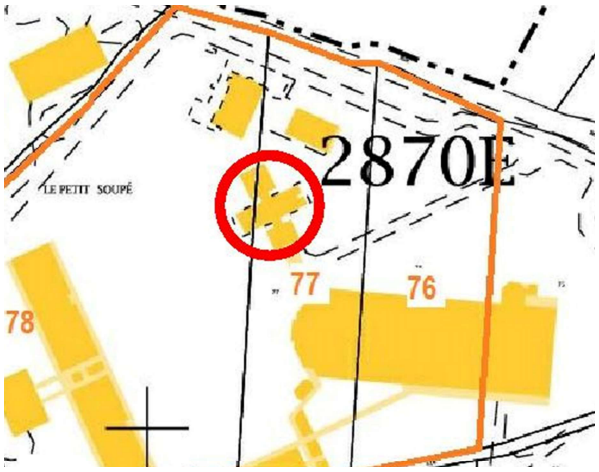
SCHEMA PLURIANNUEL DE STRATEGIE IMMOBILIERE DE L'IFCE
PERIODE 2018-2022

« AFIN DE FORMALISER LES GRANDES TRAJECTOIRES D'EVOLUTION D'UN PARC IMMOBILIER

LA CONSTRUCTION D'UNE STRATEGIE IMMOBILIERE IMPOSE DE CROISER DES ENJEUX DE DIFFERENTES NATURES – FONCTIONNELLE, REGLEMENTAIRE, ENVIRONNEMENTALE, ECONOMIQUE, BUDGETAIRE »



« BASEES SUR UN ETAT DES LIEUX EXHAUSTIF, CES TRAJECTOIRES D'EVOLUTION SONT PONCTUEES D'OPERATIONS IMMOBILIERES STRUCTURANTES QUI NECESSITENT, EN AMONT, UNE REFLEXION GLOBALE FORMALISEE DANS UN SPSI »

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE

1. **DONNEES CLES**
2. **CARTOGRAPHIE DES IMPLANTATIONS ET DES METIERS.**
3. **BILAN DES SPSI ANTERIEURS (2010-2017)**
4. **PROJETS IMMOBILIERS**

I.PHASE DIAGNOSTIC

1. **RECENSEMENT ET INVENTAIRE (TABLEAU IFCE)**
2. **DIAGNOSTIC TECHNIQUE, REGLEMENTAIRE ET FONCTIONNEL (OUTIL DIE)**
3. **LES MOYENS HUMAINS ET LES COMPETENCES DE LA FONCTION IMMOBILIERE**
4. **LES MOYENS FINANCIERS**

II.PHASE STRATEGIQUE

1. **CONTEXTE ET REPONSE STRATEGIQUE**
2. **UNE STRATEGIE IMMOBILIERE DE TRANSITION**
   - **IMPACTS IMMOBILIERS DE LA STRATEGIE GLOBALE**
   - **INTEGRATION DE L'IFCE DANS LES FILIERES REGIONALES**
   - **CARTE DES IMPLANTATIONS PROJETEES**

   SPECIFICITES METIERS

   INSCRIPTION DANS LES SCHEMAS IMMOBILIERS REGIONAUX
3. **POLITIQUE D'INTERVENTION ET STRATEGIE PATRIMONIALE**
   - **INVESTISSEMENTS**
   - **CESSIONS ET DESENGAGEMENTS**
4. **SUIVI DE LA POLITIQUE IMMOBILIERE**
   - **LES OUTILS DIE**
   - **COMMUNICATIONS AU CA ET CIE**

L'Institut français du cheval et de l'équitation (IFCE) est un établissement public au service de la filière équine, issu de la fusion, intervenue par décret en février 2010, de l'Ecole nationale d'équitation et des Haras nationaux, sous la double tutelle des ministères chargé de l'agriculture et chargé des sports.

Le second contrat d'objectifs et de performance (COP) **2014/2017** avait doté l'IFCE d'une feuille de route stratégique consistant à :

- contribuer à la performance économique, environnementale et sociale de la filière équine ;
- construire avec les acteurs de la filière des réponses structurées à leurs demandes ;
- participer au rayonnement de la nation par sa performance sportive et la valorisation de son patrimoine.

Il inscrivait formellement une réduction du volume immobilier avec la cession des sites historiques des Haras nationaux et de toute emprise immobilière non directement utile à l'exercice de ses missions.

A l'issue du COP2014-2017, le poids immobilier du réseau historique des Haras nationaux se trouve derrière l'IFCE et n'hypothèque plus son avenir.

Le nouveau COP 2018-2022, signé mi 2019, organise les fonctions de l'IFCE autour d'une vision et 3 nouveaux axes :

1- Accompagner les mutations de la filière équine et mettre son expertise au service des acteurs. Développer l'expertise pour devenir un institut technique de référence.

2- Répondre à la commande de l'Etat comme opérateur public sur les thématiques de la traçabilité sanitaire et le soutien au sports équestres.

3- S'engager pour la transformation de l'action publique.

La dimension immatérielle d'institut technique, ne doit pas occulter que l'IFCE demeure le plus important détendeur d'équidés de sport (800) et que le site de Saumur avec plus de 500 boxes de capacité est le deuxième établissement hippique français (après le centre d'entraînement de Grosbois).

En volume, l'essentiel de son parc immobilier conserve donc l'empreinte agricole et équestre spécifique aux conditions d'hébergement et de valorisation des équidés. Toutefois l'IFCE opère progressivement une conversion vers un réseau d'implantations nettement plus tertiaire, adapté à la nature de ses missions.

Le nombre d'établissements nécessaires pour décliner en territoire les missions de l'institut demeure important et résulte donc de l'évolution stratégique de ses métiers, particulièrement de la sécurisation sanitaire**. Néanmoins, en matière immobilière, L'IFCE maîtrise désormais sa stratégie plutôt qu'il ne subit un héritage.**

L'INSTITUT FRANÇAIS
DU CHEVAL
ET DE L'ÉQUITATION

Siège social
Sites nationaux
Sites régionaux
Pôles de formations

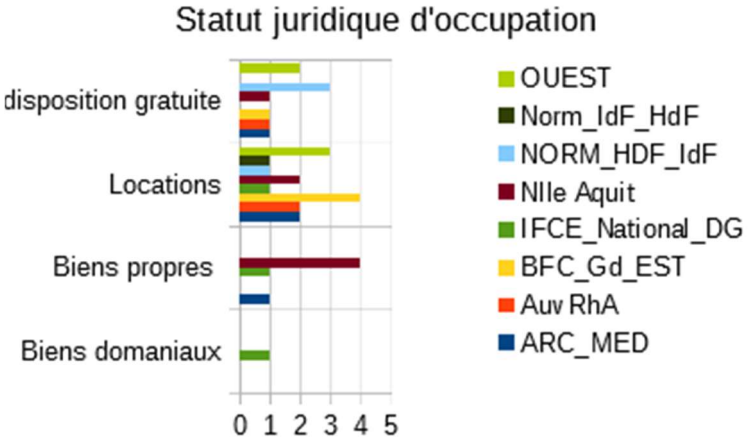
Plateaux recherche et expérimentation :
- **Le Pin :** reproduction et génétique
- **Saumur :** équitation et performance sportive
- **Chamberet :** élevage, nutrition et santé
- **Uzès :** endurance, attelage et cheval au travail

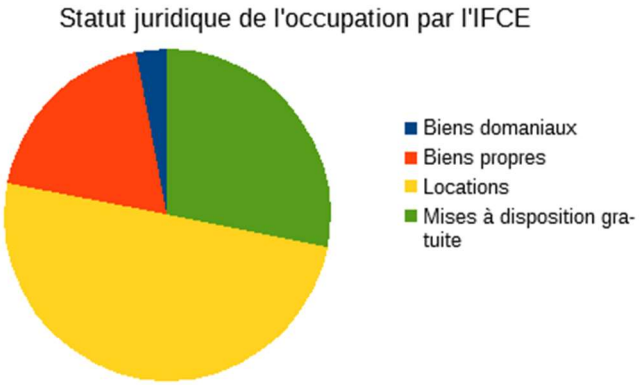
Mars 2019

1.Synthèse/Données clés au 31 décembre 2019.

Le patrimoine immobilier occupé par les agents de l'IFCE est réparti de la façon suivante : (par délégation territoriale) :

D.territoriales	Nb sites	Effectifs	Nbre Bâtiments	Surfaces (m²)	Bureaux (m²)	Densité (m²/poste)
ARC_MED	4	42	20	6680	292	10,81
AuvRhA	3	22	9	2777	468	21,27
BFC_Grd_EST	5	40	19	11378	598	17,59
IFCE_National_DG	3	381	53	48236	1995	7,73
Nlle_Aqu	7	64	59	29712	574	12,21
Norm_IdF_HdF	5	80	24	6872	925	11,56
OUEST	5	45	11	8682	705	16,40
Total	**32**	**674**	**195**	**114337**	**5557**	**10,87**





ERP : 2 sites : Saumur et Le Pin

Etat de santé : 100% des diagnostic amiante/incendie/sécurité électrique ont été réalisés.

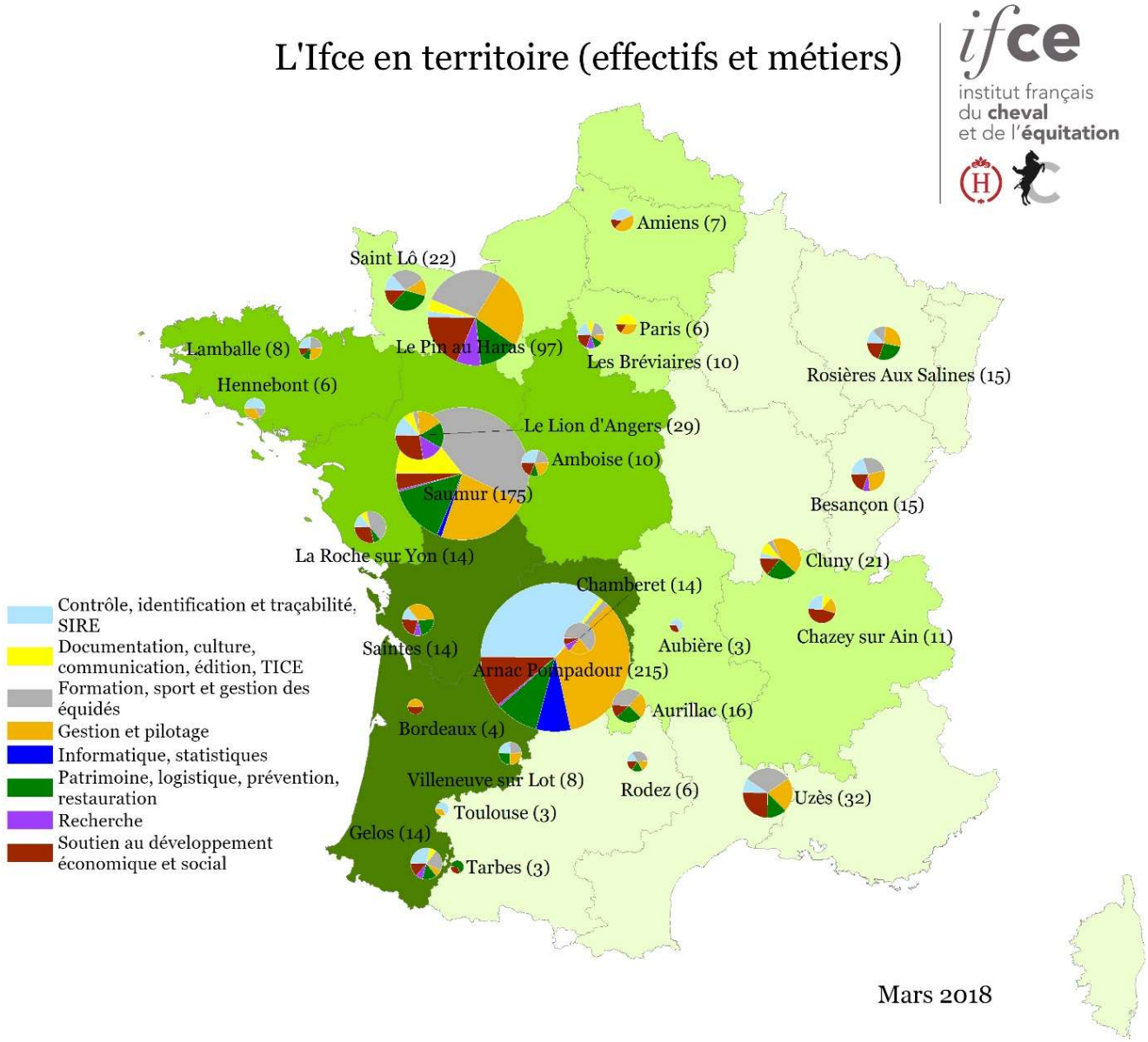
- **Spécificité hippique de l'IFCE.**

- **876 équidés hébergés dont 85 % en propriété et 97% sur les 4 sites nationaux**
- **4 sites** nationaux à vocation multiple (sièges/délégation/recherche/formation/expérimentation)
- 1 **station de recherche** expérimentale (Chamberet (19)
- 1 exploitation agricole d'élevage en production (Pompadour(Chignac))

NB. Sur la répartition des chevaux sur site, la carte a fortement évolué et au 30 septembre 2019 seuls 6 sites hébergent encore des équidés sous la responsabilité de l'Ifce.

Site	Effectif total	IFCE	SITE
ANAA	3	3	*Hors site*
SAUMUR	369	289	National
France Etalons	15	15	*Hors site*
Uzes	19	18	National
Pompadour	70	64	National
Rosières	7	5	Régional
Le Pin	168	147	National
Chamberet	194	194	Expérimentation
Total	**845**	**735**	

2.Cartographie initiale (2018) des implantations géographiques/effectifs et métiers.



3.Bilan des premiers SPSI (2010-2019).

Approche graphique.

Le schéma pluriannuel de stratégie immobilière 2010 de l'Institut français du cheval et de l'équitation a été établi suivant les éléments de cadrage précisés à la lettre de monsieur le ministre du Budget en date du 16 septembre 2009, lettre venant détailler celle adressée aux opérateurs le 26 décembre 2008.

