

Délibération n°2025-006 du Conseil d'administration du 25 mars 2025 relative au schéma pluriannuel de stratégie immobilière 2024-2029

Membres du Conseil d'administration : 37

Membres présents et représentés au début de la séance : 29

Vu les articles L345.1 à L345.7 du code de la recherche créés par l'article 17 de la loi n°2020-1674 du 24 décembre 2020 de programmation de la recherche et portant diverses dispositions relatives à la recherche et à l'enseignement supérieur,

Vu les articles D345.1 à D345.17 du code de la recherche créés dans le chapitre V du Titre IV du Livre III du décret n°2023-1321 du 27 décembre 2023 portant partie réglementaire du code de la recherche,

Vu le schéma pluriannuel de stratégie immobilière annexé à la présente,

Vu l'avis favorable de la Direction générale des finances publiques du 13 mai 2024 ;

Vu l'avis favorable du Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche du 26 juin 2024 ;

Vu l'avis favorable du Préfet de région d'Ile-de-France en date du 21 août 2024 ;

Vu l'avis favorable de la Direction de l'immobilier de l'État en date du 22 novembre 2024 ;

Sur proposition du Président,

Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré,

Décide

D'approuver le schéma pluriannuel de la stratégie immobilière 2024-2029 de l'établissement public Campus Condorcet ci-après annexé.

Votes pour : 18

Votes contre : 11

Abstention : ✓


Le Président du conseil d'administration
Pierre-Paul Zalio

Publicité et modalités de recours :

Affichage le	25/03/2025
Publication au registre des actes de l'Établissement le	25/03/2025
Transmission au contrôle de légalité le	25/03/2025
Délibération certifiée exécutoire le	09/04/2025

Aux termes des articles R421-1 et suivants du Code de la justice administrative, la présente délibération pourra faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou de sa publication, d'un recours devant le Tribunal administratif de Montreuil.



**MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE,
DES FINANCES
ET DE LA RELANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'immobilier de l'État

Schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI)

Campus Condorcet Période 2024-2029

CAMPUS 
CONDORCET
PARIS - AUBERVILLIERS

Avril 2024

TABLE DES MATIERES

PRESENTATION DU CONTEXTE	1
1 PRESENTATION DE L'OPERATEUR	1
1.1 Les origines du projet Campus Condorcet	1
1.2 Statut et missions du Campus Condorcet	2
1.3 Les établissements membres et ses partenaires	2
2 BILAN DU PRECEDENT SPSI DE L'OPERATEUR.....	3
PHASE DIAGNOSTIC	4
1 DIAGNOSTIC DU PARC IMMOBILIER.....	4
1.1 Recensement et inventaire des biens de l'opérateur	4
1.1.1 Le site d'Aubervilliers	4
1.1.2 Le site de Paris Porte de la Chapelle	13
1.2 Modalité de pilotage du Campus Condorcet à Aubervilliers.....	14
1.3 Diagnostic d'occupation, fonctionnel, technique, réglementaire et environnemental des biens	16
1.3.1 Diagnostic d'occupation	16
1.3.2 Diagnostic fonctionnel.....	18
1.3.3 Diagnostic technique.....	21
1.3.4 Diagnostic réglementaire	22
1.3.5 Diagnostic énergétique et environnemental	23
1.4 Analyse des indicateurs clés de l'OAD.....	25
2 DIAGNOSTIC FINANCIER.....	27
2.1 Dépenses immobilières de l'opérateur	27
2.2 Moyens financiers de l'opérateur	29
2.2.1 Ressources annuelles moyennes.....	29
2.2.2 Vision pluriannuelle de l'utilisation des IDNC	30
3 DIAGNOSTIC DES MOYENS HUMAINS	30
3.1 Etat des lieux des moyens humains	30
3.1.1 Asset Management - Gestion stratégique d'actifs	33
3.1.2 Property Management - Gestion technique budgétaire et administrative du parc.....	33
3.1.3 Facility Management - Gestion des sites occupés.....	34
3.1.4 Project Management - Montage et conduite des opérations immobilières.....	34

3.2	État des lieux des compétences	36
3.2.1	Domaines de compétences identifiés	36
3.2.2	Besoins en formation	36
4	DIAGNOSTIC DU SYSTEME D'INFORMATION IMMOBILIER	36
5	ARTICULATION ENTRE LE DIAGNOSTIC ET LA STRATEGIE	38
	<i>PHASE STRATEGIE</i>	<i>39</i>
6	STRATEGIE DE L'ETABLISSEMENT	39
6.1	Articulation entre la stratégie de l'établissement et sa stratégie immobilière.....	39
6.2	Spécificités métiers de l'opérateur et conséquences sur l'immobilier	40
6.3	Définition et expression des besoins immobiliers.....	41
6.4	Organisation des espaces de travail	41
6.5	Stratégie de performance environnementale.....	42
6.6	Inscription de la stratégie immobilière dans les dynamiques ministérielles et territoriales	43
7	STRATEGIE PATRIMONIALE	44
7.1	Objectifs et exposé de la stratégie patrimoniale	44
7.2	Opérations patrimoniales envisagées	44
7.2.1	Opération Porte de la Chapelle	45
7.2.2	Opération EPHE	46
7.2.3	Opération EHESS-FMSH.....	47
7.2.4	Opération de relocalisation d'un équipement sportif et d'aménagement d'un café et d'une librairie au rez-de-chaussée de l'Humathèque	49
8	STRATEGIE D'INTERVENTION	49
8.1	Objectifs de la stratégie d'intervention.....	49
8.1.1	Objectifs techniques.....	49
8.1.2	Objectifs réglementaires	50
8.1.3	Objectifs énergétiques et environnementaux	51
8.2	Opérations envisagées	54
9	SYNTHESE DE LA PHASE STRATEGIE	55
10	SUIVI DE LA MISE EN œuvre DU SPSI.....	55
11	PROJECTIONS DE LA STRATEGIE PATRIMONIALE ET D'INTERVENTION AU-DELA DE LA PERIODE DU SPSI DE TROISIEME GENERATION.....	56
11.1	En stratégie patrimoniale	56

11.2	En stratégie d'intervention.....	56
12	COÛT ET FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES	57
12.1	Coût des opérations	57
12.2	Financement des opérations.....	58
12.3	Valorisation	58
ANNEXES	60

PRESENTATION DU CONTEXTE

1 PRESENTATION DE L'OPERATEUR

« Un campus international de sciences humaines et sociales pour répondre aux défis pédagogiques, scientifiques et numériques du XXI^e siècle. »

1.1 [Les origines du projet Campus Condorcet](#)

Entre 2007 et 2009, trois grandes écoles, deux universités de sciences humaines et sociales (SHS) et une université pluridisciplinaire du Nord de Paris décident de constituer une association et de présenter un projet au Contrat de plan État Région (CPER) puis à l'appel à projet « Plan campus » afin de constituer ensemble, via un projet immobilier à Aubervilliers et à Paris (Porte de La Chapelle), un instrument de relance de la recherche et de la formation en SHS.

Lauréat du « Plan Campus », le projet, rejoint par cinq autres établissements, prend la forme juridique d'une fondation, puis d'un établissement de coopération scientifique et enfin, depuis 2018, d'un établissement public administratif *sui generis* défini au Code de la recherche.

Le Campus Condorcet est par ailleurs, depuis l'origine, un projet national à vocation internationale et très volontairement inscrit sur ces territoires d'implantation. Cette ambition se manifeste à Aubervilliers par la conception même du campus urbain très ouvert directement sur l'espace public via le cours des Humanités, le long duquel il se déploie et par l'implantation d'équipements ouverts vers l'extérieur (un pôle socio-médical, un espace associatif et culturel, des équipements sportifs, un restaurant universitaire du Crous, des zones d'exposition, un café...). Sur le site de La Chapelle, le nouveau bâtiment est un des éléments clés du projet de requalification de la zone.

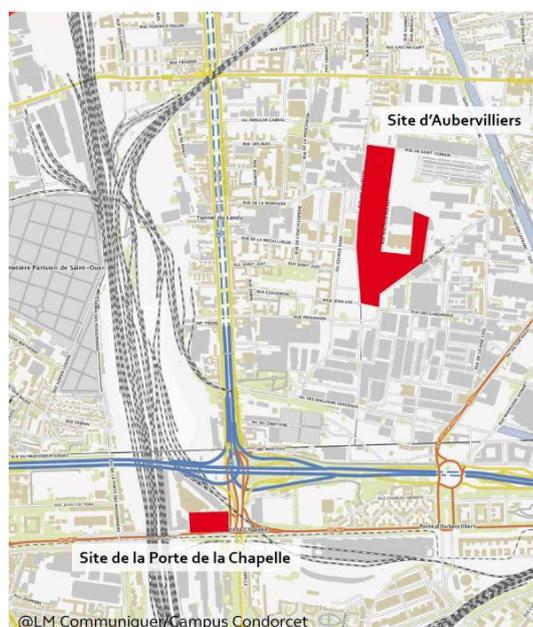


Figure 1 - Implantations du Campus Condorcet

1.2 [Statut et missions du Campus Condorcet](#)

L'Établissement Public Campus Condorcet (EPCC) est placé sous tutelle du ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche.

Depuis 2020 et la loi de programmation de la recherche, ses missions sont définies à l'article L. 345-1 du Code de la recherche :

- Coordonner la programmation et la réalisation du campus ;
- Réaliser des acquisitions et opérations foncières et immobilières ;
- Assurer pour le compte de l'état, dans le respect des règles de la commande publique, la conception et la réalisation de constructions et d'équipements nécessaires à l'exercice de ses missions ;
- Assurer l'exploitation, la gestion, la promotion et la valorisation du campus Condorcet.

Conformément à l'article L.345-2 du code de la recherche, l'EPCC a également pour missions de :

- Collecter, enrichir, valoriser, mettre à disposition et conserver des ressources documentaires ;
- Soutenir et faciliter les activités de recherche et de formation de ses membres, notamment à l'échelle européenne et internationale ; soutenir et faciliter d'autres activités de recherche et de formation ;
- Soutenir et faciliter l'innovation, notamment numérique, et la valorisation de la recherche ;
- Contribuer à la diffusion des savoirs et de la culture scientifique ;
- Soutenir et faciliter la vie étudiante et développer la vie de campus ;
- Coordonner, avec tout ou partie des établissements et organismes membres, l'élaboration et la mise en œuvre de programmes de recherche et d'innovation, notamment de programmes favorisant l'interdisciplinarité entre les sciences humaines et sociales et les autres domaines scientifiques ;
- Assurer la mise en œuvre d'activités et de projets qui lui sont confiés par tout ou partie de ses membres, notamment en matière scientifique.

1.3 [Les établissements membres et ses partenaires](#)

Le Campus Condorcet réunit onze établissements d'enseignement supérieur et de recherche de forte notoriété internationale, unis de longue date par d'étroites relations scientifiques et pédagogiques :

- Le Centre national de la recherche scientifique (CNRS) ;
- L'École des hautes études en sciences sociales (EHESS) ;
- L'École nationale des chartes (ENC) ;
- L'École pratique des hautes études (EPHE) ;

- La Fondation Maison des Sciences de l'Homme (FMSH) ;
- L'Institut national d'études démographiques (Ined) ;
- L'Université Paris 1 - Panthéon-Sorbonne ;
- L'Université Sorbonne Nouvelle (ex-Paris 3) ;
- L'Université Paris 8 - Vincennes-Saint-Denis ;
- L'Université Paris-Nanterre (ex-Paris 10) ;
- L'Université Sorbonne-Paris-Nord (ex-Paris 13).

Au total, ce sont plus de 12 000 résidents (3 000 personnels académiques et administratifs, 1300 doctorants, 4600 étudiants de master et 3300 lecteurs Humathèque) qui fréquentent régulièrement le Campus¹.

Une convention d'occupation signée le 15 mars 2016 entre les 10 premiers membres du Campus définit les conditions d'utilisation des bâtiments du Campus d'Aubervilliers ainsi que les contributions financières. La convention précise également le nombre de postes de travail alloués à chaque établissement.

2 BILAN DU PRECEDENT SPSI DE L'OPERATEUR

Issu d'une construction récente, l'Établissement Public Campus Condorcet (EPCC) n'a pas encore été doté d'un Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière (SPSI). Le présent document constitue le premier SPSI de l'EPCC.

¹ Source : système de badges au 1^{er} janvier 2024

PHASE DIAGNOSTIC

1 DIAGNOSTIC DU PARC IMMOBILIER

1.1 Recensement et inventaire des biens de l'opérateur

1.1.1 *Le site d'Aubervilliers*

Le site d'Aubervilliers est entièrement consacré à la recherche et à la formation en sciences humaines et sociales. Il prend la forme d'un campus urbain et se présente sous la forme d'une vaste plateforme offrant des services et des équipements adaptés aux exigences de ces disciplines, dans le but de garantir les meilleures conditions de formation, d'apprentissage, de diffusion des connaissances et de production scientifique à ceux qui les pratiquent.

Afin de procéder à la construction du site, l'État est devenu progressivement propriétaire du foncier de 2013 à 2015. Puis, par la convention d'utilisation du 11 mars 2016 (n°093-2016-02), l'État a mis à disposition ce foncier à l'EPCC (7,5 hectares). Le contrat de partenariat public privé (PPP) a ensuite été signé le 15 mars de la même année entre l'EPCC et Sérendicité, la société de projet en charge de la construction et de l'exploitation du d'une partie du site. Le groupement d'entreprise comprend notamment l'entreprise Vinci/ADIM en charge de la construction et Engie-Cofely en charge de l'exploitation et de la maintenance. 9 des 11 bâtiments du Campus ont été construits et livrés en 2019 dans ce cadre.

Seuls l'Humathèque (anciennement Grand équipement documentaire – GED) et le bâtiment EHESS 1 ont été construits en maîtrise d'ouvrage Région Île-de-France et ont été livrés en 2021. Le transfert des bâtiments à l'État n'est, à ce jour, pas finalisé. Concernant l'EHESS, le transfert n'a pu avoir lieu compte tenu de l'absence d'un document pour lancer la procédure. Le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO) nécessitait un complément d'information qui a été apporté en février 2024. La Région Île-de-France transmettra donc au Domaine du 93 les documents permettant le transfert. Parallèlement à la signature du PV de remise à l'Etat, l'EPCC signera une convention d'affectation avec les Domaines du 93. Concernant l'Humathèque, plusieurs sujets d'ordre technique (GPA) bloquent le transfert mais devrait être résolu au cours du premier semestre 2024.



Figure 2. Plan masse du site d'Aubervilliers du Campus Condorcet

Structuré autour d'une grande bibliothèque de recherche, l'Humathèque, ce site met à disposition de ses résidents, tous les équipements nécessaires à la vie d'un campus.

Liste des bâtiments :

- *Le centre des colloques*



Figure 3. Photographie du centre de colloques

Le centre des Colloques est un bâtiment de 3 685 m² (SDP) répartis sur 4 étages, dédié principalement à l'accueil d'événements scientifiques d'envergure nationale comme internationale. Ce bâtiment a été conçu par l'agence K-Architectures (Karine Herman et Jérôme Sigwalt), et offre une façade sur la place du Front Populaire, à proximité immédiate du métro. Il est équipé de deux auditoriums et 12 salles de séminaire de 25 à 100 places (10 de 25 places, une de 50 et une de 100). Il est à noter que dans l'attente de la livraison des bâtiments de l'EPHE (2028) et de l'EHESS-FMSH (2030), ces salles sont

utilisées pour accueillir certains séminaires et enseignements de l'EHESS. Le Centre des colloques est mis à disposition des membres du Campus (qui prennent en charge collectivement les charges d'exploitation via la convention d'occupation) et accueille en outre, contre facturation, des événements institutionnels au profit de services ministériels, de partenaires et d'acteurs associatifs ou privés.

- *La maison des chercheurs*



Figure 4. Photographie de la maison des chercheurs

Située derrière le Centre des colloques, la Maison des Chercheurs est un bâtiment de 5 005 m² (SDP) comprenant, une terrasse extérieure, un espace de convivialité académique et 88 logements allant du F1 au F3. Ce bâtiment a été réalisé par l'agence Jean Christophe Quinton Architecte et propose des appartements pour des séjours de courte à longue durée, avec un service hôtelier complet. Il propose également un espace de convivialité et de détente, le « Faculty Club ». Ce bâtiment correspond à un programme de valorisation fonctionnelle qui repose sur la capacité de l'EPCC et de l'exploitant, Accueil Partenaires, à assurer la commercialisation et le remplissage des chambres. Le modèle économique et les engagements contractuels réciproques sur ce bâtiment ont été définis en annexe au contrat de Partenariat Public Privé établi avec Sérendicité, titulaire du contrat, pour la conception, et la construction du bâtiment. L'exploitation et l'entretien sont réalisés par Accueil partenaire, alors que la maintenance reste à la charge de Sérendicité.

La Maison des chercheurs n'ayant pas trouvé depuis son ouverture son équilibre économique au détriment de l'EPCC et de Sérendicité, il est convenu avec le partenaire qu'une reprise du modèle économique soit finalisée en 2024 conformément aux dispositions du contrat de partenariat.

- *Le bâtiment de recherche nord*



Figure 5. Photographie du bâtiment de recherche Nord

Réalisé par l'agence Brunet-Saunier, ce bâtiment dispose d'une surface de 14 596 m² (SDP), répartis sur 5 étages comportant :

- Le restaurant universitaire du Crous de 400 places ;
- 6 salles d'enseignement de 25 à 50 places,
- Du 1^e au 5^e étage (accès réservé aux personnels et aux doctorants) :
 - Les bureaux des unités de recherche (pour le CNRS, l'EPHE, l'EHESS, l'ENC et l'Université Vincennes-Saint Denis) ;
 - Des salles de réunion de 19 places et des salles de tutorat doctoral à chaque étage ;
 - 2 espaces de convivialité équipés par étage (machine à café, frigo, micro-onde),
 - Un parc de stationnement souterrain.

- *Le siège de l'INED*



Figure 6. Photographie du siège de l'INED

Situé au croisement de la rue Fantani Touré et du cours des Humanités, ce bâtiment de 7 264 m² (SDP) sur 7 étages a été conçu par l'agence Antonini Darmon Architectes. Il abrite l'ensemble des services administratifs de l'Institut national d'études démographiques (Ined), l'un des deux organismes de recherche membre du Campus Condorcet. Il accueille également neuf unités de recherche, deux unités mixtes et trois pôles transversaux. Ce bâtiment héberge par ailleurs un restaurant administratif ouvert

aux personnels des établissements du campus ayant conventionné avec l'Ined et de deux salles de séminaire modulables.

- *L'hôtel à projets et siège de l'EPCC*



Figure 7. Photographie du siège de l'EPCC

S'élevant sur une superficie de 5 067 m² (SDP) répartis sur 7 étages, ce bâtiment, dessiné par l'agence d'architecture de Jean-Baptiste Lacoudre, se dresse au cœur du Campus à égale distance des extrémités Nord et Sud.

Les étages supérieurs (4 à 7) sont occupés par les équipes administratives et techniques du Campus Condorcet. Au 6^e étage, la salle du conseil est utilisée pour les délibérations du conseil d'administration et du conseil scientifique de l'établissement, mais aussi des colloques internationaux ou des réunions institutionnelles de partenaires et de laboratoires du campus.

Les trois premiers étages accueillent des projets de recherche temporaires au terme d'appels d'offres soumis à l'avis du conseil scientifique de l'EPCC et contre un loyer de 200 à 300 €/m²/an selon l'origine de la structure.

En 2024, l'EPCC fait appel à un space planner pour redéfinir l'occupation des 4 derniers étages de l'hôtel à projets dans le but de rationaliser l'occupation et de libérer des postes de travail. En 2025, la direction régionale Ile-de-France de l'Institut de Recherche pour le Développement (IRD) actuellement hébergée sur un site à Bondy, rejoindra le campus et occupera 49 postes de travail. A l'issue d'un appel à projets, 4 projets pour 11 postes de travail supplémentaires seront hébergés à partir du printemps 2023. Des appels à projets réguliers seront organisés en fonction des espaces qui se libéreront.

Enfin, au rez-de-chaussée, se trouve le PC de sécurité compétent pour l'ensemble du Campus.

- *Le bâtiment de recherche sud*

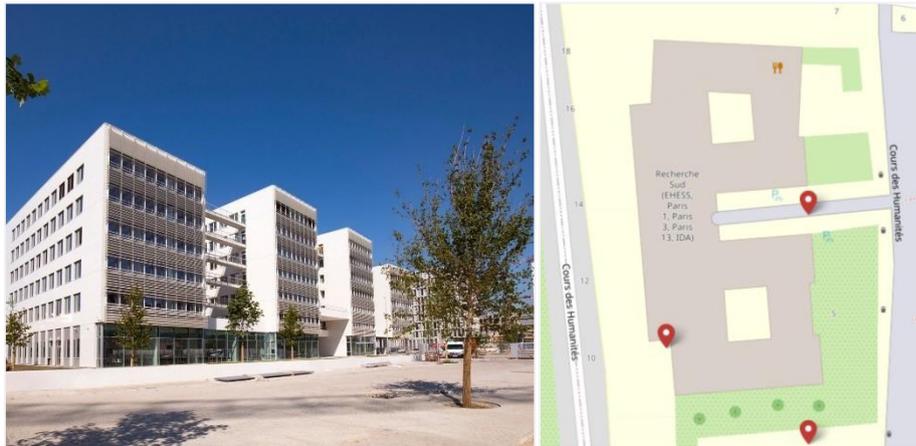


Figure 8. Photographie du bâtiment de recherche Sud

Le bâtiment de recherche sud de 14 994 m² (SDP) s'élève sur 6 étages et a également été dessiné par le cabinet Jean-Baptiste Lecoudre Architectures. Ces espaces ont été programmés pour accueillir au rez-de-chaussée des salles d'enseignements, des locaux syndicaux, les bureaux du partenaire privé du PPP (Sérendicité) et un pôle socio-médical. La gestion et l'exploitation de ce dernier espace est en cours de structuration en partenariat avec les collectivités locales, les établissements membres et le service de santé étudiante de l'université Paris-Cité pour proposer une offre de soins aux étudiants des établissements membres fréquentant le campus (objectif 2025), aux personnels résidant sur le site et au territoire (objectif 2026) dans une logique de complémentarité de l'offre.

Les étages comportent des espaces (bureaux individuels et partagés, espaces de convivialité et salles de réunion) réservés aux chercheurs et aux personnels de soutien à la recherche des établissements membres du Campus.

Le programme du Campus et le contrat de partenariat prévoient l'installation d'une brasserie dans un espace laissé libre au rez-de-chaussée du bâtiment. Cet usage avait été listé au programme général pour répondre au besoin de restauration de l'ensemble des usagers du site. Néanmoins, compte tenu de l'offre de restauration déjà aménagée sur le Campus et celle à proximité directe, l'EPCC fait réaliser en 2024 une étude sur l'offre de restauration pour s'assurer de la pertinence d'une telle installation ou pour rechercher un autre usage à cet espace.

- *L'espace associatif et culturel*

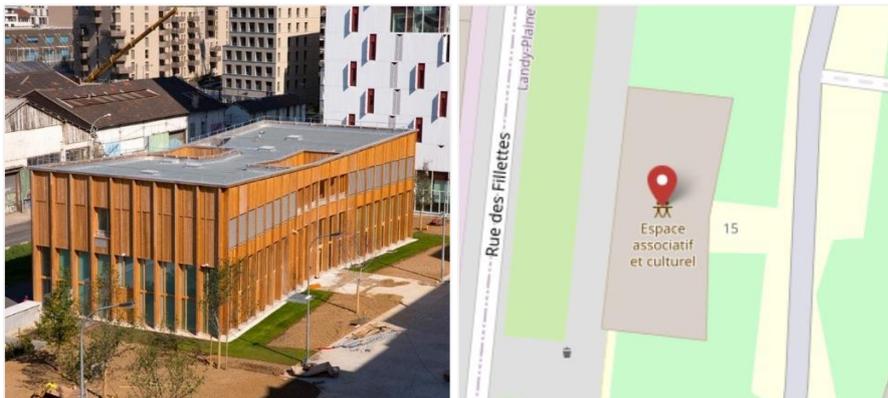


Figure 9. Photographie de l'Espace associatif et culturel et vue de dessus sur plan

Ce bâtiment, réalisé par l'agence Jean-Christophe Quinton Architecte, d'une superficie de 793 m² (SDP) abrite des espaces dédiés à la vie de campus et aux liens avec le territoire. Au niveau supérieur, il offre 12 bureaux syndicaux et associatifs. Au rez-de-chaussée, se trouvent deux espaces communs dont une salle polyvalente de 145 m² où se déroulent des activités culturelles, sportives et associatives (séances de yoga, concerts, performances théâtrales, collectes de sang organisées par l'EFS, distributions alimentaires...). Une seconde salle, le « forum », de 77 m² a également été aménagée pour permettre aux étudiants de se réunir dans un cadre convivial.

A la suite des mouvements étudiants du début de l'année 2023 en lien avec les manifestations contre la réforme des retraites et après deux années universitaires de pleine exploitation du campus, l'EPCC a engagé une réflexion en lien avec les représentants des résidents (le Comité de site) pour définir un nouveau mode de fonctionnement de ce bâtiment (voire des espaces partagés du campus comme le potager) à l'horizon de la rentrée universitaire de septembre 2024.

- *Les résidences étudiantes (Alpha et Omega)*

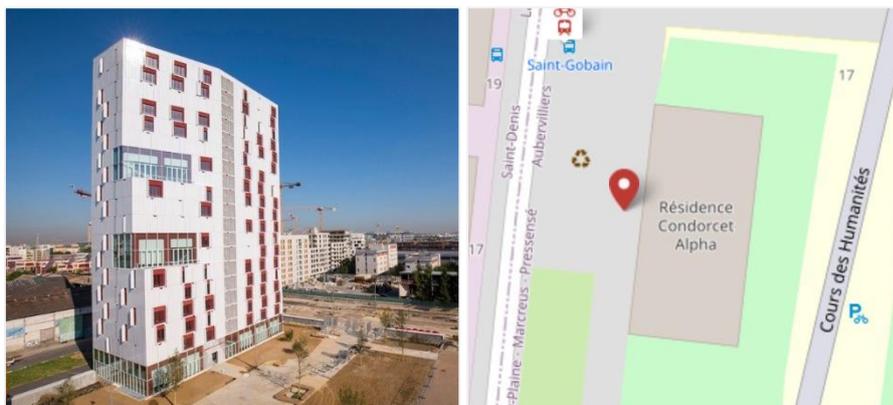


Figure 10. Photographie de la résidence étudiante Alpha

Également conçues par l'agence Jean-Christophe Quinton Architecte, les deux résidences Alpha et Omega s'élèvent sur 17 étages et se situent respectivement aux extrémités sud-est et nord du Campus. Dans le cadre de l'élaboration du programme immobilier général, le diagnostic territorial réalisé avait

permis d'identifier un besoin important de logements étudiants. Réalisées dans le cadre du programme de valorisation annexe au contrat de PPP via des baux à construction, elles ne sont pas analysées dans le cadre de ce SPSI. Elles comprennent respectivement 205 et 246 logements de 18m² à 28m² (SDP), et sont gérées par l'association Arpej. Il est à noter qu'une résidence universitaire sera construite par un promoteur privé à l'Ouest de la résidence Oméga. L'EPCC et les collectivités locales (Plaine Commune et Aubervilliers) rencontreront en 2024 ce dernier afin que son projet puisse s'intégrer au mieux avec le Campus afin d'offrir aux étudiants de l'ensemble des résidences puisse accéder équitablement aux équipements et aménagements du Campus.

- *Le bâtiment Humathèque*

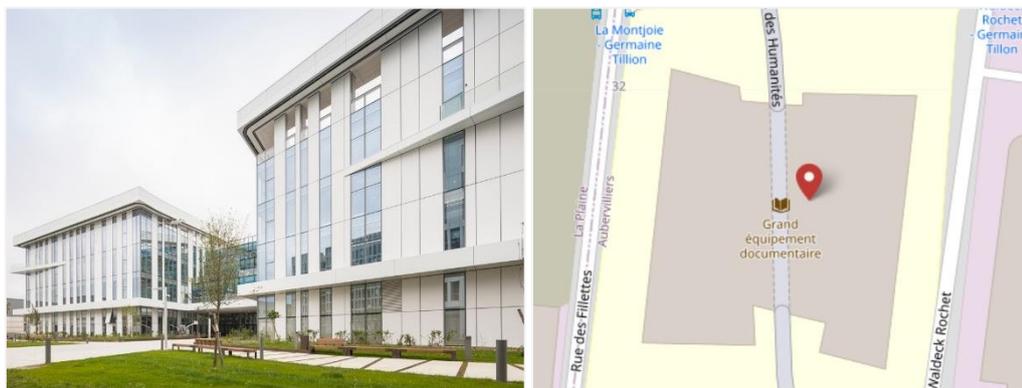


Figure 11. Photographie du bâtiment Humathèque et vue de dessus sur plan

Situé au cœur du Campus, ce bâtiment a été conçu par Elisabeth de Portzamparc et construit sous la maîtrise d'ouvrage de la Région Ile-de-France. Il a ouvert ses portes en avril 2021. Il s'agit d'une bibliothèque de recherche en sciences humaines et sociales et d'un centre d'archives dédié plus particulièrement aux archives scientifiques. Il offre une capacité totale de 1 400 places pour les résidents du Campus qu'ils soient académiques ou doctorants, les étudiants à partir du master quel que soit leur domaine d'étude ou lecteurs individuels ayant justifié d'un besoin documentaire ou archivistique spécifique. Depuis 2023, l'accès est ouvert au-delà des établissements membres du Campus. Les étages de consultations sont ouverts de 10h à 19h du lundi au vendredi.

Le bâtiment comporte également des espaces dédiés à l'événementiel notamment :

- Le Forum, dans le prolongement du Cours des Humanités, qui accueille des manifestations ou des expositions ;
- L'Interface, salle de 292 m² dédiée à la recherche vivante et aux expositions scientifiques ;
- L'Auditorium comprenant 50 places et une régie audiovisuelle ;
- L'Open-space, salle de travail et d'exposition.

Deux espaces complémentaires ont été livrés « nus », une cafétéria et une librairie. Leur aménagement et leurs mises en exploitation ont été inscrits au projet d'établissement en 2025 et 2026.

- *Le bâtiment de l'EHESS*

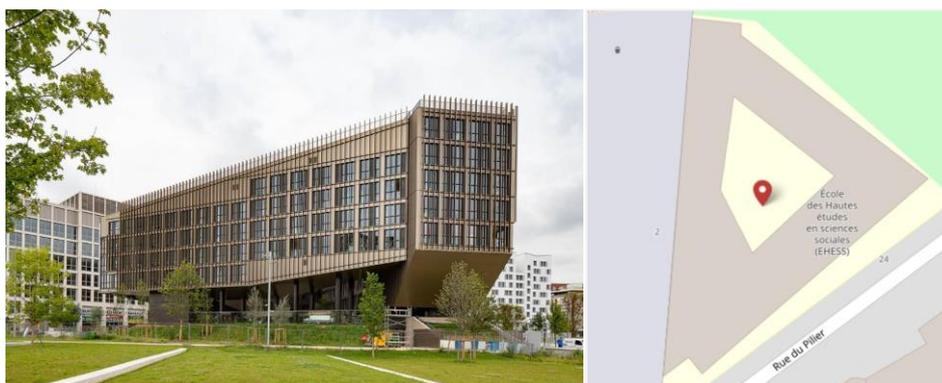


Figure 11. Photographie du bâtiment de l'EHESS et vue de dessus sur plan

Situé au croisement de la rue du Pilier et du cours des Humanités, l'EHESS est un bâtiment de 8 890 m² (SDP), dessiné par l'architecte Pierre-Louis Faloci et construit pour accueillir les équipes de l'École de Hautes Études en Sciences sociales (EHESS).

Il accueille, en outre, les activités de formation de l'EHESS et des événements scientifiques dans ses 3 salles de séminaires, une 4^e salle de séminaire ayant été aménagée en salle de convivialité pour les étudiants à la rentrée de septembre 2023. Un atrium, au centre du bâtiment, permet également les réunions plus informelles.

Le bâtiment a subi d'importantes dégradations au cours d'une occupation entre les deux tours des élections présidentielles en 2022. Des travaux d'urgence sur les dispositifs de sécurité incendie et de sûreté ainsi qu'un nettoyage important ont été réalisés dans les mois qui ont suivi afin de permettre une réouverture du bâtiment au public. D'autres travaux seront effectués au premier semestre 2024 afin que le bâtiment retrouve son état d'origine. Le coût total de l'opération est évalué à 700 k€.

- *Synthèse*

Libellé Bâtiment	SDP (m ²)	SUB (m ²)	SBA(m ²)	SUN (m ²)	SHON (m ²)
Bâtiment EHESS	8 890	6 306	5 660	5 293	9 779
Bâtiment Humathèque	23 061	17 604	14 546	11 011	25 367
Bâtiment de recherche Nord / RC1	14 597	10 429	8 948	7 349	16 056
Bâtiment de recherche Sud / RC3	14 994	9 182	7 869	7 262	16 493
Centre des colloques	3 685	2 688	1 697	216	4 053
Espaces associatif et culturel	793	732	694	130	872
Hôtel à projets	5 067	4 304	2 682	2 514	5 574
Ined	7 264	5 175	4 397	3 945	7 990
Maison des chercheurs	5 005	3 831	256	15	5 506

Figure 12 - Répartition des surfaces dans les bâtiments du Campus Condorcet construits à date

1.1.2 *Le site de Paris Porte de la Chapelle*

Le site de la Porte de la Chapelle, implanté sur une parcelle d'un hectare (ancienne gare Dubois), s'inscrit dans la politique de requalification du quartier.

Au pied du métro et du tramway Porte de la Chapelle, le second site du Campus Condorcet accueillera sur 20 000 m² (SDP) plus de 4 000 personnes, dont environ 3 500 étudiants de licence et de master de l'Université Panthéon-Sorbonne aujourd'hui hébergés sur le site de Tolbiac saturé.

À la suite d'un premier appel d'offres travaux infructueux en 2021, le montant de l'opération a été actualisé en 2022, à l'issue d'un second appel d'offres lancé dans une conjoncture économique toujours défavorable (inflation et guerre en Ukraine), à hauteur de 97 M€. Les marchés de travaux ont été notifiés en septembre 2022 et le chantier a démarré. Après environ un an de travaux, sous maîtrise d'ouvrage par l'EPCC, le chantier avance conformément à son calendrier prévisionnel. La livraison est prévue pour fin mai 2025 pour une première rentrée universitaire en septembre 2025.

Destiné aux formations de licence et de master professionnels de l'Université Panthéon-Sorbonne, le bâtiment, comprendra :

- Des lieux d'enseignement des formations de licence et de master de l'Université Panthéon Sorbonne (histoire, histoire de l'art et archéologie, démographie, géographie et philosophie) ;
- Des locaux destinés à la scolarité et l'encadrement pédagogique de l'Université Panthéon Sorbonne ;
- Une bibliothèque universitaire ;
- Des locaux consacrés à la vie de Campus ;
- Des espaces de restauration gérés par le CROUS de Paris ;
- Un espace de vie étudiante de la Ville de Paris ;
- Des locaux destinés à l'administration du site.

Cette opération est la dernière de la phase 1 du programme immobilier général du Campus Condorcet. Ce programme est actuellement complété par une phase 2 présentée dans la suite de ce rapport.

1.2 [Modalité de pilotage du Campus Condorcet à Aubervilliers](#)

Le pilotage du Campus est réalisé par les équipes de l'EPCC au sein depuis 2022 d'une direction de l'exploitation et des services (9 ETP) dans le cadre de réunions mensuelles avec Sérendicité et les prestataires multi-techniques et multi-services des bâtiments MOP.

Le partenariat public privé

En conformité avec les attendus des différentes parties prenantes de l'EPCC, notamment l'État et la Région, un contrat de Partenariat Public-Privé a été signé pour 9 des 11 bâtiments du Campus. La société de projet retenue, Sérendicité (qui comprend notamment Engie Cofely comme exploitant et Vinci comme constructeur), s'est ainsi engagée à assurer le financement, la construction, la gestion et l'exploitation des bâtiments suivants, sur la base d'une dotation d'État non consommable de 450 millions d'euros :

- Centre des colloques ;
- Maison des chercheurs ;
- Hôtel à projets ;
- Bâtiment de Recherche Nord (RC1) ;
- Bâtiment de Recherche Sud (RC3) ;
- Ined ;
- Espace associatif et culturel.

Les deux résidences étudiantes ont été construites sous le contrat PPP, mais sont désormais exploitées, entretenues et maintenues par l'association Arpej. Elles ne sont pas intégrées au plan de financement de l'opération.

Les deux autres bâtiments du campus ont été construits en maîtrise d'ouvrage directe par la Région (loi MOP). Il s'agit du bâtiment Humathèque et de l'EHESS. Ils seront remis à l'État au cours de l'année 2024.

Dans le cadre de l'élaboration du contrat de PPP, l'EPCC a été assisté par Artelia, qui a accompagné notamment la rédaction du programme fonctionnel, de performance énergétique et de performance technique.

Au sein de Sérendicité, l'interlocuteur unique en charge de l'ensemble des prestations d'entretien-maintenance est Engie Solutions qui assure la coordination des différents intervenants au sein du groupement. Au total, 6 techniciens et une quarantaine de personnels dédiés à la sûreté-sécurité et à l'entretien sont mobilisés sur le Campus Condorcet.

Au titre de son contrat, le groupement Sérendicité restitue mensuellement des rapports d'activité sur l'ensemble des prestations réalisées en matière de maintenance exploitation mais aussi d'entretien. Au-delà de ces rapports mensuels, un rapport annuel est également dû. Il doit comprendre un bilan financier, mais également une analyse des performances, où est attendu un *reporting* opérationnel

(consommations, nombre d'interventions, analyses par bâtiments, analyses par corps d'état etc...) ainsi que les coûts annuels relatifs à chaque intervention.

Les demandes d'intervention de l'EPCC au titre du PPP sont effectuées dans un portail unique permettant de les centraliser. Les modalités de prises en charge et de pilotage des différentes prestations varient :

- Les prestations de service sont pilotées par Engie et réalisées par OMS pour l'entretien et Aktys-Asep pour la sécurité ;
- Les prestations techniques sont pilotées par Engie Solutions ;
- Le pilotage du fonctionnement des bâtiments est assuré par une GTB sur site dont les alarmes ne remontent pas actuellement pas sur la GMAO ;
- Le pilotage des opérations de sûreté sécurité s'opère avec la vérification régulière du respect des procédures édictées au contrat par le groupement, notamment la réalisation de rondes.

Les deux bâtiments MOP

Le périmètre établi sous MOP, qui intègre les bâtiments Humathèque et EHES est géré à l'aide de deux contrats : un premier contrat multi-technique, conduit pour une durée de 2+1+1 ans, par SPIE Batignolles, et un contrat multiservices conduit pour une durée de 2+1+1 ans par OMS et Lachaux.

Après avoir reconduit SPIE Batignolles pour une année supplémentaire, l'EPCC a décidé de relancer le marché multi-technique après avoir réécrit le CCTP pour prendre en compte la réalité des usages et plus précisément les spécificités techniques du bâtiment Humathèque, celui-ci débutera en juillet 2024. Le titulaire du nouveau marché est AXIMA. Les marchés concernant le maintien des ascenseurs (actuellement détenu par Koné et Ecopro) et à la collecte des déchets (actuellement détenu par Véolia) seront intégrés au futur marché multi-technique. Le marché multiservice sera quant à lui relancé en 2025. Dans l'attente, un avenant du contrat à coût égal devrait être signé au premier semestre 2024 afin d'adapter la prestation aux usages. Un marché relatif à la réalisation des contrôles réglementaires (Socotec) a également été passé à l'ouverture des bâtiments.

Les prestations de sûreté et de sécurité incendie sont réalisées par l'entreprise de sécurité du partenaire privée (Aktys-Asep). Le contrat de partenariat précise en effet que le partenaire est responsable de la sécurité et de la sûreté du site d'Aubervilliers. Les équipes de sécurité sont unifiées et l'ensemble des alarmes remontent au PC-Sécurité du Campus. Les équipements techniques relatifs à la sûreté et à la sécurité incendie sont par contre maintenus et entretenus par notre prestataire multi-technique.

1.3 Diagnostic d'occupation, fonctionnel, technique, réglementaire et environnemental des biens

1.3.1 *Diagnostic d'occupation*

1.3.1.1 Répartition des postes de travail par bâtiment et par établissement

La répartition des m² (SUB) par poste de travail par bâtiment offre un aperçu de l'espace disponible pour chaque usager dans les différents bâtiments. Pour l'analyse de cet indicateur, seuls les 5 bâtiments axés sur des usages administratifs et de recherche et présentant des espaces de travail considérés comme assimilables à un usage tertiaire sont présentés. Le ratio plus élevé que la moyenne des bâtiments de recherche nord, Ined et Hôtel à projets s'explique respectivement par la présence de deux restaurants et du PC-Sécurité en rez-de-chaussée.

L'espace associatif et culturel, la Maison des chercheurs le Centre des Colloques et l'Humathèque ne sont pas présentés car leurs usages événementiels, de logement et de documentation ne requièrent pas ou peu de postes de travail. Concernant l'Humathèque, pour les deux étages dédiés aux bureaux des agents de l'EPCC, le ratio poste de travail/SUB est de 12,70 m²/poste.

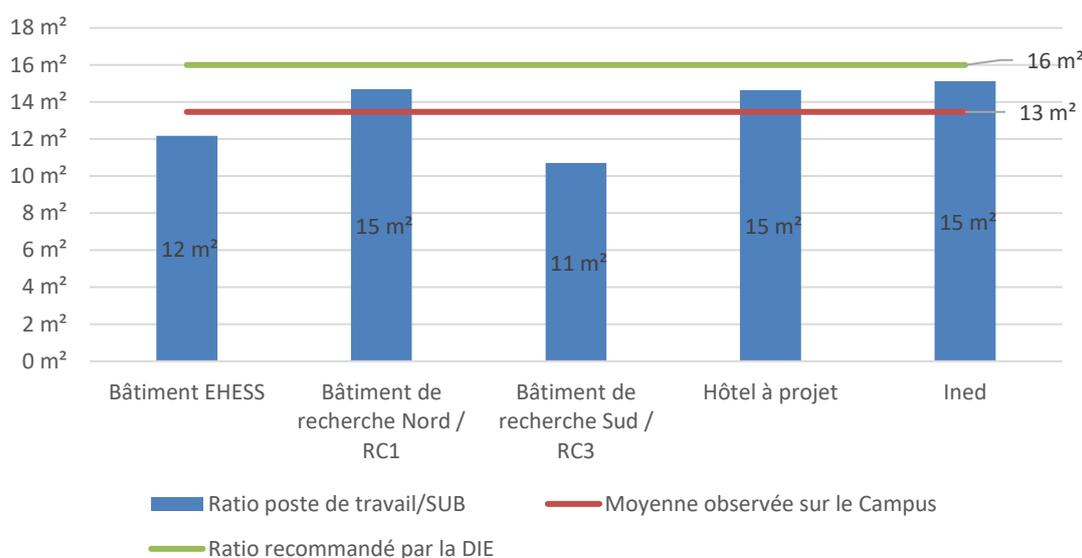


Figure 13 – Surface moyenne par poste de travail par bâtiment

Libellé Bâtiment	Nombre de postes de travail
Bâtiment EHESS	518
Bâtiment Humathèque	124
Bâtiment de recherche Nord / RC1	710
Bâtiment de recherche Sud / RC3	858
Espaces associatif et culturel	12
Hôtel à projet	294
Ined	342
TOTAL	2858

Figure 14 - Répartition des postes de travail par bâtiment

Les bâtiments assimilables à des bâtiments tertiaires présentent des ratios de m²/poste de travail inférieurs aux recommandations de la Directions Immobilière de l'Etat et témoignant d'une conception optimisée des espaces de travail :

- 15 m²/poste de travail pour l'INED, l'Hôtel à projets et le bâtiment de Recherche nord
- 12 m²/poste de travail pour le bâtiment de l'EHESS
- 11 m²/poste de travail pour le bâtiment de Recherche sud.

1.3.1.2 Ratio de performance surfacique (SUB/SUN)

Les ratios de performance surfaciques fournissent une indication de l'efficacité d'utilisation de l'espace dans chaque bâtiment du campus. De la même manière, l'analyse de cet indicateur requiert de se concentrer sur les bâtiments à usages administratifs et de recherches assimilables à des bâtiments tertiaires. En effet ce sont les surfaces utilisées à cet usage qui sont retenues dans la définition des surfaces utiles nettes tandis que les surfaces événementielles, les halls d'accueil espaces d'archivage ne sont pas retenus et faussent donc l'analyse des performances surfaciques. A ce titre, les ratios SUN/SUB de l'espace associatif et culturel, la Maison des chercheurs, le Centre des Colloques et l'Humathèque ne sont pas présentés ci-dessous.

A l'inverse, le bâtiment de l'EHESS, les bâtiments de recherche Nord et Sud, ainsi que celui de l'INED, affichent des ratios respectifs de 84%, 70%, 79% et 76% et témoignent d'une bonne planification de l'espace et d'une utilisation efficace des locaux pour leurs activités administratives et de recherche. Les appels à projets et l'accueil de l'IRD devraient sensiblement améliorer la performance de l'hôtel à projets dès 2025.

