



AVIS

sur la stratégie immobilière de l'agence de l'eau Rhône-Méditerranée Corse

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 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 les avis du service France Domaine de novembre 2010, janvier 2011 et janvier 2012 ;

Vu les éléments relatifs à la stratégie immobilière de l'Agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse, transmis préalablement à l'audition du 30 septembre 2015 et notamment la version révisée du SPSI datée de septembre 2011 ;

Après avoir procédé à l'audition de M. Laurent ROY, directeur 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 Rhône Méditerranée Corse 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 sont dédiées à la mise en œuvre de la politique de l'eau. Elles 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 réalise ses missions sur deux bassins hydrographiques Rhône-Méditerranée et Corse ;

Que les bassins Rhône-Méditerranée et Corse correspondent à l'ensemble des fleuves français et de leurs affluents qui se déversent en Méditerranée. Ces bassins couvrent en tout ou partie, 9 régions et 30 départements, et s'étendent sur 136 000 km², soit près de 25 % du territoire national ;

Considérant que la stratégie de mise en œuvre de la politique de l'eau s'élabore à l'échelle des bassins hydrographiques à travers les comités de bassin, dans le cadre d'un 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) ;

Que les agences de l'eau assurent le secrétariat des comités de bassin et animent la concertation au travers des instances de bassin, permettant d'en assurer le bon fonctionnement ;

Que l'agence ayant dans son champ de compétence deux bassins hydrographiques, elle assure le secrétariat des deux comités de bassin Rhône-Méditerranée et de Corse ;

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 ;

Que les recettes de redevances se sont inscrites à 530 M€ en 2014 (pour 491 M€ en 2013) ;

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 et révisé en 2011 ;

Considérant que le ministère de tutelle et le service France Domaine avaient, en réaction au SPSI initial, demandé que soit explicitement examinée la situation des deux sites occupés à Lyon et d'un site occupé à Montpellier ; qu'il soit également procédé à une optimisation des surfaces occupées ;

Considérant que l'agence emploie 460 agents en 2014 (plafond d'emploi de 366 ETPT, source Rapport d'activité 2014) et dispose dans la globalité du parc de bureaux occupé de 508 postes de travail ;

Considérant que l'évolution des effectifs pour les années à venir est incertaine. Elle pourrait être adaptée à de nouvelles missions qui seraient confiées aux agences dans le cadre de la loi sur la biodiversité. En tout état de cause, elle s'inscrira dans la trajectoire déterminée dans le triennal pour l'ensemble des agences ;

¹ Adour-Garonne, Artois-Picardie, Loire-Bretagne, Rhin-Meuse et Seine-Normandie

Considérant que le parc immobilier de bureaux occupé par l'agence se compose de 5 sites, dont le siège situé à Lyon et quatre délégations régionales : Rhône-Alpes (Lyon), Besançon, PACA et Corse, Montpellier ;

Considérant que le siège situé à Lyon est un bien propre (valeur vénale inconnue) ; qu'il se compose de 8 937 m² SHON, 7 907 m² SUB, dont 3 761 m² SUN ;

Que le nombre de poste de travail en 2014 est de 293, pour un effectif de 264 agents. Le ratio d'occupation est de 12,8 m² SUN par poste de travail pour une valeur « plafond » cible de 12 m². Le ratio SUB par poste de travail est de 26,98 pour une valeur cible de 20 ;

Que les charges de fonctionnement s'élèvent à 230 319 € ;

Considérant que la délégation Rhône-Alpes est également située à Lyon dans des locaux pris à bail. Elle occupe 1 731 m² SHON pour 902 m² SUN ;

Que le nombre de poste de travail en 2014 est de 63, pour un effectif de 58 agents. Le ratio d'occupation est 14,3 m² SUN par poste de travail (valeur cible : 12) ;

Que le loyer annuel s'élève à 444 043 € ;

Considérant que la délégation de Besançon est un bien propre (valeur vénale inconnue) d'une superficie de 1 233 m² SHON pour 751 m² SUN ;

Que le nombre de postes de travail en 2014 est de 51, pour un effectif de 39 agents. Le ratio d'occupation est de 14,7 m² SUN par poste de travail (valeur cible : 12) ;

Que les charges de fonctionnement s'élèvent à 18 005 € ;

Considérant que la délégation régionale de Montpellier occupe, en 2014, 1 095 m² SHON pour 672 m² SUN dans des locaux pris à bail ;

Qu'elle a en juillet 2011 procédé à une opération de resserrement en libérant les locaux du rez-de-chaussée du site, soit environ 200m² SUB (150 m² SUN). Entre 2011 et 2014, le ratio d'occupation est passé de 17,4 à de 15,6 m² SUN par poste de travail, ce qui n'a pas permis d'atteindre la valeur cible de 12 m² ;

Que le nombre de postes de travail en 2014 est de 43, pour un effectif de 42 personnes ;

Que le loyer annuel s'élève à 228 678 € et les charges de fonctionnement à 17 160 € ;

Considérant que la délégation PACA – Corse, située à Marseille, est installée sur une surface prise à bail de 970 m² SHON pour 624 m² SUN (218 m² à l'entresol ont été abandonnés en 2009 lors du renouvellement du bail) ;

Que le nombre de poste de travail en 2014 est de 58, pour un effectif de 57 agents. Le ratio d'occupation est de 10,8 m² SUN par poste de travail ;

Que le loyer annuel s'élève à 279 573 €, les charges de fonctionnement à 17 002 € ;

Considérant que le bassin Corse n'est pas doté d'une implantation. Seul un agent de la délégation PACA-Corse est implanté sur l'île et hébergé par la DREAL ;

Considérant que l'ensemble du parc immobilier de bureaux occupé par l'agence de l'eau représente 13 966 m² SHON, dont 6 710 m² SUN, pour un effectif de 460 agents (366 ETPT²) et 508 postes de travail ;

² Donnée issue du rapport d'activité 2014

Qu'il en résulte en 2014 un ratio d'occupation moyen sur l'ensemble des sites de 13,2 m² SUN par poste de travail, pour 13,7 m² SUN par poste de travail en 2011, soit une baisse insuffisante pour atteindre la cible plafond de 12 m² ;

Que le ratio d'optimisation de l'occupation des postes de travail (quant à lui calculé sur le nombre de postes de travail divisé par les résidents ETPT) est de 1,38³ en 2014 pour 1,29 en 2011. Ce ratio ne fait pas l'objet d'une valeur cible mais doit être observé dans son évolution. Il s'agit en l'occurrence d'une hausse ;

Considérant que l'agence a inscrit en 2011, dans son schéma pluriannuel de stratégie immobilière, les orientations suivantes :

- l'optimisation et la mutualisation des surfaces, notamment en accueillant des personnels de l'Office national de l'eau et des milieux aquatiques (ONEMA) ;
- la réduction des coûts de fonctionnement par la renégociation des baux, la réduction des consommations énergétiques sur la base des bilans énergétiques réalisés en 2010, l'optimisation fiscale par la demande d'exonération de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sur les sites en location, la réduction des surfaces par mutualisation, sous-location, abandon de certains locaux... ;
- l'anticipation quant aux devenirs des sites notamment les sites pris à bail au moins 18 mois avant échéance des baux, la renégociation des baux, d'éventuelles cessions ;

Considérant que, depuis le début du SPSI, l'agence a porté une attention particulière à l'optimisation des baux ;

Que le bail de la délégation Rhône-Alpes (Lyon) a été reconduit en 2012 dans des conditions plus favorables permettant une économie annuelle de 97 000 € HT HC, contre un engagement ferme d'occupation de 6 années minimum ;

Que le bail du site de Montpellier révisé en 2011 après l'abandon de surfaces, puis renégocié en 2013, permet une économie annuelle de 72 817 € HT et HC (loyer annuel de 190 000 € HT HC contre un loyer annuel –hors surloyer- de 262 817 € HT HC précédemment soit une baisse de plus de 27%). Le nouveau bail est résiliable tous les 3 ans contrairement au précédent ;

Que le bail de Marseille était, lors de l'audition, en cours de renégociation contre un engagement ferme d'occupation de 6 ans (économie annuelle attendue : 28 680 € HT et HC) ;

Considérant que l'agence a également opéré diverses démarches en vue d'accueillir des services de l'ONEMA et de densifier son siège par la location d'une partie des locaux. Les démarches n'ont pas pu se concrétiser, l'office ayant privilégié une autre solution ;

Que l'agence a, en remplacement, finalement loué 205 m² SUN et 4 stationnements à une société privée (SINTEC). Le bail signé le 1^{er} décembre 2014 arrive à échéance en 2020. Il représente un revenu annuel pour l'agence de 44 850 € ;

Considérant que le projet d'accueil de l'ONEMA dans les locaux de Besançon (pris à bail) a été abandonné ;

³ Pour mémoire, et conformément à la circulaire du 19 février 2010 sus visée, nous retiendrons que « la mutualisation des postes pour les temps partiels et les itinérants permet d'atteindre un ratio inférieur à 1 en tenant compte des postes vacants ».

Considérant que les diagnostics énergétiques de l'ensemble des locaux réalisés en 2010 ont permis de chiffrer à 4,5 M€ HT un programme d'amélioration global ;

Que les travaux concernant les biens propres de l'agence ont été estimés à 3,2 M€ (siège : 2,6 M€, Besançon : 0,6 M€). Ceux du siège ont été réalisés en priorité ;

Que les investissements listés pour les locaux pris à bail ont été évalués globalement à 1,366 M€ (dont délégation Rhône-Alpes : 954 300 €, délégation PACA-Corse : 204 600 €, délégation de Montpellier : 207 900 €) ;

Considérant que des baisses de consommation de fluide sont annoncées à hauteur de 12% pour le gaz et 15% pour l'électricité ;

Considérant que l'agence entend maintenir ses implantations locales car elles sont en nombre limité (4 délégations régionales pour 6 régions) et nécessaires à la conduite des missions sur un territoire étendu ;

Les représentants de l'agence de l'eau Rhône-Méditerranée Corse 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 Rhône-Méditerranée Corse :

1. Le Conseil constate que l'agence de l'eau a établi en 2010 un SPSI, révisé en 2011, ce schéma ayant fait l'objet de remarques explicites de la part de la tutelle et du service France Domaine, d'une part, quant à la situation des deux sites occupés à Lyon et d'un site occupé à Montpellier et, d'autre part, quant à la nécessaire optimisation des surfaces occupées. Il s'étonne toutefois que la valorisation du patrimoine de l'agence soit inconnue.
2. Le Conseil regrette que la préconisation initiale de regroupement des deux sites de Lyon n'ait pas d'ores et déjà été mise en œuvre et qu'un bail à échéance de 2020 ait été signé pour accueillir une société privée renvoyant à une date incertaine la mise en œuvre de sa demande. Il incite donc l'agence à réfléchir dès maintenant aux conditions nécessaires à la réalisation du regroupement eu égard notamment aux lourds investissements réalisés au siège de l'agence.
3. Le Conseil déplore que la libération d'une partie des surfaces prises à bail sur le site Montpellier (réalisation juillet 2011) n'ait pas été l'occasion d'une opération immobilière plus ambitieuse pour l'Agence.
4. Le Conseil remarque les démarches conduites par l'agence afin de densifier les sites par le rapprochement avec l'ONEMA. Toutefois le Conseil, devant le résultat mitigé de la démarche, ne peut qu'encourager l'agence à se rapprocher d'autres opérateurs ou services de l'État considérant les ratios d'occupation actuels pour au moins 3 des 5 sites occupés.
5. Le conseil prend acte des opérations menées pour la renégociation des baux conformément aux dispositions du SPSI et des résultats obtenus.
6. Le Conseil entend que les perspectives d'évolutions immobilières sont étroitement liées à l'occupation des bâtiments, à l'organisation administrative de l'État, à l'évolution des missions qui seront confiées à l'agence.

Il appelle le ministère de tutelle 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. Cette démarche, dont les conclusions conditionneront la stratégie immobilière des agences de l'eau, est indispensable.

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, et cela particulièrement dans le cadre des SDIR.

7. Le Conseil demande enfin à être informé du nouveau SPSI qui sera soumis au Conseil d'administration de l'agence.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT