



AVIS

Sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)

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 de stratégie immobilière de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine du 1^{er} juin 2010 ;

Vu les avis du Contrôleur général économique et financier de l'ANRU en date du 26 novembre 2008 et 12 novembre 2010 ;

Vu l'avis conforme du service France Domaine du 13 octobre 2010 assorti d'une réserve ;

Après avoir procédé à l'audition de Monsieur Pierre SALLENAVE, Directeur Général de l'ANRU, et Mme Catherine LACAZE, directrice financière de l'ANRU, durant sa séance restreinte du 22 mai 2012 ;

Considérant que la stratégie immobilière de l'ANRU repose sur l'utilisation de locaux en location et vise à regrouper ses services sur un seul site afin d'améliorer son fonctionnement et les conditions de travail de ses salariés, d'une part, et d'optimiser la gestion de son site, d'autre part ;

Considérant que pour accueillir ses services sur un même site, l'ANRU a signé un bail d'extension en 2010 dans les locaux de son site principal situé rue Vaugirard, Paris 6^e arrondissement, à un loyer inférieur à 400 € par m² conformément aux exigences de France Domaine ;

Considérant que lors de la signature de ce bail, l'ANRU a négocié la faculté de moduler les surfaces louées afin d'adapter les locaux à la décroissance possible des effectifs de l'agence à partir de 2014, et notamment de restituer des surfaces sans attendre les échéances habituelles de trois ans ;

Considérant qu'un déménagement du site actuel coûterait, selon l'évaluation présentée par l'ANRU, entre 1,6 et 2,2 M€ en fonction des caractéristiques des nouveaux locaux et qu'il est, à ce jour, impossible d'escompter un retour sur investissement dans une solution locative en raison de l'absence de lisibilité sur les perspectives d'avenir de l'ANRU ;

Considérant que la possibilité d'une implantation dans un immeuble domanial qui aurait amélioré le bilan économique pour l'État n'a pas été envisagée ;

Considérant que le bail du site principal arrivant à échéance en 2013 doit, selon les indications fournies, être renégocié à un loyer aussi avantageux que l'extension conclue en 2010, d'une part, et que le projet de bail prévoit désormais une réduction du nombre de places de parking et une annexe environnementale, d'autre part ;

Considérant que cette opération conduit, toutefois, à prolonger une augmentation du ratio d'occupation, supérieur depuis 2010 aux règles édictées par France Domaine, qui se traduit, à ce jour, par un excédent d'environ 200 m² SUB, correspondant peu ou prou à un niveau dans l'immeuble loué.

Considérant que, malgré une négociation à la baisse, la situation géographique de l'immeuble loué par l'ANRU implique des loyers élevés ;

Les représentants de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine ayant été entendus en leurs explications,

Le Conseil après en avoir délibéré lors de ses séances du 22 mai et du 5 juin 2012, donne un avis favorable au schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine sous réserve des remarques suivantes :

1. Le Conseil a pris note des arguments de l'ANRU sur sa volonté de conserver une localisation au cœur de Paris, à proximité des principales institutions nationales et de ses partenaires et proposant des accès faciles aux transports. Sans émettre d'avis en opportunité, ce qui ne lui appartient pas, sur la pertinence d'une implantation dans le sixième arrondissement de Paris pour l'agence de rénovation urbaine, le Conseil rappelle que la stratégie immobilière de l'État, pour ses services et ses opérateurs, doit conduire à une politique rationnelle et économe tournée vers la réduction des surfaces et le choix de loyers moins dispendieux, compatible avec une situation bien desservie par les transports en commun.

2. Le Conseil prend acte de la volonté de l'ANRU de rapprocher ses effectifs et relève que si une localisation alternative de l'ANRU avait été étudiée dès 2010, le coût d'un déménagement vers une localisation moins centrale aurait pu être amorti de façon plus certaine.
3. Le Conseil prend note des incertitudes actuelles liées au devenir de l'ANRU qui lui imposent de prévoir un scénario de décroissance de ses activités et de ses effectifs dès 2014.
4. Le Conseil relève que le schéma stratégique immobilier de l'ANRU propose une légère économie des loyers après négociation du bail de la rue Vaugirard arrivant à échéance en 2013, mais aucune réduction des surfaces et proroge une localisation dans un arrondissement où les prix de l'immobilier sont parmi les plus élevés.
Il note, cependant, que les améliorations consenties dans le cadre de la renégociation sont accompagnées de souplesses de gestion appréciables au regard de l'activité future de l'ANRU.
5. Le Conseil approuve, par conséquent, le choix consistant à renégocier le bail rue Vaugirard dans le 6^e arrondissement de Paris dans les conditions précédemment décrites sous la réserve de faire les meilleurs efforts dans cette renégociation avec l'aide de France Domaine pour réduire l'espace loué de façon à respecter les ratios d'occupation cible.
6. Le Conseil invite l'ANRU, dans le cas où les incertitudes liées à la poursuite de son activité seraient levées, à considérer le choix de sa localisation d'ici 2014 au regard des orientations générales de la politique immobilière de l'État et à rechercher une solution locative moins onéreuse ou une localisation dans un immeuble domanial libéré.

**Pour le Conseil,
son Président**



Yves DENIAUD