



PREMIER MINISTRE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Secrétariat général
pour l'investissement
en charge de France 2030

Paris, le 05.11.2024

Le Secrétaire général
Dossier suivi par Pascal GAUTIER
contre-expertise@pm.gouv.fr
Réf : ML/PG/n°563

Avis 2024-n°149

<u>Avis du SGPI</u>	
Projet de rénovation de la Cité des Sciences et de l'Industrie	
Ministères concernés :	<ul style="list-style-type: none">- Ministère de la Culture- Ministère de l'Economie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique- Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche.
Date de réception du dossier :	17 mai 2024
Date du rapport ESE :	18 octobre 2024
<u>Synthèse de l'évaluation socio-économique</u>	
Coût total du projet examiné (Financement État selon le décret 2013-1211)	<ul style="list-style-type: none">- Coût Actualisé compris entre 980 M€ et 1400 M€ selon le scénario retenu
VAN socio-économique	<ul style="list-style-type: none">- Comprise entre 15 M€ et 600 M€ selon le scénario retenu
Principaux bénéficiaires	<ul style="list-style-type: none">- Gains environnementaux- Plaisir de visite- Actions pédagogiques- Trajectoires universitaires et professionnelles- Gain de productivité
Dimensionnement du financement de l'Etat	<ul style="list-style-type: none">- Rénovation et densification du bâtiment principal (dont le remplacement des façades)- Construction d'un bâtiment neuf de 35 000 M2
Calendrier	<ul style="list-style-type: none">- Durée des travaux : 10 ans- Date de démarrage : 2029

1. Contre-expertise réalisée

Le calendrier de la contre-expertise réalisée pour l'essentiel entre juin et octobre 2024, est cohérent avec le planning fixé par le ministère de la Culture pour disposer de l'avis du SGPI préalablement aux arbitrages budgétaires nécessaires au financement de ce projet.

Le SGPI a nommé pour mener cette contre-expertise deux contre-experts pour leurs compétences après avoir préalablement vérifié leurs déclarations d'intérêt.

Le SGPI a transmis le dossier initial aux contre-experts le 17 mai 2024, complété d'éléments en réponse aux questions qu'ils ont posées au porteur de projet.

Les conclusions du rapport de contre-expertise m'ont été présentées par les contre-experts le 18 octobre 2024.

Dans l'ensemble, si le cadre général évaluatif est à peu près respecté, le rapport d'évaluation ne parvient que partiellement à rendre compte de l'ensemble des dimensions de ce projet, dont la nature soulève par ailleurs de réelles difficultés méthodologiques.

Le SGPI tient à souligner la démarche pertinente du ministère de la Culture d'avoir souhaité disposer de l'avis du SGPI, très amont pour éclairer sa décision sur ce projet.

2. Avis du SGPI

La Cité des sciences est un objet original sous la double tutelle du ministère de la Culture et de celui de l'Enseignement et de la Recherche. Sa vocation depuis sa création au milieu des années 80 est de transmettre un savoir scientifique et technique autant qu'une forme d'éducation à l'esprit critique. La CSI est située au sein du Parc de la Villette: un ensemble de 55 hectares comprenant lieux culturels, services et espaces verts.

Depuis 1986, trois des travées du bâtiment principal sont occupées par la Cité des sciences. La quatrième travée fut temporairement occupée de 2016 à 2021, puis de nouveau depuis le printemps 2024, les deux fois par un complexe de restauration et de divertissements. Différents bâtiments, comme la Géode, complètent ce bâtiment principal, dont une majeure partie à des fins uniquement tertiaires. La Cité des sciences propose des expositions, des conférences, de nombreuses médiations permettant des expériences approfondies, un Fab Lab, une bibliothèque, une Cité des enfants, une Cité des métiers... Son offre vise un public très diversifié, des plus petits aux plus seniors, du plus familial au plus professionnel, du jeune adulte du 19e au touriste international. Son succès est remarquable et le nombre de visiteurs a déjà rattrapé celui d'avant la crise du COVID et poursuit son ascension.

