



AVIS

Sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'École Nationale Supérieure d'Architecture (ENSA) de Nantes

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 en gagement 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'École Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes de janvier 2011 ;

Vu l'avis conforme du service France Domaine du 20 février 2012 assorti de quatre réserves relatives au calcul du ratio de surface par poste de travail administratif, au réaménagement des espaces existants, à la définition du programme de travaux ainsi qu'à l'optimisation des coûts d'exploitation ;

Vu le rapport d'évaluation de l'ENSA Nantes publié en septembre 2011 par l'Agence d'évaluation de la recherche et de l'enseignement supérieur (AERES)

Après avoir procédé à l'audition de M. Philippe BATAILLE, directeur de l'ENSA de Nantes, Mme Armelle GENDRON, directrice administrative et financière, Mme Isabelle BETTSCHART, responsable du service technique et immobilier et en présence de M. Jean-François BRIAND, adjoint de la sous-directrice de l'enseignement supérieur et de la recherche en architecture du service de l'architecture, Mme Nicole LE GARREC bureau de la coordination et du pilotage des réseaux et Mme Anne VÉROT adjointe au chef de bureau de la politique immobilière de la sous-direction des affaires immobilières et générales au ministère de la Culture et de la Communication, durant sa séance restreinte du 10 juillet 2012 ;

Considérant que l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes est implantée depuis 2009 au cœur de l'île de Nantes dans un immeuble neuf, propriété de l'État construit pour ses propres besoins et qualifié de « tout à fait remarquable » par l'Agence d'évaluation de la recherche et de l'enseignement supérieur (AERES) dans son rapport d'évaluation de septembre 2011 ;

Considérant que la Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire a délégué la maîtrise d'ouvrage de l'opération de construction de la nouvelle école, à l'établissement public de maîtrise d'ouvrage des travaux culturels (alors EMOC) et que l'ENSA de Nantes a été associée à chacune des étapes du projet en tant que « maîtrise d'usage » ;

Considérant le calendrier de l'opération : le programme fonctionnel du projet a été élaboré entre 1996 et 2002, le projet de l'agence d'architecture Lacaton-Vassal a été retenu en mars 2003 à l'issue d'une procédure de concours, trois années ont alors été nécessaires pour la mise au point du projet, les travaux ont débuté en octobre 2006 et l'ENSA de Nantes s'est finalement installée dans ses nouveaux locaux en février 2009 ;

Considérant que ce délai est notamment dû à la complexité du plan de financement, lié à la multiplicité des collectivités intervenant ainsi qu'aux changements sur le montage foncier dû aux évolutions souhaitées par les collectivités locales partenaires ;

Considérant le coût pour la construction de l'ouvrage d'un montant de 17 M€ TTC et un coût global de l'opération toutes dépenses confondues de 30 M€ ;

Considérant que l'école accueille 849 étudiants, que l'effectif du personnel administratif, technique et de recherche est de 57 personnes et que l'école compte 49 enseignants permanents et 310 occasionnels ;

Considérant que le programme initial du projet prévoyait la construction d'un immeuble de 12 000 m² SHON, dont une surface utile théorique hors circulations et locaux techniques projetée à 8 000 m² sur la base d'un ratio de 10 m² / étudiant pour une cible de 800 étudiants, les surfaces de circulation étant pour leur part, évaluées à 2 084 m², soit 25 % de la SU programme ;

Considérant le caractère radical du projet retenu qui utilise la totalité des droits à construire de la parcelle pour établir une construction primaire organisant l'ensemble des éléments du programme autour d'espaces tampons, le dispositif ayant vocation à mettre en relation les différentes composantes et acteurs de l'école et à permettre l'adaptabilité du volume ;

Considérant que l'immeuble construit présente 18 002 m² SHON pour 11 732 m² de surface utile hors circulations et locaux techniques, que la part des surfaces affectées à la circulation représente 6 000 m² SHON (52 % de la surface utile affectée aux éléments du programme) et qu'à celles-ci, s'ajoutent 6 000 m² SHOB de coursives et de toiture terrasse accessible, portant la part des circulations à 12 000 m² construits, soit l'équivalent de la surface utile affectée aux éléments du programme ;

Considérant que la note de présentation du SPSI de l'ENSA de Nantes de janvier 2011 fait état de multiples situations d'inconfort et d'inadéquation des locaux, mais que lors de son audition, le directeur de l'école a précisé que la description était sévère et que la rédaction du document serait reprise pour être plus conforme à la réalité ;

Considérant que la stratégie immobilière de l'ENSA de Nantes vise à réaliser un programme de travaux sur 5 ans pour un montant prévisionnel de 1 M€ qui correspond à une provision pour la réalisation des actions nécessaires au traitement de désordres liés à la construction de l'ouvrage, à des ajouts d'équipements pour améliorer le fonctionnement de l'école ainsi qu'à des réaménagements d'espace qui nécessitent le dépôt d'un nouveau permis de construire pour satisfaire des besoins non intégrés dans le programme initial ;

Considérant que le SPSI de l'établissement fait également état d'un dépassement des coûts de maintenance par rapport au budget prévisionnel initial ;

Les représentants de l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes ayant été entendus en leurs explications,

Le Conseil après en avoir délibéré lors de ses séances du 10 juillet et du 12 septembre 2012, réserve son avis sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'École nationale supérieure d'architecture de Nantes compte tenu des remarques et interrogations suivantes :

1. Le Conseil prend acte que le patrimoine immobilier mis à disposition par le Ministère de la Culture et de la Communication répond globalement aux besoins de l'école d'architecture de Nantes.
2. Le Conseil déplore qu'un délai de treize années ait séparé le début de l'élaboration du programme fonctionnel et l'ouverture du nouveau bâtiment. Quelles qu'en soient les raisons, ce type de délai est par nature contre-productif, notamment en termes de maîtrise des coûts.
3. Le Conseil s'étonne que trois ans après avoir emménagé dans un immeuble neuf, un programme de travaux soit envisagé à hauteur de 6% de la valeur de construction, et en particulier que ces travaux concernent notamment des réaménagements d'espace pour satisfaire des besoins non intégrés dans le programme initial. Cette observation est d'autant plus forte que les maîtrises d'ouvrage, d'œuvre et d'usage sont toutes trois des professionnels des métiers du bâtiment et qu'elles ont disposé d'un délai suffisamment long pour définir un programme fonctionnel pertinent.
4. Le Conseil engage l'établissement à procéder à la mise à jour de son SPSI tant sur le volet diagnostic que stratégie, en précisant le programme des travaux projetés (origine, nature, coût, financement et calendrier prévisionnel de réalisation) ainsi que les coûts d'exploitation de l'immeuble.
5. S'agissant de l'opération de construction de la nouvelle école, le Conseil souligne que la surface du projet a augmenté de 50 % entre les 12 000 m² SHON du programme initial du concours d'architecture et les 18 000 m² SHON construits.
6. Relevant que le caractère évolutif du nouvel immeuble qui a notamment permis d'intégrer de nouveaux éléments de programme liés à la réforme des études d'architecture, repose sur la création d'un nombre important de surfaces de circulation, le Conseil souligne que ces évolutions ont un coût qu'il convient de mesurer.
7. De façon plus générale et dans la perspective de réalisation d'autres constructions neuves, le Conseil invite le représentant de l'État propriétaire et le ministère de tutelle de l'ENSA de Nantes à étudier les conditions dans lesquelles une meilleure maîtrise des délais et des coûts peut être obtenue et, par rapport au parti pris architectural retenu, la pertinence économique

d'un tel dispositif -le calcul intégrant les coûts de construction initiaux, les coûts de transformation ainsi que les charges supplémentaires liées à la mise à disposition de surfaces excédentaires- et à lui communiquer les résultats de cette étude.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT