



## AVIS

### sur l'opération Campus Condorcet.

Vu le décret n° 2011-1388 du 28 octobre 2011 modifiant le décret n° 2006-1267 du 16 octobre 2006 instituant un Conseil de l'immobilier de l'État ;

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

Vu le décret n°2012-286 du 28 février 2012 portant création de l'établissement public de coopération scientifique (EPCS) « Campus Condorcet » ;

Vu la circulaire du ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique du 26 décembre 2008 relative au recensement du parc immobilier et aux orientations pour l'évolution du parc immobilier des opérateurs et des organismes divers de l'État ;

Vu la circulaire du ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique du 26 décembre 2008 relative à l'immobilier des opérateurs et organismes divers de l'exerçant leurs missions en matière d'enseignement supérieur ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État, portant notamment sur le recensement et la gestion dynamique du patrimoine détenu ou occupé par les opérateurs de l'État ;

Vu l'avis du CIE n°2014-23 du 11 juin 2014 sur le projet de relogement de l'université Paris Sorbonne Nouvelle-Paris 3 sur le site Nation-Picpus dans le 12ème arrondissement ;

Vu le dossier de présentation du projet de l'opération Campus Condorcet adressé avant la séance du CIE et les documents complémentaires adressés après l'audition ;

Après avoir entendu, lors de sa séance du 9 juillet 2014, M. Jean- Claude WAQUET président de l'EPCS Campus Condorcet, accompagné de M. David BERINQUE, directeur général de l'EPCS, en présence de M Jean-François CLERC de la sous-direction immobilière de la direction générale de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle au secrétariat d'état chargé de l'enseignement supérieur et de la recherche, en présence de Mme Nathalie MORIN, chef du service France Domaine, accompagnée de MM Bruno SOULIE et Cyrille MILLION ; de M. Alban VIRLET de la mission recherche et enseignement supérieur de la direction du budget ;

Considérant que le projet du campus Condorcet est un projet scientifique de portée nationale pour les sciences humaines et sociales :

Que ce projet est né en 2007 quand l'école des hautes études en sciences sociales (EHESS) et l'école pratique des hautes études (EPHE) ont étudié une implantation hors Paris pour résoudre leurs situations immobilières pénalisantes et ont réfléchi à la création d'une maison des sciences sociales. L'université Paris 1 envisageait alors un projet d'extension Porte de la Chapelle et les trois établissements ont décidé d'étudier un projet commun auquel se sont joints d'autres établissements (universités Paris 8 Vincennes et Paris 13 Nord, CNRS) ;

Que le projet Campus Condorcet porté par l'EPCS pour le compte des dix membres fondateurs<sup>1</sup> appartenant à la communauté d'universités et établissements (ComUE) Hautes études-Sorbonne-Arts et métiers (HESAM)<sup>2</sup>, à la ComUE Sorbonne Paris Cité<sup>3</sup> ou à la ComUE Paris Lumières<sup>4</sup> vise à renforcer la coopération scientifique entre établissements ;

Qu'une coopération de recherche et de formation existe entre les membres fondateurs sur la base d'un programme scientifique<sup>5</sup> associant de nombreuses disciplines (histoire, sociologie, géographie, psychologie, linguistique, philologie) autour de huit axes<sup>6</sup> afin de réunir les humanités aux sciences sociales, de développer l'interdisciplinarité, de conjointre l'étude du passé et du présent, de favoriser le rayonnement international autour d'un grand équipement documentaire (GED) qui réunit les collections d'une quarantaine de bibliothèques et de projets scientifiques<sup>7</sup> ;

Que le projet du campus Condorcet, entièrement consacré aux sciences humaines et sociales, est souvent présenté comme le pendant au Nord de Paris du projet des « sciences dures » de Paris-Saclay au sud. Il vise à doter les sciences humaines et sociales d'un équipement de visibilité nationale, avec la construction d'un centre de colloques, d'un hôtel à projets, d'équipements mutualisés qui contribueront à son rayonnement et à son attractivité, comme le grand équipement documentaire (GED) ; une maison des sciences de l'homme Paris Nord sera voisine du campus ;

Que le GED sera le seul équipement en France, susceptible de rivaliser avec les meilleurs équipements internationaux et permettra de franchir une étape nouvelle dans l'évolution des bibliothèques tant en taille (plus d'un million de références) qu'en mode d'exploitation ;

Qu'en 2009 le projet Campus Condorcet a été retenu par le MESR dans le cadre du Plan Campus pour créer une cité pour les humanités et les sciences sociales pour 11 500 étudiants et 2 700 enseignants et chercheurs, sur les sites de la Porte de La Chapelle à Paris et d'Aubervilliers sur dix hectares ; que son objectif est la création d'un campus urbain

---

1 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), les universités Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Sorbonne Nouvelle-Paris 3, Paris 8 Vincennes et Paris 13 Nord.

2 L'EHESS, l'école des chartes, l'EPHE, la fondation Maison des sciences de l'homme, l'INED, l'université Paris 1 Panthéon Sorbonne.

3 L'université Sorbonne nouvelle Paris 3, l'université Paris 13 Nord.

4 L'université Paris 8 Vincennes

5 présenté sur le site internet du campus Condorcet.

