



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREMIER MINISTRE

COMMISSARIAT GENERAL A L'INVESTISSEMENT

DOSSIER INSTRUIT PAR LE DIRECTEUR DE PROGRAMME  
EVALUATION DES INVESTISSEMENTS PUBLICS

Paris, le 17 novembre 2014  
Avis 2014-n°22

<b><u>AVIS DU CGI</u></b>	
<b>Projet de relogement de l'université Sorbonne Nouvelle - Paris 3 dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris</b>	
Ministère demandeur	Ministère de l'enseignement Supérieur et de la Recherche
Autres ministères concernés	-
Date de réception du dossier	8 octobre 2014
Date du rapport de contre-expertise	12 novembre 2014
<b><u>PROCEDURE : CONTRE-EXPERTISE DU DOSSIER D'EVALUATION SOCIO-ECONOMIQUE</u></b>	
<b><u>INDICATEURS SOCIO-ECONOMIQUES</u></b>	
<b>Coût du projet</b> dont travaux dont mobilier	<b>135,3 M€</b> 80,8 M€ <sub>juin 2014</sub> HT 2,0 M€ <sub>juin 2014</sub> HT
<b>Principaux bénéficiaires estimés</b>	Sécurité et mise aux normes
<b>VAN (valeur actuelle nette) sans risque</b>	Non disponible
<b>Dimensionnement</b>	25 000 m <sup>2</sup> SU (programme) 25 946 m <sup>2</sup> (projet)
<b>VAN avec prime de risque</b>	Non disponible
<b>Financement envisagé</b> Dotation campus Région Ile de France	110,3 M€ 25 M€
<b>Total du financement public au sens du décret</b>	
<b>Éléments de calendrier</b>	Travaux : juin 2016 – juillet 2018 Mise en service ; rentrée universitaire 2018
<b>Projet déclaré à l'inventaire 2014</b>	oui

P.J. :  
- rapport de contre-expertise du 12 novembre 2014

## **1. Présentation du projet de relogement de l'université Sorbonne Nouvelle – Paris 3 dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris**

L'université Paris 3 « Sorbonne nouvelle » compte près de 17 900 étudiants dans le domaine des lettres, langues, arts du spectacle et sciences humaines. Après une récente recombinaison elle est structurée autour de trois unités de formations et de recherche (UFR), une école et un institut. L'établissement est membre de la Communauté d'universités et d'établissements (COMUE) Université Sorbonne Paris Cité (USPC) qui comprend huit établissements publics d'enseignement supérieur et de recherche et cinq organismes de recherche.

Selon l'Université, le projet actuel de son relogement dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, qui porte sur 25 000 m<sup>2</sup> utiles, répond à trois objectifs principaux :

- libérer le site de Censier pénalisé par la présence d'amiante et réinstaller l'université dans des bâtiments neufs et adaptés ;
- augmenter les surfaces de l'université à l'étroit dans ses locaux d'enseignement ;
- regrouper des activités et des espaces de documentation actuellement dispersés, situation qui pèse sur le fonctionnement de l'établissement au quotidien et oblige à « une démultiplication du nombre des personnels administratifs. »

Les bâtiments existant sur le terrain retenu d'1,2 ha sont actuellement occupés par l'Office national des forêts (ONF) et l'institut technologique Forêt, Cellulose, Bois-construction ameublement (FCBA) qui doit être relogé à Marne la Vallée.

Le projet de relogement de l'université porte sur la création d'un campus réalisée *ex nihilo* sur le site Nation, comportant quatre amphithéâtres, des salles d'enseignement, des espaces spécifiques aux formations en arts du spectacle, une grande bibliothèque, un restaurant universitaire, des bureaux pour les personnels administratifs et les enseignants chercheurs.

Sur le nouveau campus devraient être regroupés les étudiants, personnels et activités actuellement hébergés sur les sites de Censier, Bièvre (comprenant le restaurant universitaire), Dauphine, rue des Bernardins et rue de l'École de médecine.

A l'exception des bureaux des enseignants chercheurs, les espaces dédiés à la recherche ne seront pas localisés sur le nouveau campus mais dans le quartier latin, dans l'ensemble immobilier situé 4 rue des Irlandais. Le coût de ce programme spécifique de réhabilitation de 1200 m<sup>2</sup> est évalué à 5,5 M€, financés par l'université sur ses fonds propres.

Le projet de création du campus de Nation sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage publique (MOP). La maîtrise d'ouvrage a été confiée à l'EPAURIF par convention du 5 décembre 2013. Elle prendra fin à l'obtention du permis de construire purgé de tout recours.

Un concours de maîtrise d'œuvre a été lancé fin 2013 à partir des besoins exprimés par l'université. Sur 111 candidats, quatre ont été sélectionnés en mars 2014. La SAS Agences Elisabeth et Christian de Portzamparc a finalement été retenue en septembre 2014. Cette dernière avait déjà remporté le concours relatif au projet de construction des locaux pour le MAAF sur le même terrain. La phase de négociation, d'une durée d'un mois environ, a été engagée avec l'architecte retenu avec un objectif de signature du marché au cours du mois de novembre 2014.

La démolition de toutes les constructions existantes sur le terrain est prévue, à l'exception d'un ancien séminaire qui fait l'objet d'une protection de la ville de Paris au PLU et qui sera réhabilité.

Le coût prévu de l'opération s'élève à 135 M€ correspondant aux dépenses d'études de conception, démolition, frais d'opération, premier équipement partiel et transfert. Le financement devrait être assuré par l'Etat à hauteur de 110,5 M€ et la Région Ile de France pour 25 M€. Ce financement est indépendant de tout produit de cession des locaux libérés dont la destination n'a pas encore été arrêtée.

Le calendrier est très contraint, la livraison étant prévue pour permettre la rentrée universitaire en septembre 2018.

## **Dossier d'évaluation socio-économique transmis**

### **Options et variantes examinées :**

Plusieurs projets successifs ont été abandonnés. De nombreuses autres variantes de localisation ont été examinées, et des tableaux récapitulatifs de synthèse ont été élaborés.

### **Dimensionnement proposé :**

Le nombre d'étudiants est supposé quasi-constant. Malgré un plaidoyer au départ sur le manque de surface accordé aux étudiants, le projet ne propose pas d'accroître les surfaces qui leur sont dédiées.

### **Calendrier prévisionnel :** fourni

### **Indicateurs socio-économiques pertinents :**

Des éléments précis sur les coûts de construction et des estimations plus grossières des coûts d'exploitation. Des informations très incomplètes sur le devenir des sites délaissés (dont l'Université n'est pas propriétaire).

Pas de valorisation des bénéfices attendus du projet.

Les VAN qui sont fournies ne portent que sur les coûts de construction, actualisés à un taux de 4 %, sans lien avec les taux de référence de 2,5 % sans risque et de 4,5 %.

### **Indicateurs de performance :**

**Mode de réalisation envisagé :** Maîtrise d'Ouvrage Publique avec maîtrise d'ouvrage confiée à l'EPAURIF

### **Cartographie des risques :** oui

### **Rappel des guides méthodologiques de référence :** Aucun.

## 2. Contre-expertise réalisée

### La procédure

Le CGI a préalablement vérifié les *curriculum vitae* et déclarations d'intérêt des 2 experts sollicités pour leurs compétences dans le domaine de l'enseignement supérieur (Madame Maryelle GIRARDEY-MAILLARD, IGAENR) et en immobilier (Didier BOURDON, conseiller technique à l'APHP), puis validé la composition de l'équipe pour ce dossier.

Le CGI a transmis le dossier aux experts le 8 octobre 2014. Une réunion de lancement (3 octobre) avait auparavant permis de préciser la nature et les objectifs du travail attendu, la forme du rapport et le calendrier. Une réunion d'étape (13 octobre) a permis de rassembler la liste des questions et documents complémentaires, puis une audition a été organisée avec l'EPAURIF et l'Université le 29 octobre 2014 puis avec le MENESR le 12 novembre. Le dossier initial a été complété les 20, 24, et 27 octobre, puis le 4 novembre 2014. La remise du rapport provisoire s'est faite le vendredi 7 novembre 2014.

**La synthèse du rapport** est la suivante.

*« Le rapport de la mission de contre-expertise sur la construction d'un ensemble immobilier sur le site de Nation pour reloger les activités de l'Université Sorbonne nouvelle Paris 3 intervient tardivement, à un moment où l'architecte a déjà été sélectionné. La mission aurait été plus utile si elle avait pu présenter ses observations en phase de programmation.*

*Les porteurs du projet n'ont pas procédé à une étude socio-économique proprement dite, permettant d'évaluer des indicateurs tels que le bénéfice actualisé et le taux de rendement interne socio-économique, faute de méthodologie applicable à des secteurs autres que le transport. Ils ont cependant présenté et chiffré les multiples solutions alternatives qui ont été étudiées depuis le début des années 2000.*

*Les rapporteurs se sont donc attachés à porter une appréciation sur les choix qui ont été faits, les principaux risques qui pèsent sur le projet et les bénéfices attendus en soulignant certains points sur lesquels l'université et l'EPAURIF<sup>1</sup> doivent rester vigilants.*

*Le projet présente l'avantage de résoudre les problèmes posés par la présence d'amiante en matière de maintenance et de santé publique dans le bâtiment situé à Censier. Le maintien d'étudiants et de personnels sur le site n'est pas envisageable à moyen terme et le désamiantage du bâtiment en activité est exclue, en raison de la complexité des opérations nécessaires et des risques sanitaires.*

*La construction d'un ensemble immobilier neuf est une opportunité rare pour une université qui doit réfléchir à la définition du projet en fonction de ses besoins et de ses objectifs stratégiques en matière de formation, de recherche et d'organisation interne.*

*Même si le projet ne desserrera pas les contraintes actuelles pesant sur les surfaces consacrées à l'enseignement actuellement faibles, le nouveau campus présente plusieurs avantages pour les étudiants, enseignants et personnels. Il permettra de regrouper dans des bâtiments neufs et adaptés les activités d'enseignement et la documentation dispersées sur une dizaine de sites. Ce regroupement devrait entraîner une rationalisation de l'organisation et des pratiques et un meilleur fonctionnement des services et de la bibliothèque.*

*L'ensemble immobilier est prévu pour constituer « un campus intelligent » enrichi par les nouvelles technologies qui doivent, notamment, rationaliser le fonctionnement des bâtiments, réduire les dépenses d'exploitation et faciliter l'apprentissage des étudiants. L'université a prévu d'engager une réflexion sur la notion de learning center. Cet objectif de développement du numérique dans l'enseignement est conforme aux ambitions figurant dans le contrat de site 2014-2018 de la Communauté d'universités et d'établissements (COMUE) Université Sorbonne Paris Cité dont l'Université Sorbonne nouvelle Paris 3 est membre.*

---

<sup>1</sup> Maître d'ouvrage délégué

*Les rapporteurs ont relevé des risques ou des points de vigilance sur lesquels ils appellent l'attention de l'Université et de l'EPAURIF :*

*L'objectif global affiché de développement du numérique n'a pas encore trouvé sa traduction concrète. C'est bien en amont de la construction des bâtiments que l'université devra réfléchir aux équipements numériques nécessaires, concernant le learning center, notamment. L'implication concrète des enseignants qui s'investissent encore peu dans les ressources numériques est une condition du succès à laquelle l'établissement devra veiller.*

*Le projet architectural avait pour objectif, pour la majorité des locaux, de permettre un changement d'usage en fonction de l'évolution des besoins. Le maître d'ouvrage devra s'attacher, tout au long des études à préserver cette évolutivité ultérieure.*

*L'université Sorbonne Nouvelle Paris 3 est engagée dans plusieurs projets qu'elle devra financer totalement ou partiellement et dont tous les coûts ne sont pas connus. Si sa situation financière n'est actuellement pas inquiétante, on constate une baisse significative de son fonds de roulement entre 2011 et les prévisions 2014. L'établissement doit rester vigilant et inscrire dans un plan pluriannuel d'investissement (PPI) l'ensemble des dépenses d'investissement prévues. Il devra également maîtriser les coûts d'exploitation de cet ensemble immobilier neuf et notamment assurer le financement du gros entretien renouvellement. De même, l'université et l'EPAURIF sont appelés à la plus grande vigilance concernant le coût des travaux d'un projet architectural relativement complexe, la stabilité du programme étant dans ce contexte un élément essentiel.*

*Le regroupement sur un site unique de services actuellement dispersés entraînera une réorganisation et une rationalisation de l'ensemble. L'université doit engager un travail sur l'impact du projet en matière de ressources humaines et un accompagnement des personnels au changement bien en amont du relogement dans les nouveaux bâtiments.*

*L'établissement a fait le choix de localiser la formation et la recherche sur des sites différents. Pour réaliser l'objectif figurant dans le contrat de site de la COMUE de dépasser la coupure actuellement trop marquée entre recherche et formation, l'université devra trouver des moyens concrets pour compenser cet éclatement géographique. L'établissement pourrait également rechercher des espaces susceptibles d'être dédiés à la recherche au sein du pôle Nation.*

*La mission a également identifié des risques, dont certains sont extérieurs à la conduite du projet.*

*Le calendrier de l'opération est très contraint et prévoit que l'université soit installée dans ses nouveaux locaux pour la rentrée 2018. Cette date suppose que chacune des étapes ne prenne pas de retard. Le respect des délais est également conditionné par le départ effectif du site de Nation par l'Office national des forêts (ONF) et l'institut technologique Forêt, Cellulose, Bois-construction ameublement (FCBA). Ce dernier qui doit être relogé à Marne la Vallée devrait quitter les lieux dans des délais assez brefs. L'ONF, dont le transfert est envisagé depuis 2008, peut en revanche utiliser le site jusqu'au 31 décembre 2015. Le non-respect de cette dernière date et l'absence de marges sur l'ensemble du calendrier fragilise l'hypothèse d'une rentrée en septembre 2018.*

*Considérant ce qui précède, la mission de contre-expertise émet un avis favorable avec réserves au projet de construction du pôle Nation pour l'université de Paris 3. »*

### **3. Avis du CGI**

Le dossier d'évaluation socio-économique soumis à la contre-expertise décrit un projet de construction d'un nouveau pôle qui permettrait à l'Université Paris 3 Sorbonne Nouvelle de regrouper ses locaux d'enseignement et de quitter le site amianté de Censier.

Sans pouvoir le considérer comme un dossier d'évaluation socio-économique complet, ce qui ne serait pas réaliste à ce stade, le dossier est conforme au cahier des charges d'un dossier tel que décrit par le décret 2013-2011.

La contre-expertise a pris connaissance avec intérêt des compléments de dossier successifs, mais n'a disposé que d'un mois pour rendre ses conclusions. Le présent avis a été rédigé dans un délai raisonnable. Les experts et le CGI ont donc respecté des délais serrés alors que, de fait, ce dossier est étudié depuis de nombreuses années et qu'il aurait pu être présenté plus tôt en contre-expertise.

Les experts considèrent avoir rendu un avis éclairé et impartial sur la base de l'information qui leur a été fournie. Pour sa part, le CGI considère qu'au vu de la qualité des experts et de leur implication réelle dans la contre-expertise du dossier, le rapport remis constitue une base valable pour éclairer la décision.

Sur la base de ce rapport de contre-expertise, il ressort que les principales forces du projet de construction du pôle Nation sont les suivantes :

- Regroupement de sites d'enseignements et des espaces de documentation ;
- L'abandon du site de Censier, dégradé, et sans possibilité d'entretien ou de maintenance normales en raison de l'amiante ;

Les principales faiblesses du projet et de son évaluation entre recherche et enseignement :

- Un maintien de la séparation géographique entre recherche et enseignement ;
- Une réflexion trop peu aboutie sur le learning center et les évolutions des pratiques numériques pour la consultation documentaire ou ses répercussions sur les formes pédagogiques ;
- Une absence de chiffrage des gains de la mutualisation et du regroupement.

**Au total, en ligne avec les recommandations du rapport de contre-expertise, l'avis du CGI est favorable sous les réserves suivantes :**

- Préciser rapidement les conséquences architecturales du développement affiché des pratiques numériques, puis mettre en place les conditions d'une implication concrète des enseignants-chercheurs dans l'évolution de leurs pratiques ;
- Veiller à la fois à la stabilité du programme et à l'évolutivité des locaux pour pouvoir envisager à l'avenir un rapprochement de la recherche et de l'enseignement ;
- Elaborer un plan pluriannuel d'investissement réaliste qui obligera éventuellement à hiérarchiser les projets par priorité.

Thierry FRANCO