Permettant de disposer d'une première vision patrimoniale globale dans le cadre stratégique de la politique immobilière de l'État, le SPSI de L'IFCE a été établi suivant les modalités recommandées avec le soutien de prestataires (Inéum Consulting et APAVE).

Le SPSI a été transmis en septembre 2010 et présenté à France Domaine qui a rendu un avis sur la conformité du fond du projet assorti de réserves et préconisations fin 2011.

Le Conseil immobilier de l'État (CIE) ayant auditionné l'équipe de Direction début 2013, après avoir reçu le SPSI, a apporté conseils et amendements dans un premier rapport qui a été traduit par une organisation nouvelle de la fonction immobilière et une accélération des

mesures opérationnelles de réduction des emprises territoriales inscrites dans le volet immobilier du contrat d'objectifs et de performance 2014-2017. ***« Tous les sites non stratégiques qui n'auraient pas trouvé de repreneurs au sein des collectivités territoriales mi 2015 devaient être cédés. »***

L'avis de suite du Conseil immobilier de l'Etat 2015-34, N°2015-10-0192, dans sa séance du 16 septembre 2015, a donné acte d'avancées significatives particulièrement dans **le programme des cessions** des sites haras nationaux, des centres techniques, des propriétés agricoles et de la **gestion du parc de logements** et ouvert sur d'autres voies pour améliorer l'adéquation du patrimoine immobilier de l'IFCE à l'évolution de ses missions.

Le recours, préconisé par le CIE, à un opérateur de cession externe, qui a largement mobilisé les équipes, les tutelles et le conseil d'administration, s'est heurté à une rupture de service de l'opérateur de valorisation immobilière de l'Etat (SOVAFIM) fin 2016.

Le SPSI 2010, remanié au fil du déploiement du volet immobilier du COP 2014-2017, présentait les enjeux et projets de l'établissement.

Dans un premier temps, il effectuait un diagnostic constitué de :

- Un recensement (incomplet) du parc immobilier de l'établissement ;
- Un diagnostic technique, fonctionnel et réglementaire de l'état de santé des biens de son parc ;
- Une approche de l'évolution des surfaces occupées.

Dans un deuxième temps, la dimension stratégique venait expliciter :

- Les problématiques immobilières du nouvel établissement marquées par une forte dispersion des situations des sites, une sous-occupation majeure, un niveau de conformité technique et fonctionnel assez dégradé quel que soit le statut de propriété et le régime d'occupation.
- Les orientations retenues visant essentiellement un programme de désengagement et de densification des activités pour les sites restants.

Les préconisations ne comportaient aucune opération immobilière d'ampleur.

Sur le plan instrumental, l'IFCE ne disposait pas de progiciel intégré de gestion et de contrôle des fonctions immobilières jusqu'à l'intégration des outils de la PIE mis à disposition en 2017 (Référentiel technique (RT) et Outil d'aide à la décision (OAD**)). Il lui reste à faire évoluer son organisation très décentralisée pour alimenter cet outil en comptant sur une interopérabilité des systèmes d'information qui est loin d'être effective.**

Evolution 2013-2017 en stocks (source : annexes immobilières)

Sur la période, la trajectoire à retenir est celle d'une décrue massive des emprises quel que soit leur mode de valorisation.

DONNÉES PHYSIQUES	2013	2014	2015	2016	2017	
NOMBRE DE BÂTIMENTS OCCUPÉS	452	434	392	367	252	-44,25%
dont biens propres	252	234	175	122	108	-57,14%
dont mis à disposition gratuites par collectivités territoriales	16	16	16	67	15	-6,25%
dont concédés en AOT avec location	53	53	56	12	73	37,74%
dont biens domaniaux	48	48	48	48	52	8,33%
dont locations	83	83	97	118	4	-95,18%
SURFACE TOTALE OCCUPÉE (M²)	265 427	258 545	217 983	156 413	120275	-54,69%
dont biens propres	137 654	130 772	98 742	55 890	49037	-64,38%
dont mis à disposition par les collectivités territoriales	5 703	5 703	5 703	13 862	8871	55,55%
dont concédés en AOT avec location	45 337	45 337	46 037	19 429	30121	-33,56%
dont biens domaniaux	31 354	31 354	31 354	31 354	31588	0,75%
dont locations	45 379	45 379	36 147	35 878	658	-98,55%
m²/poste de travail (SUB)	24	23,5	22,46	19,18	17,33	-27,79%
surfaces bureaux	12 128	11913	11250	7043	6291	-48,13%

Sur les objectifs de la restructuration de ses emprises immobilières, fin 2018, l'IFCE a largement dépassé les orientations de désengagement avec la cession de 100% des centres techniques de reproduction, de 50% des haras nationaux historiques (13 sur 23) et de trois exploitations agricoles sur quatre.

Cessions	2007	2019	%
Haras nationaux (bien propre ou usage exclusif)	23	4	- 83%
Centres techniques	138	1 (vente en cours)	- 99%
Exploitations agricoles	4	1	- 75%

En matière de logement, l'IFCE s'est attaché à appliquer le Décret 2012-752 du 9 mai 2012 portant réforme des concessions.

	2012	2019	%
Nbre de concessions (ts régimes confondus)	140	29	- 80%
Surface occupées en m²	12 000	1781	- 85%

4.Synthèse des projets et de leur déclinaison immobilière pour la période 2019-2022.

Sur le plan métier, l'IFCE dégage deux orientations dans les métiers à déployer qui supposent des affectations de moyens immobiliers différenciés :

Les missions géographiquement concentrées :

La confortation de la base de données de chevaux et personnes (SIRE), étoffée et organisée pour le service des grands opérateurs demeurera localisée à Pompadour, siège administratif national.

L'équitation de tradition française portée par le Cadre Noir restera naturellement basée sur le site de Saumur, également siège social de l'établissement.

La formation sera regroupée dans les trois centres nationaux de Saumur/Le Pin et Uzès. Rosières aux Salines sera un centre de formation multi-disciplines et La Roche-sur-Yon conserve sa spécificité de pôle cuir où l'IFCE intervient comme prestataire.

La recherche et l'innovation-développement, est attachée aux plateaux techniques de Chamberet, Le Pin et Saumur, et sur les sites associés de l'INRA. (Institut National de la Recherche Agronomique). La partition des thématiques se fera en faveur du Pin pour l'élevage et la valorisation du cheval de sport et à Saumur pour la recherche sur l'amélioration de la performance sportive et les innovations pédagogiques en équitation.

Les missions qui nécessitent une proximité avec la filière et les territoires :

Les contrôles et l'identification, mission déployée sur l'ensemble du territoire. C'est celle qui n'est pas encore géographiquement stabilisée et trouvera des rattachements géographiques à géométrie variable en fonction de la densité des élevages et détenteurs, mais aussi de son organisation avec les agents en place et des synergies à trouver avec les services déconcentrés impliqués dans les contrôles (DDT/DDSPP). Dans un premier temps, le rattachement se fera avec les délégations territoriales et leurs sites rattachés.

L'appui à la filière. Cette mission restera géographiquement diffuse, répartie entre les sites nationaux et les autres localisations en fonction de la présence des experts. Néanmoins, au fil des mobilités, il est attendu un regroupement de postes sur le site de Saumur.

Sur le plan immobilier, l'établissement souhaite s'orienter vers un schéma d'implantation comportant 6 grandes unités territoriales (contre 10 en 2017) et des directions techniques et support concentrées sur les sites nationaux.

La phase de désengagement reste à parfaire la cession du site Gelos.

A l'issue du COP**, l'IFCE ne posséderait plus que deux sites en propriété, le Haras de Pompadour et celui d'Uzès.**

Pour ce faire, à l'horizon de ce SPSI, l'IFCE mènera deux projets de construction et réhabilitation d'importance.

Le premier consiste à construire une **extension du siège de Saumur** en doublant les capacités de bureaux pour renforcer les fonctions de siège, de formation, d'expertise et de recherche-développement pour un coût d'objectif d'environ 1.5 M €. (2020).

Le second concerne la réfection totale d'un **bâtiment à usage d'hébergement, restauration, salle de sport et bureaux sur le site national du Pin**, propriété de l'établissement public du Haras du Pin mise à disposition de l'IFCE. Phasé sur 3 années, le coût d'objectif est de 1.5 M €. (2020-2022).

Dans les deux cas, ces projets comportent une part significative d'investissements **d'amélioration de l'efficience énergétique des bâtiments.**

Les plateaux techniques de Chamberet (19) et de la Jumenterie du Pin (61) seront mis aux normes en matière de gestion des effluents d'élevage.

De façon transversale, toutes les occupations locatives seront réinterrogées au regard des besoins de la nouvelle organisation des missions. Nombre d'implantations existantes seront revues à la baisse dans le respect du dialogue avec les collectivités locales propriétaires ou alors purement délaissées.

L'IFCE recherchera toutes les synergies d'occupation possibles avec les services de l'Etat en région en valorisant les informations des SDIR.

Le cas de **l'antenne parisienne, boulevard Auriol**, la plus coûteuse des implantations a été soldé par la dénonciation d'un bail commercial à l'échéance triennale et la signature d'une convention d'occupation à l'Arborial de Montreuil-sous-bois qui héberge sous l'égide de France-Agrimer de nombreux opérateurs.

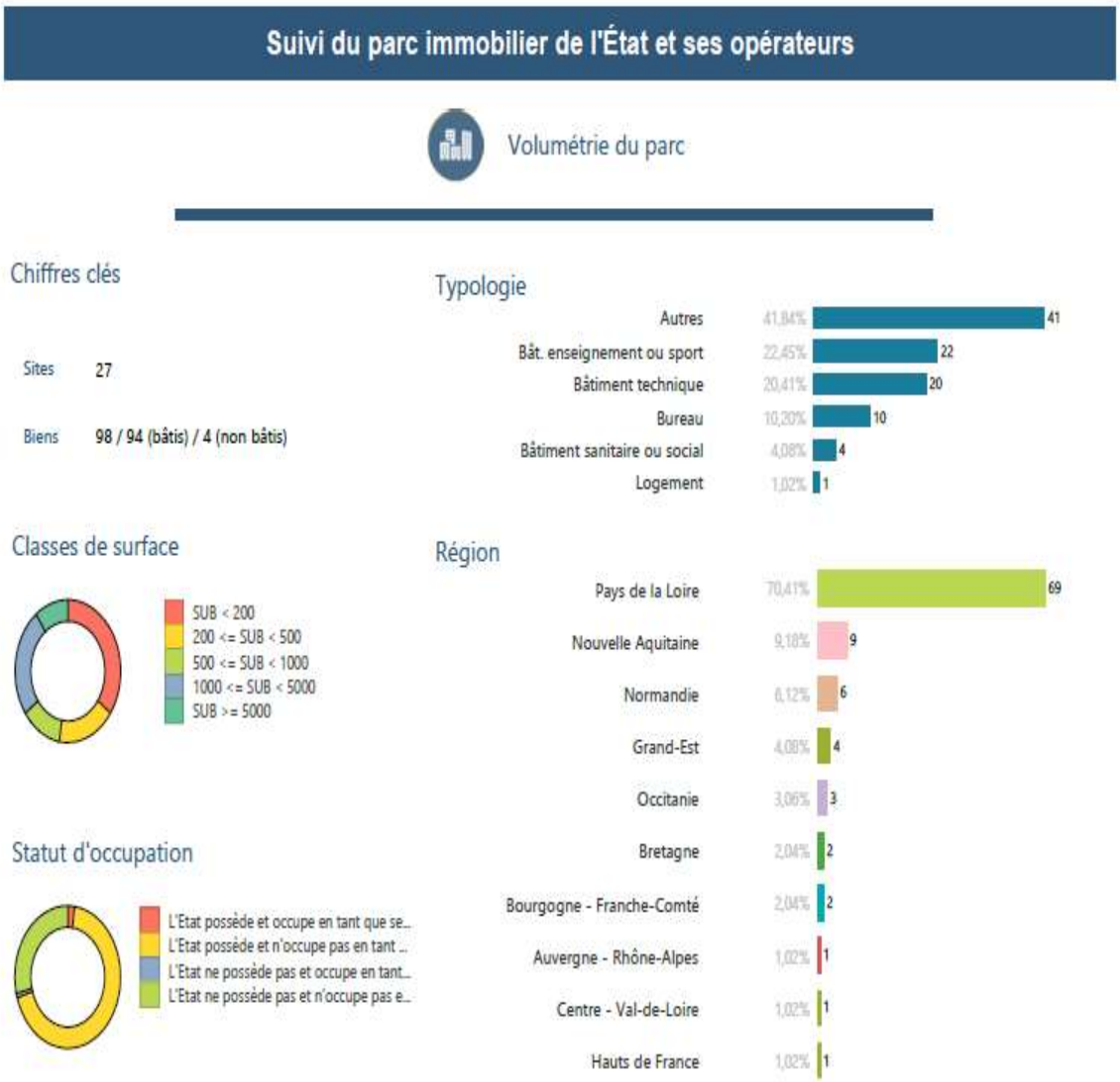
I – PHASE DIAGNOSTIC

RECENSEMENT ET INVENTAIRE DES BIENS

La révision du SPSI de l'IFCE est engagée avec l'intégration des données immobilières dans l'outil de gestion du patrimoine immobilier (RT) mis à disposition début 2017 par la DIE pour la partie inventaire. Les données renseignées au sein de Chorus Re-FX sont toujours en phase de stabilisation, notamment pour extraire tous les sites qui ne sont plus occupés par l'IFCE depuis des années et pour modéliser les implantations. Les actes juridiques en cours de régularisation sur le site du Pin ne rendent pas compte des occupations de ce site national majeur.

Il s'agit également de combler l'écart entre le nombre de bâtiments connus dans Chorus qui se limite au nombre de sites à l'exception de Saumur. Il s'agirait d'aller à la pleine complétude pour les sites conservés. L'homogénéité de traitement des informations par les Drfip reste à parfaire.

Voici le rapport de synthèse proposé par l'outil OAD.



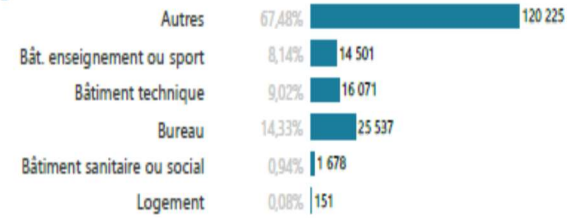
Suivi du parc immobilier de l'État et ses opérateurs

Surface Utile Brute

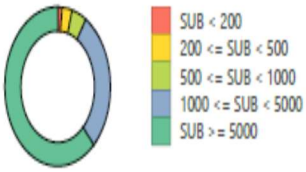
Chiffres clés

Total	178 162,77 m²
Moyenne	1 957,83 m²
Nb biens bâtis avec SUB	91 / 94 (97 %)

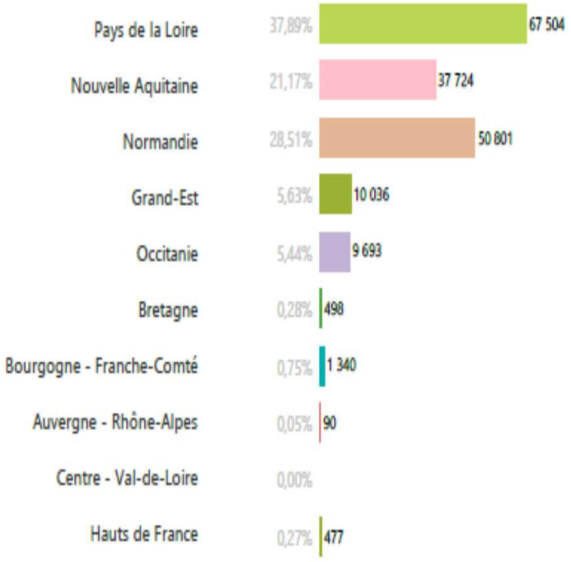
Typologie



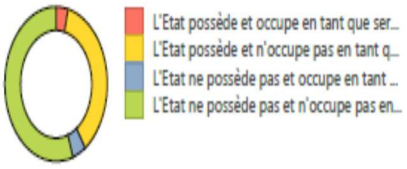
Classes de surface



Région



Statut d'occupation



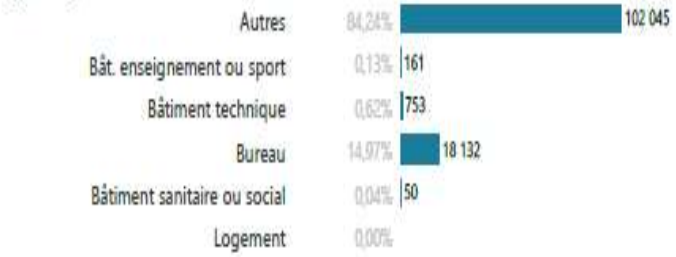
Suivi du parc immobilier de l'État et ses opérateurs

Surface Utile Nette

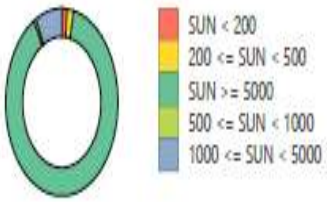
Chiffres clés

Total	121 141,19 m²
Moyenne	3 187,93 m²
Nb biens bâtis avec SUN	93 / 94 (99 %)

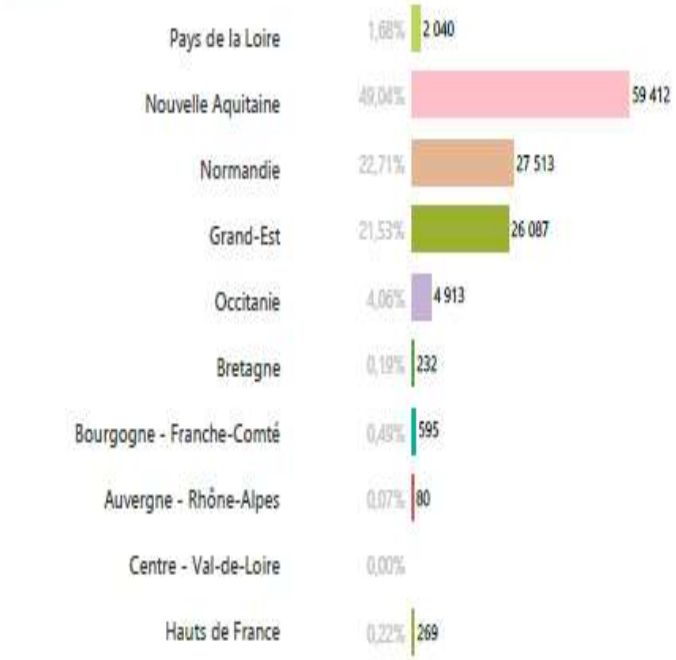
Typologie



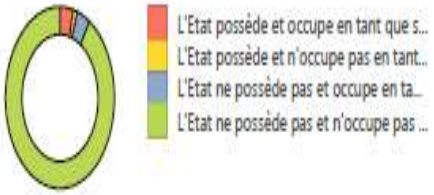
Classes de surface

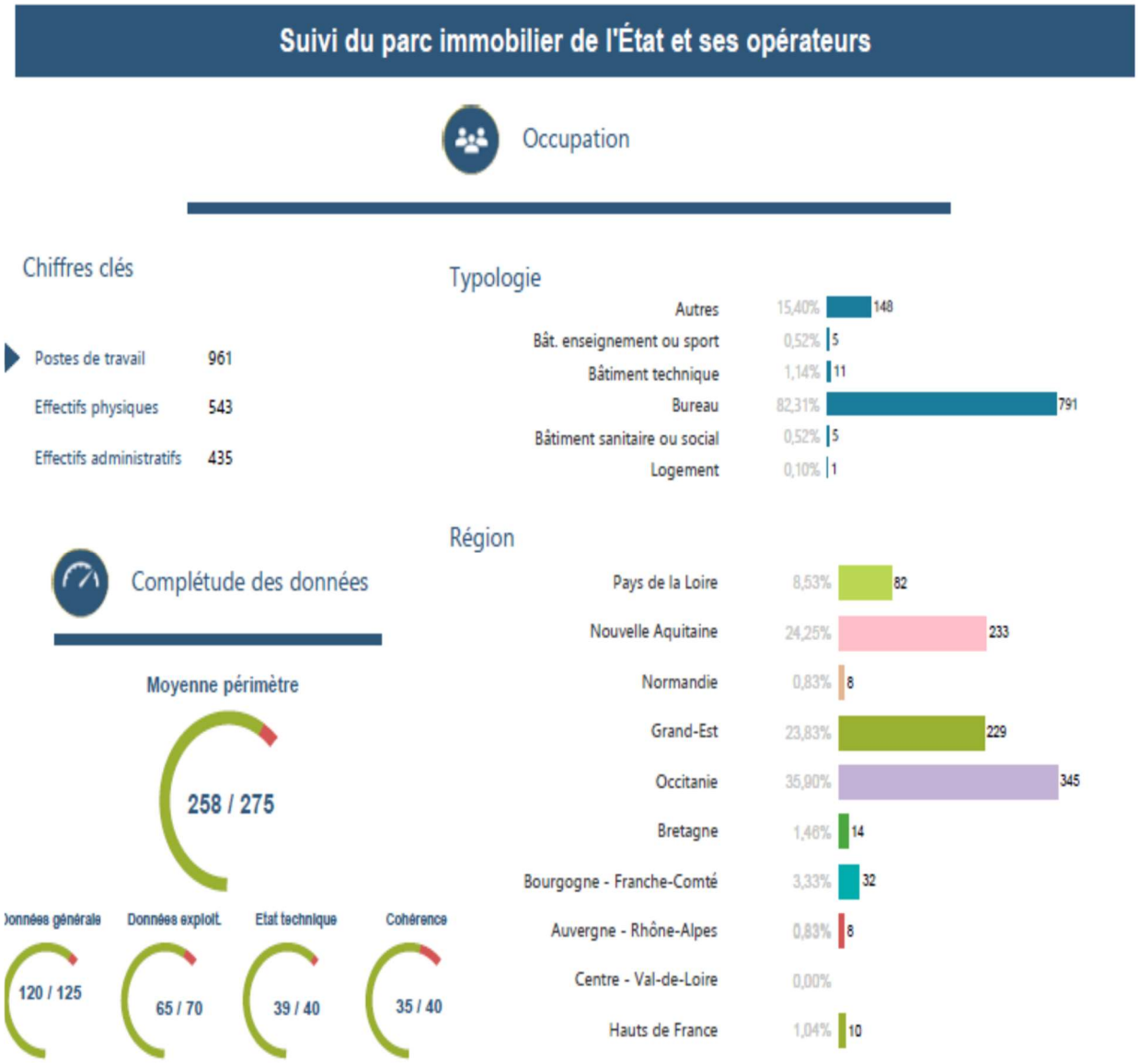


Région



Statut d'occupation





<u>Commentaires sur les données techniques de l'OAD.</u>

En termes d'utilité stratégique, les données techniques telles que l'âge des bâtiments, leur état réglementaire…ne sont pas des critères pertinents au regard des intentions de cession de l'IFCE qui sont d'abord motivées par une nécessité des réductions d'emprises sans utilité.

Au regard des intentions de maintien dans les lieux historiques, particulièrement les sites cédés, cela correspond à une contrepartie à titre gratuit de cession dont le terme est contractuel (5 à 10 ans) et coïncide avec les départs en retraite des agents sur place. Il s'agit donc le plus souvent de biens intermèdiaires.

LES MOYENS HUMAINS ET LES COMPETENCES DE LA FONCTION IMMOBILIERE.

État des lieux

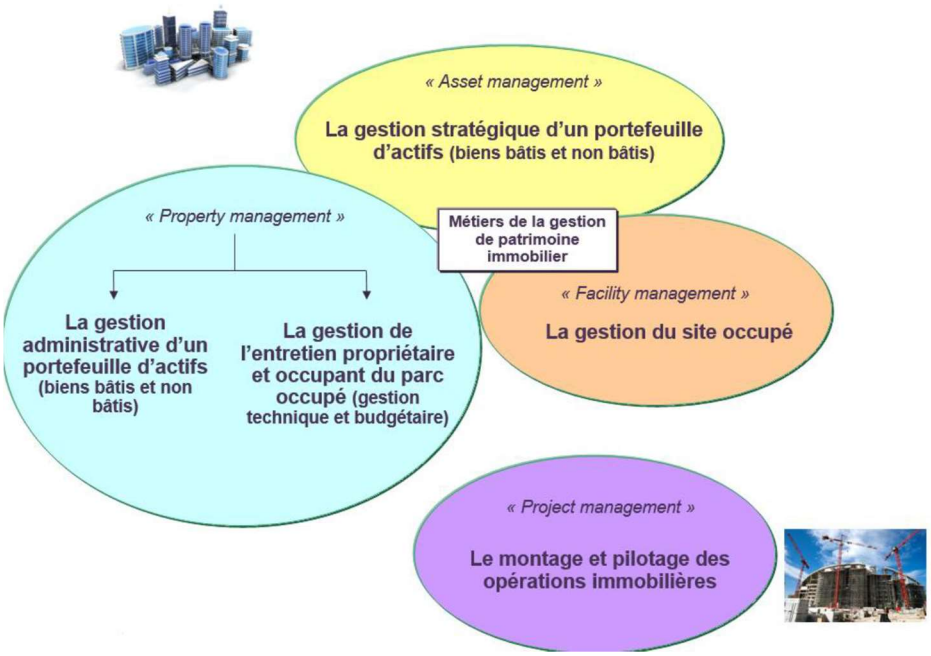
L'état des lieux des moyens et compétences des acteurs immobiliers de l'IFCE, extrait du SIRH, (renseigné en annexe), révèle que :

- 44 agents sont impliqués dans la gestion immobilière, répartis comme suit :
    - 30 ETPT dans la gestion courante de maintenance des sites, mais avec une forte disparité des moyens suivants les implantations. Sauf pour le site de Saumur, il ne s'agit bien souvent pas de métiers choisis, mais de fonctions exercées en opportunité suite, en héritage du transfert collectif des Haras nationaux, de la perte des métiers de base autour du cheval.
    - 10 ETPT dans les métiers de gestion de la dépense/recette/contrats locaux
    - 2 agents mobilisés sur des fonctions spécialisées individus possèdent des compétences généralistes (en expertise technique de projet/ rédaction de programme immobilier/maîtrise d'œuvre/juridique) ou bien de compétences techniques (ingénierie/ réglementations…).
    - L'établissement s'est doté d'un opérateur de haut niveau spécialisé dans la valorisation des sites des Haras nationaux (OVIS) qui travaille en mobilisant les compétences transversales.
    - Le Secrétariat général/Mission patrimoine gère les cessions hors sites (exploitations agricoles/logements/centres techniques/parcelles agricoles…)

Le schéma immobilier 2018-2022 vise à fortement réduire l'ensemble de ces effectifs consacrés à la gestion immobilière grâce à la réduction du nombre de sites et au plan d'accompagnement personnalisé (PAP) et à l'externalisation.

La fonction immobilière à l'IFCE.

L'IFCE dispose de ressources humaines attachées à la fonction immobilière qui ne sont pas complétement satisfaisantes au regard des quatre composantes métiers de l'immobilier.



L'organisation en réseau est défavorable par la dispersion des sources d'informations et l'absence de reporting dédié à la fonction immobilière.

<u>Jugement sur le niveau de performance des compartiments de gestion de la fonction immobilière :</u>

- **Gestion stratégique d'un portefeuille d'actifs : 50%** 😐
  - connaissance du patrimoine bâti), ☹
  - Suivi de la conformité des bâtiments au regard de la PIE,
  - Analyse sur le devenir des actifs occupés par l'opérateur et impulsion de projets immobiliers,
  - S'assurer que les projets envisagés par l'opérateur sont conformes aux orientations de la PIE,
  - Avis sur les opérations immobilières envisagées sur la base d'une analyse technico-économique des différents scénarios étudiés,
  - Contrôle de la programmation réalisée pour les travaux d'entretien relevant du propriétaire ;

L'IFCE s'est doté d'un opérateur interne en charge de la stratégie. Les outils DIE sont bien appropriés mais d'un usage mal commode, néanmoins la formalisation de cahier des charges

précis pour envisager des investissements reste à mieux diffuser auprès des responsables territoriaux.