6 Histoire des sociétés et intelligence du contemporain ; étude des aires culturelles dans la longue durée ; la connaissance du religieux ; érudition, traditions textuelles et histoires des textes ; arts et littérature, images et communication ; espaces, territoires, environnement ; population, santé ; économie.

7 Comme par exemple l'équipement d'excellence (Equipex) « bibliothèques des bibliothèques », observatoire du patrimoine écrit du Moyen-âge à la fin de l'ancien régime.

ouvert offrant un ensemble de services sur la cité ; que ce projet a bénéficié d'une dotation de 450 M€ en capital de la part de l'État, les apports des collectivités territoriales n'étant pas connus à l'époque ;

Qu'en septembre 2012, le projet Campus Condorcet a été le premier à être évalué par les experts de la mission PEYLET ;

Qu'en octobre 2012, la ministre de l'enseignement supérieur et de la recherche a donné le feu vert à la première phase du projet Condorcet dans une formule mixant PPP et MOP ;

Que le 11 mars 2013 lors de la signature de l'achat des terrains du site d'Aubervilliers, la ministre de l'enseignement supérieur et de la recherche a confirmé que *« le projet Condorcet est emblématique de cette volonté politique de donner une nouvelle impulsion aux sciences humaines : les difficultés s'accumulaient, les acteurs doutaient, le plan de financement était loin d'être bouclé, il aurait été facile, en cette période de contraintes budgétaires fortes, de sursoir ou même de renoncer à ce projet. Au contraire j'ai choisi de faire exister le site Condorcet »* ;

Considérant que le projet Campus Condorcet est un projet de développement du Grand Paris :

Que ce campus est « trans-périphérique », s'inscrit dans le cadre du projet de « territoire de la création » promu par le Grand Paris qui va du carrefour Pleyel à Aubervilliers en intégrant le vaste espace d'aménagement Paris Nord-est avec le projet d'un « cluster » de la création dédié au développement de la culture numérique à partir des activités de recherche et formation et l'aménagement de la place du Front populaire à Aubervilliers ;

Que le campus participe à la rénovation urbaine de la Plaine Saint Denis avec une dimension de développement social et d'aménagement du territoire ;

Que le campus Condorcet a reçu le label Grand Paris destiné à faire connaître des projets qui contribuent à l'identité, la visibilité et l'architecture du Grand Paris ;

Que le campus bénéficiera d'un réseau dense de transports publics avec la ligne 12 de métro, le RER B et le tramway T3 ;

Considérant que le projet Campus Condorcet est une réponse à une problématique immobilière :

Que la majorité des établissements ont leur siège à Paris sauf pour l'université de Paris 8 Vincennes installée à Saint-Denis et l'université de Paris 13 Nord implantée à Villetaneuse,

Que le projet campus Condorcet vise à apporter une réponse adéquate aux difficultés immobilières qui handicapent les activités de formation, de vie étudiante et surtout les activités de recherche des établissements qui manquent de locaux et obligent le travail des chercheurs à leur domicile ;

Que le projet recalibré, concerne in fine 180 000 m<sup>2</sup> répartis sur 7,5 hectares pour un investissement de 661 M€ (valeur 2011) :

Que l'opération est réalisée sur deux sites (La Chapelle et Aubervilliers) en deux phases, une première phase portant sur 104 000 m<sup>2</sup> SHON environ dont 20 000 m<sup>2</sup> Porte de la Chapelle et 84 000 m<sup>2</sup> à Aubervilliers, auxquels s'ajoutent 15 000 m<sup>2</sup> SHON pour 450 logements étudiants, achevée en 2018 / 2019; une seconde phase non encore financée est prévue sur 80 000 m<sup>2</sup> SHON (42 000 m<sup>2</sup> SU) sur le site d'Aubervilliers ;

Que la première phase consiste à réaliser l'acquisition de la totalité du foncier sur les deux sites et la construction des bâtiments d'enseignement sur le site de La Chapelle et l'essentiel des services mutualisés<sup>8</sup>, du siège de l'INED, des locaux de recherche et formation pour 53 unités de recherche, pour le comité des travaux historiques et scientifiques de l'ENC, pour l'Institut européen en sciences des religions de l'EPHE et pour le groupement d'intérêt scientifique de l'institut des Amériques sur le site d'Aubervilliers ;

Que l'opération Campus Condorcet n'est pas une opération de transfert ou de déménagement car la majorité des établissements conservera des implantations dans le centre de Paris, à l'exception de l'INED qui s'installera intégralement à Aubervilliers dont le siège sis Boulevard Davout sera vendu ;

Que la majorité des établissements bénéficiera de locaux supplémentaires et cette augmentation de surfaces induira une augmentation des coûts de fonctionnement ;

Que, s'agissant de la rationalisation des implantations immobilières, l'EPCS a procédé à une enquête auprès des membres fondateurs sur les surfaces qu'ils pourraient abandonner, recense 20 000 m<sup>2</sup> libérés et estime à 4,234 M€ les économies de fonctionnement réalisées par ces opérations (recensement au 30 avril 2014 - fiche 7 du dossier de présentation) ;

Que, par ailleurs, cette opération conduira à la construction de surfaces nouvelles de 180 000 m<sup>2</sup> SHON (dont 104 000 m<sup>2</sup> SHON en première phase) pour l'ensemble des établissements<sup>9</sup>;

Que l'université Sorbonne Nouvelle Paris 3 participe au campus Condorcet à travers l'institut des hautes études d'Amérique latine (IHEAL) sis 28, rue Saint Guillaume sur 1 388 m<sup>2</sup> SHON et libèrera entièrement ce site et occupera 1 378 m<sup>2</sup> SHON sur le site d'Aubervilliers ;

Que l'université Paris 1 Panthéon Sorbonne qui occupe actuellement 124 461 m<sup>2</sup> SHON, occupera en 2019, 19 800 m<sup>2</sup> SHON sur le site de La Chapelle, 117 700 m<sup>2</sup> SHON dans Paris, 6 627 m<sup>2</sup> SHON sur le site d'Aubervilliers soit au total 144 137 m<sup>2</sup> SHON et aura restitué 6 761 m<sup>2</sup> SHON relatifs essentiellement aux sites de Bourg-la-Reine (92), de la rue du Four (75 006), du 17, rue de Tolbiac (75 013) et du 2, rue Valette (75 005) ;

Que l'université Paris 8 Vincennes conserve toutes ses implantations actuelles (soit 68 107 m<sup>2</sup> SHON) et s'installera sur 2 726 m<sup>2</sup> SHON sur le campus Condorcet ;

---

<sup>8</sup> GED, Centre de colloques, maison des chercheurs, Faculty club, hôtel à projets, restauration universitaire et administrative, vie associative et culturelle, pôle socio-médical, logements étudiants.

<sup>9</sup> Le Conseil regrette la difficulté expresse à obtenir les situations immobilières actuelles et futures et note des divergences importantes sur certains sites comme par exemple l'immeuble du 54, boulevard Raspail.

Que l'université Paris 13 Nord qui occupe actuellement 194 072 m<sup>2</sup> SHON, disposera en plus de 2 671 m<sup>2</sup> SHON sur le site d'Aubervilliers en 2019 ;

Que l'EHESS occupe actuellement de 30 099 m<sup>2</sup> SHON dont 21 768 m<sup>2</sup> à Paris, 1 542 m<sup>2</sup> SHON en Ile de France et 6 789 m<sup>2</sup> SHON en province, libérera 16 206 m<sup>2</sup> SHON à Paris, réintégrera en 2016 l'immeuble sis 54, boulevard Raspail sur 5 929 m<sup>2</sup> SHON pour 458 personnes<sup>10</sup>, occupera 13 893 m<sup>2</sup> SHON sur différents sites à Paris (5 562 m<sup>2</sup> SHON), en Ile de France (1 542 m<sup>2</sup> SHON) et en province (6 789 m<sup>2</sup> SHON), 9 191 m<sup>2</sup> SHON du bâtiment d'accueil d'unités de recherche réalisé en MOP et 1 681 m<sup>2</sup> SHON de bureaux pouvant accueillir 250 personnes sur le site d'Aubervilliers soit au total 30 694 m<sup>2</sup> SHON. L'EHESS estime que ces dépenses de fonctionnement passeront de 1,8 M€ en 2014 à 2,5 M€ en 2019 et que des économies de l'ordre de 15,7 M€ seront réalisés par l'État à la suite de la fin du bail de l'immeuble Le France ;

Que l'EPHE occupe actuellement 5 722 m<sup>2</sup> SHON<sup>11</sup> dont 3 985 m<sup>2</sup> SHON à Paris et 1 737 m<sup>2</sup> SHON en province dont environ 3 656 m<sup>2</sup> SHON sont concernés par le campus Condorcet, qu'en 2019 l'école conservera ses implantations en province sur 1 737 m<sup>2</sup> SHON et à Paris sur 2 002 m<sup>2</sup> SHON, disposera de 1 070 m<sup>2</sup> SHON au 54, boulevard Raspail<sup>12</sup> (75 006) et de 4 283 m<sup>2</sup> SHON sur le site d'Aubervilliers, soit au total 9 092 m<sup>2</sup> SHON<sup>13</sup> ;

Que l'INED occupe actuellement un immeuble acquis en bien propre, sis rue Davout sur 7 254 m<sup>2</sup> SHON, qui sera vendu et disposera d'un siège de 6 592 m<sup>2</sup> sur le site d'Aubervilliers ;

Que les unités de recherche du CNRS concernées par le projet Condorcet occupent actuellement environ 5 000 m<sup>2</sup> SHON à Paris et à Villejuif et occuperont en 2019, 4 980 m<sup>2</sup> SHON sur le site d'Aubervilliers, garderont les surfaces occupées à Villejuif (soit 765 m<sup>2</sup> SHON) soit au total 5 745 m<sup>2</sup> SHON, sans pouvoir estimer les surfaces abandonnées à Paris<sup>14</sup> ;

Que la FMSH qui dispose actuellement de différents locaux à Paris et à Charenton sur 11 791 m<sup>2</sup> SHON<sup>15</sup>, n'aura pas de locaux propres sur le site d'Aubervilliers à l'exception de sa bibliothèque intégrée au GED, occupera à horizon 2019, 13 075 m<sup>2</sup> SHON de bureaux<sup>16</sup> dont 6 650 m<sup>2</sup> SHON au 54, boulevard Raspail (75 006) soit 1 284 m<sup>2</sup> SHON supplémentaires ;

Que l'ENC est implantée actuellement 19, place de la Sorbonne et près du quadrilatère Richelieu à Paris (sans précision des surfaces occupées) et disposera de 810 m<sup>2</sup> SHON sur le site d'Aubervilliers pour le comité des travaux historiques et scientifiques ; ce qui ne permet pas de connaître l'évolution de sa situation immobilière ;

10 Un autre tableau fourni par l'EHESS indique 5020 m<sup>2</sup> SHON occupé par l'EHESS

11 L'EPHE occupe à Paris des surfaces exprimées en SUB (820 m<sup>2</sup> pour la bibliothèque Sainte Barbe et 605 m<sup>2</sup> à la Sorbonne) et en SUN (124 m<sup>2</sup> pour la maison de l'Asie, 22, avenue du Président Wilson 75016) à Paris

12 Selon un tableau fourni par l'EHESS sur l'occupation du site 54, boulevard Raspail partagé entre l'EHESS pour 4600 m<sup>2</sup> SHON, l'FMSH pour 1400 m<sup>2</sup> SHON et l'EPHE pour 1070 m<sup>2</sup> SHON.

13 et non 8022 m<sup>2</sup> SHON comme indiquait par l'EPHE qui ne compte pas les locaux sis 54, boulevard Raspail.

14 Essentiellement les surfaces louées Avenue de France (non chiffrées) et occupées dans un hôtel particulier sis 40, avenue d'Iéna (75016) sur 2940 m<sup>2</sup> SHON.

15 La FMSH dispose d'une bibliothèque sise 190 Avenue de France destinée à rejoindre le GED, occupe des locaux rue Suger (75006), au 86, rue Claude Bernard (75005), boulevard Saint Michel et à Charenton-le-Pont.

16 Et peut-être une salle de lecture comme indiquée sur le site Internet de la FMSH, mais non confirmée dans les documents transmis par l'EHESS.

Que tous les établissements bénéficieront, outre les surfaces nouvellement construites, de locaux mutualisés sur plus de 20 000 m<sup>2</sup> SHON (estimation de la direction du budget) et du GED (22 000 m<sup>2</sup> SHON) alors que toutes les surfaces occupées par les centres documentaires et les bibliothèques ne seront pas forcément abandonnées ;

Considérant, s'agissant du site de La Chapelle :

Que le site de La Chapelle, dédié entièrement à l'université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, est destiné à accueillir 20 000 m<sup>2</sup> bâtis pour 5 163 personnes dont des étudiants en licence et master professionnel sur un terrain d'un hectare, acquis par la ville de Paris à RFF en mai 2011 pour 15 M€ ; que ce site comprendra des locaux d'administration, d'encadrement pédagogique, des locaux d'enseignement, un pôle de services et une maison des initiatives étudiantes souhaitée par la ville de Paris ;

Que cette opération est entièrement réalisée en maîtrise d'ouvrage publique (MOP) sous conduite de l'EPC Campus Condorcet, financée à part égale par la Ville de Paris, la région Ile de France et l'État pour 23 M€ chacun ;

Que le coût total de l'opération Porte de la Chapelle s'élève à 84 M€ dont 15 M€ pour le foncier et 69 M€ pour la construction<sup>17</sup> ;

Que cette installation sur le campus Condorcet n'est pas, pour l'université Paris 1, une opération de transfert ou de déménagement mais bien une opération nouvelle ;

Que les charges d'exploitation du campus Porte de La Chapelle restant à la charge de l'université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, sont estimées à 2,7 M€ alors que les économies résultant de l'abandon de certaines surfaces sont évaluées à 1,81 M€ soit un manque de financement de 0,89 M€ sauf à trouver des ressources nouvelles ;

Que les équipes de recherche de l'université seront implantées sur le site d'Aubervilliers alors que les enseignements de licences et master professionnels seront installés à la Porte de La Chapelle ;

Considérant, s'agissant du site d'Aubervilliers :

Que le site d'Aubervilliers représente un terrain d'environ 7,5 hectares hors voirie publique, dédié aux masters recherche, doctorat et post-doctorat ; qu'il abritera une centaine d'unités de recherche relevant des dix membres fondateurs et accueillera sur 156 439 m<sup>2</sup> SHON, 12 651 personnes dont 9 000 enseignants-chercheurs, enseignants et doctorants et personnels administratifs et techniques ;

Que le programme fonctionnel est stabilisé et prévoit la répartition entre les dix membres ;

Que ce programme sera réalisé pour partie sous maîtrise d'ouvrage publique et pour partie en partenariat public privé ;

---

<sup>17</sup> Le protocole d'accord du 24 octobre 2013 signale un coût du projet dans sa première version à 63 M€ hors foncier, révisé à un montant maximum de 82,8 M€ TDC dont 13,8 M€ de TVA récupérable par l'EPCS. Afin de conserver l'esprit de parité initialement souhaité, le coût du projet hors TVA soit 69 M€ maximum sera financé par 23 M€ par partenaires (Etat, Ville de Paris, région) et pour la région Ile de France par redéploiement à l'intérieur de l'enveloppe de 171 M€ maximum dédiée au projet Condorcet.

Que le GED (22 000 m<sup>2</sup> SHON) et le bâtiment de recherche de l'EHESS (9 200 m<sup>2</sup>) seront construits en maîtrise d'ouvrage publique, financés pour 148 M€ par la région Ile de France sur des terrains acquis par l'État ; les bâtiments seront remis gratuitement et en pleine propriété à l'État après réception des travaux ;

Que le PPP concerne la conception et la construction de 50 000 m<sup>2</sup> SHON<sup>18</sup> ; la démolition des ouvrages existants et la dépollution du foncier restant sur le site, la maintenance courante des ouvrages et équipements réalisés et la gestion des équipements, le gros entretien-renouvellement (GER) des ouvrages et équipements réalisés, la délivrance de services (sécurité, services aux usagers, nettoyage, gestion des espaces verts et extérieurs), la mise en place des réseaux informatiques et leur maintenance, le projet pourrait intégrer des opérations de valorisation immobilière à préciser au moment de la demande des offres finales (règlement de consultation), à l'exception du GED et du bâtiment de recherche réalisés par la région et des logements ;

Que la procédure de passation du contrat de PPP a été engagée avec la publication de l'avis d'appel public à la concurrence en novembre 2012 ; la réception des candidatures a eu lieu en janvier 2013, le dossier de consultation des entreprises est remis en avril 2013, la demande de dossier d'offre finale (DDOF) doit intervenir à l'automne 2014 et la signature du contrat fin 2014, début 2015 pour une livraison en 2018 ;

Que le coût de la première phase du site d'Aubervilliers ne peut être estimée, le contrat PPP étant toujours en négociation ;

Considérant, s'agissant du pilotage du projet :

Que l'EPCS coordonne pour le compte des dix membres fondateurs l'ensemble du projet Campus Condorcet qui réunit trois opérations en maîtrise d'ouvrage public et une opération en partenariat public privé ;

Que d'après le décret du 1<sup>er</sup> mars 2012 l'EPCS a pour mission le développement de la coopération scientifique entre les membres du Campus Condorcet et la conduite de l'opération immobilière et foncière. Concernant l'opération immobilière, l'EPCS est chargé de :

- la conception, la réalisation, le financement, l'exploitation, la maintenance et la valorisation des constructions universitaires et des équipements constitutifs du campus. A ce titre il pilote, coordonne, met en œuvre et suit les programmes immobiliers et des opérations particulières, notamment de l'opération Campus ;
- l'élaboration d'une stratégie d'ensemble concernant les implantations immobilières sur le campus qui seront la propriété de l'établissement public ou lui seront affectées pour les besoins du projet ou qui seront mises à sa disposition par les établissements ou organismes membres ;
- la constitution d'un patrimoine foncier et immobilier par tout mode d'attribution prévu par les lois et règlements en vigueur – notamment apport, dotation, transfert, affectation ou mise à disposition-ou par tout mode d'acquisition – amiable, préemption ou expropriation-utile à la réalisation du projet du campus Condorcet.

---

<sup>18</sup> Des espaces mutualisés dédiés à la recherche et à la formation, le siège de l'INED, un centre de colloques, une maison des chercheurs, un faculty club, un hôtel à projets, des équipements de soutien à la vie du campus et des restaurants.

Que l'EPCS est assistée d'une équipe projet comprenant un conducteur d'opération, l'établissement public d'aménagement universitaire de la région Ile de France (EPAURIF) ; d'un conseil financier (Finance Consult), d'un conseil technique (ARTELIA), d'un conseil juridique (DENTONS) et d'un conseil en urbanisme et architecture (Panerai et associés) ;

Considérant s'agissant du mode opératoire :

Que les collectivités territoriales, ville de Paris, conseil régional d'Ile de France, conseil général de Seine-Saint-Denis, de la communauté d'agglomération Plaine Commune et de la ville d'Aubervilliers soutiennent l'opération ;

Que la coopération avec les collectivités territoriales est d'une importance capitale en matière d'urbanisme, d'aménagement et de logement étudiant ; que le projet est concerné de manière directe par les opérations engagées dans ce domaine par la ville de Paris ou sur le territoire de Plaine Commune ainsi que par les opérations du Grand Paris, notamment le cluster de la création ;

Que ce projet est un exemple de mobilisation de l'État, de la région Ile de France et des villes de Paris et d'Aubervilliers qui contribuent ensemble à édifier un pôle de sciences humaines et sociales ;

Que les critères considérés pour choisir un PPP sur le site d'Aubervilliers sont l'existence d'un site vierge permettant la construction neuve de locaux d'enseignement et de recherche tertiaires assez classiques, la gestion ultérieure de la phase d'exploitation ;

Que trois opérations sont conduites en MOP : la construction du GED (seul édifice comportant un aspect particulier de complexité) et du bâtiment de recherche de l'EHESS financée par la région sous sa maîtrise d'ouvrage ; la construction des bâtiments du site de la Chapelle cofinancés par la région, la ville de Paris et l'État sous maîtrise d'ouvrage de l'EPCS ;

Que les équipements médicaux-sociaux, de vie du campus ont été réduits dans le PPP ; que la construction des logements (étudiants et chercheurs) n'est pas financée dans le cadre de l'opération, les candidats au PPP étant invités à faire des propositions pour la réalisation de logements ;

Que la restauration a été confiée au CROUS qui acquittera pour les surfaces occupées des frais d'un montant de 0,82 M€ ;

Considérant s'agissant du financement total de l'opération :

Que l'État apporte 450 M€ en capital soit environ 18 M€ par an pour financer le PPP, 23 M€ pour l'opération de la Chapelle et 66,2 M€ pour les acquisitions du foncier réalisés par le biais de l'AFTRP et financés par les premières annuités d'intérêts du plan Campus et 1,007 M€ de GER pour le GED et l'EHESS ;

Que la région Ile de France apporte 171 M€ dont 148 M€ sur le site d'Aubervilliers (constructions du GED et du bâtiment EHESS) et 23 M€ sur le site de la Chapelle ;

Que la ville de Paris finance l'acquisition du foncier à hauteur de 15 M€ et les constructions du site de la Chapelle pour 23 M€ ;



Que la communauté de Plaine Commune apporte 7,3 M€ et a financé l'aménagement de la place du Front populaire pour un coût de 19 M€ et l'aménagement des espaces publics aux abords du campus à Aubervilliers pour 5,3 M€ (hors foncier) selon le protocole d'accord du 24 octobre 2013 ;

Que la ville d'Aubervilliers apporte 0,3 M€ en foncier ;

Que l'EPCS apporte le montant du produit de cession de l'immeuble de l'INED, mentionne d'éventuelles ressources complémentaires apportées par la cession de charges foncières sur les logements pour étudiants et chercheurs et par l'exploitation de la maison des chercheurs, d'autres valorisations restent à exploiter comme la gestion du « faculty club », des commerces (non chiffrées) ;

Que les établissements apporteraient 4,234 M€ par abandon de surfaces et l'université Paris 1 supporterait les charges d'exploitation du site de la Chapelle pour 2,7 M€ ;

Que le PPP est en cours de négociation (situation en juillet 2014) :

- Le 19 mai, l'EPCS et la banque européenne d'investissement ont signé un protocole d'accord dans le cadre de l'opération Campus pour examiner les demandes de prêt présentées par l'EPCS afin de mieux assurer la soutenabilité du contrat de PPP ;
- l'intervention de la BEI vise à permettre à l'EPCS d'apporter une importante contribution au financement du PPP ce qui diminuerait d'autant les besoins du partenaire privé. Cet apport pourrait réduire notablement les charges financières et permettrait de diminuer le montant de la redevance (loyer) du contrat qui basculerait ainsi sous le seuil d'imposition fixé par la LFR 2012. Le gain annuel produit par cette optimisation fiscale est estimé à 1 M€, correspondant à l'impôt sur les sociétés économisé par le titulaire du contrat et non refacturé à l'EPCS ;
- ce montage avec recours à l'emprunt n'a pas encore été validé, le ministère des finances et des comptes publics s'interrogeant notamment sur son intérêt pour les finances publiques ;

Que le financement total du projet n'est pas assuré compte tenu de la santé financière de certains établissements, du manque de visibilité sur les conditions de réalisation des économies participant à l'équilibre de l'opération et des contraintes budgétaires pour trouver des ressources nouvelles ;

Que le coût complet de l'opération Condorcet ne peut être actuellement calculé car si le coût du foncier est connu et s'élève à 89,1 M€<sup>19</sup>, des incertitudes fortes demeurent sur le montant du PPP encore en cours de négociation, sur le coût final des constructions, de la dépollution (estimé à 85 €/m<sup>2</sup> pour le site de la Chapelle), de la GER/maintenance et des 450 logements étudiants ;

Considérant s'agissant du calendrier de l'opération :

Qu'en février 2009, le dossier a été sélectionné dans le cadre du Plan Campus et doté de 450 M€ en capital ;

---

<sup>19</sup> 66,2 M€ pour le site d'Aubervilliers financé par l'État ; 7,9 M€ pour les terrains et l'aménagement par les villes d'Aubervilliers et de Plaine Commune ; 15 M€ pour le site de la Chapelle par la ville de Paris.

Qu'en septembre 2012, le dossier a été expertisé dans le cadre de la mission PLEYLET ;

Qu'en octobre 2012 le MESR a validé la première phase du projet dans une formule mixant opération en PPP et en MOP pour permettre une rentrée des étudiants en 2018 ;

Que la région a lancé des études de programmation engagées au premier semestre 2012 et un concours d'architecte fin 2013, un avis public à concurrence (AAPC) pour le concours de maîtrise d'œuvre du GED en octobre 2013 et a sélectionné le 14 février 2014 quatre agences et le lauréat sera connu fin 2014 ;

Que par arrêté du préfet de Seine Saint Denis du 11 janvier 2013, modifié le 8 février 2013, le projet a été déclaré d'utilité publique ce qui permet les acquisitions du foncier nécessaires à la réalisation du projet à Aubervilliers, réalisées par le biais de l'agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP) missionnée par l'État pour l'achat des terrains ; la DUP entérine également la modification du plan local d'urbanisme (PLU) d'Aubervilliers favorisant l'accueil du Campus.

Qu'une charte pour un campus urbain a été signée en septembre 2013 entre l'agglomération Plaine Commune, les villes d'Aubervilliers et Saint-Denis, l'EPCS pour énoncer des principes d'insertion urbaine, architecturale et sociale du Campus, conçu comme un nouveau quartier universitaire à l'intérieur d'une ville en mutation, pour garantir une cohérence entre le campus et les espaces publics environnant, une maîtrise du temps dans les phases successives du projet, une qualité en matière architecturale, urbaine, paysagère et environnementale, une réussite du campus au développement universitaire, culturel et social du territoire et un accompagnement efficace du logement, une des clés du succès du Campus

Qu'un contrat de développement territorial dans le cadre du Grand Paris a été signé en janvier 2014, axé sur l'émergence et le confortement d'un territoire de la culture et de la création, sur le développement des transports et sur le logement des étudiants ;

Qu'un protocole de site finalisé fin 2013 entre l'État, la région Ile de France, la ville de Paris, la communauté d'agglomération Plaine Commune, la ville d'Aubervilliers, l'EPCS, contient l'ensemble des engagements des partenaires pour la mise en œuvre de la première phase du campus Condorcet et fixe la réalisation de l'opération en partie en PPP et en partie en MOP ;

Que le calendrier du PPP prévoit une signature du contrat en mars 2015, des travaux réalisés entre mai 2016 et septembre 2018 ;

Que le GED sera terminé fin 2018, les locaux de l'EHESS seront achevés fin 2019 comme les travaux du site de la Chapelle ;

Que les services de l'État, de la ville de Paris et de la région Ile de France travaillent ensemble pour assurer la concomitance de livraison des deux sites avec un emménagement sur le site d'Aubervilliers prévu entre septembre 2018 et mars 2019 et un transfert sur le site de la Chapelle fixé entre novembre 2019 et mai 2020 ; l'objectif étant que la rentrée universitaire 2019-2020 ait lieu dans le nouvel ensemble immobilier ;

Que dans le cadre de l'évaluation relative aux projets d'investissement publics par le commissariat général à l'investissement, seul le site de La Chapelle doit faire l'objet d'une étude socio-économique ;

Les représentants de l'EPCS campus Condorcet, du secrétariat d'état chargé de l'enseignement supérieur et de la recherche et de France Domaine ayant été entendus en leurs explications ;

Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances du 9 juillet et du 17 septembre 2014, fait les observations suivantes :

1. Le Conseil prend acte de la volonté politique de donner une nouvelle impulsion aux sciences humaines et sociales (SHS) et de « *les placer au cœur du projet politique d'une société de la connaissance responsable et interdisciplinaire* ». Le réajustement des moyens alloués en proportion du poids des études et de la recherche en SHS vise à corriger le déficit actuel puisque seulement 10 % des budgets de fonctionnement et d'investissement sont destinés aux SHS qui comptent plus de la moitié des étudiants, 40 % des enseignants-chercheurs et 54 % des doctorants.

Si le Conseil relève l'intérêt majeur et l'opportunité exceptionnelle pour la communauté des SHS du projet Campus Condorcet, il note les incertitudes d'ordre scientifique, opérationnel et financier de ce dossier. Il constate notamment que la décision de le réaliser et de le doter financièrement semble avoir précédé sa délimitation claire et que, cinq ans après la première décision et deux ans après la confirmation de cette décision, certains aspects substantiels (opérationnels et de financement) ne sont toujours pas arrêtés.

Malgré le consensus entre les dix membres fondateurs du projet Campus Condorcet depuis l'origine du dossier, le Conseil s'interroge sur l'engagement et la mobilisation de la communauté scientifique car si les établissements les plus renommés pour leur force de recherche participent au projet, il faut noter que les universités en sciences humaines et sociales parisiennes (comme Sorbonne Nouvelle Paris 3, Paris Sorbonne, Paris 7 Diderot) contribuent peu ou pas au projet alors que l'opération vise à augmenter le rayonnement national et international des sciences humaines et sociales françaises et à participer à la clarification du paysage universitaire parisien.

2. Le Conseil constate que ce projet a bénéficié de la mobilisation forte et rapide des collectivités territoriales ce qui a permis la mise à disposition du foncier, un développement des transports en commun, des atouts importants pour la réussite de ce projet. Ce projet s'inscrit dans un des dix pôles de développement du Grand Paris et participe à l'aménagement urbain du nord parisien et du sud du département de la Seine Saint-Denis. Le Conseil souligne que les collectivités devront rester mobilisées sur le développement des équipements collectifs comme les logements et l'aménagement des espaces publics.
3. Le Conseil fait plusieurs observations relatives au projet immobilier.

Il note que si la totalité du foncier est acquise avec un travail sur la dépollution des sols prévu et financé, le projet actuellement présenté et financé ne prévoit que la réalisation de la première phase du site d'Aubervilliers alors même que le projet n'a de sens que s'il est réalisé dans sa totalité.

Le Conseil observe le risque d'avoir scindé en deux phases le projet du site d'Aubervilliers. Il relève que si les deux phases s'avèrent nécessaires, il faut garantir la réalisation de la seconde phase et fixer un calendrier car il n'est pas envisageable de faire à moitié une opération d'un coût très important. Il demande à l'État de crédibiliser le projet en le rendant irréversible dès la première phase et en accueillant une part significative des équipes

(notamment l'EHESS et l'abandon du bail de l'immeuble France). En effet, seul l'INED s'est engagé à s'installer en totalité sur le campus Condorcet alors que les autres établissements conservent d'anciennes implantations et peuvent perpétuer l'émiettement de leurs moyens et leur localisation sans régler les conditions de travail. Le Conseil, comme la mission PEYLET, recommande que l'implantation des sièges des établissements soit effectuée lors de la première phase alors qu'elle n'est prévue qu'en seconde phase.

Le Conseil constate qu'une solution unique de réalisation n'a pas été retenue et que le choix de modes opératoires différents des principaux financeurs complique la réalisation du projet et crée une difficulté de faire coïncider les calendriers de réalisation des différentes opérations pour une livraison finale en 2018, avec des enjeux en termes de coût, d'occupation et d'unification des conditions d'exploitation du campus.

Le Conseil relève que ce projet immobilier repose sur la mise à disposition de locaux supplémentaires au nord de Paris et le maintien des implantations dans Paris entraînant des frais de fonctionnement importants. Le Conseil s'étonne d'un tel parti pris compte tenu de l'état contraint des finances publiques et s'interroge sur des regroupements possibles et la minoration des frais de fonctionnement. Il note en particulier l'exemple de l'EHESS qui envisage de disposer de deux sites (le site de la maison des sciences de l'homme 54, boulevard Raspail 75 006 et le site d'Aubervilliers).

Le Conseil constate et regrette que certains établissements particulièrement importants pour le projet n'aient pas toujours indiqué avec précision la situation actuelle de leur immobilier pour permettre d'évaluer l'évolution de leur patrimoine immobilier. Le Conseil s'étonne de cette situation.

Le Conseil demande, en conséquence, que des engagements précis de restitution des surfaces libérées grâce à cette opération (ainsi que leur calendrier) en conditionnent la poursuite.

#### 4. Sur le financement de ce projet :

Le financement global de l'opération n'est pas finalisé et est complexe, a conduit à fractionner en plusieurs phases une opération qui représentait un tout, à mixer les modes de financement, les modes opératoires et les financeurs, à conduire une opération en MOP sur une réalisation spécifique (le GED) et à choisir un PPP en cours de négociation pour la réalisation de bâtiments banaux.

Alors que les apports de la région et de la ville prévus dans le CPER 2007-2013 et confirmés dans le contrat de site semblent sécurisés, le PPP n'est pas finalisé et fait l'objet de recherche de solutions pour boucler ce dossier. Les solutions étudiées comme la minoration du montant de la TVA, le recours à l'emprunt pour optimisation fiscale n'apparaissent pas comme des solutions adéquates.

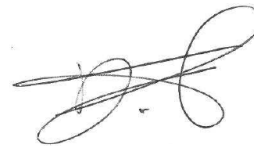
L'avancement du projet de PPP est inquiétant car une incertitude sur la prise en charge des coûts d'exploitation existe alors que le campus est constitué essentiellement de surfaces nouvelles qui n'auront que très peu de contrepartie en abandon de locaux permettant de réaffecter des coûts de fonctionnement, ce qui pose la question de moyens supplémentaires à allouer aux établissements qui n'auront pas la capacité à assumer ces dépenses nouvelles alors que les contraintes budgétaires sont connues et ne permettront pas de mobiliser des ressources nouvelles.

La solution de refacturer aux établissements les charges d'exploitation permettrait d'en amoindrir la charge en ouvrant la possibilité à l'EPCS et aux établissements une possibilité de facturation de la TVA avec droits à déductibilité a été évoquée sans que le bénéfice escompté n'ait pu être apprécié.

5. Le Conseil a noté que, outre l'apport de 3 M€ par le CROUS relatifs aux espaces de restauration, des mesures d'accompagnement – logements, équipements de la vie étudiantes, équipements sportifs, services médicaux-sociaux n'étaient pas financées dans le cadre de ce dossier et demande à disposer d'informations complémentaires.
6. Le Conseil remarque en conclusion que le projet du campus Condorcet a reçu une dotation importante du plan campus avant même que les besoins scientifiques et financiers n'aient été définis et actés. Il regrette que des éléments aussi fondamentaux que les libérations de sites permises par ce projet n'aient pas encore faits l'objet de décisions explicites. Il recommande à l'État de finaliser ce projet tant dans ces éléments scientifiques, immobiliers (en précisant le calendrier de libération des sites parisiens) et financiers dans la durée, préalablement à tout engagement définitif, notamment pour le PPP.
- 7 Le Conseil auditionnera les responsables de l'opération sous douze mois.

**Pour le Conseil,**

**son Président**



**Jean-Louis DUMONT**