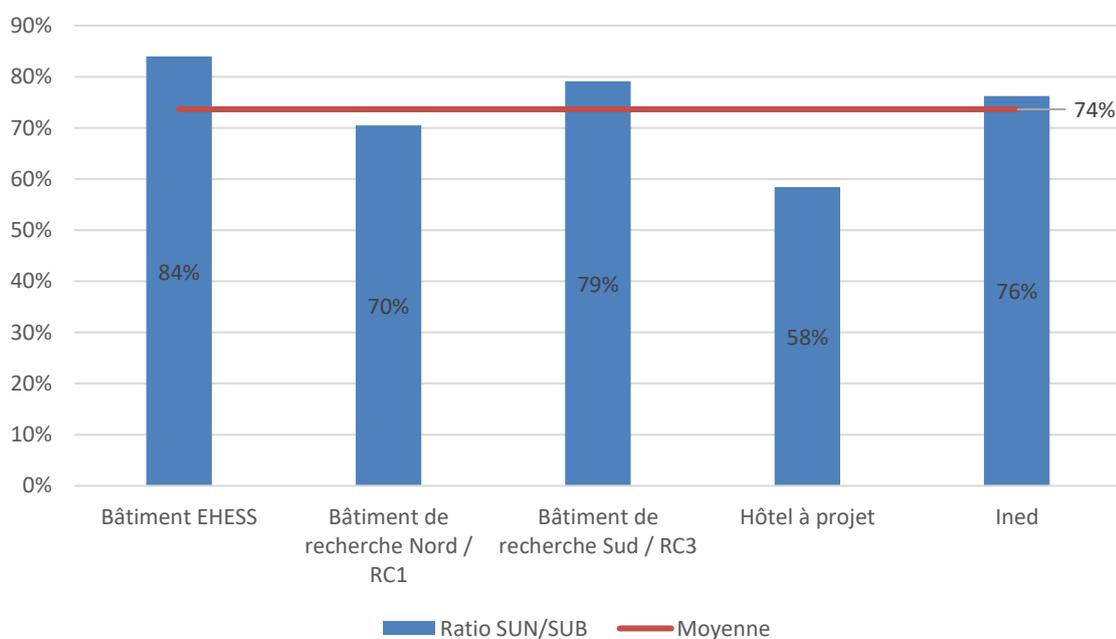


Figure 15 - Performance surfacique (SUB/SUN) par bâtiment

1.3.2 Diagnostic fonctionnel

Les bâtiments du Campus Condorcet présentent des surfaces utilisées pour des usages multiples. À la suite du retraitement des données en utilisant les tableaux de surfaces détaillées, une analyse du patrimoine a été réalisée, permettant ainsi de répartir le patrimoine en 13 catégories distinctes :

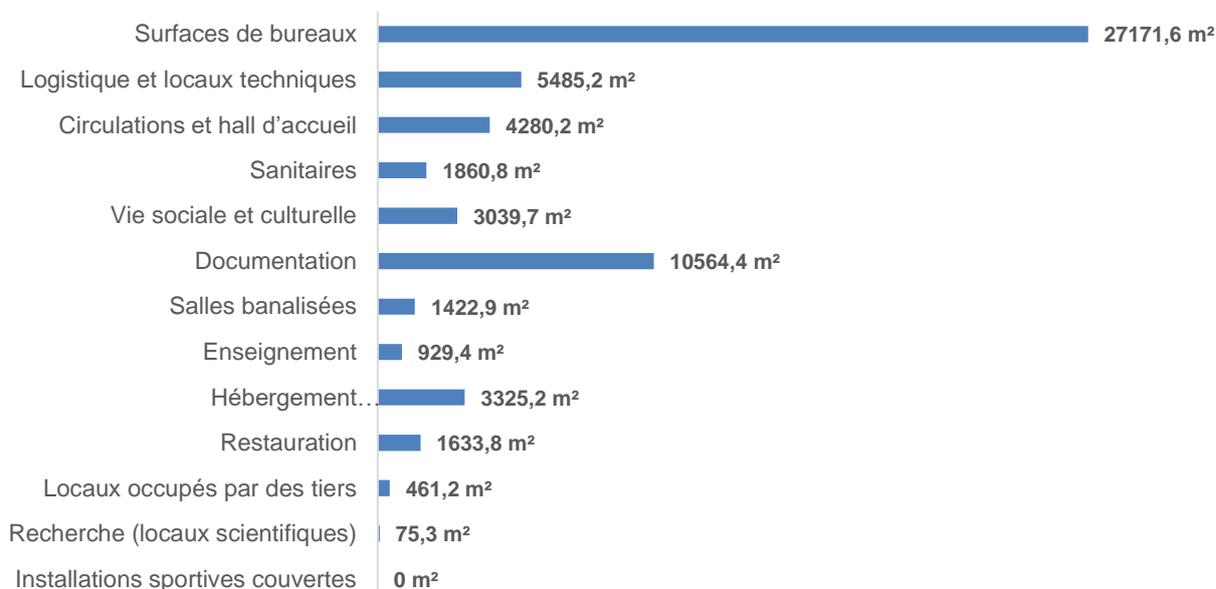


Figure 16. Répartition des surfaces par fonction (SUB)

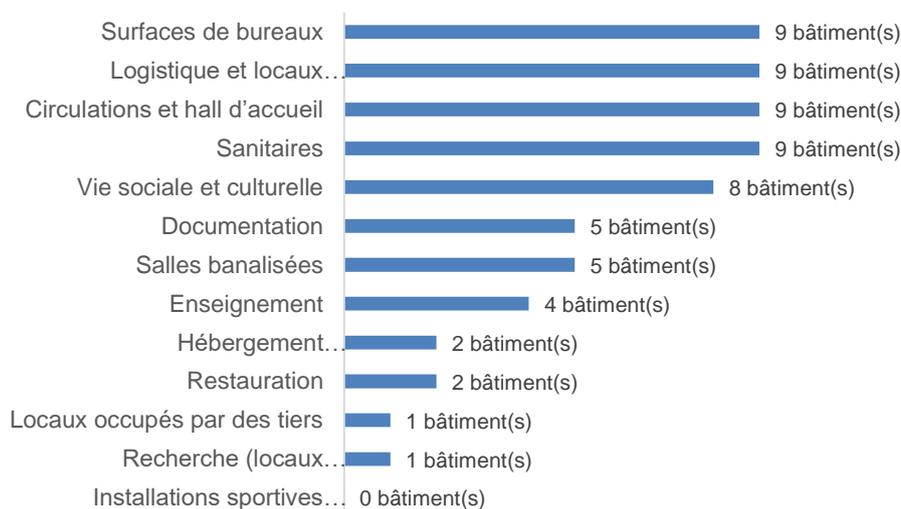


Figure 17. Nombre de bâtiments contenant les fonctions

Bâtiment	SUB Bureaux (m²)	SUB Enseignement (m²)	SUB Autres - Sans distinction (m²)
Bâtiment EHESS	4934,10	335,80	1035,80
Bâtiment Humathèque	1575,50	0,00	16028,70
Bâtiment de recherche Nord / RC1	6728,00	257,10	3443,60
Bâtiment de recherche Sud / RC3	6786,60	231,20	2164,30
Centre des colloques	51,30	0,00	2636,60
Espaces associatif et culturel	51,60	0,00	680,50
Hôtel à projets	3235,10	0,00	1068,60
Ined	3794,80	105,30	1274,40
Maison des chercheurs	14,60	0,00	3816,20

Figure 18 - Répartition des types de surfaces au sein de chaque bâtiment

Principalement dédié aux activités administratives et de recherche, le Campus Condorcet comprend majoritairement des surfaces de bureaux (bureaux, salles de réunions, etc) à destination des agents des établissements et des chercheurs mais également des surfaces dédiées à de la documentation.

Les surfaces de vie sociale et culturelle représentent 3039,7 m² et sont fortement occupées. Le Centre de Colloques du campus est en effet un équipement très sollicité. Sa réservation est ouverte aux établissements membres et, dans une moindre mesure, aux partenaires officiels du Campus Condorcet (Ministères, villes, associations...) et à des demandeurs externes. Pour autant, les salles qui peuvent accueillir de 25 à 100 personnes sont utilisées pour la tenue de formations et de séminaires d'enseignement qui mettent en tension l'usage de cet équipement et ne permettent pas à l'EPCC de répondre à toutes les demandes événementielles.

9 des 11 établissements membres du Campus disposent de postes de travail sur le site. La répartition des postes de travail dans bâtiments nord et sud a été définie dans la convention d'occupation de 2016. Un recensement sera réalisé au cours du premier semestre 2024 afin de comparer les prévisions de la convention et la réalité.

Établissement	Nombre de postes de travail dans les bâtiments de recherche nord et sud prévus dans la convention d'occupation de 2016	SUB Bureaux (m²) des bureaux affectés aux membres selon la convention d'occupation de 2016
CNRS	255	2710,6
EHESS	112	1343,56
EPHE	257	2406,6
ENC	38	450,3
FMSH	0	0
PARIS 1	411	2858
PARIS 3	134	1064,34
PARIS 8	192	1426,2
PARIS 10	0	0
PARIS 13	143	1414,4
Établissement	Nombre de poste de travail bâtiment EHESS et Ined	SUB Bureaux (m²)
Ined	342	3794,80
EHESS	518	4934,10

Figure 19 - Répartition des surfaces et des postes de travail par établissement membre

Les surfaces de bureaux sont réparties sur l'ensemble des bâtiments du Campus (hormis les résidences étudiantes), notamment au sein des bâtiments Recherche Nord et Sud, qui comprennent chacun plus

de 6 500 m² (SU) de surfaces de bureaux. Celles si sont réparties entre les établissements membres de la façon suivante :

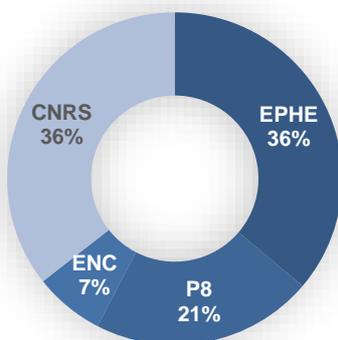


Figure 20. Répartition des surfaces de bureaux entre les établissements membres dans le bâtiment Recherche Nord (convention d'occupation)

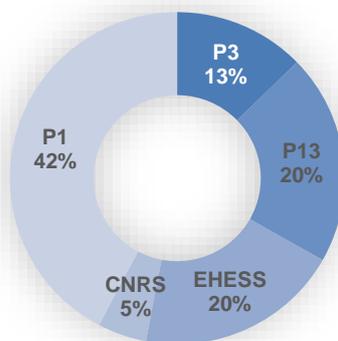


Figure 21. Répartition des surfaces de bureaux entre les établissements membres dans le bâtiment Recherche Sud (convention d'occupation)

Enfin, grâce au référentiel d'identité (RFID – inscription aux services du Campus), l'EPCC est en mesure de déterminer le nombre de résidents détenteur d'un badge actif ainsi que leurs origines. Au 1er janvier 2024, plus de 4300 personnes étaient détentrices d'un badge d'accès pour 2858 postes de travail. Le partage de postes de travail est donc important (1 poste de travail pour 1,48 résidents). Les étudiants ainsi que les lecteurs de l'Humathèque ne sont pas comptabilisés dans ce calcul, ces derniers n'ayant pas vocation à avoir un poste de travail.

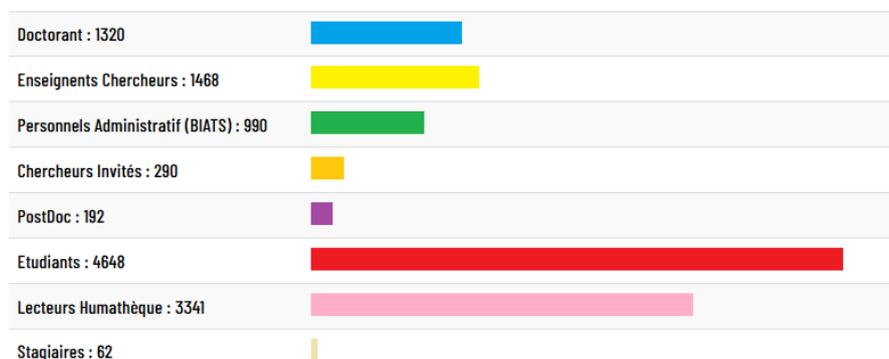


Figure 22 – Statut des résidents du Campus Condorcet au 01/01/2024 (source RFID)

1.3.3 Diagnostic technique

L'ensemble du patrimoine immobilier du Campus Condorcet est neuf. 9 des 11 bâtiments ont été livrés en 2019. Les 2 autres bâtiments (Humathèque et l'EHESS) ont été livrés en 2021.

L'étude de l'état de santé des bâtiments révèle un état très satisfaisant du patrimoine (100% des bâtiments) mais des améliorations et des réglages restent à réaliser.

- **Bâtiments MOP**

- 1) *Le bâtiment Humathèque :*

Le rafraîchissement de l'air ambiant de l'Humathèque est basé sur un principe de Free-Cooling, des ouvrants s'ouvrent automatiquement la nuit en cas de forte chaleur en journée afin de réduire la température intérieure. Néanmoins, les moteurs associés à ces ouvrants ont été très rapidement défectueux et ont fait l'objet d'un remplacement par le constructeur en 2023 (garantie de parfait achèvement). Une première étude, réalisé par le bureau d'étude Tribu, a été réalisée mais l'étude complète n'a pas pu être menée à son terme compte tenu de l'arrêt de ce système. Les conclusions de l'étude prévu en 2024 pourront entraîner des modifications de l'analyse fonctionnel ainsi que des réglages sur la GTB et les équipements. Outre le confort des usagers qui en serait amélioré, ces évolutions pourront entraîner une baisse des consommations énergétiques.

Une infiltration d'eau est par ailleurs toujours présente et fait l'objet d'une GPA. Des défauts sur le revêtement en bois des terrasses sont également étudiés par des experts pour une déclaration en dommage ouvrage.

- 2) *Le bâtiment EHESS :*

Des réglages fins de la GTB et des automates sont encore nécessaires pour assurer d'une bonne régulation de la température en été. Les conduits de CTA présentent à certains endroits un bruit important qui doit être supprimé. Ce dernier a été diminué au cours de l'été 2023 notamment en reconfigurant les centrales de traitement d'air mais une intervention d'un alpiniste du bâtiment est prévue au premier semestre 2024 pour résoudre le problème. Par ailleurs, l'EHESS a subi une occupation pendant 3 jours en avril 2022 ce qui a conduit à des dégradations importantes et nécessite des travaux conséquents qui seront réalisés jusque juillet 2024.

- **Bâtiments PPP :**

Des réglages post-livraison restent à réaliser sur les bâtiments PPP dont l'exploitation maintenance est pilotée par le groupement Sérendicité :

- Des problématiques de réglage et d'entretien des équipements de ventilation et de chauffage ;
- Des problématiques thermiques sur les bâtiments, notamment au niveau des passerelles du bâtiment Recherche Sud ;

- Des dysfonctionnements des portails qui ont vocation à sécuriser l'accès au Campus notamment en cas d'événement grave type attentat ;
- Des problématiques d'étanchéité sur les parkings et réserves en sous-sol générant des infiltrations d'eau (dommage ouvrage) ;
- Des problématiques sur les ascenseurs, en particulier ceux de l'INED où un système de remontée de données en temps réel est installé pour permettre à l'exploitant de détecter les pannes en amont (premier bilan en mars 2024).

Les principales problématiques techniques des bâtiments relèvent toutefois des surconsommations énergétiques liées d'une part au pilotage et d'autre part aux équipements. En effet, les pompes à chaleur équipant les bâtiments sont surdimensionnées ce qui occasionne des pannes et une surconsommation énergétique. Des désaccords et expertises judiciaires impliquent le constructeur (Vinci/ADIM) et le mainteneur (Engie-Solutions) et retardent la résolution du problème. De plus, le pilotage des énergies n'est pas réalisé. Le contrat de partenariat prévoit l'installation de compteurs et sous-compteurs (zones et équipements) sur l'ensemble des bâtiments construits et exploités par le partenaire. Or, à ce jour, Sérendicité n'est pas en mesure d'associer l'ensemble des compteurs à la GTB ce qui rend impossible une identification précise des postes de consommation. L'acquisition d'un logiciel de pilotage par le partenaire n'a été effectué que fin 2023.

L'EPCC engage en 2024 une négociation avec le partenaire pour résoudre, entre autres, les dysfonctionnements et anomalies décrites précédemment. L'EPCC requiert que le partenaire se mette en conformité avec ses engagements sous peine de la facturation de l'ensemble des pénalités restant à percevoir au titre des réserves bâtimentaires et des défauts d'exploitation. La réalisation d'actions concrètes et irréversibles pourrait aboutir à la signature d'un protocole transactionnel mettant en regard les améliorations concrètes du pilotage et de l'exploitation des bâtiments et une réduction éventuelle des pénalités pourrait être soumis au conseil d'administration de l'EPCC fin 2024 ou début 2025.

1.3.4 Diagnostic réglementaire

L'ensemble des bâtiments du Campus Condorcet ont obtenu des avis favorables des commissions de sécurité. Par ailleurs, l'analyse de l'état réglementaire des bâtiments et des contrôles périodiques montre que près de 100% des surfaces présentent des états réglementaires « très satisfaisants ».

L'analyse réalisée se base sur 5 volets :

- **Amiante** : 100 % des bâtiments évalués n'ont pas d'amiante, et présentent ainsi un état « très satisfaisant » ;
- **Sécurité Incendie** : 100 % des bâtiments évalués présentent un état « très satisfaisant » en termes de sécurité incendie ;

- **Accessibilité** : 100 % des bâtiments sont accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- **Ascenseurs** : 78 % des bâtiments évalués présentent un état « très satisfaisant » concernant les ascenseurs. Le bâtiment de l'INED a été classé comme « satisfaisant » du fait de défaillances récurrente des ascenseurs. Ceux-ci sont en voie de résolution et un système de remontées des données a été installé pour prévenir les pannes à l'avenir. Un premier constat sera établi après 6 mois d'utilisation en avril 2024 ;
- **Électricité** : 100 % des bâtiments évalués présentent un état « très satisfaisant » en électricité.

1.3.5 Diagnostic énergétique et environnemental

L'ensemble des réserves et des garanties de parfait achèvement (GPA) n'ayant pas été levées, les diagnostics de performance énergétique (DPE) n'ont pas été réalisés à ce jour.

En se basant sur les consommations annuelles d'électricité (hors serveurs et alimentation ordinateur) et de gaz, un exercice théorique a été effectué dans le cadre de l'élaboration du SPSI pour déterminer la performance énergétique de chacun des bâtiments. Les DPE n'ont donc pas été calculés par des bureaux d'études certifiés. Les hypothèses de calcul sont les suivantes :

- 1 kWh d'électricité = 2,58 kWh d'énergie primaire ;
- 1 m³ de gaz = 10,55 kWh ;
- La surface de plancher a été retenue pour obtenir les consommations par m².

Les consommations de décembre 2022 à décembre 2023 ont été utilisées, considérant qu'elle constituait l'année la plus représentative de l'occupation du Campus à la date d'élaboration du diagnostic de SPSI.

Si tous les bâtiments sont construits à partir de 2019, leur performance énergétique reste globalement insatisfaisante. En effet, seule la maison des chercheurs dispose d'une note B (consommation de 113 kWhEP/m²/an) ce qui représente 6% de la surface de plancher totale du Campus. 5 bâtiments PPP (Centre des colloques – 117 kWhEP/m²/an, Hôtel à projets – 126 kWhEP/m²/an, Bâtiment Recherche Sud – 152 kWhEP/m²/an, Espace étudiant associatif et culturel – 178 kWhEP/m²/an, Ined – 201 kWhEP/m²/an) ainsi que l'Humathèque (146 kWhEP/m²/an) et l'EHESS (128 kWhEP/m²/an), représentant près de 76 % de la surface de plancher, disposent d'une note C (consommations comprises entre 111 et 210 kWhEP/m²/an).

Par ailleurs, le bâtiment Recherche Nord (230 kWhEP/m²/an) dispose d'une note D (consommations comprises entre 211 et 350 kWhEP/m²/an). Ces derniers présentent près de 18 % de la SDP totale.

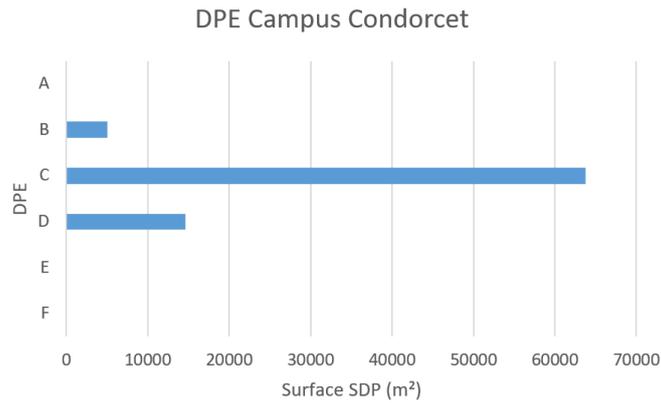


Figure 23. Répartition des performances énergétiques des bâtiments (DPE)

Les consommations énergétiques sont en effet supérieures aux objectifs définis au contrat de performance inscrit au PPP. Les coefficients d'énergie primaire calculés sur la base des consommations 2023 sont en effet deux fois plus importants que ceux prévus au contrat. Un bureau d'études spécialisé a été mandaté par Sérendicité pour identifier l'origine de ces surconsommations. Les conclusions indiquent que les pompes à chaleur (PAC) sont surdimensionnées. Des expertises contradictoires sont menées par les différentes entreprises du groupement (Vinci et Engie) pour la définition des recommandations permettant d'atteindre les engagements environnementaux pris au contrat (réglages, changement ou ajout de PAC). D'autres dysfonctionnements ont été identifiés par l'EPCC concernant l'analyse fonctionnelle et devront être revus au cours de l'année 2024. Pour l'Humathèque, les coefficients d'énergie primaires sont supérieurs de 25% à l'attendu. Les moteurs des ouvrants de confort ayant été à l'arrêt au cours de l'été 2022 et d'une partie de l'été 2023, cela a induit une utilisation plus forte des pompes à chaleur et des centrales de traitement d'air. De plus, la cohérence de l'analyse fonctionnelle n'a pas pu être vérifiée. Cette étude est prévue au cours de l'année 2024 (voir paragraphe 1.3.3). Pour l'EHESS, les coefficients d'énergie primaire sont inférieurs de 10% par rapport à l'attendue. La stratégie d'intervention (paragraphe 3.1) détaille les opérations envisagées pour réduire l'impact environnemental du Campus.

Par ailleurs, le Campus cherche à promouvoir les solutions de sobriété les plus adaptées, tant en matière de performances énergétiques que de gestion de l'eau et de gestion des déchets. Il accorde une part importante aux espaces verts, conformément aux attentes de la collectivité et contribue ainsi à la qualité environnementale du quartier et au renouveau de la biodiversité dans la partie méridionale de la Plaine Saint Denis. Des noues, servant de réservoirs de biodiversité, sont aménagées au sein du Campus. Plus de 40% des besoins en eau chaude de la Maison des chercheurs et des restaurants universitaires (Crous) et administratifs (Ined) sont produits grâce à l'énergie solaire.

En amélioration constante, la desserte via les transports en commun (métro, tram, RER et bus) et les 380 places de stationnement pour les vélos représentent également un fort atout du campus pour réduire les déplacements en véhicule personnel.

1.4 Analyse des indicateurs clés de l'OAD

L'outil d'aide au diagnostic mis en place par la Direction de l'Immobilier de l'État définit trois axes de performance du parc immobilier. Ces axes d'analyse doivent permettre d'identifier les leviers d'intervention à mobiliser :

- **La préservation contre le risque d'obsolescence** (réglementaire, technique ou fonctionnelle) : cet axe permet d'évaluer la pérennité et le maintien en état du patrimoine, la sécurisation du parc et sa mise aux normes ;
- **L'optimisation du parc** en termes d'occupation des surfaces et de coûts d'utilisation ;
- **La modernisation du parc** tant en matière de développement durable que de développement technologique, de confort et d'adaptation à l'usage.

L'analyse de performance du patrimoine selon les axes définit par la DIE aboutit au résultat suivant :



L'analyse par bâtiment permet d'obtenir les notes suivantes par axes :

Libellé bât/ter	Préservation	Optimisation	Modernisation
Bâtiment Grand Equipement Documentaire (GED)	16,00	13,00	13,30
Bâtiment de Recherche de l'EHESS	16,00	8,00	14,20
Bâtiment Centre de Colloques (COLL)	16,00	4,00	14,80
Bâtiment de recherche Nord (RCi1)	16,00	4,00	14,80
Bâtiment de recherche Sud (RCi3)	16,00	4,00	14,80
Bâtiment Hôtel à Projet et siège de l'EPCC (HAP-EPCC)	16,00	4,00	14,80
Espace Associatif et culturel (EAC)	16,00	4,00	14,80
Siège de l'Institut National des Etudes Démographiques (INED)	16,00	4,00	14,20
Bâtiment Maison des Chercheurs (MACH)	16,00	4,00	13,20

Les résultats obtenus valident les principaux constats issus du diagnostic : les bâtiments du campus étant neufs, ils ne présentent pas de risques d'obsolescence et leurs notes de préservation sont très satisfaisantes. De la même manière, ils ne nécessitent pas d'intervention de modernisation, leurs notes sur cet axe étant satisfaisantes. Une enquête de confort pourra néanmoins être réalisée afin d'évaluer la conformité des bâtiments avec les besoins des usagers et leur niveau de confort après plusieurs années de fonctionnement. Il est à noter que les données concernant l'amiante ne sont pas remontées dans l'outil bien qu'elles aient été complétées dans le RT : aucun bâtiment ne présente de risques liés à l'amiante, du fait de leur construction récente.

La priorité d'intervention concerne donc l'optimisation de l'exploitation, axe sur lequel les bâtiments présentent des notes dégradées. En effet, 7 bâtiments présentent un niveau « pas satisfaisant » concernant les charges. Les 7 sites sont ceux du partenariat-public privé, leur niveau de charge ayant été calculé à partir des coûts supportés par l'EPCC (hors personnel) et ramenées à un montant par bâtiment au prorata de leur surface SDP. Pour ces 7 sites, le ratio par bâtiment dépasse ainsi le plafond de 100 €/m² SUB défini par la DIE dans sa grille de conformité. Ces montants élevés doivent être en partie relativisés car ils sont notamment liés au paiement des intérêts du capital emprunté de Sérénité pour le financement de ces bâtiments (44,72 €/m² sur la surface utile brut du PPP), financé sur les intérêts de la dotation non consommable. La nature même du contrat de partenariat implique en effet une affectation des dépenses en fonctionnement et génère ainsi un ratio particulièrement élevé. Ces dépenses n'ont toutefois pas été imputées dans la rubrique loyers compte-tenu du fait que les bâtiments ont vocation à intégrer le patrimoine de l'EPCC. Ce ratio élevé pour les bâtiments PPP s'explique également par une mutualisation des équipes de sécurité du Campus. En effet, le partenaire privé étant en charge de la sécurité incendie et de la sûreté du site, les équipes du PC-Sécurité sont financés dans le cadre du PPP alors que leur champ d'application s'étend sur les bâtiments Humathèque et EHESS. Pour autant, des optimisations pourront être à rechercher pour alléger les coûts de fonctionnement par bâtiment notamment en terme d'économie d'énergie et de changement de fournisseurs.

Sur ce même axe, la remontée d'information n'est pas complète pour l'indicateur SUB/Postes de travail qui n'a pas été intégré à l'outil OAD malgré la complétude du RT. Les données ont néanmoins été analysées dans le diagnostic d'occupation et reflètent un bon alignement des performances d'occupation avec les orientations de la DIE : 15 m² SUB /poste de travail pour l'INED, l'hôtel à projets et le bâtiment de Recherche nord, 12 m²/poste de travail pour le bâtiment de l'EHESS et 11 m²/poste de travail pour le bâtiment de Recherche sud.

Le détail des notes attribuées par bâtiments par leviers est fourni en annexe au présent SPSI.

2 DIAGNOSTIC FINANCIER

2.1 Dépenses immobilières de l'opérateur

L'analyse porte sur la période de 2020 à 2023.

Les dépenses immobilières annuelles moyennes s'élèvent à 20,5 M€ : 8,7 M pour le fonctionnement (hors personnel) 11,5 M pour l'investissement et 0,3 M pour le personnel.

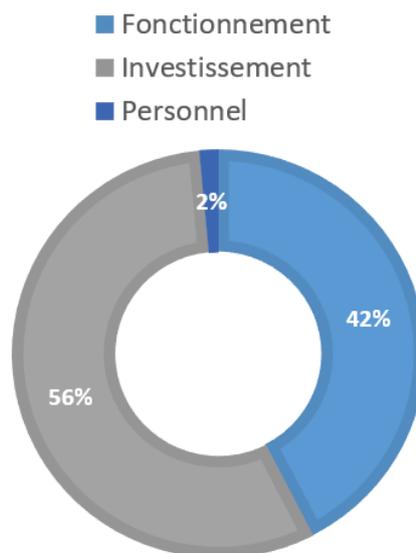


Figure 24 - Dépenses immobilières de l'EPCC

Les coûts de gestion exploitation estimés représentent 53% des dépenses de fonctionnement.

Ces dépenses annuelles se composent de différentes catégories :

- Les coûts de gestion-exploitation (incluant l'entretien-maintenance, le nettoyage-déchets, la sûreté-sécurité-gardiennage) s'élèvent en moyenne à 66,73 €/m² par an ;
- Les coûts des fluides et de l'énergie (électricité, gaz, eau) s'élèvent en moyenne à 18,19 €/m² par an en moyenne. Ce ratio n'est pas normatif en raison de l'important décalage entre les consommations d'énergie et les réceptions des factures des fournisseurs. Il tient compte également du recours au marché de secours EDF à la suite de la suspension d'autorisation de fourniture d'électricité du fournisseur de l'EPCC pour les bâtiments PPP (E-Pango) en 2022. Depuis le 1^{er} janvier 2024, l'EPCC s'est rattaché au marché DAE pour la fourniture d'électricité et de gaz pour l'ensemble des bâtiments du Campus. Le coût de fluides et de l'énergie sera vraisemblablement diminué pour une consommation identique. La phase stratégie d'intervention précise les améliorations envisagées pour réduire ces consommations ;
- Les autres coûts comprennent les dépenses annexes, les impôts, les frais administratifs, les frais divers et les charges d'intérêt, et représentent 76,28 €/m² par an dont 27,99 €/m² de charges d'intérêts de l'emprunt réalisé auprès du partenaire privé (44,72 €/m² sur la surface utile brut du PPP). Ces charges comprennent également la compensation du chiffre d'affaire de

la maison des chercheurs que rembourse l'EPCC chaque année à l'exploitant de l'hôtel compte tenu de la faible fréquentation des espaces (environ 9,80 €/m²). Cette compensation, inscrite dans le contrat PPP, s'explique d'une part par la crise du Covid-19 qui a entraîné la fermeture de l'hôtel et d'autre part par le modèle économique dans le contrat. L'EPCC a donc fait appel début 2024 à un expert hôtelier pour définir un nouveau modèle afin que celle-ci ne soit plus une source de coût mais une source de profit en 2024.

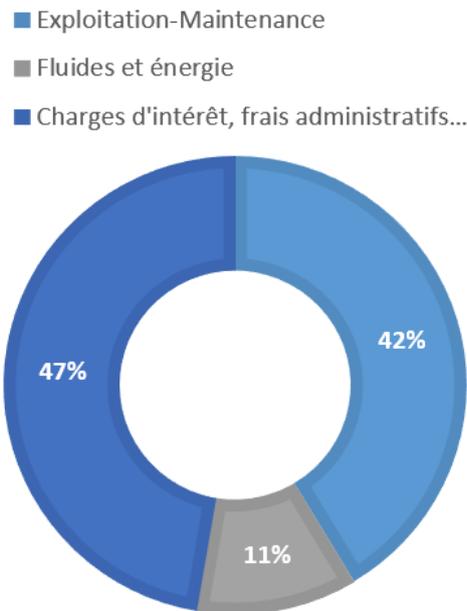


Figure 25. Répartition des coûts de fonctionnement

L'analyse de la répartition des coûts de fonctionnement montre que :

- Le poste de dépense le plus élevé pour les coûts de fluides et d'énergie correspond à l'électricité qui représente 90% sur 2022 et 2023 de la consommation totale soit 37 €/m² par an qui s'explique par le recours au marché de secours EDF. Celui-ci devrait, pour consommation égale, atteindre 18 €/m² par an en 2024 grâce à la souscription au marché DAE ;
- Le remboursement des intérêts des emprunts ainsi que la compensation du chiffre d'affaire de la Maison des chercheurs représentent à eux seuls 37,79 €/m².

Pour ce qui est de l'investissement, les coûts annuels varient avec les projets de construction des nouveaux bâtiments. Pour l'année 2023, les coûts d'investissement s'élevaient à 22,4 M€ correspondant principalement au remboursement du capital du PPP pour 27% et à la construction du site de La Chapelle pour 71%. Les provisions pour le Gros Entretien Renouvellement (GER) du PPP ainsi que les dépenses relatives au projet EPHE représente chacune environ 1% de l'investissement en 2023.

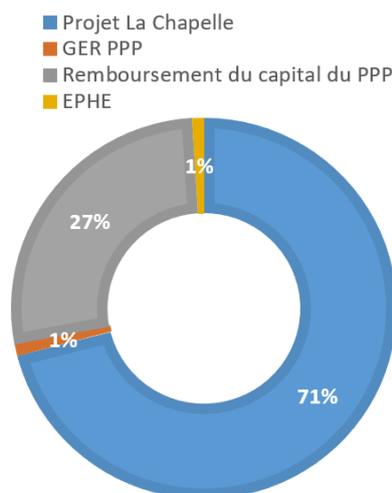


Figure 26 - Répartition des coûts d'investissement

2.2 Moyens financiers de l'opérateur

2.2.1 Ressources annuelles moyennes

L'EPCC reçoit chaque année 18 M€ provenant des intérêts de la dotation non consommable (IDNC). Cette somme est utilisée d'une part pour le financement des dépenses d'exploitation-maintenance du parc immobilier et d'autre part pour les opérations de construction en cours (La Chapelle) et à venir (EPHE, EHESS/FMSH)

Les ressources annuelles moyennes dédiées au fonctionnement de l'immobilier sur la période 2020 à 2023 sont de 9,7 M€, dont 56% proviennent des IDNC, 44% des ressources propres de l'EPCC, dont 3% pour les recettes annexes.

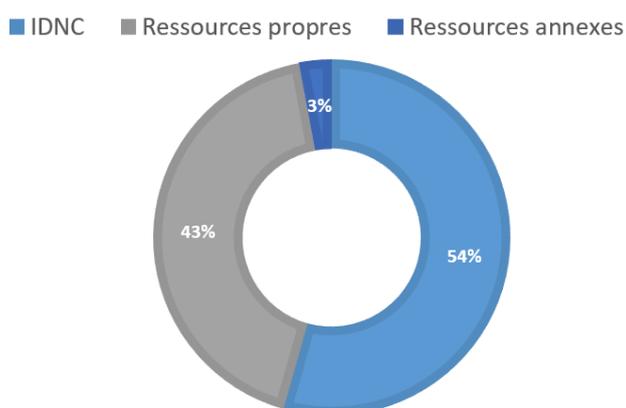


Figure 27. Répartition des ressources annuelles de fonctionnement du Campus Condorcet

Les ressources moyennes dédiées aux investissements immobiliers entre 2020 et 2023 s'élèvent quant à elles à 15,0 M € majoritairement financées par les IDNC.

En moyenne, sur les années 2020, 2021 et 2022, les recettes de l'EPCC ont représentées 25 M€/an. Elles sont majoritairement abondées par les intérêts de l'indemnité non consommable (IDNC) versée initialement par l'État dans le cadre de l'Opération Campus et représentant 450 M€. Ces recettes sont assimilées à des financements publics fléchés et représentent 69% des recettes en moyenne sur la période étudiée.

2.2.2 *Vision pluriannuelle de l'utilisation des IDNC*

Une analyse prospective de l'utilisation des IDNC a été conduite en vue du Comité Inter-administratif de Suivi Global du 27 mars 2024. Cette projection a été réalisée depuis le modèle financier de financement pluriannuel, maintenu jusqu'en 2019 par le cabinet Finance Consult. Le scénario intègre le contrat PPP (valeur réelle jusqu'en 2022, valeur indexée à compter de 2023) et les coûts actualisés de construction du site Porte de La Chapelle. Les frais de suivi du contrat ainsi que le coût GER du PPP sont également prévus.

La projection intègre le coût de l'opération EPHE, 15 M€ pour l'opération de l'EHESS-FMSH (budget prévisionnel de l'opération : 125M€), ainsi que les GER estimés pour le premier bâtiment de l'EHESS, l'Humathèque, la Porte de la Chapelle, l'EPHE et l'EHESS-FMSH.

Ces travaux, non encore soumis au CISG annuel, font apparaître, pour les exercices 2027 et 2028, une tension importante sur la trésorerie liée aux travaux de l'EPHE et au démarrage du chantier de l'EHESS-FMSH.

Cette analyse démontre que la trésorerie, par la réception régulière des IDNC (18 M€ par an) évolue rapidement jusqu'en 2022, du fait de dépenses inférieures aux sommes encaissées. La tendance s'inverse en 2023 et 2024 par le paiement des travaux relatifs au site Porte de La Chapelle. La trésorerie évolue de manière croissante de 2030 (date de livraison de l'EHESS-FMSH) jusqu'en 2045 (date de fin de la projection, qui correspond à la fin de contrat PPP).

3 **DIAGNOSTIC DES MOYENS HUMAINS**

3.1 Etat des lieux des moyens humains

La fonction immobilière de l'EPCC est depuis 2022 assurée par 2 directions :

- La direction des projets immobiliers (DPI) :

Celle-ci assure la gestion des différents projets de construction du Campus Condorcet. Elle coordonne la planification et la réalisation du campus, pilote les opérations foncières et immobilières, et assure la conception et la réalisation de constructions et d'équipements conformément aux règles de la commande publique.

La DPI est également responsable de la définition, de la supervision et de la coordination complète des

projets immobiliers, depuis les études de faisabilité et de programmation jusqu'à la livraison et à la mise en exploitation des bâtiments, y compris la résolution des problèmes et la période de garantie de parfait achèvement. Elle veille parallèlement au respect des objectifs en termes de qualité, de coûts et de délais.

Les responsabilités de la DPI comprennent par ailleurs :

- Les questions liées à l'urbanisme et au foncier : suivi de la réglementation, négociation des cessions et acquisitions foncières, gestion des conventions ;
- La définition des projets immobiliers : études de faisabilité, programmation, concours d'architectes, études de conception ;
- Le suivi des chantiers et de leur avancement ;
- La passation et le suivi des marchés de services intellectuels, de travaux ou de fournitures nécessaires à la réalisation des projets ;
- L'élaboration et la gestion des budgets des différents projets, ainsi que du budget global de la DPI, en respectant les enveloppes financières allouées.

La DPI est responsable du suivi opérationnel, technique, administratif, financier et juridique des projets, en collaboration avec les fonctions supports de l'établissement, tels que le service juridique, la direction des affaires générales, et l'agence comptable - direction des services financiers. Elle s'occupe de toutes les démarches nécessaires à la réalisation des projets.

Dans le cadre de ses missions, la DPI entretient en outre des relations avec tous les acteurs impliqués, tels que les membres de la maîtrise d'œuvre, l'État et les différents partenaires institutionnels, les collectivités locales et les futurs utilisateurs concernés par les projets immobiliers ainsi que l'ensemble des membres du Campus.

Placée sous la responsabilité du directeur général, la DPI travaille en étroite collaboration avec la direction de l'exploitation et des services pour prendre en compte, dès les premières étapes du projet et tout au long de son déroulement, les considérations relatives à l'exploitation et à la maintenance à venir des bâtiments. Celle-ci veille ainsi à adopter une approche holistique des coûts et anticipe également la mise en exploitation des futurs bâtiments. De plus, elle tient compte des spécificités des outils et technologie utilisés sur les bâtiments de la phase 1 afin de permettre l'intégration ultérieure des données.

Dans l'accomplissement de ses tâches, la Direction des projets immobiliers est par ailleurs soutenue par divers assistants à maître d'ouvrage, incluant des spécialistes techniques, économiques, juridiques et l'Établissement Public d'Aménagement Universitaire de la Région Ile-de-France (EPAURIF). Elle est également responsable de la gestion complète des marchés d'assistance à maître d'ouvrage, incluant leur passation, leur suivi et leur contrôle, nécessaires pour mener à bien ses missions.

La structure de la direction des projets immobiliers est représentée dans l'organigramme ci-dessous :

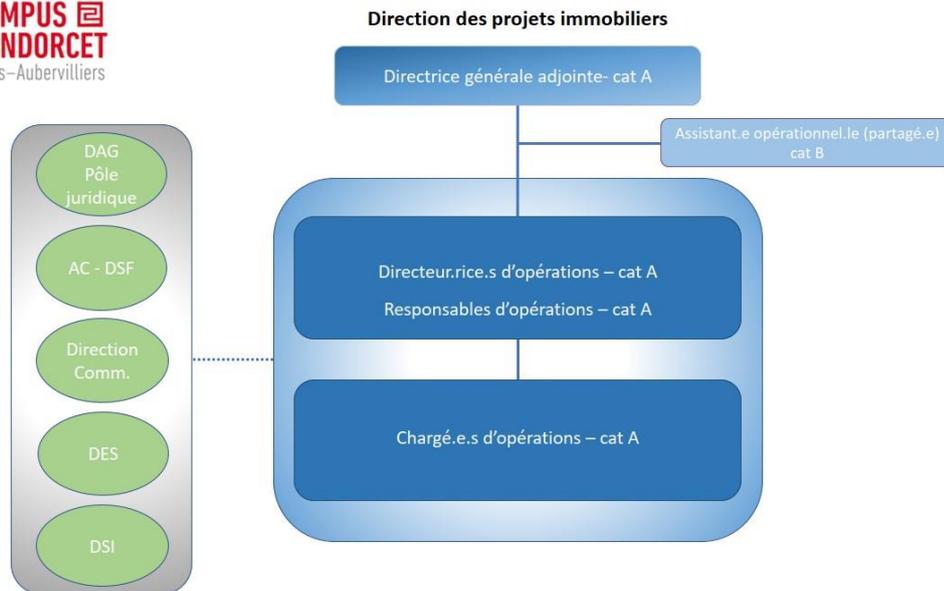


Figure 28. Organigramme de la direction des projets immobiliers

- La direction de l'exploitation et des services (DES) :

Cette direction a pour principale mission de garantir la qualité des conditions d'accueil des agents, des chercheurs, des étudiants et des visiteurs bénéficiant des infrastructures et des services du Campus Condorcet. Cette direction regroupe donc toutes les fonctions essentielles au pilotage et au bon fonctionnement quotidien du campus. Elle est donc en charge de piloter et contrôler le partenaire privé du PPP ainsi que les prestataires multi-technique et multi-service les bâtiments Humathèque et EHES. A ce titre, elle est en charge du contrôle des consommations énergétiques et fluides, des opérations de maintenance préventive et corrective, du GER et du suivi des fréquentations du Campus. Elle applique également les pénalités auprès du partenaire et des différents prestataires en cas de non-respect des clauses des contrats.

Elle est le point de contact principal pour répondre aux questions et aux signalements des utilisateurs ou des partenaires, et les orienter vers les interlocuteurs appropriés au sein du Campus. Elle est également chargée de mettre en place une démarche qualité en collaboration avec les membres de l'EPCC et les prestataires, afin d'améliorer en continu la qualité des services.

Placée sous la responsabilité du directeur général, elle se base sur les échanges tenus lors des réunions du comité de site pour organiser et orienter ses activités.

La direction de l'exploitation et des services a ainsi pour rôle principal de fournir des informations et une assistance aux usagers pour répondre à leurs besoins quotidiens sur le campus. Cependant, cette direction n'assume pas la responsabilité de tous les services offerts aux usagers au sein de l'établissement comme les services de proximité aux utilisateurs en matière de services informatiques et audiovisuels qui sont sous la responsabilité de la direction du numérique. Elle collabore étroitement avec la direction des projets immobiliers pour définir les conditions d'exploitation des futurs bâtiments.

Elle est également l'interlocutrice privilégiée des établissements membres de l'EPCC pour recueillir leurs besoins et attentes, les intégrer dans son plan de charge et son budget après validation par la présidence du Campus. En tant qu'interlocutrice principale des organisateurs d'événements sur le campus, elle gère leurs demandes et les oriente vers les bonnes personnes au sein de la structure.

De plus, elle assure la gestion logistique et contractuelle des activités culturelles, associatives et sportives sur le campus, en équilibrant les demandes des membres et des acteurs locaux. En ce qui concerne sa responsabilité, notamment en matière de sécurité, elle est l'interlocutrice des autorités locales.

La structure de la direction de l'exploitation et des services est représentée dans l'organigramme ci-dessous :

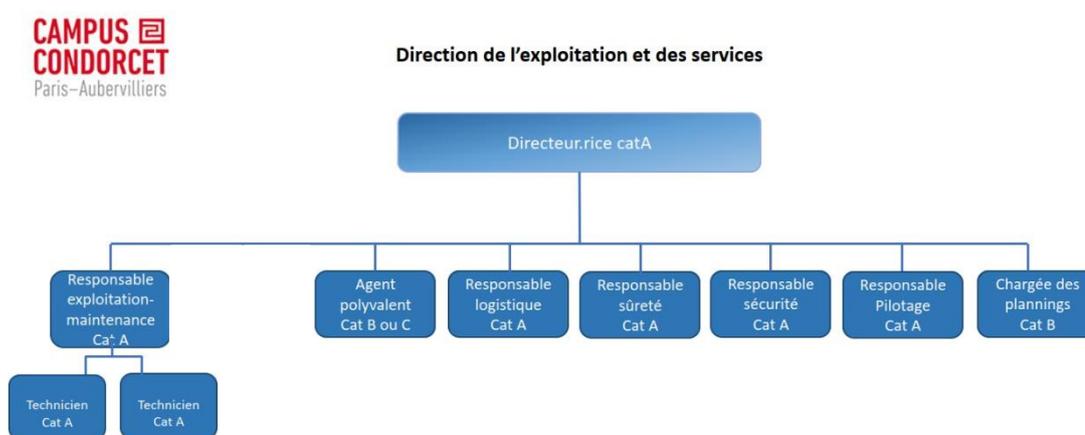


Figure 29. Organigramme de la direction de l'exploitation et des services

3.1.1 Asset Management - Gestion stratégique d'actifs

Les compétences relevant de l'Asset Management sont regroupées dans la DPI, autour de la directrice générale adjointe. A ce jour, 0,5 ETP sont consacrés à ces missions.

3.1.2 Property Management - Gestion technique budgétaire et administrative du parc

Les compétences relevant du Property management sont regroupées dans la DES.

A ce jour, 5 ETP ont la charge de ces missions :

- Un Directeur/Directrice (DES) – 0,5 ETP
- Un responsable exploitation maintenance – 1 ETP
- Deux technicien.nne.s (DES) – 2 ETP
- Un responsable pilotage (DES) – 1 ETP
- Un agent polyvalent (DES) – 0,5 ETP

Les profils des agents chargés de l'exploitation-maintenance du Campus ont également évolué au cours

des années 2023-2024. Afin d'être en mesure de pouvoir mieux piloter les performances bâtimentaires et face aux équipes du partenaire privé, des profils davantage spécialistes que généralistes ont dû être recrutés. L'EPCC a décidé d'orienter ses recrutements sur des profils en charge du suivi et de la gestion de la maintenance (GMAO-GER) et en charge des performances énergétiques et climatiques.

3.1.3 Facility Management - Gestion des sites occupés

Les fonctions relevant du Facility management sont regroupées dans leur totalité au sein de la direction de l'exploitation et des services (DES)

A date, 4 ETP ont la charge de ces missions :

- Un directeur/directrice (DES) – 0,5 ETP
- Un agent polyvalent (DES) – 0,5 ETP
- Un responsable logistique (DES) – 1 ETP
- Une chargée de planning (DES) – 1 ETP
- Un responsable sécurité/sûreté – 1 ETP

3.1.4 Project Management - Montage et conduite des opérations immobilières

Les compétences relevant du Project Management sont regroupées dans leur totalité dans la Direction des projets immobiliers (DPI).

6,5 ETP ont la charge et conduisent les missions de ce pôle :

- Une directrice générale adjointe (DPI) - 0,5 ETP
- Trois directeur.rice.s d'opérations (DPI) – 3 ETP
- Un responsable d'opérations (DPI) – 0,3 ETP
- Deux chargé.e.s d'opération (DPI) – 1,7 ETP
- Un.e assistant.e opérationnel.le partagé.e (DPI) – 1 ETP

Tableau 1. Synthèse de l'état des lieux des moyens humains

Fonction	Service/direction de rattachement	ETP
PROJECT MANAGEMENT		6,5
Directrice générale adjointe	Direction des projets immobiliers	0,5
Directeur.rice.s d'opération	Direction des projets immobiliers	3
Responsable d'opérations	Direction des projets immobiliers	0,3
Chargé.e.s d'opération	Direction des projets immobiliers	1,7
Assistant.e opérationnel.le partagé.e	Direction des projets immobiliers	1
ASSET MANAGEMENT		0,5
Directrice générale adjointe	Direction des projets immobiliers	0,5
PROPERTY MANAGEMENT		5
Directrice/ Directeur	Direction de l'exploitation et des services	0,5
Responsable exploitation maintenance	Direction de l'exploitation et des services	1
Technicien.nne.s	Direction de l'exploitation et des services	2
Responsable pilotage	Direction de l'exploitation et des services	1
Agent polyvalent	Direction de l'exploitation et des services	0,5
FACILITY MANAGEMENT		5
Directrice/ Directeur	Direction de l'exploitation et des services	0,5
Technicien.nne audiovisuel	Direction de l'exploitation et des services	1
Agent polyvalent	Direction de l'exploitation et des services	0,5
Responsable logistique	Direction de l'exploitation et des services	1
Chargé des plannings	Direction de l'exploitation et des services	1
Responsable sécurité/sûreté	Direction de l'exploitation et des services	1
TOTAL		17

3.2 État des lieux des compétences

3.2.1 *Domaines de compétences identifiés*

Les deux directions dédiées à la fonction immobilière permettent de réunir l'ensemble des compétences pour les quatre catégories de postes : *asset, property, facility* et *project management*.

La répartition des effectifs fait apparaître que la majorité des ETP sont consacrés au *project management* (38% des ETP), reflétant la mission principale de l'EPCC qui est de « coordonne[r] la programmation et la réalisation du campus » (art. L345-1, al. 3 du Code de la recherche).

Ce poids donné au *project management* a vocation à évoluer dans le temps, à mesure que les travaux de réalisation de la phase 2 du programme immobilier avanceront. En effet, une fois que l'ensemble des opérations immobilières du campus seront livrées, les compétences seront réorientées vers les *property* et *facility management* pour assurer « l'exploitation, la gestion, la promotion et la valorisation du Campus Condorcet » (suite de l'art. L345-1, al. 3 du Code de la recherche). Dans cette optique, plusieurs agents de la direction des projets immobiliers ont été recrutés en CDD afin de gagner en flexibilité et faciliter l'évolution de l'organigramme.

Par ailleurs, il est à noter que parmi les fonctions supports de l'établissement (juridiques et financières en particulier) des profils spécialisés en immobilier ont été recrutés. Ce sont des profils rompus à la gestion de projets complexes qui permettent de venir compléter les compétences purement immobilières de la DPI et DES.

3.2.2 *Besoins en formation*

Le niveau des agents chargés des projets immobiliers est considéré comme suffisant sur l'ensemble des compétences *asset, property, facility* et *project Management*.

