CA de l'Ecole polytechnique du 22 octobre 2015

Pièce S 24 : le Pôle mécanique et les projets immobiliers de l'Ecole

(annexe : projet de convention avec ENSTA Paris Tech)

A/ Situation et contexte

L'établissement public Paris Saclay (EPPS) développe une stratégie immobilière sur la zone d'aménagement concerté «quartier de l'Ecole polytechnique ».

Le schéma directeur prévoit que la limite ouest de l'Ecole corresponde à une ligne nord sud passant immédiatement à l'ouest des nouveaux laboratoires.

Devant cette limite, il est prévu une bande non construite , nommée « *green* », puis, à l'Ouest, des constructions, notamment des logements étudiants et familiaux.

Pour réaliser cela, l'EPPS a demandé et obtenu par arbitrage de l'Etat le transfert foncier au détriment de l'Ecole.

Il est donc prévu la destruction de plusieurs bâtiments de l'Ecole polytechnique :

- Les bâtiments 54 et 29 (surface utile totale 2532 m²) qui abritent l'atelier de mécanique du Laboratoire Louis Le Prince Ringuet (882 m²) et des ateliers, surfaces de stockage et bureaux de la direction du patrimoine immobilier (1650 m²).
- Le bâtiment 64 (surface utile totale 2178m²) qui abrite des magasins et des bureaux pour le service du matériel.
- Les bâtiments 65, 67 et 413 (surface utile totale 1700 m²) qui abritent des laboratoires (principalement le LADHYX (mécanique des fluides) et en complément une partie du LMS (mécanique des solides)

Le total des surfaces utiles destinées à être détruites si l'opération se réalise est donc de 6410 m².

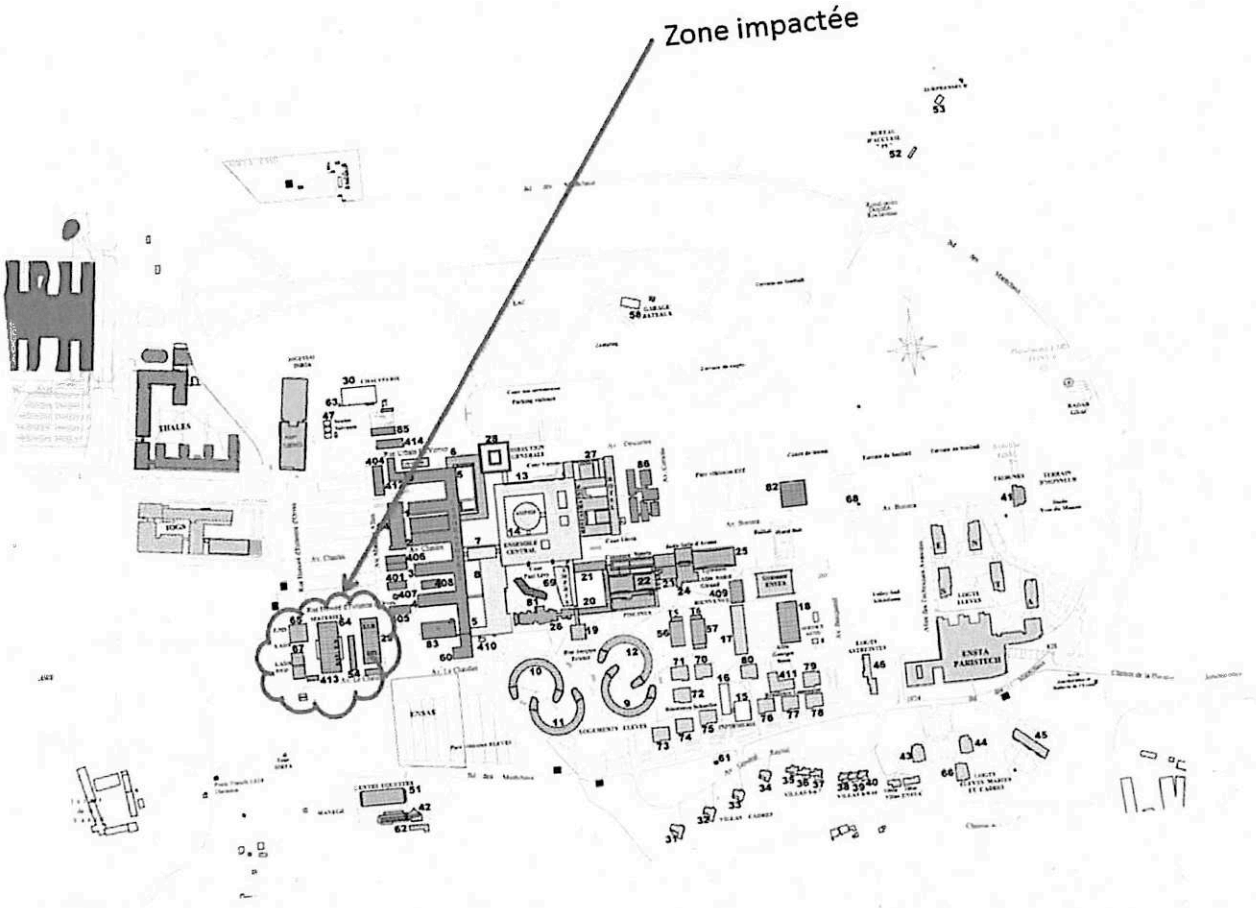
La convention qui lie l'Ecole polytechnique et l'EPPS prévoit d'une part que la destruction est à la charge de l'EPPS ainsi que d'autre part une reconstitution des surfaces (à la charge de l'EPPS) préalable à la destruction. L'EPPS nous dit avoir prévu un budget de 18,5 M€ HT coûts directs travaux dans son projet d'aménagement. Ce montant, auquel s'ajoutent la maitrise d'œuvre et les contrôles, est cohérent avec la surface à reconstruire.

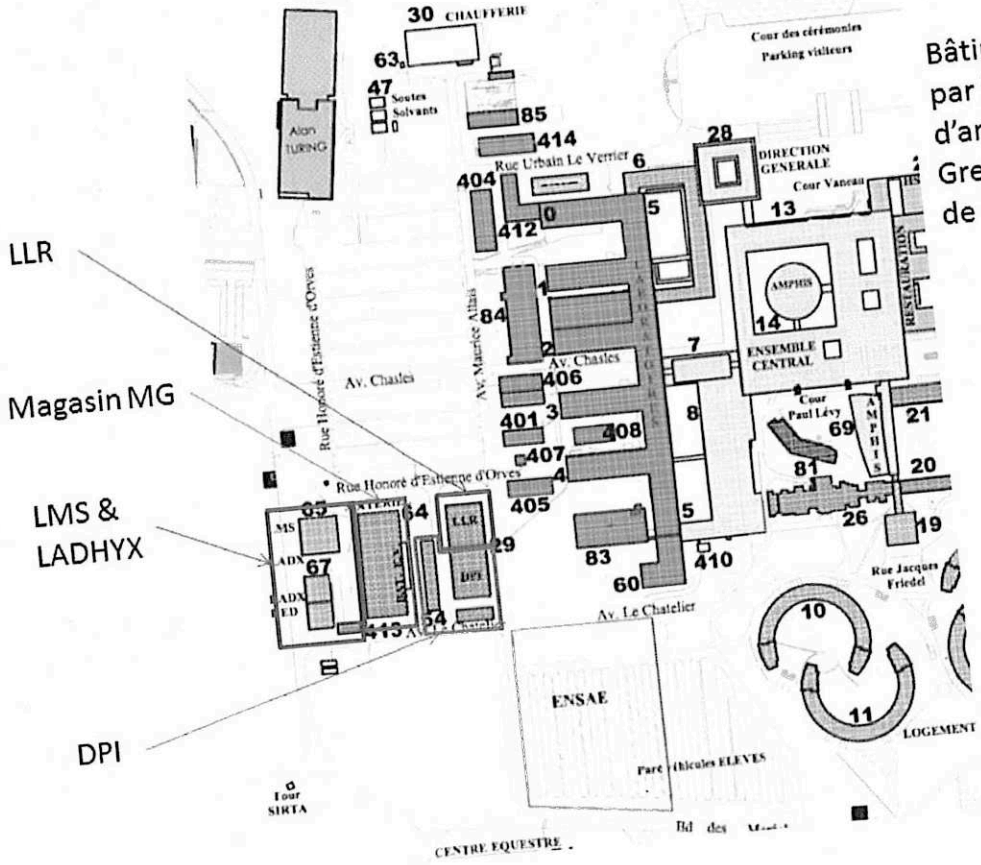
Il serait donc possible de demander un simple remplacement à l'identique.

Le calendrier, au plus court, serait :

- Choix de l'architecte par l'EPPS début 2016
- Dépôt de permis de construire fin 2016
- Début des travaux mi 2017
- Livraison en 2019
- Déménagements fin 2019 ou début 2020

Au-delà cette possibilité de simple reconstitution, l'analyse du dossier conduit l'Ecole à proposer une évolution plus ambitieuse.





LLR

Magasin MG

LMS & LADHYX

DPI

Bâtiments impactés par le projet d'aménagement du Green et construction de logements

B/ Le projet :

L'Ecole souhaite profiter de cette volonté de l'EPPS pour :

- Objectif 1 : Réunir les laboratoires de recherche en mécanique LMS et LADHYX dans un bâtiment qui peut constituer le noyau d'un centre en mécanique très visible ;
- Objectif 2 : Grâce à la libération des surfaces du LMS dans les laboratoires actuels, être en mesure de loger de manière plus cohérente le laboratoire PICM qui est actuellement très réparti en plusieurs implantations disjointes ;
- Objectif 3 : Grâce aux superficies libérées, être en mesure de désaffecter des bâtiments préfabriqués dont la vétusté pose problème (401, 405, 407, 408 total 829 m²)

Une étude a été conduite pour déterminer le besoin en surface pour réinstaller dans un même bâtiment les deux laboratoires LMS et LADHYX et disposer aussi dans ce bâtiment de surfaces d'enseignement expérimental. Ce besoin est de 5000 m².

Par rapport à la surface que l'EPPS doit nous reconstruire, il reste un disponible de 1000 m².

Dans les discussions entre l'Ecole polytechnique et l'ENSTA, il est apparu que l'ENSTA souhaiterait aussi déplacer son laboratoire de mécanique pour venir dans cette construction. Le besoin exprimé par l'ENSTA est de 2000 m². Il est proposé d'utiliser le « disponible EPPS » et d'ajouter 1000 m² financés par l'ENSTA.

Le bâtiment de mécanique serait donc un bâtiment de 7000 m², en première phase.

L'Ecole a demandé que le projet soit conçu avec des possibilités d'extension pour les laboratoires. De plus, l'ONERA a exprimé un intérêt pour implanter certains laboratoires de mécanique dans une extension future du bâtiment. En effet, l'ONERA a le projet de quitter Meudon et Châtillon, pour ne garder que Palaiseau comme implantation en région parisienne. Il y a eu discussion avec le département de mécanique pour définir un projet cohérent où des synergies entre activités de recherche paraissent possibles et cette extension envisagée sur 3500 m² utile s'inscrirait pour conforter le projet global de réalisation d'un pôle de mécanique très visible et de taille mondiale.

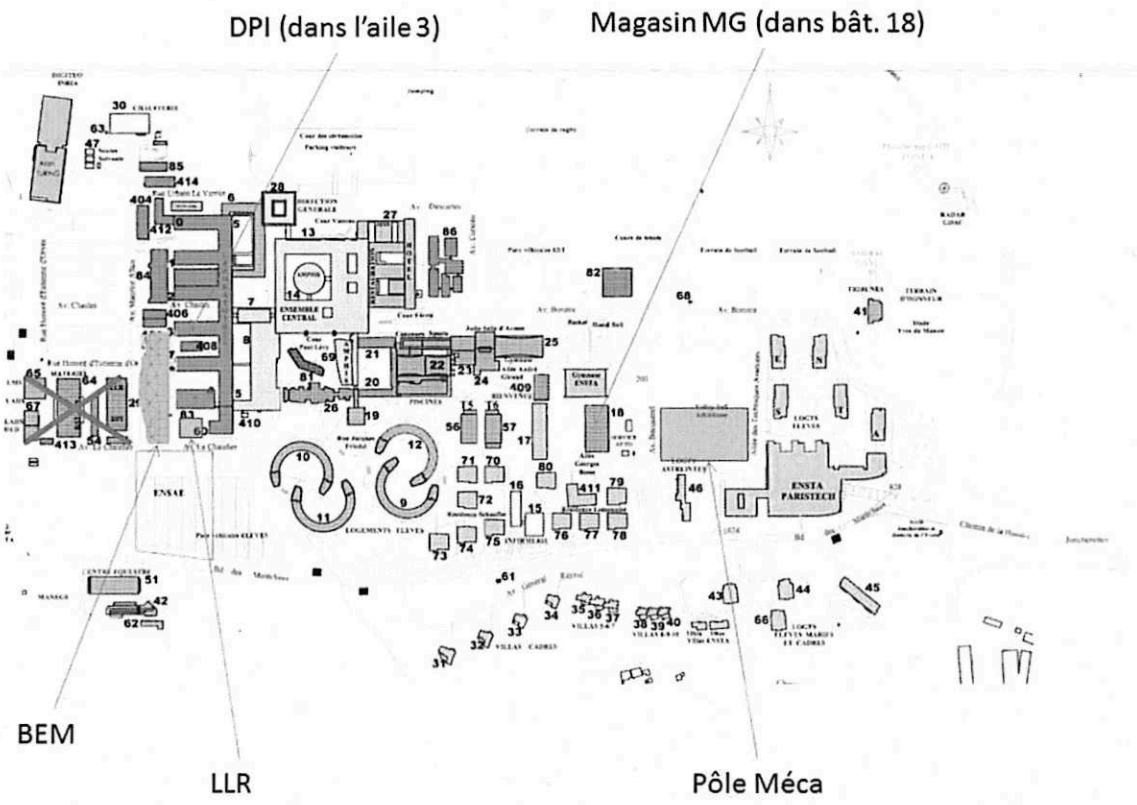
Ceci est réalisé en réinvestissant dans ce bâtiment la totalité de la ressource destinée à compenser les surfaces détruites.

Il faut donc une solution, à charge de l'Ecole, pour le remplacement des surfaces détruites.

- L'atelier de mécanique du laboratoire LLR doit être reconstitué. Le coût est évalué à 2,6 M€
- La direction du patrimoine immobilier : compte tenu du dimensionnement de cette direction, à l'horizon fin 2019, l'Ecole a identifié des possibilités d'installation dans des surfaces existantes qui seront libérées (une partie des surfaces libérées par le LMS)
- Les magasins d'habillement et de stockage divers (dont mobilier) sont à reconstituer. Ce serait possible en utilisant des surfaces qui peuvent être libérées dans le bâtiment du service auto avec une extension modérée (500 M²). L'ensemble est évalué à 2,5 M€

Une fois ces opérations de relogement acquises, il reste dans les laboratoires, des surfaces libérées qui permettent d'atteindre les objectifs 2 et 3.

Le projet permet donc d'atteindre les trois objectifs, moyennant un effort d'investissement supplémentaire de 5 M€. Il est proposé de financer cela grâce à 3 M€ sur la campagne de levée de fonds n°1 et 2 M€ sur la campagne de levée de fonds n°2.



Une autre façon de regarder cette opération consiste à en étudier l'impact par fonction.

	SU 2014	SU 2020
Laboratoires de mécanique LMS + LADHYX	4455 m² répartis en de nombreux bâtiments	5000 m² regroupés
Autres laboratoires	829 m² locaux provisoires vétustes à supprimer	1200 m² dans le « peigne » des laboratoires
Direction du patrimoine et de l'immobilier	1650 m²	850 m² dans aile 3 du bâtiment des laboratoires
Magasins du service du matériel	2178 m²	1800 m² par restructuration et extension du bâtiment service automobile
Atelier mécanique LLR	882 m²	930 m² neufs
Total	***9994 m²***	***9780 m²***

On voit que l'on consacre un effort tout particulier pour augmenter les surfaces de laboratoire et améliorer la cohérence des implantations et la qualité des locaux.

En contrepartie, L'Ecole poursuit son effort considérable de rationalisation des surfaces de soutien. Cet effort est supportable car principalement réalisé par une optimisation des surfaces de magasin et une réduction des surfaces d'atelier de la direction du patrimoine immobilier tenant compte des besoins et du dimensionnement prévisible à l'horizon 2019-2020.

Par ailleurs, l'offre faite à l'ENSTA d'utiliser 1000 m² construits par l'EPPS au titre de la reconstruction du patrimoine de l'Ecole polytechnique pourrait trouver sa contrepartie dans une pérennisation de l'implantation de l'Ecole polytechnique dans le bâtiment principal de l'ENSTA (actuellement hébergement du centre de recherche en gestion, dans le futur, salles d'enseignement et/ou installation de recherche en robotique en synergie avec le laboratoire de l'ENSTA).

L'impact financier en fonctionnement est estimé neutre pour sa part : en effet, il s'agit d'une reconstitution de superficies avec simultanément mise aux bonnes normes en termes de consommation énergétique notamment.

C/ Plan d'action

Si le conseil approuve cette proposition, les étapes prochaines sont :

1) Signature d'un accord avec la Fondation pour approuver le projet et son financement
2) Signature d'une convention avec l'EPPS et l'ENSTA ParisTech. Cette convention devra préciser les modalités de réalisation de l'opération de construction du nouveau bâtiment de mécanique, le calendrier et l'engagement sur les transferts de propriété qui garantissent la pleine propriété de L'Ecole sur ses locaux et terrains. La convention prévoira, en particulier, que l'EPPS acceptera les terrains et les bâtiments en l'état et que les frais de destruction sont à sa charge. Cette convention engagera aussi l'Ecole sur le transfert des bâtiments destinés à être détruits. L'EEPS en tant qu'aménageur assurera la maîtrise d'ouvrage du projet.
3) Signature d'une convention entre l'ENSTA ParisTech et l'Ecole polytechnique pour régler les questions relatives au partage du bâtiment nouveau de mécanique et les échanges de surface. Le projet de cette convention est présenté en annexe.
4) Lancement de la réalisation du nouvel atelier de mécanique du LLR
5) Lancement de la restructuration du bâtiment « service automobile »

Les déménagements LADHYX + LMS interviendront vers fin 2019, suivis, en 2020 des déménagements DPI et laboratoires dans ces locaux libérés.

Délibération

Le conseil d'administration approuve le projet présenté, et, sous réserve d'un accord de la Fondation sur le financement, autorise l'Ecole à conclure les conventions nécessaires et à conduire sa part du plan d'action.

CONVENTION
DE DROIT D'USAGE DE SURFACES IMMOBILIERES

Entre

l'ENSTA ParisTech
Etablissement public national à caractère administratif, sous tutelle du Ministère de la défense,
située 828 Boulevard des Maréchaux, 91762 Palaiseau Cedex,
représentée par Madame Elisabeth CREPON, Directrice

et

l'ECOLE POLYTECHNIQUE
Etablissement public à caractère scientifique, culturel et professionnel – Grand établissement, sous tutelle du Ministère de la défense
située Route de Saclay, 91128 Palaiseau Cedex,
représentée par Monsieur Jacques BIOT, Président

Etant préalablement exposé :

L'Ecole polytechnique et l'ENSTA Paristech sont liées par une convention d'association signée le 5/10/2015 destinée notamment à favoriser la coopération de leurs équipes. Dans ce cadre, les deux établissements souhaitent la réalisation d'un bâtiment pour abriter des activités de recherche en mécanique. Ce bâtiment devrait faire environ 7000 m² de surface utile, dont environ 6 000 m² seront la propriété de l'Ecole polytechnique et environ 1 000 m² la propriété de l'ENSTA ParisTech.

Par ailleurs, l'ENSTA ParisTech a besoin d'environ 2 000 m² pour ses activités de recherche dans le domaine, qu'il serait pertinent de grouper dans le même bâtiment.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1er - Objet de la Convention

La présente convention (ci-après désignée la « Convention ») précise les conditions dans lesquelles l'ENSTA ParisTech et l'Ecole polytechnique s'accordent mutuellement des droits d'usage de surfaces appartenant à l'un et à l'autre des deux établissements

Article 2 – Obligations des parties

2.1 - L'Ecole polytechnique accorde un droit d'usage à l'ENSTA ParisTech pour une surface d'environ 1 000 m² dans le nouveau bâtiment réalisé pour abriter les activités de recherche en mécanique. Ces 1 000 m² correspondent à une partie des surfaces dont l'Ecole polytechnique est propriétaire et seront exclusivement destinés à des activités de recherche.

2.2 - Symétriquement, l'ENSTA accorde à l'Ecole polytechnique un droit d'usage pour une surface d'environ 500 m2 dans le bâtiment principal de l'ENSTA ParisTech pour des activités de recherche et d'enseignement, ainsi que l'accès à environ 70 places de parking dans son parc de stationnement souterrain.

2.3 - Le périmètre exact des surfaces objet des droits d'usage ainsi accordés, accompagné des plans correspondants seront annexés à la présente convention dès réalisation du bâtiment, compte tenu de l'exacte répartition et affectation des locaux à chaque établissement dans ce nouveau bâtiment.

Article 3 – Modalités financières

Ces droits d'usage réciproques sont accordés à titre gracieux.

Article 4 – Conditions d'occupation des surfaces accordées - Charges

4.1 - Chaque établissement supportera les charges de fonctionnement correspondant aux surfaces dont il est propriétaire, notamment s'agissant des fluides, de l'entretien courant des locaux (éclairage, chauffage…) ou de la mise aux normes techniques, à l'exception d'éventuelles dépenses exceptionnelles de fluides pour les besoins de la recherche.

4.2 - Chaque établissement devra pendant toute la durée de l'occupation conserver en bon état les locaux mis à sa disposition et tous les aménagements qu'il aura apportés, de manière à garantir la permanence de leur exploitation et la qualité de leur aspect.

4.3 - Les établissements ne sont pas autorisés à réaliser des travaux de quelque nature que ce soit dans les locaux qu'ils occupent au titre des droits d'usage accordées sans l'accord exprès et écrit de l'établissement propriétaire.

4.4 - Les établissements conviennent que les équipements techniques et le mobilier installés dans les locaux mis à disposition sont des biens meubles qui demeurent la propriété de l'établissement occupant des surfaces accordées pendant la durée de l'occupation. En conséquence, chaque établissement assume toutes les charges, entretien, réparations et impositions afférentes à ces installations.

4.5 - Chaque établissement aura le droit de visiter les locaux accordées dont il est propriétaire ou de les faire visiter par son architecte ou son mandataire pour s'assurer de l'usage fait de ces derniers ou programmer des travaux d'entretien ou de réparation, sous réserve de respecter un préavis de quinze (15) jours.

Article 5 - Durée

La présente convention est conclue pour une durée de 30 années à compter de la mise à disposition des surfaces objet des droits d'usage accordés.

Article 6 – Evolution de la Convention

Toute évolution de la Convention donnera lieu à concertation entre les établissements et fera l'objet d'un avenant signés des parties.

Article 7 - Litiges

En cas de difficulté dans l'interprétation ou l'exécution de la Convention et également préalablement à toute éventuelle dénonciation anticipée de la convention dans les conditions définies à l'article 8 de la Convention, un consensus sera recherché entre les établissements dans le cadre du comité de pilotage de l'association de l'ENSTA ParisTech à l'Ecole polytechnique prévu dans la convention d'association signée entre les parties le 5 octobre 2015.

En cas de désaccord persistant, celui-ci sera porté pour arbitrage au comité stratégique de l'association.

A défaut d'accord trouvé entre les parties après intervention du comité stratégique, le litige sera soumis, par la partie la plus diligente, au tribunal territorialement compétent.

Article 8 - Résiliation de la convention

8.1 - La convention pourra être dénoncée, à l'initiative d'une des parties, avec un préavis d'un (1) an. L'intention de dénoncer la convention devra être motivée par écrit et reposer sur des motifs

sérieux et détaillés. Elle fera obligatoirement l'objet d'un examen lors d'une réunion du comité de pilotage de la convention d'association entre les parties du 5 octobre 2015, qui devra se tenir dans un délai maximum de deux (2) mois.

8.2 - La convention pourra être résiliée par l'une des parties, en cas d'inexécution par l'autre partie d'une quelconque des obligations lui incombant selon les termes de la convention, douze (12) mois après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à moins que dans ce délai la partie défaillante n'ait satisfait à ses obligations ou n'ait apporté la preuve d'un empêchement consécutif à un cas de force majeure entendu au sens de l'article 1148 du code civil et de la jurisprudence française.

L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas la partie défaillante de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation et ne saurait en aucun cas être interprété comme une renonciation de l'autre partie à l'exercice de ses droits et à d'éventuels dommages et intérêts.

Article 9 - Cession de la convention

La convention est conclue en considération des parties. En conséquence, chaque partie, s'interdit de céder ou transférer à un tiers, directement ou indirectement, partiellement ou intégralement, la convention et les droits et obligations qui en découlent.

Article 10 – Droit applicable

La présente convention est soumise au droit français.

La présente convention est établie en deux exemplaires originaux.

Fait à Palaiseau, le

Pour l'ENSTA
Mme Elisabeth CREPON, directrice

Pour l'Ecole polytechnique
M. Jacques BIOT, président