- **Gestion administrative d'un portefeuille d'actifs : 60%** ☺

  – alimentation et suivi de l'inventaire physique et comptable (Chorus Re-Fx), ☹
  – Évaluations,
  – Suivi juridique,
  – Gestion domaniale,
  – Transactions ;

La complétude des bâtiments sur chaque site reste à reprendre en liaison avec les services France Domaine et les Drfip en région pour les sites maintenus dans le schéma.

- **Gestion de l'entretien du parc occupé (gestion technique et budgétaire) : 30%** ☹
  – Suivi de la connaissance du parc occupé (visites de sites, autodiagnostics, pilotage d'audits),
  – Alimentation de la base de données interministérielle Référentiel Technique (RT) et réalisation de restitutions dans l'Outil d'aide au diagnostic (OAD),
  – Recensement des besoins en travaux
  – Définition d'une stratégie d'entretien et de rénovation sur le périmètre conservé
  – Élaboration du plan de maintenance préventive
  – Gestion budgétaire des opérations,
  – Pilotage et optimisation de l'exploitation maintenance des sites occupés (en lien avec la politique achats)
  – Bilan et analyse des coûts d'utilisation des immeubles occupés.

La gestion technique et comptable décentralisée rend difficile la consolidation des données à un niveau national de gestion de l'application RT de la DIE.
Les conférences immobilières régionales restent également à mettre en œuvre pour l'évaluation de l'opportunité des opérations d'investissement léger et la programmation de la maintenance.
La comptabilité analytique existante est inopérante à rendre compte des coûts d'usage et d'occupation.

- **Gestion bâtimentaire (gestion du site occupé) : 50%** 😐

  – Alimentation du dossier de maintenance des lieux de travail
  – Gestion de l'entretien courant
  – Mise en conformité réglementaire
  – Gestion des activités exercées
  – Contact avec les services occupants
  – Contact avec les prestataires (nettoyage, entretien courant…).

Il faut noter que ce chapitre est quasiment vidé de son objet sauf pour les sites nationaux et particulièrement celui de Saumur car les statuts d'occupation renvoient ces questions aux propriétaires.

• **Montage et maîtrise d'ouvrage des opérations immobilières** : définition du cahier des charges, prospection de l'offre, analyse des scénarios d'implantation, conduite d'opération ; **40%** ☹

La labellisation est un processus en cours d'implémentation dans l'organisation territoriale. Les deux projets immobiliers (SAUMUR et Le Pin) initieront cette procédure.

En revanche, l'IFCE possède une expertise spécifique sur le génie hippique et des points forts de compétences dans les domaines suivants :

• **Bâtiment** : (1 architecte DPLG)
- Connaissances techniques générales en bâtiment,
- Réglementation ERP,
- Accessibilité aux personnes handicapées,

• **Juridique** :
- Droit de l'immobilier (Code général de la propriété des personnes publiques, Code de l'urbanisme, …),
- Connaissances du Code des marchés publics et loi MOP.

Evolutions des métiers et compétences.

L'établissement, confronté à la baisse de ses effectifs qui doivent s'investir prioritairement dans les missions régaliennes et d'institut technique, ne pourra pas développer de compétence de facility management et devra étendre l'externalisation.

Les autres fonctions doivent être prises en compte à égale proportion en s'appuyant sur les progiciels de la DIE dont l'usage devrait être systématisé sous réserve d'une bonne interface avec les outils comptables et budgétaire de l'IFCE.

Particulièrement, la fonction « projet management » dans le contexte de révision du schéma territorial devra trouver un mode de fonctionnement de routine pour mieux définir et valider les besoins, tester plusieurs scénarii et prévoir à moyen terme les financements adéquats**. Le management transversal par projet inscrit au projet d'établissement devrait y contribuer. Particulièrement, la cartographie des nouvelles implantations est inscrite comme projet transversal d'établissement. (PE)**

LES MOYENS FINANCIERS

Le budget de l'IFCE est financé par ses ressources propres, notamment les prestations d'identification et de gestion de la base de données SIRE (20 M€) ses fonds propres et les subventions pour charge de service public en provenance de ses tutelles ministérielles – ministère de l'agriculture et ministère des sports.

Les coûts de détention.

Suivant la nomenclature comptable retenue à l'annexe immobilière, l'IFCE consacre à son parc immobilier les ressources suivantes :

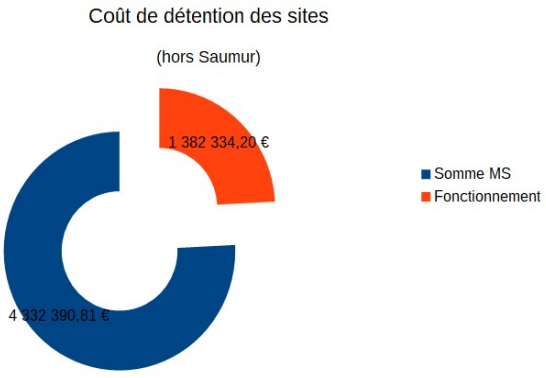
DEPENSES DE FONCTION-NEMENT	Classe de comptes N°	2013	2014	2015	2016
Locations immobilières	6132	751 277 €	826 738 €	720 245 €	759 409 €
Entretien et réparations sur biens immobiliers	6152	337 822 €	384 250 €	430 342 €	279 007 €
Taxes foncières et Impôts locaux	63512	167 442 €	147 052 €	138 138 €	87 710 €
Total		**1 256 541 €**	**1 358 040 €**	**1 288 725 €**	**1 126 127 €***

La comptabilité analytique de l'IFCE retraite les dépenses et incorpore les coûts des ressources humaines impliqués dans la gestion immobilière sur la base du temps de travail déclaré. Cette approche donne une autre vision des coûts de détention de l'immobilier.

L'information, recueillie par unités budgétaire historique des anciens haras nationaux, sur la base de code analytique d'entretien des sites et de coûts des fluides, ne recouvre malheureusement pas la totalité du périmètre bâtimentaire, et notamment pas le site de Saumur.

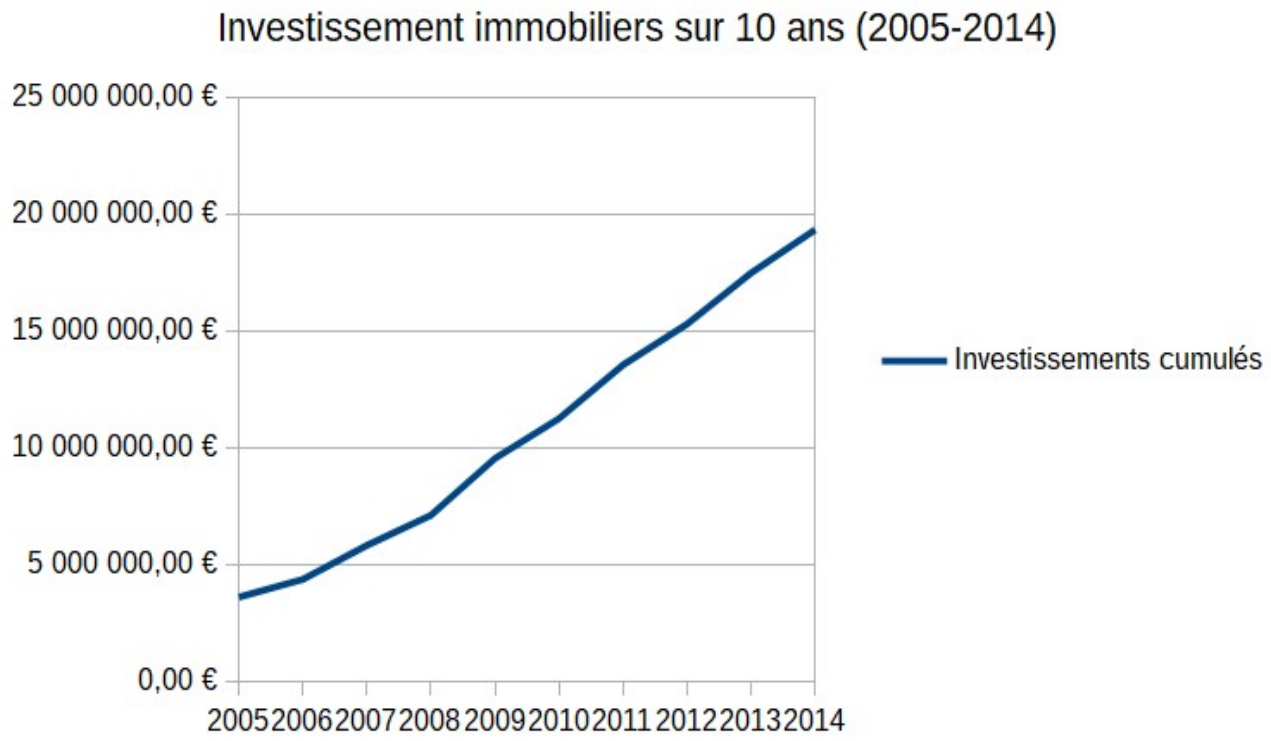
Son intérêt est faible.

Elle est donnée pour information pour l'année 2015.



Les opérations en capital.

Le niveau des investissements immobiliers, en moyenne annuelle de 2 000 k€, soit au titre des investissements sur biens propres soit au tire de subventions aux collectivités propriétaires, n'a toutefois pas permis de maintenir l'état de conservation du patrimoine.



DEPENSES D'INVESTISSEMENT (en AE)	2013	2014	2015	2016
(réalisation de travaux structurants)	**1 478 471 €**	**1 118 462 €**	**1 102 048 €**	**2 095 367 €**
dont travaux	1 418 471 €	945 962 €	1 042 048 €	2 095 367 €
dont subvention pour travaux	60 000 €	172 500 €	60 000 €	0 €
dont au titre de propriétaire	1 135 654 €	955 721 €	1 070 048 €	2 078 367 €
dont au titre d'occupant non propriétaire	342 817 €	162 741 €	32 000 €	17 000 €
dont liés aux JEM2014	*930 719 €*	*22 739 €*	-	
PRODUITS DE CESSION D'IMMOBILISATION	2013	2014	2015	2016
	8 000 000 €	**2 685 000 €**	**1 074 770 €**	**2 081 500 €**

Valorisation patrimoniale du domaine immobilier.

Fin 2016, l'IFCE a procédé à une dépréciation comptable des valeurs de ses actifs immobiliers en vue de les ajuster aux valeurs vénales proposées par la DNID et par la SOVAFIM. Les valeurs initiales étaient celles conventionnellement inscrites au moment du transfert des actifs immobiliers de l'Etat à l'établissement public « Les haras nationaux ».

Le montant de la dépréciation (20 000 K€) correspondait à 26% de la valeur des actifs immobiliers globaux.

Au 1er juillet 2019, au terme des opérations de cessions et sorties des sites « Haras nationaux », l'actif immobilier total est inscrit pour une valeur proche de 40 000 000 €.

II – PHASE STRATÉGIQUE

Déclinaison spécifique du contrat d'objectifs et de performance (2018-2022) de l'IFCE, cette phase consiste à proposer une vision à cinq ans d'un parc immobilier correspondant aux besoins métiers identifiés par la politique générale de l'établissement, tout en s'alignant sur les grands principes et les objectifs de la politique immobilière de l'Etat.

La phase stratégie immobilière se décompose en deux phases complémentaires qui s'enrichissent mutuellement :

1) La stratégie d'intervention concrète sur le parc immobilier projeté qui vise à élaborer la stratégie d'entretien du parc conservé.

2) La stratégie patrimoniale qui consiste à définir le périmètre envisagé des implantations du parc immobilier de l'établissement et à déterminer les opérations immobilières à réaliser (cessions, réimplantations, regroupement ou densification d'implantations, renégociation des baux…)

QUEL CONTEXTE ET QUELLE REPONSE STRATEGIQUE ?

« La filière hippique constitue une filière d'excellence, pourvoyeuse d'emplois et de valeur ajoutée pour les territoires. La crise qu'elle traverse impose de mobiliser de nouveaux relais de croissance à rechercher dans la satisfaction des attentes des consommateurs et de la société, dans l'innovation, la recherche appliquée et le transfert de connaissances. »

En réponse, l'IFCE, qui met en œuvre les politiques publiques autour de la traçabilité sanitaire et zootechnique, se positionne également comme un institut technique de référence au service des acteurs professionnels de la filière équine.

Pour satisfaire cette ambition, l'IFCE décline sa stratégie (2018-2022) en :

2 axes « métiers » qui contiennent les objectifs opérationnels et les métiers de l'IFCE de demain ;

Axe stratégique métier n°1 : Développer l'expertise pour devenir l'institut technique de référence.

Axe stratégique métier n°2 : l'IFCE, opérateur public répond aux attentes spécifiques de l'Etat.

1 axe organisationnel, contribuant au schéma de modernisation de l'action publique, et levier du changement

1. UNE STRATEGIE IMMOBILIERE DE TRANSITION

Inclusive, la politique générale imprime la politique immobilière qui en découle.

Comme opérateur de l'Etat, l'IFCE doit prendre sa part à la rénovation de l'action publique 2022 et préservant les moyens de ses objectifs tout en maîtrisant la dépense. Réorientations, repyramidage des emplois, mobilités seront les leviers de réussite de cette **stratégie qui devra s'appuyer sur un réseau d'implantations immobilières efficient et favorable pour les conditions de vie et de travail.**

La singularité de l'IFCE en rapport avec le domaine immobilier consiste dans **la gestion extinctive** du parc immobilier d'origine.
La rupture, la discontinuité entre le schéma existant, encore hérité des Haras nationaux, et un réseau idéal projeté pour servir les objectifs métiers signe donc la stratégie immobilière.

Au terme des réimplantations et des cessions envisagées, sauf présences résiduelles issues de ces cessions, le profil immobilier de l'IFCE ne ressemblera en rien à celui des années 2000.

QUELS SONT LES IMPACTS IMMOBILIERS DE LA STRATEGIE GLOBALE DE L'IFCE ?

SUR L'AXE1. : L'IFCE COMME INSTITUT TECHNIQUE.

Objectif 1.2 : Développer la recherche appliquée. : => 4 plateaux techniques

L'IFCE développera et modernisera ses moyens d'expérimentation. Les investissements d'avenir se feront prioritairement vers les *quatre plateaux techniques* préexistants :

- Le Pin (61) pour l'attelage, la reproduction et la génétique ;
- La station expérimentale de Chamberet (19) (Pompadour) pour l'élevage des chevaux plus particulièrement nutrition et santé ;
- Le site de Saumur (49) (label argent grand INSEP) pour l'équitation, la performance sportive
- Le site d'Uzès (30) pour l'endurance, le cheval au travail et l'attelage.

Sur ces plateaux techniques, l'IFCE organisera la production et la valorisation des données expérimentales.

Par ailleurs 8 agents travaillent sur les sites INRA de Nouzilly, Montpellier, Theix et Toulouse.

Objectif 1.4 : Recentrer l'offre de formation : => 2 sites amiraux (Saumur et Le Pin)

L'offre de formation de l'IFCE apparaît disparate et trop dispersée sur plusieurs sites de l'établissement.
Recentrer le dispositif de formation de l'IFCE sur les seules formations d'excellence à la fois professionnelles et diplômantes. Pour ce faire, toutes les formations qui ne correspondent pas à ce label d'excellence seront progressivement arrêtées. Sur les cinq ans du COP, les formations, les enseignants et les formateurs seront tous regroupés au sein du pôle formation professionnelle et performances sportives. Les formations seront rassemblées sur *4 sites* (Saumur (49), le Pin (61), La Roche (85), Uzès (30)) avec une antenne pour certaines formations locales dans l'Est de la France située à Rosières aux salines (54).

Objectif 1.5 : Valoriser le patrimoine équestre français : => animer un réseau de propriétaires de sites HN et rassembler les collections de véhicules hippomobiles en un seul lieu

Le patrimoine matériel est essentiellement constitué par les bâtiments « Haras nationaux », certains inscrits ou classés « monument historique » et un parc d'environ 300 véhicules hippomobiles dont une soixantaine de voitures présentent un intérêt historique et patrimonial avéré d'après le ministère de la culture.

Pour valoriser le patrimoine des « Haras nationaux » (propriété IFCE ou collectivités territoriales), il est proposé de créer un réseau des collectivités propriétaires des sites des Haras nationaux.

L'IFCE s'engagera dans un projet transversal attelage qui a pour but de construire et de mettre en œuvre une approche globale et cohérente intégrant les différentes composantes de l'attelage (tradition, loisir, sport et utilitaire). Ce projet doit être travaillé avec les acteurs de la filière pour leurs transférer les compétences et les savoir-faire. Il comportera une dimension historique et culturelle permettant de mieux valoriser le patrimoine hippomobile marqueur identitaire majeur des Haras nationaux

La cession des sites historiques a créé l'opportunité de regrouper des collections de voitures hippomobiles dispersées en un lieu unique pour procéder à leur stockage/entretien/mise en valeur dans un bâtiment dédié pris à bail près d'Uzès (Vers Pont-du-Gard)

SUR L'AXE 2 : L'IFCE COMME OPERATEUR PUBLIC

Objectif 2.2 : Moderniser le système d'information des équidés et sécuriser la traçabilité sanitaire et zootechnique des équidés : => un réseau structuré de contrôleurs en territoire.

Le contrôle sanitaire est un pilier majeur et structurant de la traçabilité. La mission de police de l'identification des équidés a été confiée à l'IFCE par la loi d'avenir en octobre 2014. Le corps d'agents contrôleurs est maintenant opérationnel et il est proposé de lui donner à la fois plus d'ampleur et de le professionnaliser. Au plan territorial, une approche intégrée des contrôles

avec les services de l'Etat, souhaitée par le ministère de l'agriculture, pourra aboutir à concentrer les équipes dans de mêmes lieux de travail.

SUR L'AXE 3 DE L'ORGANISATION INTERNE

Cet axe mobilise le plus la fonction immobilière de l'IFCE.

Objectif 3.1 : Organiser les implantations de l'IFCE en fonction de ses nouvelles missions et assurer une présence auprès des acteurs de la filière équine dans les territoires ruraux.

Enjeux :. Pour satisfaire l'ensemble des missions présentées dans le COP, il convient de les localiser dans des implantations plus adéquates en terme d'infrastructures. Il faut mettre aux normes et rénover les locaux dans les sites d'avenir nationaux de l'IFCE.

Tracer la carte de nouvelles modalités d'implantations légères (antennes, services déconcentrés de l'Etat ...) pour assurer une couverture territoriale optimale garantissant les attentes spécifiques de l'Etat (réglementation, traçabilité sanitaire, suivi des politiques) et affirmer la présence de l'IFCE dans les territoires ruraux au plus près des acteurs de la filière.

Objectifs et actions : Sur la période 2018-2022, l'IFCE s'engage à réduire ses implantations géographiques selon le schéma suivant :

- **Quatre sites nationaux** où se concentrent l'essentiel des compétences et des missions d'institut technique de l'établissement. Les missions s'y répartissent comme suit :

Missions	Administratif et autres	Recherche	Formation
Saumur	Siège de l'IFCE, appui à la filière, pôle hippique	Equitation et performance sportive	Equitation et performance sportive
Pompadour - Chamberet	Secrétariat général, agence comptable, informatique, SIRE et appui à la filière, Haras –pôle hippique	Nutrition et santé du cheval	
Le Pin	Equiressources, Partenariat avec EPA	Reproduction	Equitation, reproduction, jeunes chevaux, sellerie, attelage, groom, maréchalerie
Uzès	Haras – pôle hippique	Endurance, cheval au travail, attelage	Attelage

- **Six délégations** territoriales au contact des acteurs et des collectivités territoriales. Elles assureront les missions de « guichets de proximité » en représentant l'IFCE sur le terrain. Elles

devront assurer les remontées des demandes régionales, mobiliser l'expertise pour accompagner les acteurs, monter des projets et rechercher avec eux des financements. Elles assureront également les missions d'identification de terrain et les contrôles sanitaires.

Dans les régions, l'IFCE disposera d'un site siège de la DT et d'équipes réparties dans des départements (4 ou 5 personnes) soit dans des bureaux de l'IFCE soit dans des services de l'État (ex : Rodez à la DDT, Amiens à la DRAC).

L'IFCE réduira ainsi sa présence **à 6 sites principaux :**

Quatre sites nationaux d'avenir :

1. Saumur,
2. Pompadour –Chamberet,
3. Le Pin,
4. Uzès.

Ces sites nationaux seront également le siège de quatre délégations territoriales.

Deux sites de bureaux pour les deux délégations territoriales restantes :

5. Chazey sur Ain (pôle hippique),
6. Rosières aux salines (pôle hippique).

Un site pour la formation en sellerie où l'IFCE est en partenariat avec le lycée privé des Etablières et la Région:

7. La Roche sur Yon.

8. Antenne de l'IFCE à MONTREUIL.

Le **nombre de sites accueillant des chevaux (en propriété ou confiés) de façon permanente sera réduit de neuf sites aujourd'hui aux quatre sites nationaux en 2022 (réalisé au 30/09/2019) et un site en territoire (Rosières).**

L'INTEGRATION DE L'IFCE DANS LES FILIERES EQUINES REGIONALES.

Le changement de statut, l'évolution des missions, la diminution des sites ex HN, la baisse des effectifs représentent une perte de repères pour les interlocuteurs de l'IFCE en territoire. Cette situation nécessite un plan d'actions pour rendre l'établissement visible et compréhensible auprès des structures et acteurs de la filière. Cette visibilité passe à la fois par un engagement efficace dans les missions de proximité et par une communication adaptée.

Sur la période 2018-2022, l'IFCE renforce ses collaborations avec les collectivités territoriales selon un schéma différencié. Ces projets, situés prioritairement sur les quatre sites nationaux, permettront de finaliser le transfert de certaines activités (événements équestres, entretien des

sites et assistance à maîtrise d'ouvrages…) au profit de nouvelles (montage de projets ; animation de réseaux) :

- Deux pôles hippiques sont déjà bien constitués dans lesquels l'IFCE est implanté avec des bureaux administratifs (Rosières aux salines, Chazey sur Ain).

- Le site du Pin est maintenant géré par un nouvel EPA « Haras national du Pin » avec lequel les projets de coopération devront être développés.

- Sur le site de Saumur, un projet de pôle hippique porté par des collectivités réunies au sein d'un GIP est envisagé sur le site de Verrie en proximité du site de l'école. Il permettra d'accueillir des entreprises de la filière équine et de développer des infrastructures au service des professionnels.

- Sur le site de Pompadour, une association de préfiguration pour un GIP est en cours de création. Elle permettra de mettre valoriser les espaces historique (château, champ de courses et une partie du haras) pour le développement touristique et l'organisation de manifestations hippiques qui demeurent des activités hors COP.

- Sur le site d'Uzès, une piste d'endurance pour l'entrainement et la compétition est en projet et pourra déboucher sur un pôle hippique partenarial.

Objectif 3.2 : Améliorer la qualité de la gestion et des procédures financières.

L'établissement doit poursuivre la professionnalisation et la sécurisation des processus supports (achat, RH, immobilier) qui doit accompagner la restructuration des missions de l'IFCE. Ceux-ci sont perfectibles et doivent être améliorés pour offrir à l'établissement une organisation efficiente.

Sur le plan immobilier, l'IFCE manifeste son intérêt pour la pleine connaissance et la maîtrise de son parc immobilier.

Néanmoins son organisation très décentralisée fait aujourd'hui obstacle :

- Sur le plan de la dépense (pour l'identification des coûts) ;
- Sur le plan juridique (pour la connaissance des contrats en cours) ;
- Pour le choix des implantations des délégations régionales à venir ;
- Pour la gestion des obligations de sécurité des biens et des personnes ;
- Tout comme pour le choix des investissements de maintenance.

Objectifs et actions : La diminution du nombre d'implantations et le rassemblement des équipes, accompagnés d'investissements et de travaux dans un nombre limité de sites, permettra de maîtriser les coûts de fonctionnement immobiliers.

Ainsi, il fait de l'organisation de la collecte des données physiques, financières et juridiques indispensables à l'alimentation permanente du système d'information immobilière un projet d'organisation interne susceptible de répondre à la demande de représentation de son parc en

temps réel un objectif tactique de premier plan. L'horizon est à deux ans soit un fonctionnement nominal à mi 2020.

Cette vison donnée par la pleine exploitation des outils du portail immobilier de l'Etat (RT* et OAD*) lui permettra d'envisager l'optimisation de son parc, le suivi de pistes d'audit (chasse aux coûts/ suivi intégré des contrats/ maintenance préventive) tout en lui octroyant une dimension durable et responsable.

Objectif 3.3 : Déployer un plan d'accompagnement ambitieux pour adapter les ressources humaines aux nouvelles missions de l'établissement. (dont celle de traçabilité sanitaire).

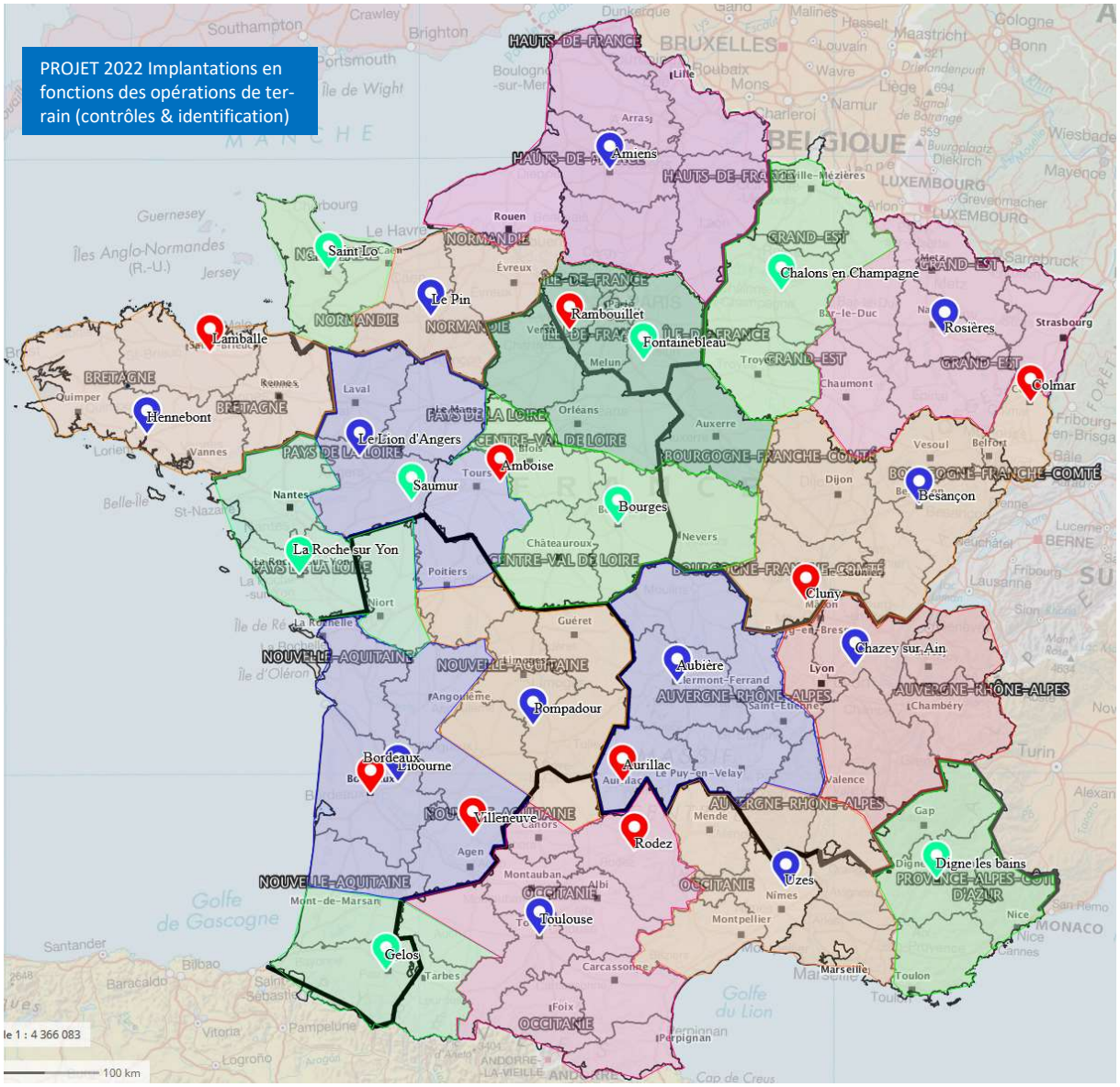
Pour les cinq années du COP, il faudra combiner plusieurs types d'évolutions qui s'avèrent complexes et difficiles à mettre en œuvre :

Sur le plan quantitatif, l'IFCE suivra la trajectoire en matière d'ETPt pour aller à l'objectif de 603 EtPt soit une fonte des effectifs d'environ 20% sur 5 années.

Sur la période du COP, la mobilité d'agents des territoires vers les sites pérennes ou nationaux est programmée, notamment en tenant compte des opérations de terrain (identification et traçabilité sanitaire)

Sur la période 2019-2022, le dispositif d'accompagnement ambitieux des RH et la gestion prévisionnelle des emplois et compétences permettra le redimensionnement géographique de l'établissement. Il servira la valorisation des RH en permettant de regrouper les compétences actuellement très dispersées sur le territoire afin de constituer des pôles de taille suffisante et de favoriser les synergies entre métiers.

CARTE DES IMPLANTATIONS TERRITORIALES IMPLIQUEES DANS LES MISSIONS DE SECURISATION SANITAIRE



Principales pérennes (sites nationaux, Siège DT, ex-HN)

Secondaires pérennes (base logistique efficiente (à optimiser dans le réseau Etat en territoire. Cir.13/06/2019)

Transitoire (liée à présence historique d'un haras, sortie progressive en fonction des conditions d'occupation et mobilité agents ifce)

SPECIFICITES « METIER »

L'IFCE est également un établissement de formation et de recherche. A ce titre, ses surfaces immobilières sont en majorité (plus de 70 %) à cet usage spécifique.

Pour les sites de formation, l'établissement est confronté à deux impératifs :

- La qualité technique des installations spécifiques (surfaces d'accueil et de travail des chevaux et des cavaliers telles que manèges et carrières, laboratoires…).

  À noter que l'INRA met ses installations à disposition des chercheurs de l'établissement qui y sont hébergés (Nouzilly/Theix…) et à Saumur, la majeure partie des aménagements sportifs sont pris en charge par le ministère des sports.

- La contrainte d'accueil. Il est ainsi concerné pour ses sites de Saumur et du Pin par la réglementation des ERP, (établissements recevant du public) notamment, la sécurité anti-incendie et la mise en accessibilité de ses surfaces.

Egalement, et notamment en raison de son périmètre de formation sur les deux sites principaux de Saumur et du Pin, l'IFCE accorde une très forte importance à la qualité du service de restauration proposé sur ses sites et propose un programme de réhabilitation d'espaces collectifs et de restauration/hébergement de qualité.

Critères de la politique immobilière de l'État (PIE)

Ces critères sont suivis par les ratios présentés chaque année au CA dans l'annexe immobilière de la circulaire budgétaire de l'année N-1.

Ses ratios moyens d'occupation sont de :

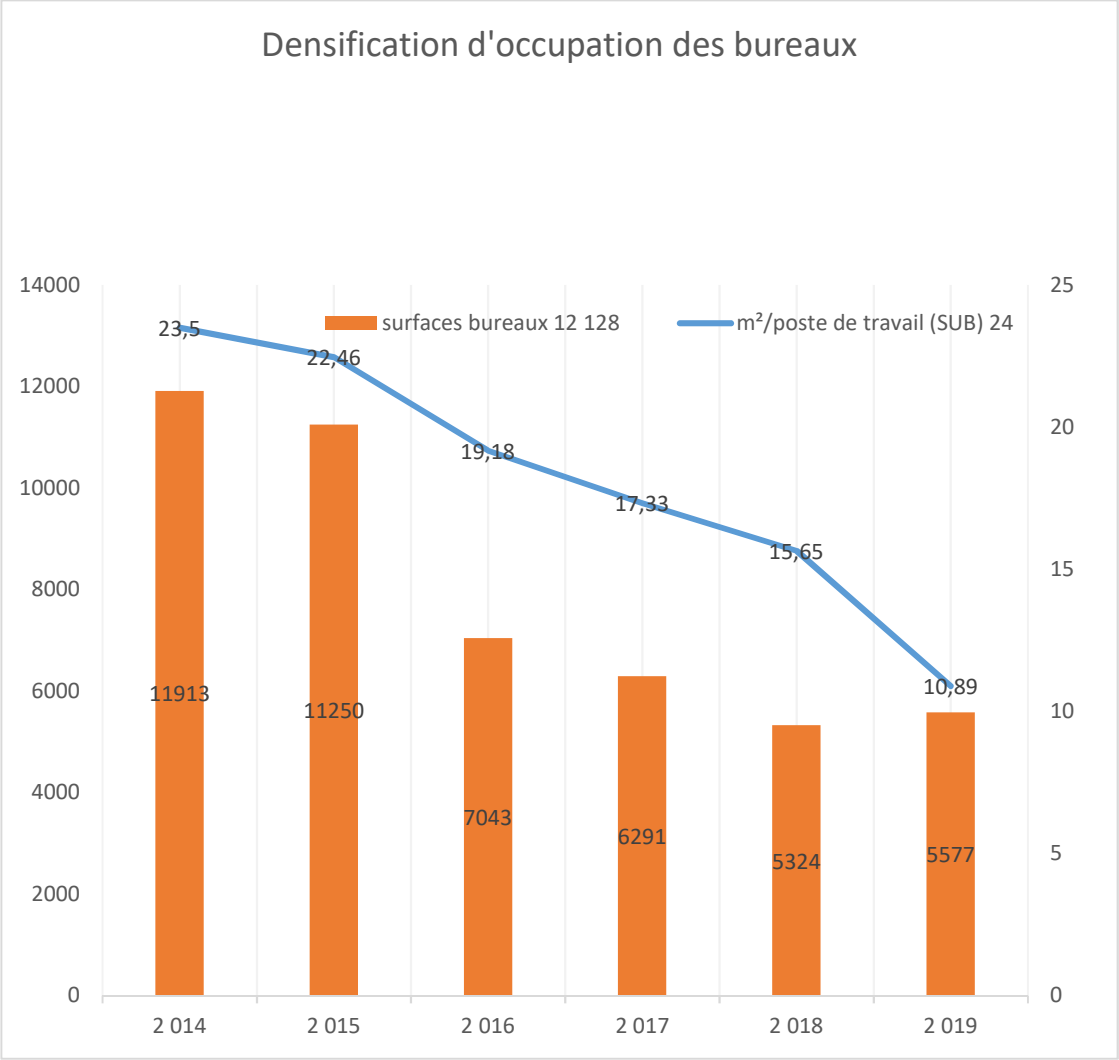
- 12,3 m² SUB / poste de travail ;
- 10.37 m² SUN / poste de travail.

La particularité du parc immobilier de l'IFCE consiste notamment dans la composition très majoritairement de surfaces bâties techniques qui ne sont pas comprises dans la SUB au sens de la définition des surfaces à retenir par la DIE.

Le ratio de SUB / poste de travail occupé, plutôt dégradé, révèle la transition en train de s'opérer avec des locaux restant inoccupés, particulièrement dans les sites en phase de cession, par un nombre d'agents en décrue en territoire.

L'adéquation des locaux avec les besoins en surfaces tertiaires s'ajuste sur les sites conservés avec une densification attendue sur les quatre sites nationaux.

Les efforts de densification.


Densification d'occupation des bureaux
surfaces bureaux 12 128
m²/poste de travail (SUB) 24
14000
12000
10000
8000
6000
4000
2000
0
25
20
15
10
5
0
23,5
22,46
19,18
17,33
15,65
10,89
11913
11250
7043
6291
5324
5577
2 014
2 015
2 016
2 017
2 018
2 019

INSCRIPTION DANS LES DYNAMIQUES REGIONALES DE L'IMMOBILIER PUBLIC

Cadre général :

La ligne directrice fixée par le gouvernement en matière d'organisation territoriale trouve à s'appliquer à l'IFCE en optimisant les occupations du patrimoine immobilier tout en fournissant un cadre efficace aux agents pour l'exercice de leurs activités.

Pour les missions d'opérateur public telles que la sécurisation de la traçabilité sanitaire et zootechnique des équidés (identification et contrôles), l'IFCE recherchera des bureaux pour localiser ses équipes dans des implantations mutualisées avec les services du Ministère de l'agriculture et de l'alimentation en département ou en région (DDT, DDCSPP, DRAAF, …).

Pour les missions particulières (recherche appliquée, transfert et développement), des mutualisations avec d'autres organismes publics ou professionnels seront poursuivies. L'objectif sera d'optimiser les implantations afin d'avoir la meilleure couverture géographique pour exercer les missions et limiter les déplacements et les coûts.

Pour ce faire, l'Ifce mobilisera le réseau d'information sur les ressources immobilières publiques disponibles en région via une interrogation plus systématique des (SDIR) Schémas Directeurs Régionaux auxquels les responsables régionaux seront invités à s'adresser dans leur phase de recherche d'implantation futures.

Pour chaque projet immobilier qui présente une incidence budgétaire ou stratégique, l'Ifce s'inscrira dans le schéma décisionnel de labellisation auprès des responsables régionaux de la politique immobilière de l'Etat situé près des préfets (RRPIE).

Déclinaisons et trajectoires régionales (à l'attention des RRPIE).

Région Normandie (Délégation territoriale Normandie, Hauts de France, Ile de France)

Les deux implantations phares des Haras nationaux, le Haras de St Lô et le Haras du Pin, ont été soit :
- cédé à une collectivité (collectivités, la Région Normandie, le Département de la Manche, Saint-Lô Agglomération et la Ville de Saint-Lô), en mai 2017 pour le premier,
- transféré par la loi (2014), un décret (en 2015) et un arrêté (2016) à un établissement public sui generis pour le site de l'Orne.

Pour le site du Pin, il faut noter que la publicité foncière de l'acte de transfert au nouvel EPA est en cours et qu'il ne se trouve donc pas modélisé dans Chorus. Y figure en revanche au titre de l'Ifce, les bâtiments occupés par l'INRA.

Dans la Manche, l'IFCE conserve une antenne administrative, hébergée par le syndicat mixte du pôle hippique de St Lô, pour gérer les missions de contrôle sanitaire et d'identification essentiellement. Le coût d'occupation est réduit dans la mesure où le loyer est constitué par un abandon de créance sur le prix de vente du site pour 5 années jusqu'en 2021.

En revanche, le site du Pin, qui fait l'objet d'une mise à disposition gratuite par l'EPA du Haras national du Pin, intègre la liste des quatre sites nationaux socles de la stratégie de l'IFCE.

Dans le détail, on y trouve :

- Une unité nationale de formation aux techniques de reproduction unique dans l'espèce équine et une équipe de recherche-développement (génétique/génomique, alimentation, comportement…). Il s'agit du site de la Jumenterie.
- Le site des « Ecuries du Bois », un complexe de formation à vocation régionale (métiers du cuir, cavalier valorisateur de chevaux de sport, cochers, groom internationaux, techniques d'élevage, formateurs supérieurs en équitation…). Y sont également hébergés le service d'emploi/orientation de la filière équine : Equi-ressources et les activités de délégation territoriale.

Le complexe des Ecuries du Bois propose, comme service accessoires aux formations de longue durée, des prestations d'hébergement et de restauration.

Sous délégation de maîtrise d'ouvrage de l'établissement public du Haras du Pin, l'IFCE entend moderniser les bâtiments d'hébergement et de restauration, créer les bureaux nécessaires à l'accueil des activités administratives repliées du Haras du Pin, et offrir les équipements sportifs d'accueil des formations équestres.
Ces investissements pluriannuels, présentés avec avis favorable au CA de l'EPA du Pin en mai 2019, passeront la procédure de labellisation fin 2019. Le permis de construire a quant à lui été attribué après avis des autorités du ministère de la Culture.

Région Haut de France.

Après la vente du Haras de Compiègne à l'agglomération du Compiégnois en octobre 2016, la délégation a installé en 2017 une antenne administrative à Amiens, dans un bâtiment (La Ferme), affecté au ministère de la culture.
C'est une base logistique pour les contrôleurs sanitaire et identification ainsi qu'une antenne de service support pour la délégation (DRH) et de l'adjointe à la direction territoriale chargée du développement.

Région Ile de France.

Mi 2018, l'Ifce a délaissé le Haras des Bréviaires (78) repris par son propriétaire le département des Yvelines dans la perspective de le céder. La fin des activités de reproduction et de formation sur ce site, qui était un des plus coûteux en terme d'occupation, justifiait de rechercher une antenne à vocation administrative nécessaire à l'accueil de 4 à 6 agents.
Le CEZ, Centre d'enseignement zootechnique de Rambouillet – Bergerie nationale, établissement public national sous tutelle du ministère de l'agriculture, a mis à disposition des locaux inoccupés, qui donne une solution satisfaisante dans le rapport utilité/coût.

Antenne parisienne

Les implantations régionales multiples en territoire justifient d'un besoin de pouvoir regrouper des agents et des acteurs de la filière pour de nombreuses réunions de travail à Paris.
L'Ifce, était titulaire d'un bail commercial boulevard Auriol (13ème) et sous-louait une partie des surfaces à des acteurs nationaux de la filière équine. Néanmoins, le coût d'occupation restant très élevé en regard de ses propres besoins réels, il y a mis un terme fin 2018.
Depuis janvier 2019, l'Arborial de Montreuil-sous-Bois, site géré par FranceAgrimer pour loger des opérateurs et des socio-professionnels, héberge l'antenne parisienne.

Région Centre. (Délégation territoriale Ouest - Bretagne, Pays de la Loire et Centre Val de Loire)

Après la vente du Haras de Blois en 2014, le site d'AMBOISE, construit en 2009, constitué d'un centre technique de reproduction a été sommairement aménagé en antenne régionale à la suite du retrait des activités d'étalonnage en 2010. C'est une base pour les activités régaliennes de contrôle et d'identification ainsi que la formation conduite au bénéfice de l'EPLEFPA. Les bâtiments ont été édifiés sur une base d'une emphytéose sur la propriété foncière du Lycée.

En juillet 2019, l'Ifce a mis fin à l'emphytéose ce qui a permis à la Région de récupérer les bâtiments hippiques. La collectivité met gratuitement un espace de bureaux de trois postes de travail à disposition pour 10 ans.

Région Bretagne.

Les cessions des Haras de Lamballe et d'Hennebont aux collectivités en 2016 ont permis à l'IFCE de passer du statut de propriétaire à celui de locataire à titre gratuit, en compensation partielle de prix pour Lamballe, et sous AOT pour Hennebont, et de redimensionner les surfaces occupées aux stricts besoins au fil de l'arrêt d'activités hors du COP.

La forte réduction des effectifs dans cette région devrait se traduire par une concentration à terme, soit sur un seul de ces sites, soit sur une autre localisation géographiquement opportune.

L'échéance finale correspond à la fin de l'occupation gratuite de fin 2021 pour le site de Lamballe. L'AOT consentie par le syndicat mixte d'Hennebont pourrait prendre fin au terme d'une période de trois ans conduisant à fin 2019.

Région Pays de la Loire.

Le site de Saumur.
L'Ifce y a son siège, sur le site domanial de Terrefort occupé par voie de convention jusqu'en 2022.
Complexe de formation et sportif, ce site, fait valoir plusieurs vocations portées par ses nombreux plateaux techniques spécialisés (manèges, carrières, pistes…).
En accueillant le Cadre Noir porteur de l'équitation de tradition française, il est un des sites patrimoniaux de la Région ouvert au public, avec plus de 65 000 visiteurs.

C'est un pôle sportif labellisé « argent » par l'INSEP où se déroulent des manifestations hippiques d'ampleur internationale et qui héberge des pôles d'excellence en lien avec la fédération équestre française.
Enfin, y sont dispensés les plus hauts niveaux de formation reconnus dans le domaine sportif. S'y trouve également une médiathèque qui regroupe les ouvrages essentiels de l'art équestre (site de référence GALICA).

Destinée à recevoir des agents venant d'autres sites restructurés et particulièrement des experts nationaux et des chercheurs-développeurs, la partie administrative devrait voir ses surfaces doubler et passer à 1400 m². Le projet de construction bois qui bénéficiera des normes bâtiment à énergie positive et de l'absence d'artificialisation permanente des sols, estimé à 1.8 Md'€ entrera en phase de labellisation dès que les bureaux d'étude finaliseront les solutions techniques (début 2020).

Le site du Lion d'Angers.
Propriété du département (49), le Domaine de l'Isle Briand, mis en valeur depuis 2017 par un GIP (où l'Ifce n'est pas au tour de table), constituera le siège de la délégation territoriale et une plate-forme logistique où se déploient les activités régaliennes. A terme (2022), à l'issue de mobilités à venir, l'Ifce n'y conservera que quelques bureaux ou regroupera ses effectifs sur le site de Saumur.

Le site du Haras de Vendée. (Restitué au département (85) en 2007, en vertu d'une clause de retour)
La Roche sur Yon devrait demeurer un site de formation aux métiers du cuir soutenu par la Région et géré par l'enseignement agricole. La part prise par l'Ifce devenant plus partenariale qu'opérationnelle, les emprises seront réduites à une base logistique dès 2020.

Région Nouvelle Aquitaine.

Après la cession du site de **Saintes** début 2019 qui reste à finaliser début 2020, une antenne de la délégation territoriale s'est installée dans des bureaux mis à disposition par la Région au Lycée agricole public sur la même commune.

La contestation sur la propriété du Haras de **Villeneuve sur Lot,** pendante depuis 10 années s'est éteinte, une clause de retour à la ville a permis l'indemnisation de l'Ifce pour les bâtiments édifiés assortie d'un droit d'occupation à titre gratuit de 10 ans.
L'antenne de la délégation territoriale n'occupe plus aujourd'hui, que le bâtiment à usage de bureaux.

Le **Haras de Gelos**, dont la nue-propriété revient 50/50 au département (64) et à l'IFCE, est rendu difficilement commercialisable par la ville de Pau qui s'oppose jusqu'à ce jour à tout projet d'aménagement porté par tout futur acquéreur.

Pour ce site, les mesures de gestion consistent à réduire les espaces occupés et concentrer les équipes dans les bureaux les plus économes ce qui a été conduit en 2018.

Le site national de **Pompadour** est constitué de deux unités.

L'une, le **site de Troche**, correspond au siège des fonctions administratives de l'Ifce mais s'y trouvent aussi les équipes de gestion de SIRE (base de donnée des équidés) et d'experts métiers. Bâtiments modernes, grevés d'annexes, la densité d'occupation est des plus élevée et les coûts d'occupation dans la norme.

Le **Haras national de Pompadour**, site historique protégé, emblématique pour les Haras nationaux, comprend des équipements hippiques sportifs et d'hébergement de chevaux, quelques bureaux difficilement modernisables, et est exploité pour l'essentiel de ses surfaces dans sa dimension touristique par un opérateur touristique privé.

Les activités étant tournées vers l'événementiel sportif et l'animation culturelle, activités que le COP préconise de délaisser, la prise en charge des installations et équipements par un GIP est envisagée. Dans l'attente de sa constitution, des mesures de densification des occupations sont prises par AOT aux profits des futurs membres de la structure collective généralement issus de la filière (société des courses, association d'organisation de concours, association de valorisation du Château de Pompadour…)

Il subsiste une dernière exploitation d'élevage au lieu-dit Chignac.

Le **Domaine de Chamberet** est une plate-forme technique d'expérimentation qui accueille des chercheurs des instituts et organisations associés à l'IFCE (INRA/ Universités…).

Région Auvergne-Rhône-Alpes.

La cession du **Haras d'Aurillac** au département (15), laisse l'Ifce occupant d'une partie restreinte du site consacrée base logistique des activités régaliennes pour l'ex-Région Auvergne. Cette occupation à titre gratuit prendra fin en 2022, laps de temps qui sera mis à profit pour rechercher une implantation réduite de bureau plus centrale. (Pôle agricole de Marmilhat (63)?). En 2021, L'Ifce réduira son emprise à l'occupation d'un espace de bureaux.
Le village de 10 logements a été cédé à un bailleur social fin 2018.

Après la vente du Haras d'Annecy en 2012, au terme de longues années de procédures judiciaires, l'Ifce est désormais hébergé en location au Parc du cheval de **Chazey sur Ain** (01), complexe hippique d'importance régionale. Les conditions d'occupation y sont favorables en terme de coût et de densité.

Région Bourgogne-Franche-Comté

La propriété du site de Cluny a été cédée à la commune pour l'essentiel et au ministère de la Culture pour une partie qui présente à terme un potentiel de valorisation patrimonial de découverte des vestiges de l'église abbatiale.

A Cluny (71), l'Ifce participe à un GIP (Equivallée) auquel sont associés le Conseil départemental de Saône-et-Loire, la communauté d'agglomération de Cluny et la Ville de Cluny, avec une valorisation économique raisonnable des moyens humains et immobiliers.

Le GIP et une antenne territoriale de l'Ifce se partagent gratuitement l'occupation immobilière de l'immeuble de bureaux (200m²) pour 5 ans.

Une partie résiduelle a été cédée fin 2018 au ministère de la Culture afin d'abonder le développement du projet de découverte de l'église abbatiale.

A Besançon (25), la délégation territoriale de l'Ifce occupe, sous le régime de la location à titre onéreux, le Haras national, propriété du conseil départemental du Doubs.

Le recentrage des activités rendant cette occupation peu tenable à terme, son délaissement partiel est programmé d'ici à fin 2020. Le Département du Doubs y développera un projet hippique en laissant à l'IFCE la possibilité les seuls locaux à vocation administratives. Le ratio d'occupation est difficile à améliorer, compte-tenu de la tendance de décroissance des effectifs.

Région Grand-Est.

L'Ifce occupait une partie du **Haras de Montier-en-Der**, sous un régime de convention à titre onéreux avec la ville. Il en est sorti du site fin 2017.

Le Pôle hippique de Lorraine à **Rosières aux Salines** (54), propriété du département se trouve sous un régime de multi-occupations avec des acteurs de la filière équine et l'Ifce.

A l'occasion d'un transfert de propriété à la Région, une structure collective publique (GIP ou GIE ou SEM), associant l'Ifce, les collectivités territoriales et des opérateurs de la filière équine, est en cours de création (2020) en vue d'un partage mieux pondéré des espaces occupés. L'Ifce y maintiendra les effectifs d'une délégation régionale et des activités de formation hippique (attelage/équitation/sellerie). Cette solution organisationnelle et juridique devrait permettre une réduction des coûts d'occupation

Région Occitanie.

Le **Haras national d'Uzès (30),** propriété de l'Ifce, est un des quatre pôles nationaux et accueille de nombreuses manifestations de la filière allant du sport au spectacle.

La mise en place d'un centre de ressources sur la discipline de l'attelage abritant notamment un centre de formation professionnelle, l'organisation ou la retransmission de colloques scientifique et technique ou encore l'assistance à projets pour les collectivités sont des activités qui justifient un projet de construction d'une salle polyvalente sur site.

Ce projet pour lequel le permis de construire date de 2014, contenu dans une enveloppe de 400 K€ sera abouti fin 2020.

Le siège de la Délégation territoriale Arc méditerranéen a été transféré à **Toulouse** dans des locaux de l'école nationale vétérinaire de façon à se rapprocher du Conseil des Chevaux d'Occitanie. Cette implantation de dimension réduite accueille également des agents issus d'une mobilité consécutive au départ du **Haras de Rodez** en juin 2017.

L'antenne de Rodez qui assurait le reclassement d'agents du Haras sur le domaine de Combelles autour de la formation à l'attelage a été fermée fin 2019.

La direction territoriale est à la recherche d'une implantation dans les Hautes-Alpes pour assurer une base logistique aux missions de contrôles pour le sud-est de la région PACA. Le RRPIE a été consulté et une solution à Digne les Bains à la DDT devrait aboutir début 2020.

2. POLITIQUE D'INTERVENTION SUR LE PARC BATIMENTAIRE.

La stratégie d'intervention porte sur l'entretien et la rénovation à mettre en œuvre à l'échelle de notre parc existant pour répondre aux objectifs fixés (préservation du patrimoine, optimisation du parc, modernisation du parc) et est donc principalement guidée par des considérations de préservation du bâti, mais peut aussi présenter des opportunités pour mettre en œuvre des politiques de modernisation (à l'occasion de « travaux embarqués » par exemple comme à Saumur pour la mise aux normes thermiques).

L'objectif poursuivi dans la réalisation de la stratégie d'intervention consiste à donner les orientations dont devra découler un plan de GER « gros entretien et réparations » à élaborer sur 5 ans, de manière à faciliter la programmation immobilière puis budgétaire. (Voir programmation budgétaire)

La démarche sous-jacente doit surmonter les difficultés actuellement rencontrées à deux niveaux :

- Donner plus de lisibilité sur la manière dont sont alloués les budgets entre les actifs (arbitrages entre les demandes),
- Etre en mesure de justifier des demandes de budgets suffisants pour entretenir durablement les actifs intéressants à conserver.

Toutefois, la situation du schéma territorial en construction oblige à une politique d'intervention différenciée suivant la segmentation des sites et bâtiments.

Les sites en cours de délaissement seront traités comme des sites à céder.

Les sites véritablement dilemmes sont ceux pour lesquels l'IFCE est un occupant historique et doit trouver les meilleurs ajustements possibles de ses besoins en terme de surfaces et nature des bâtiments occupés.

L'essentiel des coûts devrait être supporté par les propriétaires suivant la ligne de partage Propriétaire/Occupant définie par le droit et les conventions d'occupation. Pour certains sites, néanmoins, certains investissements d'amélioration des conditions de travail ou de gestion d'énergie restent envisageables, sous réserve d'une analyse de qualité du retour sur investissement.

La grille d'analyse oriente la nature des interventions en fonction de la segmentation du parc. Elle ne se substitue pas à la capacité d'arbitrage de chaque délégation territoriale mais représente une aide à la décision, à la fois en amont pour projeter des interventions sur un actif ou une catégorie d'actifs, et en aval pour vérifier la pertinence de l'intervention.

La démarche à mettre en œuvre pour construire la stratégie d'intervention consiste à :

- Bâtir des scénarios d'intervention hiérarchisée

A cette fin, les actions à conduire pourront être inventoriées et classées dans les typologies suivantes, correspondant à la finalité de l'intervention :

- Sécurisation du parc (garantir la sécurité des biens et des personnes et maîtriser les risques sanitaires)
- Pérennité du parc (garantir un état satisfaisant du patrimoine immobilier)
- Mise en accessibilité
- Efficacité énergétique et environnementale

- Arbitrer en faveur d'un scénario qui contient les orientations devant présider à l'élaboration du plan de GER (Gros Entretien Réparation)

Ceci plaide pour l'organisation d'une fonction immobilière très intégrée et le déploiement de conférences immobilières sur le modèle des conférences budgétaires.

TABLEAU DE SYNTHESE DES INTERVENTIONS

	Sites concernés	Axes d'intervention des investissement ou GER(Gros entretien Réparations)			
		Mesures Obligatoire (incendie/sureté/sécurité)	Stratégie de développement ou confortation	Politique énergétique	Accessibilité
Biens à conserver	Saumur (49) Pompadour Siège administratif (19) Le Pin (61) Uzès(34)	A faire impérativement	Oui(voir stratégie patrimoniale)	A faire suivant retour sur Investissement	Suivant programmation ADAP
Biens à céder	Gelos (64)	Mesures conservatoires indispensables tant que le bâtiment n'est pas libéré	Exclu sauf survalorisation	Exclu	Non ERP (ou plus ERP pour la partie occupée résiduelle ment)
Biens intermédiaires à optimiser (éventuellement)	Pompadour Château/Puy Marmont (19) Amiens (80) Le Lion d'Angers (49) La Roche/Yon (85) Aurillac (15) Hennebont (56) Lamballe (22) St Lô (50) Rosières (54) Besançon (25) Bordeaux (33) Chazey/Ain (01) Toulouse(31)	Pris en compte par propriétaire ou A faire selon convention d'occupation ou *Mesures conservatoires indispensables tant que le devenir n'est pas tranché(Pompadour)*	Exclu	Exclu sauf dispositif de gestion des surconsommations	Non ERP (ou plus ERP pour la partie occupée résiduellement)

Complément sur les axes d'intervention

Axe d'intervention Mesures obligatoires/Sécurisation du parc (garantir la sécurité des biens et des personnes et maîtriser les risques sanitaires)

- Objectif : **garantir l'intégrité physique des personnes** (usagers du service public, agents et personnels extérieurs y travaillant) et sécuriser les biens.
- Regroupe les natures d'interventions suivantes ☐ Sécurité incendie ☐ Risque électrique ☐ Sécurisation hors sécurité incendie et risque électrique (exemple : chute d'éléments de façade) ☐ Sureté du parc.

