



AVIS

sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière du centre national des arts plastiques (CNAP)

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 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 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, 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 de stratégie immobilière 2010-2015 du CNAP

Vu les avis du service France Domaine relatif au SPSI du CNAP du 7 février 2011 et du 24 juin 2011,

Vu le rapport de synthèse de l'opérateur du patrimoine et des projets immobiliers de la culture (OPPIC) du 24 juin 2014 relatif au projet immobilier du CNAP ;

Vu la note du CNAP au ministère de la culture du 25 juillet 2014 relative au projet immobilier du CNAP ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 26 novembre 2014 M. Yves ROBERT, directeur du centre national des arts plastiques, accompagné de Mme Laetitia de MONICAULT, Secrétaire générale, en présence de M. Philippe BELIN, Sous-directeur adjoint chargé des arts plastiques du ministère de la culture et de la communication accompagné de Mmes Marianne BERGER, Chef du département de la création artistique, Isabelle GADREY, Sous-directrice des affaires immobilières et générales et de M. Christian BROSSARD, Chef du bureau de la politique immobilière.

Considérant que le centre national des arts plastiques est un établissement public administratif, opérateur de l'État sous tutelle du ministère de la culture et de la communication qui a pour mission de soutenir la création contemporaine dans le champ des arts plastiques,

Qu'il attribue des aides financières aux artistes et professionnels du secteur.

Qu'il participe à l'enrichissement du patrimoine national en procédant, pour le compte de l'État, à l'acquisition ou à la commande d'œuvres et objets d'art créés par des artistes vivants ; qu'il gère un fonds constitué de 93 000 œuvres dont il assure la diffusion et la conservation ; que 60% des œuvres de ce fonds sont déposées dans des musées et des administrations publiques ; que les autres font l'objet de prêts temporaires ou sont conservées en réserve dans l'attente d'un dépôt ;

Que le CNAP disposait en 2013 d'un plafond d'emploi de 76 ETP dont 70 agents permanents et d'un budget de 9,7 M€ ;

Considérant que pour assurer ses missions, le CNAP se déploie sur un peu plus de 17 000 m² répartis sur quatre implantations :

Que le CNAP est locataire de 1000 m² dans un immeuble de bureau situé sur l'esplanade de la Défense (92) au travers de deux baux prenant fin en août et décembre 2018 ; que le coût unitaire du contrat de location le plus important (390 € HT /m² SUB) qui a été renégocié en 2011 est légèrement inférieur au plafond de la politique immobilière de l'état pour le secteur de la Défense (400 € / m²) ; que le second correspondant à un loyer de 431 € / m² lui est supérieur ;

Que le département des collections et des réserves du CNAP est également installé à la Défense dans un espace de 3710 m² intégré dans la dalle de la Défense ; que le CNAP devra avoir quitté ces locaux au 31 octobre 2018, le gestionnaire du site de la Défense ayant signifié au ministère de la culture et de la communication que le bail emphytéotique administratif qui justifiait cette occupation à titre gracieux, ne serait pas renouvelé à son terme.

Que le CNAP est locataire deux entrepôts situés sur la commune de Saint-Ouen-l'Aumône ; Que le contrat principal qui concerne la location de 11 309 m² permet d'envisager une sortie en mars 2017 et mars 2020. Que le deuxième bail (1200 m²) prendra fin en octobre 2015.

Considérant que le CNAP est également propriétaire d'un immeuble de 588 m² dans le Vaucluse non utile à son activité et dont la cession est envisagée ;

Considérant que la situation immobilière actuelle du CNAP n'est pas satisfaisante

Que les locaux occupés ne répondent pas de manière satisfaisante aux besoins de l'établissement, notamment ceux relatifs à la conservation de la parties du fonds en réserve ;

Que le coût d'occupation des locaux actuels incluant loyers (1,5 M€) et charges de fonctionnement s'établit à 2 M€, soit le quart du budget de fonctionnement de l'établissement (7,6 M€) ;

Que l'état des locaux nécessite en plus des charges locatives, le financement de travaux importants ;

Considérant que le SPSI du CNAP intégrait à l'origine un projet ministériel de réserves mutualisées ; que ce projet a été abandonné à la suite du retrait du musée du Louvre ;

Considérant que le CNAP et le ministère de la culture et de la communication ont alors envisagé d'autres solutions pour répondre aux besoins du centre ;

Que l'opérateur du patrimoine et des projets immobiliers de la culture (OPPIC) a été sollicité en novembre 2013 par le biais d'une convention, pour réaliser un diagnostic de la situation existante, élaborer un préprogramme et établir des scénarios d'implantation moins onéreux que la situation existante permettant de trouver une solution pérenne et techniquement satisfaisante pour les besoins des collections nationales et de répondre aux impératifs de proximité des services avec le milieu professionnel de l'art (500 à 1 000 visiteurs par an, hors commissions d'experts) ;

Que le préprogramme établi par l'OPPIC conduisait à estimer le besoin global du CNAP à 36 200 m² SUB, pour 91 postes de travail et 25 000 m² de locaux de réserves pour la conservation des œuvres requérant une surface de plancher de 800 kg / m², des circulations de 4m de hauteur par 3m de large et une maîtrise de la température et de l'hygrométrie.

Considérant que deux scénarios ont été envisagés :

Que la première hypothèse qui consistait à regrouper le CNAP sur un site unique en région ou en grande banlieue parisienne a été évaluée à 111 M€ ;

Que la seconde piste consistait à implanter le CNAP sur deux sites, un siège administratif situé à Paris ou en très proche banlieue et un entrepôt de stockage des œuvres à construire sur un site devant être facilement accessible aux poids lourds et situé à moins de 45 minutes du siège par les transports en commun ; que la fermeture du musée des arts et traditions populaires conduit les services à envisager la réhabilitation des anciens locaux de ce musée d'ethnologie situé à la porte des Sablons dans le bois de Boulogne (Paris 16^{ème}) pour y loger le siège du CNAP ; que le coût global de cette opération était estimé à 101 M€.

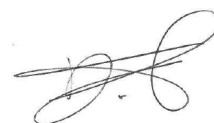
Considérant que cette démarche aboutissant à la définition de projets trop onéreux, la direction du CNAP a décidé d'engager une nouvelle phase de recherche de solutions qui, compte tenu des contraintes de calendrier, doit aboutir à une nouvelle proposition au printemps 2015 ; que dans cette perspective, le CNAP et son ministère de tutelle envisagent de solliciter le service France Domaine et de se faire accompagner par des professionnels de l'immobilier pour une meilleure maîtrise du projet ;

Les représentants du centre national des arts plastiques et du ministère de la culture et de la communication ayant été entendus en leurs explications ;

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de ses séances du 26 novembre et 10 décembre 2014, fait les observations suivantes :

1. Le Conseil salue l'investissement du CNAP dans la recherche de réponses immobilières adaptées à ses missions et moins onéreuses qu'actuellement ;
2. Le Conseil relève que la démarche initiale fondée sur une recherche de perfection muséographique ne permettait pas d'aboutir à une solution pratiquement envisageable. Il souligne la clairvoyance de la direction du CNAP qui envisage un changement de méthode.
3. Le Conseil invite le CNAP à étudier les opportunités offertes par le marché de l'immobilier et plus particulièrement par le secteur de la logistique dont les coûts sont sans commune mesure avec ceux présentés dans le premier projet. Il l'encourage à se faire accompagner dans ses démarches par des professionnels de l'immobilier disposant d'une bonne connaissance des marchés et des acteurs.
4. Le Conseil invite le CNAP à ne pas limiter la recherche d'une implantation de son siège à Paris et ses environs immédiats dès lors qu'un bon accès par les transports en commun existe.
5. Le Conseil recommande au CNAP de redéfinir son nouveau projet dans le respect des normes de la politique immobilière de l'État et selon plusieurs axes :
 - définir le bon niveau qualitatif des ouvrages et notamment les contraintes de stockage des œuvres, selon des critères de juste qualité et non pas sur la base de solutions théoriquement idéales mais pratiquement inenvisageables ;
 - optimiser les surfaces de son programme en réduisant le nombre de postes de travail et en minorant ses besoins de stockage par le développement d'une politique active de prêt auprès de nouvelles structures publiques ou privées.
 - rechercher, avec le soutien du ministère de tutelle et du service France Domaine, des partenaires publics confrontés à des problématiques de stockage comparable, afin de développer des solutions mutualisées plus économiques ;
 - envisager avec le ministère de la culture et de la communication, le développement de solutions innovantes en partenariat avec les Fonds régionaux d'art contemporains dont le volume global du fonds est égal au deux-tiers de la seule partie non déposée du fonds national, favorisant une plus grande diffusion des œuvres et permettant de réduire les besoins de stockage du CNAP ;
6. Le Conseil auditionnera à nouveau les représentants du CNAP dans les six mois à venir, lorsque le projet de l'établissement aura été arrêté.

Pour le Conseil,



**son Président
Jean-Louis DUMONT**