

## ANNEXE 12

### LE « PROJET POLIVEAU » POUR PARIS 3 ET LE MUSÉUM

Le « Projet Poliveau » présenté ci-dessous vise à la fois à **proposer un plan précis pour l'évolution des implantations de Paris 3**, avec un triple objectif :

- s'inscrire dans la logique de regroupement et de « rationalisation des implantations » proposée au chapitre 5,
- mettre en place rapidement des locaux qui permettront de quitter le site de Censier pour y mener les travaux de démolition-reconstruction,
- et fixer le choix des implantations définitives de Paris 3, après retour sur le site de Censier reconstruit, en articulant le mieux possible le schéma d'implantation définitif et celui de la période transitoire,

et à **proposer aussi un projet immobilier intéressant pour le Muséum national d'histoire naturelle**, affectataire de l'îlot Poliveau.

Un travail détaillé a été mené avec les deux établissements, incluant une analyse en profondeur de leurs besoins et des « efforts » demandés à chacun d'eux. Ceci a permis d'arriver à une situation où **la présidente de Paris 3 et le directeur général du Muséum ont donné leur accord sur le Projet**.

**A.12.1.** Décrivons d'abord le Projet dans ses grandes lignes. Il est étalé sur dix ans, jusqu'en 2020 :

- Il consiste à **construire d'abord, d'ici à 2015, sur l'îlot Poliveau** des bâtiments qui permettront d'accueillir la majorité des activités de Paris 3 et abriteront notamment la bibliothèque – de façon définitive – et les grands amphis – ainsi que quelques bâtiments pour le Muséum.
- Pendant la **période 2015-2020 durant laquelle le site de Censier sera démoli et reconstruit** – en site libéré – Poliveau sera le centre principal de Paris 3.
- En 2020, une partie des activités de Paris 3 reviendront sur Censier, libérant sur Poliveau des locaux qui seront disponibles pour le Muséum.

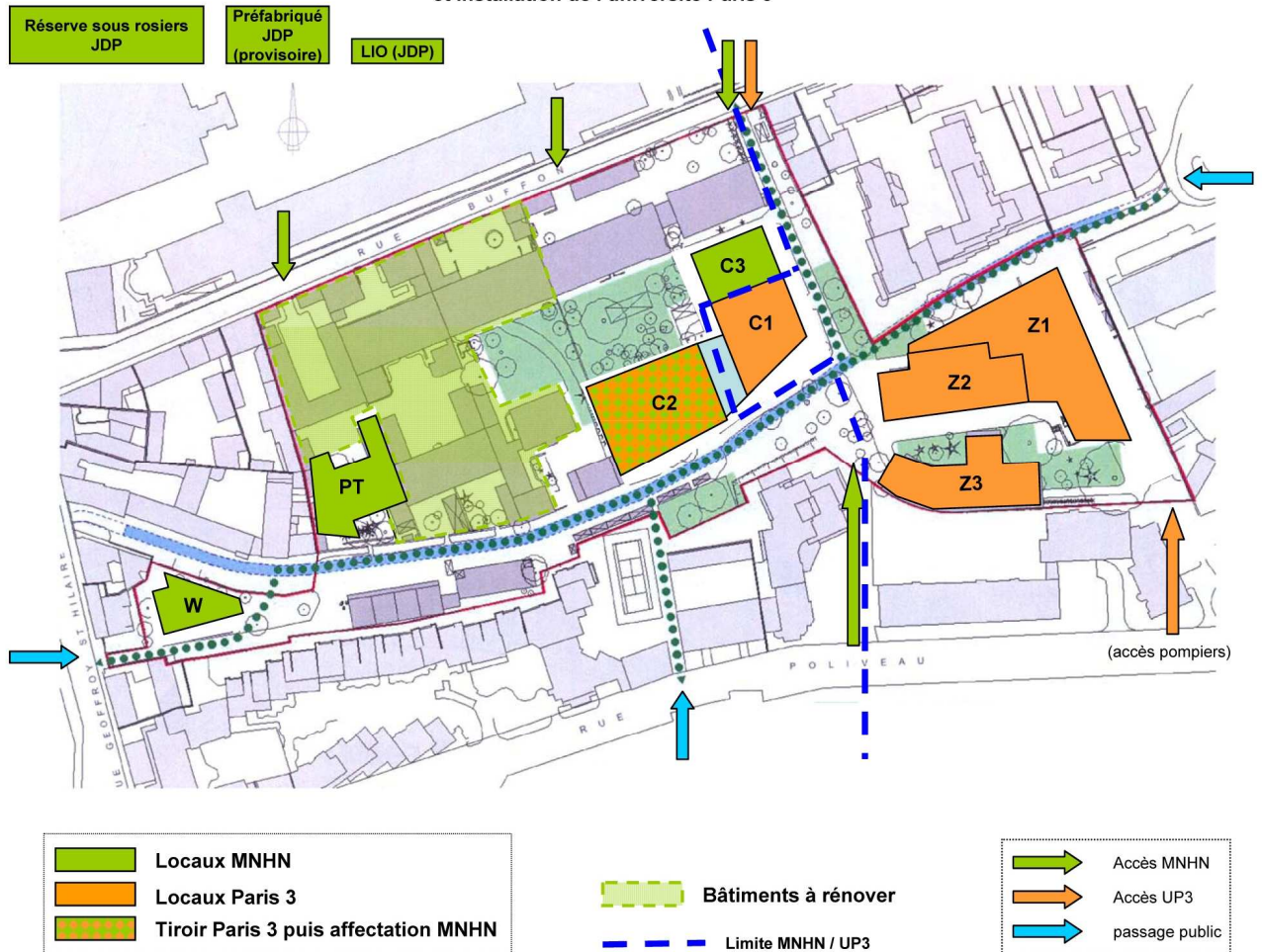
Le tableau ci-dessous et le schéma de la page suivante donnent une vision plus précise du Projet et les principales données chiffrées.

- Le Projet inclut la démolition d'un certain nombre de bâtiments existants sur l'îlot Poliveau (pour une surface de 9 800 m<sup>2</sup> SHON).
- Les bâtiments Z1, Z2, Z3 et C1 seront affectés à Paris 3 à titre définitif (pour 25 000 m<sup>2</sup> en tout).
- Les bâtiments C3, PT (Plateformes) et W seront affectés au Muséum (pour 7 000 m<sup>2</sup> en tout).
- Le bâtiment C2 (10 800 m<sup>2</sup>) sera occupé par Paris 3 entre 2015 et 2020, puis occupé par le Muséum (pour une surface de 10 800 m<sup>2</sup>).
- Enfin, le Projet inclut la réhabilitation de certains bâtiments existants du Muséum sur l'îlot Poliveau, et la construction sur le site voisin du Jardin des Plantes (JDP) de trois bâtiments (deux bâtiments dits « LIO » et « réserve sous rosiers » et un préfabriqué, pour 5 700 m<sup>2</sup> en tout).

Bâtiments	Surfaces (m <sup>2</sup> SHON)	Date d'achèvement	Occupant
Démolitions sur Poliveau	- 9 820	2013	Muséum
Bâtiment C1	6 000	2015	Paris 3
Bâtiment C2	10 850	2015	de 2015 à 2020 : Paris 3 Muséum après 2020
Bâtiment C3	2 000	2015	Muséum
Bâtiment PT	3 190	2014	Muséum
Bâtiment W	1 720	2013	Muséum
Bâtiment Z1	11 500	2015	Paris 3
Bâtiment Z2	3 000	2015	Paris 3
Bâtiment Z3	4 400	2015	Paris 3
Bâtiment LIO (JDP)	950	2012	Muséum
Bâtiment préfabriqué (JDP)	1 700	2013	Muséum
Galerie sous rosiers (JDP)	3 000	2014	Muséum

Réaménagement de l'îlot Buffon-Poliveau - Rénovation du MNHN  
et installation de l'université Paris 3

22/12/2009



**A.12.2.** Pour ce qui concerne plus précisément Paris 3, le Projet s'appuie sur une remise à jour détaillée de l'évaluation des besoins en surfaces de l'établissement réalisée début 2009 par Paris 3, l'EPCJ et le rectorat de Paris.

Dans le scénario proposé, **Paris 3 sera regroupée à partir de 2020 sur deux sites** :

- le site Censier-Poliveau, avec deux ensembles de bâtiments neufs (Poliveau ouvert en 2015 et Censier ouvert en 2020), à moins de cinq minutes à pied l'un de l'autre ;
- et le site « Sorbonne », Paris 3 conservant deux implantations de prestige en Sorbonne et rue de l'école de médecine, à moins de trois minutes à pied l'une de l'autre.

Au final, le Projet présente donc **une solution « optimale » pour l'implantation définitive de Paris 3**. Il se présente aussi de façon très favorable pour la période transitoire :

- pendant la période où Paris 3 devra quitter Censier (2015-2020), son site principal sera très proche, sur Poliveau ;
- la bibliothèque ne bougera qu'une fois, pour s'installer en 2015 et de façon définitive dans des locaux neufs sur Poliveau ;
- le besoin en « locaux tampons » hors-sites sera limité à 2 000 m<sup>2</sup> de locaux banalisés (bureaux pour des services administratifs), qu'il faudra s'efforcer bien sûr de trouver aussi près que possible du site Censier-Poliveau.

Il est utile aussi de comparer le Projet présenté ici avec le « scénario Bastille » qui avait été élaboré début 2009 pour Paris 3, et que j'avais évoqué dans le rapport intermédiaire. Les principaux éléments de comparaison sont les suivants :

- dans le « projet Bastille », le départ de Censier serait probablement possible un an plus tôt (en 2014, avec retour sur Censier en 2019)<sup>84</sup> ;
- cependant, le Projet présenté ici est beaucoup plus compact, pendant la période intermédiaire et dans le schéma d'implantation définitif ; il permet de déménager une seule fois la bibliothèque, et évite de devoir trouver des locaux tampons « complexes » (typiquement : avec des amphis) ;
- le Projet renforce aussi la continuité territoriale du PRES Université Paris Cité, alors que le Projet Bastille aurait amoindri son identité territoriale ;
- enfin, le Projet présenté ici est considérablement moins coûteux que le « projet Bastille ».

**A.12.3.** L'examen du Projet « vu du Muséum » mérite une analyse précise. Tout d'abord, l'évaluation des besoins du Muséum en surfaces – et en réhabilitation de bâtiments existants – a fait l'objet ces derniers mois de nombreuses discussions avec la direction du Muséum et de plusieurs visites sur place, avec l'EPCJ et le rectorat de Paris. Il faut souligner que le Muséum a élaboré un projet de schéma directeur immobilier qui a constitué un point d'appui utile pour ces discussions et analyses. Les motivations des besoins de surfaces supplémentaires et de réhabilitations de locaux sont multiples : exigüité et parfois inadéquation des locaux existants, impératifs de mise en sécurité, besoins liés aux activités muséales et à l'ouverture de certains bâtiments au public, ou à l'amélioration des conditions de stockage et d'utilisation des collections, ou au développement des activités de recherche.

Il faut savoir aussi que le Muséum avait élaboré et proposé début 2009 au MESR un projet immobilier important. Dans ses grandes lignes, ce « projet du Muséum » se déclinait de la façon suivante :

- Le projet devait reposer sur un partenariat de longue durée (30 ans) avec un partenaire privé, qui aurait construit et géré sur l'ilôt Poliveau deux immeubles de bureaux.
- Ce partenariat permettait, sans financement supplémentaire venant de l'État ou du Muséum, de mener sur l'ilôt Poliveau des travaux (pour un montant de 50 M€) permettant de :
  - démolir des bâtiments existants, vétustes et largement inadéquats, pour une surface de 8 000 m<sup>2</sup> ;
  - construire les immeubles de bureaux exploités par le partenaire privé (14 000 m<sup>2</sup>) ;
  - construire pour le Muséum deux bâtiments neufs, un immeuble de « plateformes techniques » de 3 200 m<sup>2</sup> et un bâtiment dit « des collections » de 13 000 m<sup>2</sup>.

Vu du Muséum, l'impact du Projet proposé ici s'analyse donc dans les termes suivants :

- Ponctuellement, l'État refuse d'engager un projet pour lequel le Muséum ne demandait pourtant aucun financement, et qui permettait à l'établissement de disposer de 16 200 m<sup>2</sup> de bâtiments neufs sur l'ilôt Poliveau en y démolissant 8 000 m<sup>2</sup> de bâtiments vétustes.
- Dans la durée, le Muséum peut considérer qu'il va « perdre sur deux tableaux ». D'une part, une portion significative de la parcelle Poliveau, qui lui est affectée aujourd'hui, sera affectée à Paris 3 ; d'autre part, le « reliquat de constructibilité » sur le site, qui aurait été d'environ 10 000 m<sup>2</sup> après réalisation du *projet du Muséum*, sera pratiquement réduit à zéro après la réalisation du Projet proposé ici.
- Temporairement, la situation sera inconfortable entre 2012 et 2020 pour plusieurs équipes du Muséum, avec parfois des déménagements multiples et des périodes d'hébergement dans des locaux tampons, sur site ou hors-site. Cet inconfort aurait aussi existé dans le cadre du *projet du Muséum*, mais il sera accru et durera plus longtemps dans le cadre du Projet proposé ici.
- Enfin, autre « préjudice » non pérenne : dans le Projet présenté ici, le Muséum bénéficiera *in fine* d'un gain de surfaces de 8 000 m<sup>2</sup> sur l'ilôt Poliveau, mais seulement en 2020 alors qu'il pouvait espérer bénéficier du même gain de surface dès 2016 ou 2017 dans le *projet du Muséum*.

---

<sup>84</sup> Je suis conscient que ceci n'est pas indifférent : passer un an de plus sur Censier – où la présence d'amiante rend problématique, voire impossible, la moindre petite intervention de travaux – représente un effort sensible pour les personnels de Paris 3.

Face à ces éléments de « préjudice », le Projet proposé ici fait aussi apparaître **une « compensation » très substantielle** :

- D'une part, le Projet prévoit donc un « point d'arrivée » équivalent à celui du *projet du Muséum*, avec *in fine* le même gain de surfaces sur l'îlot Poliveau.
- En outre, le Projet inclut les opérations suivantes au bénéfice du Muséum :
  - la construction sur le Jardin des Plantes de deux bâtiments complémentaires, le LIO de 950 m<sup>2</sup> et une galerie souterraine dite « sous rosiers » de 3 000 m<sup>2</sup> (et d'un préfabriqué pour une surface de 1 700 m<sup>2</sup>) ; ces deux bâtiments sont non seulement justifiés du point de vue des besoins du Muséum dans la durée, mais ils joueront aussi un rôle essentiel pour faciliter les relogements provisoires au cours de la période 2012-2020 et réduire le recours à des locaux tampons hors site ;
  - la réhabilitation, sur l'îlot Poliveau, des bâtiments anciens dont la conservation a été recommandée par l'étude patrimoniale réalisée par le Muséum (avec un financement de 12 M€, conforme aux demandes de l'établissement).

Enfin, il faut noter que le Projet inclut pour le Muséum un risque spécifique : le Muséum se retrouverait dans de très grandes difficultés et pourrait s'estimer spolié si, en 2020, à l'achèvement des travaux de Censier, l'Université Paris 3 refusait de libérer le bâtiment C2 qu'elle aura occupé depuis 2015. Le MESR a donc une obligation de bon achèvement du Projet, qui porte non seulement sur la réalisation de l'ensemble des opérations immobilières mais aussi sur la libération par Paris 3 du bâtiment C2 pour qu'il puisse être occupé par le Muséum à partir de 2020. Pour réduire drastiquement ce risque, je recommande de procéder de la façon suivante, qui reçoit l'accord du Muséum et de Paris 3 :

- mettre en place dès 2010 une convention tripartite entre le MESR, Paris 3, le Muséum et l'EPCJ pour fixer les grands principes de l'ensemble du Projet, en prévoyant que cette convention sera régulièrement actualisée par avenant, notamment en 2015 avant l'installation de Paris 3 sur l'îlot Poliveau ;
- **affecter le bâtiment C2 au Muséum dès son achèvement**, en 2015, en mettant en place entre le Muséum et Paris 3 une convention concernant l'occupation de ce bâtiment ; cette convention prévoira notamment que l'occupation du bâtiment par Paris 3 ne sera consentie à titre gratuit que sur une période limitée dans le temps, dont le terme sera lié à la mise à disposition de Paris 3 des locaux de Censier reconstruits.

**A.12.4.** Le Projet a fait l'objet d'une analyse détaillée par les équipes de l'EPCJ, en prenant en compte la totalité des éléments :

- un calendrier précis et réaliste de toutes les étapes du Projet,
- les coûts et les délais des études, des travaux de démolition, de construction, de réhabilitation (et de réaménagement des bâtiments C2 et Z1 qui changeront partiellement de destination en 2020) ;
- les coûts de location de locaux tampons hors-site – 2 000 m<sup>2</sup> pour le Muséum entre 2012 et 2020 et 2 000 m<sup>2</sup> pour Paris 3 entre 2015 et 2020 – et les coûts des déménagements.

Il apparaît que, tout en incluant les coûts des opérations intéressant le Muséum, le Projet Poliveau proposé ici est **beaucoup moins onéreux que le « scénario Bastille »** qui concernait seulement Paris 3. On fait d'une certaine façon « deux opérations pour le prix d'une », et avec une bien meilleure utilisation des terrains dont le MESR est propriétaire que si on en laissait l'usage pendant 30 ans à un promoteur privé. Les deux grands facteurs d'économie sont liés d'une part au fait que, sur l'îlot Poliveau, le foncier appartient déjà à l'État, d'autre part au fait que le Projet permet de réduire au minimum le besoin de locaux tampons – et d'éviter d'avoir recours à des locaux tampons complexes avec des aménagements lourds pour des amphis ou des bibliothèques.