



Avis de suite sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH)

Huit ans après que le service en charge des domaines a formulé des réserves quant à la stratégie d'implantation de l'agence à l'ANAH en raison de sa non-conformité aux orientations de la politique immobilière de l'État et à la localisation de l'Agence dans un des quartiers centraux des plus onéreux de Paris, quatre ans après que le Conseil de l'immobilier de l'État a demandé au ministère de tutelle, sur les mêmes fondements, d'intégrer l'agence lors du relogement de ses propres services, le siège de l'ANAH occupe toujours les mêmes locaux domaniaux 8 avenue de l'Opéra à Paris (1^{er}). La justification de cette situation (le statut juridique de cette occupation) n'est pas documentée. Le Conseil demande donc que le titre de propriété concernant ce bien fasse l'objet d'une analyse juridique précise afin d'apprécier les conditions de valorisation possibles. Par ailleurs, cette situation est rendue possible par l'absence de loyer payé par l'ANAH à l'État. Le Conseil demande une fois encore que les opérateurs paient un loyer à l'État, faisant ainsi apparaître le coût réel de leur gestion immobilière.

Vu le décret n°2016-1436 du 26 octobre 2016 modifiant le décret n°2011-1388 du 28 octobre 2011 et le décret n°2006-1267 du 16 octobre 2006 instituant un Conseil de l'immobilier de l'État ;

Vu le décret n°2016-1234 du 19 septembre 2016 modifiant le décret n°2008-310 du 3 avril 2008 relatif à la direction générale des finances publiques et portant création d'une direction de l'immobilier de l'État ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 28 février 2007 relative à la modernisation de la gestion du patrimoine immobilier de l'État ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État ;

Vu la circulaire du Premier ministre en date du 6 juillet 2015 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement, étendant l'expérimentation du diagnostic du SDIR à toutes les régions ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 27 avril 2016 relative aux modalités de la nouvelle gouvernance de la politique immobilière de l'État ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 19 septembre 2016 relative au renouvellement des schémas pluriannuels de stratégie immobilière des opérateurs 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 loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;

Vu la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

Vu le décret n°2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu l'avis du Conseil de l'immobilier de l'État n°2014-29 du 9 juillet 2014 relatif au schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ;

Vu le dossier transmis par l'ANAH préalablement à son audition par le Conseil de l'immobilier de l'État ;

Après avoir entendu Mme Valérie MANCRET-TAYLOR, directrice générale de l'Agence nationale de l'habitat, accompagnée de M. Grégoire FRÈREJACQUES, directeur général adjoint et de M. Alain AUDOUZE, responsable des moyens généraux, en présence de M. Michel VERMEULEN, de Mme Pascale MICHOLET, de la délégation à l'action foncière immobilière du ministère de la transition énergétique et solidaire, ainsi que de M. Philippe BAUCHOT, adjoint à la directrice de l'immobilier de l'État, lors de sa séance du 29 mars 2018 ;

Considérant que l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) est un établissement public administratif (EPA) placé sous la tutelle conjointe des ministres de la Cohésion des Territoires et de l'action et des comptes publics ;

Considérant que pour exercer ses missions l'agence s'appuie sur un siège implanté à Paris (8 avenue de l'Opéra) et un réseau local de proximité hébergés par d'autres structures ;

Considérant que le siège est donc le seul bien immobilier occupé par l'agence depuis 2010 ; que depuis 2016, une convention d'utilisation des locaux confère à l'agence le soin d'en assurer l'entretien du locataire et celui du propriétaire ;

Que les performances immobilières du site sont conformes aux normes de la politique immobilière de l'État pour ce qui concerne le ratio SUN par poste de travail ;

Que les performances techniques et environnementales sont en revanche inconnues ;

Conseil de l'immobilier de l'État

Considérant toutefois que le Conseil engageait dans son dernier avis l'opérateur à rechercher une solution pérenne plus économique et en tout état de cause, hors de Paris, conformément à la réserve formulée par le service en charge des domaines ¹ ;

Considérant que le Conseil entendait la suggestion du secrétariat général des MEDDE et MLETR d'accueillir l'opérateur dans le cadre du projet de relogement de ses propres services ;

Que le Conseil y consentait sous la réserve que l'opération conduite à la mutualisation de services support se traduisant par des économies de fonctionnement substantielles ;

Considérant que le Conseil ne concevait pas que ni l'opérateur qui s'est fait accompagner d'un cabinet spécialisé, ni le service France Domaine, ni le RPIE d'Ile-de-France, n'ait été en mesure d'identifier sur une période aussi longue, une implantation de 2 000 m² répondant aux besoins de l'agence et aux critères de la politique immobilière de l'État ;

Considérant qu'à ce jour et malgré les réserves du service chargé du domaine et les demandes du CIE, l'agence conserve le bénéfice de l'immeuble parisien et cela à titre gratuit ;

Considérant que l'affectation de l'ensemble du bien n'a pu être établie devant le Conseil ;

Considérant que la mise en location du rez-de-chaussée et potentiellement d'une partie du sous-sol est envisagée pour une activité commerciale, sans que la démonstration soit faite que l'affectation du bien le permette ;

Considérant que les études juridiques évoquées par la Direction de l'immobilier de l'État et le ministère de tutelle lors de l'audition précisant qu'une reconfiguration de l'immeuble en logements s'avérerait nécessaire en cas de cession n'ont pu être produites devant les membres du Conseil ;

Les représentants du ministère chargé de l'ANAH, du ministère de la transition énergétique et solidaire et de la Direction de l'immobilier de l'État ayant été entendus en leurs explications ;

¹ Le service France Domaine formulait dans un avis du 28 septembre 2010, une réserve quant à l'écart tout à fait majeur du schéma « au regard des orientations de la politique immobilière de l'État : la politique de localisation tant des administrations que des opérateurs doit éviter de se situer dans les quartiers centraux les plus onéreux »

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de ses séances des 29 mars et 12 juillet 2018, formule les recommandations suivantes :

Sur la situation actuelle et les besoins futurs,

1. Le Conseil mesure et salue le travail effectué par l'ANAH depuis le début des années 2000 pour regrouper ses services parisiens, restructurer son réseau régional et se concentrer sur une implantation unique. La transformation effectuée démontre que la rationalisation de l'immobilier est pleinement compatible avec le respect des missions de l'établissement.
2. Le Conseil entend que le siège situé à Paris, seule implantation dont bénéficie l'ANAH est conforme aux performances immobilières définies dans le cadre de la PIE, y compris en ce qui concerne le ratio en m² SUN par poste de travail. Il s'interroge toutefois sur les performances environnementales d'un tel bien, alors que l'État et ses opérateurs doivent être exemplaires en ce domaine.

Il s'interroge également sur la nécessité qu'il y a pour l'agence à se maintenir à cette adresse, pour le bon déroulement de ses missions. Cette question se pose pour chacun des opérateurs que le Conseil entend, l'agence n'y fait pas exception.

3. Le Conseil remarque que malgré sa demande et la réserve formulée par le service en charge du domaine, l'agence n'a pas quitté le 8, avenue de l'Opéra, bien domanial mis à disposition gratuitement.

Sur ce point précis, il rappelle que la mise à disposition gratuite de biens domaniaux n'est plus concevable ; que seule la création d'un juste loyer permettra de responsabiliser l'occupant et d'établir des coûts immobiliers réalistes qui puissent être pris en compte dans l'appréciation des situations.

4. Le Conseil constate que les besoins en nombre de postes de travail sont constants jusqu'au dernier trimestre 2019, une assistance à maîtrise d'ouvrage et une équipe de développeurs ayant rejoint l'agence dans ses locaux, dans le cadre de l'évolution des formalités et de l'instruction des demandes de subvention. La décroissance prévisible à échéance du projet informatique en cours et le taux d'attrition des effectifs, doivent être précisés dans une vision à moyen et long termes, avec l'assistance du ministère de tutelle.

Sur la qualification du bien, son affectation et les possibilités de valorisation du siège,

5. Le Conseil entend qu'en 2015, le maintien de l'ANAH dans l'immeuble de l'avenue de l'Opéra a été acté par la tutelle de l'opérateur en raison, d'une part des investissements réalisés par celui-ci au cours des dernières années et, d'autre part, en raison du risque de décote qui pourrait être opéré en cas de cession du bien.

La DIE précise au Conseil que des pistes de valorisation ont été explorées en 2016 à travers deux études (l'une de la DAFI, l'autre de la DIE). Le Conseil n'en ayant pas connaissance, malgré ses demandes écrites, il attend que ces études soient produites dans les meilleurs délais.

6. En l'absence des études mentionnées ci-dessus, en l'absence d'information concernant l'affectation primitive et l'affectation actuelle des locaux, au sens du code de la construction et de l'habitation, le Conseil considère infondée la position selon laquelle le départ de l'agence et la valorisation du bien, hors cession, sont impossibles.

Conseil de l'immobilier de l'État

7. Le Conseil s'interroge par ailleurs sur l'avis de valeur qui lui a été remis, concernant le projet de mise en location du rez-de-chaussée. Le Conseil souhaite s'assurer que l'affectation des locaux le permet dans la mesure où la question de l'affectation des locaux de l'ensemble du bien ne semble pas avoir été traitée (cf. supra).
8. Si une mise en location de rez-de-chaussée s'avérait possible, le Conseil demande qu'il lui soit précisé qui serait le bailleur et donc le bénéficiaire : l'État, propriétaire du bien, ou l'opérateur –bénéficiaire à titre gratuit du dit bien.

En conclusion, le Conseil regrette qu'une décision de maintien sur place ait été prononcée en 2015 alors qu'aucun élément d'analyse juridique n'a pu être produit afin de justifier cette position et que l'analyse économique ne peut être effectuée compte tenu de l'absence de loyer acquitté par l'opérateur.

Il demande que le titre de propriété concernant le 8 avenue de l'Opéra fasse l'objet d'une analyse juridique précise afin d'apprécier les conditions de valorisation possibles.

Il entendra la DIE et la DAFI sur le sujet au cours du second semestre 2018.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis MATTÉI