



N° 2011-03

Séance du 12 janvier 2011

Conseil de l'Immobilier de l'État

AVIS

Vu le décret n° 2006-1267 du 16 octobre 2006 instituant un Conseil de l'immobilier 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 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 les notes relatives à la stratégie immobilière du centre national du cinéma et de l'image animée (CNC) des 18 novembre 2009 et 15 octobre 2010,

Vu l'avis favorable du service France Domaine Paris du 6 avril 2010 sur le projet d'acquisition de l'immeuble sis 11 rue Galilée, 75016 Paris.

Considérant que les services du CNC sont actuellement répartis dans quatre immeubles peu fonctionnels du XVI^{ème} arrondissement de Paris, dans l'un des quartiers les plus chers de la capitale dit QCA (quartier central des affaires),

Considérant que, outre sa motivation historique, cette implantation est principalement justifiée par la tenue de nombreuses réunions, éventuellement en dehors des heures ouvrables, avec des professionnels de l'industrie cinématographique intervenant à titre bénévole,

Considérant toutefois qu'il n'a pas été établi qu'une telle localisation présente pour le fonctionnement du CNC des avantages supérieurs à ceux d'une implantation alternative dans un secteur périphérique convenablement desservi par les transports en commun, conformément aux orientations de la politique immobilière de l'Etat et aux préconisations du Conseil,

Considérant que les ratios actuels d'occupation des immeubles, notamment pour les immeubles sis rue 11 rue Galilée et 3 rue Boissière, sont au-dessus des normes cibles fixées par la politique immobilière de l'État,

Considérant que le loyer demandé pour l'immeuble du 3 rue Boissière se situe au-dessus du plafond de 400 €/m² fixé par le Ministre pour les prises à bail dans la région Île-de-France,

Considérant que l'application aux opérateurs comme aux services de l'État des disciplines issues de la réforme générale des politiques publiques, notamment en termes de réduction d'emplois et de dépenses de fonctionnement implique la rationalisation des coûts immobiliers,

Considérant qu'après avoir lancé dans un premier temps la recherche d'une solution d'implantation sur un site unique dans des locaux plus fonctionnels et moins onéreux, le choix patrimonial de l'acquisition de l'immeuble du 11 rue de Galilée s'est imposé au CNC au vu des circonstances de la mise en vente de cet immeuble mais que cette occurrence ne doit pas constituer un obstacle à la poursuite et à l'approfondissement de la démarche initialement entreprise, quitte à réécrire le cahier des charges au vu de possibles évolutions du mode de fonctionnement de l'établissement (organisation du travail, innovations technologiques, alternatives en termes de location ponctuelle d'espaces ...). Les responsables du CNC ont d'ailleurs d'ores et déjà entamé une réflexion sur la rationalisation par le recrutement d'un programmiste,

Considérant notamment qu'une implantation dans le cadre du projet de la cité du cinéma aurait une particulière justification opérationnelle,

Les représentants du CNC ayant été entendus en leurs explications lors de la séance du Conseil du 12 janvier 2011.

Le Conseil de l'Immobilier de l'État, après en avoir délibéré lors de sa séance du 12 janvier 2011, a adopté l'avis suivant :

1 - Le Conseil recommande en premier lieu une expertise de la valeur des immeubles détenus par le CNC.

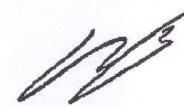
2 - Le Conseil estime que le maintien à terme de la localisation du CNC dans le quartier central des affaires, qui ne résulte pas d'une nécessité fonctionnelle impérative, n'est pas conforme à la politique immobilière de l'État.

Une localisation dans la Plaine-Saint-Denis, lieu d'accueil de la future cité européenne du cinéma, serait la solution la plus justifiée au plan fonctionnel ; elle est actuellement jugée prématurée par les responsables du CNC, en l'attente d'une amélioration de la desserte en transports. Le Conseil considère néanmoins que la recherche d'une localisation moins onéreuse doit être poursuivie en vue de sa concrétisation à moyen terme.

3 - Le Conseil préconise, en tout état de cause, l'abandon du bail du 3 rue Boissière qui arrive à échéance en 2012 et dont le loyer est d'un montant trop élevé. Le relogement des personnels dans les trois autres immeubles suppose un réaménagement des locaux et une densification des espaces sur la base des travaux de programmiste en cours, complétés par un accompagnement adapté en direction des personnels.

4 - Le Conseil recommande en conséquence la production dans un délai de six mois, en liaison avec France Domaine, d'une étude d'implantation alternative répondant aux contraintes de fonctionnement établies par le Centre, notamment en termes d'accessibilité, et dégageant un solde positif. Ce bilan prendra en compte l'estimation actualisée des immeubles détenus actuellement par le CNC.

**Pour le Conseil,
son Président**



Yves DENIAUD