L'enjeu pour l'IFCE consiste essentiellement à maîtriser ces interventions, collecter l'information et l'intégrer à l'outil RT.

Axe d'intervention Développement/confortation du parc (permettre le redéploiement stratégique et garantir un état satisfaisant du patrimoine immobilier)

- Objectif : **accueillir de nouvelles activités/agents et/ou** réduire les désordres empêchant le bâtiment de remplir son rôle de support à l'activité à court, moyen ou long terme.
- Regroupe les natures d'interventions suivantes : ☐ Construction/aménagement ☐ Vétusté (normale ou anticipée si problèmes de conception) ☐ Renouvellement à effectuer (fin de durée de vie prévue) Etanchéité toiture, ravalement de façade, bardage,

Axe d'intervention Efficacité énergétique

- Objectif : **augmenter l'efficacité énergétique** du bâtiment en réduisant les ☐ Déperditions ☐ Surconsommations Nota : Cet axe regroupe les natures d'interventions figurant dans un audit énergétique

Axe d'intervention Mise en accessibilité (PMR essentiellement)

- Objectif : **rendre le bâtiment conforme à la réglementation** PMR (accueil, sanitaire, abord)

Cet axe regroupe les natures d'interventions figurant dans l'agenda d'accessibilité de l'IFCE déposé en septembre 2015 dont une nouvelle version modifiée a été déposée en février 2018 pour tenir compte de la très forte réduction du périmètre des sites recevant du public.

Les investissements « obligatoires » qui visent à conserver le bâti en l'état de rendre le service attendu en terme de sécurité des biens et des personnes, et de conditions de travail.

Ils comprennent :

- Un volume minimum de travaux de gros entretien réparation (**GER**) évalués en fonction de l'historique connu des bâtiments (clos/couvert/surfaces sportives) inflatés de 5 % annuel.
- Un programme conservatoire pour l'immobilier patrimonial du Château de Pompadour après diagnostic. (Mise en sécurité du Castelet/douves/tours et Orangerie)

- Des investissements de sécurité et de mise aux normes (parking au Pin et atelier de collage à Saumur)
- **Volume triennal : 1.823 M€**

Les investissements liés à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments.

Une partie importante de ces investissements aura été réalisée dans les travaux embarqués des projets en cours de labellisation de l'extension du bâtiment administratif de Saumur ainsi que de la réhabilitation des bâtiments de restauration/hébergement/bureaux du Pin qui sont déjà dotés des crédits nécessaires. En opportunité, sur d'autres sites en fonction du retour sur investissement de chaque opération.

Volume triennal : **380 K€**

Les investissements d'amélioration de l'accessibilité (pour mémoire).

Les opérations sont d'ores et déjà financés dans le cadre général de l'agenda d'accessibilité programmée des établissements recevant du public. (AdAP). Les seuls EPR qui subsistent sont ceux du Pin et de Saumur.

STRATEGIE PATRIMONIALE (INVESTIR/VENDRE)

Investissements immobiliers (Période 2020-2022)

Le schéma stratégique immobilier de l'Ifce donne une image projetée de la présence de l'IFCE nécessaire pour assurer les missions d'un institut technique au service de la filière équine. Dans ce schéma, seuls les pôles nationaux ont vocation à bénéficier d'investissements immobiliers.

Il s'agit de :

- Saumur (formation/recherche performance)
- Le Pin (formation/recherche élevage /expérimentation)
- Uzès (expérimentation/ressources/formation)
- Pompadour (et Chamberet pour l'expérimentation) dont le siège administratif et SIRE hors dimension strictement patrimonial (Château et équipements sportifs valorisant des activités hors COP)

Ces sites, avec plateau technique ou d'expérimentation, se doivent de produire, valoriser et diffuser les savoirs. Ils concentrent les activités de formation et sont tous dotés d'équipements sportifs (carrière et manèges) qui doivent être maintenus.

PROGRAMME

L'IFCE souhaite ainsi :

1. Investir dans l'agrandissement (et l'amélioration thermique) du bâtiment administratif de Saumur ;
2. Réaménager les espaces de restauration collective/hébergement du site du Pin ;

NB. Les opérations de Saumur et du Pin sont dotées antérieurement d'enveloppe prévisionnelles de 1.4 et 1.5 M€.

Chaque projet, indépendamment, fera l'objet d'un processus de labellisation impliquant les ministères de tutelles et les responsables régionaux de la politique immobilière de l'Etat.

Les autres investissements de développements de l'activité. Il s'agit d'investissements productifs qui concourent directement aux activités « cœur de métier » de l'Ifce.

On trouve dans cette catégorie:

- Les travaux liés au développement des activités de formation (ateliers cuir et carrière au Pin et aménagement d'un atelier cuir à Uzès, logements stagiaires à la Jumenterie du Pin)
- Les opérations destinées à l'expérimentation et la recherche (salle des simulateurs à Saumur, paddocks et écuries actives au Pin Sur le site du Pin, en liaison avec Hippolia dans le cadre d'un « pilote » aménager les lieux d'hébergement des équidés pour repenser les conditions de travail des agents et leur productivité et améliorer le bien-être animal.)

Volume triennal : 805 K€

TABLEU RECAPITULATIF :

K€	III. PROGRAMMATION (RECAP)				
ANNEES		2020	2021	2022	
TOTAL INVEST IMMOBILIERS (+5 %/an)		**1040**	**931**	**657**	
Travaux obligatoires gros entretien annuel		**415**	**436**	**457**	**1308**
Saumur	200				
Pompadour (ts sites confondus yc Chamberet)	110				
Le Pin (tous sites confondus)	65				
Uzes	40				
Sécurité des structures et des lieux de travail		**440**	**75**		**515**
Saumur (Hyg /S et CT local sellerie)	50	50			
Pompadour (mise en sécurité du bâti sur 2 ans)		360			

Le Pin (sécurité tribunes/parking/voirie sur 2 ans)	105	30	75		
					0
					0
Investissements de développement (Hors OP programmées extension de bureaux à Saumur et réhabilitation au Pin)		**185**	**420**	**200**	**805**
Saumur (salle des simulateurs et accueil visites)	200		160	40	
Le Pin (logement stagiaires/paddocks expérimentation/écuries actives)	225	105	120		
Le Pin (réhabilitation forge en sellerie/carrière)	300		140	160	
Uzès (aménagement espace formation sellerie)	80	80			
Travaux politique énergétique		**60**	**320**	**0**	**380**
Saumur	Embarqué dans réhabilitation + RTE+ 300 K€		300		
Pompadour (Isolation/PAC)	60	60			
Le Pin	embarqué dans réhabilitation				
Uzès (Isolation)	20		20		

CESSIONS ET DESENGAGEMENTS

Les cessions de haras.

La totalité des sites non directement utiles au maintien des missions de l'IFCE a été expertisée et une stratégie de désengagement entamée dès 2015. Cela a conduit l'IFCE à désaffecter et vendre la quasi-totalité des sites historiques et à se retirer de ceux exploités à bail.

Toutes les situations de blocage ont été résolues à l'exception du site de Gelos.

La cession du site de Pau-Gelos, propriété indivise avec le Conseil départemental des Pyrénées Atlantiques, est bloquée depuis 2014 par l'absence d'un projet de valorisation que doit porter la communauté d'agglomération de Pau-Pyrénées qui revendique le transfert de propriété pour l'euro symbolique tout en empêchant, par le levier de sa compétence d'aménageur, les projets privés qui se présentent.

Les expertises et conseils mandatés par la collectivité se sont additionnés sur ce dossier sans qu'une solution semble prospérer. La collectivité persiste à poursuivre la vocation hippique pour laquelle elle ne trouve pas d'opérateur.

L'IFCE prend des mesures de gestion visibles en concentrant ses effectifs dans un pavillon de bureaux et se désengage de l'entretien général du site. La visibilité de ce désengagement pourrait faciliter un aboutissement de solutions adaptées.

L'enjeu financier de la cession est compris entre 500 et 1 000 K€.

Les délaissements et retraits de sites « Haras nationaux ».

Deux sites historiques sont concernés par le resserrement territorial inclus dans le COP 2018-2022.

Besançon (25), propriété du Conseil départemental du Doubs, que l'IFCE aujourd'hui occupant de 100%, n'a pas vocation ni matière à occuper en totalité. Le département, dans son rôle d'ensemblier, poursuit un projet équestre qui ferait une bonne part aux problématiques d'insertion par le cheval et au spectacle équestre. Le terme de la convention d'occupation est fixé à fin 2020. Au-delà l'IFCE n'occuperait que les bureaux nécessaires à son activité soit 150 m² environ.

Rosières aux Salines, site important du territoire Grand Est pour l'Ifce, a changé de propriétaire, passant de l'actif du département à celui de la Région. Un projet collectif porté par la filière mais dont le choix de la forme juridique mature lentement nous permettra de réduire notre emprise en délaissant la gestion matérielle des installations hippiques (reproduction et sport). Les besoins de l'Ifce prendront en compte le positionnement de siège de la délégation territoriale pour l'Est de la France comme ainsi que des besoins d'espaces et d'équipements de formation.

Dans ces deux cas, le parc de logements actuellement gérés par l'Ifce sortira du périmètre immobilier de l'établissement d'ici la fin 2020.

Pour les sites déjà vendus /délaissés et où nous sommes encore présents (**Saint-Lô (50), Lamballe (22), Hennebont (56), Aurillac (15), Le Lion d'Angers (49)**), les dynamiques de retrait total ou partiel sont à poursuivre / infléchir (cf. biens « intermédiaires » du tableau supra) au fil des départs en retraite des agents restant et de l'extinction des clauses de gratuité d'occupation.

On peut considérer également que la création de structures collectives (GIP/GIE/SEM…) en phase de construction sur les sites de **Pompadour et Verrie** qui sont destinées à recevoir et développer les activités hors COP pourront dégager des marges d'économie et réduiront l'importance du parc immobilier réellement occupé.

Synthèse des opérations de densification des sites conservés.

Site	Nature d'occupation	Opérations réalisées ou programmées
Aurillac	Bureaux seuls	2021
Villeneuve/lot	Bureaux seuls	2019
Gelos	Bureaux seuls	2019
St Lô	Bureaux seuls	2016
Le Lion d'Angers	Bureaux seuls	2019/2020
La Roche sur Yon	Bureaux seuls/sellerie	2020/2021
Lamballe	Bureaux seuls	2018/2019
Hennebont	Bureaux seuls	2018/2019
Cluny	Bureaux seuls	2018
Besançon	Bureaux seuls	2021
Amboise	Bureaux seuls	2019

<u>Les ventes de logements.</u>

Le site d'Uzès dispose d'un village de logements plus ou moins indépendant du Haras et des installations. Ces logements sont vieillissant et leur occupation n'est pas optimum tout en consommant des ressources financières de l'établissement. Ils ont vocation à être cédés avant la fin du COP, plutôt à un opérateur du logement social proche d'une collectivité qui proposerait des conditions favorables. L'horizon de cession est fixé avant mi 2021.
L'enjeu financier pourrait approcher 1 000 K€.

4.SUIVI DU SCHEMA PLURIANNUEL DE STRATEGIE IMMOBILIERE :

Suivi récurrent : des outils DIE performants mais une modélisation imparfaite.

L'alimentation en données du référentiel technique du SPSI est une opération permanente et de long cours nécessitée par le nombreux mouvements d'entrées/sorties/modifications des implantations immobilières. Elle reste à parfaire chaque année via Chorus RE-fx en liaison avec les drfip, notamment pour les sites du Pin qui ne sont pas modélisés (pour cause de transfert de propriété incomplet à l'EPA du Pin) et pour ceux de Pompadour et d'Uzès.

Les implantations de l'Ifce qui se situent sur le domaine public de l'Etat ou d'autres établissements publics (CEZ/ARBORIAL/DDT…) ne sont pas toutes prises en compte en fonction des appréciations des DRFIP sans que la règle soit parfaitement connue de l'IFCE. On ne les retrouve donc pas dans l'OAD. Par exemple la présence multi-occupants est bien traitée à Rodez (même si nous ne gérons pas les surfaces du bâtiment) mais pas dans l'Allier à Yzeure.

En ce qui concerne les sites vendus dont nous restons occupants d'une fraction, il y a une différence de traitement entre la Bretagne et Pays de la Loire où le site apparaît mais pas le Haras d'Aurillac (Auvergne) présent dans le RT est désactivé.

L'OAD ne rend pas compte des coûts complets d'occupation qui doivent être alimentés pour chaque période manuellement après retraitements à partir de ratio généraux. L'absence d'interopérabilité des systèmes d'information et l'organisation budgétaire et comptable de l'établissement ne permettent pas d'assurer une complétude suffisante. L'imputation des consommations et coûts relatifs aux fluides (l'eau, l'énergie…) n'est connue qu'au niveau des sites et des chargés de dépenses locaux et exceptionnellement au niveau des bâtiments. Les dépenses d'assurance ne sont pas individualisées par site ou bâtiment….

Nous devons compter sur de nouveaux outils de gestion issus de la dématérialisation des dépenses et sur une prise en compte du sujet immobilier dans la comptabilité analytique pour y parvenir.

1 -Information du CA de L'IFCE

L'IFCE rend compte annuellement au CA de l'évolution de son SPSI dans ses lignes stratégiques. (Cessions/retraits/investissements). Dans la version projet SPSI, deux sessions du CA ont eu à en connaître. (juillet 2018/juin 2019).

Par ailleurs, les données chiffrées de l'annexe immobilière de la circulaire budgétaire annuelle sont présentées en même temps que les comptes financiers.

2 – Communication au CIE (Conseil immobilier de l'Etat).

Régulièrement, environ tous les deux ans, l'Ifce établit un rapport complet de sa situation immobilière. Le dernier avis du CIE (N° 2019-01-0002 avis CIE 2018-24) date du 9 janvier 2019.

Liste des annexes :

- Contrat d'objectifs et de performances
- Rapport du CIE
- Annexe immobilière 2019 (données 2018)