L'évaluation socio-économique (ESE) contre-expertisée est celle du projet de rénovation des bâtiments et des installations. Plusieurs options ont été étudiées. D'une part, il s'agit de trancher entre un projet mené avec fermeture complète de la Cité et un projet mené avec fermeture phasée. Il s'agit également de décider de l'opportunité d'un élargissement du projet visant à la fois une densification du bâtiment principal et une valorisation des bâtiments tertiaires rendus ainsi disponibles par leur location. Enfin dans une dernière option, la construction d'un nouveau bâtiment aux mêmes fins, compte tenu de l'espace actuellement disponible et qu'une modification du PLU rendrait disponible, est envisagée.

Il est apparu tout d'abord à la contre-expertise que l'état du bâtiment et des installations nécessite une rénovation profonde. La dégradation observée, malgré des interventions correctives répétées, des fermetures de certaines zones pour des raisons de sécurité, notamment autour des façades qui menacent de se détacher, justifie largement un projet de rénovation. La présence d'amiante, ainsi que la performance énergétique devenue catastrophique, justifient également une mise aux normes demandant de lourds travaux. Ces constats d'obsolescence généralisée du site soulèvent d'une part, un risque de sécurité des biens et des personnes mais également un risque pour l'exploitation avec une augmentation des aléas et dysfonctionnements, susceptibles d'induire des fermetures à répétition au public. Ils pèsent de plus en plus lourdement sur les charges de l'établissement et pourraient compromettre son exploitation. Compte tenu de la taille du bâtiment (plus de 180 000m², soit 1,8 fois le CNAC Georges Pompidou), le coût d'un tel projet est considérable (dans l'option préférée par l'ESE, il dépasse le milliard d'euros 2023).

La contre expertise souligne la volonté d'Universcience de mesurer, d'évaluer la contre partie socio économique de cet investissement. Les valeurs actualisées socio économiques, calculées dans tous les scénarios apparaissent positives et proposent une hiérarchie claire entre les différents scénarios.

Les contre experts en soulignent cependant les imperfections, les manques et les incertitudes. D'une façon globale, les valeurs socio économiques projetées apparaissent sous évaluées. La valeur du site pour le quartier, le 19e arrondissement et son avenir, pour la Ville de Paris, pour la France plus généralement avec l'apport de touristes internationaux et l'image de marque que la Cité offre, ne sont pas considérées. La valeur intrinsèque du bâtiment qualifiée de valeur « monumentale du bâtiment », n'est pas non plus abordée dans l'ESE.


L'analyse socio-économique proposée a cependant permis à la contre-expertise un arbitrage clair sur l'ensemble des scénarios proposés:

- Favoriser le scénario de fermeture phasée, renforcée par la présence de la quatrième travée occupée par un tiers qui rend quasiment impossible une véritable fermeture complète ;
- Renforcer la densification du bâtiment principal pour optimiser la surface disponible ;
- Abandon du projet de construction neuve, compte tenu de la situation actuelle du marché de l'immobilier de bureau, particulièrement dans ce secteur. Ce scénario permet par ailleurs de réduire de façon notable le coût d'investissement du projet (- 200 M€).

A ce stade de l'instruction, compte tenu de la date probable de démarrage du projet (2029) et des montants projetés, son financement n'est pas sécurisé. Une fiabilisation du scénario retenu et son chiffrage en seront un préalable.

Au global, le SGPI émet un avis favorable sur le projet de « Rénovation de la Cité des Sciences et de l'Industrie » assorti des recommandations suivantes:

- Approfondir le scénario central recommandé par les contre-experts (fermeture phasée et abandon du projet de construction neuve) en optimisant notamment le dimensionnement des surfaces réservées à l'accueil des personnels dans le cadre de la nouvelle circulaire du Premier Ministre de février 2023 ;
- Associer le plus tôt possible la Direction de l'Immobilier de l'Etat à ces réflexions dans le prolongement des échanges sur le schéma directeur immobilier d'Universciences;
- Explorer d'autres sources de financement, parmi lesquels des financements de la commune ou de la région, ou des partenariats financiers sur des projets communs, des partenariats financiers avec des industriels, une hausse de la tarification, une installation d'autres établissements publics ;
- Inciter le Ministère de la Culture à poursuivre le travail visant à mesurer les impacts socio économiques de leurs politiques en matière de musées.



Bruno BONNELL