

Rapport au Secrétaire général pour l'investissement

Contre-expertise de l'évaluation socioéconomique du projet de relogement des sièges de l'EHESS et de la FMSH sur le site d'Aubervilliers du campus Condorcet



Michel HAINQUE

Stéphane ELSHOUD

28 SEPTEMBRE 2024

TABLE DES MATIERES

I. INTRODUCTION/ RESUME DU DOSSIER	4
II. LE PROJET DE RELOGEMENT DE L'EHESS ET DE LA FMSH SUR LE CAMPUS CONDORCET : PRESENTATION DU PROJET, DU CONTEXTE ET DE SES OBJECTIFS.	8
1. Un dossier unique d'expertise et de labellisation de qualité.	8
1.1 La qualité du dossier unique	8
2. « Les objectifs de l'opération »	8
3. Les besoins des acteurs dans le cadre du projet de la phase 2.	10
4. Les principales caractéristiques du futur bâtiment	11
5. La procédure suivie, les différents acteurs et le montage du projet	11
6. SYNTHÈSE SUR LA VAN ET DISCUSSION	14
1. La synthèse de l'évaluation socioéconomique	14
2. Un coût de l'investissement majoré de façon excessive par l'application d'un coefficient non véritablement justifié.	15
3. Des impacts positifs pour les collectivités locales de Seine-Saint-Denis qui ne sont ni mesurés ni mentionnés.	16
4. Des coûts ou bénéfices absents du rapport d'évaluation et par conséquent du tableau de synthèse ci-dessus présenté sans justification.	17
5. Des performances énergétiques et environnementales réelles mais dont la quantification peut s'avérer optimiste à l'excès.	18
6. UNE ANALYSE DE SENSIBILITÉ ET UNE ANALYSE DES RISQUES QUI SONT PRÉSENTES DANS LE DOSSIER ET QUI SONT CONDUITES DE MANIÈRE SÉRIEUSE.	18
III. L'ANALYSE DU PROJET A L'AUNE DES ACTIVITES « CŒUR DE METIER »	20
1. DES LOCAUX RÉPONDANT <i>a priori</i> AUX BESOINS D'ACCUEIL DES ETUDIANTS ET DOCTORANTS DE L'EHESS, un usage largement dépendant d'un modèle pédagogique appelé à évoluer	20
2. Une amélioration des résultats de la recherche monétarisée, une stratégie sur site À PRÉCISER	21
IV. LES POINTS D'ATTENTION ET RECOMMANDATIONS DE LA CONTRE-EXPERTISE	23
1. Mieux valoriser la diplomation au sein de l'EHESS (S)	23
2. L'attention à porter aux fonctions support sur le site commun de l'EPCC, aux coûts pédagogiques et à la coordination au sein d'une gouvernance unique	25
1. Les fonctions support	25
2. Les fonctions pédagogiques et d'encadrement étudiant	27
3. une gouvernance à adapter aux enjeux opérationnels	27

V. La vie étudiante (la dimension environnementale, le logement - avec une observation sur l'hôtel..., le logement, la vie associative l'activité physique et sportive, ...) un enjeu insuffisamment pris en compte (/ recommandations GT France Stratégie, attractivité, l'acquis du Campus SACLAY)	28
1. Le logement	28
2. La vie associative	29
3. Les activités physique et sportive	29
VI CONCLUSIONS	31

I. INTRODUCTION/ RESUME DU DOSSIER

La loi n 2012-1558 du 31 décembre 2012 de programmation des finances publiques et le décret n 2013-1211 du 23 décembre 2013 ont instauré l'obligation de réaliser une évaluation socioéconomique des investissements publics financés par l'État, ses établissements publics, les établissements publics de santé ou les structures de coopération sanitaire et lorsque la contribution de ces personnes publiques excède le seuil de 100 millions d'euros (HT), de soumettre cette évaluation à une contre-expertise.

Sur la base de cette contre-expertise, le Secrétaire général pour l'investissement (SGPI) émet un avis sur le projet d'investissement concerné. Le rapport de contre-expertise, accompagné de l'avis du SGPI sont transmis au Premier Ministre ainsi qu'aux ministres concernés et au porteur du projet avant l'approbation finale de l'investissement. L'avis et le rapport de contre-expertise sont communiqués au Parlement.

C'est en conformité avec ces obligations que le président de l'établissement public « Campus Condorcet » a saisi le 15 avril 2024 le Secrétaire général pour l'investissement en vue de la contre-expertise de l'étude d'évaluation socioéconomique du projet de relogement de l'École des Hautes Études en Sciences sociales (EHESS) et de la Fondation Maison des Sciences de l'Homme (FMSH) sur le Campus Condorcet à Aubervilliers.

Le projet est porté par l'Établissement public Campus Condorcet (EPCC), maître d'ouvrage, à la demande du ministère de la Recherche.

Le budget global du projet s'élève à 125 millions d'euros (toutes dépenses confondues) qui justifie donc cette procédure ainsi que celle de la labellisation par la direction de l'immobilier de l'État, s'agissant d'un important projet immobilier. L'Établissement public Campus Condorcet a ainsi respecté plusieurs procédures :

- Une expertise dans le cadre de l'instruction du projet par le Recteur de Paris puis son agrément par le ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche .
- La labellisation à l'issue d'une instruction par la direction de l'immobilier de l'État et l'avis de la Conférence nationale de l'immobilier public (CNIP) .
- La réalisation d'une étude d'évaluation socioéconomique soumise à la présente contre-expertise.

Le dossier soumis à labellisation et celui de l'étude socioéconomique comportant beaucoup d'éléments communs ou comparables, le porteur de projet a, suivant en cela des recommandations interministérielles, bâti un dossier unique d'expertise et de labellisation qui a fait l'objet d'une approbation en mars 2024 par le conseil d'administration de l'EPCC. On ne peut que se féliciter de cette approche méthodologique (voir *infra*).

Sur le plan immobilier, il s'agit de construire 11 720 m² de surface utile soit 17 780 m² de surface de plancher sur l'îlot 4 du campus.

La contre-expertise du projet doit tenir compte d'une situation tout à fait particulière dans laquelle il s'inscrit.

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. Le Schéma pluriannuel de stratégie immobilière d'avril 2024 qui couvre la période 2024-2029 revient sur l'historique du projet « Campus Condorcet » à Aubervilliers amorcé en 2008, poursuivi en 2011 avec la signature de la convention tripartite entre l'État, Grand Paris Aménagement et l'EPCC en vue de définir les opérations nécessaires d'acquisition foncière. Dès l'origine le projet d'ensemble est conçu pour se développer en plusieurs phases et un premier programme de la phase 2 est établi en 2011.

Or la première phase du projet Campus Condorcet n'a pas été soumise aux procédures d'évaluation socioéconomique, de contre-expertise ou de labellisation. La phase 1 est à ce jour très avancée dans sa réalisation et même dans son fonctionnement. En 2023, plus de la moitié du programme prévu sur le site d'Aubervilliers a été édifié soit 95 700 m² de surface de plancher.

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.

Cette première phase a concerné sur le plan foncier, les îlots 1,2,3 et 5. La phase 2 porte sur l'îlot 4. Le SPSI d'avril 2024, l'évaluation socioéconomique du projet de relogement des sièges de l'EHESS et de la FMSH sur le site d'Aubervilliers, le dossier unique d'expertise et de labellisation consacrent de larges développements à la réalisation de la phase 1 et à sa relation avec la phase 2. Ainsi le « premier bâtiment » de l'EHESS s'étend sur 8 900m² à destination de 8 équipes de recherche de l'EHESS accueillant 540 postes de travail. Allant dans le même sens la création de 450 logements étudiants réservés en priorité aux étudiants des établissements membres du Campus Condorcet, aux étudiants de 2ème et 3ème cycle et aux publics internationaux.

L'évaluation socioéconomique (page 11) souligne 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 2018, le ministère de l'enseignement supérieur a demandé l'élaboration d'un projet scientifique en sciences humaines et sociales (SHS) comme préalable au passage à la phase 2. 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.

Il résulte de tout ce qui précède que l'évaluation socioéconomique de cette phase 2 est profondément affectée par les réalisations de la phase 1. La contre-expertise s'inscrit donc dans un contexte particulier.

Le rôle des contre-experts est défini à l'article 3 du décret de 2013 qui dispose que « le rapport de contre-expertise valide et le cas échéant actualise les hypothèses du dossier d'évaluation socioéconomique, s'assure de la pertinence des méthodes utilisées et évalue les résultats qui en découlent ».

Dans le présent dossier la Valeur Actualisée Nette socioéconomique est très positive (de 276 millions d'euros ou de 398 millions d'euros par rapport à l'étude de deux options du scénario de référence) et les quelques correctifs qui peuvent être apportés par la contre-expertise ne changent pas le résultat.

Ces résultats s'expliquent aisément par deux facteurs :

-la réalisation du projet de la phase 2 permet de libérer le siège de l'EHESS du 54 bd Raspail et de permettre sa valorisation par l'État .

- les options de référence intègrent déjà les réalisations de la phase 1 en attente de la phase 2. Le Campus Condorcet est en quelque sorte « au milieu du gué » et l'option selon laquelle on pourrait ne pas réaliser les investissements de la phase 2 sur le site d'Aubervilliers n'est pas réaliste et viendrait contredire les objectifs partagés par l'État et ses différents partenaires de regroupement de l'ensemble des entités parisiennes de l'EHESS, remettant en cause la réalisation d'un campus d'excellence pour les sciences humaines et sociales et enfin impactant les investissements déjà réalisés en phase 1.

Une comparaison entre une option de référence crédible et le projet du Campus Condorcet à Aubervilliers aurait porté sur l'ensemble de l'opération occupant 5 îlots et se déroulant en deux phases. Tel n'est pas le cas en raison de l'ancienneté des réflexions et de certaines décisions et on ne saurait critiquer l'EPCC qui dans l'évaluation socioéconomique produite fait une exacte interprétation de ce qui demandé dans une telle étude en matière de présentation de l'option de référence ou situation contrefactuelle qui est la situation qui prévaudrait dans le cas où l'investissement ne se ferait pas. Or, comme l'indique le Secrétariat général pour l'investissement, la valeur d'un projet n'est pas mesurée dans l'absolu mais en comparaison avec une option de référence qui sert de contrefactuel. Cette obligation découle de l'article 2-III du décret 2013-1211 qui précise que « sans préjudice des autres obligations réglementaires, le dossier d'évaluation socioéconomique relatif à tout projet d'investissement comporte notamment l'exposé détaillé du projet d'investissement, les variantes et alternatives au projet d'investissement... Le guide de l'évaluation socioéconomique des investissements publics dans sa dernière version de 2023 qui inspire les porteurs du projet Campus Condorcet mentionne ainsi que « l'option de référence doit correspondre à la situation la plus probable en l'absence de l'investissement étudié à l'horizon considéré. L'option de référence n'est pas celle où absolument rien n'est fait et où l'infrastructure se détériore. Il s'agit d'une option prenant en compte les investissements à minima qui seraient réalisés pour le maintien des fonctionnalités des infrastructures existantes. Elle peut consister en la réalisation d'investissements de renouvellement et de modernisation et d'investissements peu coûteux sur les infrastructures existantes ou en des dépenses obligatoires pour des raisons réglementaires et de sécurité. »

Le scénario présenté dans l'étude soumise aux contre-experts est conforme à ces prescriptions mais aboutit en réalité à deux options qui n'ont aucune crédibilité en raison même de la réalisation de la première phase. Dans l'option de référence, les bâtiments occupés aujourd'hui par l'EHESS et la FSMH sont conservés. Ne sont réalisés que les travaux de gros entretien et renouvellement (GER) et les travaux de mise en conformité énergétique liés aux dispositions du décret tertiaire. Évidemment, le projet d'accueillir les sièges de ces établissements sur le site d'Aubervilliers est abandonné. En l'absence de projet, ni la FMSH ni l'EHESS ne rejoindrait le Campus et celui-ci se limiterait comme le mentionne le dossier unique (page 39) « à la phase 1 déjà réalisée et aux deux autres volets programmés en phase 2 à savoir le relogement du siège de l'EPHE et la construction d'équipements sportifs et d'un café-librairie. » La non-réalisation du projet aurait des conséquences immobilières importantes en premier lieu sur les sites parisiens qui seraient conservés, notamment le siège du boulevard Raspail ce qui priverait l'État d'une possibilité de cession immobilière mais aussi sur les conditions d'exploitation des bâtiments et des services réalisés en phase 1 sur le campus à Aubervilliers.

Dans le scénario contrefactuel, le porteur de projet étudie deux situations, en quelque sorte deux options. Dans le premier cas, en l'absence de réalisation du projet sur l'îlot 4 à Aubervilliers, les ambitions en matière d'effectifs du projet sont maintenues ce qui impose de trouver de nouvelles implantations immobilières à Paris ou en banlieue pour héberger les effectifs complémentaires. Dans le second cas, les objectifs d'accroissement des effectifs sont abandonnés et l'Établissement public n'a pas à assumer de dépenses nées de nouvelles implantations immobilières.

Mais au-delà d'une VAN très positive en faveur du projet de relogement des sièges de l'EHESS et de la FMSH, les rencontres sur place et au siège bd Raspail avec nos interlocuteurs ont permis de savoir que les étudiants sont déjà présents sur le site d'Aubervilliers dont le pouvoir d'attraction paraît désormais déterminant dans l'attente de la réalisation des bâtiments de l'îlot 4.

