



AVIS

Sur la stratégie immobilière des écoles nationale supérieure d'architecture (ENSA)

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 l'avis du conseil de l'immobilier de l'État n°2012-08 sur de le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes ;

Vu le rapport d'évaluation de l'agence d'évaluation de la recherche et de l'enseignement supérieur des cursus menant au diplôme d'études en architecture (DEEA), conférant grade de licence et au diplôme d'État d'architecte (DEA), conférant grade de master de mai 2012 ;

Vu le rapport du 2 avril 2013 du comité national d'orientation de concertation sur l'enseignement supérieur et la recherche en architecture présidé par M. Vincent FELTESSE ;

Vu la circulaire de la ministre de la culture et de la communication du 30 décembre 2013 relative aux priorités de réforme et de réorganisation de l'enseignement et la recherche en architecture ;

Vu le rapport d'activité 2012 de l'opérateur du patrimoine et des projets immobiliers de la culture (OPPIC) ;

Vu le dossier du ministère de la culture et de la communication du 24 février 2014 sur la stratégie immobilière des écoles nationales supérieures d'architecture ;

Après avoir procédé à l'audition de M. Jean-François COLLIN, secrétaire général du ministère de la culture et de la communication (MCC) accompagné de Mme Maryline LAPLACE, sous-directrice de l'enseignement supérieur et de la recherche en architecture et de M. Jean-François BRIAND, adjoint à la sous-directrice et en présence de Mme Nathalie MORIN, chef du service France Domaine accompagnée de M. Pierre DURAND-DELACRE, chargé des opérations structurantes de France Domaine, durant sa séance du 5 mars 2014 ;

Considérant que les écoles qui délivrent le diplôme d'architecte sont au nombre de vingt-deux, dont vingt écoles nationales supérieures d'architecture (ENSA), établissements publics sous tutelle du ministère de la culture et de la communication (MCC), une école publique sous tutelle du ministère chargé de l'enseignement supérieur (Institut national des sciences appliquées de Strasbourg) et une autre privée (École spéciale d'architecture de Paris) ;

Que les écoles d'architecture françaises ont été créées en 1968 ; que l'architecture était enseignée jusqu'à cette date au sein des écoles des Beaux-arts dont elle constituait l'une des quatre disciplines avec la gravure, la sculpture et la peinture ;

Que les écoles d'architecture sont passées en 1978 de la tutelle du Ministère de la Culture et de la Communication à celle du Ministère de l'Équipement pour revenir à la Culture en 1995 ; que leur rattachement au ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche a été évoqué depuis 2005, date à laquelle les études d'architecture ont été réformées pour s'inscrire dans le cadre du dispositif d'harmonisation à l'échelle européenne des cursus et grades universitaires «licence, master, doctorat» (LMD) ;

Que les ENSA ont pour mission la formation initiale des architectes, la formation permanente des professionnels de l'architecture, la recherche en architecture et la valorisation de celle-ci, la diffusion de la culture architecturale ainsi que l'échange des savoirs et pratiques au sein de la communauté scientifique et culturelle internationale ;

Considérant que les évolutions en cours de l'enseignement et la recherche en architecture sont guidées par la volonté de conforter la place de l'architecture dans une société dont le cadre bâti et le cadre de vie sont appelés à connaître de profondes mutations ; que les évolutions pédagogiques doivent notamment permettre de former des professionnels susceptibles d'exercer davantage de responsabilités dans la maîtrise d'ouvrage, l'urbanisme, les entreprises du BTP et auprès des décideurs politiques ;

Que les ENSA comptent 19 000 étudiants ; que chaque année 3 000 nouveaux étudiants s'y inscrivent et 2 000 obtiennent le diplôme d'État d'architecte (ADE) ;

Que ce nombre est estimé insuffisant par la profession au regard de la densité d'architectes en exercice en France qui avec plus de 40 000 professionnels estimés, dont 75 % inscrits à l'Ordre des architectes, compte 45 architectes pour 100 000 habitants, contre une moyenne de 87 en Europe ; que ce ratio est de 120 architectes pour 100 000 habitants en Allemagne où les missions de l'architecte sont plus étendues du fait notamment, d'une double formation d'ingénieur et d'architecte ;

Que les jeunes diplômés s'insèrent relativement bien professionnellement mais avec des niveaux de rémunérations faibles et une difficulté à se positionner dans la chaîne de valeur de la construction et de la réhabilitation ;

Que la profession, essentiellement exercée dans un cadre libéral, est sensible aux périodes de crise ; que la rémunération y est globalement peu attractive et le taux de chômage élevé ;

Que pour autant, la demande d'inscription en première année demeure très forte et que seulement un dixième des demandes aboutissent ;

Considérant que le ministère de la culture et de la communication a également pour ambition de généraliser l'attractivité nationale et internationale des écoles pour qu'elles attirent les meilleurs enseignants et étudiants ;

Que l'enseignement de l'architecture est au croisement de nombreuses disciplines (artistiques, techniques, sociologiques) et en rapport étroit avec la pratique du métier ; qu'il se singularise des autres disciplines de l'enseignement supérieur par une approche généraliste et pluridisciplinaire ;

Que les questions relatives au statut du corps enseignant et à la part de la recherche dans les écoles sont au cœur de la concertation entreprise depuis 2012 sur l'enseignement supérieur et la recherche en architecture ;

Que la répartition des ENSA sur le territoire est très inégale ; que les six écoles d'Ile-de-France concentrent plus de 40% des étudiants de la discipline ; que les trois écoles de la région Rhône-Alpes représentent 13 % de cette population ; que les autres écoles accueillent chacune entre 500 et 1000 étudiants ; qu'aucune école n'est implantée sur une large bande comprenant le Poitou-Charentes, le Centre, la Bourgogne, la Champagne Ardennes et la Franche-Comté ;

Que quinze écoles sont associées aux Pôles de recherche et d'enseignement supérieur (PRES) ou Communautés d'universités et d'établissements (CUE) de leur région ; que deux écoles (Strasbourg et Marseille), sans être associées, ont des conventions de partenariat sur des projets avec les universités ;

Que le rapprochement des trois écoles de la région Rhône-Alpes fait l'objet d'une expérimentation dans le but d'en mutualiser les moyens ;

Considérant que la réforme mise en œuvre en 2005 a entraîné des besoins en surfaces supplémentaires, du fait du développement des laboratoires de recherche et de la création d'une filière scolaire en alternance de délivrance d'une "*Habilitation à exercer la maîtrise d'œuvre en nom propre*" requise pour les nouveaux diplômés qui souhaitent s'inscrire à l'ordre des architectes ;

Que les écoles doivent faire face à la croissance du nombre d'étudiants, obligeant à construire des extensions successives ou à louer des locaux hors sites (Paris - La Villette par exemple) ;

Qu'il appartient au ministère de la culture et de la communication de déterminer la jauge d'étudiants par école, base sur laquelle est calculée chaque dotation ; que la capacité d'accueil des établissements demeure déterminante pour le calibrage de la jauge ; Que les écoles sélectionnent les étudiants selon leurs propres critères ;

Considérant que la situation domaniale des écoles est actuellement encore contrastée ; que certaines d'entre elles n'ont pas bénéficié de la remise en dotation de leurs bâtiments ; qu'en tout état de cause, le MCC souhaite régir l'occupation des locaux par des conventions d'utilisation spécifiques aux établissements d'enseignement ; que leur rédaction est en cours ;

Considérant que le diagnostic immobilier des 150 000 m² SUB des ENSA n'est globalement pas bon ; que le ratio moyen d'occupation est de 8,53 m²/étudiant ; que le MCC fait état d'une recommandation européenne de 10 m² pour ce type d'établissement ; qu'il existe un rapport de 1 à 3 entre l'établissement le moins peuplé et le plus densément occupé ; que l'état des bâtiments varie selon les écoles et suivant leur date de construction ; que l'on compte quelques constructions neuves ou dont le bâti a fait l'objet d'une réhabilitation récente ; que les immeubles les plus anciens, construits avant le choc pétrolier de 1973, sont pour la plupart très énergivores ;

L'ENSA de Bordeaux, avec un effectif global de 943 étudiants, 152 enseignants et enseignants-chercheurs, 48 administratifs pour une surface utile brute de 8 771 m² présente un ratio de 9,30 m² SUB/étudiant. Située à Talence depuis 1972, elle a connu trois phases d'extension et de réhabilitation, mais le bâtiment d'origine souffre d'un manque d'entretien et est très énergivore en raison de la mauvaise qualité de l'isolation. Sa configuration rend également difficile une restructuration importante. Malgré la réalisation d'importants travaux de sécurisation et d'aménagement de 2011 à 2013, le bâtiment demeure en mauvais état et fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de sécurité.

L'ENSA de Bretagne, avec un effectif global de 676 étudiants, 85 enseignants et intervenants, 40 agents administratifs et techniques pour une surface utile brute de 4 165 m² présente un ratio de 6,16 m² SUB/étudiant. Les locaux de l'école, implantés sur le site d'une ancienne usine, ont été conçus en 1990 pour un effectif de 450 élèves et sont insuffisants pour l'effectif actuel. Des travaux de réhabilitation et d'extension sont nécessaires pour adapter les locaux aux besoins (effectifs, pédagogie et administration).

L'ENSA de Clermont-Ferrand, avec un effectif global de 522 étudiants, de 123 personnes au titre de l'équipe pédagogique et de 38 ETPT permanents dans les services administratifs et techniques, pour une surface utile brute de 6 588 m² présente un ratio de 12,62 m² SUB/étudiant. Ses locaux actuels sont inadaptés à l'enseignement de l'architecture et nécessitent des travaux de mise aux normes (avis défavorable de la commission de sécurité). Seuls les travaux indispensables à la sécurité sont réalisés du fait du déménagement prévu en 2015.

L'ENSA de Grenoble, avec un effectif global de 959 étudiants, de 129 enseignants et 50 agents administratifs et techniques, pour une surface utile brute de 10 512 m² présente un ratio de 10,96 m² SUB/étudiant. Installée depuis 1978 au cœur du quartier de la Villeneuve, le bâtiment de l'école est adapté aux missions et à la pédagogie, mais son mauvais état nécessite des travaux, notamment d'isolation thermique.

Située à Villeneuve d'Ascq, l'ENSA et de paysage de Lille, avec un effectif global de 651 étudiants, pour une surface utile brute de 8 627 m² présente un ratio de 13,25 m² SUB/étudiant. L'état des locaux nécessite une rénovation du second-œuvre dont le coût est estimé à 1,1 M€, une adaptation des moyens de chauffage pour répondre aux normes énergétiques actuelles ainsi que des travaux de mise aux normes de la bibliothèque pourtant récente puisque construite en 2006 (avis défavorable de la commission de sécurité) et des ateliers informatiques en libre-service ;

L'ENSA de Lyon, avec un effectif global de 922 étudiants, 60 enseignants statutaires et 40 agents administratifs et techniques, pour une surface utile brute de 8 276 m² présente un ratio de 8,98 m² SUB/étudiant. Située à Vaulx-en-Velin, à proximité de l'Ecole nationale des Travaux Publics de l'Etat (ENTPE), l'ENSAL est relativement mal desservie par les transports en commun. Construits en 1989, les locaux ont été dimensionnés pour 450 étudiants. Des locaux modulables ont été acquis pour compenser le manque d'espaces. L'état de l'immeuble, du fait du manque d'entretien, nécessite des travaux dont le coût est estimé à 2,5 M€.

Implantée depuis 1999 sur le campus Descartes, l'ENSA de Marne-La Vallée, avec un effectif global de 592 étudiants, pour une surface utile brute de 6 728 m² présente un ratio de 11,36 m² SUB/étudiant. L'école devait être initialement réalisée en deux tranches et accueillir 1 200 étudiants. Seule la première tranche ayant été réalisée, sa capacité d'accueil est limitée à 600 étudiants. Les locaux sont adaptés aux missions, des travaux d'optimisation des espaces, de rénovation et d'accessibilité ayant été effectués en 2011.

L'ENSA de Marseille, avec un effectif global de 1 096 étudiants, 100 enseignants statutaires et 52 agents administratifs et techniques, pour une surface utile brute de 6 036 m² présente un ratio de 5,51 m² SUB/étudiant. L'école, située à l'entrée des calanques sur le campus universitaire de Marseille-Luminy, est difficile d'accès. Elle occupe, dans le cadre d'un bail emphytéotique, un terrain et un bâtiment qui appartiennent à la ville, une extension réalisée par l'Etat ainsi que des locaux modulables depuis 2013. Elle partage des locaux avec l'école des Beaux-Arts de Marseille présente sur ce même site. Des travaux de rénovation du second-œuvre sont à prévoir.

L'ENSA de Montpellier-Languedoc-Roussillon, avec un effectif global de 1 059 étudiants, de 112 enseignants et 49 agents administratifs et techniques, pour une surface utile brute de 5 083 m² présente un ratio de 4,80 m² SUB/étudiant. L'école est implantée depuis 1978 à proximité du campus universitaire des sciences et des lettres. Une extension très importante a été réalisée en 1998 pour porter sa capacité à 800 étudiants. Si des travaux de restructuration et de mise aux normes, y compris d'accessibilité ont été réalisés récemment, la performance énergétique des locaux n'est pas conforme aux exigences actuelles.

Depuis 1988, l'ENSA de Montpellier-Languedoc-Roussillon possède une antenne sur l'île de la Réunion (seule école d'architecture des départements et régions d'Outre-Mer) accueillant une centaine d'étudiants.

Implantée depuis 1996 dans un bâtiment moderne du centre-ville conçu pour ses propres besoins l'ENSA de Nancy, avec un effectif global de 712 étudiants, pour une surface utile brute de 6 575 m² présente un ratio de 9,23 m² SUB/étudiant. L'Ecole dispose d'un parvis de 2.800 m² qui constitue une réserve foncière. Si les espaces dédiés à l'enseignement sont insuffisants, ceux de l'administration sont trop importants et ont fait l'objet de remarques du service France Domaine.

Implantée depuis 2009 dans un immeuble construit pour ses propres besoins au cœur de l'île de Nantes, l'ENSA de Nantes avec un effectif global de 846 étudiants, pour une surface utile brute de 11 732 m² SUB (et 18 002 m² SHON) présente un ratio de 13,87 m² SUB/étudiant (et 21,28 m² SHON / étudiant). Les choix de conception de cet ouvrage qui a coûté 30 M€ conduisent à rapport anormalement faible entre surfaces utiles et surfaces construites. Des travaux de restructuration/extension s'avèrent nécessaires pour adapter le nouvel ouvrage aux besoins fonctionnels de l'école (voir avis n°2012-08 du CIE).

L'ENSA de Normandie, avec un effectif global de 652 étudiants, de 61 enseignants et 32 agents administratifs et techniques, pour une surface utile brute de 5 578 m² présente un ratio de 8,56 m² SUB/étudiant. L'école est installée dans une ancienne usine réhabilitée en 1984 et dispose de cinq annexes. L'immeuble principal nécessite des travaux de restructuration et de mise aux normes. Les annexes sont à démolir ou à restaurer. L'École s'est également vu confier la gestion d'un autre bâtiment resté inutilisé : le « bâtiment Mottini », qui n'a jamais été réceptionné en raison de l'avis négatif de la commission de sécurité. En 2013, des locaux appartenant aux archives départementales ont été loués à un coût réduit en contrepartie de la mise à disposition de salles de réunion.

L'ENSA de Paris-Belleville, avec un effectif global de 1 058 étudiants pour une surface utile brute de 10 020 m² présente un ratio de 9,47 m² SUB/étudiant. Le bâtiment principal de l'école correspondant à la réhabilitation d'un immeuble de 1 873 pour un coût de 45 M€, a été livré en 2009. L'école dispose également d'une annexe située sur le même boulevard, réhabilitée en 2004 et qui a fait l'objet depuis de travaux de rénovation d'accessibilité.

L'ENSA de Paris La Villette (ENSAPLV) est la plus importante, par le nombre de ses étudiants et de ses enseignants. Avec 2063 étudiants, 365 enseignants, 60 agents administratifs et techniques, pour une surface utile brute de 9 957 m², elle présente un ratio de 4,83 m² SUB/étudiant. Les locaux dont la capacité d'accueil est insuffisante, sont d'une grande vétusté. La configuration du site ne permet pas de respecter la réglementation (isolation thermique, accessibilité, amiante) ni d'envisager une extension. Des crédits ont été versés en 2012 et 2013 pour faire face aux rénovations ou aménagements urgents.

Créée en janvier 2001, l'ENSA de Paris-Malaquais, avec un effectif global de 927 étudiants pour une surface utile brute de 4 757 m² présente un ratio de 5,13 m² SUB/étudiant. Elle est installée sur le site des Beaux-Arts de manière éclatée et dispose de locaux supplémentaires rue Jacques Callot. Des bâtiments modulables, installés provisoirement en 2001 pour une durée de 4/5 ans subsistent dans une des cours. Ils font l'objet d'un recours de la part du voisinage qui en demande la démolition. Le site qui souffre de manque d'investissement de rénovation demeure sous la menace d'une fermeture compte tenu de l'avis défavorable la commission de sécurité. De gros travaux sur le clos et couvert et de mise aux normes (accessibilité, électricité, sécurité incendie) sont à réaliser.

L'ENSA de Paris Val de Seine (ENSAPVS) résulte du regroupement en 2001 des écoles d'architecture de Paris-Conflans, Paris la Seine, Paris Villemin, et La Défense. Avec un effectif global de 1 907 étudiants, de 230 enseignants et 70 agents administratifs et techniques, pour une surface utile brute de 11 545 m² présente un ratio de 6,05 m² SUB/étudiant. L'école est implantée dans la ZAC Paris Rive Gauche à proximité de l'université PARIS 7 dans un ensemble immobilier livré en 2007, constitué d'un bâtiment industriel restructuré, inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques et d'une construction neuve de huit étages. Ces ouvrages présentent des signes de vétusté prématurée, un inconfort thermique certain, des malfaçons et des non-conformités qui sont en cours d'instruction, selon l'école.

L'ENSA de Saint-Etienne, avec un effectif global de 513 étudiants, de 73 enseignants et 30 agents administratifs et techniques, pour une surface utile brute de 5 320 m² présente un ratio de 10,37 m² SUB/étudiant. Elle occupe un ensemble immobilier d'un ancien site industriel restructuré pour ses propres besoins entre 2004 et 2008. Les locaux sont satisfaisants et ne nécessitent pas de travaux particuliers.

L'ENSA de Strasbourg, avec un effectif global de 744 étudiants, pour une surface utile brute de 3 428 m² présente un ratio de 4,61 m² SUB/étudiant. Installée depuis 1987 dans un ancien garage restructuré, l'école dispose depuis la rentrée 2013 d'une extension dont la construction a coûté 30 M€ Un chantier de restructuration des anciens locaux est en cours. A l'issue de cette double opération, la surface des locaux sera portée à 8 880 m² SHON.

L'ENSA de Toulouse-Le Mirail, avec un effectif global de 773 étudiants pour une surface utile brute de 6 020 m², présente un ratio de 7,79 m² SUB/étudiant. Située à 200 mètres du campus universitaire Toulouse-Le Mirail, elle occupe un bâtiment construit en 1970 qui a fait l'objet de deux extensions en 1974 et 1992 ainsi que de nombreux travaux de rénovation. L'ensemble immobilier dont la configuration ne permet pas d'envisager une restructuration pour offrir le complément de surface nécessaire, n'est plus adapté aux missions d'enseignement de l'architecture. Les locaux ont particulièrement souffert lors de l'explosion de l'usine AZF en 2001. Les laboratoires de recherche sont hébergés depuis dans une location.

L'ENSA de Versailles, avec un effectif global de 1 177 étudiants, de 144 enseignants et 60 agents administratifs et techniques, pour une surface utile brute de 9 200 m², présente un ratio de 7,82 m² SUB/étudiant. Elle est implantée dans les bâtiments classés Monuments historiques de la Petite écurie du Roy et de la Maréchalerie sur le domaine du Château de Versailles. Des travaux de rénovation et transformation intérieure ont été réalisés entre 2005 et 2011.

Considérant que l'équilibre financier des écoles ne permet pas aux ENSA d'autofinancer leurs investissements immobiliers et que tout projet immobilier passe donc nécessairement par une dotation d'investissement ad-hoc importante du MCC ; que si le financement des projets immobiliers des ENSA de Clermont-Ferrand et de Strasbourg est assuré, ce n'est pas le cas des nombreux autres projets :

Que la réalisation de l'extension de l'école de Strasbourg livrée en juin 2013 est suivie de la réhabilitation de l'école actuelle dont le financement est assuré pour 21,68 M€ par l'État et 8,22 M€ par les collectivités territoriales ; que cette opération est menée sous maîtrise d'ouvrage déléguée de l'opérateur du patrimoine et des projets immobiliers de la culture (OPPIC) ;

Que l'ENSA de Clermont-Ferrand quittera son bâtiment actuel et se réinstallera à la rentrée 2015 au Nord de la ville, dans l'ancien hôpital Sanatorium Sabourin dont les travaux de réhabilitation pilotés par l'OPPIC ont débuté en janvier 2013 ; que cette opération d'un montant de 30 M€ bénéficie d'un financement de 25,5 M€ de l'État, le solde (4,5 M€) étant apporté par les collectivités territoriales ;

Que la dynamique actuelle de création des campus universitaires urbains amène l'ENSA de Marseille à étudier un projet de nouvelle implantation au sein de la ZAC Saint-Charles dont le coût serait estimé à 40 M€ ; que la participation de l'État s'élèverait à 20 M€, celle de la ville de Marseille à 12 M€, le financement du différentiel devant être recherché auprès d'autres collectivités territoriales ou organismes éventuels ;

Qu'un premier projet de relocalisation sur le site de la Villette ayant été abandonné en raison de son coût (150 M€), le conseil d'administration de Paris-La Villette a voté, en octobre 2013, le principe d'une relocalisation de l'ENSA à Saint Denis ; que l'école a reçu le soutien de la municipalité pour mener à bien le projet et étudie sa faisabilité plus en détails ;

Que l'ENSA de Bordeaux envisage de réhabiliter ses locaux actuels (20 M€) ou de construire une nouvelle école dans la ZAC Bordeaux-St Jean-Belcier (30 M€) ; qu'une étude de faisabilité devait être examinée lors du conseil d'administration du 20/03/2014 ;

Que l'ENSA de Toulouse-Le Mirail envisage de réaliser une extension de 6.000 m² dans le cadre du développement de l'axe Est-Ouest du campus ainsi que la réhabilitation du bâti actuel ;

Que des études sont en cours, dans le cadre du schéma de développement universitaire métropolitain de Rennes, qui envisagent notamment une délocalisation partielle ou totale de l'ENSA Bretagne dans les locaux de l'ancien Hôtel-Dieu ;

Que l'ENSA de Lyon a étudié un projet d'extension de 3.000 m² SUN dans le cadre du développement du campus de Vaulx-en-Velin envisagé avec l'ENTPE et le PRES « Université de Lyon » et dont le principe figure dans le schéma de développement universitaire (SDU) voté par le conseil du grand Lyon en 2010 ; que ce projet n'est actuellement pas planifié ;

Que l'ENSA de Nancy a commandé un audit pour orienter sa stratégie immobilière et plus particulièrement envisager les conditions de réalisation d'un projet d'extension sur un terrain propriété de la mairie de Nancy, piloté avec l'Université de Lorraine et en partenariat avec l'Institut national polytechnique de Lorraine ; que le service France Domaine a émis des réserves relatives aux ratios d'occupation et au financement de ce projet ;

Que l'ENSA de Normandie prévoit la cession d'une annexe et des travaux d'aménagement, dont la réalisation d'un nouveau plateau de 600 m² ; que la réhabilitation du bâtiment Mottini ou à défaut sa cession doivent être étudiées ;

Que l'ENSA de Saint-Etienne étudie la location de locaux supplémentaires.

Que l'ENSA de Paris-Malaquais travaille à la réalisation d'un schéma directeur des travaux à réaliser sur son site ;

Que l'ENSA Versailles va réaliser des travaux de rénovation, de sécurité incendie, d'accessibilité ; qu'elle a étudié la possibilité d'une extension de ses locaux par la récupération de surfaces supplémentaires dans la petite écurie du Roy ;

Que l'ENSA de Lille envisage d'améliorer l'utilisation des surfaces par une réaffectation des espaces à des fonctions ou à des services essentiels à l'exercice de ses missions.

Que l'ENSA de Nantes a établi une stratégie immobilière visant à réaliser en cinq ans un programme de travaux d'un montant de 1 M€ pour la réalisation des actions nécessaires au traitement des désordres liés à la construction de l'ouvrage livré en 2009, à des ajouts d'équipements pour améliorer le fonctionnement de l'Ecole ainsi qu'à des réaménagements d'espaces nécessitant le dépôt d'un permis de construire pour satisfaire aux besoins non intégrés dans le programme initial ;

Considérant qu'indépendamment de ces grandes opérations, le ministère dispose d'une enveloppe annuelle d'investissement de 2,5 M€ qu'il affecte essentiellement au programme de travaux de mise aux normes d'accessibilité des locaux ; que ce budget est insuffisant pour atteindre les objectifs réglementaires, les travaux d'accessibilité nécessitant à eux seuls 7,4 M€ ;

Considérant, de façon plus générale, que les éléments communiqués ne permettent pas d'estimer le besoin en investissement pour la réalisation de l'ensemble des opérations immobilières et des travaux nécessaires aux écoles d'architecture ;

Considérant que l'OPPIC est régulièrement mobilisée par les ENSA pour réaliser des diagnostics, des études préalables et conduire des opérations de travaux ;

Que l'OPPIC est notamment maître d'ouvrage mandataire des deux plus importantes opérations immobilières des écoles d'architecture en cours à Strasbourg et Clermont-Ferrand ;

Que le MCC a confié à l'OPPIC, dans le cadre d'une convention de mandat d'études préalables, le soin de réaliser la mise aux normes d'accessibilité à toutes les écoles d'architecture ;

Que la convention OPPIC-MCC du 23 mars 2012 relative à l'assistance à la politique immobilière du MCC dans les établissements supérieurs d'enseignement de l'architecture a connu un début d'exécution avec la réalisation d'un travail méthodologique centré sur l'identification des données manquantes ; que ce travail n'a pas eu de suite, la convention ayant été résiliée en mai 2012 par le ministère au vu notamment de l'écart entre les données disponibles communiquées par les écoles au travers de leur SPSI, ni homogènes, ni suffisantes, et l'objectif du ministère de disposer d'un programme triennal d'investissement hiérarchisé et fondé sur des diagnostics techniques à l'été 2012 et ce pour l'ensemble des écoles ;

Considérant la volonté du ministère de la culture et de communication de faire évoluer le statut des ENSA pour leur permettre de participer pleinement à la recomposition en cours du paysage de l'enseignement supérieur et de la recherche ;

Qu'il est notamment envisagé de modifier la gouvernance des écoles d'architecture, par l'intégration du principe d'une autonomie encadrée par un contrat négocié avec le ministère de tutelle ;

Que l'objectif est de donner à chaque école, une perspective en matière de budget et d'emplois qui lui permette de se projeter dans des partenariats locaux, régionaux, nationaux ou internationaux ;

Considérant la demande formulée par le Conseil dans son avis n°2012-14 sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'ENSA de Nantes, d'une étude précisant, dans la perspective de réalisation d'autres constructions neuves, les conditions dans lesquelles une meilleure maîtrise des délais et des coûts peut être obtenue et, par rapport au parti pris architectural retenu par l'ENSA de Nantes, 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 ;

Considérant que les conséquences immobilières à attendre des axes de réflexion développés par le ministère de tutelle des écoles d'architecture pourraient concerner la délocalisation d'écoles pour opérer des rapprochements géographiques avec les campus, la création de nouvelles écoles dans les zones aujourd'hui non couvertes du territoire national ainsi que la limitation des projets d'extension et la mise en œuvre de solutions de mutualisation ;

Les représentants du ministère de la culture et de la communication ayant été entendus en leurs explications,

Le Conseil après en avoir délibéré lors de sa séance du 5 mars 2014, formule les remarques et recommandations suivantes :

1. Le Conseil prend note que l'enseignement et la recherche en architecture sont appelés à évoluer et que les priorités de réforme et de réorganisation définies pour les dix prochaines années par la ministre de la culture et de la communication convergent vers l'objectif d'une plus forte insertion des ENSA dans le droit commun du service public de l'enseignement supérieur.

Le Conseil souligne la nécessité de disposer d'une stratégie immobilière adaptée pour la bonne mise en œuvre des changements à venir. Au regard des éléments communiqués, il constate que cette stratégie n'existe pas et doit donc faire l'objet d'une réflexion prioritaire.

2. Le Conseil rappelle que la constitution d'un inventaire fiabilisé est un prérequis à l'élaboration d'une stratégie immobilière.

Il regrette que les travaux engagés au printemps 2012 avec l'OPPIC, qui constituaient un premier pas vers la réalisation d'un diagnostic immobilier d'ensemble, aient été abandonnés, leur ampleur débordant du cadre budgétaire dans lequel ils avaient été initiés.

Il invite le ministère de tutelle à reprendre ces travaux d'inventaire.

3. Le Conseil considère que les questions relatives au statut d'occupation et aux conditions d'exploitation des locaux doivent être pleinement intégrées dans le futur dispositif contractuel de gouvernance des écoles d'architecture qui vise à leur donner l'autonomie nécessaire à leur intégration dans le paysage de l'enseignement supérieur et de la recherche.

Il recommande d'annexer à chacun de ces contrats, un diagnostic immobilier précisant les caractéristiques essentielles des biens occupés (nature, valeur, surfaces état technique, coûts d'exploitation) indépendamment de la formule retenue pour le statut d'occupation, qu'il s'agisse d'une convention d'occupation ou d'une dévolution du patrimoine.

4. Le Conseil estime que la mise en œuvre de ces trois premières recommandations est d'autant plus indispensable que la situation immobilière des vingt écoles supérieures d'enseignement en architecture est fortement dégradée, à de rares exceptions près.

Il note le mauvais état des constructions existantes et s'inquiète du nombre d'écoles concernées par un avis défavorable de la commission de sécurité. Il s'interroge sur les responsabilités respectives des chefs d'établissements et de leurs ministères de tutelle dans la gestion des immeubles et invite ceux-ci à préciser cet aspect à l'occasion de la mise en place de leur nouveau cadre contractuel de gouvernance.

Il salue la méthode arrêtée pour l'opération de mise en accessibilité des écoles et encourage le MCC à poursuivre dans cette voie pour la mise en œuvre d'une politique d'entretien commune à tous les écoles.

5. Le Conseil remarque que si le ratio moyen d'occupation serait inférieur de 15 % à la recommandation européenne de 10 m² / étudiant indiquée par le MCC, trois des écoles présenteraient un excédent de surface supérieur de 20 % par rapport à cette norme et que, par contre, pour le tiers d'entre elles le ratio d'occupation serait inférieur ou égal à 6 m² SUB / étudiant.

Considérant le caractère surprenant des résultats présentés, il recommande de procéder à un contrôle des données, par une vérification du métrage pour le numérateur et pour le dénominateur, par une approche différenciée des différentes populations d'étudiants selon leur temps de présence dans l'établissement.

Le Conseil estime qu'il est indispensable que le ministère de tutelle de ces écoles dispose de l'ensemble de ces éléments consolidés pour élaborer la future carte des implantations des lieux d'enseignement et de recherche en architecture.

Dans cette dernière perspective, le Conseil engage le ministère de la culture et de la communication à intégrer toutes les formes d'optimisation des moyens immobiliers envisageables : locaux inter-établissements, extension des plages d'ouverture des établissements, optimisation de l'occupation des locaux pendant la période scolaire, recherche de solutions extérieures pour des besoins occasionnels tels que les examens, etc.

6. Le Conseil s'inquiète du grand nombre d'opérations immobilières envisagées en l'absence de financement.

Il recommande au MCC de mobiliser les compétences et ressources de l'OPPIC afin de mettre en place des outils de pilotage des investissements, partagés entre ministère de tutelle et établissements, qui permettraient de garantir l'adéquation des moyens aux besoins et d'assurer une meilleure maîtrise des délais et des coûts des opérations immobilières.

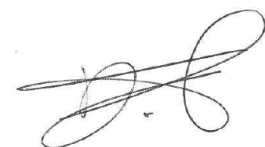
7. Le Conseil s'étonne que la dernière école construite soit celle qui présente la plus faible densité. S'agissant de l'ENSA de Nantes, le Conseil rappelle les remarques formulées dans son avis n°2012-14 sur cette opération de construction et souligne que l'écart de densité est, du fait du parti architectural retenu, encore plus grand si l'on considère la surface construite,

Il constate et regrette qu'aucune réponse n'a été apporté à sa demande d'étude formulée en 2012 et renouvelle celle-ci.

8. Le Conseil salue la volonté du ministère de tutelle des écoles d'architecture de former des professionnels susceptibles de rejoindre les rangs des différentes familles d'acteurs de la construction. Sur la base d'un constat trop souvent opéré des dérives des opérations immobilières publiques, le Conseil a souligné à plusieurs occasions la nécessité pour l'État et ses opérateurs de se doter de compétences en maîtrise d'ouvrage.

Observant que les opérations immobilières des écoles d'architecture n'échappent pas à ces écueils, il souligne le devoir d'exemplarité de ceux qui sont en charge de la formation des concepteurs du cadre bâti de demain, et les encourage à opérer leurs choix immobiliers selon des critères de qualité architecturale qui intègrent les dimensions fonctionnelle, de performance, de durabilité de l'œuvre construite et de respect des deniers des maîtres d'ouvrage-tant au stade de la construction que de l'exploitation des bâtiments.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT