



AVIS

sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Institut Mines Télécom.

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 la circulaire interministérielle du 15 avril 2011 relative au transfert de propriété au profit des établissements publics à caractère scientifique, culturel et professionnel (EPSCP) des biens immobiliers appartenant à l'État ;

Vu le projet de schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'institut Mines Telecom de juillet 2010 et les notes complémentaires produites le 14 juin et 22 novembre 2011 ;

Vu les avis du service France Domaine en date du 16 novembre 2010, du 28 juin 2011 et du 25 novembre 2011;

Vu le rapport de la commission d'enquête du tribunal administratif de Paris du 14 octobre 2011 relatif au projet de modification du PLU de Paris ;

Après avoir procédé à l'audition de Mme Jocelyne SOUSSAN-COANTIC, Secrétaire générale de l'Institut Mines Télécom en présence de M. Emmanuel CAQUOT, Chef de la MTE au ministère du budget, de M. François POUGET, Chef du bureau MIRES au ministère du budget accompagné de M. Alban VIRLET, de M. Nicolas NAVILLE, Adjoint au chef de bureau DGALN/DHUP/AD2 au ministère de l'égalité des territoires et du logement (METL) et de M. Bruno SOULIÉ, responsable de la mission de France Domaine chargée de la politique immobilière de l'État accompagné de MM. Didier PETITJEAN et Pierre SEDILLOT ;

Considérant que l'Institut Mines-Télécom est un établissement public à caractère scientifique, culturel et professionnel, placé sous la tutelle du ministère du Redressement productif ; qu'il résulte de la transformation en mars 2012, de l'Institut Télécom, et du rattachement des écoles des mines qui conservent cependant leur autonomie de gestion d'établissement public et disposent notamment de leur propre SPSI ;

Considérant qu'en dehors des six écoles des Mines qui lui sont rattachés, l'Institut Mines-Télécom regroupe quatre écoles : Télécom ParisTech (Paris et Sophia Antipolis), Télécom Bretagne (Brest et Rennes), Télécom SudParis (Evry) et Télécom Ecole de Management (Evry) et deux filiales : Télécom Lille 1 et Eurécom (Sophia Antipolis), groupements d'intérêt économique (GIE) gérés en partie par l'Institut Télécom et l'Université Lille 1 pour Télécom Lille 1 et par un réseau d'acteurs académiques et industriels pour Eurécom ;

Considérant le volet diagnostic du SPSI de juillet 2010 diagnostic portant sur l'ensemble des immeubles occupés ou détenus par l'Institut Télécom sur les sites de Paris, Evry, Lille, Brest et Rennes au 31 décembre 2009 ;

Que ce patrimoine représente un ensemble de 92 unités immobilières de plus de près de 125 000 m² SUB essentiellement répartis sur les sites de Paris, Evry et Brest ;

Que les bâtiments occupés par l'établissement sont, à l'exception de 4 sites sur Paris (7 560 m² SUB), de l'ensemble immobilier lillois (7 970 m²) et de structures modulaires, des biens propres de l'établissement, propriétaire de 87 % des surfaces occupées ;

Que la valeur vénale du parc immobilier hors foncier de l'établissement a été estimée en 2010 à 134,9 M€ ;

Que 20,9% des surfaces du parc immobilier de l'Institut correspondent à des salles de cours, laboratoires ou ateliers ; que 20% sont des logements (résidences étudiantes et logements de fonction), que 18,9 % sont des bureaux, 21,8 %, sont consacrées à la vie étudiante et autres surfaces annexes de travail (archives, salles serveurs, réserves...) et que les 18,4 % restant représentent des surfaces de dégagement.

Que neuf bâtiments entrent dans la catégorie des immeubles de bureaux ; que trois d'entre eux accueillent exclusivement des activités administratives ; que les ratios d'occupation moyens de l'ensemble des bâtiments majoritairement de bureaux sont de 13,22 m² SUN / ETPT et de 12,99 m² SUN / poste de travail ;

Que l'Institut dispose de résidences étudiantes sur les sites de Paris, Evry et Brest qui représentent 28 750 m² SUB et que les logements sont en moyenne, jugés peu fonctionnels ; le site de Brest comprenant notamment 5 maisons individuelles d'une surface totale de 1380 m² SUB (soit en moyenne 276 m² SUB pour chaque maison)

Que si le parc occupé par l'Institut Télécom est jugé satisfaisant sur les plans technique, fonctionnel et réglementaire, des disparités existent entre les différentes localisations ; que les sites de Lille et de Rennes qui datent des années 1990-2000, bénéficient d'infrastructures récentes ; que le site d'Evry est confronté au vieillissement des équipements et nécessite des mises aux normes ; que les sites de Brest et Paris, sont également à remettre à niveau ;

Que le besoin en investissement des travaux de réhabilitation et de remise en état était estimé à 60 M€, dont 13,5 M€ programmés au moment de la rédaction du SPSI.

Considérant que la stratégie immobilière de l'établissement poursuit quatre objectifs :

- remettre à niveau le parc existant pour valoriser le patrimoine de l'Institut et mettre à disposition des étudiants, des chercheurs et des intervenants des locaux performants et modernes répondant aux standards actuels ;
- poursuivre les projets de création de nouveaux campus sur le Plateau de Saclay et à Sophia Antipolis pour accroître l'attractivité et la visibilité de l'établissement et répondre à l'évolution souhaitée du nombre d'étudiants ;
- accompagner les écoles dans la réalisation de leurs projets immobiliers (Brest, Rennes et Evry) pour s'adapter aux évolutions des activités et des effectifs,
- anticiper les impacts des nouveaux projets sur le patrimoine existant ;

Considérant que de nouveaux projets immobiliers sont portés au sein des écoles pour répondre aux évolutions des activités et des effectifs : sur Evry, la construction de la Maison de l'Innovation des Sciences et des Sociétés (MISS) est financée avec le soutien des collectivités locales (8 M€ sur les 10,8 M€ HT de l'opération) et création de trois amphithéâtres ; réalisation d'un nouveau bâtiment sur Brest (coût 1,4 M€ HT) en remplacement d'un bâtiment existant inadapté et obsolète ; projets d'extension sur Rennes ;

Considérant qu'Eurécom est installée dans un nouveau bâtiment de 7 105 m² SHON (18 M€) dans le cadre d'un projet plus global de création de campus partagé avec l'INRIA, le CNRS et l'Université de Nice-Sophia Antipolis ;

Considérant que le Président de la République a fait part le 24 septembre 2010, de la décision d'installer sur le plateau de Saclay, plusieurs établissements d'enseignement supérieur et de recherche dont l'Institut Télécom ;

Que cette décision a fait évoluer le projet d'un déménagement partiel de Télécom ParisTech de Paris à une installation à Palaiseau de la totalité de Télécom ParisTech, de la direction générale de l'Institut Mines-Télécom et des activités de Télécom SudParis actuellement localisées à Evry ;

Que cette opération doit permettre de remédier à la saturation des sites franciliens de l'Institut résultant de son développement ;

Que cette opération conduira à libérer l'ensemble immobilier de la rue Barrault représentant 30 000 m² SUB ;

Que la réutilisation des 3380 m² SUB libérés à Evry par le transfert vers Saclay de 272 agents, 256 vacataires et 268 étudiants de Télécom sud Paris, ne conduira pas à une réduction des surfaces de ce site, mais permettra un accroissement des surfaces occupées par utilisateur.

Que le programme fonctionnel de la future implantation table sur une augmentation des effectifs hébergés de 6 % pour le personnel, de 21 % pour les étudiants de l'école auxquels s'ajoutent 21 % d'étudiants supplémentaires venant d'autres établissements dans le cadre de la mutualisation de l'enseignement ; que ce programme prévoit la construction d'un immeuble

de 42 713 m² SHON, sur la base d'un ratio cible de 12 m² par agent et de 5 m² par étudiant, soit une augmentation de 16,4 % de la surface utile et de 26,5 % de la surface construite (SHON) par rapport à la situation existante ;

Que les candidats du concours de maîtrise d'œuvre doivent remettre leurs propositions établies sur la base de ce programme fonctionnel pour le 12 juin 2013 ;

Qu'il ressort des éléments financiers présentés que le projet d'installation à Saclay est estimé toutes dépenses confondues (TDC) à 141,6 M€ ; que ce coût correspond à un montant prévisionnel hors taxes de 78 M€ de travaux complétés d'une réserve de 5 % pour aléas, de 12 M€ de frais d'actualisation et de révision de prix et de 22,6 M€ HT de frais d'honoraires et frais d'opération ;

Que ce montant n'intègre pas le prix du terrain d'assiette de la construction ; que celui-ci est rétrocédé à l'euro symbolique par l'Etablissement Public Paris Saclay (EPPS) à qui l'État a initialement transféré le foncier de l'opération pour que l'établissement en réalise l'aménagement ; que le financement de l'aménagement primaire est directement assuré par les programmes des investissements d'avenir et du Plan campus, sur la base d'une quote-part de 200 € / m² construit ;

Que le coût des seuls travaux rapporté à la surface projetée est de 1 813 € HT / m² SHON ; que ce ratio est inférieur de 23 % à la moyenne de ceux des quatre opérations comparables réalisées sur la même zone ;

Que, compte tenu du différé entre la réalisation de la construction et l'encaissement des produits de cession des locaux libérés, un coût de portage de l'opération estimé à 5 M€ vient s'ajouter au coût des travaux portant le montant global de l'opération à 146,6 M€ ;

Que le plan de financement du projet Saclay intègre pour 102,1 M€ de produits de cessions espérés de la vente des immeubles parisiens libérés à l'issue de l'emménagement à Palaiseau en 2018, 15,9 M€ de subvention au titre du programme des investissements d'avenir et 5 M€ d'apport de l'établissement ;

Que ce financement comporte une impasse de 23,6 M€ ; que l'établissement a formulé une demande de complément de subvention au titre du programme d'investissements d'avenir pour boucler le financement de l'opération et que cette requête est en cours d'examen ;

Considérant que le service France Domaine a rendu un premier avis le 16 novembre 2010 approuvant le SPSI tout en l'assortissant de réserves relatives à l'évolution du parc immobilier ;

Que ce service a considéré que la réponse communiquée par l'Institut en date du 14 juin 2011 n'apportait pas d'explications à l'écart entre surfaces entrantes et surfaces libérées dans le cadre du projet Saclay ;

Que l'établissement ayant produit les éléments complémentaires attendus, France Domaine a approuvé le SPSI complété en date du 25 novembre 2011 ; que dans cet avis, le service souligne que l'analyse comparative des surfaces entrantes / sortantes fait apparaître une augmentation de surfaces supérieure à la croissance des effectifs concernés ; qu'il note également que le financement de l'opération sera à étudier au regard du décalage temporel entre dépenses et recettes potentielles issues des libérations de surfaces ainsi que de

l'évolution de la valeur de marché du site de la rue Barrault du fait de la modification du PLU de la ville de Paris

Considérant que le financement de l'opération Saclay repose essentiellement sur la cession du siège de la rue Barrault dont le service France Domaine estime la valeur à 75,5 M€ ;

Que rapportée aux 30 000 m² SUB du site, l'estimation correspond à une valeur unitaire de 2 500 € / m² SUB pour cet ensemble immobilier situé à proximité du quartier de la Butte-aux-Cailles du XIII^{ème} arrondissement ;

Que l'estimation intègre les contraintes du PLU de Paris qui inscrit sur l'ensemble du site une servitude de destination d'« Équipement d'enseignement supérieur » ;

Que cette disposition est intervenue postérieurement à l'annonce du déménagement de l'Institut par le Président de la République, dans le cadre d'une modification du PLU de Paris ayant fait l'objet d'une enquête publique ;

Qu'il ressort du rapport de la commission d'enquête du tribunal administratif de Paris du 14 octobre 2011 que la disposition prise par la Ville de Paris intervient en réaction des décisions prises par l'Etat en vue de regrouper les étudiants et les chercheurs d'Ile-de-France sur le campus Paris-Saclay et que la Ville de Paris a recours au dispositif de localisation d'équipement pour protéger son potentiel scientifique et technologique ;

Que dans ce cadre, l'Institut Télécom a signifié son opposition à l'édification d'un périmètre de localisation d'équipements dédiés à l'Enseignement supérieur sur son site, au motif que cette disposition aurait pour effet de dévaloriser le patrimoine compromettant ainsi le financement de l'implantation à Saclay ;

Que s'agissant de la perte supposée de la valeur vénale des équipements universitaires situés dans un périmètre de localisation au profit d'un autre établissement d'enseignement supérieur, la commission a considéré que cette crainte n'est pas aussi justifiée qu'il apparaît a priori, étant donné que, en référence à l'article L.230-3 du Code de l'urbanisme, la valeur vénale des anciens équipements universitaires devra être calculée par un juge de l'expropriation selon une procédure qui vise à éviter toute spoliation ;

Les représentants de l'institut Mines Télécom et le représentant du ministère du budget, ayant été entendus en leurs explications,

Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances du 15 mai et du 17 juillet 2013, fait les observations suivantes sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'IMT :

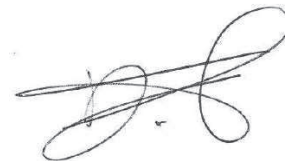
1. Le Conseil salue la qualité des documents produits par l'Institut Mines Télécom et l'encourage à actualiser régulièrement ses données pour éclairer ses arbitrages et optimiser ses coûts immobiliers. Il l'invite notamment à poursuivre ses efforts de rationalisation par la recherche de dispositifs de mutualisation.
2. Le Conseil relève que les ratios d'occupation moyens de l'ensemble des bâtiments majoritairement de bureaux demeurent légèrement supérieurs à la norme de l'État et l'engage à définir un plan d'action lui permettant de la respecter strictement sur chacune de ses implantations.
3. Le Conseil notant que les surfaces de logement hors Paris, dont les implantations ont vocation à être abandonnées, représentent 19 300 m² SUB, souhaite que l'Institut conduise une réflexion sur l'intérêt de la détention de ce type d'actif qui génère des contraintes de gestion. Il s'étonne que des maisons individuelles de plus de 250 m² SUB soient affectées au personnel et invite l'Institut à s'assurer de la conformité des conditions de leur affectation avec les règles de gestion de l'État.
4. Le Conseil prend acte que l'opération Saclay ne conduira pas à diminuer les surfaces du site d'Evry, mais que les 3380 m² SUB libérés vont servir à « décompresser » le site de Télécom sud Paris. Il invite l'Institut et sa tutelle à s'assurer que le niveau d'activité justifie pleinement le emploi de ce qui représente 14% des surfaces actuelles du site d'Evry hors logement.
5. Le Conseil s'étonnant que le programme fonctionnel de la future implantation table sur une augmentation des surfaces supérieure à celle des effectifs hébergés, sur la base de ratios de 12 m² par agent et de 5 m² par étudiant. Il comprend, de la présentation du projet, qu'aux besoins propres de l'école viennent s'ajouter des besoins correspondant aux enseignements mutualisés. Il s'inquiète de ce mode de calcul qui semble indiquer que la mutualisation entre établissements conduit à augmenter les surfaces des installations et non à les diminuer et demande que le ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche (MESR) lui apporte des précisions de nature à vérifier la cohérence de la programmation des projets d'établissement d'enseignement sur le plateau de Saclay.
6. Le Conseil note que le programme prévisionnel du projet Saclay comprend deux tiers de surfaces « utiles » à l'activité et un tiers de surfaces complémentaires correspondant essentiellement aux circulations et dont la quantité dépendra du parti architectural retenu. Il invite l'Institut à intégrer la performance de plan dans les critères de choix du concours d'architecture en cours, soulignant qu'à chaque m² construit correspond un coût ponctuel de construction mais également un coût annuel d'entretien.
7. Le Conseil souhaite alerter les acteurs du projet sur les risques du lancement d'une opération dont le budget est insuffisamment dimensionné. Il s'inquiète de ce que le plan de financement de l'opération ne soit pas totalement assuré à ce stade et que celui-ci semble intégrer un programme de cession dont les délais de réalisation sont optimistes et les produits attendus actualisés à 3% par an correspondent à une vision à la hausse du marché en contradiction avec les tendances observées.

Il pointe un ratio prévisionnel de coût de travaux nettement inférieur à ceux d'opérations comparables et souhaite rappeler combien est délicate la conduite d'un projet dont l'enveloppe financière initiale est sous estimée. La recherche en cours d'opération de financements complémentaires et d'économies parallèles conduit à une multiplication des négociations de

tous ordres (prix, programme, missions, sociales) qui augmentent d'autant la durée de l'opération et peuvent conduire à un report de la date d'emménagement - en l'espèce, à la rentrée scolaire suivante - et susciter des coûts supplémentaires.

8. Le Conseil prend acte que le financement de l'opération Saclay repose essentiellement sur la cession du siège de la rue Barrault dont la valorisation dépend des contraintes du PLU de Paris qui a inscrit sur l'ensemble du site une servitude de destination d'« Équipement d'enseignement supérieur » postérieurement à l'annonce du déménagement de l'Institut. Le Conseil note que la commission d'enquête du tribunal administratif de Paris du 14 octobre 2011 a considéré que la crainte de dévalorisation de l'actif n'était pas « aussi justifiée qu'il apparaît a priori pour la raison exposée ci-dessus » et considère que la valorisation du bien doit être désormais conduite soit à l'occasion de la procédure de cession soit de l'exercice du droit de délaissement, de la manière la moins pénalisante pour l'établissement.
9. D'une manière générale, comme il l'a indiqué dans de précédents avis, le Conseil souligne que toute décision de modification de la règle d'urbanisme affectant la valeur d'un bien dont la cession répond à un objectif d'intérêt général devrait faire l'objet d'une étroite concertation voire d'une étude d'impact permettant de hiérarchiser les intérêts publics en présence. Cette démarche devrait être conduite sous l'égide du Préfet, par ailleurs responsable, dans l'organisation actuelle, de la défense des intérêts de l'État propriétaire. Dans le respect de l'autonomie des collectivités et établissements, elle devrait tendre à garantir que les responsables des politiques publiques arbitrent en toute connaissance des conséquences de leurs décisions.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT