



AVIS

sur le projet d'acquisition de l'immeuble 291, boulevard Raspail Paris 14ème en vue du regroupement des services parisiens du Centre national du cinéma et de l'image animée (CNC)

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 l'avis du CIE n°2011-03 du 12 janvier 2011 relatif au SPSI 2011 du CNC ;

Vu la note de présentation du CNC du 10 décembre 2010 sur le projet d'acquisition de l'immeuble sis 291, boulevard Raspail, Paris 14ème en vue de l'audition devant le CIE ;

Après avoir entendu Mme Frédérique BREDIN, présidente du CNC, accompagnée de Mme Leslie THOMAS, secrétaire générale, de MM. Christophe TARDIEU, directeur général délégué et Olivier LINDOIS, chargé de mission au CNC, en présence de Mme Isabelle GADREY, sous-directrice des affaires immobilières et générales au SG du ministère de la culture et de la communication, en présence de Mme Nathalie MORIN, chef du service France Domaine accompagnée de M. Didier PETITJEAN.

Considérant que le CNC est un opérateur de l'État sous tutelle du ministère de la culture et de la communication ;

Que, conformément à l'avis du CIE du 12 janvier 2011 préconisant une recherche d'une nouvelle implantation, le CNC a défini un cahier des charges de recherche de sites adaptés à ses besoins fonctionnels dans le respect des critères d'occupation des espaces et de rationalité des surfaces ;

Que la proposition du CIE de s'implanter dans la Plaine Saint Denis, près de la cité européenne du cinéma, a été abandonnée car la cité dispose de nombreux studios mais peu de salles de réunion et de bureaux, que le site est éloigné des transports en commun au regard des horaires tardifs des bénévoles au sein des commissions ;

Que la proposition de s'installer en périphérie immédiate de Paris a priori plus économe, a été rejetée par le CNC et que les tutelles ont agréé la position du CNC ;

Que le CNC a lancé en décembre 2012 un appel à propositions pour recherche de site, que 58 dossiers ont été déposés, qu'une douzaine a fait l'objet d'un examen approfondi, qu'une réunion interministérielle du 20 mars 2014 a demandé au CNC et à France Domaine d'engager de nouvelles démarches de prospection de sites susceptibles d'accueillir les services parisiens, que plusieurs sites ont été identifiés dont un immeuble situé 291, boulevard Raspail, propriété d'Aéroports de Paris (ADP) ;

Que par décision du 8 septembre 2014 des directeurs de cabinet des ministres compétents (ministère de la culture et secrétariat d'État chargé du budget), le CNC a été autorisé à entrer en négociation avec ADP ;

Considérant que l'immeuble sis 291, boulevard Raspail, présente les caractéristiques suivantes :

Que l'immeuble d'une superficie de 7 200 m² est bâti sur un plan rectiligne, facilitant l'aménagement intérieur et permettant une rationalisation des espaces compatibles avec le fonctionnement du CNC ;

Que l'immeuble est desservi par deux lignes de métro (lignes 4 et 6) et par le RER B, qu'il est proche de la gare de Montparnasse facilitant les liaisons avec les implantations de Bois-d'Arcy et Saint Cyr ; que ces dessertes sont utiles tant pour le personnel que pour les membres des commissions ;

Qu'une partie des parkings actuels sera transformée en une salle de projection de 120 places, en accord avec le propriétaire voisin et sans susciter de nuisances pour le voisinage ;

Que le ratio de surface nette par agent passera à 14 m² à 10 m², ce qui respecte la norme fixée par l'État ;

Que par ses caractéristiques spatiales, l'immeuble offre une souplesse d'aménagement très favorable à une rationalisation des espaces de travail et une modulation des salles de réunion ;

Que les conditions de travail et d'accueil seront améliorées ;

Qu'un câblage informatique de dernière génération sera installé ;

Que l'ensemble des locaux sera accessible aux personnes à mobilité réduite ;

Que les coûts de fonctionnement seront divisés par quatre, soit un gain d'environ 250 000 € par an ;

Considérant que les coûts d'exploitation (fonctionnement et loyer) seraient de 281 € le m² selon les données fournies par ADP ;

Considérant que le CNC sera aussi locataire, par un bail de 12 ans, dans le bâtiment mitoyen de sous-sols où seront installés deux salles de projection de 40 places chacune, insonorisées, pour un coût de 160,90 € par m² HT HC et de deux niveaux de parkings pour 1916 € HC HT par place de stationnement soit une charge locative totale de 300 000 € par an ;

Considérant s'agissant du prix d'acquisition :

Que ce prix est de 52 M€, sur la base des estimations réalisées par le conseil immobilier du CNC, par le service domanial de Paris et par une contre-expertise du cabinet SEGAT, prestataire de France Domaine, soit un coût de 7 222 € le m² ;

Que les frais de notaire et droits d'enregistrement s'élèvent à 3,38 M€ ;

Que cette acquisition sera financée par la réserve immobilière constituée par le CNC à cet effet et par les produits de cession de trois biens propres situés dans le 16^{ème} arrondissement de Paris ;

Que cette acquisition, en comparaison en € constants de trois scénarios (maintien dans le 16^{ème} arrondissement ; implantation 3, rue Charlot dans le 3^{ème} arrondissement ; acquisition du 291 boulevard Raspail dans le 14^{ème} arrondissement) sur 20 ans, est la solution la plus avantageuse et engendre une économie estimée à 18, 3 M€ par rapport au maintien dans le site actuel et de 34 M€ par rapport à une implantation 3, rue Charlot dans le 3^{ème} arrondissement ;

Que France Domaine a réalisé une analyse économique du dossier, confirmant cet avantage ;

Considérant que le calendrier de cette opération prévoit un emménagement au 1^{er} trimestre 2017, après le départ d'ADP dans son nouveau siège au dernier trimestre 2016, que l'achat se fait avec propriété et jouissance différées, que le transfert de propriété aura lieu au 1^{er} juillet 2016 permettant les travaux d'aménagement des salles de projection dans les locaux annexes dès l'été 2016 ;

Considérant que des travaux d'aménagement intérieur du bâtiment de bureau (cloisonnement, peintures, réseau informatique) s'élèvent à 5,64 M€, que le coût de la construction d'un escalier extérieur est de 0,36 M€ et les travaux d'aménagement du sous-sol de 0,54 M€ ;

Considérant que l'ensemble de l'opération reviendrait à 71,63 M€ (acquisition comprise),

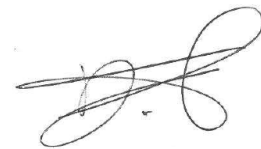
Considérant que cette acquisition s'avère être la plus avantageuse, respecte le cahier des charges initial, notamment en termes d'accessibilité par les transports en commun, de regroupement des services du CNC et de mise à disposition de trois salles de projections pour le travail des commissions ;

Les représentants du CNC et du service France Domaine ayant été entendus en leurs explications ;

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de sa séance du 10 décembre 2014, fait les observations suivantes :

1. Le Conseil prend acte de la présentation du projet d'acquisition devant le CIE pour avis avant signature, dans le respect des procédures de la politique immobilière de l'État et alors même que le Premier ministre a déjà donné son accord sur la réalisation de cette opération.
2. Le Conseil regrette que le cahier des charges initial ait validé la recherche d'une localisation dans Paris alors que le Conseil était plutôt favorable à une localisation en périphérie. Dans le cadre agréé par les autorités de tutelle, il note que la solution retenue paraît de moindre inconvénient comparée au maintien sur le site actuel ou aux autres dossiers analysés par France Domaine et le CNC.
3. Le Conseil relève que le prix d'acquisition a été fixé conformément à la circulaire du DGFIP après une estimation réalisée par le service du domaine de Paris, confortée par une contre-expertise d'un cabinet privé.
4. Le Conseil note que le budget des travaux est un plafond à ne pas dépasser, en respect avec les analyses financières de France Domaine, que tous les diagnostics techniques et réglementaires, notamment le diagnostic amiante, ont été réalisés afin d'éviter tout aléa de chantier, que toutes les autorisations d'urbanisme ont été obtenues ou devraient l'être sans observations de la mairie de Paris, en particulier relativement à la construction des salles de cinéma et de l'escalier extérieur.
5. Le Conseil constate que le financement de l'opération est assuré d'une part par des fonds propres mis en réserve par le CNC à son bilan en vue d'un regroupement de ses services et par des produits de cession de biens propres qui lui reviennent intégralement et dont l'estimation raisonnable peut augurer un meilleur rendement, contribuant ainsi à améliorer la rentabilité de l'opération.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT