



AVIS DE SUITE

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 Premier ministre du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière 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 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'État exerçant leurs missions en matière d'enseignement supérieur ;

Vu la circulaire du ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État du 16 septembre 2009 relative aux modalités de réalisation des SPSI des opérateurs et de leurs échéances ;

Vu l'avis du CIE n°2014-26 du 17 septembre 2014 sur l'opération Campus Condorcet ;

Vu le dossier adressé le 7 octobre 2015 avant la séance du CIE comprenant une note de synthèse du ministère de l'éducation nationale, de l'enseignement supérieur et de la recherche (MENESR) reprenant les interrogations du CIE et l'arbitrage interministériel du 9 avril 2015, une étude et une synthèse du cabinet SEGAT, prestataire extérieur de France Domaine, sur le patrimoine immobilier et le coût complet de l'ensemble des opérateurs concernés, une note d'actualisation de l'avancement du campus Condorcet par l'établissement public de coopération scientifique (EPCS) Campus Condorcet ;

Après avoir entendu lors de sa séance du 21 octobre 2015 M. Jean- Claude WAQUET président de l'EPCS Campus Condorcet, accompagné de M. David BERINQUE, directeur général de l'EPCS, en présence de Mme Diane POUGET, sous-directrice de l'immobilier et 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 M. Didier PETITJEAN, chef du bureau de stratégie et l'expertise de la politique immobilière de l'État ;

Sur l'opération Campus Condorcet.

Considérant que le projet réunissait initialement dix membres fondateurs, compte aujourd'hui un onzième établissement, l'institut des Amériques ;

Considérant que l'adhésion des établissements et l'appui des collectivités territoriales sont confirmés ;

Considérant que les effectifs prévisionnels en 2020 seraient de 12 000 personnes sur le site d'Aubervilliers (dont 8 300 chercheurs et enseignants-chercheurs, 600 administratifs et personnels de bibliothèques, 3 100 étudiants en masters) et de 3 300 personnes sur le site de La Chapelle (dont 3 100 étudiants, 50 administratifs, 150 enseignants-chercheurs) ;

Sur le projet immobilier.

Considérant, s'agissant de la connaissance du patrimoine immobilier occupé actuellement par les établissements :

Que les onze établissements ¹ concernés par le campus Condorcet sont des opérateurs de l'État, soumis à l'obligation de produire un SPSI depuis 2008 et donc de fournir un inventaire physique de leur patrimoine ;

Qu'en octobre 2013, le MENESR a demandé que l'école des hautes études en sciences sociales (EHESS), l'école pratique des hautes études (EPHE) et l'université Paris 1 intègrent la démarche de schéma pluriannuel de stratégie immobilière renforcé afin d'analyser les conséquences de la réalisation de l'opération Condorcet sur leur stratégie immobilière globale et leurs coûts associés ;

Qu'en vue de l'audition devant le CIE de juillet 2014, les établissements avaient été invités par le MENESR à fournir une situation patrimoniale en 2014 ;

Qu'entre mai et août 2015, une synthèse des SPSI des onze opérateurs impliqués dans la phase 1 du campus Condorcet a été établie par France Domaine sur la base d'un travail de

¹ Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne ; Université Paris 8 Vincennes-Saint-Denis ; Université Paris 13 ; École des hautes études en sciences sociales (EHESS) ; École pratique des hautes études (EPHE) ; Fondation Maison des sciences de l'Homme (FMSH) ; École nationale des chartes (ENC) ; Institut national d'études démographiques (INED) ; Centre national de la recherche scientifique (CNRS) ; Institut des hautes études d'Amérique latine (IHEAL) et l'Institut des Amériques sous gestion de l'université Sorbonne Nouvelle Paris 3.

fiabilisation des données patrimoniales des établissements réalisé par le cabinet SEGAT, prestataire extérieur de France Domaine, en juin et juillet 2015 ;

Que l'état détaillé du patrimoine immobilier est dressé par établissement en surfaces (SHON, SUB et SUN) et en coûts d'exploitation ; qu'une synthèse présente la situation immobilière en 2015, une situation immobilière en 2019 par rapport à 2015 et une situation immobilière en 2024 par rapport à 2015 en nombre de sites (en distinguant les sites maintenus, les sites libérés et les sites nouveaux) en surfaces SHON et en coût d'exploitation ; qu'une évolution détaillée est fournie par opérateur sur dix ans (en surface, charges et coût d'aménagement/déménagement et en effectifs) ;

Que l'état détaillé du patrimoine immobilier par établissement fait apparaître que pour treize sites de l'EPHE, les données (occupation, loyer et charges, coûts d'aménagement/déménagement) ne sont pas communiquées et que pour quatre sites de l'école nationale des chartes (ENC), les informations relatives à l'adresse, les surfaces occupées, les coûts et les effectifs sont absentes ; que cette situation est incompréhensible de la part d'opérateurs soumis à l'obligation d'un inventaire physique immobilier depuis 2008 et plus encore pour l'EPHE intégré dans le suivi renforcé des opérateurs depuis 2013 ;

Que la comparaison des données fournies en 2014 et en 2015 permet de constater que si le nombre de sites est quasi identique, les surfaces occupées présentent des différences inexplicables comme par exemple pour l'EHESS le site 190, Avenue de France est occupé sur 8715 m² SHON en 2014 et 6088 m²shon en 2015 ou le site 2 rue Vivienne occupé en 2014 sur 1636 m² SHON et sur 850 m² SHON en 2015 ;

Que l'état détaillé du patrimoine est présenté en nombre de sites, que la notion de site n'est pas définie et semble renvoyer à une occupation libellée par la ville et l'adresse, indépendamment de la surface occupée et du mode d'occupation ², que les établissements ont une approche différente de la notion de site et ne recensent pas les occupations de la même façon, que certains ne comptent pas les occupations à titre gratuit alors que d'autres recensent toutes leurs occupations ; que les occupations sur le campus Condorcet comptent pour un site pour chacun des opérateurs ; que le MENESR a précisé, lors de l'audition, que des chercheurs pouvaient être hébergés gratuitement, sans qu'aucun recensement de ces surfaces dispersées n'ait été effectué à ce jour ³, que l'EPCS a confirmé cette situation, soulignant d'ailleurs que certains chercheurs doivent même travailler chez eux et rappelé que le projet Campus Condorcet a pour objectif justement de pallier cette carence de bureaux de chercheurs ;

Considérant, s'agissant de la rationalisation des implantations immobilières entre 2015 et 2020 :

² On relève de très petites surfaces comme 75 m² SHON mis à disposition de l'EHESS au 45, rue des Saint Pères à Paris, sans loyer et charges pour six personnes

³ Des exemples montrent que cette situation existe dans le patrimoine de certains établissements comme l'EHESS qui recense 7 sites sans loyer ni charges.

Que ce point ne s'intéresse qu'à l'évolution de la situation immobilière entre 2015 et 2020, fin de la phase 1 du campus Condorcet, sans prendre en compte les situations en 2024 qui résulteront d'une phase 2 achevée, aujourd'hui ni décidée ni financée ⁴;

Que l'université Paris 1 Panthéon Sorbonne occupe 24 sites sur 124 427 m² SHON avec un coût de fonctionnement de 9,6 M€, conservera 19 sites sur 119 224 m² SHON, libérera 5 sites soit 5 203 m² SHON, disposera de trois sites nouveaux : un dès 2018 de 13 500 m² SHON sur le site de Lourcine (75012), un à Aubervilliers en 2019 sur 6 626 m² SHON et un sur le site de La Chapelle en 2020 sur 19 230 m² SHON ⁵; soit une occupation finale en 2020 de 21 sites (- 3 sites) sur 139 350 m² SHON (+14 923 m² SHON) ⁶, avec un coût de fonctionnement de 10,4 M€ ;

Que l'université Paris 8 Vincennes conservera toutes ses implantations actuelles (soit 12 sites sur 88 049 m² SHON) avec un coût de fonctionnement de 9,7 M€ et s'installera sur 8 027 m² SHON complémentaires ⁷ soit une occupation finale de 14 sites (+2) sur 96 076 m² SHON (+ 7 047 m² SHON) avec un coût de fonctionnement de 11,4 M€ ;

Que l'université Paris 13 Nord occupe actuellement 194 908 m² SHON sur 8 sites, quittera une location de 1 592 m² SHON, disposera de 2 672 m² SHON sur le site d'Aubervilliers en 2019 ; soit une occupation finale de 8 sites (domaniaux) sur 195 987 m² SHON (+1 080 m² SHON) pour un coût de fonctionnement de 19,2 M€ ;

Que l'école des hautes études en sciences sociales (EHESS) occupe 21 sites sur 19 768 m² SHON (coût de fonctionnement de 2 M€) ; abandonnera 8 sites soit 10 726 m² SHON, réoccupera le site 54, Boulevard Raspail en 2017 sur 5 929 m² SHON et s'installera sur 11 260 m² SHON sur le Campus Condorcet soit une occupation finale en 2020 de 15 sites domaniaux (- 6 sites) sur 26 679 m² SHON (+ 6 911 m² SHON) avec un coût de fonctionnement de 2,5 M€) ;

Que l'école pratique des hautes études (EPHE) occupe 24 sites et 6 117 m² (avec un coût de fonctionnement de 1,4 M€) avec 13 sites non mesurés (soit 58 % du patrimoine occupé); se réinstallera au 54, boulevard Raspail en 2017 sur 1 283 m² SHON, gardera 17 sites (2 794 m² SHON), libérera 7 sites (3 323 m² SHON) et disposera de 4 283 m² SHON sur le campus Condorcet soit une occupation finale de 19 sites domaniaux (- 5) sur 7 884 m² SHON (+1 767 m² SHON) avec un coût de fonctionnement de 1,7 M€ ;

Que la fondation Maison des sciences de l'Homme (FMSH) dispose de 5 sites sur 10 524 m² SHON ⁸ avec un coût de fonctionnement de 1,2 M€, n'aura pas de locaux propres sur le site

⁴ Cf annexe 2 tableaux récapitulatifs des opérations d'enseignement supérieur et de recherche du CPER 2015-2020.

⁵ Soit 25 856 m² SHON sur le campus Condorcet

⁶ En 2024 19 sites (-3 sites, libérés entre 2020 et 2022) sur 149 450 m² SHON.

⁷ 5 300 m² SHON pour la maison de la recherche en 2018 et 2 727 m² SHON sur le campus Condorcet en 2019.

⁸ Un bien propre à Charenton-le-Pont de 3 286 m² SHON, 3 locations (immeuble Le France, sis Avenue de France ; le 86, rue Claude Bernard et un site à Trappes) sur 4594 m² SHON et un bail emphytéotique pour la maison Suger à Paris.

d'Aubervilliers à l'exception de sa bibliothèque intégrée au grand établissement documentaire (GED), libérera la location de l'immeuble Avenue de France pour occuper 2 390 m² SHON au 54, boulevard Raspail (75006) ⁹; gardera 4 sites sur 6 133 m² SHON ¹⁰ soit une occupation finale de 5 sites sur 8 523 m² SHON (- 2 001 m² SHON) ¹¹; avec un coût de fonctionnement de 1,2 M€,

Que l'institut national des études démographiques (INED) occupe un immeuble acquis en bien propre, sis 133, Boulevard Davout (75020) sur 7 254 m² SHON, avec un coût de fonctionnement de 0,65 M€ ; remis à l'EPCS à l'euro symbolique et qui sera vendu ; s'installera sur 7 385 m² SHON (+131 m² SHON) sur le site d'Aubervilliers (coût de fonctionnement de 0,5 M€) ;

Que les unités de recherche du centre national de recherche scientifique (CNRS) concernées par le projet Condorcet occupent 4 002 m² SHON sur 5 sites, avec un coût de fonctionnement de 1,35 M€ ; garderont 3 sites sur 1 147 m² SHON, abandonneront 2 sites sur 2 854 m² SHON ; occuperont en 2019, 4 980 m² SHON sur le site d'Aubervilliers, soit une occupation finale de 6 128 m² SHON (+2 126 m² SHON) sur 4 sites (-1) avec un coût de fonctionnement de 0,7 M€ ;

Que l'école nationale des chartes (ENC) est implantée sur 9 sites (dont 4 ne sont pas renseignés, soit 44 % des sites) et sur 4 073 m² SHON, avec un coût de fonctionnement de 0,43 M€ ; en 2019 gardera 6 sites sur 2 640 m² SHON, aura libéré 3 sites (soit 1 433 m² SHON) et disposera de 1 300 m² SHON sur le quadrilatère des archives (75004) et de 810 m² SHON sur le site d'Aubervilliers soit une occupation finale de 4 750 m² SHON (+ 677 m² SHON) sur 8 sites ¹² (- 1) pour un coût de fonctionnement de 0,42 M€ ; que l'inventaire immobilier, déjà incomplet en 2014 n'est toujours pas complété et ne permet pas de connaître la situation immobilière de cet établissement ;

Que l'institut des hautes études d'Amérique latine (IHEAL) sous gestion de l'université Sorbonne Nouvelle Paris 3, implanté sur un seul site, sis 28, rue Saint Guillaume (75006 Paris) sur 1 388 m² SHON, dans un bien domanial avec un coût de fonctionnement de 111 000 € ; libèrera entièrement ce site et occupera 1 378 m² SHON (bien propre) sur le site d'Aubervilliers avec un coût de fonctionnement 199 000 € ;

Que l'institut des Amériques (groupement d'intérêt scientifique sous gestion de l'université Sorbonne Nouvelle Paris 3), implanté dans un bien domanial à Vanves sur 864 m² SHON, avec un coût de fonctionnement de 33 000 € ; s'installera à Aubervilliers sur 610 m² SHON (bien propre) avec un coût de fonctionnement de 45 000 €, en réduisant sa surface de 254 m² SHON ;

⁹ Page 40, le cabinet SEGAT compte 2 sites pour le 54 Boulevard Raspail

¹⁰ Abandon de la location de l'immeuble le France.

¹¹ Le cabinet SEGAT recense 6 sites car il mentionne 2 sites pour le 54, Boulevard Raspail page 41 alors qu'il n'en compte qu'un page 40.

¹² l'étude Segat compte 7 sites

Qu'au final les établissements occuperont en surfaces privatives, hors espaces mutualisés, sur le site d'Aubervilliers 42 731 m² SHON et 19 230 m² SHON sur le site de La Chapelle soit au total 61 961 m² SHON, avec un coût de fonctionnement de 6,9 M€ ;

Qu'en 2015, selon les calculs du secrétariat général du Conseil de l'immobilier de l'État (SGCIE), pour l'ensemble de leur patrimoine, les onze établissements occupent 462 354 m² SHON et qu'en 2020, ils auront conservé 422 792 m² SHON (91 % du patrimoine occupé en 2015), auront abandonné 40 000 m² SHON (soit 9 % du patrimoine occupé en 2015), s'implanteront sur 71 957 m² SHON de surfaces complémentaires (sites d'Aubervilliers, de La Chapelle, de Lourcine et du 54, boulevard Raspail et autres), occuperont ainsi 494 752 m² SHON de surfaces privatives¹³ et 41 614 m² SHON d'espaces mutualisés soit une occupation totale de 536 366 m² SHON, représentant une augmentation de 74 000 m² SHON ;

Que l'évolution globale entre 2015 et 2019 montre une baisse de 13 % du nombre de sites qui passe de 111 sites à 97 sites et une augmentation des surfaces de 16 % (74 012 m² SHON de surfaces complémentaires) ;

Que la diminution du nombre de sites est limitée ; que l'opération ne conduira pas à une réduction plus importante du nombre de sites car, selon l'EPCS, nombre de chercheurs ne disposent pas actuellement de bureaux fournis par l'administration ;

Que l'évolution des surfaces occupées selon le statut juridique des biens entre 2015 et 2019 montre une baisse des locations privées (- 78 %) et des biens propres (- 21 %), une augmentation du parc domanial (+ 26 %) et une stabilité des locations et mises à disposition par les collectivités locales ;

Que pour chaque opérateur, un calendrier de libération des sites est précisé entre 2015 et 2024, ce qui représente un engagement des établissements en termes de rationalisation des occupations dans un calendrier à respecter, notamment dans le cadre de résiliation de baux ;

Que les coûts d'exploitation passeraient, entre 2015 et 2020, de 44,3 M€ à 48,3 M€, soit une augmentation de 9 % ; que ces charges nouvelles seront financées en partie par des ressources propres des établissements et en partie par soutien budgétaire du MENESR ;

Que cinq cessions sont prévues dont une seule participera au financement de l'opération Campus Condorcet ;

Que, s'agissant du site du 54, boulevard Raspail, réoccupé en 2017 par trois établissements (EHES ; EPHE et FMSH), il est prévu par décision du Premier ministre du 9 avril 2015 que « les sièges des deux écoles EHES et EPHE seront déménagés sur le site du Campus Condorcet au plus tard d'ici la fin de la phase 2 » et qu' « une évaluation financière des impacts sur le budget de l'État des différentes alternatives envisageables pour héberger les sièges de ces écoles ainsi que celui de la fondation « Maison des sciences de l'homme » d'ici la fin de la phase 2, à savoir le statu quo (maintien dans l'immeuble France), retour au 54, Boulevard Raspail en 2017 ou installation au Nord de Paris » est demandée aux ministères des comptes publics et en charge de l'enseignement supérieur ; que selon France Domaine,

¹³ dont 42 800 m² sur le site d'Aubervilliers et 19 200 sur le site de La Chapelle.

la cession dans l'état actuel du PLU représenterait un manque à gagner de 50 M€ et le scénario le plus avantageux économiquement et fonctionnellement est le retour sur Raspail dans un premier temps, avec en parallèle la construction d'un site en proximité du campus Condorcet (dans le cadre ou non de la phase 2) ;

Considérant, s'agissant des objectifs de la politique immobilière de l'État (PIE) :

Que l'objectif prioritaire de l'opération du campus Condorcet est d'améliorer les conditions de travail et d'accueil des utilisateurs de ces établissements et d'apporter ainsi des moyens de travail au niveau des standards internationaux jusqu'ici inexistantes ;

Que le choix stratégique d'accueillir en priorité les équipes de recherche par rapport à l'accueil des sièges d'établissement et des personnels administratifs défendu par le MENESR, renforce la pertinence scientifique du projet ;

Que les surfaces privatives des établissements couvrent 42 731 m² SHON à Aubervilliers et 19 200 m² sur le site de la Chapelle ;

Que, sur le site de La Chapelle, ces surfaces consistent en des locaux dédiés à l'enseignement (amphithéâtres, salles banalisées et salles informatiques) à l'encadrement pédagogique, aux services aux étudiants (restauration, bibliothèques, vie associative) et à l'administration ;

Que, sur le site d'Aubervilliers, ces surfaces consistent en espaces de recherche ¹⁴ avec essentiellement des bureaux ¹⁵, des espaces de formation à la recherche et des espaces d'administration générale ;

Que les bureaux dans les unités de recherche se répartissent en bureaux individuels, en bureaux collectifs et en bureaux partagés (ou mutualisés, c'est à dire non dédiés à une personne) ; que les bureaux dans les plateformes d'accueil de programme sont soit collectifs soit partagés ;

Que, comme prévu dans le programme général, les enseignants et des chercheurs résidents sont logés en très grande majorité¹⁶, à 80 % dans des bureaux individuels avec des postes de travail permanents et à 20 % des effectifs dans des bureaux collectifs, qu'il n'est prévu aucun bureau partagé ;

¹⁴ Ces espaces de recherche concernent des unités de recherche et des plateformes d'accueil de programmes avec pour les unités de recherche des bureaux administratifs, des bureaux d'enseignants-chercheurs et chercheurs, des locaux d'accueil pour les doctorants, des salles de séminaires, des espaces communs de service, des espaces de convivialité et d'échange

¹⁵ Le programme général et le programme fonctionnel ont prévu des bureaux individuels de 12 m² SUN, des bureaux doubles de 18m², des bureaux quadruples de 30m² et des bureaux paysagers de 6 m² par personne. Les espaces de formation à la recherche concernent des amphithéâtres avec un ratio de 1,2 m² par personne, des salles de 50 à 100 personnes avec un ratio de 1,3 m² par personne, des salles de 25 à 50 places avec un ratio de 1,5 m² par personne et des salles de moins de 25 personnes avec un ratio de 1,8 m² par personne.

¹⁶ S'agissant des enseignants chercheurs résidents, une pondération de 2 % a été appliquée pour prendre en compte quelques cas particuliers de résidents ponctuellement hors site ou travaillant de façon isolée.

Que les doctorants résidents sont logés à 100 % dont 70 % des effectifs dans des bureaux mutualisés dans la plupart des établissements (à 100% des effectifs pour les universités Paris 8 et Paris 13) ; que seulement 20 % des doctorants accueillis sont logés, dans des bureaux partagés ;

Que ces espaces tertiaires créés, notamment pour les chercheurs, restent au deçà du ratio des 12 m² SUN/poste ;

Que les taux d'occupation des bureaux sont de 100 % selon le MENESR ; qu'il est prévu un accès des locaux 24H sur 24, 7 jours sur 7 ;

Que les espaces mutualisés s'étendent sur 41 600 m² SHON sur le site d'Aubervilliers (23 000 m² SHON pour le GED, le reste concernant la maison des chercheurs, l'hôtel à projets, le centre de colloques, les locaux de restauration, de vie associative et culturelle, du pôle socio-médical et des logements étudiants) ;

Sur le financement de l'opération Campus Condorcet.

Considérant, s'agissant du financement apporté par l'État,

Que les 450 M€ en capital soit environ 18 M€ par an sont inscrits au CPER 2015-2020 pour un montant de 23 M€ pour l'opération de la Chapelle; et pour un montant de 85 M€ au titre du campus Condorcet, conformément à l'engagement ;

Que 68 M€, financés grâce aux intérêts intermédiaires produits par la dotation Campus, ont servi à l'acquisition des terrains de l'opération, achat initialement prévu pour un montant de 66,2 M€ ;

Que France Domaine évoque 516 M€ d'investissement de l'État pour la tranche 1 du Campus, montant correspondant à la dotation du Plan Campus ;

Considérant, s'agissant du financement apporté par la région Ile de France :

Qu'il consiste en un montant maximum de 171 M€ dont 148 M€ pour le site d'Aubervilliers (constructions du GED et du bâtiment EHESS) et 23 M€ pour le site de la Chapelle ;

Que sur les 148 M€ prévus pour le site d'Aubervilliers, 17 M€ auraient été engagés entre 2011 et 2013 selon le MENESR ; 6,644 M€ ont été inscrits en 2014 au CPER 2007-2014 et affectés aux phases études du projet de création du bâtiment dédié à l'école des hautes études en sciences sociales (EHESS) ; que sont inscrits au titre du CPER 2015-2020, 32,33 M€ pour la construction du bâtiment de recherche EHESS à Aubervilliers et 92 M€ pour la construction d'un grand équipement documentaire sur le campus Condorcet ;

Que sur les 23 M€ prévus pour le site de La Chapelle, 12,5 M€ sont inscrits au CPER 2015-2020 pour la première phase et le solde pour la deuxième phase sera inscrit en fonction de l'état d'avancement du projet ;

Considérant, s'agissant du financement des collectivités locales :

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 ;

Considérant, s'agissant du financement par l'EPCS Campus Condorcet :

Que l'EPCS apporte le produit de cession de l'immeuble de l'INED, acquis à l'euro symbolique à l'INED ;

Que l'EPCS 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) ;

Considérant, s'agissant du financement du contrat de partenariat public/privé (PPP) :

Que l'EPCS a renoncé à recourir à un emprunt auprès de la banque européenne d'investissement et de la caisse des dépôts et consignations, en raison de difficultés techniques ;

Que l'EPCS bénéficie d'un rescrit fiscal lui permettant la récupération de la TVA sur les redevances dans le cadre de son activité de location ;

Considérant, s'agissant du calendrier de l'opération :

Que l'opération a pris du retard et ne devrait être achevée qu'en 2019 pour le site d'Aubervilliers et en 2020 pour le site de La Chapelle ;

Que la région a désigné l'agence de Portzamparc comme lauréat du concours de maîtrise d'œuvre du GED le 10 décembre 2014, dans le calendrier initial prévu ;

Que pour la réalisation du bâtiment de l'EHESS, le lauréat du concours de maîtrise d'œuvre devrait être désigné en janvier 2016 ;

Que la programmation est en cours pour la réalisation du bâtiment de la porte de La Chapelle ;

Qu'un arbitrage interministériel du 9 avril 2015 a confirmé l'engagement de l'État et validé le financement de la première phase du projet avec un lancement du chantier en janvier 2016 pour une livraison en avril 2019 ; que cette décision a été annoncée par le Premier ministre lors des comités interministériels du Grand Paris des 14 avril et 15 octobre 2015 ;

Que le calendrier du PPP prévoit une signature du contrat en mars 2016, 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 ;

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 21 octobre et du 16 décembre 2015, fait les observations suivantes, en référence à celles formulées dans son avis du 17 septembre 2014 :

Sur la première observation relative à l'allocation de moyens complémentaires aux sciences humaines et sociales

1. Le Conseil note que des décisions politiques importantes ont dû être prises récemment pour redéfinir le calendrier de l'opération, en lancer la première phase, renvoyer à des décisions ultérieures le lancement de la seconde et préciser les financements. Ces importants ajustements confirment l'analyse du Conseil sur le fait que, malgré la priorité accordée à cette opération, elle se caractérise par une forme d'impréparation pour certains aspects opérationnels et financiers.

Le Conseil relève la difficulté subsistante à connaître avec exactitude les occupations actuelles, la rationalisation et la valorisation de certaines occupations. Il note par ailleurs, qu'aucun engagement n'a été pris pour la réalisation de la seconde phase.

Sur la deuxième observation relative à l'appui des collectivités territoriales.

2. Le Conseil constate que la mobilisation forte et rapide des collectivités territoriales se vérifie puisque les apports en foncier et en équipements ont été réalisés et que la Ville de Paris poursuit son effort financier relatif au site de la Chapelle.

Il prend note de l'assurance donnée par les représentants de l'EPCS quant au financement intégral par la Région de ses engagements financiers d'ici fin 2020 ;

L'État a aussi apporté le financement de l'intégralité du foncier et confirmé ses engagements financiers dans le cadre du CPER 2015-2020.

Sur la troisième observation relative au projet immobilier, le Conseil fait les remarques suivantes :

3. Le Conseil considère inacceptable que la connaissance du parc immobilier, préalable indispensable à toute bonne gestion immobilière, ne soit pas encore réalisée alors que le projet du campus Condorcet est né en 2007, résulte de plus de cinq ans d'études, a été expertisé dans le cadre du plan Campus et des CPER. Il rappelle aussi que les établissements, opérateurs de l'État devaient fournir un SPSI dans le cadre de la campagne lancée depuis 2008 qui s'achève en 2015. Un inventaire du patrimoine immobilier toujours incomplet, malgré tous les travaux engagés et l'appui d'un prestataire externe, devient injustifiable tant de la part de l'État propriétaire que de la tutelle (le MENESR) et les établissements eux-mêmes. Le Conseil

demande à l'État propriétaire de définir un périmètre et des critères clairs pour dénombrer le patrimoine occupé par les établissements et de contrôler cet inventaire, à la tutelle de suivre et vérifier l'inventaire physique pour obtenir enfin une liste fiable des biens occupés par les établissements avec indication des surfaces totales occupées par site et des coûts d'exploitation.

Cette méconnaissance est d'autant moins compréhensible que l'opération correspond à un investissement global de 737 M€ (hors apport de l'EPCS).

Le Conseil observe que la réalisation de la seconde phase n'est pas envisagée et aucun crédit n'est inscrit dans le CPER 2015-2020 tant de la part de l'État que de la région. S'il prend en compte le choix fait par le MENESR de privilégier la destination scientifique des nouvelles installations et la volonté d'accorder des moyens immobiliers pour combler la pénurie actuelle de surfaces dédiées à la recherche, il continue de s'interroger sur le maintien des anciennes implantations qui perpétue l'émiettement des moyens et la dispersion des chercheurs.

Le Conseil relève que l'évolution entre 2015 et 2019 ne se traduit que par la diminution minimale du nombre de sites et juge le critère utilisé comme non pertinent puisqu'il ne permet pas d'appréhender l'évolution immobilière des établissements et laisse perdurer la dispersion des occupations dans Paris intra-muros.

La diminution des surfaces occupées actuellement de 9 % paraît limitée, se justifie par le fait que l'opération Campus Condorcet vise à pallier la pénurie de moyens immobiliers des établissements et donc à augmenter les surfaces disponibles pour la recherche. Il regrette cependant le maintien des occupations actuelles qui peut nuire à la coopération scientifique des équipes de recherche du campus Condorcet, sauf à indiquer que ces occupations sont réutilisées par d'autres équipes de recherche, hors sciences sociales.

Si l'accent a bien été mis sur le développement des services mutualisés et des systèmes numériques adaptés aux nouvelles générations d'étudiants et de chercheurs, le Conseil s'interroge sur la spécificité fonctionnelle des surfaces privatives des établissements, notamment des bureaux et estime qu'une meilleure prise en compte de la mutualisation de ces locaux et de la flexibilité des aménagements aurait été possible, compte tenu des nouvelles technologies et des nouveaux modes de travail.

Il regrette, à cet égard, que les bureaux individuels affectés nominativement aux enseignants chercheurs aient été privilégiés et que la formule de bureaux partagés n'ait été retenue que pour des doctorants accueillis alors que le travail d'enseignement et de recherche s'exerce le plus souvent dans des espaces mutualisés, hors des bureaux.

Le Conseil a bien noté les engagements des établissements à abandonner certaines occupations dans des calendriers précis et il demande à France Domaine de faire respecter les engagements des établissements et de communiquer au CIE un suivi annuel de ces libérations qui concernent essentiellement des abandons de location et très peu de cessions.

Le Conseil s'étonne que l'institut des hautes études d'Amérique latine (IHEAL) et l'institut des Amériques s'implantent sur le site d'Aubervilliers dans des biens propres alors que tous les autres établissements bénéficient de locaux domaniaux.

Sur la quatrième observation relative au financement de l'opération.

4. Le Conseil prend note que le plan de financement a été revu et constate d'importantes avancées. Si conformément au protocole de site signé en 2014, les apports de la région Ile de France et de l'État sont confirmés dans le CPER 2015-2020 ainsi que l'engagement de la Ville de Paris, il note la difficulté de suivre le financement inscrit sur deux CPER avec des crédits engagés sur le CPER 2007-2014 et réinscrits sur le CPER 2015-2020 pour les soldes non réalisés.

Le PPP n'est pas signé mais le Conseil constate avec satisfaction que parmi les différentes solutions étudiées en 2014, l'éventualité du recours à l'emprunt pour des raisons d'optimisation fiscale a été abandonnée et qu'un rescrit des services fiscaux de décembre améliore le bilan de l'opération par neutralisation de la TVA.

Le Conseil note aussi l'incertitude sur la prise en charge des coûts d'exploitation et que le MENESR s'est engagé à allouer des dotations aux établissements qui n'auront pas la capacité à assumer ces dépenses nouvelles.

Sur la cinquième observation relative aux équipements de soutien à la vie du campus.

5. Le Conseil relève que les financements relatifs aux espaces de restauration, des mesures d'accompagnement – logements, équipements de la vie étudiantes, équipements sportifs, services médicaux-sociaux n'ont pas été précisés et demande à nouveau à pouvoir disposer d'informations complémentaires.

Sur la sixième observation relative au constat d'ensemble de l'opération :

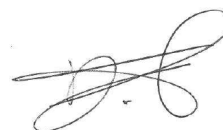
6. Le Conseil remarque que les recommandations formulées dans son avis du 17 septembre 2014 ont été partiellement suivies. S'il note des améliorations importantes, notamment sur les aspects opérationnels et le financement, le Conseil constate encore des incertitudes notoires, notamment sur l'inventaire immobilier et sur le calendrier de libération des sites parisiens. Il regrette que le déménagement des sièges des deux écoles (EHESR et EPHE) s'inscrive dans un calendrier de réalisation de la phase 2 du campus Condorcet. Dans l'hypothèse de sa réalisation, il a pris bonne note de l'information selon laquelle la cession de l'immeuble du 54, Boulevard Raspail interviendrait, en observant une nouvelle fois, l'impact en termes de destruction de valeur qu'induirait les règles du PLU de la Ville de Paris.

En conclusion, le Conseil, s'il comprend l'intérêt de l'opération Campus Condorcet de disposer d'un ensemble cohérent dédié à la communauté scientifique en sciences humaines et sociales, considère que ce nouveau site aurait dû être l'occasion de s'interroger sur la mutualisation des surfaces restantes en vue d'une rationalisation des espaces puisqu'au final 74 000 m² SHON vont être créés et seuls quatorze sites doivent disparaître (soit environ 40 000m² SHON).

Il note, à cet égard, que l'économie tendancielle présentée de 1,3 M€ est calculée sur la base d'un statu quo concernant les implantations restantes et non sur une recherche de rationalisation.

S'agissant des coûts immobiliers globaux annuels estimés en 2015 et en 2024, le Conseil demande à pouvoir disposer d'un bilan de ces coûts à horizon 2022 pour évaluer les économies réellement réalisées et les comparer à l'économie tendancielle calculée.

Pour le Conseil,
son Président



Jean-Louis DUMONT