Les contre-experts estiment donc qu'il convient, après avoir présenté et examiné l'option de projet, les valeurs retenues, les procédures suivies, les modalités de réalisation sur le plan juridique et opérationnelle de mettre en lumière certains points de nature à améliorer la rentabilité de l'opération et plus encore son efficacité par rapport aux objectifs publics affichés.

II. LE PROJET DE RELOGEMENT DE L'EHESS ET DE LA FMSH SUR LE CAMPUS CONDORCET : PRESENTATION DU PROJET, DU CONTEXTE ET DE SES OBJECTIFS.

Après avoir présenté les acteurs identifiés dans l'évaluation socioéconomique, l'option de projet, l'option de référence (le contrefactuel) et le scénario de référence (paramètres exogènes aux options étudiées susceptibles d'affecter l'utilité de l'investissement et donc son dimensionnement) seront présentés et discutés.

1. UN DOSSIER UNIQUE D'EXPERTISE ET DE LABELLISATION DE QUALITE.

1.1 LA QUALITE DU DOSSIER UNIQUE

Le dossier unique présente par rapport à sa composante rapport d'évaluation socioéconomique du projet de relogement des sièges de l'EHESS et de la FMSH sur le site d'Aubervilliers du Campus Condorcet des informations très claires relatives aux stratégies publiques notamment immobilières, au contexte du projet, à ses objectifs et aux partenariats avec les différents acteurs.

Pour présenter le projet, on reprendra ici les principaux éléments du préambule du dossier unique en les complétant.

« Opération sélectionnée dans le cadre du plan opération campus lancée en 2008, le Campus Condorcet vise à doter les sciences humaines et sociales d'un équipement d'envergure internationale qui bénéficiera à l'ensemble de la communauté scientifique. »

« Sous la gouvernance de l'établissement public Condorcet (EPCC), le projet global est porté par onze établissements et organismes d'enseignement supérieur et de recherche et rassemble plus de 80 unités de recherche. Son implantation se décline sur deux sites : le site de la Porte de la Chapelle et le site d'Aubervilliers, avec à terme l'accueil d'environ 12000 personnes ».

Le site de la Porte de la Chapelle accueille les étudiants en licence et master pro de l'université Paris 1 qui se situe en transport en commun à 5 minutes du site d'Aubervilliers.

« Au regard de l'ampleur du projet, il a été décidé de réaliser l'opération immobilière de manière progressive (choix de le scinder en deux phases). A ce jour, 11 bâtiments ont été livrés, dont en particulier l'Humathèque (Grand équipement Documentaire), un bâtiment neuf dédié au relogement de l'École des Hautes études en Sciences Sociales (EHESS), le siège de l'Ined, des locaux mutualisés pour la recherche et l'enseignement, des pôles de service et de soutien à la vie du campus et des logements étudiants. »

« Fin 2021, l'EPAURIF s'est vu confier par le ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche (MESR), une mission de pilotage des études préalables relatives au relogement des sièges de l'EHESS et de la Fondation Maison des Sciences de l'Homme (FMSH) actuellement implantés au 54 boulevard Raspail à Paris 6^{ème} arrondissement. »

2. « LES OBJECTIFS DE L'OPERATION »

Finaliser la réalisation du campus Condorcet, avec le regroupement de l'ensemble des entités parisiennes de l'EHESS à Aubervilliers, dont son siège, et avec l'accueil du siège de la Maison des Sciences de l'Homme (FMSH) ; »

« Répondre aux enjeux d'évolution des sciences humaines et sociales par la flexibilité des espaces ; »

« . Privilégier les espaces communs en tant qu'identité commune et partagée de chaque bâtiment du campus et en faveur de la mutualisation et des échanges. »

« Inscrire l'opération dans une démarche Bâtiments Durables Franciliens (BDF) pour optimiser les performances énergétiques et environnementales des futures constructions de l'opération, et dans le contexte du renforcement de la dimension campus vert du site d'Aubervilliers. »

La maîtrise d'ouvrage de l'opération de construction est assurée par l'établissement public Campus Condorcet, les opérations de programmation et d'expertise ayant été menées avec l'EPAURIF qui pilote les prestataires. Le mode de réalisation retenu pour cette opération est un marché en concours loi MOP. A ce titre, il sera attendu un engagement ambitieux de la part du titulaire du marché de maîtrise d'œuvre sur la performance énergétique réelle du bâtiment et sur la prise en compte des futurs coûts d'exploitation-maintenance. »

« L'opération est financée par l'État dans le cadre du plan campus à hauteur de 125 millions d'euros TDC. »

Ces objectifs reflètent les stratégies et politiques de développement de l'État, de l'EHESS et de la FMSH en concordance avec celles des collectivités territoriales, partenaires du projet.

Pour l'État, représenté en ce qui concerne la labellisation du projet par la direction de l'immobilier de l'État (DIE), direction du ministère de l'Économie et des Finances, il s'agit de réduire en nombre, en coûts et en volume de m², les implantations immobilières.

La décision de labellisation du 8 juillet 2024 approuve clairement les caractéristiques du projet :

« Sur le plan de la stratégie patrimoniale, le scénario présenté permet de recentrer les activités de l'EHESS et de la FMSH sur un seul site, au sein d'un campus attractif et fonctionnel... »

« Sur le plan immobilier, ce projet permet à l'EHESS et à la FMSH d'optimiser l'occupation du bâtiment, tout en offrant de meilleures conditions de travail aux différents publics, et de garantir des espaces pour des chercheurs internationaux non logés à ce jour.

Le ratio d'occupation des étudiants à accueillir dans le nouveau bâtiment figure dans la moyenne préconisée par le ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche pour ce type de surface. S'agissant des effectifs personnels (enseignants, chercheurs, agents), l'EPAURIF a déterminé un ratio de 15m²SUB/res, conforme à la cible prescrite par la circulaire de la Première ministre du 8 février 2023. »

Pour l'EHESS et la FMSH, le regroupement sur un seul site des équipes et services parisiens est au cœur de leur politique de développement et gage d'efficacité et d'attractivité. Le nouveau bâtiment permettra aux enseignants chercheurs, aux chercheurs hébergés, aux chercheurs invités, aux contractuels de disposer d'espaces de travail adaptés, de pouvoir se rencontrer et échanger...La

modularité des espaces, notamment en termes de salles de réunion assurera des conditions de travail et de vie qui n'existe pas dans les différentes implantations actuelles. Pour la FMSH, l'implantation sur le campus Condorcet lui offre de nouvelles opportunités par la cohabitation de nombreux établissements et de chercheurs qui peuvent accélérer les collaborations, faire naître de nouveaux projets et améliorer l'accueil des chercheurs qui constitue 80% de son public.

3. LES BESOINS DES ACTEURS DANS LE CADRE DU PROJET DE LA PHASE 2.

Ces besoins sont décrits aux pages 16 et 17 du rapport d'évaluation socioéconomique.

« Le bâtiment îlot 4 de la Phase 2 du Campus Condorcet devra répondre à plusieurs besoins de l'EHESS et de la FMSH, besoins d'ores et déjà exprimés par les établissements à l'EPCC et à l'EPAURIF.

L'EHESS compte accueillir 3210 personnes à partir de 2030 pour la Phase 2, dont 1610 ETP ayant des statuts et des modes de travail différents (chercheurs, doctorants, personnel administratif) et 1 600 étudiants en master. En particulier, à horizon 2030, l'EHESS prévoit l'accueil de :

- 207 Personnels centraux.
- 593 Personnels Centre de Recherche.
- 130 Chercheurs internationaux.
- 680 Doctorants EHESS.
- 1600 Mastérants.

Cela se traduit par des besoins en infrastructure, détaillés de la façon suivante :

- Espaces de bureaux pour personnel administratif et chercheurs.
- 25 salles de réunions pour 258 places partagées pour le personnel administratif et les chercheurs. • Grands bureaux pour les doctorants.
- Unités d'enseignement : 23 salles pour 515 places.
- Espace de 200 m² SU pour la vie étudiante.
- Espaces de 60 m² SU pour des studios.
- 400 m² SU pour les archives et 1 salle de travail du service des archives.
- 400 m² SU pour le stockage des éditions
- 1 amphithéâtre de 200 places à vocation pédagogique.

Pour la FMSH, sont concernés uniquement les personnels et chercheurs accueillis au 54 Boulevard Raspail à Paris. Ainsi, la demande exprimée concerne 209 ETP à horizon 2030, dont la répartition est la suivante :

- 105 Personnels centraux.
- 50 Chercheurs internationaux.
- 54 Chercheurs hébergés.

L'accueil de ces effectifs implique les besoins suivants :

- Espaces de bureaux pour administratif et chercheurs.

- 8 salles pour 108 places partagées pour le personnel administratif et les chercheurs.
- Des espaces de 60m² SU pour des studios.
- 50 m²SU pour les archives.
- 1 salle de 80 personnes (Forum).

D'autre part, plusieurs espaces seront mutualisés, et notamment :

- Une cafétéria de 50 places ouvertes à tous avec coworking, correspondant à 150 m² SU.
- Un espace de restauration de 130 places dédié aux personnels du campus, correspondant à 450 m² SU.
- Une salle du conseil de 50 places mutualisées pour les administrations de l'EHESS et de la FMSH. »

4. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU FUTUR BATIMENT

La parcelle d'implantation du projet est située sur l'îlot 4 du site et est contiguë au bâtiment EHESS phase 1. L'emprise foncière s'étend sur 10 467 m² et le bâtiment représente une surface utile brute de 17780 m² et une surface utile nette de 11720 m². L'occupation comporte des surfaces dédiées à l'administration, à la recherche, à l'enseignement, à la vie collective du campus, aux archives, à la restauration... Il a vocation à accueillir 1085 résidents (enseignants chercheurs et assimilés, chercheurs hébergés, personnels administratifs) et 2700 étudiants en masters et doctorats.

Le projet a des ambitions énergétiques et environnementales élevées se traduisant par une réduction des consommations énergétiques forte, une amélioration de la capacité d'accueil par rapport à l'existant et en cohérence avec la stratégie de développement de l'EHESS, une optimisation des surfaces occupées grâce en particulier à la mutualisation des espaces de réunions et enfin à une ouverture au profit de l'ensemble des usagers du campus.

5. LA PROCEDURE SUIVIE, LES DIFFERENTS ACTEURS ET LE MONTAGE DU PROJET

Au regard de la procédure d'évaluation socioéconomique, le « porteur de projet » est l'établissement public campus Condorcet (EPCC). L'EPAURIF intervient à ses côtés dans des missions de pilotage. Parmi ces missions, la réalisation de l'étude socioéconomique a été confiée à Citizing », agence d'évaluation et de sécurisation. Sont associés et directement concernés par le projet, l'EHESS et la FMSH. Le ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche a impulsé le projet d'ensemble du campus et validé les principaux choix de la phase 2, objet du présent projet. La direction de l'immobilier de l'État (DIE) a instruit le projet de labellisation soumis à l'avis de la CNIP en juin 2024 et a au préalable, en avril 2024 retenu le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'État proposé par l'EPCC.

Les collectivités territoriales d'Aubervilliers, de Saint-Denis, la communauté d'agglomération de Plaine Commune et le Conseil Régional sont à des titres divers partenaires de l'opération.

Enfin, on notera que la présentation simultanée de l'étude socioéconomique et du dossier unique qui est soumis à la labellisation est à encourager pour tout projet intéressant l'immobilier des investissements publics de l'État.

La méthode suivie par l'agence Citizing, chargée de produire l'évaluation socioéconomique s'inscrit pleinement dans la méthode recommandée par France Stratégie et exposée en particulier dans le guide de l'évaluation socioéconomique des investissements publics. Le taux d'actualisation retenu est de 3,2%, sur une durée de 30 ans, les variables du scénario de référence suivent les recommandations

du rapport Quinet. Sauf sur un taux, celui relatif à la rareté des fonds publics (PFRFP) qui fait l'objet d'un développement ci-dessous, les autres valeurs retenues n'appellent pas de réserve particulière.

3/ LES OPTIONS DE RÉFÉRENCE (contre-factuelle 1 et contre-factuelle 2) ET DE PROJET (MÉTHODOLOGIE, VALEURS RETENUES, COMPLETUDE DES DONNEES)

1 - LES OPTIONS DE RÉFÉRENCE

La signification des deux situations contre-factuelles a déjà été présentée dans l'introduction.

Les deux options de référence étudiées sont logiques. En principe il appartient au porteur de projet de n'en choisir qu'une seule mais dans le présent dossier la présentation qui est faite des deux hypothèses paraît légitime.

Ainsi, dans le cas où le projet sur le site du campus Condorcet n'est pas réalisé, dans une première situation contre-factuelle (contre-factuel 1), l'EHESS maintient les ambitions exprimées en option de projet et prévoit d'accueillir des effectifs complémentaires pour :

- 130 chercheurs internationaux,
- 680 doctorants non logés à ce jour,
- 12 agents des Centres de Recherche,
- 8 Agents du personnel central-
- 12 chargés de mission.

Il n'est pas contestable que l'accueil de ces effectifs impliquerait de trouver une ou des nouvelles implantations immobilières, sous forme de nouvelles locations dans ce contre-factuel 1.

Dans la seconde situation contre-factuelle (contre-factuel 2), l'EHESS n'aurait pas d'autre objectif que le maintien des effectifs actuels et aucune location nouvelle ou aménagement lourd n'interviendrait.

En termes de dépenses, dans les options de référence sont prévues des travaux d'aménagement non seulement à court et moyen terme mais aussi à long terme au-delà de 10 ans pour un coût total de 16 millions d'euros (actualisés et majorés) dans les implantations du bd Raspail et de la rue Monsieur le Prince. Les coûts d'exploitation sont stables par rapport à la situation actuelle dans le contre-factuel 2 et en augmentation dans le contre-factuel 1 du fait des surfaces supplémentaires louées.

Le rapport retient les ratios de charges de fonctionnement et de GER fournis par la Direction de l'immobilier de l'État. Les émissions de GES (gaz à effet de serre), qui constituent un atout de l'option de projet sont stables dans le contre-factuel 2 et en accroissement dans le contre-factuel 1, en prenant comme référence le niveau moyen de consommation énergétique des actuelles surfaces de l'EHESS, ce qui est acceptable bien qu'il eût été possible d'envisager que les nouvelles locations seraient plus économes en énergie.

Enfin, le coût des locations nouvelles est estimé pour 2080 m² dans les arrondissements parisiens proches du bd Raspail ce qui n'est pas très économe mais se comprend compte tenu des inconvénients reconnus de cette multiplicité de sites.

Au total, l'analyse des options de référence est dans l'ensemble complète et assez robuste.

2 - L'OPTION DE PROJET

L'option de projet prévoit une phase d'études et de travaux de 2022 à 2030 puis la phase d'exploitation à partir de 2030. Les chiffres clés du programme sont les suivants :

11 720 m² de surface utile (correspondant à 17 780 m² de surface utile brute) dont 9 210 m² pour l'EHESS, 1 910 m² pour la FMSH et 600 m² de locaux communs mutualisés.

1 819 personnels accueillis dont 1 610 pour l'EHESS et 209 pour la FMSH,

2 700 étudiants accueillis en séminaires,

1 000 m² de salles d'enseignement,

1 000 m² de locaux partagés (restaurant et cafétéria,

amphithéâtre), 1 amphithéâtre de 200 places,

200 m² d'espace de vie étudiante.

Les sites concernés par le projet de relogement sont les suivants :

- Le 54 bd Raspail .
- Le 10 rue M. le Prince dans le 6^{ème} arrondissement (55 personnels) .
- Le 7 rue Guy Môquet à Villejuif dans le département du Val de Marne (40 personnels) .
- Le 48 boulevard Jourdan dans le 14^{ème} arrondissement (70 personnels).

La libération de ces quatre sites représente 16 804 m² SUB dont 14 628 m² pour le 54 bd Raspail.

De plus, des surfaces d'entrepôts pour les Éditions (470 m² SUB) et des surfaces pour les Archives (591 m²) ne seront plus nécessaires.

En termes d'évaluation socioéconomique le rapport (notamment au chapitre 4) respecte la méthodologie fournie dans le Guide et les valeurs dites « tutélaires » recommandées, notamment en matière environnementale. Les impacts identifiés font l'objet d'une monétarisation quasi systématique qui méritent d'être soulignés et salués positivement. Le rapport distingue les impacts de la phase d'investissement et ceux en phase d'exploitation du bâtiment.

Pour la phase d'investissement sont distingués le coût de l'investissement qui s'élève à 113,9 millions d'euros (actualisés et majorés), les travaux d'aménagement de court terme qui doivent être réalisés sur les sites encore occupés jusqu'en 2030 du bd Raspail et de la rue Monsieur le Prince pour un montant de 1,1 million d'euros (à comparer aux 16 millions en contrefactuel 1), la monétarisation des émissions de gaz à effet de serre liées à la construction du bâtiment pour un montant de 3,2 millions d'euros, la monétarisation des nuisances sonores du chantier de construction estimés à 0,3 million d'euros et enfin les impacts pour les collectivités territoriales correspondant à des travaux d'aménagement de voirie pour un montant de 5,8 millions d'euros (actualisés et majorés).

En phase d'exploitation, des impacts positifs nombreux sont exposés et calculés dans le rapport. Ils sont cependant tributaires d'hypothèses parfois incertaines et qui méritent débat (cf. *infra*).

Des gains de productivité liés à l'amélioration des conditions de travail des personnels administratifs, des chercheurs et des doctorants analysés à partir d'un nombre d'heures improductives entre les différentes options conduit à retenir un montant de 24,3 millions d'euros de gains de productivité dans l'option de projet par rapport au contrefactuel 1 et à un faible écart avec le contrefactuel 2.

L'option de projet met en valeur les impacts positifs sur la diplomation et sur la recherche. Ainsi l'augmentation de la valeur du master et du doctorat de l'EHESS permettrait un gain socioéconomique de 25,1 millions d'euros par rapport à l'option contrefactuelle 1 et de 114,9 millions d'euros par rapport à l'option 2 où l'EHESS reste dans ses implantations actuelles avec un maintien de ses effectifs.

Une valorisation de la diffusion (activité éditoriale) de la FMSH est, bien que beaucoup plus modeste estimée à 0,620 million d'euros.

Le nouveau bâtiment du campus Condorcet respectera la réglementation environnementale 2020 (RE 2020) ; cette réglementation impose à une nouvelle construction de produire plus d'énergie qu'elle n'en consomme. Il en résulte une forte amélioration de l'efficacité énergétique de l'option de projet par rapport aux options contrefactuelles qui monétarisée représente un gain socioéconomique de 5,8 millions d'euros par rapport à l'option de référence 2 et de 4,7 millions d'euros pour l'option 1.

L'impact intitulé « impact sur les finances publiques » évalue les gains de l'option de projet en matière de baisse des consommations énergétiques, de baisse des coûts d'exploitation et de GER (gros entretien et renouvellement) et de loyers et charges évitées. Le gain socioéconomique évalué sur la durée de vie du projet s'élève à environ 16 millions d'euros par rapport au contrefactuel 1 et à 36,1 millions d'euros par rapport au contrefactuel 2.

Enfin, l'option de projet permet à l'État de vendre l'immeuble du 54 bd Raspail estimé par la Cour des comptes à 200 millions d'euros en 2022.

En outre, le rapport d'évaluation socioéconomique mentionne des options de projet identifiées mais non retenues et non étudiées au dossier. Pour deux d'entre elles ces options consistaient à organiser différemment le relogement de l'EHESS et de la FMSH sur les îlots 1 et 4 sans à l'évidence de véritables impacts sur l'évaluation socioéconomique puisque le bâtiment de l'îlot 4 était construit et les implantations parisiennes abandonnées. Une troisième option prévoyant le relogement sur le campus (îlot 4) due la seule EHESS, la FMSH devant trouver une nouvelle implantation à Paris a été écartée car contraire aux objectifs de relogement sur un site unique, des synergies créées avec l'EHESS et les autres établissements du campus. Ce choix n'a pas semblé contestable aux contre-experts.

6. SYNTHÈSE SUR LA VAN ET DISCUSSION

1. LA SYNTHÈSE DE L'ÉVALUATION SOCIOÉCONOMIQUE

Le tableau suivant présente l'ensemble des effets envisagés dans le dossier d'évaluation socioéconomique et la VAN-SE associée à chaque effet économique.

Est détaillée également la part que représente la VAN-SE associée à chaque effet dans la VAN-SE totale.

Impacts		OP vs CF 1	OP vs CF 2
Coûts socioéconomiques	Coût de l'investissement bâtementaire	-113,9 €	
	Aménagement des sites EHESS actuels	-14,9 €	
	Coût des aménagements urbains	-5,8 €	
	Emissions de GES chantier	-3,2 €	
	Nuisances sonores	-0,3 €	
Bénéfices socioéconomiques	Vente bâtiment 54 Boulevard Raspail	214,4 €	
	Impact publications EHESS	44,7 €	135,4 €
	Hausse de la diplomation et de la valeur du Doctorat EHESS	24,8 €	113,6 €
	Coût de location évités (loyers et charges locatives)	60,1€	31,6 €
	Hausse de la diplomation et de la valeur du master EHESS	25,6 €	
	Amélioration des conditions de travail - Hausse de la productivité EHESS	24,3 €	0,9 €
	Emissions de GES bâtementaires	5,8 €	4,7 €
	Baisse des coûts de fonctionnement (hors énergie)	6,6 €	2,4 €
	Amélioration des conditions de travail - Hausse de la productivité FMSH	3,8 €	
	Baisse des coûts énergétiques	3,3 €	2,1 €
	Impact diffusion éditions FMSH	0,6 €	

Tels qu'ils sont identifiés et calculés, les bénéfices et coûts socioéconomiques respectent le guide de l'évaluation socioéconomique des investissements publics ainsi que les recommandations ou analyses de la littérature spécialisée de cette matière.

Toutefois les contre- experts ont relevé plusieurs sujets qui méritent correctifs ou compléments.

Ces correctifs jouent dans les deux sens : dans un cas les bénéfices socio- économiques sont sous-estimés, dans l'autre cas des coûts n'ont pas été estimés.

Il faut cependant, avant d'entrer dans le détail de ces correctifs, souligner qu'ils ne modifient pas de façon significative, les résultats de la VAN, très positive en faveur de l'option de projet.

2. UN COUT DE L'INVESTISSEMENT MAJORE DE FAÇON EXCESSIVE PAR L'APPLICATION D'UN COEFFICIENT NON VERITABLEMENT JUSTIFIE.

Le projet représenterait un investissement de 104,16 millions d'euros HT s'étalant de 2024 à 2030. Cet investissement couvre les études, les travaux de construction du bâtiment EHESS/FMSH, des provisions pour honoraires, des frais et aléas et l'aménagement des locaux. Le bâtiment a une surface utile nette de 11 720 m² et 17 780 m² de surface utile brute. Par rapport à la SUB, il en résulte un coût au m² de 5 858 euros HT.

Le dossier unique fournit des informations utiles sur les conditions et modalités d'évaluation du coût du projet. Ainsi, l'estimation part de la destination des surfaces et de leurs caractéristiques et s'appuie sur les coûts constatés sur de récentes consultations. L'estimation prend en compte des dépenses de traitement des dépollutions du foncier et des aménagements extérieurs. Le coût global est estimé à 84,73 millions d'euros HT et à 104,16 HT après actualisation à un taux de 5,4 en 2023, 3,1 de 2024 à 2027 et 2,28 sur le restant de la durée du projet. Le coût TTC s'élève donc à 124,92 millions d'euros. Ce total fait l'objet d'une remarque dans la décision de labellisation : « sur le plan économique, le coût

total de l'opération (124,92 M) se révèle supérieur aux ratios habituels (plus de 7 000 euros au m² SUB). Des pistes d'optimisation sont à trouver (montant des coûts annuels d'actualisation par exemple) ... Le pourcentage d'aléas (10,2%) paraît trop faible à ce stade des études et compte tenu du montage en loi MOP »

En réalité le coût au m² cité dans la décision de labellisation tient compte de l'actualisation avec un taux élevé mais justifié pour 2023. En second lieu la précaution prise de prévoir des provisions de dépollution et la réalisation d'un immeuble aux fonctions multiples et aux surfaces modulables pèsent sur le coût au m².

A partir de ces données, le coût de l'investissement bâtementaire est retraité en millions d'euros actualisés et majorés générant un coût pour les finances publiques de 113,9 millions d'euros par rapport à la situation contrefactuelle (page 35 du rapport ESE). Cette majoration de 25% (1,25) serait recommandée par le Rapport Quinet dès 2013. En réalité le rapport de 2013 comme ses versions successives distingue deux taux de majoration qui ne s'additionnent pas nécessairement. Suivant les bonnes pratiques, fondées sur différentes études économiques, il est recommandé de retenir un coût d'opportunité des fonds publics (COFP) égal à 1,2 (ou 20% de la dépense). A ce coût d'opportunité peut s'ajouter « un prix fictif de rareté des fonds publics (PFRFP)... en cas d'enveloppe budgétaire insuffisante » Le coefficient à retenir est de 0,05 (ou 5% de la dépense). Dans le projet le résultat socioéconomique cumule ces deux taux de majoration pour retenir 25%. On peut comprendre la prudence des auteurs du rapport ESE mais ces 5% supplémentaires ne sont pas justifiés. Plusieurs raisons peuvent être avancées : en premier lieu les décisions publiques qui ont eu des traductions juridiques et financières d'acquisition du foncier du campus, la réalisation d'une première phase, l'approbation de passer à la seconde phase, notamment à l'occasion de l'annonce par le Premier Ministre le 21 septembre 2021 à Bobigny de la confirmation du transfert du siège de l'EHESS sur le Campus Condorcet à Aubervilliers. En second lieu, la faculté pour l'État de vendre le siège du bd Raspail, opération qui n'est possible qu'à la condition de construire un nouveau bâtiment sur le site du campus dont la valeur estimée (214,4 millions d'euros) est très supérieure à la dépense d'investissement du projet. Au demeurant, le rapport Quinet évoque explicitement des situations où Le PFRFP n'est pas à appliquer.

« Le recours possible à un coût fictif de rareté des fonds publics, en cas d'enveloppe budgétaire insuffisante... Bien évidemment ce PFRFP n'existe que si les fonds sont insuffisants pour réaliser tous les projets rentables ; si ce n'est pas le cas, il est nul, et il ne subsiste que le COFP. »

Il résulte donc de l'exposé ci-dessus que de se limiter au coefficient de majoration de 1,2 (20%) a pour effet de réduire le montant des dépenses consentis par les pouvoirs publics et à améliorer encore la comparaison de l'option de projet et de l'option de référence (option contrefactuelle).

3. DES IMPACTS POSITIFS POUR LES COLLECTIVITES LOCALES DE SEINE-SAINT-DENIS QUI NE SONT NI MESURES NI MENTIONNES.

Le rapport « Approfondir l'évaluation socioéconomique des projets immobiliers de l'enseignement supérieur et de la recherche »¹ rappelle qu'il n'y a pas une méthode unique reproductible, et généralisable, pour identifier et quantifier l'impact d'une construction ESR (enseignement supérieur et recherche) sur un territoire et confirme l'intérêt d'une approche multifactorielle. « Si l'évaluation socioéconomique doit reposer sur des éléments quantifiés, il revient au porteur de projet d'accompagner et d'expliquer ces calculs avec des éléments qualitatifs concernant : la stratégie de l'université ou de l'établissement de recherche, l'environnement socioéconomique, les contraintes, etc. »

L'évaluation socioéconomique consacre (page 39 et 40) quelques paragraphes aux coûts des aménagements urbains engagés par la communauté d'agglomération de Plaine Commune.

Il est dommage que ne soit pas mentionné l'impact positif de la réalisation du Campus Condorcet sur les collectivités locales du secteur, notamment Aubervilliers et Saint-Denis. En effet, l'implantation d'un tel Campus sur un ancien site industriel et dans un tissu économique fragile va apporter dans tous les domaines, humain, commercial, urbanistique, d'image ... des impacts positifs qu'atteste la charte signée en 2013 avec les collectivités territoriales inscrivant le Campus dans les objectifs du contrat de développement territorial et portant sa contribution au développement du territoire (dossier unique, page 26).

4. DES COÛTS OU BÉNÉFICES ABSENTS DU RAPPORT D'ÉVALUATION ET PAR CONSÉQUENT DU TABLEAU DE SYNTHÈSE CI-DESSUS PRÉSENTÉ SANS JUSTIFICATION.

Comme il convient, le rapport étudie les impacts de la phase d'investissement, les impacts pour l'environnement, les impacts pour les collectivités territoriales en phase d'exploitation, les gains de productivité liés à l'amélioration des conditions de travail.

Sur ce dernier point, le rapport ne traite pas des impacts pour les personnels administratifs, les enseignants et même les étudiants des modifications du temps de trajet domicile - travail engendrées par le projet du Campus Condorcet et la disparition des locaux parisiens. Or il n'est pas contestable que des modifications importantes des temps de trajet ont un impact sur les conditions de travail et sur la qualité de vie des personnes concernées : passer deux heures dans les transports ou 30 minutes chaque jour doit être identifié et si possible monétarisé.

¹ Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche, Premier ministre, France Stratégie, mai 2024, chapitre 3 « Intégration dans le territoire », pages 65 et 66.

Dans le cadre du dialogue entre les contre-experts et l'équipe de projet, une étude réalisée en 2019 intitulée « Étude d'impact du déménagement Condorcet sur les temps de transport des agents EHESS » nous a été communiquée.

Cette étude recense 380 agents pour la phase 2 et le calcul domicile-travail constaté en 2019 est établi en transports en commun ou à vélo à l'exclusion de déplacements en voiture ce qui constitue une restriction contestable pour certaines personnes (soit liée à un handicap, soit à un éloignement particulier). En moyenne, selon l'étude, les agents de l'EHESS mettront en moyenne 10 minutes de plus en transports en commun pour rejoindre le Campus Condorcet par rapport à leur lieu de travail parisien pour chaque voyage soit environ 20 minutes par jour. Cette étude bien qu'incomplète aurait pu être actualisée et améliorée à l'occasion de l'étude socioéconomique et d'élaboration du dossier unique. Les effectifs prévisionnels mentionnés dans le dossier unique concernent 1 300 à 1 600 élèves de masters par an et 1 000 à 1 100 doctorants pour des formations sur des courtes périodes. Il est vrai que l'estimation des impacts des déplacements pour ces publics est particulièrement difficile. En revanche pour les personnels administratifs, agents publics le plus souvent et pour les chercheurs enseignants, il aurait été pertinent de présenter une estimation des effets du déménagement et de la monétariser. Ainsi, selon le dossier unique 304 personnels administratifs relevant de l'EHESS et de la FMSH seront accueillis sur le Campus Condorcet. (A débattre si l'on avance un chiffre).

5. DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES REELLES MAIS DONT LA QUANTIFICATION PEUT S'AVERER OPTIMISTE A L'EXCES.

Ces performances sont décrites et estimées dans le rapport d'évaluation (pages 53 à 58) et dans le dossier unique (pages 48 à 50). L'étude de ces performances semble approfondie mais on doit toutefois observer que l'ampleur de ces performances et donc du montant des économies réalisées en phase d'exploitation repose en partie sur des moyens à mettre en œuvre qui ne dépendent pas seulement de l'Établissement public mais aussi des capacités locales de production de chaleur et de raccordement au gaz.

Selon les contre-experts les coûts relatifs aux investissements, au fonctionnement, au GER ou encore à l'environnement ne conduisent pas à des remises en cause significatives.

Sans préjudice des observations qui précèdent, le rapport d'évaluation retient une VAN SE du projet qui s'élève à 276 millions d'euros par rapport à l'option de référence 1 (contre-factuelle 1) et à 398 millions d'euros par rapport à l'option de référence 2 (contre-factuelle 2).

Le retour sur investissement qui en résulte, ROI-SE s'élève à 3 euros dans l'option contre-factuelle 1 et à 3,9 euros dans l'option contre-factuelle 2 (page 65 du rapport). Cette approche par la mesure du retour sur investissement suggère donc que l'opération pourrait générer pour chaque euro investi, une valeur collective entre 3 et presque 4 euros.

6. UNE ANALYSE DE SENSIBILITÉ ET UNE ANALYSE DES RISQUES QUI SONT PRÉSENTES DANS LE DOSSIER ET QUI SONT CONDUITES DE MANIÈRE SÉRIEUSE.

Le rapport d'évaluation socioéconomique produit des tests de sensibilité et des tableaux d'analyse des risques qui respectent dans une large mesure les indications du Guide de l'évaluation socioéconomique des investissements publics dans sa dernière version de 2023 qui consacre un

complément opérationnel G relatif à l'analyse de sensibilité et un complément opérationnel J relatif à une cartographie des risques.

La réalisation d'une analyse de sensibilité d'un projet se justifie par l'incertitude de certains paramètres. Tout projet s'appuie sur une information par nature incomplète. Certaines variables de l'évaluation sont issues de modèles qui ne donnent qu'une vision simplifiée de la réalité. Ainsi le Guide précise que l'analyse de sensibilité vise à permettre de déterminer si des variations des résultats présentés peuvent conduire à changer la conclusion de l'évaluation, par exemple en modifiant le signe de la VAN SE devenant négative.

Il convient donc de sélectionner les variables et paramètres critiques du modèle c'est-à-dire ceux dont les variations positives ou négatives par rapport aux valeurs utilisées comme meilleure estimation dans l'option de projet ont l'effet le plus important sur le résultat de l'évaluation (VAN SE, TRI SE ou autre).

Dans le complément opérationnel G évoqué ci-dessus, figure ainsi un tableau d'exemples de variations potentiellement critiques, notamment les variables touchant aux coûts d'investissement, aux coûts d'exploitation, aux prévisions de la demande et des recettes et aux avantages générés et aux valeurs tutélaires et de référence.

Le porteur du projet présente en page 66 et 67 du rapport son analyse de sensibilité. Les tests de sensibilité ont été réalisés sur les impacts socioéconomiques sur l'investissement bâtementaire, les recettes de la vente de l'immeuble du 54 bd Raspail, la valeur du diplôme (Master et Doctorat présenté séparément) et la valeur de la publication scientifique EHESS.

Les coûts d'investissement sont majorés dans la première hypothèse de 10%, dans la seconde hypothèse de 25%. La hausse de la valeur du master, du doctorat et de la publication scientifique de l'EHESS est réduite dans la première hypothèse de 25% et dans la seconde de 50%. Enfin les recettes tirées de la vente du bd Raspail sont réduites dans un cas de 50% et dans l'autre de 75 % ce qui constitue une décote très importante par rapport à la valeur estimée du bien.

En prenant le cas le plus défavorable qui combine tous ces facteurs, la VAN demeure positive.

La valeur générée serait supérieure de 43 millions d'euros pour le projet par rapport à la situation contrefactuelle 1 où l'EHESS garderait les mêmes ambitions que celles exprimées en option de projet, et de 165 millions d'euros par rapport à la situation contrefactuelle 2 où l'EHESS ne pourrait pas maintenir ses ambitions en termes d'accueil d'effectifs et resterait dans la situation actuellement constatée. Les contre-experts observent cependant que le test de sensibilité n'a pas porté sur les coûts d'exploitation du nouveau bâtiment ce qui est regrettable car les gains socioéconomiques du projet 6,6 millions d'euros par rapport à la situation contrefactuelle 1 et 2,4 millions d'euros dans la situation contrefactuelle 2 seraient réduits voir annulés sans cependant, il est vrai affecter de façon sensible les résultats de la VAN SE.

La cartographie des risques

L'analyse des risques est essentielle pour l'évaluation socioéconomique des investissements. Il est donc nécessaire de recenser et de caractériser tous les risques envisageables et ce, sur la totalité de la durée de vie du projet. Comme l'indique le complément opérationnel J du Guide, « cela suppose d'anticiper l'impact de ces risques sur les coûts comme sur les bénéfices attendus, de rechercher et de qualifier, lorsque cela est possible et a du sens, leur probabilité d'occurrence et enfin de les quantifier.

»

Une matrice des risques est fournie, l'analyse du risque doit systématiquement simuler l'impact des principaux risques sur la VAN SE et son calcul peut être réalisé en faisant des tests de sensibilité ce qui a été réalisé par le porteur de projet (cf. supra). Il s'agit des risques liés à la construction, à l'exploitation et à la maintenance du projet, les risques liés à la demande, les risques liés à l'offre et enfin les risques liés à l'évaluation c'est-à-dire à qualité des données et des modèles.

Le porteur de projet faisant référence au Guide présente sous forme de tableaux l'analyse de ces différents risques en distinguant la sévérité du risque, sa probabilité, son niveau et les mesures de maîtrise ou de réduction desdits risques.

Les risques liés à la construction sont considérés comme improbables ce qui est logique du fait de la réalisation de la première phase ainsi que des études déjà réalisées. Les risques en relation avec la réglementation environnementale sont aussi considérés comme improbables puisque la conception des futurs bâtiments vise précisément à inscrire l'opération dans une démarche « bâtiments durables franciliens et à optimiser les performances énergétiques et environnementales.

Les risques liés à la demande, que ce soit dans le sens d'une baisse d'activités et donc des effectifs ou en sens inverse une hausse allant au-delà des prévisions du l'option de projet sont identifiés comme très improbables et donc avec un niveau de risque faible. Il est souligné que la préprogrammation a été réalisée afin de satisfaire les besoins exprimés par les établissements. De plus, la phase 2 tient compte du retour d'expérience de la phase 1.

Les risques liés à l'offre sont aussi considérés comme faibles car le Campus Condorcet regroupe la majorité des forces de recherche.

Enfin les risques dus aux incertitudes d'évaluation distinguent à juste titre les données d'entrée à savoir les coûts de fonctionnement, de GER, d'efficacité énergétique... de celles des données relatives à la hausse de la valeur des diplômes ou à l'évolution des effectifs. Les données d'entrée sont considérées comme présentant un risque faible alors que la fiabilité des données d'ampleur présenterait un risque élevé. Pour réduire cette seule situation de risque élevé ayant une probabilité incertaine, le rapport souligne que lorsque des données n'étaient pas disponibles, des hypothèses « conservatrices » ont été retenues pour éviter une surestimation des gains et une sous-estimation des coûts. De surcroît, on peut faire observer que les tests de sensibilité ont été réalisés sur ces thèmes.

En conclusion de cette partie, les contre-experts considèrent que l'EPCC a traité avec prudence et sérieux cette partie de l'évaluation socioéconomique que constituent l'analyse de sensibilité et l'analyse des risques.

L'ANALYSE DU PROJET A L'AUNE DES ACTIVITES « CŒUR DE METIER »

6. DES LOCAUX RÉPONDANT A *PRIORI* AUX BESOINS D'ACCUEIL DES ETUDIANTS ET DOCTORANTS DE L'EHESS, UN USAGE LARGEMENT DEPENDANT D'UN MODELE PEDAGOGIQUE APPELE A EVOLUER

Le projet de nouveau bâtiment de l'EHESS sur le site d'Aubervilliers répond à la préoccupation du porteur de projet d'améliorer l'accueil et les conditions d'enseignement des étudiants de master(s) et de doctorat de l'école. D'emblée il convient d'indiquer que le nombre d'étudiants accueillis à l'horizon 2030 ne sera pas fondamentalement différent d'aujourd'hui estimés à 830 (hors doctorats) (données du rapport d'ESE page 27).

Deux priorités d'amélioration et donc d'efficacité des conditions d'accueil sont visées. En l'état 680 doctorants sont non hébergés dans les locaux de l'EHESS et les salles de cours sont en nombre et en structure inadaptées pour accueillir tout le public actuel. Il convient donc de répondre à ces deux besoins.

Au total ce sont 2 600 étudiants de master(s) et de doctorats qui seront accueillis et pourront travailler dans les locaux du site unique ainsi recomposé. Dans les réponses aux questions des contre experts il est fait état que de nouveaux séminaires seront proposés aux doctorants au long de leurs parcours.

Dans l'hypothèse où la nouvelle construction ne se réaliserait pas, l'EHESS devrait pour garantir sa capacité d'attractivité et améliorer l'efficacité de sa diplomation louer de nouvelles surfaces pour les loger. L'évaluation socioéconomique valorise les coûts de location associés.

L'EHESS se définit comme un établissement de recherche fondamentale en sciences sociales, fondé sur une forte décentralisation et assurant une liberté complète à ses enseignants-chercheurs. Cette importante liberté s'illustre par le nombre très important de séminaires ouverts.

Selon le rapport d'auto-évaluation transmis par l'EHESS, réalisé dans le cadre de la procédure d'évaluation par l'Hcéres², l'acquisition des outils et des méthodes de sciences sociales en son sein s'élabore à travers environ 900 séminaires de recherche et de formation, assurés par des enseignants-chercheurs de l'EHESS et des établissements partenaires (CNRS, INED, INSERM principalement). Le rapport ne précise pas qui prend la décision d'ouvrir un séminaire, ni sur quelle bases, disciplinaire ou pédagogique, celui-ci est ouvert ; il ne donne aucune indication du nombre moyen d'étudiant(s) par séminaire.

Ce modèle de formation n'est pas sans effet sur la nécessité de disposer de locaux en nombre et en taille adaptés. De ce point de vue le projet tel qu'exposé mise sur la réalisation de locaux adaptables au sens de modulables pour ce qui est du nombre d'étudiants et adaptables aux méthodes pédagogiques innovantes (salles équipées pour un enseignement proactif et collaboratif en lien avec la pédagogie inversée, ou encore la télé-présence pour ne prendre que ces exemples). La modularité des espaces sera donc *a priori* un plus que les usages réels devront vérifier.

En l'état du projet le futur bâtiment de l'EHESS accueillera, 23 salles d'enseignement pour 515 places étudiants et celui de l'EPHE huit salles. Ces disponibilités nouvelles ne sont néanmoins pas mises en perspective directe avec leur capacité et leur adaptabilité à servir le modèle pédagogique actuel qui est d'ailleurs probablement appelé à évoluer. Ce point aurait probablement mérité quelques précisions. En effet les prévisions d'occupation doivent tenir compte du nombre total d'étudiants mais aussi de la façon dont l'occupation se fait et les locaux s'adaptent au nombre effectif de participants.

De son côté le rapport d'évaluation socioéconomique énonce que le projet de phase 2 a pour objectif de « favoriser l'échange entre chercheurs, doctorants et mastérants des différents établissements » et « faciliter la participation à la vie et à la dynamique du Campus Condorcet à travers la mutualisation et la mise en réseaux de certains espaces » .

Cela renvoie à la question de la stratégie de travail en commun entre établissements accueillis sur le campus Condorcet et du partage de salles entre établissements.

² École des Hautes Etudes en Sciences Sociales (EHESS), Rapport d'autoévaluation, juin 2023, Haut Conseil de l'évaluation de la recherche et de l'enseignement supérieur (Hcéres)

En l'état, aucun document transmis aux contre-experts ne vient formaliser les axes ou priorités d'utilisation commune des futurs locaux.

Là encore, si les bénéficiaires sont aisément identifiables et qualifiables, des précisions sur l'adéquation des locaux au modèle pédagogique actuel ou à venir et sur la possible utilisation partagée entre établissements n'auraient pas été inutiles.

7. UNE AMELIORATION DES RESULTATS DE LA RECHERCHE MONETARISEE, UNE STRATEGIE SUR SITE À PRÉCISER

Le Campus Condorcet et ses membres ont pour ambition de soutenir toutes les approches et les pratiques de recherche, de formation et de valorisation au sein des sciences humaines et sociales.

Parmi les atouts identifiés du projet de Condorcet 2, figure l'amélioration de la recherche en sciences sociales s'appuyant à la fois sur la visibilité du nouveau campus, le confort et les opportunités d'échanges sur un même lieu entre équipes et établissements.

Il est attendu une hausse du nombre de chercheurs, une augmentation du nombre de publications et une valeur accrue de chacun d'eux. La monétarisation permet d'estimer à terme un gain situé entre 44,6 M€ et 135,4 M€

Ces calculs se fondent selon l'agence Cityzing sur les ambitions « qualitatives » exprimées par le Campus Condorcet et l'EHESS et la FMSH.

Selon les précisions données à la contre-expertise, les synergies entre chercheurs et les meilleures conditions de travail permettront une hausse de 2% de la valeur des publications EHESS, cette hausse étant progressive sur cinq ans, car l'impact positif des conditions de travail est diffus.

Parallèlement pour les publications scientifiques de EHESS, est fait l'hypothèse d'une hausse du nombre (2%) et de la valeur des publications (2%) de la FMSH, liées aux synergies entre chercheurs et aux meilleures conditions de travail.

Une hypothèse raisonnable faite *a minima* en l'absence d'autres éléments objectivant les progrès faitset les partenariats à venir

Il convient, ici, de noter que les priorités en matière de recherche de l'établissement sont fondées sur des choix qui ne sont, en l'état, pas complètement formalisés.

Selon le rapport d'autoévaluation de l'EHESS ³ cette stratégie repose en l'état sur l'implication renforcée dans l'EPCC, présenté, avec le CNRS, comme le partenaire principal de l'établissement. En l'état, ces choix sont présentés de façon générale, sans toutefois que des exemples concrets ne soient donnés de cette coopération sur le nouveau site d'Aubervilliers.

Le document unique d'évaluation socioéconomique ne fait aucune référence à une stratégie de recherche de l'établissement avec un bilan passé y compris portant sur les progrès récents déjà réalisés avec la présence d'une partie des équipes sur le site ni des projets en cours liés à cette même présence même cités à titre indicatif.

³ École des Hautes études en sciences sociale (EHESS), Rapport d'autoévaluation, juin 2023, Haut Conseil de l'évaluation de la recherche et de l'enseignement supérieur (Hcéres)

Un bilan sommaire des publications et partenariats nouveaux par grand domaine disciplinaire, par base de données recensant les revues scientifiques des SHS, selon des critères de langue ou de type de publication (articles, chapitres dans un ouvrage) précisant là où des « progrès » sont attendus et ont déjà produit des effets aurait peut-être permis d'approcher, à défaut d'objectiver, là où les prévisions d'amélioration étaient les plus fondées.

De son côté la FMSH dispose d'une maison d'édition et d'un service de diffusion. Elle pilote une plateforme audiovisuelle Canal-U initiée par le ministère de l'Enseignement supérieur et de la recherche. La venue de la Fondation sur le site d'Aubervilliers constitue donc une opportunité de renforcer la visibilité de la production scientifique éditoriale française et francophone en sciences humaines et sociales (SHS). La Fondation a exprimé l'ambition de travailler davantage avec les universités d'ores et déjà présentes sur le site à savoir les Universités Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 3 Sorbonne Nouvelle, 8 Vincennes-Saint-Denis, et 10 Paris-Nanterre. Pour cela elle entend déterminer une trajectoire partenariale dont les grandes lignes, si elles existent sur le principe, ne sont ni arrêtées ni formalisées. Les contre-experts ne peuvent qu'attirer l'attention de l'EPCC, de l'EHESS, des universités et de la FMSH sur l'intérêt d'une action concertée dont les bénéfiques, en l'état non quantifiables, serviront les travaux de recherche en SHS pour l'ensemble des acteurs présents sur le site mais aussi d'autres universités et maisons d'éditions universitaires dont le FMSH assure la diffusion.

IV. LES POINTS D'ATTENTION ET RECOMMANDATIONS DE LA CONTRE-EXPERTISE

8. MIEUX VALORISER LA DIPLOMATION AU SEIN DE L'EHESS (S)

L'investissement dans l'enseignement supérieur est considéré comme générant de nombreux bénéfiques privés et publics.

D'une part les étudiants diplômés auront des revenus plus élevés et une meilleure insertion sur le marché du travail. Selon les études disponibles, une année d'études supplémentaires générerait 14 % de revenus supplémentaires. Cette augmentation n'est, il est vrai, pas uniforme entre diplômes et spécialités d'obtention de ces derniers.

Il convient aussi de noter que le niveau d'éducation entraîne une hausse des indicateurs de santé et de l'espérance de vie, « ce qui se répercute sur le bien-être et la satisfaction dans la vie »⁴.

D'autre part, il est possible d'identifier et de calculer des bénéfiques publics tels que l'augmentation du PIB et une croissance des recettes fiscales liées à l'évolution positive des revenus privés.

Le rapport « L'évaluation socioéconomique des projets immobiliers de l'enseignement supérieur et de la recherche », France Stratégie 2019, demande logiquement au porteur de projet de valoriser la

⁴ Voir Van Kippersluis H., O. O'Donnell et E. Van Doorslaer (2011) : « Long-Run Returns to Education: Does Schooling Lead to an Extended Old Age? », *Journal of Human Resources*, vol. 46, n° 4, pp. 695-721 et Lleras-Muney A. (2005) : « The Relationship Between Education and Adult Mortality in the United States », *The Review of Economic Studies*, vol. 72, n° 1, pp. 189-221, cités par Gabrielle Facka et Élise Huillery « Enseignement supérieur : pour un investissement plus juste et plus efficace, Les notes du conseil d'analyse économique, n° 68, Décembre 2021

diplomation et de donner des précisions sur les données relatives aux échecs et redoublements⁵ ; il s'agit de calculer le bénéfice socioéconomique d'un diplôme (BSED). Pour ce faire, il propose un référentiel, dans lequel le BSED inclut le bénéfice privé et le bénéfice public lui-même composé du bénéfice socio fiscal et des externalités.

Le dossier unique d'évaluation socioéconomique et de labellisation du projet « Condorcet » phase 2 fait état de la valeur des diplômes pour les étudiants et les financeurs.

Il établit le calcul de la valorisation de la diplomation de la façon suivante.

1 Il rappelle que l'assiette du calcul socioéconomique se fait sur la base des doctorants qui soutiennent leur thèse chaque année. Prenant pour appui les 1 100 doctorants EHESS inscrits dans l'année, il énonce qu'une partie est diplômée avant six ans, une partie est diplômée après 6 ans et que les autres abandonnent. Retenant l'hypothèse que sur l'ensemble des 1 100 doctorants EHESS inscrits dans l'année t, une partie se diplôme en cinq ans, une autre partie se diplôme en sept ans et le reste abandonne entre l'année d'inscription et la 5^{ème} année, l'évaluation fait l'hypothèse que le nombre de thèses soutenues en 6 ans équivaut à 1 019 thèses, ce qui correspond à 170 thèses par an en moyenne.

2 Vient l'étape de la monétarisation avec une identification des bénéfices socioéconomiques (sans externalités) des diplômes allant de Bac+2 au doctorat estimé sur 46 années (durée d'une carrière professionnelle) depuis l'entrée en formation, constituant un différentiel positif par rapport à une personne qui aurait un niveau de diplôme inférieur, plus élevés de 137 843€ (2024) en 2023 que ceux générés par une personne qui n'aurait pas fait d'études supérieures. En est déduit qu'un niveau de diplôme à Bac+5 générerait 113 248€ (2024) de plus qu'un Bac+3 en 2024 et qu'un niveau de doctorat générerait 340 185€ (2024) de plus qu'un Master recherche en 2024.

3 Finalement le projet permettrait un gain socioéconomique de 25,1 millions d'euros (contrefactuel 1) à 114,9 millions d'euros (contrefactuel 2) liée à la hausse de la diplomation des doctorants selon le l'hypothèse prise en compte⁶.

Il s'agit, ici, d'une valorisation utile même si elle doit être prise avec une certaine précaution. En effet, il apparaît que le calcul d'un revenu permanent ne peut être entièrement déconnecté du coût de la formation, du type de diplôme et de la spécialité dans laquelle il a été obtenu. Il y a une forte corrélation positive entre le coût de la formation et le revenu mais aussi des rendements très variables selon les spécialités, et ce, à diplôme équivalent⁷.

Selon les études économétriques réalisées certains masters en sciences humaines et sociales peuvent générer moins de revenus permanents qu'un diplôme de DUT -BTS obtenu dans le champ des sciences mathématiques-ingénierie- sciences et technologies de l'information et de la communication. Il ne s'agit nullement de minorer les bénéfices de la connaissance dans un des deux champs mais bien de signaler des écarts de revenus qu'une approche globale peut ne pas prendre en compte. Les bénéfices

⁵ La méthode recommandée pour estimer les bénéfices socioéconomiques de diplôme repose sur un travail d'estimation ad hoc effectué par le pôle économie de l'Edhec, en ce sens Chéron A. et Courtioux P. (2018), « Les bénéfices socioéconomiques des diplômes du supérieur », Position Paper, EDHEC Business School, mai.

⁶ Le contrefactuel 1 pose le maintien des projections d'effectif par rapport à l'option de projet, entraînant des coûts supplémentaires de location et /ou d'aménagement. Le contrefactuel 2 retient l'hypothèse de l'impossibilité d'accueil des effectifs projetés et l'absence de surcoûts de location et /ou d'aménagement.

⁷ Gabrielle Facka et Élise Huilleryb « Enseignement supérieur : pour un investissement plus juste et plus efficace, Les notes du conseil d'analyse économique, n° 68, Décembre 2021

mesurés ne sont pas une mesure mécanique des compétences et connaissances acquises mais le révélateur de marchés différents avec leurs déséquilibres.

Il y a d'ailleurs un enjeu qui s'attache à mieux connaître à la suite de la diplomation l'insertion professionnelle des titulaires d'un master et d'un doctorat en sciences humaines et l'adéquation d'un parcours long à des tâches de conception et d'encadrement dans des secteurs d'activité différents.

Il y a lieu, ici, de considérer que l'approche suivie par l'évaluation socioéconomique aurait pu utilement être complétée par un objectif d'amélioration de la diplomation, des marges de progrès étant *a priori* possibles.

Selon le rapport d'évaluation des formations de 2^{ème} cycle de l'EHESS (établi au titre de la procédure d'évaluation par l'HCERES⁸), les taux de réussite en M1 sont passés de 90 % en 2019-2020 à 77 % en 2021-2022 sans que cette baisse ne soit étudiée, et en M2, les taux de réussite varient entre 70 % et 78 % (avec toutefois une interrogation sur la comptabilisation des étudiants (le total des effectifs ayant validé tous les crédits ECTS de la formation, des redoublants et des retours de césure, étant parfois supérieur à l'effectif des inscrits dans la formation). Le même rapport note que l'offre de formation souffre d'un défaut de pilotage centralisé et/ou, à tout le moins, d'un manque de communication entre les services centraux et les équipes pédagogiques, qui se traduisent par l'insuffisance de l'approche par compétences, du processus d'amélioration continue (évaluation des enseignements par les étudiants, conseil de perfectionnement), de l'accompagnement des étudiants à l'insertion professionnelle et à la réussite, du suivi du parcours des étudiants.

Le dossier unique n'évoque pas de son côté, d'objectif de progression de la diplomation qui serait de nature en augmentant le nombre de diplômés à faire évoluer positivement la valeur de celle-ci⁹.

En passant de 77 % à 85 % voire à 90 % le taux de réussite en master 1 ou de 70 % à 80 % voire 90 % le même taux pour le master 2, la valeur de la diplomation serait meilleure et l'efficacité des résultats de l'enseignement mesuré à cette aune, même si elle n'est pas uniforme, améliorée et des bénéfices supplémentaires attendus.

Les contre-experts appellent donc l'attention de l'EHESS sur l'importance de fixer des objectifs d'amélioration de la diplomation et de l'accompagnement en matière de professionnalisation.

⁸ Rapport d'évaluation du bilan du 2^{ème} cycle, École des hautes études en sciences sociales – EHESS, Campagne d'évaluation 2023-2024, VAGUE D, 2023 ?

⁹ Cette observation va dans le sens des constats opérés et des préconisations faites par le rapport « Approfondir l'évaluation socioéconomique des projets immobiliers de l'enseignement supérieur et de la recherche », au terme desquels les méthodes de calcul économique permettent d'illustrer et de mettre en valeur l'intérêt de la diplomation dans les choix d'investissement qui se posent au décideur public et l'identification des mécanismes par lesquels passe « réellement » la diplomation conduit à décrire avec plus de précision les conséquences d'un projet, et à « **trouver les actions permettant d'en améliorer l'efficacité** » (souligné par les contre experts), , Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche, Premier ministre, France Stratégie, mai 2024, chapitre 1 « Réussite étudiante », page 21.

9. L'ATTENTION A PORTER AUX FONCTIONS SUPPORT SUR LE SITE COMMUN DE L'EPCC, AUX COUTS PEDAGOGIQUES ET A LA COORDINATION AU SEIN D'UNE GOUVERNANCE UNIQUE

Le modèle économique de partage des coûts de fonctionnement, de maintenance, d'utilisation des locaux et des problèmes posés à tous les occupants du site que constituera Condorcet (phase 1 et phase 2) n'est pas explicité ni détaillé.

1. LES FONCTIONS SUPPORT

Plusieurs fonctions comme l'accueil, le gardiennage et la sécurité, l'entretien, voire la maintenance, mais aussi la reprographie ou certaines fonctions des systèmes d'information constituent des fonctions support à la réalisation des activités principales spécialisées de chaque établissement. Elles concernent des métiers qui ne sont pas le cœur de l'établissement à proprement parler mais permettent le développement de leurs activités principales. A ce titre ces fonctions peuvent varier d'un établissement ou organisme à l'autre ; en tout cas un partage ou une mutualisation entre établissements auront un impact sur la part des ressources humaines qui y sont affectées et donc sur les charges de fonctionnement de chacun d'entre eux.

Dans le cas du regroupement de ces établissements sur un même site, avec des locaux partagés, la question d'un regroupement fonctionnel voire d'un partage de l'organisation ou des coûts, sans même aller jusqu'à une mutualisation des dits services, peut logiquement être posée.

Les entretiens menés avec la direction de l'EHESS ont permis, il est vrai, de préciser les choses. Selon le directeur général des services, les fonctions support de l'école seront rassemblées sur un site. Une évolution des métiers actuellement faits par ses collaborateurs pourra être envisagée en tenant compte des opportunités de mutualisation d'activités avec les services de l'EPCC.

S'est aussi imposée l'idée qu'un travail devait être mené entre établissements composantes de l'EPCC en tenant compte du fait que l'EHESS serait l'établissement qui aurait le plus des locaux propres, serait aussi le plus gros utilisateur des services sur place. Les établissements participant à l'EPCC n'ont, en effet, pas les mêmes besoins ni les mêmes moyens. Ainsi l'EHESS a rappelé qu'elle avait des besoins "propres " par rapport à son modèle pédagogique impliquant par exemple la maîtrise de certaines fonctions dans le domaine de l'e-enseignement, de la vidéo et ou du télé-enseignement. En creux, l'établissement n'entend pas laisser l'EPCC décider seul de priorités dans la mise à disposition des ressources support.

La préoccupation d'une réflexion en amont sur les conditions d'exploitation des locaux a été exprimée par la direction de la FMSH rencontrée par les contre-experts. En l'état si la Fondation gère trois bâtiments avec des spécificités et contraintes propres, elle est favorable à ce que certaines fonctions support relevant de la logistique, comme la sécurité, la maintenance ou encore la restauration puissent être partagées ou mutualisées lui donnant alors une perspective à terme sur la part de ses ressources notamment humaines à y consacrer.

De plus, les marchés publics à passer devront tenir compte de ces considérations.

Un groupe de travail a ainsi été mis en place qui devrait rendre ses recommandations en septembre 2024. En l'état il n'y a pas encore d'élément formalisé.

Le choix de réaliser l'opération en maîtrise d'ouvrage publique (selon la loi MOP) est défendu et justifié dans le dossier unique mais fait l'objet d'une forte réserve dans l'avis émis par la CNIP lors de la labellisation. Ainsi dans l'analyse de la DIE figurent les observations suivantes : " le montage en loi MOP ne paraît pas être le plus adapté pour respecter le budget, le calendrier et les objectifs de performance énergétique présentés, s'agissant d'un projet de construction neuve. Un marché de conception-réalisation aurait été plus sécurisant sur ces aspects et aurait également permis de mutualiser les contrats d'exploitation-maintenance à l'échelle du campus, comme souhaité par l'EPCC..." L'expérience acquise par l'EPCC dans la conception et la réalisation de la phase 1 ainsi que l'appui apporté par l'EPAURIF dans le projet de phase 2 sont des gages de sérieux qui ne permettent pas aux contre-experts de critiquer le choix juridique de l'EPCC.

Toutefois, les contre-experts appellent l'attention du maître d'ouvrage sur les conséquences de ce choix en matière organisationnelle et de l'exploitation du site. En effet la majeure partie (les deux tiers) de la phase 1 du campus Condorcet a été réalisée par le groupement privé Sérendicité en partenariat public-privé (PPP). Ce PPP comprend :

- le siège de l'INED et l'ensemble de ses activités;
- un pôle de recherche et de formations mutualisé;
- un pôle de service qui rassemble les locaux de l'EPCC, l'Hôtel à projets et le pôle international constitué du centre de colloques et de la maison des chercheurs.

L'exploitation-maintenance du campus relèvera donc d'entités juridiques différentes et de procédures juridiques différentes en fonction des différents locaux. Une telle situation peut avoir des conséquences négatives et coûteuses si les acteurs responsables de leur domaine d'exploitation ne se coordonnent pas de façon efficace. Une forte recommandation au porteur de projet est donc d'organiser cette coordination de façon formalisée, c'est une condition pour éviter des dépenses inutiles, voire des incidents fâcheux. Cette recommandation se relie à la question de la gouvernance du campus évoquée ci-dessous.

2. LES FONCTIONS PEDAGOGIQUES ET D'ENCADREMENT ETUDIANT

Parallèlement le document unique d'évaluation socioéconomique s'intéresse quasi-exclusivement au coût de fonctionnement du futur bâtiment alors même que les charges d'exploitation de l'École pourraient croître à raison des coûts de formation et d'encadrement d'étudiants et de doctorants plus nombreux.

A la suite de l'observation des contre-experts sur ce point, Citycing a estimé que d'après les projections faites par l'EHESS dans le cas où le projet se réalise (face au contrefactuel 2), l'effectif des enseignants chercheurs augmenterait de douze enseignants-chercheurs supplémentaires à compter de 2031, et ce, par rapport à la situation actuelle.

Le coût supplémentaire de formation et d'encadrement des nouveaux étudiants serait alors égale à 649 368€ (valeur 2024) par an par rapport au contrefactuel où l'EHESS ne maintiendrait pas ses projections en termes d'effectifs. La VAN de ce coût, sur 30 ans d'évaluation serait égale à 8 389 632€ (valeur 2024).

De son côté la direction de l'EHESS n'a pas validé le schéma d'une augmentation du nombre d'enseignants estimant qu'il y aura seulement une mise à niveau dans l'attribution de contrats doctoraux et le recours aux ATER, l'objectif étant de passer de 39 à 48 postes de ce type.

Cette question même si elle n'est pas centrale dans le calcul de la VAN mérite une attention aux regards des enjeux de l'adaptation des ressources enseignantes et de leur financement sur le terme à compter la relocalisation complète de l'EHESS sur le site d'Aubervilliers.

3. UNE GOUVERNANCE A ADAPTER AUX ENJEUX OPERATIONNELS

En miroir le volet gouvernance est interrogé. En effet, il convient que les conditions de l'exploitation entre institutions membres de l'EPCC soient clairement définies et que la gouvernance au quotidien soit adaptée aux questions à traiter.

Les contres experts invitent l'EHESS en y associant la FMSH, les autres établissements de l'EPCC et ce dernier à déterminer le cadre pertinent à une exploitation commune de services partagés et à la commande de biens et de prestations en tenant compte des besoins propres de chaque membre sur le site. Il apparaît aussi indispensable d'y associer, dans le respect des règles juridiques qui s'imposent à chaque acteur, le groupement Sérendicité qui est chargé de l'exploitation-maintenance de la plus grande partie de la phase 1 dans le cadre d'un partenariat public-privé

10. LA VIE ETUDIANTE (LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE, LE LOGEMENT - AVEC UNE OBSERVATION SUR L'HOTEL..., LE LOGEMENT, LA VIE ASSOCIATIVE L'ACTIVITE PHYSIQUE ET SPORTIVE, ...) UN ENJEU INSUFFISAMMENT PRIS EN COMPTE (/ RECOMMANDATIONS GT FRANCE STRATEGIE, ATTRACTIVITE, L'ACQUIS DU CAMPUS SACLAY)

Le groupe de travail mis en place par le MESRI , le SGPI et France stratégie et ayant reçu mission d'approfondir l'évaluation socioéconomique des projets immobiliers de l'enseignement supérieur et de la recherche »¹⁰ a considéré dans les observations finales de son rapport , rendu en mars 2024, qu'il y a « consensus pour affirmer le rôle et l'importance des conditions de vie tant sur la réussite et l'insertion professionnelle des étudiants que sur leur environnement socio- économique proche ». Parmi ces conditions favorables le groupe inclut le logement, les transports, la restauration, le bien-être/santé, ...).

Trois éléments de ces conditions de vie ont retenu l'attention des contre experts au cas du projet Condorcet 2.

1. LE LOGEMENT

Il n'existe pas de projet de construction de logements étudiants permettant de répondre aux besoins des étudiants qui vont venir étudier sur le site d'Aubervilliers.

Les responsables de l'école et du campus ont évoqué l'existence à terme d'un projet de 5 000 logements à venir sur la commune d'Aubervilliers.

Ce projet ne garantit pas, néanmoins des logements en nombre et en structure adaptés aux besoins.

Le sujet du logement concerne au moins autant les personnels de l'EHESS et de la FMSH, notamment les personnels administratifs. L'étude citée précédemment des effets des déplacements domicile-

¹⁰ Direction Générale de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle, France Stratégie, Secrétariat Général pour l'investissement,

travail démontre un allongement moyen des temps de trajet du relogement sur le Campus Condorcet par rapport aux sites parisiens. Dès lors se pose la question de savoir si tous les « personnels permanents », quel que soit leur statut (fonctionnaires, contractuels de droit public ou contractuels sous statut privé) pourront ou voudront aller travailler sur le site d'Aubervilliers.

Lors de la rencontre avec la direction générale de l'EHESS, il a été précisé aux contre-experts que l'intention de l'École n'était pas de tenter de contraindre des personnels qui ne le voudraient pas à venir sur le Campus. Une estimation portant sur 30% des effectifs pouvant choisir de ne pas rejoindre la future localisation a été mentionnée comme possible.

D'ici à 2030/2031, l'EPCC et l'EHESS et la FSMH ont assurément le temps d'anticiper cette question à l'occasion des mutations et remplacement des agents. Mais s'il paraît clair qu'il faut le plus possible réduire le risque de refus ou, après installation sur le site, de départ par démission ou obtention d'une mutation. l'une des voies à explorer consiste à pouvoir faciliter le logement de certains agents notamment (mais pas exclusivement) dans le logement social.

Les contre-experts appellent l'EPCC à engager des actions en la matière. Il faut bien sûr identifier le nombre et la nature des logements, le logement d'un étudiant pour une durée déterminée ne répondant pas aux mêmes caractéristiques qu'un logement de trois ou quatre pièces pour une famille. L'action à conduire implique de se rapprocher des différentes collectivités publiques (État qui dispose du contingent préfectoral, communes et EPCI de Plaine-Commune), des bailleurs sociaux, du centre régional des œuvres universitaires (CROUS) en vue de négocier des droits de réservation le moment venu.

On peut rappeler ici que les bénéficiaires des réservations de logements sociaux peuvent être l'État, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les EPCI... Envisager en amont des projets à venir des modalités de réservation de logements permettant aux étudiants et aux personnels des établissements de pouvoir accéder à un service de logement de proximité, abordable et de qualité semble un enjeu important pour pleinement réussir le relogement sur le site d'Aubervilliers.

4. LA VIE ASSOCIATIVE

Dans son rapport d'auto-évaluation réalisé dans le cadre de la procédure d'évaluation par l'HCÉRES¹¹, l'EHESS détaille ses efforts pour une meilleure vie étudiante. Elle fait état de la création d'un poste de chargé de mission à la vie étudiante et donne, entre autres, des exemples de partenariats mis en place depuis 2018, concernant le campus Condorcet et proposant des activités culturelles et sportives. Le rapport ne donne pas d'indication sur le nombre d'étudiants concernés ou impliqués par les actions proposées et ne détaille pas la façon dont sur le site sont organisés des espaces en fonction des besoins et attentes des étudiants.

De leur côté les contre-experts ont pu constater que sur le site actuel le local s'apparentant au seul lieu d'accueil dédié, offrant des places de détente et des opportunités de travail individuel, avec une possibilité de se restaurer librement, était de taille modeste et ne permettait des échanges et interactions sociales que pour quelques étudiants. Le projet soumis à la contre-expertise ne détaille d'aucune façon un projet avec plusieurs lieux de cette nature.

¹¹ École des Hautes Etudes en Sciences Sociales (EHESS), Rapport d'autoévaluation, juin 2023, Haut Conseil de l'évaluation de la recherche et de l'enseignement supérieur (Hcéres), pages 50 et 51.

Les contres experts invitent l'École et l'établissement Condorcet à prendre en compte le besoin de lieux adaptés aux activités de détente des étudiants et à celles de leurs associations.

5. LES ACTIVITES PHYSIQUE ET SPORTIVE

Le ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation, le SGPI et France stratégie avaient mis en place en 2022 une Groupe de travail en vue d'améliorer l'évaluation socioéconomique des projets immobiliers de l'ESR¹². Ce groupe a rendu son rapport en 2024, il rappelle que les habitudes, les routines, mais également les conditions de vie semblent liées à la réussite des étudiants¹³. Ainsi la fréquentation d'équipements et de locaux destinés à la vie étudiante est associée à une probabilité plus élevée de réussite (Gruel, 2002 ; Danbert et al., 2014) notamment lorsque l'étudiant fréquente assez régulièrement une bibliothèque universitaire ou les salles de sports de l'université par exemple.

Sur le site visité par les contre-experts, il n'y a pas de salle de sports et le seul équipement extérieur est un terrain de basket situé en bout de campus. De façon évidente, il n'y a pas d'espaces dédiés suffisants, de service coordonnateur d'activités physiques ou sportives ouvertes aux étudiants du campus, ni d'ailleurs aux enseignants-chercheurs et autres catégories de personnels.

Les jeux olympiques de Paris 2024 ont mis en évidence l'importance du sport dans le parcours de nombreux étudiants, et l'attractivité d'universités pour concilier études et pratiques sportives de haut niveau. Selon un bilan post Jeux Olympique il apparaît que les universités américaines ont remporté 330 médailles pour 26 pays à Paris 2024 dont 9 pour la France¹⁴. Selon le décompte fait, les écoles de la National Collegiate Athletics Association ont envoyé plus de 1 200 étudiants-athlètes anciens, actuels et entrants représentant plus de 100 pays différents aux Jeux Olympiques de Paris. 272 d'entre eux ont remporté 330 médailles pour 26 pays.

Par ailleurs un rapport de Association nationale des étudiants en sciences et techniques des activités physiques et sportives (ANESTAPS) et de l'Observatoire national de l'activité physique et de la sédentarité (ONAPS) « Enquête Pratique d'Activités Physiques et Sportives à l'Université » notait en 2022 que la pratique de ces activités nécessitait une adaptation de l'offre aux besoins des étudiants (temps, places, horaires, matériel), des espaces d'échanges et de lien social vis-à-vis de l'activité physique mais aussi une adaptation des formations. Elle ajoutait « le développement des infrastructures en accès libre constitue un réel enjeu dans la démocratisation du sport », insistant sur la nécessité d'élargir les horaires d'accès aux infrastructures et de développer des équipements en accès libre sur les campus, l'enjeu étant d'intégrer le sport au quotidien des étudiants. Le même rapport notait que ces conditions relèvent d'opérateurs multiples, publics comme privés, dont les intérêts et les missions ne couvrent généralement pas la totalité des problématiques, alors même qu'il y a peu de structures de coordination institutionnelles.

¹² <https://www.strategie.gouv.fr/publications/approfondir-levaluation-socioeconomique-projets-immobiliers-de-lenseignement-superieur> ; Rapport « Approfondir l'évaluation socioéconomique des projets immobiliers de l'enseignement supérieur et de la recherche », mars 2024

¹³ Rapport « Approfondir l'évaluation socioéconomique des projets immobiliers de l'enseignement supérieur et de la recherche », mars 2024

¹⁴ In « Décideurs du sport », <https://patrickbayeux.com/actualites/les-universites-americaines-ont-remporte-330-medailles-pour-26-pays-a-paris2024-dont-9-pour-la-france/>

Il ne s'agit pas ici de considérer que le site d'Aubervilliers doit offrir un environnement et des équipements de compétition de niveau international mais bien de rappeler que l'attractivité d'un campus est un tout et, aujourd'hui plus qu'hier, la perspective de permettre aux étudiants de masters et de doctorat de pratiquer une activité physique et sportive est un objectif universitaire d'intérêt général

En effet le constat a été établi que chaque année des étudiants partaient à l'étranger à la recherche d'une formation combinant performances sportive et intellectuelle. Un investissement du type et du niveau du campus Condorcet devrait répondre concrètement ou budgétairement à telle préoccupation. Trop souvent enseignement supérieur et sport de haut niveau ne sont pas mis en perspective en France¹⁵.

L'accès à des équipements permettant une activité physique ou la pratique d'un sport sur site ou à proximité est une préoccupation à avoir pour les étudiants mais bien évidemment aussi pour l'ensemble des personnels travaillant sur le site de l'EPCC. Ce sera ainsi le cas des agents de l'EHESS et de la FMSH qui y seront accueillis à l'horizon de 2030. Comme cela été souligné par un interlocuteur des contre-experts, cela peut être un facteur d'attractivité pour les collaborateurs amenés à venir y travailler.

Dans ces conditions les contre experts ne peuvent qu'inviter l'EHESS et l'établissement Condorcet à prendre l'attache des collectivités territoriales et des acteurs publics et privés dédiés au développement des sports sur le territoire pour envisager la mise à disposition d'activités et d'équipements ouverts aux étudiants.

Les développements qui précèdent sur les espaces sportifs valent aussi dans une certaine mesure pour les espaces verts dont la superficie semble réduite alors qu'ils constituent en règle générale une caractéristique de la vie d'un campus à l'instar du plateau de Saclay et de l'École Polytechnique à laquelle fait référence les auteurs du rapport unique.

Les campus Français sont divers. Leur variété résulte de l'histoire des universités, de la taille, des ressources et de la localisation, dans, hors ou à la périphérie de ces dernières ou encore de l'urbanisation qui les ont accompagnées. Au-delà de cette diversité, le constat est fait qu'un campus répond aujourd'hui à la possibilité pour étudiants, enseignants et personnels de rester après les cours pour travailler, échanger et pouvoir y disposer à proximité de services de la vie courante ou encore de loisirs. Dans ces conditions, il est nécessaire de penser en amont de la seule réalisation de bâtiments universitaires un agencement d'espaces bâtis et paysagers recevant diverses activités complémentaires et favorables à la réussite étudiante.

¹⁵ Voir dans ce sens « Haut niveau JO de Paris 2024 : dans les facs américaines, «on ne se limite pas aux performances sur le terrain», Libération, 16 février 2024 https://www.liberation.fr/sports/jeux-olympiques/jo-de-paris-2024-dans-les-facs-americaines-on-ne-se-limite-pas-aux-performances-sur-le-terrain-20240216_MGE2AAMMOREQXDIGVY3SRJYZ2Y/?redirected=1 ou « Les universités américaines, eldorado des sportifs de haut niveau français », Le Figaro, 6 août 2024 <https://www.lefigaro.fr/international/les-universites-americaines-l-eldorado-des-sportifs-de-haut-niveau-francais-20240806>

En 2019 le préambule du référentiel immobilier de l'enseignement supérieur et de la recherche ¹⁶ l'a bien résumé « outre leur impact urbain non négligeable, s'agissant de leur emprise foncière, les établissements sont également concernés par le logement, les transports, la culture et les enjeux « d'image » du territoire au niveau national comme international. L'université n'est plus considérée uniquement comme un équipement, mais comme un réel lieu de vie, un acteur de la ville et des territoires où la notion de campus se concrétise ».

Dans ces conditions l'évaluation socio-économique doit pouvoir approcher et appréhender les projets immobiliers de l'ESR dans cette nouvelle logique et les travaux sur l'évaluation socioéconomique (ESE) des dits projets immobiliers envisager la réalisation des constructions immobilières dans une logique de véritables campus permettant aux étudiants de concilier études et recherche avec des activités physiques, sportives et culturelles. Ce pourrait être l'objet d'un travail d'approfondissement de l'ESE sur les projets immobiliers universitaires mené par le ministère de l'enseignement supérieur et France Stratégie.

V. CONCLUSIONS

L'évaluation socioéconomique (ESE) du projet immobilier de relogement des sièges de l'EHESS et de la FMSH sur le site d'Aubervilliers dit de phase 2 du campus Condorcet, telle que présentée dans le document unique, a été menée de façon rigoureuse. L'analyse des impacts tant en termes de bénéfices que de coûts socioéconomiques a été faite de façon circonstanciée et met en évidence une VAN positive. La contre-expertise fait le constat d'un coût d'investissement majoré par application d'un coefficient discuté ainsi que de quelques bénéfices ou coûts absents des calculs initiaux. Ces observations ne remettent pas en cause les bénéfices positifs attendus.

Le présent rapport contient plusieurs préconisations en vue d'améliorer l'efficacité de l'investissement.

Elles concernent la valorisation de la diplomation par amélioration de la réussite des étudiants obtenant leurs diplômes, la détermination des activités support pouvant être partagées ou mutualisées entre établissements et organisations regroupées sur le même site, la définition d'une gouvernance adaptée aux enjeux partenariaux tant en termes de projets d'enseignement et de recherche que d'exploitation du site. Par ailleurs il est apparu aux contre-experts que l'amélioration des conditions de vie des collaborateurs appelés à travailler sur le nouveau site passait aussi par la possibilité de proposer des logements adaptés, en proximité.

A ce titre la période allant d'aujourd'hui à 2030, date de livraison des bâtiments et de regroupement sur site, devrait être l'occasion de mettre au point et de formaliser les accords à trouver.

Enfin la contre-expertise suggère aux établissements de se mobiliser pour améliorer l'offre de services aux étudiants sur un campus devant être pensé comme un ensemble cohérent non seulement de bâtiments de formation et de recherche, mais aussi d'installations pour les activités physiques et sportives, la vie sociale et associative des étudiants.

¹⁶ In Programme fonctionnel de référence, Référentiel immobilier de l'enseignement supérieur et de la recherche, tome 1, Ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation et EPAURIF, janvier 2019

Ces préconisations ont pour objectif d'améliorer la réussite étudiante et l'attractivité du nouveau site des sciences humaines et sociales en région parisienne, dont la vocation est assurément nationale et internationale.

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Décision de labellisation du projet du 18 juin 2024 par le directeur de l'immobilier de l'ETAT

Annexe 2 : Délibération du conseil d'administration de l'EPCC du 12 mars 2024 approuvant le dossier d'expertise et de labellisation de l'opération

Annexe 3 : Plan du campus et de l'îlot 4

Annexe 4 : Extrait du SPSI (avril 2024)

LISTE DES PERSONNES RENCONTREES

Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE)

M. Olivier BLANCHARD

- Chef de Bureau "Expertises de l'immobilier de l'Etat", DIE-2B

M. Marc-Antoine BARATTO

- Chargé de mission, Bureau "Expertises de l'immobilier de l'Etat", DIE-2B

Mme Cécile THEVENIN

- Adjointe à la Sous-Directrice Stratégie & Expertises

Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales (EHESS)

Mme. Natalia MUCHNIK

- Vice-présidente chargée de l'administration

M. Cédric VALORA

- Directeur, direction générale des services

Mme GOMEZ

- DGS adjointe en charge du patrimoine et des affaires immobilières

Etablissement Public de Coopération Condorcet

M. François TAVERNIER

- Directeur général

Mme. Carolina CERTAIN

- Directrice d'opérations

M. Clément BEYAERT

- Directeur Exploitation et Services

Fondation Maison des Sciences de l'Homme (FMSH)

M. Antonin COHEN

- Président du directoire

Mme. Valérie KINGUÉ

- Directrice des services

M. Yann GERGOT

- Directeur des ressources humaines

M. Christophe BIDAULT

- Directeur Immobilier & Logistique

Mme Nathalie PITARD

- Directrice des Systèmes d'information

Etablissement Public d'Aménagement Universitaire de la Région Ile-de-France (EPAURIF)

Mme. Myriam RUFFA- LECLERE

- Directrice de projet

Mme. Anastasia MARECHAL

- Chargée d'opération

Citizing-consulting

M. Louis GUILLET

- Consultant

M. Matthieu BERRONE

- Consultant

CNIP EXAMEN DE PROJETS IMMOBILIERS (LABELLISATION PIE)
DU 18 JUIN 2024 À 14h30
en présentiel et visioconférence

DECISION DE LABELLISATION

Construction d'un bâtiment sur le site d'Aubervilliers (93) pour le relogement des activités de l'EHESS et de la FMSH – Campus Condorcet	
Services concernés	École des hautes études en sciences sociales (EHESS), Fondation Maison des Sciences de l'Homme (FMSH), établissement public Campus Condorcet (EPCC)
Ministère concerné	Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche
Montant global	124,92 M€ TTC TDC
Avis de la CNIP du 18/6/2024	
Labellisation avec recommandations:	
Décision de la DIE	
<u>I - Présentation du projet :</u>	
<p>Opération sélectionnée dans le cadre du plan « opération campus » lancée en 2008, le Campus Condorcet vise à doter les sciences humaines et sociales d'un équipement d'envergure internationale qui bénéficiera à l'ensemble de la communauté scientifique. Le projet global est porté par onze établissements et organismes d'enseignement supérieur et de recherche et rassemble plus de 80 unités de recherche. L'opération immobilière se réalise de manière progressive.</p> <p>Le projet soumis à la CNIP consiste en la construction d'un bâtiment sur le site d'Aubervilliers (93) de 17 780 m² SUB pour le relogement des activités administratives, de recherches et d'enseignement de l'École des hautes études en sciences sociales (EHESS) et de la Fondation Maison des Sciences de l'Homme (FMSH), actuellement implantées principalement au 54 boulevard Raspail, à Paris 6^e. L'objectif de ce projet, inscrit au SPSI de l'établissement public Campus Condorcet (EPCC) pour la période 2024-2029, est de répondre aux enjeux d'évolution des sciences humaines et sociales par la flexibilité des espaces, et de privilégier les espaces communs en tant qu'identité commune et partagée de chaque bâtiment du campus et en faveur de la mutualisation et des échanges.</p> <p>Le montage juridique retenu consiste à réaliser l'opération (études et travaux) sur six années au moyen d'un marché en loi MOP, procédure jugée plus fiable et plus adaptée au projet par les établissements concernés. La date de livraison est prévue au second semestre 2030.</p>	

II - Analyse de la DIE

L'opération est globalement conforme aux orientations de la politique immobilière de l'État, au regard des contraintes immobilières et organisationnelles des deux établissements concernés.

- **Sur le plan de la stratégie patrimoniale**, le scénario présenté permet de recentrer les activités de l'EHESS et de FMSH sur un seul site, au sein d'un campus attractif et fonctionnel. La DIE aurait néanmoins souhaité être sollicitée en amont sur ce projet, au moment de l'étude de faisabilité et de l'élaboration des scénarios afin que la CNIP puisse se prononcer sur ces derniers. Elle regrette que le projet de déménagement de l'École Pratique des Hautes Études (EPHE), qui va rejoindre également le Campus Condorcet et aurait nécessité une labellisation, n'ait pas été présenté en CNIP et rappelle à l'EHESS son obligation de fournir son SPSI, le dernier étant obsolète depuis 2019.
- **Sur les modalités juridiques de l'opération**, le montage en loi MOP ne paraît pas être le plus adapté pour respecter le budget, le calendrier et les objectifs de performance énergétique présentés, s'agissant d'un projet de construction neuve. Un marché en conception-réalisation aurait été plus sécurisant sur ces aspects et aurait également permis de mutualiser les contrats d'exploitation-maintenance à l'échelle du Campus, comme souhaité par l'EPCC. Il conviendra donc de s'assurer que le respect de ces objectifs sera contraignant dans les marchés de MOE et de travaux.
- **Sur le plan immobilier**, ce projet permet à l'EHESS et à la FMSH d'optimiser l'occupation du bâtiment, tout en offrant de meilleures conditions de travail aux différents publics, et de garantir des espaces pour des chercheurs internationaux doctorants non logés à ce jour.

Le ratio d'occupation des étudiants à accueillir dans le nouveau bâtiment (3m² SUB par place/étudiant) figure dans la moyenne préconisée par le MESR pour ce type de surface. S'agissant des effectifs personnels (enseignants, chercheurs, agents), l'EPAURIF a déterminé un ratio de 15 m²SUB/res, conforme à la cible prescrite par la circulaire surface de la Première ministre du 8 février 2023.

- **Sur le plan économique**, le coût total de l'opération (124,92 M€ TTC TDC) se révèle supérieur aux ratios habituels (plus de 7 000 €/m² TDC). Des pistes d'optimisation sont à trouver (montant des coûts annuels d'actualisation par exemple), alors que le montant d'opération communiqué n'intègre pas des dépenses d'équipements numériques qui seront à la charge des deux établissements. Le pourcentage d'aléas (10,2%) paraît trop faible à ce stade des études et compte-tenu du montage en MOP.

Le plan de financement n'intègre pas le produit de cession du 54 boulevard Raspail. Le projet est cofinancé par le Ministère et l'EPCC.

- **Sur le plan énergétique**, le projet a pour ambition de répondre à la RE 2020 et au Dispositif Éco Énergie Tertiaire, pour répondre aux objectifs gouvernementaux. Les gains estimés sont de 78 % pour la consommation d'énergie (primaire) et de 89 % pour les émissions de gaz à effets de serre.
- **Le calendrier des travaux** reste dépendant de plusieurs aléas, et nécessite un suivi rapproché : réalisation et résultats des diagnostics complémentaires liés au foncier, traitement de la dépollution du foncier...

III - Décision de la DIE après avis de la CNIP :

A l'issue de la conférence nationale de l'immobilier public (CNIP) du 18 juin 2024, la DIE labellise le projet de construction d'un bâtiment sur le site d'Aubervilliers (93) pour le relogement des activités de l'EHESS et de la FMSH, avec les recommandations suivantes :

- veiller au respect du planning opérationnel, compte tenu des aléas identifiés, pour ne pas grever le coût global de l'opération.

- s'interroger sur le montage juridique le plus adapté pour optimiser le calendrier des opérations tout en maîtrisant leur coût, en envisageant le recours à un marché global de conception réalisation.
- s'assurer du respect des engagements essentiels (calendrier, performance immobilière et énergétique..), en instaurant un comité de pilotage avec l'ensemble des partenaires, en présence de la MRPIE.
- veiller à anticiper la cession du 54 boulevard Raspail, au moins 18 mois avant l'installation sur le campus, en liaison avec la direction régionale des finances publiques, en fonction de la date de fin des travaux et la durée estimée du déménagement.
- se rapprocher de la direction régionale des finances publiques pour la sortie du bail emphytéotique du 10 rue Monsieur le Prince à Paris.
- réfléchir à des pistes d'optimisation du coût global de l'opération.
- fournir à la Direction du Budget une actualisation du modèle du Plan Campus par le MESR.
- transmettre l'avis du SGPI sur l'analyse socio-économique du projet.

Par ailleurs, l'EHESS est enjointe de présenter un nouveau SPSI, le précédent étant obsolète depuis 2019.

À l'issue de la réalisation du projet immobilier, les établissements publics intéressés veilleront à l'actualisation de l'actif de leur bilan, conformément à la norme comptable relative au contrôle des actifs, de l'inventaire immobilier de l'État en lien avec la direction régionale des finances publiques et, ensuite, des données portées par le référentiel technique.

À Paris, le 8 juillet 2024

L'adjointe au directeur de l'immobilier de l'État
Béatrice BELLIER-GANIERE



ANNEXE 2



Délibération n°2024-005 du Conseil d'administration du 12 mars 2024 relative au dossier d'expertise et de labellisation de l'opération EHESS-FMSH

Membres du Conseil d'administration : 37

Membres présents et représentés au début de la séance : 35

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 projet de dossier d'expertise et de labellisation annexé à la présente,

Considérant que le dossier d'expertise et de labellisation de l'opération EHESS/FMSH est soumis à trois procédures :

- Expertise : instruction par le Recteur de Paris puis agrément du MESR
- Labellisation : instruction par la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) après avis de la conférence nationale de l'immobilier Public (CNIP)
- Evaluation Socio-économique : instruction par le Secrétaire général pour l'investissement Public (SGPI) et soumission à contre-expertise

Considérant que le projet EHESS/FMSH a pour vocation, conformément au programme initial du campus Condorcet sur le site d'Aubervilliers, 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)

Considérant que cette opération doit permettre de libérer la totalité de l'immeuble du 54 Boulevard Raspail, qui pourra alors être valorisé par l'État

Sur le plan immobilier, il s'agit de construire au total 11 720 m² de surface utile / 17 780 m² de surface de plancher sur l'îlot 4 du campus, en proximité immédiate du premier bâtiment de l'EHESS, avec une livraison prévue pour 2030.

Le dossier d'expertise et de labellisation ainsi que l'évaluation socio-économique seront envoyés aux tutelles dès approbation par le conseil d'administration.

Sur proposition du président,

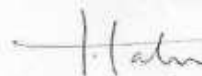
Le Conseil d'administration

Décide

Votes pour : 24
Votes contre : 9
Abstention : 2

Le Président du conseil d'administration

Pierre-Paul Zalio



Publicité et modalités de recours :

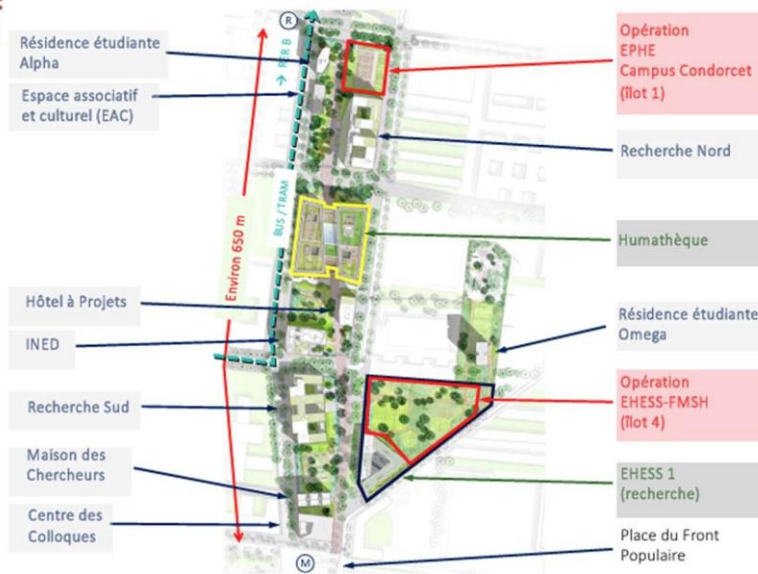
Affichage le	12/31	2024
Publication au registre des actes de l'Établissement le	12/31	2024
Transmission au contrôle de légalité le	12/31	2024
Délibération certifiée exécutoire le	27/31	2024

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 Montréal.

ANNEXE 3

Plan du campus et de l'îlot 4

**CAMPUS
CONDORCET**
PARIS - AUBERVILLIERS



Le campus site d'Aubervilliers

Légende :

Bâtiments PPP

Bâtiments MOP

Opérations en cours

ANNEXE 4

Extrait du SPSI (avril 2024)

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.