversité sur les missions des agences de l'eau n'étant pas précisées ;

Que le ratio SUN par poste de travail sur l'ensemble des sites est de 12,99 m² ;

Considérant que le siège situé à Douai est un bien propre de 6 895 m² SHON, 4 457 m² SUB et 2 517 m² SUN pour un effectif de 164 personnes et 200 postes de travail, soit un ratio de 12,59 m² par poste de travail. Le ratio SUN sur effectif s'élève quant à lui à plus de 15 m² ;

Que l'agence est propriétaire de son siège, construit en 1995 à l'issue d'un concours d'architecte. Selon l'estimation réalisée en 2010, la valeur des bâtiments et terrains pour cette propriété s'élève à 12 290 639 € ;

Que l'implantation de l'immeuble le rend accessible en voiture, tramway et train ;

Que la conception du siège permet de disposer d'espaces d'accueil et de réunion nécessaires au fonctionnement des instances décisionnelles de la politique de l'eau (comité de bassin, comité d'administration). Le bâtiment s'organise autour d'un large atrium couvert, les bureaux étant disposés en couronne, en périphérie ;

Que la conception des locaux (qualités intrinsèques du bâtiment) induit un ratio d'optimisation de la conception (SUB/SHON) de 64,6 % pour un ratio cible supérieur à 85 % ;

Considérant que le service de l'agence comptable, initialement localisé à Douai dans des locaux pris à bail, a intégré le siège depuis 2011. L'économie qui en résulte est de 20 270 € par an (location et charges sur la base du coût 2011) ;

Considérant que le siège a fait en 2014 l'objet de lourdes dépenses de travaux de réparation de désordres sur la façade ;

Considérant qu'entre 2010 et 2013, des actions ont été mises en œuvre au siège de l'agence conformément aux orientations du SPSI, dont :

- un programme de réfection de 142 bureaux du siège privilégiant des matériaux écologiques et d'entretien aisé permettant de réduire les coûts d'exploitation ;
- le remplacement des luminaires des bureaux rénovés et des stationnements du siège par des modèles à basse consommation d'énergie ;
- la mise en place d'un marché de fourniture de gaz, conduite et entretien des installations de chauffage avec intéressement aux économies réalisées ;
- des travaux d'amélioration du confort thermique et de la performance énergétique ;
- l'installation de sous compteurs permettant de connaître plus précisément les consommations électriques ;
- des travaux de mise en accessibilité des issues de secours notamment ;

Considérant que les économies d'énergie réalisées par rapport à la campagne de chauffe 2011-2012 s'élèvent à 9,5% en 2012-2013 et 2% en 2013-2014 ;

Considérant que la mission Littoral est localisée à Boulogne-sur-Mer, dans des locaux pris à bail, dans des conditions financières qualifiées d'avantageuses par l'agence ;

Que le loyer, renouvelé en 2013, s'élève à 17 496 € et le fonctionnement (dont charges) à 18 296 € en 2014 ;

Que les locaux représentent 200 m² SUB pour 130 m² SUN (dont 105 m² de bureaux) et 6 postes de travail. Le ratio SUN par poste de travail est de 21,66 m² ;

Considérant que l'agence a procédé à des travaux dans les locaux de la mission Littoral, dont :

- des aménagements en matière de sécurité incendie et d'évacuation des locaux ;
- l'installation d'un vidéophone à l'entrée des locaux ;
- des travaux de renforcement du confort thermique des locaux ;

Considérant que la mission Picardie est localisée à Amiens, dans des locaux pris à bail ;

Que le loyer s'élève à 27 180 € et le fonctionnement (dont charges) à 15 997 € en 2014 ;

Que lors du renouvellement du bail, le 1^{er} janvier 2014, l'agence a renégocié les conditions financières de location des locaux et l'attribution d'une place de stationnement extérieure supplémentaire. Le loyer hors charges est ainsi passé de 36 956 € par an à 27 180 €, soit une économie de 9 776 € ;

Que les locaux se composent de 160 m² SUB pour 108 m² SUN (dont 88 m² de bureaux) et 6 postes de travail. Le ratio SUN par poste de travail est de 18 m² ;

Considérant que des travaux ont été réalisés par le propriétaire dans les locaux de la mission Picardie, dont le remplacement de l'ensemble des fenêtres de toit vétustes ;

Considérant que l'agence s'est également employée à réaliser des économies de différents ordres dont le recalibrage de ses marchés de nettoyage en août 2013 (économie annuelle de 43 139 € sur 145 000 €), la baisse du coût de prestations de maintenance et entretien des ascenseurs et monte-charge et système de détection et sécurité-incendie (environ 3 000 € par an) ;

Considérant que les économies immobilières cumulées réalisées par l'agence de l'eau Artois-Picardie entre 2011 et 2014, s'élèvent à 156 385 €, dont 68 554 € d'économies sur les baux ;

Considérant enfin que l'agence entend maintenir ses efforts d'optimisation et d'économies dans les années à venir. À ce titre, elle propose de :

- poursuivre ses efforts d'entretien et de maintien en bon état de ses locaux ;
- créer un local de stockage spécifique externalisé de sauvegarde des données permettant de garantir la sécurité informatique et de garantir la continuité de l'activité en cas de sinistre ;
- poursuivre la collecte et l'analyse des données relatives aux consommations d'énergies afin de déterminer des axes de progression ;
- poursuivre l'optimisation de la performance énergétique des locaux via les marchés d'entretien, travaux et exploitation, procéder au remplacement du système de gestion technique du bâtiment du siège (devenu obsolète) ;

Les représentants de l'agence de l'eau Artois-Picardie ayant été entendus en leurs explications,

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de ses séances du 30 septembre et du 16 décembre 2015 fait les observations suivantes sur la stratégie immobilière de l'agence de l'eau Artois-Picardie :

1. Le Conseil constate que l'agence de l'eau Artois-Picardie a établi en 2011 un SPSI approuvé par France Domaine pour la période 2011-2015 conformément à la circulaire du Premier ministre du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État et que ce schéma a fait l'objet d'un suivi annuel en Conseil d'administration.
2. Le Conseil prend note de la qualité des données contenues dans le SPSI et de la connaissance que l'agence a de son patrimoine. Le Conseil rappelle l'importance de disposer de données fiables relatives au patrimoine pour l'élaboration du SPSI afin que des objectifs puissent être fixés, leur réalisation objectivement quantifiée et les évolutions précisément considérées et appréciées. Le Conseil encourage l'agence à poursuivre l'actualisation de ces données.
3. Le Conseil entend avec intérêt la politique immobilière conduite par l'agence concernant la gestion des terres agricoles dont l'agence est propriétaire et les orientations énoncées en termes de stratégie immobilière (échanges de parcelles, maintien de la capacité d'investissement sur des parcelles à enjeux) dans un objectif de contribution à la biodiversité et à la protection de la ressource en eau.
4. Le Conseil invite l'agence à poursuivre le travail de détermination à la parcelle des biens immobiliers non bâtis utiles et inutiles au service dans une perspective de rationalisation du patrimoine par cession, ou échange de biens.
5. Le Conseil note la préoccupation de l'agence de privilégier le maintien des trois implantations dans un souci de proximité avec les territoires concernés. Il invite néanmoins l'agence à veiller aux conditions dans lesquelles les baux sont établis, notamment quant à la répartition des charges entre bailleur et preneur.
6. Le Conseil relève l'écart conséquent entre l'effectif accueilli au siège et le nombre de postes de travail disponibles (+25% soit environ 40 postes). Il demande à l'agence d'en tirer les conséquences et d'inscrire cette préoccupation dans son futur schéma pluriannuel de stratégie immobilière.

Concernant la densification du siège, l'agence gagnerait à se rapprocher des services immobiliers de son ministère de tutelle afin d'identifier les services et opérateurs potentiellement intéressés.

7. Le Conseil recommande, concernant les deux implantations prises à bail, que des solutions de relogement sont étudiées, notamment dans le cadre des Schémas directeurs immobiliers régionaux (SDIR). Les faibles effectifs accueillis dans chacun

des sites (5 personnes et 6 postes de travail pour des ratios SUN par poste de travail de 21,6 et 18 m²) ne permettent pas d'explorer in situ de pistes de rationalisation. L'analyse des besoins préalablement à la recherche de solutions devra prendre en compte les espaces annexes existants, mutualisés et utiles aux missions de l'agence (salle de réunion par exemple) qu'il serait nécessaire de retrouver par ailleurs.

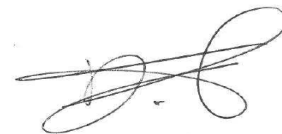
Cette démarche s'inscrit légitimement dans le cadre de la généralisation des SDIR.

8. Le Conseil demande enfin à être informé du nouveau SPSI qui sera soumis au Conseil d'administration de l'agence.
9. En conclusion, le Conseil invite le ministère de tutelle, comme pour les agences précédemment auditionnées à une réflexion prospective quant aux futures missions des agences, telles qu'elles pourraient évoluer avec la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages et aux besoins (personnels, immobiliers) nécessaires pour les mettre en œuvre.

Ce point est essentiel car il conditionne très largement la stratégie immobilière des agences qui, comme l'agence Artois Picardie, sont en attente de directives précises sur leur devenir.

Le Conseil suggère également à la tutelle d'encourager les rapprochements des agences avec d'autres organismes, services (y compris hors « périmètre » de l'eau) afin de poursuivre les densifications.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT