



PREMIER MINISTRE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Secrétariat général
pour l'investissement
en charge de France 2030

Paris, le 22.10.2024

La Secrétaire générale adjointe
Dossier suivi par Pascal GAUTIER
contre-expertise@pm.gouv.fr
Réf : ML/PG/n°513

Avis 2024-n°148

AVIS DU SGPI	
Projet « RELOGEMENT DES SIEGES DE L'EHESS ET DE LA FMSH SUR LE SITE D'AUBERVILLIERS DU CAMPUS CONDORCET »	
Ministères concernés :	Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche
Date de réception du dossier :	30 mai 2024
Date du rapport ESE :	1 octobre 2024
<u>Synthèse de l'évaluation socio-économique</u>	
Coût total du projet examiné (Financement État selon le décret 2013-1211)	- 125 M€
VAN socio-économique	- 398 M€
Principaux bénéficiaires	<ul style="list-style-type: none">- Ventes bâtiments- Publications- Diplomation- Productivité- Gains environnementaux
Dimensionnement du financement de l'Etat	<ul style="list-style-type: none">- Construction neuve de 11 720 m²- Accueil de 3400 personnes
Calendrier	<ul style="list-style-type: none">- Durée des travaux : 5 ans- Date de démarrage : 2025

1. Contre-expertise réalisée

La contre-expertise pour l'essentiel entre juin et septembre 2024 a été réalisée sur la base du rapport socio-économique soumis par l'Établissement Public Campus Condorcet, maître d'ouvrage du projet.

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

Le SGPI a transmis le dossier initial aux contre-experts le 30 avril 2024, complété d'éléments en réponse aux questions qu'ils ont posées au porteur de projet.

Les conclusions du rapport de contre-expertise m'ont été présentées par les contre-experts le 1 octobre 2024.

Dans l'ensemble, le cadre général évaluatif est correctement respecté et le rapport d'évaluation s'astreint à suivre le canevas proposé afin de mesurer la valeur socio-économique du projet.

S'agissant de la phase 2 du projet d'aménagement du campus Condorcet, l'étude socio-économique se limite à l'analyse de ce périmètre. La décision concernant la phase une du projet, intervenue avant 2013, n'avait pas fait l'objet d'une étude socio-économique au sens du décret de la même année.

2. Avis du SGPI

Le projet constitue en effet une deuxième phase d'une vaste opération portant sur les autres îlots du campus qui a déjà connu une phase 1 de réalisation. Cette première phase a permis la construction et la livraison de 11 bâtiments entre 2019 et 2021 : les deux bâtiments de recherche Nord et Sud, le bâtiment de l'INED, le centre des colloques, l'Hôtel à projets, la Maison des chercheurs, l'espace associatif et culturel, l'Humathèque, un premier bâtiment pour l'EHESS ainsi que deux résidences de logements étudiants. L'évaluation socioéconomique souligne cependant que si la phase 1 a permis la construction de la quasi-totalité des équipements mutualisés entre les onze établissements et les équipements non mutualisés du campus, les surfaces affectées aux chercheurs n'ont été développées qu'à hauteur de 45%. En 2022 les 11 établissements et l'EPCC ont élaboré le projet d'établissement du Campus Condorcet et défini les projets de construction de la phase 2.

La phase du projet consiste en la construction d'un bâtiment neuf d'une superficie d'environ 11 000 m², visant à héberger des sièges de l'EHESS et de la FMSH sur le site d'Aubervilliers. Cette phase 2 intègre également un projet scientifique en sciences humaines et sociales (SHS), ainsi qu'un projet d'établissement élaboré par les 11 établissements qui constituent la campus Condorcet dans son ensemble.

Si la libération du siège de l'EHESS du 54 bd Raspail, valorisé à 214 millions d'Euros, permet au projet d'assurer sa contribution positive, l'analyse socio-économique a permis d'identifier les leviers de création de valeur importants (productivité des établissements, renchérissements de la valeur des diplômes.) qui lui assure une valeur indiscutable sur un plan socio-économique. Le choix de scénario de référence plus réaliste aurait néanmoins conduit à limiter cette dernière.

Les contre experts et le SGPI ont particulièrement apprécié à concomitance de l'exercice de valorisation avec la démarche de labélisation sous l'égide de la DIE. La parfaite cohérence entre le dossier immobilier et le dossier économique a été une source de simplification et de clarté.

L'analyse de la valeur du projet a néanmoins permis également d'identifier des points d'attention en vue d'améliorer l'efficacité de l'investissement. En premier lieu, le modèle économique de partage des coûts de fonctionnement, de maintenance n'est actuellement pas explicité. Des règles de gouvernance précises, intégrant le contrat de partenariat public privé affectant une partie du site, devront être précisées. Ces règles pourront intégrer une gestion homogène et cohérente de l'ensemble des fonctions support du site. S'agissant de la diplomation, les contres-experts ont pu regretter l'absence d'objectif clair concernant sa progression, notamment en termes de nombre de diplômés.

Enfin, certaines dimensions importantes de la vie étudiante sont occultées de l'analyse d'impacts. Elles concernent principalement la dimension du logement, de la vie associative ou encore de la pratique

sportive. Les contre experts ont notamment souligné le déficit de surface accordées à ces différentes dimensions dans la configuration actuelle du projet.

Au global, le SGPI émet donc un avis favorable sur le projet tout en recommandant au porteur de projet de tenir compte, durant la durée de réalisation du projet, des principales observations fournies par la contre-expertise. L'organisation de la gouvernance et des fonctions support, l'animation de la vie associative et sportive sont autant de leviers qui permettront au projet de générer une grande valeur collective et d'améliorer la réussite étudiante. Enfin, concernant le traitement socio-économique des projets immobiliers de l'ESR, le SGPI recommande la possibilité d'intégrer une logique de véritable campus permettant aux étudiants de concilier études et recherche avec des activités physiques, sportives et culturelles.



Géraldine LEVEAU