Concernant les agents de la DES, des formations relatives à l'utilisation de la GMAO du PPP (changement de logiciel par le partenaire au 1^{er} janvier 2024) ainsi qu'aux outils GTB pour les nouveaux techniciens exploitation-maintenance doivent être réalisés mais la compétence est à ce jour détenue par le responsable du bureau. Des formations régulières de recyclage SSIAP3 doivent être suivies par le responsable sécurité-sûreté. Enfin, afin de mettre en place un service public de qualité, l'EPCC souhaite s'engager dans la démarche « Service Public + » ce qui nécessitera le suivi de formation pour la responsable logistique.

4 **DIAGNOSTIC DU SYSTEME D'INFORMATION IMMOBILIER**

A ce jour, le Campus Condorcet ne dispose pas de système d'information patrimonial (SIP) qui permette de piloter le patrimoine et les prestations de services associées et de développer une vision prospective en matière d'entretien et de maintenance. Les outils mis en œuvre actuellement sur le Campus Condorcet et devant alimenter le SIP nécessitent des évolutions et améliorations.

Le Campus est piloté via deux outils de demande d'intervention (un pour les 2 bâtiments MOP et un pour les 7 bâtiments PPP), et 3 systèmes de GTB (un pour l'Humathèque, un pour l'EHESS, et un qui comprend les 7 bâtiments du PPP). Les outils de demande d'intervention du campus ne permettent pas un pilotage assez fin des actions d'entretien et de maintenance des différents bâtiments, et ne permettent pas l'identification des postes problématiques.

Concernant l'outil du PPP, l'EPCC a commandé un audit à la société Mott Macdonald sur l'outil mis en place au regard des attendus du programme pour la gestion de la maintenance assistée par ordinateur (GMAO). La mise en œuvre d'un outil correspondant aux attentes est requis pour la signature du protocole avec le partenaire privé.

Concernant les bâtiments MOP, le cahier des clauses technique particulières du nouveau marché précise l'attendu de la prestation. La société Mott Macdonald accompagnera l'EPCC durant les premiers mois de la prestation pour s'assurer du respect des engagements du titulaire du marché, l'entreprise AXIMA.

Des GMAO performantes sont en effet indispensables pour établir une stratégie de maintenance préventive et prédictive mais également un plan GER.

A terme, l'EPCC envisage d'internaliser et d'unifier la GMAO (pour les bâtiments MOP comme pour le PPP) ce qui permettra notamment d'obliger le partenaire privé à compléter l'outil conformément au contrat. De plus, cela apportera une homogénéisation des solutions (PPP et MOP) et une continuité lors des changements de prestataires sur les bâtiments MOP. Pour aider à la mise en œuvre du GER des bâtiments MOP, l'EPCC a prévu d'acquérir au cours du premier semestre 2024 des licences PowerBI.

Les GTB sont également amenées à évoluer au cours de la durée du contrat (voir chapitre « stratégie d'intervention » ci-dessous), et permettent de suivre, sur les équipements critiques, le nombre de défauts et leur récurrence.

Concernant le suivi des consommations, la quasi-totalité des compteurs des bâtiments PPP sont associés à la GTB depuis 2023 et le partenaire privé a acquis l'outil Aree Building en fin de la même année, soit 4 ans après la livraison des bâtiments. Pour les bâtiments MOP, l'EPCC a inclus le suivi et l'analyse des consommations énergétiques dans le nouveau marché multi-technique.

L'évolution courant 2024 des outils mis en œuvre sur le campus, aussi bien sur le PPP dans le cadre du protocole transactionnel que sur les bâtiments MOP avec la rédaction d'un marché plus adapté aux besoins, permettra d'obtenir progressivement des données pour établir un système d'information patrimonial :

- gestion énergie ;
- gestion de la maintenance exploitation ;
- gestion patrimoniale ;
- gestion des occupants.

5 ARTICULATION ENTRE LE DIAGNOSTIC ET LA STRATEGIE

A l'heure actuelle, les 9 bâtiments de la phase 1 du programme immobilier du Campus Condorcet ont été livrés et analysés dans le cadre du présent diagnostic. Ces bâtiments présentent des caractéristiques fonctionnelles adaptées aux besoins des établissements membres, des performances surfaciques satisfaisantes et un aménagement optimisé. Néanmoins, des besoins ont été identifiés, notamment en ce qui concerne les espaces de formation pour désengorger les espaces évènementiels. Ces manques devront être comblés par les réalisations dites de la phase 2 : construction du bâtiment siège de l'EPHE et d'espaces mutualisés (2028), du bâtiment EHESS 2 et de la FMSH (2030), aménagement du café-librairie (2026), ouverture du pôle socio-médical (2025).

Pour l'exploitation-maintenance, le défi est maintenant de structurer un système de pilotage complet allant de la maîtrise des performances des prestataires comme des bâtiments, des demandes des usagers et d'une stratégie de GER pluriannuelle.

PHASE STRATEGIE

6 STRATEGIE DE L'ETABLISSEMENT

6.1 [Articulation entre la stratégie de l'établissement et sa stratégie immobilière](#)

Le Campus Condorcet est né d'un projet scientifique qui devait permettre la relance et le rayonnement de la recherche et de la formation en Sciences Humaines et Sociales (SHS) en France. Il s'agissait aussi de répondre aux besoins immobiliers des établissements de recherche et d'enseignement de SHS en Île-de-France (dans un contexte de disponibilité immobilière contrainte, en particulier à Paris), d'améliorer les conditions de travail des chercheurs, des enseignants-chercheurs et des doctorants, de faire mieux coopérer les établissements et de participer au rayonnement de la filière académique sur le plan local, national et international.

C'est pour répondre à ces enjeux que la construction d'un nouveau campus dans le Grand Paris nord a été décidée et l'Établissement public Campus Condorcet structuré pour porter le projet. Sa mission initiale est d'élaborer un programme immobilier pour répondre aux besoins de surfaces de 11 établissements membres, puis de conduire les opérations d'aménagement et de construction. La première phase du programme général immobilier du Campus Condorcet s'achèvera en 2025 avec la livraison du site de La Chapelle après les 11 bâtiments du site d'Aubervilliers livrés entre 2019 et 2021, dont deux, les résidences étudiantes, ont été cédés. La seconde phase a été relancée en 2022. Elle comprend d'une part la construction de deux nouveaux bâtiments à Aubervilliers, le premier pour accueillir l'EPHE et des salles d'enseignement mutualisées (prévu pour 2028), le second pour le siège de la FMSH et des surfaces complémentaires pour l'EHESS (2030), et d'autre part la fin du programme initial avec l'aménagement des équipements sportifs et des espaces mutualisés (café, librairie, restauration).

Depuis la livraison des premiers bâtiments, la stratégie et les priorités de l'EPCC ont évolué. Après la pandémie, l'année universitaire 2022-2023 a été la première année d'exploitation courante du campus avec notamment l'accroissement significatif de la présence des étudiants (masterants). Une vie de campus s'est ainsi développée et les premiers mois d'exploitation ont montré la diversité des publics accueillis, des types d'utilisation et des besoins auxquels l'EPCC doit désormais répondre en parallèle à son rôle initial de maître d'ouvrage.

L'établissement adapte ainsi sa stratégie immobilière pour mieux répondre aux besoins des usagers et aux demandes de rapprochement de la part de nouveaux acteurs. En effet, depuis l'ouverture du campus, l'EPCC reçoit des demandes d'implantation de la part d'établissements d'enseignement et de recherche qui ne sont pas membres du Campus mais aussi de structures privées qui souhaitent s'installer à proximité et développer des partenariats avec le Campus Condorcet. Cette attractivité du site illustre d'une part la réussite du projet initial et pose d'autre part de nouveaux enjeux pour définir les conditions d'accueil et de croissance du campus.

L'ambition du Campus Condorcet pour les années à venir s'articule autour du C A P qu'il s'est fixé dans le cadre d'un projet d'établissement², en concertation étroite avec ses 11 membres et en lien avec les ministères de tutelle :

- 1) Construire et faire campus
- 2) Appuyer et animer les coopérations entre les membres
- 3) Positionner Condorcet comme un campus au service des SHS.

La stratégie immobilière présentée ci-après s'inscrit en cohérence avec ce CAP.

6.2 Spécificités métiers de l'opérateur et conséquences sur l'immobilier

Les missions de l'EPCC sont définies par le Code de la recherche, aux articles L345-1 à L345-7.

Sa première mission est de « coordonne[r] la programmation et la réalisation du campus. Il réalise des acquisitions et opérations foncières et immobilières. Il assure pour le compte de l'État, dans le respect des règles de la commande publique, la conception et la réalisation de constructions et d'équipements nécessaires à l'exercice de ses missions. Il assure l'exploitation, la gestion, la promotion et la valorisation du Campus Condorcet. » (art. L345-1, al. 3).

Cette double mission de construction et d'exploitation suppose une organisation interne adaptée et a justifié, en 2022, une réorganisation de sa gouvernance et de ses directions, à l'issue de blocages opérationnels sur les projets immobiliers. Cette réorganisation a visé à articuler deux enjeux stratégiques et deux temporalités : conserver à moyen terme un haut niveau de qualifications sur les projets de construction et d'aménagement en lien avec les partenaires institutionnels, et renforcer à long terme les capacités d'exploitation et de suivi opérationnel de la maintenance au service des résidents et de leurs conditions de travail et d'études. Elle a conduit à la création des deux directions distinctes dédiées à la fonction immobilière (et présentées ci-dessus dans la « phase diagnostic ») : la direction des projets immobiliers, qui assure la maîtrise d'ouvrage des différentes opérations de construction et la direction de l'exploitation et des services, qui garantit la qualité des conditions d'accueil des agents, des chercheurs, des étudiants et des visiteurs sur le campus.

Par ailleurs, l'EPCC exerce ses fonctions d'exploitation en collaboration avec celles des différents établissements membres du Campus, en particulier avec l'Ined et l'EHESS qui comptent des équipes dédiées. En effet, l'Ined dispose d'un service « Patrimoine, Logistique et Prévention » chargé de la gestion des espaces de son bâtiment et de l'assistance technique de premier niveau (aménagement des salles, prises de températures, remontée d'incidents...). Cette spécificité requiert ainsi une collaboration étroite entre les équipes de l'EPCC et celles de l'Institut. L'Ined réalise d'ailleurs à la demande des tutelles son propre SPSI de 3^{ème} génération.

L'EHESS dispose du même profil d'équipe dédiée à la gestion des espaces et l'assistance technique de premier niveau (Service SPEL « patrimoine, environnement et logistique ») dans le bâtiment que

² Le 1^{er} projet d'établissement de l'EPCC a été approuvé par son conseil d'administration le 4 juillet 2023

l'Ecole occupe au Campus Condorcet et dans le bâtiment du boulevard Raspail. L'établissement se doit également de réaliser son propre SPSI.

6.3 [Définition et expression des besoins immobiliers](#)

Plus de 300 événements en 2022 et 800 en 2023 (colloque international, journée d'études, expositions, etc.) ont été organisés sur le Campus Condorcet, principalement au Centre des colloques. Cela se traduit par un taux d'occupation élevé de ses auditoriums (80% d'occupation à l'année du lundi au vendredi de 8h30 à 20h - hors période de fermeture estivale). Des événements sont également organisés régulièrement dans les salles pouvant accueillir de 25 à 100 personnes. Or, l'utilisation de ces dernières pour la tenue de formations et de séminaires d'enseignement, notamment de l'EHESS, met en tension leur usage et ne permet pas à l'EPCC de répondre à toutes les demandes événementielles. Depuis la rentrée universitaire 2023, environ 60 demandes n'ont pu être accueillies faute de disponibilité.

Le déploiement des enseignements à un tel niveau sur le campus n'avait pas été anticipé lors de la rédaction initiale du programme général, mais une partie des réponses doit y être apportée via la phase 2 du programme immobilier. Le futur bâtiment de l'EHESS accueillera par exemple 23 salles d'enseignement et celui de l'EPHE une vingtaine, permettant de réduire l'usage des salles événementielles pour de la formation. Un amphithéâtre mutualisé de 300 places est également prévu dans le bâtiment de la Porte de la Chapelle, un de 200 places dans le bâtiment EHESS et un de 150 places dans le bâtiment de l'EPHE. Ils viendront compléter les trois existants sur le campus à l'heure actuelle.

6.4 [Organisation des espaces de travail](#)

La majorité des 3 000 postes de travail du campus n'est pas gérée directement par l'EPCC. En effet, l'établissement public met à disposition de ses membres les surfaces nécessaires, mais ne dispose pas de contrôle sur les usages qui en sont faits ni de moyens contraignants pour les optimiser.

Malgré son champ d'action limité, l'EPCC perfectionne et homogénéise les procédures de réservation d'espaces pour mieux piloter et maximiser l'usage des postes disponibles. Par ailleurs, l'EPCC a travaillé à optimiser les espaces de travail occupés par ses propres équipes au sein de l'Hôtel à projets. Lors de sa réorganisation, l'établissement a procédé à une densification des postes de travail et a pu libérer plusieurs plateaux. Les espaces libérés permettront l'installation des équipes de la délégation régionale Île-de-France de l'Institut de recherche pour le développement (IRD) soit 49 postes de travail à partir de 2025. L'EPCC a par ailleurs relancé un appel à candidature pour accueillir d'autres nouveaux projets de recherche.

L'EPCC envisage également de permettre la réversibilité du restaurant universitaire et de l'utiliser comme coworking en dehors des heures de repas. Cette piste est étudiée en partenariat avec le CROUS de Paris (gestionnaire local) afin d'optimiser l'usage de cet espace de 800m² situé au rez-de-chaussée du bâtiment Recherche nord.

Sur le reste du campus, l'organisation des espaces de travail est largement influencée par les fonctions des bâtiments et les missions de leurs occupants.

Conformément à l'article L.345-2 du Code de la recherche, l'EPCC a aussi comme mission de « collecter, enrichir, valoriser, mettre à disposition et conserver des ressources documentaires ». Cette mission nécessite une approche immobilière et une organisation des espaces de travail spécifiques. En effet, les conditions de conception puis d'exploitation d'infrastructures dédiées à la documentation doivent être adaptées pour assurer la qualité de la conservation et l'accueil du public. Ces conditions ont été appliquées à l'Humathèque, qui présente ainsi une organisation des espaces distincte par rapport aux autres bâtiments du campus, avec peu de postes de travail et des surfaces d'archivage importantes. Comme pour le reste du campus, la fréquentation de ce bâtiment s'est fortement accrue passant à une moyenne de 580 par jour au second semestre 2023 contre 360 sur la même période de 2022.

Par ailleurs, une autre mission confiée à l'EPCC relève du soutien à la recherche, ce qui emporte également des conséquences immobilières singulières. En effet, l'immobilier destiné à la recherche et à la formation ne s'apparente pas totalement à de l'immobilier tertiaire. Les modes de travail des chercheurs en sciences humaines et sociales fluctuent beaucoup en fonction des champs de recherche, impliquent généralement de nombreux déplacements sur le terrain (en France ou à l'étranger) et nécessitent des espaces d'archivage individuels importants. Un des enjeux de ce nouveau campus au nord de Paris était l'amélioration des conditions de travail des chercheurs, ce qui peut encore signifier des espaces individualisés pour stocker son propre matériel de recherche et recevoir ses doctorants pour des travaux personnalisés. La planification et l'optimisation des bureaux sont donc rendus plus complexes et nécessitent un dialogue précis et constructif avec les occupants.

Ces deux aspects singuliers ont été pris en compte pour la conception de la première phase du programme immobilier. Ils ont aussi présidé les échanges avec les équipes de direction de l'EHESS, de la FMSH et de l'EPHE pour la programmation des surfaces de la phase 2.

6.5 [Stratégie de performance environnementale](#)

Pour répondre aux objectifs de neutralité carbone fixés par l'État, l'EPCC agit sur les leviers qui relèvent de ses compétences. Dans un premier temps, la stratégie de performance environnementale de l'établissement a été construite et mise en œuvre au travers du programme environnemental du campus, qui fait notamment partie des conditions actées au contrat de PPP pour la conception et construction des bâtiments.

À présent que les premiers bâtiments sont livrés, l'EPCC a établi un diagnostic de ses performances environnementales et s'est engagé, dans le cadre de son projet d'établissement, à réaliser un bilan carbone de ses activités. Celui-ci devra permettre *in fine* de définir un plan d'actions pour réduire son empreinte carbone et répondre au décret éco-énergie tertiaire.

Par ailleurs, soucieux d'exercer sa responsabilité environnementale et dans une démarche d'amélioration continue, l'EPCC associera les parties prenantes à ses réflexions, et notamment le Comité de site composé des représentants des personnels et étudiants du campus. Cette réflexion

devra aboutir à l'élaboration d'une charte transversale (vie de campus, usages numériques, etc.) à l'usage des résidents et des visiteurs. Dans le cadre du soutien aux initiatives portées par les usagers, l'EPCC veillera, en outre, à ce que le budget participatif mis en œuvre serve à financer des activités respectant les meilleurs standards socio-écologiques. Les chantiers qui participent notamment de l'amélioration des performances énergétiques sont inscrits dans un programme détaillé qui sert de feuille de route pour le comité de direction.

L'EPCC est d'ores et déjà engagé dans une démarche de sobriété énergétique et souhaite perfectionner les modalités d'exploitation des bâtiments pour mieux piloter les consommations. À ce titre, un ensemble d'interventions techniques et de changements sont projetés et détaillés ci-dessous au chapitre « Stratégie d'intervention ».

En parallèle, l'EPCC a également inscrit dans ses priorités la sobriété foncière. En effet, les choix de programmation faits pour la phase 2 permettent de densifier les surfaces déjà aménagées sur le campus (îlot 1 et 4) tout en maintenant un équilibre entre espaces bâtis et non bâtis et en préservant les espaces végétalisés sur un territoire qui en est faiblement doté. Le programme architectural favorise ainsi l'aménagement dense au lieu de la surconsommation de foncier et permet d'optimiser au maximum le projet de revitalisation urbaine permise par le campus à Aubervilliers.

6.6 Inscription de la stratégie immobilière dans les dynamiques ministérielles et territoriales

La stratégie immobilière initiale du Campus a été validée de fait par la sélection du dossier de candidature au titre de l'Opération Campus. Ce dossier, co-porté par la première équipe préfiguratrice du projet de Campus Condorcet et les membres fondateurs a, dès sa constitution, bénéficié du soutien des partenaires territoriaux (région Île-de-France, Établissement public territorial Plaine commune, Ville de Paris et mairie d'Aubervilliers). De plus, pour la phase 1, la région Île-de-France a été maître d'ouvrage et a financé via le CPER deux des onze bâtiments du campus (l'Humathèque et l'EHESS).

La mise en œuvre de la stratégie immobilière, et notamment la mobilisation des intérêts de la dotation issue de l'Opération Campus, ont été présentées dans le cadre d'un 1^{er} Comité inter-administratif de suivi global (CISG) en 2022 et le seront à nouveau au début de l'année 2024. Le choix des implantations, et la programmation des implantations des projets de la phase 2 a fait l'objet de validations conjointes entre le cabinet de la ministre de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, les services de la direction générale de l'Enseignement supérieur et de l'Insertion professionnelle, le rectorat de Paris et les présidences et directions des établissements bénéficiaires avec le soutien de l'EPAURIF. Le rôle de l'EPCC est ici de coordonner l'ensemble de ces acteurs et de resituer les attentes et arbitrages dans le projet collectif local, aussi bien pour l'amélioration des conditions de travail que pour renforcer le lien avec le territoire, local et national.

Le projet de Campus Condorcet porte en effet intrinsèquement une dimension territoriale puisqu'il participe au redéveloppement urbain d'un quartier complet d'Aubervilliers, ainsi qu'à la requalification de la zone de la Porte de la Chapelle porté par la Ville de Paris. Le Campus est en phase avec les

autres équipements et infrastructures ayant vocation à participer au développement du nord parisien et constituant des leviers forts d'attractivité : le siège de Paris 2024 à Aubervilliers installé en face du campus sur la place du Front Populaire, le centre aquatique et futur village olympique sur la commune limitrophe de Saint-Denis et l'ensemble des projets immobiliers de la Porte de la Chapelle (Chapelle International, Chapelle Charbon, la Gare des Mines-Fillettes, etc...). Le cours des Humanités, le long duquel se déploie le campus, est ouvert sur la ville et plusieurs infrastructures (les équipements sportifs, le restaurant universitaire, l'espace associatif et culturel et demain le café-librairie de l'Humathèque) viennent compléter les équipements du quartier et sont ouverts aux habitants. Par ailleurs, l'ouverture prévu en 2025 pôle socio-médical implanté sur le campus sera destiné à fournir une offre de santé de proximité pour les chercheurs, doctorants, étudiants et personnels du campus et, par la suite, aux habitants du territoire. Il permettra d'offrir un panel élargi de prestations de proximité à l'ensemble des usagers et habitants du territoire.

Le Campus Condorcet a vocation à rester aligné avec les stratégies territoriales et à consolider son ancrage local. L'EPCC est en lien permanent avec les collectivités, notamment avec Plaine Commune et la ville d'Aubervilliers pour garantir l'évolutivité de son site à l'avenir.

7 STRATEGIE PATRIMONIALE

7.1 [Objectifs et exposé de la stratégie patrimoniale](#)

Les sept prochaines années seront dédiées à l'achèvement des opérations immobilières de la phase 1 du Campus Condorcet et à la réalisation de la phase 2. Elles seront aussi dédiées au développement, à l'intensification et à la diversification des usages du campus.

7.2 [Opérations patrimoniales envisagées](#)

Trois opérations patrimoniales majeures sont, pour l'une d'ores et déjà en chantier, pour une autre en procédure de concours d'architecture, et pour la dernière en phase de programmation, le tout pour un total de plus de 46 000 m² de surface de plancher à construire d'ici à 2030. Les travaux de l'opération Porte de la Chapelle ont démarré fin 2022 et le présent SPSI couvrira sa phase de livraison prévue en 2025, tandis que les travaux des deux autres bâtiments situés sur le Campus Condorcet commenceront respectivement courant 2026 et fin 2027. L'EPCC s'engage dans une démarche d'intégration pleine et entière des nouveaux bâtiments au sein du Campus existant notamment en termes de choix technologiques ou organisationnels, afin de réduire les coûts liés à l'installation et à la maintenance des bâtiments. Ainsi, à titre d'exemple, les systèmes de sûreté et de sécurité incendie devront être compatibles avec l'existant et les informations alimenteront le PC-Sécurité du Campus implanté dans l'hôtel à projets. De plus, l'intégration de ces bâtiments au sein des marchés multi-techniques et multi-services incluant également les bâtiments Humathèque et EHESS-1 visera à réduire les coûts d'exploitation. Il convient de souligner que cette stratégie d'insertion des bâtiments dans un campus pré-existant a guidé le choix fait par l'EPCC de mener ces opérations de construction neuve selon la procédure de la loi MOP, procédure la plus adaptée dans ce contexte.

Pour limiter les emprises des opérations immobilières (EPHE et EHESS-FMSH), les règles du plan local d'urbanisme intercommunal, qui imposent 40% d'espace libre, 20% d'espace végétalisé et 10% d'espace pleine terre par îlot, s'appliqueront à l'échelle plus restrictive de la parcelle de construction. Les maîtres d'œuvre devront également s'inscrire dans des standards environnementaux plus élevés que ne l'imposent la réglementation, dans le cadre de la certification « Bâtiments Durables Franciliens » de ces deux opérations.

Campus Condorcet	
Site d'Aubervilliers & Paris Porte de la Chapelle	Surface de plancher
EPHE	8 000 m ²
EHESS – FMSH	18 000 m ²
<i>Sous-total projets Aubervilliers</i>	26 000 m ²
Paris 1 Panthéon Sorbonne	20 150 m ²
<i>Sous-total projet Paris Porte de la Chapelle</i>	20 150 m ²
Total projets universitaires 2025-2030	46 150 m²

Figure 30 - Récapitulatif des surfaces des projets en cours ou en programmation

7.2.1 Opération Porte de la Chapelle

Le site de la Porte de la Chapelle, implanté sur une parcelle d'un hectare (ancienne gare Dubois), s'inscrit dans la politique de requalification du quartier menée par la Ville de Paris et participe au développement du Campus Condorcet à travers une offre complémentaire. Les deux sites sont distants de moins d'un kilomètre l'un de l'autre et d'une station de métro. L'opération est réalisée en loi MOP, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPCC.

D'une surface de plancher d'un peu plus de 20 000 m², le projet comprend des lieux d'enseignement, une bibliothèque universitaire, un restaurant géré par le CROUS de Paris, des locaux consacrés à la vie de campus, et un espace de vie étudiante géré par la Ville de Paris. L'opération a pour vocation d'accueillir des formations en sciences humaines et sociales de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne (licences générales et masters professionnels) et participera à rationaliser les implantations de l'université. Le site accueillera plus de 4 000 personnes, dont environ 3 500 étudiants, et permettra un desserrement du Centre Pierre Mendès France (rue de Tolbiac, Paris 13^{ème}) de l'Institut de Géographie, (rue Saint-Jacques, Paris 5^{ème}).

