



AVIS

Sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière du centre national des œuvres universitaires et scolaires (CNOUS)

Vu le décret n° 2011-1388 du 28 octobre 2011 modifiant le décret n° 2006-1267 du 16 octobre 2006 instituant un Conseil de l'immobilier de l'État ;

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État, portant notamment sur le recensement et la gestion dynamique du patrimoine détenu ou occupé par les opérateurs de l'État ;

Vu la circulaire du ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique du 26 décembre 2008 relative au recensement du parc immobilier et aux orientations pour l'évolution du parc immobilier des opérateurs et des organismes divers de l'État ;

Vu la circulaire du ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État du 16 septembre 2009 relative aux modalités de réalisation des schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI) des opérateurs et de leurs échéances ;

Vu le schéma pluriannuel du centre national des œuvres universitaires et scolaires (CNOUS) du 21 juillet 2010 ;

Vu l'avis avec réserves du service France Domaine du 7 février 2011 ;

Vu la note complémentaire du CNOUS en date du 21 décembre 2011 ;

Après avoir procédé le 19 avril 2019, à l'audition de MM François BONACCORSI, directeur du CNOUS et Alexandre AUMIS, sous-directeur de la contractualisation et de l'immobilier ;

Après avoir pris connaissance des éléments complémentaires communiqués par le service France Domaine à l'issue de cette audition ;

Considérant que le CNOUS qui a pour mission de favoriser l'amélioration des conditions de vie et de travail des étudiants, est un établissement public à caractère administratif (EPA) placé sous tutelle du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche et agissant également pour les ministères chargés des affaires étrangères, du logement, de la culture et de l'outre-mer ;

Considérant l'effectif actuel de 121 agents permanents et d'une vingtaine d'employés non permanents ;

Considérant que le transfert de la sous-direction aux affaires internationales du CNOUS (SDAI) vers Campus France aura pour effet réduire les besoins du centre à une centaine de postes de travail à compter du 1er septembre 2012 ;

Considérant la nécessité de regrouper les effectifs parisiens du centre actuellement implantés sur deux sites dans le 5ème et le 7ème arrondissement de Paris ;

Considérant l'information de décembre 2011 selon laquelle un accord de transfert de propriété du site du 6, rue Jean Calvin dans le 5ème arrondissement, au bénéfice de la mairie de Paris serait intervenu avec la chancellerie des universités de Paris et le rectorat de Paris et que la libération des locaux par le CNOUS devrait avoir lieu au plus tard en septembre 2012 ;

Considérant que la stratégie du CNOUS exposée en séance par ses représentants repose sur la conduite simultanée de deux projets de relogement du centre national, le premier pour libérer à court terme les locaux de la rue Jean Calvin, le second à plus long terme, visant à regrouper les effectifs du centre dans un immeuble de la porte de Vanves partiellement occupé par le Centre National d'Enseignement à Distance (CNED) au terme d'une opération de travaux lourds d'adaptation des locaux ;

Considérant également le besoin exprimé par les représentants du CNOUS de retrouver l'équivalent des deux logements de fonction de l'immeuble du quai d'Orsay ;

Considérant que les représentants du CNOUS ont indiqué au 19 avril 2012, ne pas disposer de solution de relogement pour septembre 2012 et devoir rencontrer prochainement le service France Domaine pour rechercher une issue à cette situation d'urgence ;

Considérant que les services du CNOUS ont indiqué que le financement des loyers intermédiaires et des travaux d'adaptation des locaux du CNED reposerait sur la cession de l'immeuble du quai d'Orsay par ailleurs également occupé par l'OFCE ;

Considérant que le service France Domaine a indiqué que, contrairement à ce qui a été annoncé par l'opérateur, le bâtiment occupé par le CNOUS au quai d'Orsay n'est pas un bien propre, qu'il s'agit d'un bien domanial valorisé à 16 M€ et que dans le cas d'une éventuelle cession, le retour du produit de cession ne serait pas garanti à l'opérateur ;

Considérant l'information communiquée par France Domaine selon laquelle le service a dans son avis sur le SPSI du CNED, posé la question d'un abandon du site de Vanves au regard du montant important des travaux de mise en conformité nécessaires pour ce site occupé partiellement par le CNED ;

Les représentants du CNOUS ayant été entendus en leurs explications,

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de ses séances du 19 avril 2012 et du 15 mai, fait les observations suivantes sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière du centre national des œuvres universitaires et scolaires :

1. Le Conseil note que la stratégie immobilière du CNOUS décrite dans son SPSI daté de 2010 n'est plus d'actualité du fait de l'évolution du périmètre de ses missions et de l'obligation de libération du site de la rue Jean Calvin dans le 5ème arrondissement de Paris.
2. Le Conseil observe que les perspectives immobilières du CNOUS sont très incertaines, aucune solution n'étant en vue pour un relogement des effectifs devant quitter les locaux de la

rue Calvin en septembre 2012 et la pertinence et le montage financier du projet de regroupement de ses services dans un second temps demeurant à démontrer.

3. Le Conseil s'étonne que la décision de transfert de propriété du site de la rue Jean Calvin puisse être prise par la Chancellerie des universités de Paris sans concertation avec son ministère de tutelle et les organismes publics locataires des lieux qui doivent en moins d'une année trouver des solutions de relogement pour leurs services. Les conséquences de cet accord avec la ville de Paris sont d'autant plus fâcheuses que les deux signataires, en négligeant d'informer les responsables du CNOUS et en fixant un délai de libération des locaux très court, semblent avoir sous-estimé les difficultés de relogement de l'opérateur et ainsi fragilisé l'exercice dans la continuité de la mission de service public assurée par le CNOUS au profit des étudiants.
4. Le Conseil invite le CNOUS et le service France Domaine à se rapprocher rapidement de la Chancellerie des universités de Paris pour élaborer conjointement une stratégie permettant de procéder au regroupement des services du CNOUS en un mouvement unique et éviter ainsi le surcoût d'un double transfert.
5. Le Conseil considère qu'une implantation des services du CNOUS en périphérie de Paris telle que celle envisagée porte de Vanves est conforme à la politique immobilière de l'État sous réserve qu'elle en respecte les critères de performance, la recherche devant porter sur une surface de 1 800 m² SUB pour la centaine de poste de travail annoncée, de préférence sur le domaine de l'État et d'un loyer inférieur à 400 €/m² SUB.
6. Le Conseil s'interroge sur la nécessité de conserver les deux logements de fonction existants dans le cadre du projet de relogement des services.
7. En conséquence, le Conseil demande à être informé régulièrement des avancées de ce dossier et en particulier lorsqu'une nouvelle stratégie d'ensemble sera arrêtée.

Pour le Conseil,

son Président



Yves DENIAUD