



CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 12 MARS 2009

Communication

Plan de financement du transfert du Siège de l'ONF à Compiègne

1. Rappel des grandes lignes du projet de transfert du siège de l'Office National des Forêts à Compiègne

1.1. Consultation du Conseil d'Administration de l'ONF

Comme demandé par le Premier Ministre dans sa lettre du 18 septembre 2008, le Conseil d'administration de l'ONF a été informé du projet du gouvernement consistant à transférer le siège de l'ONF à Compiègne, lors de sa séance du 25 septembre et en a pris acte dans sa résolution n° 2008 – 09. Une résolution n°2008-14 portant approbation de ce transfert et demandant au Directeur Général de lui proposer un plan de financement du projet, lui a été ensuite soumise lors de sa séance suivante en date du 17 novembre et elle a été adoptée.

1.2. Les ambitions techniques pour le projet de nouveau siège

Compte tenu du manque de disponibilité à Compiègne de bâtiments existants disposant de suffisamment de surface pour accueillir le siège de l'ONF, le choix d'une construction nouvelle est privilégié.

Etant donné la place de l'ONF au sein de la filière bois, le nouveau siège de l'Etablissement se doit d'être une vitrine de l'emploi du matériau bois pour la structure du bâtiment ainsi que de l'énergie bois pour son chauffage. Cette exigence sera intégrée au cahier des charges du projet.

L'ONF a l'ambition d'être un acteur exemplaire du développement durable et a choisi de placer ses activités sous certification ISO 9001 et 14001 ainsi que la gestion des forêts domaniales sous certification PEFC. En cohérence avec ces choix, le bâtiment du nouveau siège devra répondre à la norme HQE® (Haute Qualité Environnementale) ainsi qu'aux toutes dernières prescriptions en matière d'« Etat exemplaire » actuellement examinées au Parlement dans le cadre des suites du Grenelle de l'environnement, notamment du point de vue de la performance énergétique. En cas de choix d'une solution de rénovation d'un bâtiment existant, les mêmes objectifs seront poursuivis.

Le mode de réalisation envisagé est une maîtrise d'ouvrage par l'ONF. Les exigences en matière d'emploi de bois et de certification HQE® seront prises en compte dans le choix de l'assistance à maîtrise d'ouvrage ainsi que pour le choix du programmiste qui sera chargé, comme recommandé par la mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques, de la définition du programme fonctionnel, architectural et environnemental pour le nouveau siège.

1.3. Site d'implantation envisagé

Une première série de solutions pour le lieu d'implantation du nouveau siège a été examinée en lien avec l'Agglomération de la Région de Compiègne, le Préfet de l'Oise et la DIACT.

Le site d'accueil privilégié à ce stade se trouve au sein du site de l'ancien champ de manœuvre du camp des Sablons. Cet ancien terrain militaire, qui appartient à l'Etat (Défense nationale), est bordé au sud et à l'ouest par la forêt domaniale, au nord par la rocade de contournement sud de la ville, dont le trafic est appelé à se réduire par l'achèvement du contournement nord de l'agglomération, et enfin à l'est par l'ancien site d'implantation du 25^{ème} Régiment du Génie de l'Air, que la ville projette de convertir en quartier mixte avec activités, équipement publics (dont un collège) et une offre résidentielle. Le siège de l'ONF serait le premier projet à s'implanter dans cette zone qui devrait à terme se diviser en une première bande à urbaniser le long de la rocade et une zone de loisirs arborée entre cette bande et la forêt domaniale.

Il y aura donc des surfaces supplémentaires disponibles si d'autres partenaires de la filière forêt-bois souhaitent rejoindre l'ONF. Le terrain ne présente par ailleurs pas de problème de pollution dû à son usage militaire passé. Les voies d'accès ainsi que les réseaux restent entièrement à construire. La question d'éventuelles fouilles archéologiques doit être étudiée. Le secteur est en zone à urbaniser (secteur 2AU) et les règles d'urbanisme restent à définir. Le principe de l'extension de l'urbanisation a été soumis au conseil d'agglomération le 14 novembre et a été approuvé.

2. Eléments d'appréciation du coût du projet de transfert

2.1. Le projet de transfert pourrait se déployer en plusieurs tranches

- Une première tranche composée du cœur des services du siège, indispensables au pilotage de tout l'Etablissement. Ce cœur rassemblerait, en première analyse, 280 agents.
- Le projet comportera également une deuxième tranche composée de services relevant actuellement du siège de l'ONF, comptant environ 70 agents, dont l'organisation nécessite une analyse supplémentaire (imprimerie, paye, sous-traitants informatiques, filiales, département recherche...).
- Une troisième tranche du projet concernera les services de l'agence régionale Picardie de l'ONF ainsi que certains services de la Direction Territoriale Ile-de-France Nord-Ouest, déjà situés à Compiègne, et totalisant 70 agents.

Le plan de financement présenté dans ce rapport ne concerne que la première tranche du projet de transfert.

2.2 Estimation du coût de la construction du nouveau siège à Compiègne

La surface nécessaire pour le nouveau siège a été estimée à 7500 m² de Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) pour la première tranche. Elle a été calculée à partir d'une surface utile nette par poste de travail de 12 m², (norme rappelée par la circulaire du Premier Ministre du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'Etat). Y ont été ajoutées les surfaces annexes (rangement, locaux techniques), les circulations, ainsi que les surfaces pour la salle du Conseil d'Administration, pour un restaurant d'entreprise et pour les locaux d'archives.

Sur la base de cette estimation de surface, l'enveloppe financière prévisionnelle pour la construction du nouveau siège peut être estimée comme suit, en faisant l'hypothèse d'une cession gratuite du terrain par l'Etat à l'ONF et en prenant les coûts de construction habituellement constatés pour des constructions de même nature (en particulier bois et HQE®).

ESTIMATION DE L'ENVELOPPE FINANCIERE PREVISIONNELLE

Sur la base de 7500 m² SHON et 700 m² de surfaces annexes, hypothèses retenues :

Coûts fonciers :

- ✓ Cession gratuite du terrain ;
- ✓ Coût de la viabilisation du terrain : raccordements réseaux et voiries.

L'estimation du coût de construction du bâtiment comprend :

- ✓ Le coût des travaux proprement dits a été estimé à 1800 € HT /m² SHON, en valeur novembre 2008, conformément aux coûts observés actuellement pour des projets similaires (hors fondations spéciales).
- ✓ Les honoraires et études comprennent :
 - Les frais d'études préalables et de programmation ;
 - L'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la démarche HQE ;
 - Les frais d'organisation du concours d'architecture ;
 - La rémunération du conducteur d'opération ;
 - Les honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre, du bureau de contrôle et du coordonnateur SPS.

Ces postes représentent habituellement environ 24 % du coût estimatif des travaux.

- ✓ L'assurance dommage ouvrage
- ✓ Une estimation prévisionnelle des révisions.
- ✓ Les coûts d'aménagement intérieur et de mobilier ont été estimés, conformément aux ratios habituellement utilisés, à 1500 € par poste de travail.

Compte tenu de ces hypothèses, l'enveloppe financière prévisionnelle du projet ressort à 26 300 000 HT, soit 31 454 800 TTC.

2.3 Approche du coût total du transfert

Le coût des mesures d'accompagnement pour les personnels transférant leur lieu de travail de Paris à Compiègne n'est pas pris en compte.

Bien que le coût de construction du nouveau siège ne recouvre pas tous les coûts initiaux du transfert (d'autres coûts sont à prévoir, comme celui du déménagement par exemple), il est décidé de retenir pour cette première estimation un coût total (arrondi du calcul précédent) de 26,3 M€, l'incertitude sur cette estimation dépassant le montant des coûts non inclus.

Les éventuels surcoûts (ou moindre coûts) de fonctionnement ne sont pas pris en compte à ce stade.

3. Eléments d'appréciation des ressources disponibles pour le financement du transfert

3.1. Revente du siège parisien

Conformément aux orientations de la lettre du Premier Ministre du 18 septembre 2008, le financement du projet devra être assuré en premier lieu par la revente du siège actuel de l'Etablissement situé au 2 et 32 avenue de Saint-Mandé dans le 12^{ème} arrondissement de Paris pour lequel une estimation a été réalisée par France Domaine :

- La valeur vénale de l'immeuble situé au 2 avenue de Saint-Mandé, 75012 Paris, a été estimée à 10,5 M€ au 3 décembre 2008 ;
- La valeur vénale des lots appartenant à l'ONF dans l'immeuble situé au 32 avenue de Saint-Mandé, 75012 Paris, a été estimée à 1,6 M€ au 15 décembre 2008.

S'agissant d'une estimation et compte tenu de la difficulté d'apprécier l'évolution du marché de l'immobilier de bureaux d'ici la vente effective, cette valeur est prise comme estimation de la valeur de revente du siège parisien. La variation éventuelle entre la valeur de vente effective et l'estimation de France Domaine conduira à ajuster la couverture du besoin de financement restant.

En outre L'ONF doit être informé officiellement des intentions de l'Etat s'agissant de l'implantation du Ministère de l'Agriculture sur le site de l'avenue de Saint Mandé/Picpus. Le siège de l'ONF constitue en effet une enclave dans le terrain retenu par l'Etat pour cette implantation. Ce dernier doit donc préciser à l'ONF si l'Etablissement est invité à vendre prioritairement son siège à l'Etat au prix estimé par les Domaines et en préciser les conditions et le calendrier technique et financier ou si l'Etablissement doit au contraire le vendre sur le marché, quitte à rendre cette enclave définitive avec les contraintes et servitudes qui en résulteront.

3.2 Couverture du besoin de financement

L'ONF finance son cycle d'exploitation et d'investissement par sa capacité d'autofinancement dégagée annuellement (51,5 M€ en 2008, 35 M€ prévus au budget 2009). Cette capacité d'autofinancement étant inférieure aux investissements réalisés ou programmés (68 M€ en 2008, 78 M€ budgétés pour 2009) tout en respectant les ratios exigés par l'Etat, la couverture résiduelle est assurée par un financement bancaire, à court ou moyen terme.

Déduction faite de la revente du siège actuel, le besoin de financement restant pour le nouveau siège peut être estimé à $26,3 - 12,1 = 14,2$ M€. Il devra donc être nécessairement couvert par emprunt bancaire.

Au-delà du montant provisionnel de 1 M€ inscrit en investissement au budget pour 2009 voté lors du Conseil du 17 novembre 2008, le financement du nouveau siège devra être intégré aux tableaux de financement des budgets des années suivantes, sous la forme de dépenses en capital puis d'amortissements futurs, une fois le bâtiment livré.

La durée d'amortissement actuellement retenue pour ce type de bâtiment est de 40 ans, soit une charge d'amortissement annuelle prévisible de 0,7 M€.

S'y ajoutent, les frais financiers correspondant aux montants empruntés ($14,2 \text{ M€} * 3 \text{ \%/an} = 0,4 \text{ M€}$) ainsi qu'à compter de 2011, les charges d'exploitation induites par le déménagement, les mesures d'accompagnement et les économies ou surcoûts de fonctionnement du nouveau siège par rapport à l'actuel.

Synthèse du plan de financement

Compte tenu de l'ensemble des éléments précédents, le plan de financement du projet peut-être synthétisé comme suit.

EMPLOIS	2009	2010	2011	Total 3 ans
Etudes et construction du nouveau siège	1	12	13,3	26,3
RESSOURCES				
Vente du siège parisien	0	0	12,1	12,1
Financement bancaire	1	12	1,2	14,2
Total RESSOURCES	1	12	13,3	26,3

La participation de l'agglomération de Compiègne à tout ou partie des coûts de voirie et de réseaux divers (VRD), tout comme les aides que la DIACT, la région Picardie, le département de l'Oise ainsi que l'agglomération de Compiègne pourraient apporter à l'Etablissement dans le cadre de la politique en faveur de l'installation d'entreprises et d'emplois dans l'Oise, viendront en déduction de ce besoin de financement.

Par ailleurs les conditions de mise à disposition du terrain envisagé devront être précisées. S'agissant d'une opération réalisée à la demande de l'Etat, la question se pose d'une vente du terrain domanial nécessaire à l'ONF dans des conditions préférentielles voire à l'euro symbolique. Ce terrain est aujourd'hui affecté à la Défense Nationale et doit par ailleurs faire l'objet d'une remise en état.