À la suite d'un premier appel d'offres travaux infructueux en 2021, le montant de l'opération a été actualisé en 2022, à l'issue d'un second appel d'offres lancé dans une conjoncture économique toujours compliquée (inflation et guerre en Ukraine), à hauteur de 97 M€. Les marchés de travaux ont été notifiés

en septembre 2022 et le chantier a démarré dans la foulée. Après un peu plus d'un an de travaux, le chantier avance conformément à son calendrier prévisionnel. La livraison est prévue pour fin mai 2025.

7.2.2 Opération EPHE

Conformément au programme initial du Campus sur le site d'Aubervilliers, l'EPCC prévoit de construire un bâtiment devant accueillir l'École Pratique des Hautes Études (EPHE), dont son siège, certains de ses instituts et laboratoires de recherche, et des salles d'enseignement, mais aussi des locaux mutualisés à l'échelle du campus (salles d'enseignement, auditorium et salle polyvalente).

Cette opération a fait l'objet d'un dossier d'expertise validé par l'État en 2019, elle représente près de 8000 m² de surface de plancher, pour une capacité d'accueil de 1 600 personnes (personnels et étudiants).

La décision prise par l'État en décembre 2022 d'implanter ce projet sur l'îlot 1 du campus (cf. Schéma d'implantation des bâtiments - Site d'Aubervilliers) a permis d'optimiser les coûts et la mobilisation du foncier mais aussi de stabiliser son calendrier de réalisation. Ce choix d'implantation conduira l'EPCC à déplacer au nord de la résidence étudiante Oméga les équipements sportifs légers qui y étaient installés, tout en préservant leur accessibilité aux résidents et aux habitants du territoire.

Cette décision a aussi permis d'actualiser le montant du projet qui est estimé aujourd'hui à 37,5 M€ (hors frais de dépollution et de traitement des sols financés par ailleurs et hors déménagement et mobiliers).

Cette opération est réalisée en loi MOP sous maîtrise d'ouvrage de l'EPCC. Le concours d'architecture a été lancé en avril 2023, pour une désignation du maître d'œuvre au 1^{er} semestre 2024. La livraison du bâtiment est prévue pour début 2028.

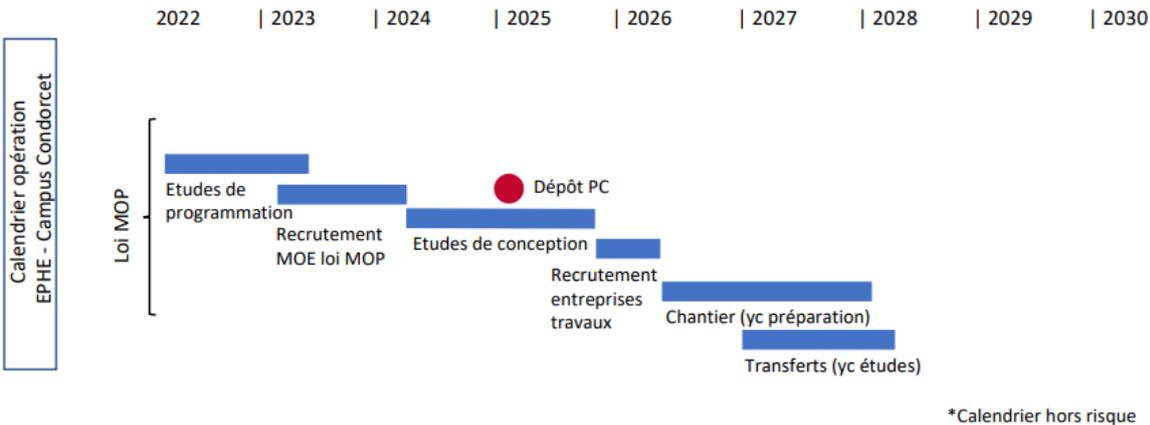


Figure 31 - Calendrier de l'opération EPHE

Grâce à cette construction, l'EPHE réunira sur le campus, à partir de 2028, ses personnels administratifs, techniques, enseignants-chercheurs et étudiants (à l'exception des équipes en sciences et vie de la terre implantées en province et dans le Pacifique, et ceux de l'INHA, de la Maison de l'Asie

et de la Sorbonne), ainsi que ses fonds documentaires, aujourd'hui dispersés dans plusieurs locaux à Paris. Cette rationalisation permettra une meilleure soutenabilité de son budget à long terme.

Par ailleurs, au vu du besoin croissant d'espaces d'enseignement, le projet prévoit 20 salles de formation et de séminaires, un auditorium et une salle polyvalente.

Les surfaces libérées par l'EPHE après emménagement dans les futurs locaux du campus représenteront de l'ordre de 3 000 m² de surface de plancher répartis comme suit :

- Siège EPHE, 4-14 rue Ferrus à Paris : 1673 m² ;
- Locaux EPHE au 54 bd Raspail à Paris : 531 m² ;
- Locaux EPHE au Campus Condorcet (Recherche Nord), occupés par le laboratoire CHArt et par l'IREL : environ 750m².

7.2.3 Opération EHESS-FMSH

La poursuite du développement du Campus Condorcet sur le site d'Aubervilliers comprend également, et conformément au programme initial, la construction du siège et des locaux d'enseignement et de recherche de l'École des hautes études en sciences sociales (EHESS) ainsi que des locaux nécessaires à l'hébergement des activités de la Fondation Maison des sciences de l'homme (FMSH).

Cette opération doit permettre de libérer la totalité de l'immeuble du 54 Boulevard Raspail qui sera valorisé par l'Etat via une cession.

Pour cette opération, l'EPCC, maître d'ouvrage, bénéficie de l'assistance de l'Établissement public d'aménagement universitaire de la Région Île-De-France (EPAURIF).

Le recueil des besoins réalisé par l'EPAURIF fin 2021-début 2022 auprès de l'EHESS, de la FMSH et de l'EPCC a conduit à estimer un besoin de 20 000 m² de surface de plancher. Celui-ci intègre des hypothèses de mutualisation au sein du bâtiment et avec les espaces déjà construits à Condorcet.

À la suite de la décision de l'État, prise en décembre 2022 (conjointement avec la décision prise pour l'EPHE), d'implanter ces locaux sur l'îlot 4 du campus, à côté du premier bâtiment de l'EHESS (cf. Schéma d'implantation des bâtiments - page suivante), les études de faisabilité ont pu être réalisées. Le préprogramme, finalisé fin 2023, a permis d'optimiser les besoins de surface arbitrés à hauteur de 18 000 m² de surface de plancher. L'étude d'évaluation socio-économique est en cours de finalisation. Les études de programmation ont démarré début 2024. Les dossiers d'expertise et de labellisation sont également en cours de finalisation. À ce jour, la livraison du bâtiment est prévue pour 2030.

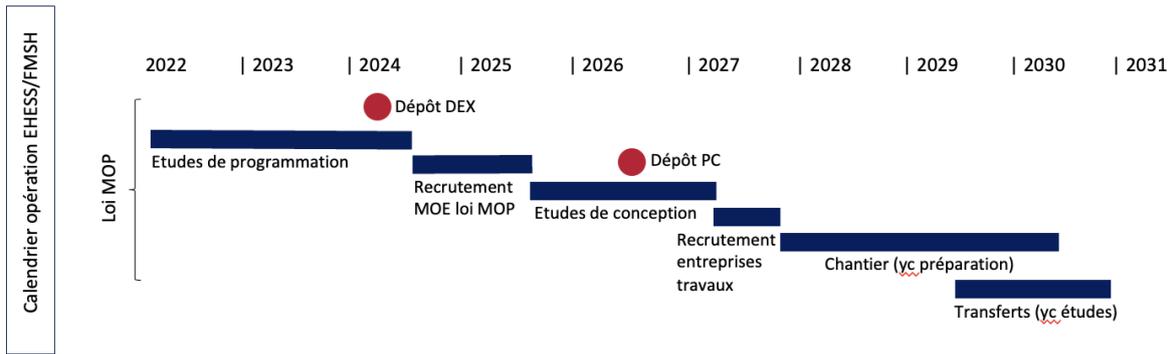


Figure 32 - Calendrier de l'opération EHESS-FMSH

Les surfaces libérées par l'EHESS et la FMSH après emménagement dans les futurs locaux du Campus Condorcet représenteront 17 625 m² de surface de plancher, correspondant à la superficie du 54 boulevard Raspail. Des surfaces devraient également être libérées sur des sites secondaires (10 rue Monsieur Le Prince, Campus Jourdan).

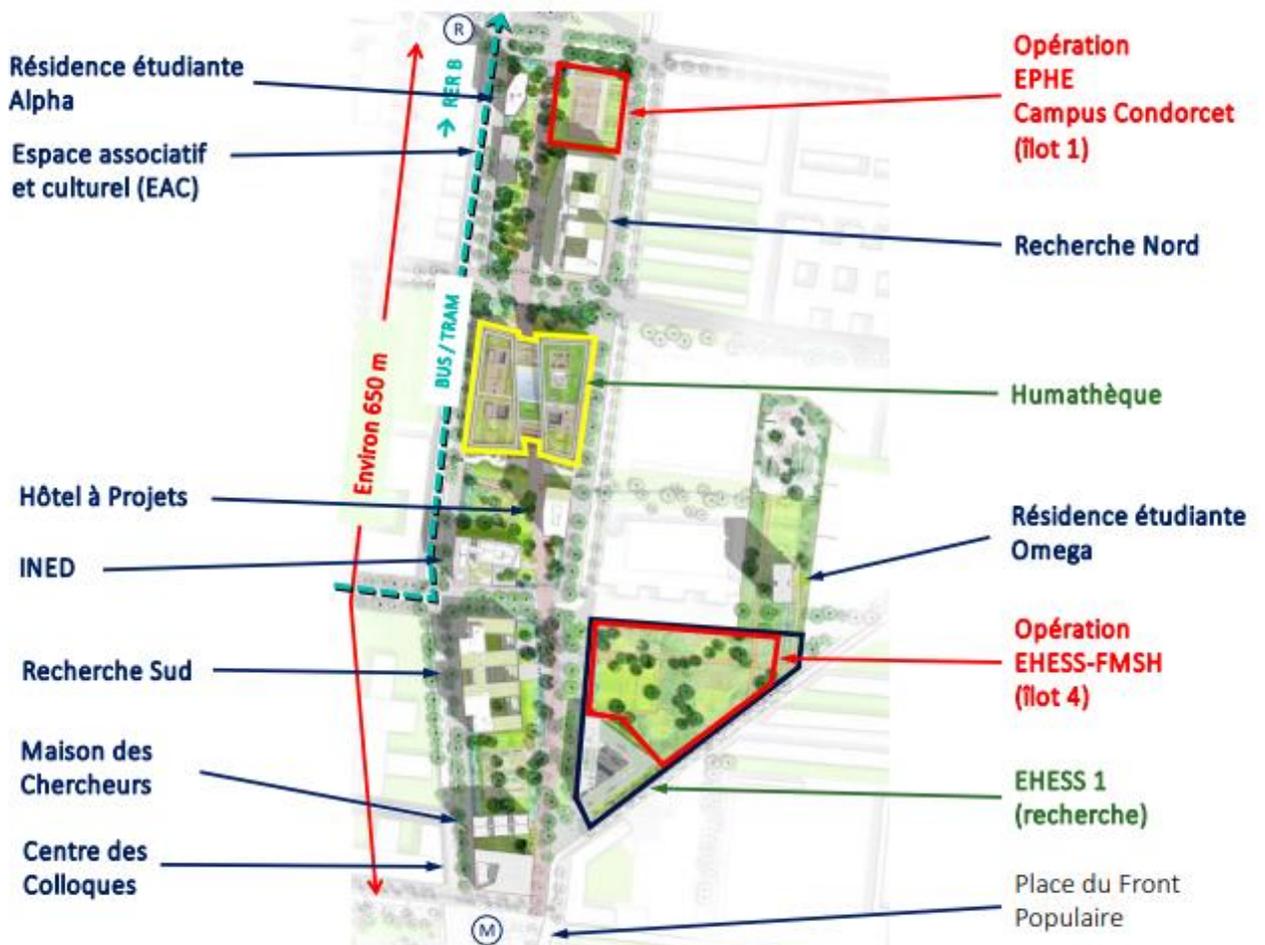


Figure 33 - Implantation des deux futurs bâtiments

7.2.4 Opération de relocalisation d'un équipement sportif et d'aménagement d'un café et d'une librairie au rez-de-chaussée de l'Humathèque

La suite des opérations immobilières sur le campus devra aussi permettre de doter les usagers d'aménités et de services prévus à l'origine du programme et très attendus. Une première opération, conduira à la relocalisation, au nord de la résidence étudiante Oméga, du terrain de sport actuellement implanté sur le futur emplacement du bâtiment de l'EPHE. Afin de limiter l'enclavement du terrain, des discussions vont être engagés au premier semestre 2024 avec Plaine Commune, la ville d'Aubervilliers et le promoteur de la résidence universitaire prévue à l'Ouest de la résidence Omega. La zone d'implantation du terrain de sport est d'ores-et-déjà vidéoprotégée et fermée le soir sans difficulté par les agents du PC-Sécurité du Campus (actif H24 7J/7).

Une seconde opération, permettra d'aménager les espaces de 450 m² livrés nus au rez-de-chaussée du bâtiment de l'Humathèque, conçus pour accueillir un café et une librairie. Début 2022, un appel à manifestation d'intérêt a été lancé afin d'identifier un preneur pour chacun de ces espaces, avec la charge de réaliser les travaux d'aménagement nécessaires et d'assurer ensuite l'exploitation du local commercial. Cette procédure est restée sans suite du fait des coûts de travaux trop importants à prendre en charge par le futur gestionnaire au regard du régime juridique d'autorisation d'occupation temporaire, précaire et révocable. Dans ce contexte, le Campus Condorcet a décidé de prendre en charge l'aménagement de ces locaux. En 2024, un programme définira les besoins opérationnels du café et de la librairie. Il permettra de déterminer précisément les travaux à réaliser. Sur la base du programme et des études de conception, une procédure de mise en concurrence pour la gestion de ces espaces sera lancée. Les travaux débuteront en 2025 pour permettre, dès 2026, l'installation du ou des futurs exploitants. La réalisation de ce projet, dont le coût est estimé à 1 000 000 €, devra, en outre, être supervisée par un responsable d'opération en cours de recrutement.

8 STRATEGIE D'INTERVENTION

8.1 Objectifs de la stratégie d'intervention

8.1.1 Objectifs techniques

Livrés entre 2019 et 2021, les bâtiments du Campus Condorcet sont récents et la priorité est pour l'instant donnée à la finalisation des réglages des équipements et aux interventions correctives, les travaux importants de gros entretien renouvellement (GER) préventifs ne sont pas encore à l'ordre du jour. Néanmoins, une stratégie GER, basée sur les conclusions de l'analyse des dysfonctionnements, est à mettre en œuvre par le partenaire privé et par l'EPCC pour les bâtiments Humathèque et EHES.

L'EPCC a constaté que de nombreux réglages n'avaient pas été effectués à la livraison des bâtiments PPP et que certaines opérations avaient été mal réalisées (bouches d'extraction d'air non réalisées, mauvaise association de détecteur d'ouverture d'ouvrant avec le système de ventilation, mauvaise

régulation dans la distribution de l'eau chaude de chauffage ou de la circulation de l'air). Si ces manquements n'ont pas d'impacts majeurs sur les consommations d'énergie, ils dégradent les conditions d'accueils de certains espaces et devront être traités en priorité. Par ailleurs, compte tenu des surconsommations énergétiques constatées sur les bâtiments du PPP, il n'est pas exclu que des modifications soient apportées hors GER, par Sérendicité, sur les pompes à chaleur des bâtiments (comme précisé dans la suite du présent document). Une analyse des consommations énergétiques et des propositions de l'analyse fonctionnelle devront également être réalisées par le partenaire privé. Ces différentes exigences du contrat de partenariat devront être respectées avant la signature du protocole d'accord. Cette stratégie s'est assorti au recrutement d'un technicien spécialiste en génie climatique afin de renforcer l'expertise de l'EPCC sur ces thématiques.

Concernant la pérennité du site, l'objectif du Campus Condorcet est de mettre en place une véritable stratégie de maintenance préventive et prédictive et de construire sa stratégie de GER sur la base d'études d'usages. Afin d'y parvenir, le Campus Condorcet travaille à l'homogénéisation des outils GTB et sûreté de l'Humathèque et de l'EHESS et étudie la possibilité d'internalisation des outils GMAO. Cette internalisation permettrait de disposer en propre de l'ensemble des données de fonctionnement des bâtiments et des équipements et ainsi garantir son autonomie, dans la durée et sans perte d'information, en matière de stratégie.

En effet, alors que les GMAO sont pour l'instant distinctes et déléguées aux mainteneurs respectifs des bâtiments PPP et MOP, l'EPCC envisage à terme de pouvoir uniformiser ces systèmes et les centraliser pour déployer une stratégie d'intervention globale. Le rattachement de la GMAO au sein l'EPCC et l'obligation du partenaire de l'utiliser pourront figurer dans le protocole d'accord. De même, dans une optique de réduction des coûts et d'homogénéisation des process, il a été intégré au nouveau marché multi-technique des bâtiments MOP l'obligation de mise à disposition de l'EPCC des informations de consommation. Pour mettre en œuvre cette stratégie, l'EPCC a recruté un technicien spécialiste dans la définition et de la gestion des outils GMAO. A terme, les futurs bâtiments de l'EPHE et de l'EHESS-FMSH seront également intégrés au système centralisé et inclus dans les futurs marchés multi-technique et multi-service des bâtiments Humathèque et EHESS-1.

Une fois effectives, ces mesures devront permettre de construire une stratégie globale et cohérente pour l'optimisation des interventions sur les bâtiments, l'enjeu étant de parvenir à une vision exhaustive, sans risque de gestion à deux vitesses du campus.

8.1.2 Objectifs réglementaires

Les bâtiments du Campus Condorcet sont en conformité avec la réglementation relative à l'accessibilité en vigueur lors du dépôt du permis de construire. Néanmoins, celle-ci ayant évolué, l'EPCC a réalisé un audit par le Groupe Optométrie sur le bâtiment de recherche sud (PPP) afin de déterminer les mesures à mettre en œuvre pour être conformité avec la réglementation actuelle et estimer le coût des travaux.

Plusieurs obstacles pour les personnes en situation de handicap sont d'ores-et-déjà résolues ou sont en cours de résolution. Ceux-ci concernaient la signalétique du Campus qui a été mis en œuvre en

2023 et sera finalisé en 2024 pour un budget total de 110 000 € (60 000 € pour 2024). Une stratégie pluriannuel d'intervention sera définie au cours de cette année pour la résolution des autres obstacles (présence de ressauts, difficultés d'ouverture de porte, absence de bande d'éveil...) pour un montant d'environ 80 000 € sur 6 ans dès 2025. L'EPCC souhaite également installer en 2024, avant les jeux paralympiques, de balise d'audio-guidage pour personne malvoyante sur l'ensemble de ces bâtiments pour un budget de 12 000 €. Enfin, concernant la robinetterie non préhensible, celle-ci sera remplacée progressivement dans le cadre du GER.

De même, l'EPCC souhaite renforcer les conditions de sécurité sur le campus dans le respect des contraintes d'exploitation d'un site universitaire. Un audit réalisé par la société Iremos a été conduit permettant de définir plusieurs actions à mettre en œuvre. L'EPCC, dans le cadre du protocole transactionnel avec Sérendicité, demandera, à coût constant, une redéfinition de l'effectif du PC-Sécurité d'une part pour couvrir les risques que rencontre l'établissement et non anticipés dans les études initiales de sûreté et de sécurité publique (manifestations et occupations étudiantes) et d'autre part pour intégrer les futurs bâtiments EPHE et EHESS-FMSH. L'EPCC souhaite également unifier les différents logiciels de sûreté existants sur le campus (contrôle d'accès, vidéoprotection, détection d'intrusion). A ce jour, trois systèmes différents existent (PPP, Humathèque et EHESS) ce qui complexifie la gestion du quotidien pour les agents du PC-Sécurité et peut être source de dysfonctionnement dans l'utilisation de badges au sein des différents bâtiments du campus. De plus, les procédures en cas de crise sont fastidieuses à réaliser et sont sources d'erreur. Ainsi, les résultats d'une première étude sont attendus début 2024 pour déterminer la faisabilité d'intégration des données EHESS dans l'outil du PPP. Les bâtiments EPHE et EHESS-FMSH devront également s'intégrer dans les logiciels existants.

Concernant le risque attentat, le déploiement d'un dispositif d'alerte est prévu au cours de l'année 2024. Celui-ci permettra d'alerter l'ensemble des résidents du campus via leurs téléphones fixes. Des formations/sensibilisations du personnel EPCC, des résidents et du personnel d'accueil sont régulièrement proposées. Ces interventions ont démarré en 2023 et devraient s'échelonner jusqu'à 2024 pour un budget estimé à date de 50 000 € HT, auxquels devra être ajouté le budget nécessaire pour le système d'alerte et pour l'uniformisation des logiciels.

Enfin, l'EPCC est soumis au Décret Tertiaire. Pour assurer l'atteinte de ces objectifs réglementaires, il est nécessaire de stabiliser l'analyse des consommations énergétiques réelles des bâtiments avant d'engager une stratégie précise d'intervention. Celle-ci sera donc définie a posteriori du présent SPSI (voir ci-dessous).

8.1.3 Objectifs énergétiques et environnementaux

La stratégie environnementale de l'EPCC s'inscrit également au cœur de son projet d'établissement, élaboré avec les établissements membres de Condorcet et présenté au Conseil d'administration du 4 juillet 2023. Cette feuille de route collective fixe notamment des jalons pour l'optimisation de l'occupation

des espaces, pour la végétalisation du campus ou encore pour la réduction de l'impact environnementaux des outils numériques. Cette dynamique s'inscrit dans le processus de labellisation « Développement Durable & Responsabilité sociale », dont la démarche qualité, contraignante et externe, permettra à l'EPCC de mesurer de son action socio-environnementale et en rendre compte, d'associer les parties prenantes du campus à l'instar du comité de site composé des représentants des résidents du campus et de positionner le suivi de ce programme au niveau du comité de direction de l'établissement.

8.1.3.1 Réduction des consommations électriques sur les bâtiments PPP

Le principal objectif que s'est fixé l'EPCC en termes énergétiques et environnementaux est de mettre en conformité les consommations énergétiques avec les engagements inscrits au contrat initial de PPP. Les origines de cette surconsommation sont de plusieurs ordres et doivent être résolues par le partenaire privée dans le cadre de protocole transactionnel. Un remplacement ou une modification des pompes à chaleur qui semblent avoir été surdimensionnées est à prévoir mais la réduction de nos consommations devra passer par une phase d'étude et de recalibrage des installations.

Dans un premier temps, il est nécessaire d'identifier précisément les postes de consommations. Sérendicité et son prestataire Engie, n'ont pas été en mesure, pendant les premières années de l'exploitation, d'assurer une collecte fiable des données de consommation énergétique par bâtiment. L'ensemble des points de comptage (énergie et fluide) n'était en effet pas associé à la GTB. Un travail de consolidation de ces données brutes a donc été réalisé conjointement avec la direction de l'exploitation et des services de l'EPCC pour vérifier le fonctionnement des compteurs et valider la pertinence des données. Conformément au contrat, afin de permettre une analyse précise, le partenaire privé s'est doté, fin 2023, de l'outil Aree Building. Cet outil devrait permettre, à terme, de bénéficier d'une vision suffisamment exhaustive des consommations pour engager, le cas échéant, une stratégie cohérente de réduction des consommations et d'optimisation des performances. Il s'agira d'adapter la stratégie à l'analyse fonctionnelle des bâtiments afin d'atteindre les objectifs du décret tertiaire mais également les engagements initiaux du contrat. Les études initiales de conception ayant été réalisées il y a plus d'une dizaine d'années, les paramètres ainsi que les technologies ont pu évoluer et l'actualisation des notes de calcul est nécessaire pour adapter les infrastructures à la réalité des usages. De plus, les performances attendues concernant le confort thermique doivent être revues conformément au plan de sobriété énergétique de l'hiver 2022-2023.

Les investigations menées par l'EPCC au cours de l'hiver 2023-2024 indiquent également que les réglages des outils régulant la température dans chaque espace (débit d'eau chaude/froide, débit d'air) n'avaient pas été correctement réalisés à la livraison des bâtiments créant des disparités importantes entre des locaux d'un même niveau. De plus, l'EPCC a constaté que des défauts de maintenance occasionnent une diminution de la performance des outils concernés et une augmentation de la

consommation électrique (présence importante de « boues » dans les canalisations d'eau de chauffage/rafraîchissement, électrovannes grippées, modules de régulation défectueux).

8.1.3.2 Réduction des consommations électriques sur les bâtiments MOP

Sur les autres bâtiments, hors PPP, les données de consommation sont également collectées. Elles remontent cependant pour l'instant sous un format brut du système de GTB. L'EPCC ne dispose pas, à ce jour, d'outil d'analyse et de pilotage tel que pour les bâtiments du PPP. Afin de faire évoluer les attentes et de bénéficier d'une prestation adaptée au besoin, l'EPCC a décidé de ne pas renouveler le marché multi-technique des bâtiments concernés. Le titulaire du nouveau marché (AXIMA) prendra ses fonctions le 1^{er} juillet 2024. La réalisation d'analyses des consommations énergétiques et fluides fait partie du cahier des charges de ce prochain contrat et des propositions d'amélioration sont attendues (évolution de l'analyse fonctionnelle, ajout de compteurs, modification de paramètres...). Des opérations peuvent être envisagées (installation de boîtier à débit variable, installation de caissons de mélange). Néanmoins, des études importantes de faisabilité et de coût doivent être effectuées afin de déterminer l'intérêt de tel aménagement.

Sur l'Humathèque, le paramétrage de l'éclairage automatique est à revoir. Actuellement, les espaces de travail et les rayonnages ne sont pas différenciés malgré le nombre important de détecteurs de présence dans le bâtiment. L'EPCC envisage donc d'une part de dissocier ces deux types de zones et, d'autre part, de fortement diminuer la durée de l'éclairage dans les rayonnages après détection. Cette modification ne devrait pas entraîner d'ajout de matériel. Le budget prévisionnel est de 17000 € HT.

8.1.3.3 Réductions de la consommation d'eau, de gaz et de production de déchets

Outre la mise en conformité des bâtiments PPP avec les engagements du contrat, plusieurs autres interventions sont à l'étude pour améliorer les performances énergétiques et environnementales du campus :

- Le raccordement des bâtiments alimentés au gaz au réseau de chaleur urbain. Des échanges sont en cours avec l'établissement public territorial Plaine Commune et le SMIREC, opérateur public du réseau, pour envisager un raccordement des bâtiments de la phase 2 au réseau qui passe à proximité immédiate du campus. La faisabilité de ce raccordement doit cependant encore être validée. En cas de raccordement, des études et des consultations avec les parties prenantes seront à mener pour le raccordement des bâtiments Humathèque, EHESS 1, Recherche Nord (cuisine du Crous) et Ined (cuisine) afin de limiter l'usage du gaz sur le campus et réduire en conséquence son empreinte carbone ;
- Le raccordement des batteries des centrales de traitement d'air de l'EHESS. Ces dernières

permettront de réchauffer l'air au cours des transitions entre l'hiver et l'été sans mettre en service les deux chaudières du bâtiment ;

- La modification du paramétrage de l'éclairage automatique de l'Humathèque pour un budget de 17000 euros ;
- Le déploiement d'un système de réemploi des eaux de pluie, stockées dans un bassin de rétention sous le bâtiment, pour le nettoyage des sols de l'Humathèque dans le but de réduire les consommations. Les études sont en cours pour définir un budget et un calendrier d'intervention. D'autres projets du même type seront également étudiés compte tenu de la capacité du bassin (réemploi des eaux pour l'arrosage automatique du jardin de l'îlot 2 ou pour les sanitaires de l'Humathèque) ;
- Un ajustement des modalités de gestion des déchets est prévu au sein des deux contrats : d'une part dans le marché multiservices des bâtiments MOP dès 2025 et d'autre part dans le contrat de PPP dans le cadre du protocole transactionnel en cours de négociation avec Sérendicité.

8.1.3.4 Végétalisation du Campus

Dans un territoire déficitaire en espaces verts (1,42 m² par habitant, soit 7 fois inférieurs aux recommandations de l'Organisation mondiale de la santé), l'EPCC a inscrit dans ses priorités la sobriété foncière. La construction du campus a été l'occasion de créer de nouveaux espaces végétalisés sur un ancien site industriel. La révision du plan local d'urbanisme intercommunal de Plaine Commune de 2025 sera l'occasion pour l'EPCC d'inscrire la non constructibilité des jardins des îlots 2 et 3. Cette décision, prise en concertation avec l'État et présentée au Conseil d'administration du 4 juillet 2023, a pour conséquence directe d'aliéner du foncier valorisable.

La création d'un îlot de fraîcheur dans les jardins du campus, notamment le jardin de l'îlot 2, sera étudiée en 2024 avec la plantation d'arbres la même année. Dans le cahier des charges du paysagiste en charge de l'étude, l'accent sera notamment porté sur le choix des essences (favorisant la biodiversité et peu consommatrices en eau). Le système d'arrosage automatique pourra être revu afin de limiter l'usage d'eau. In fine, une candidature au label « Jardin Remarquable » du ministère de la Culture n'est pas à exclure. L'objectif serait d'augmenter la visibilité et donc la fréquentation du campus par des publics extérieurs aux institutions membres et de matérialiser l'ambition d'un campus ouvert sur la ville. Le budget estimé est 40 000€. La déminéralisation puis végétalisation du Cours des Humanités, en lien avec les collectivités locales et Plaine Commune, est également envisagé

8.2 Opérations envisagées

En somme, 4 opérations principales sont pour l'instant envisagées dans le cadre de la stratégie d'intervention :

1. La mise en accessibilité de l'ensemble des bâtiments du campus, pour un budget estimé de 72 000 € en 2024 puis 80 000 sur 6 ans ;
2. Le renforcement de la sécurité du campus sur la base des recommandations formulées par l'audit. A ce stade, le calendrier et les budgets sont définis comme suit :
 - Ergonomie du PC-Sécurité : 10 000 € en 2024,
 - Mise en place d'un système d'alerte attentat via les téléphones fixes du campus : 50 000 € en 2024,
 - Dispositif de verrouillage d'urgence du centre des colloques : 20 000 € en 2025,
 - Uniformisation des logiciels de sûreté : études à réaliser en 2025 ;
3. Le renforcement de la végétalisation du campus et la candidature au label « Jardin Remarquable » du ministère de la Culture, pour un budget estimé de 30 à 40 000 € ;
4. Le centralisation et l'uniformisation des systèmes de GTB et GMAO, sans budget précis estimé ni calendrier pour l'instant, celui-ci dépendant des renégociations de contrats prévus (protocole transactionnel avec Sérendicité, marché mutli-technique des bâtiments MOP), et de la réalisation des deux nouveaux bâtiments EPHE et EHESS-FMSH).

9 SYNTHÈSE DE LA PHASE STRATEGIE

En synthèse, la stratégie immobilière du Campus Condorcet devra permettre d'atteindre les trois objectifs suivants, en phase avec la stratégie globale et le CAP que l'établissement a fixé :

1. **Achever les constructions : atteindre les objectifs du programme immobilier initial pour la phase 1** (11 bâtiments sur le site d'Aubervilliers et 1 bâtiment sur le site de la Porte de la Chapelle) et **enclencher les travaux permettant d'atteindre les objectifs de la phase 2** (2 bâtiments supplémentaires à Aubervilliers).
2. **Améliorer les conditions d'exploitation** du campus pour parvenir aux ambitions fixées, notamment en termes de performances environnementales et consommations énergétiques, et en termes d'amélioration des conditions de travail des chercheurs et étudiants en SHS.
3. **Adapter l'immobilier et les aménagements de manière à fournir les meilleurs services** aux résidents et partenaires du campus pour soutenir la recherche et contribuer à son rayonnement.

10 SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU SPSI

Le suivi de la mise en œuvre du SPSI devra permettre de vérifier si l'ensemble des opérations immobilières ont pu être menées à leurs termes et si les différents dysfonctionnements constatés depuis la réception des premiers bâtiments en 2019 ont pu être résolus.

L'EPCC s'attachera à actualiser les données du RT et à suivre les indicateurs de l'OAD dont les notes de préservation, optimisation et modernisation.

Par ailleurs, pour s'aligner avec les orientations de la DIE et optimiser son patrimoine, l'EPCC incitera ses membres à fournir des données actualisées et renouvelées, notamment en ce qui concerne les déménagements d'équipes et le nombre de personnels affectés au Campus Condorcet.

Ainsi, plusieurs indicateurs seront à scruter régulièrement par les équipes, la direction des projets immobiliers (DPI) et la direction de l'exploitation et des services (DES) :

- Le ratio nombre de postes de travail / surface brute aménageable
- Le ratio nombre de postes de travail / résident
- Le nombre d'évènements accueillis sur le campus, en particulier au Centre des colloques
- La fréquentation du campus tout au long de l'année.

Le suivi de ces indicateurs fera l'objet d'échanges annuels avec la tutelle ministérielle et dans les instances de l'EPCC : réunion des DGS, Bureau de l'établissement. Ils seront en outre publiés dans le rapport d'activité annuel.

11 PROJECTIONS DE LA STRATEGIE PATRIMONIALE ET D'INTERVENTION AU-DELA DE LA PERIODE DU SPSI DE TROISIEME GENERATION

11.1 En stratégie patrimoniale

Au-delà de la période du SPSI (après 2029), le Campus Condorcet n'anticipe pour l'instant pas d'autres opérations patrimoniales. Néanmoins, pour répondre aux nouvelles demandes d'implantations, capitaliser sur l'attractivité nouvelle créée par le campus et consolider l'ancrage territorial, l'EPCC reste en lien permanent avec l'État et ses opérateurs et avec les collectivités locales pour garantir l'évolutivité de son site.

En particulier, dans la perspective du développement du campus et de l'augmentation régulière de la fréquentation étudiante, de nouvelles réflexions pourraient être engagées pour développer l'offre de logements étudiants, en concertation avec l'État, les collectivités et les opérateurs spécialisés.

11.2 En stratégie d'intervention

Dans le cadre du Partenariat Public-Privé, un plan de pérennité a été annexé au contrat de partenariat pour fixer les interventions et dépenses de GER sur une période de 25 ans d'exploitation. L'ensemble des dépenses de GER sur les bâtiments construits en PPP et gérés par l'EPCC (7 bâtiments) a été établi à :

- 15,19 M€ hors taxes pour le GER de résultats,
- 4,65 M€ hors taxes pour le GER de moyens.

Ce plan de GER a vocation à être mis à jour annuellement en fonction des travaux et constats réalisés l'année écoulée et doit faire l'objet d'une révision complète tous les cinq ans après qu'un diagnostic complet soit réalisé sur l'ensemble du patrimoine concerné.

Néanmoins, la période de réception des bâtiments n'ayant pas encore permis de résoudre tous les dysfonctionnements depuis la livraison, les opérations de GER se sont pour l'instant concentrées sur

des interventions correctives et la stratégie de GER préventive n'a pas encore été mise à jour. Elle a toutefois vocation à évoluer et pourra être précisée une fois les outils d'exploitation améliorés et stabilisés, afin de capitaliser sur la remontée d'information via la GTB qui permettra de définir et chiffrer les interventions prioritaires.

Pour les autres bâtiments de la phase 1 construits en MOP, l'Humathèque et l'EHESS, le plan de GER reste à établir.

12 COÛT ET FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES

12.1 Coût des opérations

L'opération de la Porte de La Chapelle représente un coût total de 97,646 M€. Le décaissement des fonds a représenté près de 9 M € en cumul à fin 2022, et 16 M € au titre de 2023. La suite des décaissements interviendra jusqu'à la livraison en 2025, voire 2026 pour ce qui concerne les retenues de garanties et le solde des marchés de travaux établi dans le cadre des DGD.

Les opérations patrimoniales dont la construction n'a pas encore démarré (EPHE -phase concours d'architecture- et EHESS-FMSH -phase programmation-) représentent quant à elles un coût total de 162,5 M€.

Des leviers de réduction des coûts de ces opérations ont été activés pour permettre de maîtriser leurs budgets :

- L'opération EPHE représente un coût de 37,5 M€ toutes dépenses confondues. La décision prise par l'État en décembre 2022 d'implanter le projet sur l'îlot 1 du campus a permis d'optimiser son coût mais aussi de stabiliser son calendrier de réalisation et de limiter les risques.
- L'opération EHESS-FMSH représente un coût de 125 M€ toutes dépenses confondues. Un certain nombre d'hypothèses de mutualisation a été intégré avec les espaces déjà construits sur le campus ce qui a permis de rationaliser les besoins recueillis par l'EPAURIF auprès des deux institutions et de réduire sensiblement les coûts.

Enfin, l'opération d'aménagement des espaces du rez-de-chaussée de l'Humathèque pour accueillir un café et une librairie représentera un coût global de 1 M€. La création d'un nouvel équipement sportif au nord de la Tour Oméga est évaluée à ce jour à moins d'1 M€.

La majorité des coûts qui seront supportés par l'EPCC ces cinq prochaines années concerneront ainsi les opérations patrimoniales car, le campus étant neuf, peu d'opérations de GER sont envisagées dans les premières années d'exploitation.

742 609 € hors taxes de GER avaient été planifiés entre 2024 et 2029 pour les bâtiments du PPP selon le plan de pérennité annexé au contrat de partenariat. Une partie des sommes initialement prévues au plan de pérennité a été consommée pendant les premières années d'exploitation pour réaliser des interventions correctives (remplacement porte PC-Sécurité, changement de module ascenseur

INED...). Les autres sommes pourront être engagées pour des interventions préventives une fois l'ensemble des dysfonctionnements résolus.

Par ailleurs, les opérations d'intervention telles que programmées et chiffrées à date (renforcement de l'accessibilité et de la sécurité) représentent un coût total de 272 000 €. Une partie de ces opérations pourrait être comprise dans le cadre du protocole transactionnel et serait donc pris en charge par le partenaire privé du PPP.

Dans le futur, le projet de centralisation de la GTB/GMAO aura également pour objectif de mieux maîtriser les coûts de fonctionnement d'une part, en maîtrisant mieux les consommations énergétiques, et les coûts de GER par ailleurs, en prédisant mieux les interventions nécessaires, les anticipant et les lissant dans le temps.

12.2 [Financement des opérations](#)

Le financement du projet Porte de la Chapelle est porté conjointement par l'État (via les IDNC à hauteur de 44, 217 M€ et l'ANR à hauteur de 1, 429 M€), la Ville de Paris (à hauteur de 23 M €) et la Région Île-de-France (23 M€ également). 6 M€ issus de la vente de l'ancien siège de l'INED boulevard Davout sont également utilisés pour financer le coût total de 97 646 000 €.

Le financement des opérations immobilières de la phase 2 sera réalisé, en partie, par les intérêts de la dotation non consommable (IDNC) de 450 M€, qui représentent un montant annuel de 18 M€.

Plusieurs sources de financements complètent ce montage :

- Pour l'opération EPHE : financement de l'État à hauteur de 4 M€ au moyen d'une convention ANR ;
- Pour l'opération EHESS – FMSH : financement de l'État à hauteur de 110 M€ (programme 150) et IDNC à hauteur de 15 M€.

Le financement de ces deux opérations reste à stabiliser et à valider par l'Etat, en discussion avec l'EPCC et ses partenaires, compte tenu de l'évolution des hypothèses de départ et de l'analyse fine des flux de trésorerie en cours.

Par ailleurs, la relocalisation des équipements sportifs, l'aménagement du café-librairie de l'Humathèque et les différentes interventions réglementaires (accessibilité et sécurité) sont financées en fonds propres par l'EPCC à partir de la mobilisation annuelle des IDNC.

12.3 [Valorisation](#)

Dans une optique de renforcement de son modèle économique, l'EPCC valorise l'usage de plusieurs de ses équipements.

Les trois premiers étages de l'Hôtel à projets permettent d'accueillir des projets de recherche qui financent leur loyer sur leurs propres budgets. Les recettes liées à ce dispositif très utile à l'émergence

de nouveaux projets devraient augmenter dès 2024 grâce à un nouvel appel d'offres. L'implantation de l'IRD (voir ci-dessus) permettra de valoriser le 5ème étage du même bâtiment.

Le Centre des Colloques est mis à disposition gratuite des membres du campus mais loué aux demandeurs externes. L'équipement rencontre aujourd'hui une demande forte qui permet de penser que lorsque toutes les salles seront entièrement dédiées à l'évènementiel (une fois l'opération EHESS-FMSH livrée et offrant de nouvelles salles d'enseignement), les recettes pourraient être amenées à croître.

La Maison des chercheurs constitue aussi un programme de valorisation fonctionnelle reposant sur la location temporaire des chambres et logements et la prestation de services hôteliers. À date, le modèle économique de cet équipement n'a cependant pas trouvé son équilibre et il est prévu qu'il soit revu par l'EPCC avec son exploitant Sérendicité (qui a lui-même délégué l'exploitation à l'entreprise Accueil Partenaire). La reprise du modèle est essentielle, d'une part pour préserver les recettes et garantir l'équilibre économique du programme, d'autre part pour assurer le service prévu aux usagers du campus, à savoir du logement temporaire qui puisse faciliter la venue de chercheurs étrangers par exemple.

Par ailleurs, lors du montage du financement du programme immobilier initial, avait été valorisées les recettes issues de la vente de l'ancien siège de l'Ined, sis boulevard Davout. Ces recettes ont permis de financer la phase 1 et une part a été conservée pour le bâtiment Porte de La Chapelle (voir ci-dessus). De la même manière, la libération du 54 boulevard Raspail par l'EHESS sera valorisée par l'État.

En revanche, la livraison du bâtiment Porte de la Chapelle, qui permet le désengorgement du site Tolbiac de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne aujourd'hui saturé, ne libérera pas de locaux qui puissent être valorisés pour financer l'opération.

ANNEXES 1 - DIAGNOSTIC

Annexe 1.1 : Diagnostic détaillé

IDENTIFIANT BÂTIMENT	NOM BÂTIMENT	VILLE	FONCTIONNEL POINTS D'ATTENTION	TECHNIQUE POINTS D'ATTENTION	REGLEMENTAIRE POINTS D'ATTENTION	ENERGETIQUE - ENVIRONNEMENTAL POINTS D'ATTENTION
IDF1/192119/508873	Bâtiment EHESS	Aubervilliers		Réglages GTB en cours de finalisation		Surconsommations énergétiques
IDF1/192119/508874	Bâtiment Humathèque	Aubervilliers		Réglages GTB en cours de finalisation		Surconsommations énergétiques
IDF1/192119/508887	Bâtiment de recherche Nord / RC1	Aubervilliers				Surconsommations énergétiques et dysfonctionnements du système de comptage des consommations énergétiques de la GTB
IDF1/192119/508885	Bâtiment de recherche Sud / RC3	Aubervilliers				Surconsommations énergétiques et dysfonctionnements du système de comptage des consommations énergétiques de la GTB
IDF1/192119/508868	Centre de colloques	Aubervilliers	Usage non anticipé des salles événementielles pour de la formation			Surconsommations énergétiques et dysfonctionnements du système de comptage des consommations énergétiques de la GTB
IDF1/192119/508871	Espaces associatif et culturel	Aubervilliers				Surconsommations énergétiques et dysfonctionnements du système de comptage des consommations énergétiques de la GTB
IDF1/192119/508075	Hôtel à projet	Aubervilliers				Surconsommations énergétiques et dysfonctionnements du système de comptage des consommations énergétiques de la GTB
IDF1/192119/508881	Ined	Aubervilliers			Dysfonctionnements réguliers des ascenseurs en cours de résolution	Surconsommations énergétiques et dysfonctionnements du système de comptage des consommations énergétiques de la GTB
IDF1/192119/50888	Maison des chercheurs	Aubervilliers				Surconsommations énergétiques et dysfonctionnements du système de comptage des consommations énergétiques de la GTB
IDF1/192119/508889	Résidence étudiante îlot 1	Aubervilliers				
IDF1/192119/508890	Résidence étudiante îlot 4	Aubervilliers				

Annexe 1.2 : Diagnostic – Données générales

IDENTIFIANT CHORUS RE-FX BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	LIBELLE BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	DESTINATION	UTILISATION PRINCIPALE BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	STATUT D'OCCUPATION (type de contrat d'occupation)	PROPRIETAIRE	ADRESSE COMPLETE (n° et nom de la rue)	VILLE (avec le code postal)	MULTI-OCCUPATION (avec des établissements membres du Campus)
IDF1/192119/508873	Bâtiment EHESS	Bâtiment d'enseignement supérieur	Bâtiment	MOP (Maîtrise d'ouvrage Région IDF)	Etat (domaine public)	2 cours des Humanités 93300 Aubervilliers	Aubervilliers	Oui
IDF1/192119/508874	Bâtiment Humathèque	Bibliothèque	Bâtiment	MOP (Maîtrise d'ouvrage Région IDF)	Etat (domaine public)	10 cours des Humanités 93300 Aubervilliers	Aubervilliers	Non
IDF1/192119/508887	Bâtiment de recherche Nord / RC1	Bâtiment d'enseignement supérieur	Bâtiment	Contrat de partenariat public-privé	Etat (domaine public)	14 cours des Humanités, 93300 Aubervilliers	Aubervilliers	Oui
IDF1/192119/508885	Bâtiment de recherche Sud / RC3	Bâtiment d'enseignement supérieur	Bâtiment	Contrat de partenariat public-privé	Etat (domaine public)	5 cours des Humanités, 93300 Aubervilliers	Aubervilliers	Oui
IDF1/192119/508868	Centre de colloques	Bâtiment d'enseignement supérieur	Bâtiment	Contrat de partenariat public-privé	Etat (domaine public)	Place du Front populaire, 93300 Aubervilliers	Aubervilliers	Non
IDF1/192119/508871	Espaces associatif et culturel	Bâtiment d'enseignement supérieur	Bâtiment	Contrat de partenariat public-privé	Etat (domaine public)	40 Rue des Fillettes, 93300 Aubervilliers	Aubervilliers	Non
IDF1/192119/508075	Hôtel à projet	Bâtiment d'enseignement supérieur	Bâtiment	Contrat de partenariat public-privé	Etat (domaine public)	8 cours des Humanités, 93300 Aubervilliers	Aubervilliers	Non
IDF1/192119/508881	Ined	Bâtiment d'enseignement supérieur	Bâtiment	Contrat de partenariat public-privé	Etat (domaine public)	9 cours des Humanités, 93300 Aubervilliers	Aubervilliers	Oui
IDF1/192119/50888	Maison des chercheurs	Logements meublés	Bâtiment	Contrat de partenariat public-privé	Etat (domaine public)	12 Rue des Fillettes, 93300 Aubervilliers	Aubervilliers	Non
IDF1/192119/508889	Résidence étudiante ilot 1	Logements meublés	Bâtiment	Terrain inclus dans l'assiette du contrat de partenariat mais construction via bail à construction	Etat (domaine privé)	30 Rue des Fillettes, 93300 Aubervilliers	Aubervilliers	Non
IDF1/192119/508890	Résidence étudiante ilot 4	Logements meublés	Bâtiment	Terrain inclus dans l'assiette du contrat de partenariat mais construction via bail à construction	Etat (domaine privé)	18 Rue du Pilier, 93300 Aubervilliers	Aubervilliers	Non

Annexe 1.2 : Diagnostic – Données générales

IDENTIFIANT CHORUS RE-FX BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	LIBELLE BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	SUB	SUN	SHON	CONTENANCE CADASTRALE (pour les terrains non bâtis)	EFFECTIFS (maximum par établissements)	POSTES DE TRAVAIL	SUB / POSTE DE TRAVAIL	SUN/SUB	SUN / poste de travail
IDF1/192119/508873	Bâtiment EHESS	6305,7	5293,1	9779	13706	798	518	12,17	84%	10,22
IDF1/192119/508874	Bâtiment Humathèque	17604,2	11011	25366,55	17571	111	124	141,97	63%	88,80
IDF1/192119/508887	Bâtiment de recherche Nord / RC1	10428,7	7349,4	16055,05	13680	906	710	14,69	70%	10,35
IDF1/192119/508885	Bâtiment de recherche Sud / RC3	9182,1	7262,3	16492,96	11745	1536	858	10,70	79%	8,46
IDF1/192119/508868	Centre de colloques	2687,9	216,3	4052,95	11745	1	2	1343,95	8%	108,15
IDF1/192119/508871	Espaces associatif et culturel	732,1	130,2	871,86	13680	36	12	61,01	18%	10,85
IDF1/192119/508075	Hôtel à projet	4303,7	2514,1	5573,7	17571	188	294	14,64	58%	8,55
IDF1/192119/508881	Ined	5174,5	3944,6	7989,96	17571	416	342	15,13	76%	11,53
IDF1/192119/50888	Maison des chercheurs	3830,8	14,6	5505,61	11745	2	NA	NA	0%	NA
IDF1/192119/508889	Résidence étudiante ilot 1	1249,7	0	6932,09	1076	0	NA	NA	0%	NA
IDF1/192119/508890	Résidence étudiante ilot 4	1254,3	0	6622,66	927	0	NA	NA	0%	NA
TOTAL		62753,7	37735,6	105242,39		3994	2860	21,94	60%	13,19

Annexe 1.3 : Diagnostic – Moyens humains

FONCTION	SERVICE / DIRECTION DE RATTACHEMENT	ETP	Répartition (en % du
PROJECT MANAGEMENT		6,50	41%
Directrice générale adjointe	Direction des projets immobiliers	0,5	
Directeur.rice.s d'opération	Direction des projets immobiliers	3	
Responsable d'opérations	Direction des projets immobiliers	0,3	
Chargé.e.s d'opération	Direction des projets immobiliers	1,7	
Assistant.e opérationnel.le partagé.e	Direction des projets immobiliers	1	
ASSET MANAGEMENT		0,5	3%
Directrice générale adjointe	Direction des projets immobiliers	0,5	
PROPERTY MANAGEMENT		4,5	28%
Directrice/ Directeur	Direction de l'exploitation et des services	0,5	
Responsable exploitation maintenance	Direction de l'exploitation et des services	1	
Technicien.nne.s	Direction de l'exploitation et des services	2	
Responsable pilotage	Direction de l'exploitation et des services	1	
Agent polyvalent	Direction de l'exploitation et des services	0,5	
FACILITY MANAGEMENT		4	25%
Directrice/ Directeur	Direction de l'exploitation et des services	0,5	
Agent polyvalent	Direction de l'exploitation et des services	0,5	
Responsable logistique	Direction de l'exploitation et des services	1	
Chargé des plannings	Direction de l'exploitation et des services	1	
Responsable sûreté/sécurité	Direction de l'exploitation et des services	1	
TOTAL		16	100%

Annexe 1.3 : Diagnostic – Moyens financiers (Recettes)

	Moyenne	2020	2021	2022	2023
RESSOURCES FINANCIERES DE L'IMMOBILIER	24 437 892,02	28 409 240,47	21 255 391,65	23 618 218,93	24 468 717,01
Total Dotations et subventions	20 289 996,50	26 355 424,26	18 335 995,72	18 322 856,01	18 145 710,01
Interets de la dotation	18 145 710,00	18 195 424,26	18 095 995,72	18 145 710,01	18 145 710,01
Ville de Paris	800 000,00	3 200 000,00	-	-	-
Région Ile de France	300 000,00	960 000,00	240 000,00	-	-
Interets intermediaire de la dotation Campus	1 000 000,00	4 000 000,00	-	-	-
SCSP Etat - Soutien hausse des dépenses énergétiques	44 286,50	-	-	177 146,00	-
Total Ressources propres	4 147 895,52	2 053 816,21	2 919 395,93	5 295 362,92	6 323 007,00
Penalités CP réserves mineures	464 817,50	-	-	1 121 270,00	738 000,00
Penalités CP EMS	184 550,00	-	-	-	553 650,00
Pénalité Exploitation maintenance	64 595,58	-	-	129 191,16	-
Emprunt	-	-	-	-	-
Convention occupation	3 512 367,73	2 053 816,21	2 919 395,93	4 044 901,76	5 031 357,00
Total Recettes annexes	287 712,06	-	381 342,64	384 088,39	385 417,20
Recettes annexes contrat de partenariat	287 712,06	-	381 342,64	384 088,39	385 417,20

Annexe 1.4 : Diagnostic – Moyens financiers (Dépenses)

	Moyenne	2020	2021	2022	2023
DEPENSES DE L'IMMOBILIER	21 079 204,47	19 637 362,67	15 450 630,99	15 767 520,55	33 007 633,50

	Moyenne	2020	2021	2022	2023
Total La Chapelle	5 777 917,88	3 284 198,44	1 667 057,27	1 165 857,27	16 994 558,55
Personnel	61 610,14	33 683,08	62 553,42	69 612,36	80 591,68
17-LACHAP/D114B	Dépenses de personnel	33 683,08	62 553,42	69 612,36	80 591,68
17-LACHAP/D114B	Fonctionnement	318 288,97	81 247,85	113 826,96	252 197,91
17-LACHAP/D114B	MAD Personnel	87 082,00	75 785,85	93 301,46	108 270,54
17-LACHAP/D114B	Assurances chantier	163 343,04	-	7 000,00	-
17-LACHAP/D114B	Gardiennage	38 341,97	-	-	152 779,86
17-LACHAP/D114B	Dépenses annexes	6 921,28	225,00	2 883,50	22 576,60
17-LACHAP/D114B	Communication de chantier	22 600,70	5 237,00	10 642,00	5 871,32
17-LACHAP/D114B	Investissement	5 398 018,78	3 169 267,51	1 490 676,89	844 047,00
17-LACHAP/D114B	AMO	706 160,41	1 230 167,51	1 323 054,67	271 419,44
17-LACHAP/D114B	Dépenses annexes	500,00	-	-	-
17-LACHAP/D114B	Gardiennage	44 305,51	-	161 422,22	15 799,81
17-LACHAP/D114B	Travaux	4 647 052,86	1 939 100,00	6 200,00	556 827,75

	Moyenne	2020	2021	2022	2023
Total EPHE	122 100,62	-	63 468,91	115 129,09	309 804,48
Personnel	48 896,91	-	-	21 376,75	174 210,88
18-BATIEPHE/D114C	48 896,91	-	-	21 376,75	174 210,88
18-BATIEPHE/D114C	Fonctionnement	33 744,43	-	35 880,16	58 509,84
18-BATIEPHE/D114C	MAD Personnel	28 184,09	-	35 880,16	37 868,46
18-BATIEPHE/D114C	Dépenses annexes	5 560,35	-	-	20 641,38
18-BATIEPHE/D114C	Investissement	39 459,28	-	27 588,75	35 242,50
18-BATIEPHE/D114C	AMO	39 459,28	-	27 588,75	35 242,50

		Moyenne	2020	2021	2022	2023
Total Contrat de partenariat		14 166 758,91	16 353 164,23	12 888 138,77	12 824 991,35	14 569 840,12
	Personnel	114 715,10	109 791,65	150 699,33	150 261,91	48 906,30
17-CONTPA01/D114A/02102	Dépenses de personnel- depenses annexes	114 715,10	109 791,63	149 900,56	150 261,91	48 906,30
	Fonctionnement	7 417 614,13	8 244 339,88	6 702 055,98	6 495 169,31	8 197 191,38
17-CONTPA03/D114A	Intérêts BEI	364 264,43	387 273,17	371 974,76	356 613,10	341 196,68
17-CONTPA03/D114A	Loyer CP R1i	1 382 151,70	1 625 114,00	1 337 671,80	1 304 082,00	1 261 739,00
17-CONTPA03/D114A	Loyer CP R1'	183 751,00	81 783,00	281 722,00	186 541,00	184 958,00
17-CONTPA03/D114A	Loyer CP R2 GER	199 618,51	193 284,80	195 367,49	200 509,24	209 312,52
	Loyer CP R3					
NA/D114A	Maintenance	895 808,80	859 817,81	885 784,29	903 372,80	934 260,28
NA/D114A	Loyer CP R4a	675 806,65	651 089,28	652 529,80	678 864,20	720 743,32
17-CONTPA03/D114A	Loyer CP R4b	1 181 036,04	1 151 653,16	1 161 943,24	1 185 015,28	1 225 532,48
	Loyer CP R5					
17-CONTPA03/D114A	Gestion	354 967,17	350 396,12	352 128,48	354 117,72	363 226,36
	Compensation					
17-CONTPA03/D114A	MACH	429 039,84	-	753 358,82	643 827,53	318 973,00
	Sécurité surete incendie- depenses annexes					
17-CONTPA03/D114A	annexes	27 430,75	-	1 585,45	14 514,60	93 622,96
17-CONTPA01/D114A/02102	Suivi CP	205 490,07	181 351,67	277 796,77	120 362,68	242 449,17
	MAD Personnel- depenses annexes					
17-CONTPA01/D114A/02102	annexes	184 427,55	328 132,40	142 520,02	149 716,44	117 341,35
	Aménagement mobilier- depenses annexes					
17-CONTPA03/D114A	annexes	536 825,88	1 836 419,41	239 500,62	-	71 383,48
	Assurances- depenses annexes					
17-CONTPA03/D114A	annexes	31 699,96	13 706,70		32 651,40	48 741,78
	D114A/CF fluides					
	Fluides	765 295,78	584 318,36	48 172,44	364 981,32	2 063 711,00
	Investissement	6 634 429,68	7 999 032,70	6 035 383,46	6 179 560,13	6 323 742,44
17-CONTPA03/D114A	Loyer CP R1	2 617 598,75	3 214 869,00	2 318 021,00	2 446 791,00	2 490 714,00
	Remboursement capital BEI					
17-CONTPA03/D114A	annexes	3 721 489,92	3 698 479,07	3 713 777,46	3 729 139,13	3 744 564,00
	Suivi CP- depenses annexes					
17-CONTPA03/D114A	annexes	8 907,67	19 508,00	3 585,00	3 630,00	
	Réaménagement- depenses annexes					
17-CONTPA03/D114A	annexes	288 660,27	1 066 176,63	-	-	88 464,44

		Moyenne	2020	2021	2022	2023
Total MOP Humathèque		699 023,72	-	576 062,70	1 086 601,81	1 133 430,35
	Personnel	-	-	-	-	-
D114E		-				
	Fonctionnement	678 489,82	-	493 927,10	1 086 601,81	1 133 430,35
	Exploitation				717 578,65	
D114E	Maintenance	458 597,49	-	384 943,18		731 868,12
	Sécurité surete					
D114E	incendie	58 440,23	-	31 066,28	112 566,08	90 128,56
D114E	Fluides	153 161,97	-	77 917,64	242 621,08	292 109,14
D114E	Assurance	4 612,00	-	-	13 836,00	
D114E	Fournitures	1 597,64	-	-	-	6 390,55
D114E	Réaménagement	3 233,50	-	-	-	12 933,98
	Investissement	20 533,90	-	82 135,60	-	-
17-CONTPA03/D114E	FM CABLES GED	41 067,80	-	82 135,60		

		Moyenne	2020	2021	2022	2023
Total MOP EHESS		313 403,35	-	255 903,34	574 941,03	422 769,01
	Personnel	-	-	-	-	-
D114D		-				
	Fonctionnement	305 500,73	-	224 292,86	574 941,03	422 769,01
	Exploitation					
D114D	Maintenance	220 963,85	-	197 294,70	354 163,92	332 396,79
	Sécurité surete					
17-CONTPA03/D114D	incendie	17 293,85	-	25 044,44	38 460,88	5 670,06
D114D	Fluides	27 461,03	-	1 953,72	86 394,23	21 496,16
17-CONTPA03/D114D	Assurance	1 775,00	-	-	5 325,00	
17-CONTPA03/D114D	Réaménagement	38 450,75	-	-	90 597,00	63 206,00
	Investissement	7 902,62	-	31 610,48	-	-
	FM CABLES					
17-CONTPA03/D114D	EHESS	7 902,62	-	31 610,48	-	-

ANNEXES 2 - STRATEGIE

[Annexe 2.1 : Stratégie – Données générales](#)

SYNTHESE DE LA STRATEGIE IMMOBILIERE
Poursuite de l'aménagement du Campus et traitement prioritaire des réglages et mises à niveau nécessaires pour optimiser l'exploitation du Campus.

OBJECTIFS	TYPOLOGIE	DETAILS
1 - Poursuite de l'aménagement du Campus	QUALITATIF	Développement du projet immobilier et mutualisation des services
2 - Objectifs réglementaires (accessibilité)	QUALITATIF	Volonté de dépasser les exigences réglementaires sur l'accessibilité et la sécurité
3 - Objectifs réglementaire (sécurité)	QUALITATIF	Renforcement du dispositif de sécurité sur le campus
4 - Objectifs énergétique	QUALITATIF	Réduire les consommations énergétiques
5 - Objectifs environnementale	QUALITATIF	Végétaliser le Campus

Annexe 2.2 : Stratégie – Opérations patrimoniales

INTITULE DE L'OPERATION	CODE CHORUS BÂTIMENT	LIBELLE BÂTIMENT	VILLE	DESCRIPTION DE L'OPERATION	AUGMENTATION OU REDUCTION DE SURFACES EN M²	DEBUT	FIN	COÛT PREVISIONNEL HT	COÛT PREVISIONNEL TDC	RECETTE EVENTUELLE TTC	PARTENAIRES	ETAT D'AVANCEMENT
Opération Porte de La Chapelle		Paris 1 Panthéon-Sorbonne - Campus Condorcet	Paris	Patrimoniales	20 150	2022	2025	73 974 242,42 €	97 646 000,00 €		Etat/Ville de Paris/Région/CROUS	Chantier lancé
Opération EPHE		Siège de l'EPHE	Aubervilliers	Patrimoniales	8 000	2019	2028	28 409 090,91 €	37 500 000,00 €		Etat	Etudes en cours
Opération EHESS-FMSH		Siège de l'EHESS et FMSH	Aubervilliers	Patrimoniales	18 000	2021	2030	94 696 969,70 €	125 000 000,00 €		EPAURIF, Etat	Etudes en cours
Aménagement café-librairie	508874	Humathèque	Aubervilliers	Patrimoniales		2024	2026	757 575,76 €	1 000 000,00 €			Etudes non lancées
Terrain de sport îlot 5			Aubervilliers	Patrimoniales		2024	2025	757 575,76 €	1 000 000,00 €		Plaine Commune	Etudes non lancées
								198 595 454,55 €	262 146 000,00 €			

Annexe 2.3 : Stratégie – Opérations d'interventions

INTITULE DE L'OPERATION	CODE CHORUS BÂTIMENT	LIBELLE BÂTIMENT	VILLE	DESCRIPTION OPERATION	Thématique(s) concernée(s) (Oui/non)					DEBUT	FIN	COÛT PREVISIONNEL HT	COÛT PREVISIONNEL TDC	ETAT D'AVANCEMENT
					Interventions technique	Accessibilité	Amiante	Autres interventions réglementaire	Energie et environnement					
Renforcement accessibilité		Tous	Aubervilliers	Intervention	Non	Oui	Non	Non	Non	2024	2030	152 000 €	200 640 €	A engager
Renforcement sûreté		Tous	Aubervilliers	Intervention	oui	non	non	non	non	2024	2025	80 000 €	105 600 €	En cours
Végétalisation campus		Tous	Aubervilliers	Intervention	non	non	non	non	oui	2024	2025	40 000 €	52 800 €	En cours
Eclairage Humathèque	508874	Humathèque	Aubervilliers	Intervention	oui	non	non	non	oui	2024	2025	17 000 €	22 440 €	A engager
TOTAL												289 000,00 €	381 480,00 €	

Annexe 2.4 : Stratégie – Coûts / Financements

INTITULE DE L'OPERATION	CODE CHORUS BÂTIMENT	LIBELLE BÂTIMENT	VILLE	OPERATION	COÛT PREVISIONNEL HT	COÛT PREVISIONNEL TDC	REPARTITION DU FINANCEMENT								
							CPER		AUTRES SUBVENTIONS PUBLIQUES				FINANCEMENTS PRIVES	FONDS PROPRES (dont IDNC)	Autres
							CPER ETAT	CPER REGION	ETAT	REGION	DEPARTEMENT	METROPOLE / COMMUNE			
Opération Porte de La Chapelle		Paris 1 Panthéon-Sorbonne - Campus Condorcet	Paris	PATRIMONIALE	73 974 242,42 €	97 646 000,00 €			1 429 000,00 €	23 000 000,00 €		23 000 000,00 €		44 217 000,00 €	6 000 000,00 €
Opération EPHE		Siège de l'EPHE	Aubervilliers	PATRIMONIALE	28 409 090,91 €	37 500 000,00 €			4 000 000,00 €					33 500 000,00 €	
Opération EHESS-FMSH		Siège de l'EHESS et FMSH	Aubervilliers	PATRIMONIALE	94 696 969,70 €	125 000 000,00 €			110 000 000,00 €					15 000 000,00 €	
Aménagement café-librairie	508874	Humathèque	Aubervilliers	PATRIMONIALE	900 000,00 €	1 000 000,00 €								900 000,00 €	
Terrain de sport îlot 5		Îlot 5	Aubervilliers	PATRIMONIALE	1 000 000,00 €	1 000 000,00 €								1 000 000,00 €	
Renforcement accessibilité		Tous	Aubervilliers	D'INTERVENTION	152 000,00 €	200 640,00 €								152 000,00 €	
Végétalisation Campus		Tous	Aubervilliers	D'INTERVENTION	40 000,00 €	52 800,00 €								40 000,00 €	
Eclairage Humathèque	508874	Humathèque	Aubervilliers	D'INTERVENTION	17 000,00 €	22 440,00 €								17 000,00 €	
Sécurisation		Tous	Aubervilliers	D'INTERVENTION	80 000,00 €	105 600,00 €								80 000,00 €	
TOTAL					199 269 303,03 €	262 527 480,00 €	- €	- €	115 429 000,00 €	23 000 000,00 €	- €	23 000 000,00 €	- €	94 906 000,00 €	6 000 000,00 €
Répartition de la participation							0%	0%	58%	12%	0%	12%	0%	48%	3%

Annexe 2.4 : Stratégie – Synthèse

INTITULE DE L'OPERATION	CODE CHORUS BÂTIMENT	LIBELLE BÂTIMENT	VILLE	P	O	M	SUN	SUB	POSTES DE TRAVAIL	SUB/PT	ETAT DE SANTE	ACTION TRANSVERSALE ET/OU OBJECTIF VISE	STRATEGIE PATRIMONIALE	STRATEGIE D'INTERVENTION	CALENDRIER
Opération Porte de La Chapelle		Paris 1 Panthéon-Sorbonne - Campus Condorcet	Paris				5631	18625	115	161,96	En cours de construction	Poursuite de l'aménagement du Campus	Oui	Non	Livraison prévue pour 2025
Opération EPHE		Siège de l'EPHE	Aubervilliers				2340	7181	184	39,03	En cours de construction	Poursuite de l'aménagement du Campus	Oui	Non	Livraison prévue début 2028
Opération EHESS-FMSH		Siège de l'EHESS et FMSH	Aubervilliers				9000	11720	1085	10,80	En cours de construction	Poursuite de l'aménagement du Campus	Oui	Non	Livraison prévue en 2030
Terrain de sport îlot 5		Îlot 5	Aubervilliers				NA	NA	NA	NA	NA	Poursuite de l'aménagement du Campus	Oui	Non	Livraison prévue en 2025
Renforcement accessibilité		Tous	Aubervilliers				NA	NA	NA	NA	NA	Reglementaire (accessibilité)	Non	Oui	2031
Sécurisation		Tous	Aubervilliers				NA	NA	NA	NA	NA	Interventions techniques	Non	Oui	2025
Végétalisation Campus		Tous	Aubervilliers				NA	NA	NA	NA	NA	Interventions techniques	Non	Oui	2025
Eclairage Humathèque	508874	Humathèque	Aubervilliers				11011	17604	124	141,97	Très satisfaisant	Energie et environnement	Non	Oui	2025

ANNEXES 3 – EXTRACTIONS OAD

Libellé bât/ter	Préservation	Optimisation	Modernisation	Code Site	Code bât/ter	Adresse	Code postal	Ville	Dpt	Académie	SUB
Bâtiment Grand Equipement Documentaire (GED)	16,00	13,00	13,30	192119	508874	10 CRS DES HUMANITES	93300	Aubervilliers	93	38-OP-50787	17 604
Bâtiment de Recherche de l'EHESS	16,00	8,00	14,20	192119	508873	2 CRS DES HUMANITES	93300	Aubervilliers	93	38-OP-50787	6 306
Bâtiment Centre de Colloques (COLL)	16,00	4,00	14,80	192119	508868	2 R DES FILLETTES	93300	Aubervilliers	93	38-OP-50787	2 688
Bâtiment de recherche Nord (RCi1)	16,00	4,00	14,80	192119	508887	14 CRS DES HUMANITES	93300	Aubervilliers	93	38-OP-50787	10 429
Bâtiment de recherche Sud (RCi3)	16,00	4,00	14,80	192119	508885	5 CRS DES HUMANITES	93300	Aubervilliers	93	38-OP-50787	9 182
Bâtiment Hôtel à Projet et siège de l'EPCC (HAP-EPCC)	16,00	4,00	14,80	192119	508075	8 CRS DES HUMANITES	93300	Aubervilliers	93	38-OP-50787	4 304
Espace Associatif et culturel (EAC)	16,00	4,00	14,80	192119	508871	15 CRS DES HUMANITES	93300	Aubervilliers	93	38-OP-50787	732
Siège de l'Institut National des Etudes Démographiques (INED)	16,00	4,00	14,20	192119	508881	9 CRS DES HUMANITES	93300	Aubervilliers	93	38-OP-50787	5 175
Bâtiment Maison des Chercheurs (MACH)	16,00	4,00	13,20	192119	508883	3 CRS DES HUMANITES	93300	Aubervilliers	93	38-OP-50787	3 831
TERRAIN NU CAMPUS CONDORCET				192119	438109	R DES FILLETTES	93300	Aubervilliers	93	38-OP-50787	0

Libellé bât/ter	Etat access.	Etat santé	Contrôle Electricité	Contrôle Ascenseurs	Contrôle Incendie	Amiante	Prox. trspts	SUB / PdT
Bâtiment Grand Equipement Documentaire (GED)	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Non renseigné	Très satisfaisant	Sans objet
Bâtiment de Recherche de l'EHESS	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Non renseigné	Très satisfaisant	Sans objet
Bâtiment Centre de Colloques (COLL)	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Non renseigné	Très satisfaisant	Sans objet
Bâtiment de recherche Nord (RCi1)	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Non renseigné	Très satisfaisant	Sans objet
Bâtiment de recherche Sud (RCi3)	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Non renseigné	Très satisfaisant	Sans objet
Bâtiment Hôtel à Projet et siège de l'EPCC (HAP-EPCC)	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Non renseigné	Très satisfaisant	Sans objet
Espace Associatif et culturel (EAC)	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Non renseigné	Très satisfaisant	Sans objet
Siège de l'Institut National des Etudes Démographiques (INED)	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Non renseigné	Très satisfaisant	Sans objet
Bâtiment Maison des Chercheurs (MACH)	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Non renseigné	Très satisfaisant	Sans objet
TERRAIN NU CAMPUS CONDORCET	Sans objet	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Sans objet

Libellé bât/ter	Loyer	Charges	Conso EF	Eau	Tri déchets	Confort
Bâtiment Grand Equipement Documentaire (GED)	Sans objet	Satisfaisant	Satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Pas satisfaisant
Bâtiment de Recherche de l'EHESS	Sans objet	Peu satisfaisant	Très satisfaisant	Satisfaisant	Très satisfaisant	Pas satisfaisant
Bâtiment Centre de Colloques (COLL)	Sans objet	Pas satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Pas satisfaisant
Bâtiment de recherche Nord (RCi1)	Sans objet	Pas satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Pas satisfaisant
Bâtiment de recherche Sud (RCi3)	Sans objet	Pas satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Pas satisfaisant
Bâtiment Hôtel à Projet et siège de l'EPCC (HAP-EPCC)	Sans objet	Pas satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Pas satisfaisant
Espace Associatif et culturel (EAC)	Sans objet	Pas satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Très satisfaisant	Pas satisfaisant
Siège de l'Institut National des Etudes Démographiques (INED)	Sans objet	Pas satisfaisant	Très satisfaisant	Satisfaisant	Très satisfaisant	Pas satisfaisant
Bâtiment Maison des Chercheurs (MACH)	Sans objet	Pas satisfaisant	Très satisfaisant	Peu satisfaisant	Très satisfaisant	Pas satisfaisant
TERRAIN NU CAMPUS CONDORCET	Sans objet	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné