

Note relative au Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière

Contexte :

Lors du CA du 23 février 2016, un point avait été fait sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) de l'AFA. Le CA, à l'occasion de cette réunion avait acté, dans le cadre de sa délibération n°05, la nécessité de mettre à jour le SPSI, suite à la restitution d'une partie des locaux du siège.

Pour mémoire, l'Agence Française de l'Adoption avait établi son projet de SPSI en 2011. Ce dernier avait reçu les avis positifs de France Domaine le 06 octobre 2011 et de la DAFIIS le 28 octobre 2011 et avait été approuvé à l'occasion du Conseil d'Administration Extraordinaire du 05 janvier 2012. Lors de sa réunion du 04 octobre 2012, le Conseil d'Administration avait acté la levée des observations formulées par les services de France Domaine.

L'AFA a pris l'attache de France Domaine dans le courant du premier semestre 2016. Ces derniers nous ont indiqué qu'une nouvelle circulaire était en préparation concernant le renouvellement des SPSI. La nouvelle circulaire du Premier Ministre date du 19 septembre. Cette dernière insiste sur l'importance de la mutualisation des moyens, des ressources et des bonnes pratiques, sur l'effort attendu de rationalisation et de performance immobilière et sur la réalisation d'économies.

La circulaire définit les modalités d'élaboration et de mise en œuvre des prochains SPSI. Les principaux points développés dans la circulaire sont les suivants :

- Les modalités de gouvernance ont été renouvelées pour renforcer le rôle de la tutelle. La tutelle immobilière de l'opérateur doit ainsi systématiquement prendre part à la phase d'élaboration et de mise en œuvre du SPSI. La procédure de validation du SPSI a été « revue pour permettre de renforcer le rôle du ministère de tutelle à travers un avis systématique et circonstancié.
- Afin d'accompagner les opérateurs et leurs ministères de tutelle, différents éléments documentaires, méthodologiques et informatiques sont mis à disposition.
- Les SPSI des opérateurs doivent s'inscrire dans une logique territoriale et ceux-ci doivent s'articuler avec les schémas directeurs immobiliers régionaux (SDIR). Dans ce cadre, les opérateurs sont tenus de porter à la connaissance des préfets les informations relatives à leurs besoins et à leurs moyens.

Le nouveau SPSI est composé de 2 volets : un volet « diagnostic » et un volet « stratégique ». Le SPSI ne prendra un caractère définitif qu'après avis du ministère de tutelle, approbation par la direction de l'Immobilier de l'Etat et validation par le conseil d'administration. Une fois obtenu l'avis favorable de la tutelle et avant approbation par la direction de l'immobilier de l'Etat, l'opérateur est tenu de transmettre pour observation, le projet de SPSI au préfet de région.

Concrètement, l'AFA a démarré, en lien avec le Bureau de la stratégie immobilière de la Direction des finances, des achats et des services du Secrétariat général chargé des ministères sociaux, le travail sur la phase de diagnostic. Le projet de SPSI devra être achevé d'ici la fin du premier semestre pour pouvoir être soumis à la validation du CA début 2018.

Etat des lieux 2016 et perspectives :

L'AFA au 31 décembre 2016 dispose de son siège parisien et de bureaux de représentation dans 6 pays étrangers (Colombie, Haïti, Russie, Vietnam, Burkina Faso et Madagascar).

Les coûts liés à la stratégie immobilière de l'AFA se sont élevés en 2016 à 344.441,03 euros contre 430.428,85 Euros en 2015. L'AFA a réalisé une économie de l'ordre de 20 % du fait de la restitution

d'une partie des locaux du siège fin 2015 et d'un déménagement au Vietnam. Les coûts liés à la stratégie immobilière représentent en 2016 44 % des dépenses de fonctionnement (premier poste de dépense de fonctionnement) contre 48% en 2016. Le coût des locaux en France représentent 87% des dépenses. Les principaux postes de dépenses sont par ordre d'importance les loyers (77%), les charges locatives (14%), le nettoyage du siège (4%) et la maintenance et l'entretien des locaux (3%). 4.204,26 euros ont été dépensés en 2016 pour la remise en état des locaux restitués fin 2015.

Les ratios d'occupation des locaux parisiens ont été modifiés, suite au déménagement. L'AFA se situe en dessous des normes pour le ratio SUB (surface utile brut) / poste de travail : 15,38 m² et pour le ratio SUN (surface utile nette) / poste de travail : 10,27 m² des agents précédemment installés dans les locaux rendus au bailleur. Le ratio loyer HT HC au m² reste supérieur à la norme : 426,12 euros.

Le bail du siège prend fin au 14 décembre 2017. Conformément aux recommandations faites par la direction de l'immobilier de l'Etat et du bureau de stratégie immobilière, l'AFA a pris l'attache de son bailleur pour négocier une prolongation de celui-ci de 6 mois. A l'étranger, les baux en cours, soit s'achèvent dans l'année, soit sont susceptibles d'être résiliés à tout moment dans le respect des préavis inscrits dans les contrats. Parallèlement à l'élaboration du nouveau SPSI, L'AFA travaille en lien avec sa tutelle et les différents interlocuteurs techniques concernant le projet de déménagement sur un site unique avec le GIPED.