



AVIS

sur le projet de relogement de l'université Paris Sorbonne Nouvelle – Paris 3 (USN-P3) sur le site Nation- Picpus dans le 12^{ème} arrondissement 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 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 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 le rapport sur l'immobilier universitaire parisien par l'Inspection générale des finances, l'inspection générale de l'administration, de l'éducation nationale et de la recherche et le Conseil général de l'environnement et du développement durable de novembre 2008

Vu le rapport de Bernard Larrouturou « Pour rénover l'enseignement supérieur parisien » du 5 octobre 2009, notamment page 41- 42

Vu les rapports d'évaluation de l'université Sorbonne Nouvelle – Paris 3 par l'agence d'évaluation de la recherche et de l'enseignement supérieur (AERES) de février 2009 et décembre 2013 ;

Vu le SPSI 2011-2015 de l'université Sorbonne Nouvelle – Paris 3 du 21 décembre 2011;

Vu l'avis du service France Domaine du 19 juin 2012 sur la mise en œuvre du SPSI ;

Vu l'avis du MESR du 14 septembre 2012 relatif au SPSI de l'université Sorbonne Nouvelle - Paris 3 ;

Vu le communiqué de presse du 18 octobre 2013 de la ministre de l'enseignement supérieur et de la recherche relatif au relogement de l'université Sorbonne Nouvelle-Paris 3 ;

Vu le courrier de Mme Catherine BARATTI-ELBAZ, maire du 12ème arrondissement de Paris du 3 juin 2014 ;

Vu le dossier de présentation du projet de relogement sur le site parisien de Picpus du 4 juin 2014 (dossier d'expertise et d'évaluation socio-économique et programme fonctionnel et technique) adressé avant la séance du CIE ;

Après avoir entendu M. Carle BONAFIOUS-MURAT, administrateur provisoire de l'université Sorbonne Nouvelle-Paris 3, accompagné de MM. Raphaël COSTEMBEYS-KEMPCZYNSKI, vice-président de l'université Sorbonne Nouvelle-Paris 3 et Pierre-Yves GUICE, directeur du développement à l'établissement public d'aménagement universitaire de la région Ile de France (EPAURIF), en présence de M Yann LE TOURNEUR de la sous-direction immobilière de la direction générale de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle au secrétariat d'état chargé de l'enseignement supérieur et de la recherche, de Mme Nathalie MORIN, chef du service France Domaine, accompagnée de MM Bruno SOULIE et Jean-Michel REMONGIN, lors de sa séance du 11 juin 2014 ;

Considérant, s'agissant de la stratégie de formation et de recherche de l'université :

Que l'université propose un ensemble de formations en licence, master et doctorat dans le domaine des langues et civilisations, lettres, arts et médias, information-communication, sciences du langage et didactique, sciences humaines et sociales, adossées à des activités de recherche dans le domaine des humanités modernes internationalement reconnues ;

Que l'université compte 399 enseignants chercheurs au sein de 30 unités de recherche, 591 personnels administratifs (chiffres 2011), accueille 18 000 étudiants dont 4 000 étudiants étrangers, un tiers des étudiants sont salariés, suivent un enseignement à distance et peuvent organiser leur emploi du temps dans le cadre d'un dispositif d'inscription panachée ;

Que les effectifs augmentent en moyenne de 4% depuis 2009, augmentation non démentie par le développement de l'enseignement numérique qui accroît les inscriptions à l'université de 20 % ;

Que l'USN-P3 se caractérise par un investissement important dans l'enseignement à distance depuis 20 ans, a formé plus de 25 000 étudiants, a créé au sein de la direction des systèmes d'information et de communication, une sous-direction de l'enseignement numérique et à distance (ENEAD) pour répondre aux demandes de la part des étudiants, des enseignants-chercheurs et des personnels ;

Que l'enseignement à distance (EAD) occupe une place accrue dans le dispositif d'enseignement et permet, dans les domaines des lettres modernes, de l'anglais, de la littérature comparée, aux étudiants de préparer entièrement à distance les licences et masters. Toute la formation est assurée par une plateforme de formation à distance, iCampus. Elle offre les cours et des outils de communication à l'étudiant, dans un espace personnalisé ; ceux-ci lui permettent d'adresser ses devoirs et de bénéficier d'un accompagnement de tuteurs tout au long de la formation. L'EAD s'appuie sur un service de visioconférence utilisé pour l'enseignement, les soutenances de thèses, la recherche, permettant l'enregistrement des cours magistraux dans deux amphithéâtres (A et B) visionnés directement soit sur le site web Amphis en ligne soit dans l'espace dédié sur la plateforme iCampus ;

Que l'agence d'évaluation de la recherche et de l'enseignement supérieur (AERES) constate que « l'établissement gagnerait à miser sur son savoir-faire en matière d'EAD pour mieux intégrer cette dimension dans sa stratégie de formation, en particulier au bénéfice des étudiants salariés. Tant la définition de l'EAD que sa réalité en tant qu'instrument pédagogique restent floues et trop peu d'enseignants en poste s'investissent dans l'EAD » et observe que « le service d'appui aux pédagogies innovantes et à l'enseignement numériques (SAPIENS) sera renforcé en 2014 » ;

Que l'activité de recherche reconnue internationalement dans le domaine des humanités publiques modernes s'appuie sur une maison d'édition et de diffusion (les Presses Sorbonne Nouvelle) ;

Que compte tenu des formations diffusées, l'université dispose de locaux et d'outils multimédia et audiovisuels comme un atelier de montage multimédia et vidéo, un atelier son, une cinémathèque universitaire pour des projections de films de répertoire et des avant-premières, des amphithéâtres modulables pour leurs travaux des étudiants ;

Que l'USN-P3 appartient au PRES « Sorbonne Paris Cité » et participe à l'opération du Campus Condorcet par l'installation sur le site d'Aubervilliers de l'institut des hautes études d'Amérique latine (IHEAL) et de sa bibliothèque, entraînant l'abandon de 510 m² SU sis 28, rue Saint-Guillaume (75007), sans connaître les surfaces nouvelles dont disposera à l'avenir l'IHEAL, le dialogue compétitif étant en cours ;

Que l'USN-P3 est passé aux responsabilités et compétences élargies en janvier 2011, que pour l'année 2012, l'exercice clos s'établit à 117,7 M€ de charges et 111,3 M€ de produits, la masse salariale représentant 70 % du budget de l'université ;

Considérant, s'agissant de la stratégie immobilière et de la gouvernance de l'université :

Que la stratégie de l'université Sorbonne Nouvelle Paris 3 consiste en un regroupement de ses implantations pour limiter les contraintes de morcellement et de dangerosité des sites actuels, pour améliorer la visibilité de l'université, le fonctionnement et la gestion quotidienne du bâti (entretien et maintenance) ;

Que l'AERES notait dans le rapport d'évaluation de l'université en février 2009 « qu'il importe que l'université valide une stratégie immobilière d'implantations rationnelles avec chiffrage de coûts et surtout de financement à l'appui. La constitution d'une direction des bâtiments, de la maintenance et de la politique immobilière pilotée par des personnels de niveau ingénieur s'impose d'urgence » et recommandait de « faire de la gestion du patrimoine immobilier une priorité de l'établissement ».

Qu'en 2013 l'AERES constate que « la volonté politique des acteurs externes de traiter ces problèmes semble avoir fait défaut jusqu'à présent. Depuis que l'EPAURIF a repris le dossier sur de nouvelles bases, l'espoir d'un relogement dans de bonnes conditions renait. Malgré des contraintes fortes (niveau de sécurité ERP 1^{ère} catégorie, localisation géographique dans Paris intra-muros, prise en compte du périmètre du PRES Sorbonne Paris Cité, soutenabilité budgétaire du projet), des solutions existent transformation d'un bâtiment existant ou projet d'une construction neuve, excluant la solution locative, onéreuse et aléatoire » ;

Que l'université portera « une attention particulière à la stratégie immobilière, levier indispensable de son développement et visant à offrir une installation pérenne répondant aux besoins de l'université » ;

Que l'université occupe actuellement treize sites dans Paris, la présidence étant implantée à la Sorbonne, les locaux pédagogiques regroupés essentiellement à Censier et Bièvre et d'autres locaux accueillant des structures de recherche et d'enseignement (rue Saint Guillaume, 16^{ème} arrondissement vers Dauphine), sur 26 000 m² SUN dont 18 600m² SUN pour le site principal de Censier ;

Qu'avec un ratio de 0,6 m² par étudiant pour l'enseignement, le plus faible de France, la question immobilière est préoccupante et l'USB-P3 présente un déficit en locaux ;

Considérant, s'agissant du site de Censier :

Que le bâtiment construit en 1964 en plein quartier latin, a une valeur foncière élevée ;

Que les diagnostics de patrimoine réalisés lors de l'élaboration du SPSI en 2011 évaluait à 55% la proportion des surfaces en « mauvais état » ;

Que le site de Censier est confronté à une problématique d'amiante depuis 1980 ;

Que la présence d'amiante est génératrice de surcoûts et de contraintes d'exploitation, empêche l'université de procéder aux opérations normales d'entretien et de réparation ;

Que des travaux de confinement de l'amiante ont été conduits par l'EPAURIF (qui dirige les travaux de désamiantage de Jussieu), que le flocage de la structure en amiante a été recouvert d'une couche de peinture et que l'ensemble est protégé par un coffrage, qu'en 2013 l'université a consacré 200 000 € aux actions de surveillance de l'amiante ;

Qu'en 2014, à la suite d'une chute de fenêtre, une campagne de recensement de l'état de l'ensemble des fenêtres et de condamnation des fenêtres défailtantes a été réalisée pour un montant de 900 000 € ;

Que le site fait l'objet d'un dispositif de veille fondé sur un mesurage régulier de l'empoussièrement ;

Que l'idée de réaliser un chantier de désamiantage en site occupé a été abandonnée, les risques et les surcoûts ayant été estimés trop importants ;

Considérant s'agissant des autres solutions alternatives de relogement :

Que la programmation précisait les spécificités suivantes : un ERP de 1^{ère} catégorie pouvant accueillir 7 000 personnes simultanément, une grande bibliothèque, cinq amphithéâtres ;

Que les solutions alternatives proposées étaient soit plus onéreuses, soit moins rationnelles, soit présentaient des risques plus importants ;

Que le projet Censier – Poliveau envisagé en 2009, retenu dans le cadre du Plan campus en avril 2011 et inscrit dans le SPSI de décembre 2011, était un grand projet de rationalisation immobilière qui visait à regrouper l'université Paris 3 sur un seul site (hors implantation Sorbonne et les deux bibliothèques Sainte-Geneviève et Sainte-Barbe) avec le désamiantage, démolition et reconstruction du site de Censier, la construction de 25 000 m² supplémentaires pour l'université afin de libérer ses huit autres sites parisiens, le début des travaux fixé en 2011 avec un plan de financement global pas arrêté sauf les crédits CPER d'un montant de 71 M€ (51 M€ pour l'État et 20 M€ pour la région) auxquels s'ajoutent 16 M€ de provisions de l'université ; ce projet abandonné en 2012 devant l'impossibilité de réduire les coûts (248,9 M€, estimation 2011) et les délais de ce projet (2011-2021) ;

Considérant que le projet de relogement de l'université Sorbonne Nouvelle Paris 3 sur le site Nation-Picpus est l'aboutissement de dix ans de négociation avec l'État :

Que le choix du site de Picpus est une volonté politique tant de l'État que de la ville de Paris, assumée dans la durée et sur le plan financier ;

Que l'opération immobilière sur le site de Picpus est le seul projet viable pour répondre à l'enjeu de santé publique majeur auquel est confrontée l'université et à l'urgence de la situation actuelle ;

Que cette opération présente toutes les caractéristiques nécessaires et les garanties souhaitables en termes de mise en œuvre ;

Que cette opération répond aux impératifs de continuité du service public et de sécurité dont la responsabilité incombe pour partie à l'État ;

Qu'au terme du projet Nation-Picpus, l'université sera implantée hors bibliothèques (bibliothèques interuniversitaires de Sainte-Geneviève et de Sainte Barbe) sur quatre sites (Sorbonne, rue des Irlandais, rue Vivienne, Picpus) réunis en deux pôles (Sorbonne, Nation) sur 28 000 m² SU dont 25 000 m² à Nation et 3 000 m² au sein du quartier latin ;

Que le site universitaire de Nation-Picpus s'inscrit dans un environnement favorable avec la présence d'établissements publics renommés tels que l'école Boullée, la cinémathèque française, la cité nationale de l'histoire de l'immigration et l'incubateur des métiers de la création ;

Que le site bénéficiera du réaménagement de la place de la Nation, de l'amélioration du réseau des transports en commun avec le prolongement de la ligne de tramway T3, de la livraison prochaine de résidences étudiantes rue de Cîteaux et dans la caserne de Reuilly ;

Que le programme fonctionnel et technique prévoit la construction de quatre amphithéâtres de 500, 350, 250 et 120 places avec deux utilisations - salles de cours magistraux, d'examen et de séminaires, salles de spectacles et colloques-, une grande salle de spectacle de 150 places pour des colloques et soutenance de thèses ; des salles d'enseignement calibrées en fonction des besoins pour un taux d'occupation maximum en fonction d'un nombre d'étudiants présents en simultané de 7 000 étudiants sur les 18 000 inscrits et dans une logique d'évolution des pratiques pédagogiques ; une grande bibliothèque réunissant toutes les autres bibliothèques de l'USN-P3 ;

Considérant s'agissant du mode opératoire :

Que cette opération est un choix plus qualitatif que quantitatif qui se traduit par une faible augmentation de la surface utile (+ 6,5%) ;

Que le projet se veut novateur et mise sur une répartition différente des surfaces ;

Que la norme des 12 m² pour les parties administratives doit être respectée dans le cadre d'une construction neuve ;

Que le projet développe un « écosystème universitaire » évolutif destiné à l'ensemble de la communauté universitaire, tant en termes de gestion informatisée des infrastructures (notamment la gestion des salles d'enseignement) qu'en termes de moyens pédagogiques ;

Qu'un ensemble bâti évolutif doit permettre de s'adapter aux évolutions des besoins dans le temps, notamment sur les espaces comme les ateliers de théâtre et de cinéma ;

Que le projet est piloté par le vice-président du conseil d'administration de l'université en lien avec le ministère de tutelle et l'agence nationale de la recherche ; la maîtrise d'ouvrage est déléguée à l'établissement public d'aménagement universitaire d'Ile de France (EPAURIF), la programmation est réalisée avec l'assistance d'un conseil spécialisé, le projet sera conçu dans une volonté d'exemplarité environnementale ;

Que le projet est conduit en maîtrise d'ouvrage publique (MOP), l'option PPP ayant été écartée car la région Ile de France ne participe pas, par principe, au cofinancement des PPP de l'État ;

Que l'opération bénéficie de l'analyse des risques réalisée dans le cadre du projet du ministère de l'agriculture, ce qui permet d'envisager une bonne maîtrise des aléas liés aux autorisations d'urbanisme ;

Que dans le cadre du concours de maîtrise d'œuvre en cours, le permis de construire, les études de maîtrise d'œuvre réalisées pour le compte du MAAF (non repris), ainsi que les études de faisabilité de l'opération Paris 3 sont communiqués aux quatre équipes retenues parmi lesquelles figure l'ancienne équipe sélectionnée de l'opération du MAAF ;

Que le calendrier prévoit un marché de travaux lancé en 2015, une réception de l'ouvrage courant 2018, l'objectif étant que la rentrée universitaire 2018-2019 ait lieu dans le nouvel ensemble immobilier ;

Considérant s'agissant du financement de l'opération

Que le coût des études et travaux est estimé à 135 M€, financé par la région pour 25 M€ dans le cadre des contrats plans État-région et par l'État pour 27 M€ de crédits budgétaires du programme 150 (formations supérieures et recherche universitaire) et le reste par dotation du plan campus (83 M€ d'intérêts) ;

Que le coût du foncier est estimé pour l'USN-P3 à 55 M€, pris en charge par le MESR sur des crédits du Plan Campus et serviront pour 15 M€ à indemniser le MAAF au titre du transfert du terrain d'emprise vers le MESR, la question de la propriété du foncier après l'opération n'étant pas réglée ;

Que la situation budgétaire de l'université est saine et permet de disposer des moyens d'accompagnement du projet ;

Que ce projet est un exemple de mobilisation de l'État, de la région Ile de France et de la ville de Paris qui contribuent ensemble à faire évoluer l'université en lui permettant d'adapter ses moyens à ses besoins ;

Que le projet est validé par le ministère de tutelle, la chancellerie des universités de Paris, la région Ile de France et le ministère des finances et des comptes publics ;

Considérant s'agissant du bilan de l'opération Nation-Picpus :

Que la question du devenir du site domanial de Censier est posée après le départ de l'université ;

Que la mairie du 12ème arrondissement évoque le potentiel exceptionnel de la parcelle de Censier pour y créer des équipements au service de la vie étudiante parisienne ;

Que France Domaine signale que le coût du désamiantage est à intégrer dans la valorisation, que la valeur est dépendante de l'usage futur qui pourrait être fixé par la ville de Paris (logement libre ou social, enseignement supérieur) ;

Qu'après le transfert de l'USN-P3 sur le site de Nation-Picpus, un bilan précis de l'opération en termes financiers et immobiliers prenant en compte toutes les dépenses engagées par le MAAF et l'USN-P3 et pour les recettes, le montant des dotations budgétaires et les produits de cession des sites libérés devra être établi en concertation de France Domaine, du ministère en charge de l'enseignement supérieur et de la recherche et du ministère en charge de l'agriculture et la question du devenir des autres sites conservés par l'USN-P3 ;

Considérant que l'université conduit un projet de rénovation du site rue des Irlandais avec création de 800 m² supplémentaires pour les 600 chercheurs pour aboutir au terme de l'opération en 2015 à 1 200 m² ;

Les représentants de l'université Sorbonne Nouvelle - Paris 3, de l'EPAURIF et de France Domaine ayant été entendus en leurs explications ;

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de sa séance du 11 juin 2014, fait les observations suivantes :

1. La volonté des services de l'État et de la mairie de Paris de maintenir un site universitaire intramuros de Paris est un choix de politique universitaire et urbaine. Le Conseil n'a pas vocation à apprécier la pertinence d'un tel choix. Il constate toutefois qu'avec l'opération Campus Condorcet à laquelle participe d'ailleurs Paris 3- une autre option aussi respectueuse de la qualité de l'enseignement a été prise, dans le domaine des sciences humaines. Ce constat est important dans la mesure où la localisation contrainte a eu un effet particulièrement négatif pour la conduite de ce projet. Il ressort en effet de l'audition que ce projet d'ampleur, justifié notamment par un grave problème de santé publique, n'a abouti, après plus de dix ans d'hésitation et d'abandon de projets et alors que la problématique du bâtiment amianté était connue depuis 1980, qu'en raison de l'abandon d'un projet de relogement de services administratifs de l'État.

Le Conseil s'interroge sur l'habillage de ce qui apparaît une opération immobilière d'opportunité ; il relève que, compte tenu des critères inscrits dans le cadre de l'appel d'offres, aucune recherche de 25 000 m² n'a pu aboutir en dehors de Paris. Il souligne, une fois encore, que la tâche de France Domaine est rendue particulièrement difficile par le caractère contraint des conditions de localisation auxquelles il doit répondre.

Le Conseil souhaite donc que, lorsque le service France Domaine, en sa qualité de seul représentant de l'État propriétaire, estime que la localisation demandée par un service utilisateur (ou un opérateur) est susceptible de poser des problèmes, notamment en termes de coût, un arbitrage explicite soit rendu préalablement au lancement des recherches.

2. Le Conseil estime que ce projet est dans ses principes, conforme aux grandes orientations de la politique immobilière de l'État. Il constate que le projet entraîne une réduction du nombre d'implantations, a pour but de rationaliser l'occupation, de faciliter la gestion immobilière, de susciter des économies de fonctionnement, et de répondre aux exigences d'exemplarité en termes de développement et de mobilité durables.

Il note que dans le cadre de l'application du décret du 23 décembre 2013, une évaluation socio-économique préalable aux projets d'investissement et un avis du commissariat général à l'investissement devront être produits pour valider le projet.

Il observe que le projet, malgré analyse juridique conduite par l'EPAURIF, est porteur de risques de contentieux sur le choix du maître d'œuvre ;

Il souhaite que lui soit communiqué au terme de l'opération, le bilan des bénéfices résultant de la stratégie immobilière.

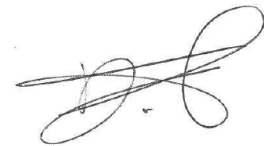
Dans le cadre de la négociation avec la ville de Paris, il recommande d'élargir la mission confiée au préfet de région à l'ensemble des sites universitaires parisiens et de mener des pourparlers globaux pour bâtir un plan conjoint de développement des universités parisiennes, du logement étudiant et de restauration universitaire parisienne.

3. Le Conseil observe que la performance présentée pour les locaux administratifs du nouveau site est conforme aux normes de la politique immobilière de l'État avec respect de la norme de 12 m² SUN / PdT. S'agissant des locaux d'enseignement, il attire néanmoins l'attention de l'occupant sur la prise en compte de l'évolution des pratiques pédagogiques qui influencent le nombre et la modulation des espaces d'enseignement et s'interroge notamment sur le nombre important d'amphithéâtres alors que les cours magistraux ont tendance à diminuer.

Au terme de l'opération, il constate le bilan global des surfaces occupées est légèrement positif et répond au déficit de surfaces constatée par l'université.

4. Le Conseil prend acte des assurances de l'université d'obtenir le financement de l'opération tant de la part de la région que de l'État. Au terme du montage de l'opération, le Conseil demande à être rendu destinataire d'un bilan budgétaire global de l'opération Picpus prenant en compte l'ensemble des dépenses engagées par les différentes structures concernées par ce projet et d'un bilan immobilier présentant les sites conservés dans le quartier latin et les sites libérés afin de vérifier la cohérence avec les objectifs de la politique immobilière de l'État.
5. Le Conseil regrette le manque de clarté s'agissant de l'articulation et de la cohérence des projets Picpus et Campus Condorcet alors que les domaines d'enseignement et de recherche présentent des synergies et que de grandes bibliothèques sont prévues. Il s'interroge notamment sur les espaces documentaires puisqu'un grand équipement documentaire (GED) sera construit sur le campus Condorcet auquel participe l'IHEAL de Paris 3 et qu'une grande bibliothèque de plus de 5 000 m² est prévue sur le site Picpus même si le dossier de l'USN-P3 indique qu'il n'existera « aucun doublon dans le décompte des collections ni dans la programmation des surfaces entre le GED de Condorcet et la future bibliothèque universitaire de la Sorbonne Nouvelle ».

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT