



AVIS

Sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière du Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN)

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 le décret n°2008-618 du 27 juin 2008 relatif au budget et au régime financier des établissements publics à caractère scientifique, culturel et professionnel bénéficiant des responsabilités et compétences élargies ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État, portant notamment sur le recensement et la gestion dynamique du patrimoine détenu ou occupé par les opérateurs de l'État ;

Vu la circulaire du ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique du 26 décembre 2008 relative au recensement du parc immobilier et aux orientations pour l'évolution du parc immobilier des opérateurs et des organismes divers de l'État ;

Vu la circulaire du ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État du 16 septembre 2009 relative aux modalités de réalisation des schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI) des opérateurs et de leurs échéances ;

Vu le schéma pluriannuel de stratégie immobilière du Muséum National d'Histoire Naturelle du 24 mai 2011 ;

Vu l'avis conforme du service France Domaine du 7 octobre 2011 complété de trois observations ;

Après avoir procédé à l'audition de Messieurs Pierre DUBREUIL, Directeur général des services du MNHN et Guillaume d'ABBADIE, adjoint au Directeur général du MNHN, durant sa séance du 10 juillet 2012 ;

Considérant que le patrimoine placé sous la responsabilité du MNHN s'étend sur 182 000 m² SHON et 687 hectares de foncier.

Considérant que le patrimoine du MNHN est localisé sur seize implantations, dont neuf en Ile-de-France (40 hectares et 88% des surfaces SHON dans Paris) et six sites non bâtis pour une surface foncière d'environ 7 hectares (hors périmètre SPSI).

Considérant que ce patrimoine est dédié à des activités diverses et spécialisées, ainsi 47 % des surfaces utiles sont dites spécifiques (parcs zoologiques, conservation et exposition de collections, laboratoire de recherche) et que 17 % sont des espaces ouverts au public (galeries d'exposition publiques et bibliothèques).

Considérant que les surfaces tertiaires, situées à 93% dans Paris, présentent un ratio d'occupation pondéré de 10 m² SUN par poste de travail. Seules les trois implantations en province présentent des ratios supérieurs à 12m² SUN par poste de travail.

Considérant que le patrimoine immobilier du MNHN est ancien et présente un état technique (pour 32 % pour des surfaces) et fonctionnel (pour 40% des surfaces) peu satisfaisant ou mauvais.

Considérant que la stratégie immobilière du MNHN vise principalement à améliorer les conditions de sécurité des professionnels et usagers, de recherche et d'enseignement, de conservation et de diffusion des connaissances.

Considérant qu'en 2009, seuls 25 % du budget de fonctionnement était consacré à l'exploitation du patrimoine immobilier (entretien- maintenance, nettoyage, sûreté- sécurité et fluides).

Considérant, qu'à ce titre, de nombreuses opérations ont été engagées depuis 2005 et se sont poursuivies durant la période 2007-2011. Ainsi, 64 millions d'euros ont-ils ainsi été investis dans le patrimoine immobilier entre 2005 et 2009 dont 34 millions d'euros pour cinq opérations majeures (le Musée de l'Homme, les Serres du Jardin des Plantes, le Parc zoologique de Paris, les réseaux et allées du Jardin des Plantes et le Grand Herbier).

Considérant que le coût moyen de ces investissements est élevé (88 euros par m² par an) et en rapport avec le retard accumulé dans l'entretien de ce patrimoine.

Considérant que le projet « Jardin des Plantes et îlot Buffon Poliveau » prévoit la mise à disposition entre 2014 et 2017 d'environ 11 000m² SHON de bâtiments neufs pérennes, la démolition ou le transfert d'environ 10 000 m² SHON et la rénovation d'environ 12 000m² SHON dans l'îlot Buffon et 20 000m² SHON au jardin des Plantes et que, à l'horizon 2020, le MNHN devrait récupérer environ 11 000m² SHON supplémentaires avec la construction des bâtiments C1 et C3.

Considérant que les bâtiments à construire ont tous vocation à accueillir des plateformes techniques ou activités du MNHN, et pour certains d'entre eux les activités de Paris 3.

Considérant que le projet « Parc Zoologique de Paris » met à disposition en 2014, 27 200m² SHON (dont 16 800m² neufs et 10 400 m² rénovés) en remplacement de 34 000m² SHON avant rénovation, que d'après le tableau de financement transmis à France Domaine, le bilan économique de cette opération semble positif.

Considérant que le « Musée de l'Homme » occupe un bâtiment domanial de 16 645 m² SUB, en cours de restructuration et rénovation lourde pour un coût de 60 M€, que ce projet doit mettre à disposition près de 20 000m² de SHON rénovés en 2014,

Considérant que le tableau d'autofinancement présenté au Conseil conduit à constater que, hors l'opération en partenariat public-privé du parc zoologique de Paris, le MNHN est confronté à une contrainte financière très forte au vu de ses objectifs

Les représentants du Muséum National d'Histoire Naturelle ayant été entendus en leurs explications,

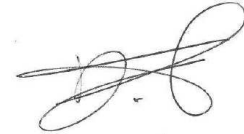
Le Conseil, après en avoir délibéré lors de ses séances des 10 juillet et 12 septembre 2012, donne un avis favorable au schéma pluriannuel de stratégie immobilière du Muséum National d'Histoire Naturelle, en l'assortissant des remarques suivantes :

1. D'une manière générale et même si de telles considérations ne relèvent pas directement de la compétence du CIE, le Conseil regrette le long manque d'investissement qui oblige le Muséum à un effort de rattrapage difficilement soutenable aujourd'hui. Le Conseil considère donc favorablement les efforts accomplis par le MNHN pour mettre à niveau ses installations et renouer avec une politique d'investissement conforme à l'importance de ses installations.
2. Le Conseil relève que la stratégie vise notamment, conformément à la PIE, à rationaliser l'usage des immeubles, réduire les surfaces occupées, améliorer la qualité du bâti, mettre en sécurité les locaux, répondre aux normes d'accessibilité et aux nouvelles exigences environnementales.
3. Le Conseil approuve la recherche d'une valorisation commerciale compatible avec les contraintes juridiques, domaniales et fonctionnelles de l'établissement mais incite le MNHN à approfondir sa stratégie de recours aux partenariats privés et mécénats, tant sur le plan déontologique que programmatique, afin d'assurer l'indépendance du Muséum dans les conditions de réalisation du noyau central de ses missions.
4. Le Conseil relève que le projet Poliveau associant le MNHN et l'université Paris 3 prévoit une augmentation des surfaces construites sur l'îlot dont une partie sera réaffectée au Muséum. Dans le cadre d'une politique de valorisation immobilière, il est normal que le MNHN, qui manque de locaux pour ses chercheurs et collections, cherche à améliorer ces conditions. Par ailleurs, cette opération de densification universitaire et scientifique dans un quartier où le coût du foncier est élevé s'impose au Muséum. Il s'agit néanmoins d'un choix dont la rationalité n'est pas immobilière, dont les modalités sont complexes, et dont la réalisation dans le temps, notamment en ce qui concerne le retour des surfaces escomptées par le MNHN, appelle un pilotage particulièrement attentif par l'Etablissement public d'aménagement universitaire de la Région Ile-de-France (Epaurif) en charge du projet.
5. Le Conseil souligne les enjeux de l'opération en partenariat public-privé du parc zoologique de Paris et de la maîtrise des coûts et des délais du projet du Musée de l'Homme. Il appelle France Domaine, avec les ministères de tutelle, à accompagner ces opérations qui engagent fortement l'Etat propriétaire. Il est notamment important que l'État assiste son établissement public dans les discussions avec la Ville de Paris et les éventuels opérateurs privés pour défendre les intérêts patrimoniaux de la collectivité nationale.
6. Au regard de l'ampleur et de la diversité des projets en cours, le Conseil incite le MNHN à sécuriser les opérations indispensables en concentrant l'investissement public sur le cœur de ses missions de conservation, exposition et recherche, en recherchant systématiquement des partenariats pour les actions de développement ou les manifestations ponctuelles
7. Le Conseil constate l'exigence de professionnalisme qui pèse sur la fonction immobilière et patrimoniale du Muséum et justifie une structuration du recours à l'externalisation. Une telle

démarche devrait être l'occasion de revisiter les fonctions traditionnelles au regard des nouvelles technologies adaptées à un contexte scientifique moderne.

8. Le Conseil encourage le MNHN à poursuivre, avec la prudence nécessaire, ses efforts de rationalisation et de valorisation de son patrimoine notamment avec le site de la Haute Touche, qui constitue une réserve foncière importante.
9. Le Conseil encourage, plus globalement, le MNHN à établir une stratégie de valorisation et de conservation de ses collections axée sur l'économie et la différenciation des besoins immobiliers en termes de lieux d'exposition et de stockage notamment, et à développer les actions de mutualisation avec les institutions européennes comparables.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT