



AVIS

Sur le projet d'implantation sur le plateau de Saclay de l'école centrale de Paris.

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 et de la fonction publique du 26 décembre 2008 relative à l'immobilier des opérateurs et organismes divers de l'exerçant leurs missions en matière d'enseignement supérieur ;

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 projet de schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'école centrale de Paris du 16 décembre 2011 ;

Vu les documents complémentaires adressés le 7 juin 2013 et la présentation lors de l'audition du 12 juin 2013 ;

Vu l'avis du service France Domaine du 26 juin 2012 ;

Vu l'avis du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche du 22 janvier 2013 ;

Après avoir procédé à l'audition de M Hervé BIAUSSER, directeur général de l'ECP accompagné de Mme Martine BEURTON, directrice générale des services, en présence de MM Alain NEVEU et Yann LE TOURNEUR du service des grands investissements du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche et de M. Bruno SOULIE chef de la mission chargée de la politique immobilière de l'État au service France Domaine ;

Considérant que l'école centrale de Paris est un établissement public à caractère scientifique, culturel et professionnel (EPSCP), sous statut de grand établissement, placé sous la tutelle du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche ;

Considérant que l'ECP est une des grandes écoles françaises d'ingénieurs qui vise à transposer son succès en France à l'international en participant au développement de l'école centrale de Pékin ouverte en 2005 et de l'école centrale de Casablanca qui ouvrira en septembre 2014 ;

Considérant que l'ECP, pour renforcer ses appuis scientifiques et techniques et accroître sa visibilité sur la scène internationale, noue des partenariats académiques avec l'école supérieure d'électricité (SUPELEC) qui iront jusqu'à la fusion en 2014 des deux établissements, ainsi qu'avec l'école normale supérieure de Cachan et l'université de Paris- Sud ;

Considérant que l'ECP compte 1024 ETP d'enseignants et de personnels non enseignants, accueille 2341 élèves en formation dont environ 40 % d'étudiants étrangers et pourrait accueillir 3100 étudiants et 1399 personnels en 2016 ;

Considérant que l'ECP a défini depuis 2004 une stratégie en cinq axes : conforter sa primauté dans la formation généraliste ; développer la visibilité et l'actualité de sa recherche ; amplifier son développement international ; consolider les liens avec les entreprises ; repenser son organisation et développer son management ;

Considérant que l'ECP s'inscrit dans le cadre du projet de l'université Paris Saclay qui doit voir le jour en 2014 ;

Considérant que l'ECP, autrefois implantée à Paris, est installée depuis 1962 à Châtenay-Malabry sur un site unique et doit s'implanter en 2016 sur le plateau de Saclay ;

Considérant, s'agissant du site actuel de Châtenay-Malabry (d'après le SPSI de 2011) :

Que l'implantation actuelle à Châtenay-Malabry s'étend sur un terrain de 18 hectares dont 4 hectares sont dédiés à des résidences pour les élèves centraliens et cédés par bail emphytéotique de 99 ans à la société HLM « Maison des élèves de l'école centrale », terrain destiné à être cédé, estimé 100 M€ en 2008 ;

Que le bâti couvre 95 289 m² SHON dont 36 992 m² SHON de logement étudiants et 55 817 m² SHON (55 705 m² SHON dans le PowerPoint) pour les autres locaux dont notamment 35 410 m² SHON pour les espaces d'enseignement et de recherche et 12 242 m² SHON pour les locaux administratifs ;

Que les dépenses de fonctionnement s'élèvent à 7,05 M€ par an (chiffres 2010 TTC) ;

Que le ratio des locaux tertiaires serait de 18,4 m² SUN/PdT selon France Domaine et de 15,8 m² SUN/PdT selon l'ECP, soit un ratio sensiblement supérieur au plafond des 12 m² SUN/PdT ;

Que le taux moyen d'occupation des locaux est de 92% correspondant à un taux de 47 % pour les amphithéâtres et de 104 % pour les salles banalisées ;

Qu'une restructuration aurait un coût supérieur à une construction neuve sans offrir les avantages de la proximité avec d'autres partenaires scientifiques ; qu'en conséquence, le Conseil d'administration de l'ECP a décidé le 30 janvier 2009 de quitter le site de Châtenay-

Malabry et de s'implanter à horizon 2017 sur le plateau de Saclay où se construit un grand centre mondial de recherche et d'innovation ;

Considérant, s'agissant du projet d'installation sur le plateau de Saclay (d'après la présentation du 12 juin 2013) :

Que l'ECP s'installera à Gif-sur Yvette, sur le plateau du Moulon, sur le carré des sciences où est déjà installé SUPELEC, où s'implantera l'école normale supérieure de Cachan et où l'université Paris 11 a déjà des bâtiments de son IUT et installera ses départements de pharmacie et de physique légère ;

Qu'en raison du mode de financement et du cadre réglementaire actuel du site, en accord avec le MESR, le commissariat aux grands investissements (CGI) et le comité de pilotage de Saclay, l'ECP a été conduite à mener l'opération immobilière en partie en maîtrise d'ouvrage publique (MOP) et en partie en contrat de partenariat public/privé (PPP) ;

Que la partie la plus sensible qui relève de l'ECP est conçue en Loi MOP et que la partie la plus standardisée, nécessitant un meilleur cadrage en amont, est construite en PPP ;

Que le site de l'ECP sur le plateau de Saclay sera plus ouvert et plus tourné vers la recherche que le site de Chatenay-Malabry, sera organisé en trois univers scientifiques qui sont l'homme et le monde ; les sciences et la technologie ; l'entreprise auxquels s'adjoindra un quatrième ensemble réunissant les fonctions communes (logistique, impression, administration, services) ; les univers scientifiques regrouperont les espaces dédiés à la recherche, l'enseignement et l'ingénierie administrative ;

Que les surfaces totales arbitrées présentées le 12 juin 2013 sont de 50 392 m² SU (74 159 m² SHON) dont 37 544 m² SU pour l'ECP et 12 848 m² SU pour les fonctions mutualisées (notamment salles de cours, restauration et locaux sportifs) ;

Que ces surfaces se répartissent pour le bâtiment 1 construit en Loi MOP en 30 590 m² SU (soit 45 050 m² SHON) pour un coût de 95,6 M€ HT soit 160,5 M€ TDC dont 137,5 M€ pour l'ECP en propre, 5,8 M€ pour la restauration, 17,2 M€ pour les surfaces mutualisées ;

Que le bâtiment 2 construit en PPP couvre 19 802 m² SU (soit 29 109 m² SHON) pour un coût de 59,3 M€ HT soit 99,3 M€ TDC dont 76,8 M€ pour l'ECP, 14,6 M€ pour les surfaces mutualisées et 7,9 M€ pour les espaces sportifs, que la mission d'appui aux PPP a donné un avis favorable à ce projet ;

Que le coût de l'opération est de 154,9 M€ HT et de 259,8 M€ TDC répartis entre un montant de 214,3 M€ relatif aux surfaces de l'ECP, 31,8 M€ pour les surfaces mutualisées, 5,8 M€ pour les espaces de restauration et 7,9 M€ pour les espaces sportifs ;

Que le montant total de l'opération est arrêté à ce jour à 259,8 M€ (dont 23,3 M€ de coût complémentaire) à compléter par un montant d'environ 4,17 M€ de variation de coût de financement du PPP qui reste à arbitrer, soit un coût total de l'opération de 263,97 M€ ;

Que le financement de l'opération est assuré par 134,7 M€ de crédits consommables, par 101,8 M€ de crédits non consommables et par un complément maximal qui reste à arbitrer de 27,5 M€ à partir du programme investissements d'avenir (PIA) pour financer les surcoûts ;

Que les 134,7 M€ se répartissent entre 7 M€ de CPER de l'ECP, 2 M€ pour le CPER SUPELEC, 8 M€ apportés par le mécénat de l'ECP, 4 M€ d'économies budgétaires sur les crédits de fonctionnement courant de l'ECP ; 100 M€ par le produit de la cession du terrain de

Chatenay-Malabry, 13,7 M€ par des crédits du programme investissement d'avenir (PIA) pour les équipements sportifs et de restauration ;

Que sur les 134,7 M€, des incertitudes pèsent notamment sur les 100 M€ relatifs au produit de cession de la vente du terrain de Chatenay-Malabry dont l'estimation date de 2008 et doit être actualisée par France Domaine en septembre 2013 ; que la ville de Chatenay-Malabry se portera acquéreur de ce terrain aux termes d'un protocole signé avec l'État ; qu'une partie de ce terrain (4ha) supporte des logements étudiants mais que les clauses du bail emphytéotique liant l'État et la Société gérant lesdits logements sont favorables à l'État et devraient donc permettre la valorisation correcte de ce terrain ;

Que l'intégralité du produit de cession reviendra à l'ECP en vertu de l'article 61 de la loi de finances 2011 ;

Que le montant de 4 M€ d'économies réalisées sur le fonctionnement courant sur le site actuel et sur le maintien du budget de fonctionnement du futur site n'est pas assuré ;

Que le projet relatif aux logements d'étudiants n'est pas intégré dans le dossier actuel et sera traité par l'établissement public du plateau de Saclay (EPPS) ;

Que les locaux de restauration sont construits dans le cadre de la Loi MOP, financés par des crédits du programme d'investissement d'avenir (PIA) et gérés par le CROUS en concession ;

Que les équipements sportifs sont construits dans le cadre du PPP, financés par des crédits du programme d'investissement d'avenir (PIA) et gérés par le PPP contre paiement de redevance au prorata de l'utilisation ;

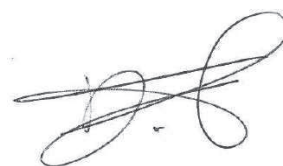
Les représentants de l'école centrale de Paris et les représentants du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche et de France Domaine ayant été entendus en leurs explications,

Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances du 12 juin et du 17 juillet 2013, fait les observations suivantes sur le projet d'implantation sur le plateau de Saclay de l'ECP :

1. Le Conseil relève l'importance de l'opération du plateau de Saclay ainsi que les enjeux scientifiques et universitaires pour les différents établissements. Ce dossier emblématique pour la renommée des grandes écoles françaises et de la recherche scientifique française suscite de grandes attentes et comporte une obligation de réussite tant pour la communauté scientifique que pour les pouvoirs politiques.
2. Le Conseil note la difficulté de lecture des documents fournis qui ont présenté des variations importantes, compliquant la compréhension du dossier. Il appelle les services à veiller, en lien avec les opérateurs, à ce que le Conseil dispose d'une information actualisée avant les auditions.
3. Le Conseil relève que la réussite de ce projet suppose un calendrier rigoureux, un programme opérationnel arrêté et un plan de financement précis. Or lors de l'audition, le Conseil a constaté qu'aucune de ces conditions ne semble clairement remplie : le Conseil alerte sur cet état de faits qui compromet la réussite du projet.

4. S'agissant du calendrier, le Conseil note que l'ECP a défini sa stratégie depuis 2009 (qui consiste à conforter la renommée de l'école tant au niveau national qu'international et à développer un nouveau projet immobilier en conséquence). Que l'ECP doit faire la rentrée 2017 dans ses nouveaux locaux et que les travaux devraient donc se dérouler entre l'été 2013 et mars 2017, ce qui est réalisable si le programme et le financement sont fiabilisés. Cependant le Conseil relève que ces décisions urgentes sont attendues au mieux pour la rentrée 2013, induisant un premier retard dans le calendrier.
5. S'agissant du programme, le Conseil observe que le projet d'implantation de l'ECP sur le plateau de Saclay a varié entre le SPSI de 2011, un dossier produit en juin 2013 et le dossier présenté en séance. Entre le site de Chatenay-Malabry et le projet actuel, le Conseil relève une augmentation des surfaces SHON de 33 %, alors que la surface utile ne varie que de moins de 3%. L'augmentation de surfaces est justifiée par le pari de la croissance des effectifs de l'école alors que cette augmentation aurait pu être atténuée par la mutualisation des salles et des équipements présentée comme un axe fort du projet de l'opération du plateau de Saclay. Le Conseil remarque que la mutualisation semble en l'occurrence se traduire par l'ouverture à l'extérieur d'équipements dimensionnés en conséquence sans chiffrage d'une éventuelle participation des partenaires intéressés.
6. Le Conseil a noté le choix de conduire cette opération d'une part en loi MOP et d'autre part en PPP. Il souligne néanmoins le paradoxe qui conduit à réserver la construction de programmes classiques à une forme de contrat qui est en principe justifiée par la complexité. Il estime nécessaire de tirer toutes les conséquences des difficultés rencontrées à ce jour par la conduite de ces partenariats en matière d'immobilier public, et récemment universitaire, afin de réserver le recours à ces montages aux cas où leur emploi apporte un avantage avéré substantiel.
7. Quant au financement, le Conseil souligne que le schéma du projet a beaucoup évolué et n'est toujours pas finalisé, les arbitrages étant suspendus au fait de traiter les trois écoles (AgroParistech, Mines Télécom et ECP) ensemble pour maîtriser les dépassements financiers. Le Conseil recommande que ces décisions interviennent rapidement et demande à être informé du budget total de l'opération de l'ECP, ainsi que de l'ensemble des arbitrages relatifs aux opérations du plateau de Saclay. Il appelle l'EPPS à jouer un rôle fort dans ces arbitrages afin que les économies soient faites dans le respect de l'intérêt collectif des universités et en optimisant les mutualisations d'espaces.
8. Le Conseil appelle en outre à finaliser au plus vite les conditions de cession de l'emprise de Chatenay-Malabry sur la base d'une concertation avec la collectivité afin de sécuriser au maximum tant le résultat que les délais de cette opération.
9. S'agissant des programmes de logement étudiant le Conseil demande que l'EPPS, auditionné par ailleurs, qui définit les emplacements et organise la maîtrise d'ouvrage, lui fasse parvenir des informations plus complètes sur les programmes et leur financement.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT