

Conseil de site
Séance du 17 octobre 2023

Délibération n°8
Portant approbation du schéma pluriannuel de stratégie immobilière

Vu le code de l'éducation ;

Vu l'ordonnance n° 2018-1131 du 12 décembre 2018 relative à l'expérimentation de nouvelles formes de rapprochement, de regroupement ou de fusion des établissements d'enseignement supérieur et de recherche ;

Vu le décret n°2019-1095 du 28 octobre 2019 portant création de CY Cergy Paris Université et approbation de ses statuts ;

Vu la délibération n°11 du conseil d'établissement du 3 octobre 2023 portant avis sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière ;

Considérant que le schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) est un document que chaque opérateur et établissement public de l'État doit produire et soumettre à la validation de sa tutelle ministérielle et de la direction de l'immobilier de l'État (DIE),

Considérant que la validation d'un SPSI est une exigence pour l'agrément des dossiers d'expertise, lui-même obligatoire pour la mise en œuvre des opérations immobilières ; que la portée du SPSI a été étendue par l'instruction du 15 juin 2023 du ministère chargé des comptes publics et que le SPSI est désormais une condition d'obtention de l'ensemble des financements interministériels immobiliers,

Considérant qu'un SPSI, pour être recevable, doit respecter le modèle imposé par la DIE avec une partie diagnostic et une partie stratégie,

Considérant qu'il couvre une période de cinq (5) ans et qu'il peut tracer des orientations à dix (10) ans,

Après en avoir délibéré :

<u>Vote</u>	
Nombre de membres en exercice : 32	Pour : 22
Nombre de membres présents : 15	Contre : 0
Nombre de membres représentés : 7	Abstentions : 0
Membres absents et non représentés : 10	Non-participation : 0

Article 1er :

Le conseil de site approuve le schéma pluriannuel de stratégie immobilière tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 2 :

Le conseil de site autorise le président de CY Cergy Paris Université à conduire toutes les démarches nécessaires à la validation et à la mise en œuvre du schéma pluriannuel de stratégie immobilière.

Article 3 :

La présente délibération sera transmise au recteur de la région académique d'Ile-de-France, chancelier des universités, et entrera en vigueur à compter de sa publication.

Article dernier :

La directrice générale des services et l'agent comptable de l'université sont chargés, pour ce qui les concerne, de l'exécution de la présente délibération.

Le président de CY Cergy Paris Université,



Laurent GATINEAU

Transmise au rectorat le : 9 novembre 2023

Publiée le : 9 novembre 2023

En application de l'article R. 421-1 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au recteur, en cas de délibération à caractère réglementaire.



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'immobilier de l'Etat

Schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI)



CY Cergy Paris Université

Période 2023-2027

TABLE DES MATIERES

PRESENTATION DU CONTEXTE.....	4
1 PRESENTATION DE L'OPERATEUR	4
2 BILAN DU PRECEDENT SPSI DE L'OPERATEUR.....	5
PHASE DIAGNOSTIC.....	7
1 DIAGNOSTIC DU PARC IMMOBILIER.....	7
1.1 Recensement et inventaire des biens de l'opérateur	8
1.2 Diagnostic d'occupation, fonctionnel, technique, réglementaire et environnemental des biens	9
1.2.1 Diagnostic d'occupation	9
1.2.2 Diagnostic fonctionnel.....	10
1.2.3 Diagnostic technique.....	12
1.2.4 Diagnostic réglementaire	14
1.2.5 Diagnostic énergétique et environnemental	15
1.2.6 Etat des besoins de travaux.....	20
1.3 Analyse des indicateurs clés de l'OAD.....	22
2 DIAGNOSTIC FINANCIER.....	22
2.1 Dépenses immobilières de l'opérateur	22
2.2 Moyens financiers de l'opérateur	23
2.2.1 Budget immobilier.....	23
3 DIAGNOSTIC DES MOYENS HUMAINS	24
3.1 Etat des lieux des moyens humains	24
3.2 Etat des lieux des compétences	24
3.2.1 Domaines de compétences identifiés	24
3.2.2 Besoins en formation	25
DIAGNOSTIC DU SYSTEME D'INFORMATION IMMOBILIER.....	25
PHASE STRATEGIE.....	26
1 STRATEGIE DE L'ETABLISSEMENT	26
1.1 Articulation entre la stratégie de l'établissement et sa stratégie immobilière.....	26
1.2 Spécificités métiers de l'opérateur et conséquences sur l'immobilier	29
1.3 Définition et expression des besoins immobiliers.....	30

1.4	Projets immobiliers actés et à l'étude.....	31
1.5	Organisation des espaces de travail.....	32
1.6	Stratégie de performance environnementale (décret tertiaire).....	32
1.7	Inscription de la stratégie immobilière dans les dynamiques ministérielle et interministérielle	35
2	STRATEGIE PATRIMONIALE	37
2.1	Objectifs et exposé de la stratégie patrimoniale	37
2.2	Opérations patrimoniales envisagées	38
2.3	Cinématique des mouvements envisagés par CYU	40
3	STRATEGIE D'INTERVENTION	43
3.1	Objectifs de la stratégie d'intervention.....	43
3.2	Opérations envisagées	43
4	SYNTHESE DE LA PHASE STRATEGIE	45
5	SUIVI DE LA MISE EN œuvre DU SPSI.....	50
6	PROJECTIONS DE LA STRATEGIE PATRIMONIALE ET D'INTERVENTION AU-DELA DE LA PERIODE DU SPSI DE TROISIEME GENERATION.....	50
7	COÛT ET FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES.....	51
7.1	Coût des opérations	51
7.2	Financement des opérations.....	51
7.3	Valorisation	51

PRESENTATION DU CONTEXTE

1 PRESENTATION DE L'OPERATEUR

CY Cergy Paris Université, désignée également par son sigle **CYU**, est née au 1^{er} janvier 2020, par décret n°2019-1095 du 28 octobre 2019, de la fusion de l'Université de Cergy-Pontoise (UCP) et de l'Ecole Internationale des Sciences du traitement de l'Information (EISTI), rejointes par l'Institut Libre d'Education Physique Supérieur (ILEPS) et l'Ecole Pratique de Service Social (EPSS) ont intégré CYU en tant qu'établissements composantes pour constituer le regroupement d'établissements « CY Alliance ».

CY Cergy Paris Université porte la compétence de politique de site au sein de « CY Alliance ». Elle représente 1 200 enseignants et enseignants-chercheurs, 800 personnels administratifs et 26 000 étudiants répartis sur une quinzaine de sites.

CY Cergy Paris Université poursuit l'ambition d'être :

- Une université de la diversité fortement ancrée dans son territoire, soucieuse de la réussite de tous les publics étudiants,
- Une université internationale de recherche développant une recherche académique de pointe,
- Une université actrice de la transition sociétale et environnementale, conjuguant le transfert des connaissances vers la société (individus, entreprises, société civile) et la délivrance de formations conçues pour permettre à chacun de participer à relever les grands défis du XXI^{ème} siècle.

2 BILAN DU PRECEDENT SPSI DE L'OPERATEUR

L'EISTI, école privée, n'avait jamais établi de SPSI. L'UCP disposait quant à elle d'un SPSI, établi pour la période 2016-2020 et transmis aux tutelles. La Direction de l'immobilier de l'Etat n'avait toutefois pas émis d'avis formel sur ce document, qui avait un caractère essentiellement rétrospectif.

i. Synthèse de la partie Diagnostic du SPSI 2016-2020 de l'UCP

du Le périmètre du SPSI 2016-2020 de l'UCP comportait 11 sites, intégrant les sites historiques de l'Université (Les Chênes, Cerclades, Saint-Martin, Neuville, Argenteuil, Sarcelles) et ceux de l'INSPE de l'académie de Versailles (Gennevilliers, Hirsch, Saint-Germain-en-Laye, Antony et Evry) totalisant près de 178 000 m² de surface utile brute (SUB).

D'un point de vue technique, ce patrimoine était jugé dans un état global satisfaisant, avec d'importantes opérations réalisées sur le site des Chênes.

Réglementairement, tous les sites étaient conformes, en 2016, en matière de sécurité-incendie. A l'inverse, tous les sites nécessitaient des travaux de mise en conformité accessibilité aux personnes en situation de handicap, prévus dans le cadre de l'Agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP).

Par ailleurs, ce SPSI 2016-2020 a mis en évidence l'évolution du taux d'occupation des salles d'enseignement, lequel est passé de 40,6% en 2011-2012 à 48% en 2014-2015 selon les données issues du système de réservation CELCAT, lequel n'intègre pas encore la totalité de l'occupation des salles et sous-estime par exemple l'occupation des salles liée aux projets individuels ou collectifs des usagers.

ii. Synthèse de la partie Stratégie du SPSI 2016-2020 de l'UCP

Le SPSI 2016-2020 est venu renforcer les orientations de l'établissement dans son format de l'époque, principalement autour de trois axes majeurs :

- Construire une carte universitaire répondant aux enjeux de visibilité et d'attractivité sur le plan territorial, national et international ;
- Optimiser et améliorer la performance du patrimoine immobilier de l'établissement ;
- Répondre aux évolutions des besoins des missions d'enseignement et de recherche, et créer des conditions de travail et d'études attractives et exemplaires.

La stratégie immobilière proposée dans le SPSI 2016-2020, en lien avec ces objectifs, comportait de nombreux projets.

En définitive, les projets suivants ont été réalisés ou sont en cours de réalisation :

- La construction d'un bâtiment supplémentaire sur le site des Chênes, la « MIR des Chênes », pour les sciences humaines et sociales, lancée avec un peu de retard, pour une livraison du bâtiment prévue début 2024 ;
- La construction d'un bâtiment IUT sur Neuville, pour une ouverture prévue initialement en 2022 et repoussée à 2024 ;
- La modernisation des locaux d'enseignement, de la bibliothèque, et la création de tiers-lieux pour les étudiants ;
- La conduite d'opérations en faveur de l'optimisation énergétique (sur les Chênes 1, la Tour des Chênes, le gymnase de Saint-Germain-en-Laye et le Jardin Tropical) ;
- La reprise du système de sécurité-incendie des Chênes, de Sarcelles, Hirsch et des Cerclades ;
- La poursuite des travaux de mise en conformité accessibilité prévus dans l'Ad'AP ;
- La sanctuarisation d'une enveloppe de GER de 1 M€ par an sur les cinq années du SPSI, pour un total de 5 M€ ;
- Le maintien en conditions opérationnelles des infrastructures réseaux à hauteur de 0,7 M€ par an sur 5 ans soit un total de 3,5 M€ ;
- La restructuration site de Saint-Germain-en-Laye Pasteur, avec l'aide du CD78 ;
- L'aménagement des entre-lieux avec financements CVEC ;
- Le développement d'un réseau local de faclabs pour accompagner l'évolution des pédagogies en mode projet ;

- Des travaux de rénovation thermique grâce au Plan de Relance et à l'expérimentation de l'*intracting* (prêt de la CDC, mise en place ou renouvellement de GTB) ;
- Le renouvellement des systèmes de sécurité incendie de tous les sites (celui de Neuville est, en 2023, en cours de renouvellement) ;
- La réalisation des travaux prévus par l'Agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP) et le plan de gros entretien-renouvellement (GER) pour environ 1,3 M€ par an au total.

A l'inverse, et en lien avec le retard de la construction du bâtiment IUT sur Neuville, le site d'Argenteuil, occupé par l'IUT, n'a pas pu être libéré. En parallèle, le projet de Campus des métiers et qualifications de la sécurité (CMQ labellisé) est envisagé sur ce site d'Argenteuil et une étude de programmation est en cours.

C'est dans ce contexte que le présent SPSI de l'Université pour la période 2023-2027 est établi.

PHASE DIAGNOSTIC

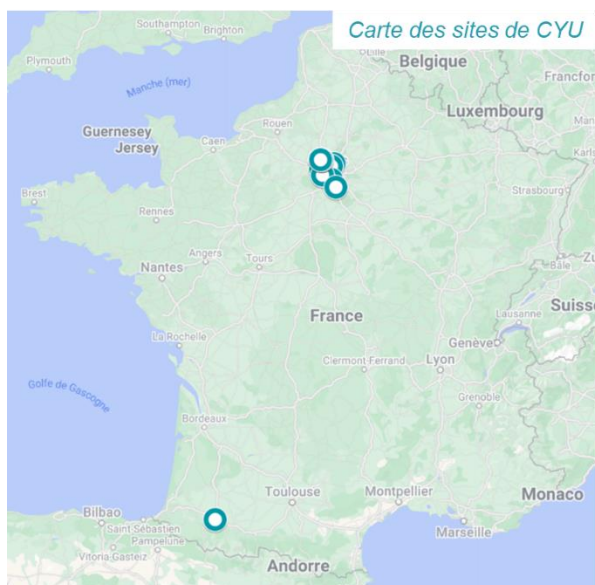
1 DIAGNOSTIC DU PARC IMMOBILIER

Résumé :

- Un total de 20 sites, 45 bâtiments et plus de 175 000 m² SUB ;
- Des sites dispersés géographiquement, de surfaces variables allant de moins de 10 000 à près de 40 000 m² ;
- Un patrimoine essentiellement en propriété (biens domaniaux ou de l'Université) ou détenu par des partenaires de l'établissement (Conseils départementaux 78 et 95 notamment) ;
- Des sites conformes en matière de sécurité incendie, et conformes ou en voie de l'être en matière d'accessibilité aux personnes en situation de handicap sous réserve de réaliser les travaux prévus par l'Ad'AP (le calendrier de mise en conformité accessibilité prévu par l'Ad'AP de l'Université avant l'intégration de l'EISTI a été respecté) ;
- Un état de santé hétérogène des bâtiments, avec quelques sites à la vétusté avancée (Hirsch et Antony) ;
- Des besoins de travaux théoriques aux montants élevés, et concentrés sur certains bâtiments, pour les remettre à niveau techniquement et atteindre les objectifs du décret tertiaire ;
- De nombreux projets immobiliers d'envergure prévus sur la période 2023-2030 pour structurer l'immobilier de l'université autour de ses graduate schools, écoles magistrales et doctorales de site (MIR des Chênes, bâtiment IUT de Neuville, bâtiment de recherche sur Neuville, démolition et reconstruction sur Hirsch, etc.) ;
- Un taux moyen d'occupation des espaces d'enseignement reconstitué à partir des données de CELCAT autour de 50% (pour mémoire : 40,6% en 2011-2012 à 48% en 2014-2015), toujours à prendre avec précaution au regard des écueils de CELCAT et qu'il est possible d'estimer à environ 70% en utilisant les heures de réservation issues du Système automatisé de gestion des heures d'enseignement (SAGHE) auxquelles il convient d'ajouter les heures de projets de groupe des étudiants.
- Des dispositifs de financement pluriels (Plans de Relance, de Résilience, intracting) qui abondent la rénovation thermique des bâtiments mais sont insuffisants à date pour atteindre les objectifs du décret tertiaire et nécessitent d'étendre la réalisation de diagnostics aux sites non traités pour anticiper les futures opportunités.

1.1 Recensement et inventaire des biens de l'opérateur

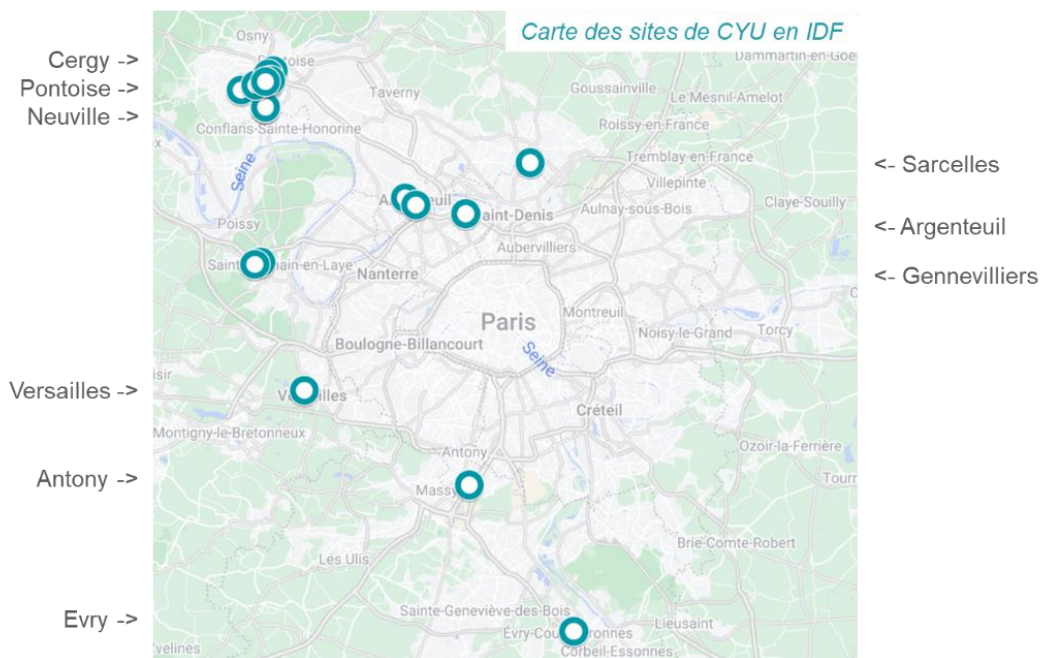
Au 1^{er} janvier 2023, CYU dispose de 20 sites représentant 45 bâtiments et un total de plus de 175 000 m² de surface utile brute (SUB). Ce patrimoine se répartit géographiquement comme suit :



Région	Dpt	Ville	Nb bât	m ² SUB
Île-de-France	92	Antony	2	17 313 m ²
Île-de-France	95	Argenteuil	3	6 253 m ²
Île-de-France	95	Cergy	16	57 216 m ²
Île-de-France	91	Evry	1	2 650 m ²
Île-de-France	92	Gennevilliers	1	13 477 m ²
Île-de-France	95	Neuville-sur-Oise	6	37 482 m ²
Île-de-France	95	Pontoise	2	16 181 m ²
Île-de-France	78	Saint-Germain-en-Laye	11	13 212 m ²
Île-de-France	95	Sarcelles	1	7 343 m ²
Île-de-France	78	Versailles	1	1 000 m ²
Nouvelle Aquitaine	64	Pau	1	3 777 m ²
			45	175 903 m²

Région	Nb villes	Nb bât	m ² SUB
Île-de-France	10	44	172 126 m ²
Nouvelle Aquitaine	1	1	3 777 m ²
	11	45	175 903 m²

A l'exception du site de Pau, hérité de l'intégration de l'ex-EISTI, l'intégralité des sites de CYU sont localisés en Île-de-France. Ils sont répartis comme suit :



Ci-dessous le tableau de synthèse des bâtiments et surfaces des différents sites de CYU :

Ville	Site	Nb bât	m ² SHON	m ² SDP	m ² SUB
Antony	Antony	2	23 196 m ²	23 879 m ²	17 313 m ²
Argenteuil	Argenteuil	2	7 192 m ²	6 574 m ²	5 731 m ²
Argenteuil	Bain douche	1	603 m ²	574 m ²	522 m ²
Cergy	Chênes	4	38 065 m ²	39 928 m ²	30 174 m ²
Cergy	Cerclades	1	7 353 m ²	5 057 m ²	4 982 m ²
Cergy	Hirsch	4	12 695 m ²	11 579 m ²	10 864 m ²
Cergy	Site du Parc	3	7 215 m ²	7 154 m ²	6 214 m ²
Cergy	Site du Port	1	3 331 m ²	3 268 m ²	2 883 m ²
Cergy	Ordinal	1	1 310 m ²	1 247 m ²	1 134 m ²
Cergy	Grand Axe	1	377 m ²	359 m ²	327 m ²
Cergy	La Boite	1	737 m ²	702 m ²	638 m ²
Evry	Evry	1	3 061 m ²	2 915 m ²	2 650 m ²
Gennevilliers	Gennevilliers	1	13 505 m ²	13 640 m ²	13 477 m ²
Neuville-sur-Oise	Neuville	6	41 903 m ²	41 047 m ²	37 482 m ²
Pontoise	Saint Martin	2	28 133 m ²	28 854 m ²	16 181 m ²
Saint Germain en Laye	Saint Germain en Laye	10	14 890 m ²	14 777 m ²	11 491 m ²
Saint Germain en Laye	iXblue	1	1 864 m ²	1 775 m ²	1 721 m ²
Sarcelles	Sarcelles	1	8 453 m ²	9 151 m ²	7 343 m ²
Versailles	Grandes écuries	1	1 155 m ²	1 100 m ²	1 000 m ²
Pau	Pau	1	5 092 m ²	4 960 m ²	3 777 m ²
		45	220 129 m²	218 541 m²	175 903 m²

1.2 [Diagnostic d'occupation, fonctionnel, technique, réglementaire et environnemental des biens](#)

1.2.1 [Diagnostic d'occupation](#)

Les statuts juridiques des bâtiments occupés par CYU sont les suivants :

- 19 bâtiments représentant plus de 130 000 m² SUB (43% des bâtiments pour 75% des surfaces) sont des biens en propriété, de l'Etat (« CDU ») ou de CYU (« Bien propre ») ;
- Seuls 5 bâtiments représentant environ 9 000 m² (11% des bâtiments pour 5% des surfaces) sont en location auprès de tiers privés (« Location »).
- Les sites faisant l'objet d'une convention d'occupation temporaire (COT – 3 bâtiments représentant près de 4 000 m²), sont des sites appartenant au CD91 (site d'Evry géré par l'Université d'Evry Val d'Essonne que CYU occupe depuis 2013), au CD95 (site de La Boîte) et à l'établissement public territorial (EPT) Boucles Nord de Seine (site d'Argenteuil Bains Douches).
- Le site de Versailles Grandes Ecuries (statut « Autre ») est une ancienne COT qui a été transférée depuis le 1^{er} janvier 2023 à l'association Campus Versailles, dont les membres fondateurs sont CYU, le rectorat de Versailles et l'établissement public du château de Versailles ;
- Le site d'Antony est domanial, et fait l'objet de deux conventions d'utilisation (CDU), dont une au profit de CYU et l'autre du Conseil régional ;
- Afin d'accompagner le développement de l'IEP, le Conseil départemental des Yvelines souhaite reprendre en 2023 la gestion du site de Saint-Germain-en-Laye Pasteur, dont CYU resterait affectataire.

Les sites en location présentent les caractéristiques suivantes :

Site	Type contrat	Bailleur	Surface inscrite au bail	Prise d'effet	Format	Échéance	Loyer indexé en € HT HC / m ² SUB	Loyer indexé en € HT	Prov. Charges en €/m ²	Prov. charges en € HT
Grand Axe	Bail commercial	SCI CERJAX	327 m ²	01/09/2020	Bail 3-6-9	31/08/2029	149 €/m ²	48 827 €	65 €/m ²	21 237 €
Ordinal	Bail commercial	SCI SAPIN	1 134 m ²	01/10/2021	Bail 3-6-9	30/09/2030	112 €/m ²	126 670 €	32 €/m ²	36 000 €
iXblue	Bail commercial	iXblue SAS	1 721 m ²	01/09/2021	Bail 3-6-9	31/08/2030	156 €/m ²	267 925 €	56 €/m ²	95 551 €
Parc, Condorcet	Bail commercial	SCI EISTI Lebon	2 179 m ²	01/10/2018	Bail 3-6-9	30/11/2025	127 €/m ²	277 716 €	0 €/m ²	
Pau	Bail commercial	SCI EISTI Lebon (Association I-EISTI)	3 902 m ²	01/01/2020	Bail 3-6-9	31/12/2029	103 €/m ²	400 000 €	0 €/m ²	
								Total € HT :	1 121 139 €	152 788 €
								Total € TTC :	1 345 366 €	183 345 €

Les 5 sites en location entraînent, annuellement, des loyers d'un montant annuel total de l'ordre de 1,3 M€ TTC, et des charges locatives d'environ 0,2 M€ TTC.

Précisions :

- Un congé a été délivré pour le site Grand Axe, pour une fin de location au 31 août 2023 ;
- Le plafond de loyer que s'impose l'Etat pour les locations de bureaux dans le Val d'Oise et dans les Yvelines est de 210 € hors taxes et hors charges par m² SUB par an (210 € HT HC / m² SUB / an) – (il n'en existe pas pour le département des Pyrénées-Atlantiques).

1.2.2 Diagnostic fonctionnel

Une analyse des taux d'utilisation des espaces d'enseignement, salles de cours et amphithéâtres, a été réalisée à partir de plusieurs sources de données dont dispose l'Université :

- **Celcat**, l'outil de planification et de réservation, alimenté par les équipes administratives des composantes, qui donne une vision par site et par salle de toutes catégories (salles de TD, amphithéâtres, salles de TP), mais pas par composante, et alimente ensuite annuellement le RT ESR sur les taux d'occupation – CELCAT ne tient toutefois pas compte des heures de projet des étudiants menées en autonomie et sans présence d'un enseignant, et présente quelques écueils et dysfonctionnements qui altèrent les données qui en sont extraites et sont donc remontées dans le RT ESR (notamment, la suppression d'un cours hebdomadaire peut entraîner la suppression de toutes les occurrences précédentes de ce cours, les réservations de salles sans y adjoindre le nom d'un enseignant ne sont pas comptabilisées dans le total des heures de réservation – un travail d'amélioration de cet outil est prévu par CYU).
- **Système automatisé de gestion des heures d'enseignement (SAGHE)**, qui donne une vision par composante (mais pas par site et par salle) mais ne tient pas compte des heures de projet des étudiants menées en autonomie et sans présence d'un enseignant, qu'il convient donc d'ajouter au total des heures issues de SAGHE pour obtenir un taux de réservation des composantes.

i. Heures et taux de réservation issus de CELCAT

Pour l'année universitaire 2021-2022, les données de CELCAT indiquent un taux de réservation moyen de la totalité des espaces d'enseignement d'environ 50%¹, ainsi réparti par site :

Site	Nb espaces (TD, amphi, TP)	Total heures de réservation CELCAT	Taux d'occupation moyen (base 1120 heures)
Antony	36	12 970	32%
Cergy Parc	29	14 337	44%
Cergy Port	19	5 864	28%
Chênes	94	79 817	76%
Gennevilliers	39	10 411	24%
Hirsch	29	15 372	47%
IUT Argenteuil	14	7 955	51%
IX Blue	5	1 478	26%
Neuville	58	38 942	60%
Pau	3	597	18%
Saint-Germain-en-Laye Pasteur	33	17 897	48%
Saint-Martin	64	41 681	58%
Sarcelles	23	9 386	36%
	446	256 705	

Ce taux moyen de réservation issu de CELCAT est en légère hausse, car il était de 40,6% en 2011-2012, et de 48% en 2014-2015 (avec un périmètre de composantes, de sites et de salles différencié).

Compte tenu de l'évolution rapide et diversifiée des effectifs entre les différentes formations de CY, le relevé instantané des taux de réservation ne rend pas compte de chacune de leur trajectoire.

CY constate également que, comme les années précédentes, les données de CELCAT ne reflètent pas totalement la réalité de l'occupation de ces espaces.

ii. Heures et taux de réservation issus de des données de charges horaires

Pour compléter l'analyse des données de CELCAT, il a été approché un taux de réservation des salles à partir :

- Du nombre d'heures d'enseignement enregistrées dans SAGHE (320 630 heures HeTD sur l'année universitaire 2022-2023) ;
- Du nombre d'heures de projets en groupe des étudiants, lesquels utilisent les salles de l'Université sans les réserver formellement dans un outil de gestion et dont le volume est différencié selon la nature de la formation (estimées à un total d'environ 26 500 heures sur l'année universitaire 2022-2023) ;
- D'un nombre d'heures théoriquement disponibles des différents espaces de formation équivalent à celui de CELCAT (soit 499 520 heures).

Il ressort de cette analyse un taux de réservation des salles et amphithéâtres d'environ 70%.

¹ Données CELCAT pour l'année universitaire 2021-2022, avec :

- 397 salles et 49 amphithéâtres (après déduction des espaces en travaux) ;
- soit 499 520 heures théoriquement disponibles sur l'année avec la référence de 1 120 heures par salle et par année (selon référentiel de la Direction générale de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle DGESIP, correspondant à 8 heures par jour, 5 jours par semaine et 28 semaines sur l'année – alors que les semainiers universitaires sont construits sur 26 semaines de cours et 2 semaines d'examens) ;
- Total de 256 705 heures de réservation dans CELCAT.

iii. Pistes d'amélioration des taux de réservation

Sur la période du présent SPSI et sur cette thématique des taux de réservation, CY (cf. chapitre stratégie d'établissement) :

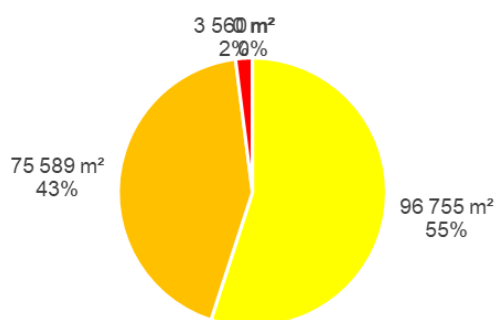
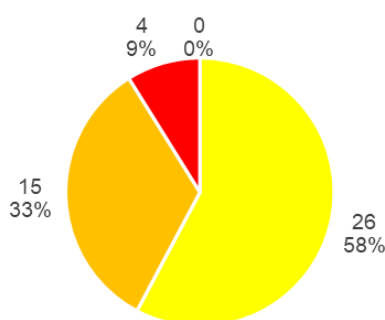
- poursuivra la démarche d'amélioration de la complétude et de la qualité des données saisies dans CELCAT, pour qu'elles soient au plus proche du réel. La direction du pilotage du CY accompagne déjà les composantes majeures (IUT, IST) sur la vérification de la complétude et de la cohérence des données de CELCAT ;
- rationalisera à terme l'occupation de ses sites en fonction des perspectives d'évolution des différentes formations (graduées) de l'établissement - de manière générale, la projection à terme est d'environ 30 000 étudiants accueillis, à surface immobilière constante ;
- achèvera le déploiement de serrures salto sous contrôle d'accès, afin de permettre l'accès de l'ensemble des salles de formation avec les cartes multiservices, ce qui est une condition technique indispensable pour la mutualisation de l'usage des espaces ;
- désignera le responsable de la coordination des emplois du temps et de l'allocation des espaces par site, afin de tirer meilleur parti de toutes les potentialités de mutualisation.

1.2.3 Diagnostic technique

Chaque site de l'Université a fait l'objet d'une visite technique, afin d'apprécier leur état de santé par composante (structure, clos et couvert, aménagements intérieurs, etc.) puis à déterminer les budgets de travaux nécessaires pour leur remise à niveau.

Ci-dessous un récapitulatif de l'état de santé général des différents bâtiments de l'Université :

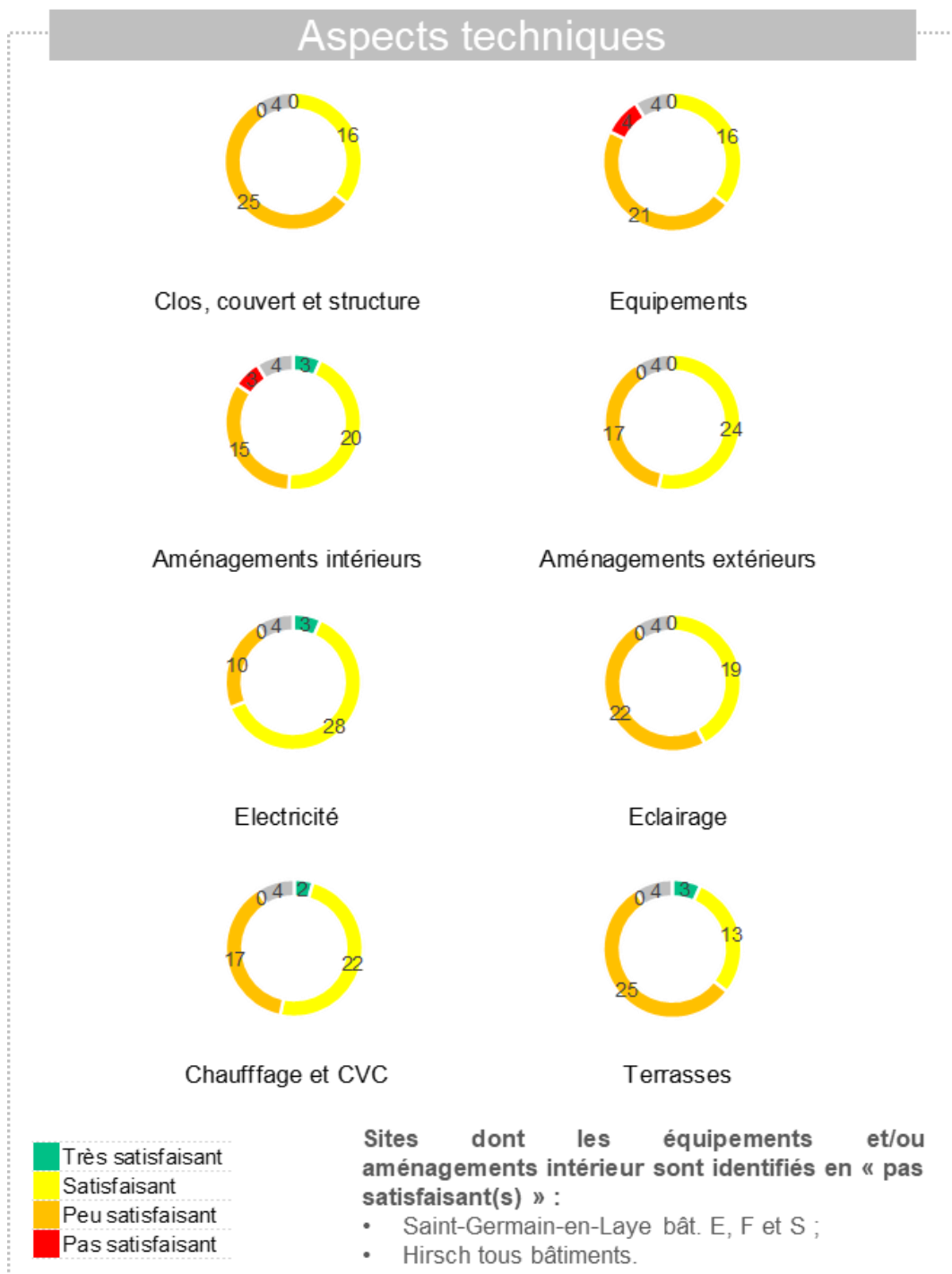
Etat de santé général	Nb bât		m ² SUB	
Très satisfaisant	0	0%	0 m ²	0%
Satisfaisant	26	58%	96 755 m ²	55%
Peu satisfaisant	15	33%	75 589 m ²	43%
Pas satisfaisant	4	9%	3 560 m ²	2%
	45		175 903 m²	



En synthèse, 26 bâtiments représentant plus de 95 000 m² sont dans un état jugé « satisfaisant » (soit 58% des bâtiments représentant 55% des surfaces).

A l'inverse, 4 bâtiments représentant environ 3 500 m² sont jugés dans un état « pas satisfaisant » (9% des bâtiments représentant 2% des surfaces) : Hirsch Logements et Préfabriqués, Neuvitech et Saint-Germain-en-Laye Pasteur bâtiment E.

Ci-dessous l'analyse de l'état de chaque bâtiment par composant :



1.2.4 Diagnostic réglementaire

Tous les bâtiments de l'Université sont **conformes en matière de sécurité-incendie**. Les procès-verbaux des Commissions de sécurité sont tous favorables, et éventuellement assortis de réserves/préscritptions mineures.

En matière d'**accessibilité aux personnes en situation de handicap**, la situation est différenciée entre les 43 bâtiments classés établissements recevant du public (ERP) et les 2 bâtiments classés Code du travail.

Parmi les bâtiments classés ERP :

- 27 sont conformes, grâce à la réalisation des travaux de mise en accessibilité prévue par l'Agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP), avec des travaux réalisés notamment sur Les Chênes (Tour, Chênes 1 et 2), les Cerclades, Saint-Martin, Neuville, Gennevilliers, Sarcelles et Saint-Germain-en-Laye ;
- 16 ne sont pas conformes, avec un Agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP) qui sera appliqué de manière différenciée :
 - o Les travaux seront réalisés sur les sites d'Antony et d'Argenteuil (modification de portes pour créer des aires de manœuvre, création de sanitaire adapté, création de rampe adaptée, modification des éclairages, mise en place d'une boucle magnétique, installation d'une nouvelle banque d'accueil aux normes, etc.), pour une mise en conformité pour l'été 2024 ;
 - o Les travaux de mise en conformité ont été mis en suspens sur les bâtiments des sites de Hirsch et de Saint-Germain-en-Laye au regard du fait que les sites sont, respectivement, prévus pour être démolis ou transformés, et transférés au Conseil départemental.

Enfin, les sites Ordinal et Grand Axe, qui relèvent et sont conformes au Code du travail, sont loués à des tiers qui en assurent la conformité.

1.2.5 *Diagnostic énergétique et environnemental*

a) Audits énergétiques de 2017

Un audit énergétique avec simulation thermique dynamique a été réalisé début 2017 sur plusieurs bâtiments de l'établissement : Chênes Jardin Tropical, Chênes 2, Tour des Chênes, Saint-Martin 1 et 2, Cerclades, Hirsch, Neuville, Sarcelles, Antony et Gennevilliers.

Ces audits intégraient des scénarios de travaux pour améliorer la performance énergétique globale des bâtiments. Ceux-ci proposaient, notamment, le remplacement des éclairages par des LED, la pose de robinets thermostatiques sur les radiateurs, la pose de chaudières à condensation, la modification des températures de consigne, l'installation d'une VMC contrôlée, la réalisation de travaux de remplacement des huisseries, l'isolation thermique par l'intérieur ou l'extérieur, *etc.*

Ces audits ont, notamment, servi pour les inscriptions de certains projets immobiliers de l'Université dans les Plans de relance et de résilience.

b) Caractéristiques intrinsèques des bâtiments

En fonction de leur année de construction, les bâtiments présentent des caractéristiques intrinsèques différenciées, notamment au gré de la réglementation applicable au moment du dépôt de leur permis de construire (Réglementations thermiques).

Ci-dessous la synthèse de l'analyse de la qualité thermique intrinsèque des bâtiments de l'Université, et leur consommation théorique en kWh d'énergie primaire (EP) par m² SHON selon leur année de construction :

Bâtiment	SHON	Période construction	Qualité thermique intrinsèque	Conso. théorique selon date construction	
				/ m ² SHON	Consommation totale kWh EP
Chênes - Chênes 1	22 797	Entre 1988 et 2000	Mauvaise	150	3 419 550
Chênes - Chênes 2	7 863	Entre 2000 et 2005	Moyenne	130	1 022 190
Chênes - Tour des Chênes	4 517	Entre 1988 et 2000	Mauvaise	150	677 550
Chênes - Jardin Tropical	2 888	Avant 1988	Très mauvaise	250	722 000
Cerclades	7 353	Entre 1988 et 2000	Mauvaise	150	1 102 950
STM - Saint-Martin 1	18 020	Entre 1988 et 2000	Mauvaise	150	2 703 000
STM - Saint-Martin 2	10 113	Entre 2000 et 2005	Moyenne	130	1 314 690
<i>Hirsch - Bât. Principal</i>	<i>9 288</i>	Avant 1988	Très mauvaise	250	2 322 000
<i>Hirsch -Gymnase</i>	<i>2 070</i>	Avant 1988	Très mauvaise	250	517 500
<i>Hirsch -3 Préfabriqués</i>	<i>302</i>	Avant 1988	Très mauvaise	250	75 500
<i>Hirsch -Logement</i>	<i>1 035</i>	Avant 1988	Très mauvaise	250	258 750
NEU - Neuville 1 (A,B,C)	9 157	Entre 1988 et 2000	Mauvaise	150	1 373 550
NEU - Neuville 2 (D)	9 374	Entre 1988 et 2000	Mauvaise	150	1 406 100
NEU - Neuville 3.1 (E)	3 450	Entre 1988 et 2000	Mauvaise	150	517 500
NEU - Neuville 3.2 (F)	10 886	Entre 2000 et 2005	Moyenne	130	1 415 180
MIR Neuville	6 601	Après 2012	Très bonne	50	330 050
<i>Neuvitech</i>	<i>2 435</i>	Entre 2000 et 2005	Moyenne	130	316 516
ARG - Argenteuil 1	3 772	Entre 1988 et 2000	Mauvaise	150	565 800
ARG - Argenteuil2	3 420	Entre 2000 et 2005	Moyenne	130	444 600
Bain douche	603	Avant 1988	Très mauvaise	250	150 728
SAR - Sarcelles 1 & 2	8 453	Entre 1988 et 2000	Mauvaise	150	1 267 950
Gennevilliers	13 505	Entre 2000 et 2005	Moyenne	130	1 755 650
STG - Bâtiment A	1 754	Avant 1988	Très mauvaise	250	438 500
STG - Bâtiment B	1 361	Avant 1988	Très mauvaise	250	340 250
STG - Bâtiment C	1 440	Avant 1988	Très mauvaise	250	360 000
STG - Bâtiment D	4 126	Avant 1988	Très mauvaise	250	1 031 500
STG - Bâtiment E	556	Avant 1988	Très mauvaise	250	139 000
STG - Bâtiment F	511	Avant 1988	Très mauvaise	250	127 750
STG - Bâtiment S	2 031	Avant 1988	Très mauvaise	250	507 750
STG - Bâtiment Accueil	364	Avant 1988	Très mauvaise	250	91 000
STG - Bâtiment ENI	1 871	Avant 1988	Très mauvaise	250	467 750
STG - Gymnase	876	Avant 1988	Très mauvaise	250	219 000
IX Blue	1 864	Après 2012	Très bonne	50	93 178
Condorcet	2 534	Avant 1988	Très mauvaise	250	633 500
Cauchy	2 275	Avant 1988	Très mauvaise	250	568 750
Turing	2 406	Avant 1988	Très mauvaise	250	601 500
Fermat	3 331	Avant 1988	Très mauvaise	250	832 750
AJ Bâtiment principal	21 702	Avant 1988	Très mauvaise	250	5 425 500
AJ Logements	1 494	Avant 1988	Très mauvaise	250	373 500
Grandes écuries	1 155	Avant 1988	Très mauvaise	250	288 750
Pau	5 092	Après 2012	Très bonne	50	254 600
Ordinal	1 310	Entre 2000 et 2005	Moyenne	130	170 270
Grand Axe	377	Entre 2000 et 2005	Moyenne	130	49 057
Evry	3 061	Avant 1988	Très mauvaise	250	765 188
La Boite	737	Avant 1988	Très mauvaise	250	184 223

c) Consommations énergétiques des sites

Ci-dessous un état des consommations de 2021 des sites de l'Université, en kWh d'énergie finale pouvoir calorifique inférieur (EF PCI), ramenées à la surface de plancher (SDP) des bâtiments pour donner une première indication sur leur niveau de conformité avec les objectifs du décret tertiaire :

Site	m ² SDP	Consommations 2021 en kWh EF PCI* (référence décret tertiaire)		
Antony	23 879 m ²	3 581 302 kWh	150 kWh EF PCI / m ² SDP / an	
Argenteuil	6 574 m ²	935 692 kWh	142 kWh EF PCI / m ² SDP / an	
Bain douche	574 m ²	<i>Non renseigné</i>		
Chênes	39 928 m ²	5 002 722 kWh	125 kWh EF PCI / m ² SDP / an	
Cerclades	5 057 m ²	894 952 kWh	177 kWh EF PCI / m ² SDP / an	
Hirsch	11 579 m ²	1 271 576 kWh	110 kWh EF PCI / m ² SDP / an	
Site du Parc	7 154 m ²	1 013 426 kWh	142 kWh EF PCI / m ² SDP / an	
Site du Port	3 268 m ²	425 139 kWh	130 kWh EF PCI / m ² SDP / an	
Ordinal	1 247 m ²	<i>Non renseigné</i>		
Grand Axe	359 m ²	<i>Non renseigné</i>		
La Boite	702 m ²	<i>Non renseigné</i>		
Evry	2 915 m ²	<i>Non renseigné</i>		
Gennevilliers	13 640 m ²	1 509 034 kWh	111 kWh EF PCI / m ² SDP / an	
Neuville	41 047 m ²	8 157 100 kWh	199 kWh EF PCI / m ² SDP / an	
Saint Martin	28 854 m ²	3 495 084 kWh	121 kWh EF PCI / m ² SDP / an	
Saint Germain en Laye	14 777 m ²	1 882 908 kWh	127 kWh EF PCI / m ² SDP / an	
iXblue	1 775 m ²	<i>Non renseigné</i>		
Sarcelles	9 151 m ²	1 163 227 kWh	127 kWh EF PCI / m ² SDP / an	
Grandes écuries	1 100 m ²	<i>Non renseigné</i>		
Pau	4 960 m ²	498 668 kWh	101 kWh EF PCI / m ² SDP / an	
	218 541 m²	29 830 830 kWh		

d) Extrapolation des diagnostics de performance énergétique des sites

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un diagnostic obligatoire pour tous les bâtiments, quel que soit leur usage (logement, bureaux, commerces, enseignement, *etc.*). Il doit être établi par un diagnostiqueur certifié, et a une durée de validité de 10 ans.

Le cadre du DPE est fixé par la loi (voir [arrêté du 15 septembre 2006](#), [arrêté du 21 septembre 2007](#) et [arrêté du 3 novembre 2022](#)).

Pour les bâtiments autres que de logements, le DPE est réalisé à partir des factures et donc des consommations observées, sans tenir compte des caractéristiques intrinsèques du bâtiment (performance de l'isolation, ventilation, *etc.*).

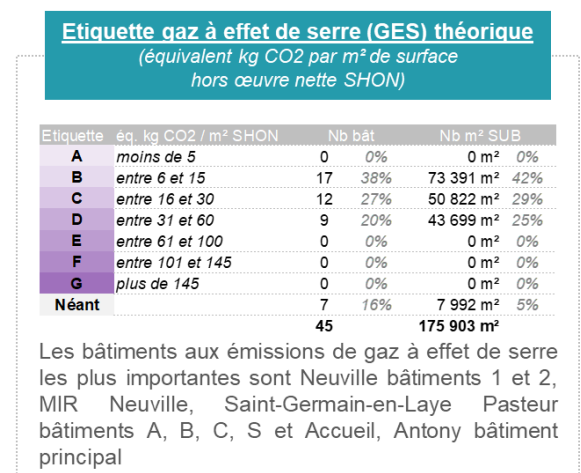
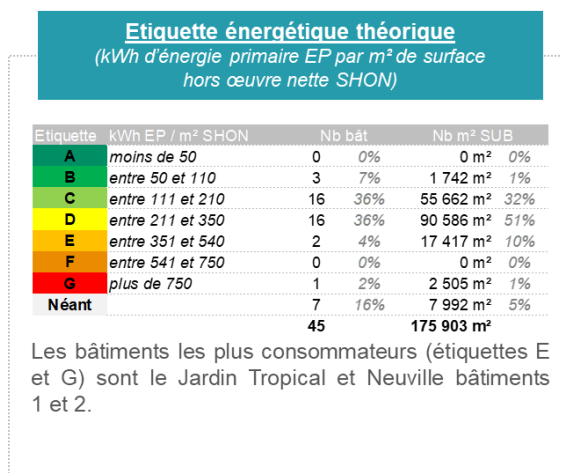
Ci-dessous une approche théorique des étiquettes énergétiques des bâtiments de CYU (à confirmer dans le cadre de la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique DPE à jour) :

Avec cette première approche théorique, les résultats sont les suivants :

Bâtiment	Statut juridique	SHON	SDP	SUB	DPE étiquette éner. théorique	DPE étiquette GAES théorique
Chênes - Jardin Tropical	Bien propre	2 888	3 090	2 505	G	C
Cerclades	CDU	7 353	5 057	4 982	C	B
Neuville 1 (A,B,C)	CDU	9 157	12 361	11 629	E	D
Neuville 2 (D)	CDU	9 374	6 159	5 787	E	D
Neuville 3.1 (E)	CDU	3 450	6 060	5 455	D	C
Neuville 3.2 (F)	CDU	10 886	7 959	7 446	D	C
MIR Neuville	Bien propre	6 601	6 190	5 056	D	C
Chênes - Chênes 1	CDU	22 797	23 359	18 114	C	B
Chênes - Chênes 2	CDU	7 863	7 868	5 793	C	B
Chênes - Tour des Chênes	CDU	4 517	5 612	3 762	D	B
Saint-Martin 1	CDU	18 020	18 152	6 530	C	B
Saint-Martin 2	CDU	10 113	10 702	9 651	C	B
Sarcelles 1 & 2	CDU	8 453	9 151	7 343	C	C
Gennevilliers	CDU	13 505	13 640	13 477	C	C
STG - Bâtiment A	Mise à disposition	1 754	1 639	1 437	C	C
STG - Bâtiment B	Mise à disposition	1 361	1 329	838	D	D
STG - Bâtiment C	Mise à disposition	1 440	1 329	794	C	D
STG - Bâtiment D	Mise à disposition	4 126	4 159	3 987	C	B
STG - Bâtiment E	Mise à disposition	556	574	503	C	D
STG - Bâtiment F	Mise à disposition	511	544	490	C	D
STG - Bâtiment S	Mise à disposition	2 031	2 153	1 705	C	C
STG - Bâtiment Accueil	Mise à disposition	364	363	181	D	D
STG - Bâtiment ENI	Mise à disposition	1 871	1 844	749	B	A
STG - Gymnase	Mise à disposition	876	842	807	C	B
Evry	COT Université d'Evry	3 061	2 915	2 650	Néant	Néant
La Boite	Conv. d'occupation temporaire	737	702	638	Néant	Néant
Pau	Location	5 092	4 960	3 777	D	B
Versailles Grandes écuries	Conv. d'occupation temporaire	1 155	1 100	1 000	Néant	Néant
iXblue	Location	1 864	1 775	1 721	Néant	Néant
Neuvitech	Bien propre	2 435	2 319	2 108	C	C
Grand Axe	Location	377	359	327	Néant	Néant
Hirsch - Bât. Principal	Mise à disposition	9 288	9 056	8 519	C	B
Hirsch - Gymnase	Mise à disposition	2 070	1 428	1 396	C	B
Hirsch - 3 Préfabriqués	Mise à disposition	302	387	302	C	B
Hirsch - Logements	Mise à disposition	1 035	708	647	C	B
Antony Bâtiment principal	CDU	21 702	22 722	16 271	C	D
Antony Logements	CDU	1 494	1 157	1 042	C	C
Argenteuil 1	CDU	3 772	3 039	3 081	C	C
Argenteuil 2	CDU	3 420	3 535	2 650	C	C
Argenteuil Bains douches	COT	603	574	522	Néant	Néant
Condorcet	Location	2 534	2 466	2 179	C	B
Cauchy	Mise à disposition	2 275	2 286	2 025	D	B
Turing	Mise à disposition	2 406	2 402	2 010	D	B
Fermat	Mise à disposition	3 331	3 268	2 883	C	C
Ordinal	Location	1 310	1 247	1 134	Néant	Néant

Il en ressort que les bâtiments les plus consommateurs, et donc aux étiquettes énergétiques les moins favorables, sont le Jardin Tropical (bâtiment de bureau exclusivement, peu performant d'un point de vue technique et thermique), et les bâtiments A, B, C et D de Neuville (bâtiments anciens et peu performants, et avec de nombreuses activités de recherche aux équipements fortement consommateurs en énergie).

En synthèse à l'échelle du patrimoine de l'Université :



1.2.6 Etat des besoins de travaux

L'analyse de la documentation technique et la visite technique des sites réalisée fin 2022 dans le cadre de l'élaboration du SPSI ont permis d'approcher les budgets théoriques de travaux de gros entretien et de renouvellement de composants à réaliser sur chaque site, en poursuite d'usage, sur plusieurs lots :

- Eclairage, avec le remplacement des éclairages existants et anciens par des éclairages LED avec gradation et détection de mouvement (extinction automatique) ;
- Remplacement de la centrale de traitement d'air (CTA) et des gaines de ventilation ;
- Isolation des façades et la reprise des menuiseries ;
- Isolation, la reprise de l'isolation et/ou de l'étanchéité de la toiture et/ou des parkings en sous-sol ;
- Remplacement de la(les) chaudière(s) et autres installations de production ;
- Reprise des installations de chauffage et/ou de climatisation et de plomberie ;
- Installation de panneaux photovoltaïques ;
- Reprise des aménagements intérieurs des bâtiments (revêtements de murs, sols et plafonds, câblage électrique, etc.).

Dans un second temps, un travail d'harmonisation de ces budgets de travaux a été opéré, avec :

- (i) des estimations Bluebird-Antares (en bleu foncé) ;
- (ii) des données de CYU (ListeProjetPlanificationEcoDGESIP) (en vert) ;
- (iii) du cadre méthodologique de la Conférence des présidents d'université (CPU) et du Plan d'efficacité énergétique des campus français à horizon 2030 (PEEC 2030, accessible [ici](#)) (en bleu clair).

Il ressort les besoins de travaux suivants :

Site	Bâtiment	m² SHON	m² SUB	Budgets travaux en € HT (hors honoraires de maîtrise d'œuvre, aléas, révision de prix et TVA)							Budgets travaux en € HT		Budgets travaux en € TDC		
				dont éclairage	dont remplacement CTA/ventilation	dont isolation façades et menuiseries	dont isolation/étanchéité toiture ou parking	dont remplacement chaudière	dont chauffage, climatisation et plomberie	dont panneaux photovoltaïques	dont reprise des aménagements intérieurs (cloisons, revêtements, électricité)	Total	Total € HT / m² SUB	Total € TDC	Total € TDC / m² SUB
Chênes	Chênes - Chênes 1	22 797 m²	18 114 m²	700 000 € HT	600 000 € HT	2 550 000 € HT			400 000 € HT	216 667 € HT	1 139 850 € HT	5 606 517 € HT	310 € HT / m²	8 409 775 € TDC	464 € TDC / m²
Chênes	Chênes - Chênes 2	7 863 m²	5 793 m²	150 000 € HT	150 000 € HT	300 000 € HT	283 333 € HT		100 000 € HT	316 667 € HT	589 725 € HT	1 889 725 € HT	326 € HT / m²	2 834 588 € TDC	489 € TDC / m²
Chênes	Chênes - Tour des Chênes	4 517 m²	3 762 m²	140 000 € HT					150 000 € HT		135 510 € HT	425 510 € HT	113 € HT / m²	638 265 € TDC	170 € TDC / m²
Chênes	Chênes - Jardin Tropical	2 888 m²	2 505 m²	150 000 € HT	150 000 € HT	800 000 € HT	167 267 € HT		50 000 € HT	110 833 € HT	72 200 € HT	1 500 300 € HT	599 € HT / m²	2 250 450 € TDC	898 € TDC / m²
Cerclades	Cerclades	7 353 m²	4 982 m²	162 892 € HT	86 497 € HT	400 900 € HT	255 000 € HT		50 000 € HT	133 333 € HT	110 295 € HT	1 198 917 € HT	241 € HT / m²	1 798 375 € TDC	361 € TDC / m²
Saint Martin	STM - Saint-Martin 1	18 020 m²	6 530 m²	75 000 € HT	200 900 € HT	1 200 000 € HT	400 000 € HT		550 000 € HT	158 333 € HT	1 802 000 € HT	4 385 333 € HT	672 € HT / m²	6 578 000 € TDC	1 007 € TDC / m²
Saint Martin	STM - Saint-Martin 2	10 113 m²	9 651 m²	55 000 € HT	200 000 € HT	2 000 000 € HT	280 850 € HT		220 000 € HT		505 650 € HT	3 261 500 € HT	338 € HT / m²	4 892 250 € TDC	507 € TDC / m²
Hirsch	Hirsch - Bât. Principal	9 288 m²	8 519 m²												
Hirsch	Hirsch - Gymnase	2 070 m²	1 396 m²												
Hirsch	Hirsch -3 Préfabriqués	302 m²	302 m²												
Hirsch	Hirsch -Logement	1 035 m²	647 m²												
Neuville	NEU - Neuville 1 (A,B,C)	9 157 m²	11 629 m²	150 000 € HT	230 000 € HT	700 000 € HT	400 000 € HT			83 333 € HT	915 700 € HT	2 479 033 € HT	213 € HT / m²	3 718 550 € TDC	320 € TDC / m²
Neuville	NEU - Neuville 2 (D)	9 374 m²	5 787 m²	150 000 € HT			500 000 € HT		50 000 € HT		703 050 € HT	1 403 050 € HT	242 € HT / m²	2 104 575 € TDC	364 € TDC / m²
Neuville	NEU - Neuville 3.1 (E)	3 450 m²	5 455 m²				300 000 € HT		50 000 € HT		64 000 € HT	350 000 € HT	64 € HT / m²	525 000 € TDC	96 € TDC / m²
Neuville	NEU - Neuville 3.2 (F)	10 886 m²	7 446 m²	200 000 € HT	200 000 € HT	226 667 € HT	1 134 000 € HT		180 000 € HT	70 000 € HT		2 010 667 € HT	270 € HT / m²	3 016 000 € TDC	405 € TDC / m²
Neuville	MIR Neuville	6 601 m²	5 056 m²						50 000 € HT			50 000 € HT	10 € HT / m²	75 000 € TDC	15 € TDC / m²
Neuville	Neuvicech	2 435 m²	2 108 m²												
Argenteuil	ARG - Argenteuil 1	3 772 m²	3 081 m²	125 000 € HT		420 000 € HT	350 000 € HT	227 083 € HT	50 000 € HT		754 400 € HT	1 926 483 € HT	625 € HT / m²	2 889 725 € TDC	938 € TDC / m²
Argenteuil	ARG - Argenteuil2	3 420 m²	2 650 m²	195 000 € HT		744 917 € HT	123 142 € HT		50 000 € HT		513 000 € HT	1 626 058 € HT	614 € HT / m²	2 439 088 € TDC	920 € TDC / m²
Bain douche	Bain douche	603 m²	522 m²												
Sarcelles	SAR - Sarcelles 1 & 2	8 453 m²	7 343 m²						70 000 € HT		422 650 € HT	492 650 € HT	67 € HT / m²	738 975 € TDC	101 € TDC / m²
Gennevilliers	Gennevilliers	13 505 m²	13 477 m²				821 242 € HT	225 000 € HT	35 000 € HT	416 667 € HT	202 575 € HT	1 700 483 € HT	126 € HT / m²	2 550 725 € TDC	189 € TDC / m²
Saint Germain en Laye	STG - Bâtiment A	1 754 m²	1 437 m²	50 000 € HT					30 000 € HT		43 850 € HT	123 850 € HT	86 € HT / m²	185 775 € TDC	129 € TDC / m²
Saint Germain en Laye	STG - Bâtiment B	1 361 m²	838 m²	10 000 € HT					30 000 € HT		68 050 € HT	108 050 € HT	129 € HT / m²	162 075 € TDC	193 € TDC / m²
Saint Germain en Laye	STG - Bâtiment C	1 440 m²	794 m²	60 000 € HT					30 000 € HT		144 000 € HT	234 000 € HT	295 € HT / m²	351 000 € TDC	442 € TDC / m²
Saint Germain en Laye	STG - Bâtiment D	4 126 m²	3 987 m²	150 000 € HT					90 000 € HT		309 450 € HT	549 450 € HT	138 € HT / m²	824 175 € TDC	207 € TDC / m²
Saint Germain en Laye	STG - Bâtiment E	556 m²	503 m²	20 000 € HT					40 000 € HT		16 880 € HT	76 680 € HT	152 € HT / m²	115 020 € TDC	229 € TDC / m²
Saint Germain en Laye	STG - Bâtiment F	511 m²	490 m²	20 000 € HT					40 000 € HT		15 330 € HT	75 330 € HT	154 € HT / m²	112 995 € TDC	231 € TDC / m²
Saint Germain en Laye	STG - Bâtiment S	2 031 m²	1 705 m²	60 000 € HT					40 000 € HT		60 930 € HT	160 930 € HT	94 € HT / m²	241 395 € TDC	142 € TDC / m²
Saint Germain en Laye	STG - Bâtiment Accueil	364 m²	181 m²	10 000 € HT					30 000 € HT		10 920 € HT	50 920 € HT	281 € HT / m²	76 380 € TDC	422 € TDC / m²
Saint Germain en Laye	STG - Bâtiment ENI	1 871 m²	749 m²	120 000 € HT					270 000 € HT		56 130 € HT	446 130 € HT	596 € HT / m²	669 195 € TDC	893 € TDC / m²
Saint Germain en Laye	STG - Gymnase	876 m²	807 m²	25 000 € HT					10 000 € HT		8 760 € HT	43 760 € HT	54 € HT / m²	65 640 € TDC	81 € TDC / m²
IX Blue	IX Blue	1 864 m²	1 721 m²								139 766 € HT	139 766 € HT	81 € HT / m²	209 649 € TDC	122 € TDC / m²
Site du Parc	Condorcet	2 534 m²	2 179 m²	250 000 € HT		740 700 € HT	135 195 € HT		100 000 € HT		76 020 € HT	1 301 915 € HT	597 € HT / m²	1 952 873 € TDC	896 € TDC / m²
Site du Parc	Cauchy	2 275 m²	2 025 m²	260 000 € HT		489 600 € HT	100 300 € HT		140 000 € HT		68 250 € HT	1 058 150 € HT	523 € HT / m²	1 587 225 € TDC	784 € TDC / m²
Site du Parc	Turing	2 406 m²	2 010 m²	230 000 € HT		479 400 € HT	189 950 € HT		140 000 € HT		36 090 € HT	1 075 440 € HT	535 € HT / m²	1 613 160 € TDC	803 € TDC / m²
Site du Parc	Fermat	3 331 m²	2 883 m²	230 000 € HT		527 100 € HT			40 000 € HT		99 930 € HT	897 030 € HT	311 € HT / m²	1 345 545 € TDC	467 € TDC / m²
Antony	AJ Bâtiment principal	21 702 m²	16 271 m²									24 406 500 € HT	1 500 € HT / m²	36 609 750 € TDC	2 250 € TDC / m²
Antony	AJ Logements	1 494 m²	1 042 m²	20 000 € HT					20 000 € HT			40 000 € HT	38 € HT / m²	60 000 € TDC	58 € TDC / m²
Grandes écuries	Grandes écuries	1 155 m²	1 000 m²												
Pau	Pau	5 092 m²	3 777 m²	180 000 € HT					20 000 € HT		30 000 € HT	230 000 € HT	61 € HT / m²	345 000 € TDC	91 € TDC / m²
Ordinal	Ordinal	1 310 m²	1 134 m²												
Grand Axe	Grand Axe	377 m²	327 m²												
Evry	Evry	3 061 m²	2 650 m²												
La Boite	La Boite	737 m²	638 m²												
											61 324 128 € HT		91 986 192 € TDC		

Antares par estimation
données CYU par reprise ou extrapolation des données existantes

Passage des 12% d'honoraires de maîtrise d'œuvre
€ HT en € TTC par 6% d'autres prestations intellectuelles
coefficient de 1,5, avec 10% d'aléas
: 2% d'anticipation de la révision des prix (inflation)
20% de TVA

1.3 [Analyse des indicateurs clés de l'OAD](#)

Ci-dessous une capture d'écran de l'Outil d'aide au diagnostic (OAD) du 27 juillet 2023 :



2 DIAGNOSTIC FINANCIER

2.1 [Dépenses immobilières de l'opérateur](#)

En 2022, le total des dépenses immobilières de CYU s'est élevé à **21,3 M€**, dont :

- 11 M€ de fonctionnement ;
- 10,3 M€ d'investissement incluant 1,2 M€ de travaux de gros entretien et de renouvellement de composants (GER) et 8,4 M€ de dépenses exceptionnelles liées aux projets immobiliers en cours (construction de la MIR des Chênes et du bâtiment IUT de Neuville).

Dans le détail (voir tableau annexé au présent SPSI) :

k€	2018	2019	2020	2021	2022
COÛT DE L'IMMOBILIER	13 116 480	18 459 500	13 251 532	27 149 987	21 268 376
Charges de fonctionnement	8 296 421	8 202 700	8 633 469	11 272 460	11 042 922
Coûts d'investissement	4 820 059	10 256 800	4 618 063	15 877 527	10 225 454
GER	2 144 604	4 265 515	2 972 986	6 375 235	1 833 338
Dépenses exceptionnelles d'investissement immobilier	2 675 455	5 991 285	1 645 077	9 502 292	8 392 115
MIR NEUVILLE	413 033	7 012			
IUT NEUVILLE	11 576	100 000	200 000	2 500 000	
AUVENT SAINT MARTIN	402 353	66 595			
OPTIMISATION ENERGETIQUE ET REHAB GTB	73 756	502 746			
OPTIMISATION ENERGETIQUE CHENES 1	904 235	754 541			
MIR DES CHENES		2 300 000		6 000 000	5 600 000
DPI-REHAB ENVELOPPE TOUR	736 029	365 279	97 448		
REFECTION CHAUFFAGE SAINT GERMAIN	249		12 145		
BATIMENT B SAINT GERMAIN	91 951	1 723 793	1 282 564	701 622	109 564
PLATEFORME COSMETOMIQUE	18 154	2 444			
CNEUF CREADOC GENNEVILLIERS	24 120	168 876			
PLAN DE RELANCE NEUVILLE				33 628	1 315 143
PLAN DE RELANCE SARCELLES				57 553	729 334
PLAN DE RESILIENCE					0
HIRSCH					500 000
POL DE SITE CAMPUS INTERNATIONAL			29 604	155 280	115 730
POL DE SITE LEARNING CENTER			0	9 576	22 344
POL DE SITE PLATEFORME I FEEL			23 316	44 632	

2.2 Moyens financiers de l'opérateur

2.2.1 Budget immobilier

Le budget immobilier de CYU s'est décomposé comme suit sur la période 2018-2022 :

k€	2018	2019	2020	2021	2022
RESSOURCES FINANCIERES DE L'IMMOBILIER	5 790 059	10 506 800	4 818 063	16 177 527	10 425 454
Fonctionnement	970 000	250 000	200 000	300 000	200 000
Part de la SCSP	970 000	250 000	200 000	300 000	200 000
Autres subventions					
Investissement	4 820 059	10 256 800	4 618 063	15 877 527	10 225 454
Dotations et subventions	1 360 876	2 920 000	3 210 000	10 975 469	7 202 865
Autres financements extérieurs (CPER, ...)	2 887 294	2 180 000	2 087 795	828 842	1 538 334
Fonds propres	571 889	5 156 800	-679 732	4 073 216	1 484 255

3 DIAGNOSTIC DES MOYENS HUMAINS

3.1 Etat des lieux des moyens humains

L'Université dispose d'une fonction immobilière d'un total d'environ 84 ETP (incluant 11 postes vacants au 1^{er} juin 2023), dont 58 relevant de la Direction du patrimoine immobilier (DPI) et 26 de la Direction de l'hygiène et de la sécurité et de l'environnement (DHSE), répartis comme suit :

FONCTION	SERVICE / DIRECTION DE RATTACHEMENT	ETP
PROJECT MANAGEMENT		8
CHEF DE POLE	DPI/POLE CONSTRUCTION ET AMENAGEMENT DURABLE	0,5
CHEF DE SERVICE	DPI/SERVICE GRANDS PROJETS	0,5
CHEF DE SERVICE	DPI/SERVICE AMENAGEMENT- DONNEES PATRIMONIALES	1
RESPONSABLE D OPERATIONS	DPI/SERVICE GRANDS PROJETS	2
RESPONSABLE D OPERATIONS	DPI/SERVICE GRANDS PROJETS	1
CHARGE D'OPERATIONS	DPI/SERVICE AMENAGEMENT- DONNEES PATRIMONIALES	1
TECHNICIEN EN TRAVAUX IMMOBILIERS	DPI/SERVICE AMENAGEMENT- DONNEES PATRIMONIALES	1
GESTIONNAIRE DE DONNEES PATRIMONIAL	DPI/SERVICE AMENAGEMENT- DONNEES PATRIMONIALES	1
ASSET MANAGEMENT		0
PROPERTY MANAGEMENT		4
DIRECTEUR	DPI	1
RESPONSABLE FINANCES	DPI/CELLULE FINANCIERE	1
ASSISTANT EN GESTION FINANCIERE	DPI/CELLULE FINANCIERE	1
GESTIONNAIRE FINANCES	DPI/CELLULE FINANCIERE	1
FACILITY MANAGEMENT		68,9
CHEF DE POLE	DPI/ POLE FACILITY MANAGEMENT	1
CHEF DE SERVICE	DPI/SERVICE EXPLOITATION MAINTENANCE	1
CHEF DE SERVICE ADJOINT	DPI/SERVICE EXPLOITATION MAINTENANCE	1
TECHNICIEN RESPONSABLES DE SITE	DPI/SERVICE EXPLOITATION MAINTENANCE	3
TECHNICIEN RESPONSABLE DE SITE	DPI/SERVICE EXPLOITATION MAINTENANCE	3
AGENT MULTITECHNIQUE	DPI/SERVICE EXPLOITATION MAINTENANCE	7
AGENT MULTITECHNIQUE	DPI/SERVICE EXPLOITATION MAINTENANCE	1
CORRESPONDANT TECHNIQUE	DPI/SERVICE EXPLOITATION MAINTENANCE	2
TECHNICIEN COURANT FORT	DPI/SERVICE EXPLOITATION MAINTENANCE	1
AGENT D ENTRETIEN	DPI/SERVICE EXPLOITATION MAINTENANCE	7
AGENT D ENTRETIEN	DPI/SERVICE EXPLOITATION MAINTENANCE	1
CHEF DE SERVICE	DPI/SERVICE MOYENS GENERAUX	1
ADJOINT AU CHEF DE SERVICE	DPI/SERVICE MOYENS GENERAUX	1
GESTIONNAIRE DE MARCHES	DPI/SERVICE MOYENS GENERAUX	1
GESTIONNAIRE DE MARCHES	DPI/SERVICE MOYENS GENERAUX	1
RESPONSABLE LOGISTIQUE	DPI/SERVICE MOYENS GENERAUX	1
CHEF D UNITE LOGISTIQUE	DPI/SERVICE MOYENS GENERAUX	0,9
AGENT TECHNIQUE	DPI/SERVICE MOYENS GENERAUX	8
AGENT TECHNIQUE	DPI/SERVICE MOYENS GENERAUX	1
AGENT TECHNIQUE Cat A	DHSE	4
AGENT TECHNIQUE Cat B	DHSE	6
AGENT TECHNIQUE Cat C	DHSE	16
SUPPORT		3
ENERGY MANAGER	DPI	1
ASSISTANTES	DPI/CELLULE ADMINISTRATIVE	2
TOTAL		83,9

POSTES VACANTS
POSTES POURVUS

3.2 Etat des lieux des compétences

3.2.1 *Domaines de compétences identifiés*

La fonction immobilière de l'Université et donc les compétences de celle-ci sont essentiellement en facility management (entretien et gestion technique des sites) et en gestion de projet.

3.2.2 Besoins en formation

De manière générale, chaque agent dispose de formations adaptées à ses objectifs annuels qu'il peut choisir parmi le catalogue des formations de CY (management, préparation au concours), et peut bénéficier de formations spécifiques à son métier ou réglementaires.

Entre 2017 et 2022, plus de 40 formations ont ainsi été dispensées aux agents relevant de la fonction immobilière de l'Université. Celles-ci ont notamment portées sur les habilitations électriques (incluant les recyclages), la sécurité incendie, AutoCad, le Building information modeling BIM, le décret tertiaire et la passation et le suivi de marchés publics de travaux.

Pour la période 2023-2027 du présent SPSI, l'Université prévoit de poursuivre la formation de ses agents sur ces mêmes thématiques.

DIAGNOSTIC DU SYSTEME D'INFORMATION IMMOBILIER

Pour le pilotage de ses données immobilières, l'Université utilise les outils suivants :

- Référentiel technique module Enseignement supérieur et recherche (RT ESR) ;
- L'Outil d'aide au diagnostic (OAD) ;
- OPERAT, de l'ADEME, pour la déclaration des consommations énergétiques de ses bâtiments ;
- Abyla, pour la consultation des plans des différents bâtiments et de certaines données (cet outil n'est pas interfacé avec les autres ci-dessus) ;
- Outil de ticketing interne à l'Université pour le suivi des demandes en matière informatique, de maintenance, de sécurité et de moyens généraux (cet outil n'est pas interfacé avec les autres ci-dessus) ;
- Enfin, l'Université dispose d'un droit d'accès au système de gestion et maintenance de son opérateur d'exploitation et maintenance (cet outil n'est pas interfacé avec les autres ci-dessus).

PHASE STRATEGIE

1 STRATEGIE DE L'ETABLISSEMENT

1.1 Articulation entre la stratégie de l'établissement et sa stratégie immobilière

La stratégie d'établissement de CY Cergy Paris Université (CYU) porte sur trois principaux axes, que les projets immobiliers, notamment inscrits dans le CPER 2021-2027, visent à structurer et consolider :

- **A l'échelle du territoire, un projet de Campus international attractif porté avec les collectivités territoriales et avec les membres de l'alliance, dans le cadre de l'association CY Alliance.** L'objet de l'association CY Campus international est d'accompagner et coordonner la définition, le développement et le déploiement d'actions menées par les maîtres d'ouvrage du campus sur le territoire de Cergy-Pontoise, notamment en assurant la coordination des entités adhérentes, qui portent ce projet collectivement. Cette alliance académique et territoriale représente plus de 35 000 étudiants, dont 27 000 directement sur Cergy-Pontoise, dans un rayon de 2,5 km. Son ambition principale est d'accompagner la croissance du nombre d'étudiants sur son périmètre géographique. Le Campus présente un cadre de vie agréable, avec une centralité urbaine, un grand axe (la traverse) et les berges de l'Oise, ainsi qu'un patrimoine riche et diversifié (nature et loisirs, patrimoine architectural et culturel). Il se matérialise/concrétise par des projets urbains de grande ampleur actés en 2019 : reconversion de la parcelle Hirsch, création de l'Ecole nationale d'arts, création d'un *learning center*, d'un *fab lab* et de deux bâtiments sur Neuville (pour l'IUT et la Recherche). Par ailleurs, CY et les partenaires réunis autour de cette alliance territoriale portent le projet émergent de création d'une faculté de médecine, en lien avec le futur CHU de Pontoise.

Du point de vue immobilier, le partenariat territorial sur lequel CY s'appuie pour développer le projet de campus international se matérialise en particulier par la mise à disposition des emprises foncières nécessaires aux projets inscrits dans le CPER 2021-2027 : parcelle Bernard Hirsch par le Département du Val-d'Oise ; foncier du bâtiment de recherche de Neuville par la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise.

Il se matérialise aussi par les études animées par l'association CY Campus international, avec une contribution des crédits du CPER 2014-2020, pour définir à l'échelle de l'agglomération des plans d'actions mutualisés en matière de mobilité, d'offre de logement et de restauration et d'équipements sportifs.

- **A l'échelle du site**, CYU, l'Ecole Internationale des Sciences du Traitement de l'Information (EISTI), l'Ecole Supérieure des Sciences Economiques et Commerciales (ESSEC) et la Communauté d'universités et d'établissements (ComUE) Université Paris Seine ont porté ensemble le projet « Paris Seine Initiative », labellisé « Initiative d'Excellence » (I-SITE) en février 2017 et désormais intitulé « CY Initiative ». CY Initiative a pour vocation de renforcer le premier cycle, faire émerger une université de recherche internationale et porter un campus international qui incarnera le renouveau universitaire, en trouvant un équilibre entre l'excellence

de la recherche et la volonté du transfert vers les individus, entreprises, monde public et entre le territoire de l'ouest francilien et l'international.

Du point de vue immobilier, la création de l'école d'ingénieurs CY Tech sur la parcelle Bernard Hirsch est centrale puisqu'elle doit permettre, à terme, de former 5000 élèves ingénieurs. (1000 diplômés par an). Le site, situé en face de l'ESSEC, la mixité fonctionnelle, la signature architecturale et les ambitions environnementales de cette opération contribueront à en faire une pièce centrale de l'attractivité des formations de CY et du campus de Cergy-Pontoise.

Les éléments pré-programmatiques, en cours de précision dans le cadre des études préalables conduites sous mandat EPAURIF, s'inscrivent dans la démarche de renforcement du continuum ES-R-I, avec un pôle de recherche et un pôle CY Factory polyvalent, permettant d'accueillir les groupes d'étudiants en mode projet, dans le cadre de leur cursus ou de leurs démarches entrepreneuriales.

Le développement des pédagogies en mode projet est une démarche transversale à l'établissement, porté par l'ensemble des composantes et pas uniquement par l'école d'ingénieurs. De ce fait, cela a conduit la fonction immobilière de CY à adapter des espaces d'enseignement sur de nombreux sites, à accompagner le développement d'un réseau de Faclabs et à aménager avec l'appui de la CEVEC des entre-lieux dans les circulations de plusieurs sites.

Le développement de CY Ecole de design sur le site de Saint-Germain-en-Laye (site dit iXcampus) participe également à cette stratégie.

Le projet de bâtiment de recherche de Neuville va permettre de consolider la vocation de recherche de CY, sur un site où seront concentrées les activités liées aux sciences expérimentales. La Maison internationale de la recherche de Neuville, livrée en 2016, s'est inscrite également dans l'objectif de renforcement de la visibilité internationale des activités de recherche expérimentale de CY.

- **Une politique de site visant à structurer le patrimoine immobilier en cohérence avec l'offre de formation et de recherche de CY.**

L'offre de formation et de recherche de CY est structurée autour de cinq graduates schools :

- CY Tech
- CY Arts et Humanités
- CY Education
- CY Droit et Sciences Politiques
- Graduate school en management conduit par l'ESSEC

La stratégie immobilière de CY accompagne cette structuration et vise à renforcer l'identité académique et scientifique des différents sites de l'agglomération de Cergy-Pontoise et leur potentiel de fertilisation interdisciplinaire :

- Un pôle Education recentré sur le site de Saint-Martin, après relocalisation des effectifs de l'INSPE présents actuellement sur le site Bernard Hirsch ;

- Un pôle Droit et Arts et Humanités renforcé sur le site des Chênes avec la livraison de la Maison internationale de la recherche des Chênes prévue début 2024, et la relocalisation des effectifs de la composante LEI actuellement localisés sur le site Bernard Hirsch ;
- Un pôle CY Tech sur la parcelle Bernard Hirsch, qui permettra de relocaliser les effectifs de l'école d'ingénieurs actuellement présents sur le site Parc et Port et les effectifs des composantes Institut des Sciences et Techniques et Economie et Gestion actuellement présents sur le site de Saint-Martin ;
- Un pôle consacré aux formations technologiques et aux sciences expérimentales sur le site de Neuville, qui sera renforcé avec la livraison du nouveau bâtiment IUT prévue en 2026 et avec le bâtiment de recherche dont la livraison est prévue en 2027. La livraison du bâtiment IUT permettra par ailleurs de relocaliser des départements de l'IUT présents sur le site de Saint-Martin et d'Argenteuil.

Le projet de faculté de médecine est encore en gestation à la date d'élaboration du présent SPSI. Les besoins de locaux afférents ne sont pas encore précisément dimensionnés. CY envisage à ce stade de mobiliser les surfaces qui seront prochainement rendues disponibles sur le site de Saint-Martin pour accueillir les premières licences Accès Santé. Le futur bâtiment de recherche de Neuville intégrera des laboratoires qui conduisent déjà des recherches expérimentales dans des domaines liés à la santé, et une plateforme mutualisée de recherche qui permettra de poursuivre leur développement, en complémentarité avec le pôle de recherche clinique du futur CHU.

En-dehors de l'agglomération de Cergy-Pontoise, la stratégie de CY vise à densifier **les autres sites en y développant** des formations à fort impact, c'est-à-dire répondant aux besoins de formation des jeunes du territoire vers des domaines à forte employabilité :

- Sur le site de Sarcelles, et dans le cadre du plan Val-d'Oise, CY crée, à partir de la rentrée 2023, le nouveau département de l'IUT Métiers de la transition et de l'efficacité énergétique ;
- Sur le site de Gennevilliers, CY procède en 2023 à la relocalisation de la cafétéria exploitée par le CROUS sur le même site, et prévoit d'engager en 2024 l'aménagement du restaurant et de l'hôtel d'application de sa composante CY Gastronomie ;
- Sur le site d'Argenteuil, CY envisage, concomitamment au départ de l'IUT vers le nouveau bâtiment de Neuville, d'aménager le site pour y permettre le développement du campus des métiers de la sécurité, actuellement localisé dans le bâtiment des bains-douches, mis à la disposition de CY par la Ville d'Argenteuil pour le démarrage des formations mais aux dimensions aujourd'hui trop réduites.
- Sur le site de Saint-Germain-en-Laye, les projets immobiliers conduits par CY, en partenariat avec la commune et avec le Conseil départemental, participeront à la consolidation d'un campus en voie de constituer un nouveau pôle régional d'enseignement supérieur et de recherche, sur des activités à forte visibilité :
 - Un programme important de réhabilitation et de modernisation du site Pasteur a été conduit sous les maîtrises d'ouvrages coordonnées de CY et du Département des Yvelines et se poursuit en 2023 avec les aménagements qu'ils conduisent respectivement pour la création de salles de formation dans le bâtiment D et pour la création d'un learning center dans le bâtiment S. Par ailleurs, CY et le Département ont acté la reprise en gestion du site par la collectivité en 2023 et sa mise à disposition de CY par voie de convention d'occupation temporaire. A terme, notamment après la relocalisation de l'INSPE dans les sites adjacents (cf. infra), il est prévu que les effectifs de l'IEP sur le site Pasteur passent de 715 en 2021 à 1 335 en 2025 ;
 - La création d'un pôle national de référence en matière de sciences de l'éducation et d'éducation inclusive avec la livraison, pour la rentrée 2025, du Pôle national pour

l'éducation inclusive sur le site Ropital. L'emprise foncière est mise, mis à disposition par la commune, en proximité immédiate du site Pasteur. Cette opération, sous maîtrise d'ouvrage du rectorat de région académique, réunira les effectifs de l'INSEI (ex-INSHEA, actuellement localisé à Suresnes) et de l'administration de l'INSPE actuellement présente sur le site Pasteur ;

- Le développement de CY Ecole du design et l'accueil des formations de l'INSPE sur le site iXcampus également connexe des sites Pasteur et Ropital. CY soumettra en 2023 à la conférence nationale de l'immobilier public la prise à bail en état futur d'achèvement de 5 000 m² sur ce site, caractérisé par un écosystème d'entreprises innovantes.

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

CY Cergy Paris Université fait face à des enjeux et contraintes répandus parmi la plupart des établissements d'enseignement supérieur et de recherche :

- La quasi-totalité des sites doit se conformer à la réglementation des établissements recevant du public ;
- L'évolution constante des cartes et des maquettes des formations, ainsi que de l'ingénierie pédagogique, nécessite d'adapter les espaces et leur affectation ;
- Un patrimoine daté, dont la conception initiale n'est pas toujours adaptée à l'évolution des usages et à l'impératif de la transition énergétique ;
- Les activités de recherche nécessitent des installations spécifiques et engendrent des coûts de fonctionnement plus importants que des activités tertiaires ou même de formation (consommation d'énergie, maintenance des installations techniques spécifiques, sécurité des équipements de sciences expérimentales, ...)
- Un patrimoine immobilier dispersé sur plusieurs communes... obérant certaines possibilités de mutualisation d'équipements ou de services ...

CY Cergy Paris Université se distingue principalement par :

- La forte dynamique d'évolution de ses effectifs étudiants, qui sont passés de 18 000 en 2016 à 26 000 en 2023, et qui continueront à croître de près de 1000 étudiants supplémentaires par an jusqu'à l'achèvement du présent SPSI (ou au terme de la seconde phase de l'opération CY Tech Bernard Hirsch) ;

Le développement important de ses formations technologiques et de ses activités de recherche en sciences expérimentales, en particulier sur le site de Neuville, ce qui a pour conséquence de devoir concevoir et gérer un patrimoine avec un fort degré de technicité et d'animer une politique de prévention des risques efficace.

1.3 Définition et expression des besoins immobiliers

Des entretiens ont été menés avec les services et les composantes fin 2022 dans le cadre de l'élaboration du présent SPSI. Leur objectif était d'obtenir une vision macroscopique des besoins fonctionnels et immobiliers des utilisateurs des sites de l'université. Il ressort de ces entretiens les grands éléments de besoins ci-dessous, avec leur occurrence lors des entretiens :

Element de besoin	Occurrence	Element de besoin	Occurrence
Amélioration de l'offre de restauration	9	Regroupement des enseignements sur un site unique	1
Amélioration du confort thermique des bâtiments	6	Amélioration de l'accessibilité de la bibliothèque aux PSH	1
Tiers lieux pour les étudiants	5	Amélioration de la confidentialité des zones d'accueil / attente	1
Augmentation du nombre de parkings	5	Point d'eau dans les bureaux (laves mains)	1
Salles de cours banalisées (TD)	5	Zone d'accueil / attente	1
Amélioration de la signalétique des sites	4	Lieux de stockage	1
Amélioration des équipements des salles	4	Rénovation fonctionnelle de la BU Cerclades (Learning Center)	1
Bureaux agents	3	Redéfinition de la destination de la Tour des Chênes (vie étudiante)	1
Création d'une offre de restauration dédiée aux personnels et agents	3	Revitalisation des locaux associatifs (Maisons des étudiants)	1
Équipements sportifs	2	Reconfiguration des laboratoires avec davantage d'espaces partagés	1
Amélioration de l'acoustique des bibliothèques	2	Bureaux enseignants-chercheurs	1
Salles de TP	2	Espaces techniques	1
Création d'une zone parkings dédiés aux agents	2	Travaux/réparation/augmentation du nombre de sanitaires	1
Lieux de convivialité agents	2	Valorisation du hall	1
Renforcement de la visibilité du pôle santé	2	Salles de pédagogie active	1
Salles de réunion	2	Salles informatiques	1
Valorisation des espaces extérieurs (aménagement, mobiliers)	2	Boxes/bulles de confidentialité	1
Locaux modes de déplacement doux (vélos)	2	Salle de réception	1
Amélioration de l'isolation phonique	2	Amphithéâtres	1
Nettoyage des façades	2	Amélioration de la sécurisation des sites	1
Laboratoires	2	Amélioration de l'éclairage extérieur des sites	1
Renforcement du niveau de sécurité des laboratoires	1		

Ainsi, les besoins les plus partagés par les composantes/services sont en lien avec l'amélioration de l'offre de restauration, la performance (confort) énergétique des bâtiments, les tiers lieux pour les étudiants, le dimensionnement des parkings, le nombre de salles de cours et leur équipement (visioconférence, hybridation) et enfin l'amélioration de la signalétique des sites.

Les stratégies patrimoniale et d'intervention proposées ci-après tiendront compte de ces besoins.

1.4 [Projets immobiliers actés et à l'étude](#)

Pour tenir compte de sa stratégie d'établissement, les projets immobiliers suivants ont été actés par CYU et seront conduits ces prochaines années :

- La construction de la MIR de Cergy Chênes (livraison prévue début 2024, financement CAMPUS INNOVANT de 23,5 M€) ; agrément du DEX du 19 août 2015
- La construction d'un bâtiment recherche sur Neuville (étude de programmation en cours à l'été 2023, financement CPER de 20 M€) ;
- La construction du bâtiment IUT sur Neuville (permis de construire déposé le 6 septembre 2023, financement CPER 2015 de 25,2 M€) ; agrément du DEX du 27 juillet 2020
- La constitution d'un Pôle national éducation de Saint-Germain-en-Laye (pilote par l'Etat - INSHEA) (choix du lauréat du MGP en mars 2023, avant-projet en cours) ; agrément du DEX du 24 mars 2023
- La fin de la prise à bail du bâtiment Grand Axe au 31 août 2023 ;
- La création d'un Campus Hirsch (études de programmation et urbaines en cours avec une restitution prévue à l'automne 2023 – ce projet est par ailleurs, dans son principe, prévu au CPER 2021-2027, avec la désaffectation préalable du gymnase du site de Hirsch, qui sera remis au Conseil départemental puis à l'ESSEC – financement CPER 201-2027 de 56 M€ pour la phase 1, et sollicitation du CPER 2027-2032 en cours) ;
- La construction d'un nouveau gymnase sur Pontoise, à proximité du site de Saint-Martin (en remplacement de l'ancien gymnase du site de Hirsch (prévue en 2025)).

Par ailleurs, d'autres projets sont à l'étude :

- Le devenir du site d'Argenteuil de la rue Valère Collas est questionné, puisqu'il est acté que l'IUT libérera ce site, et un projet de transformation de tout ou partie de ce site en Campus des métiers de la sécurité est à l'étude ;
- Le principe du transfert de l'INSPE depuis le site de Hirsch vers celui de Saint-Martin est acté. L'expression des besoins par l'INSPE est en cours. ;
- Travaux de réhabilitation lourde sur Saint-Germain-en-Laye Pasteur (les travaux ont été étudiés, mais il est prévu que les charges du propriétaire soient transférées au Conseil départemental des Yvelines) ;
- Développement de l'école de design sur le site de Saint-Germain-en-Laye (iXblue) dans le cadre d'un bail en état futur d'achèvement ;
- Création d'une faculté de médecine à horizon 2025-2027, dont les premiers contingents seront vraisemblablement à installer sur le site de Saint-Martin après départ de certaines des composantes actuelles.

1.5 [Organisation des espaces de travail](#)

L'Université dispose de surfaces administratives, pour ses agents et enseignants, sur tous ses sites. Seuls le Jardin Tropical, Grand Axe et Ordinal sont des immeubles exclusivement de bureaux. Pour ces bâtiments, l'organisation des bureaux y est traditionnelle, avec des bureaux individuels, de deux, trois et quatre postes de travail.

L'Université n'a pas déployé, pour ses agents, de partage du poste de travail.

A l'inverse, certains bureaux et postes d'enseignant sont partagés entre plusieurs d'enseignants.

1.6 [Stratégie de performance environnementale \(décret tertiaire\)](#)

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi « Elan »)² a été promulguée le 23 novembre 2018 et a pour objectifs de « construire plus de logements, simplifier les normes, protéger les plus fragiles et mettre les transitions énergétique et numérique au service des habitants ».

Un décret du 23 juillet 2019³ est venu préciser les contours de cette loi et introduire le dispositif éco-énergie tertiaire (« DEET », ou « décret tertiaire »), qui contraint les propriétaires et locataires de bâtiments tertiaires de plus de 1000 m² à réduire les consommations énergétiques de ces bâtiments. Plusieurs arrêtés successifs sont venus préciser les modalités d'application des obligations de cette loi et préciser les obligations et leurs modulations possibles en fonction du secteur d'activité⁴, préciser des valeurs absolues de consommations à atteindre pour des premières catégories de bâtiments⁵, et étoffer celles-ci⁶.

De manière générale, l'objectif est donc de réduire les consommations énergétiques des bâtiments existants. Pour cela, deux options alternatives sont possibles :

- Réduire les consommations de manière relative et par rapport à une année de référence laissée à la discrétion du propriétaire du bâtiment, de -40% en 2030, -50% en 2040 et -60% en 2050 ;
- Atteindre une valeur absolue en kWh d'énergie finale point combustible inférieur par m² de surface de plancher (kWh EF PCI / m² SDP), fixée par décret et différenciée selon la typologie du bâtiment (bureaux, commerces, enseignement primaire, secondaire et supérieur, etc.).

² [Loi « ELAN » du 23 novembre 2018](#)

³ [Décret « décret tertiaire » du 23 juillet 2019](#)

⁴ [Arrêté « méthode » du 10 avril 2020](#)

⁵ [Arrêté « valeurs absolues n°1 » du 24 novembre 2020](#)

⁶ [Arrêté « valeurs absolues n°2 » du 13 avril 2022](#)

Les consommations des différents bâtiments ont été renseignées dans le RT ESR et dans OPERAT, la plateforme dans laquelle les consommations doivent être déclarées annuellement. A partir de ces consommations, il est possible de mesurer, pour chaque bâtiment, le niveau d'atteinte des objectifs du décret tertiaire, en prenant comme hypothèse la valeur absolue de 130 kWh EF PCI / m² SDP pour les bâtiments d'enseignement, en l'absence d'arrêté précisant officiellement cette valeur à la date d'élaboration du document. Dans le détail :

Site	Surface de plancher (SDP)	Conso. référence (kWh EF PCI et / m ²)		Conso 2022 (kWh EF PCI et / m ²)		Ecart conso réf <> conso 2022	Usages	Objectif 2030	Objectif 2040	Objectif 2050
CHENES 1 + 2 + TOUR	36 838 m ²	5 759 905	156	3 424 288	93	-41%	Enseignement, recherche sciences humaines	Atteint	Atteint	Effort de 6 % à réaliser
JARDIN TROPICAL	3 090 m ²	1 137 616	368	664 577	215	-42%	Administratif exclusivement	Atteint	Effort de 14 % à réaliser	Effort de 32 % à réaliser
CERCLADES	5 057 m ²	1 148 895	227	704 936	139	-39%	Bibliothèque	Effort de 2 % à réaliser	Effort de 19 % à réaliser	Effort de 35 % à réaliser
SAINT MARTIN	28 868 m ²	4 733 986	164	2 606 940	90	-45%	Enseignement	Atteint	Atteint	Effort de 4 % à réaliser
NEUVILLE	32 547 m ²	7 266 140	223	5 701 929	175	-22%	Enseignement, recherche sciences techniques	Effort de 24 % à réaliser	Effort de 36 % à réaliser	Effort de 49 % à réaliser
MIR NEUVILLE	6 190 m ²	1 068 469	173	962 909	156	-10%	Enseignement, recherche sciences techniques	Effort de 16 % à réaliser	Effort de 31 % à réaliser	Effort de 44 % à réaliser
NEUVITECH	2 205 m ²	225 872	102	218 436	99	-3%	Enseignement	Atteint	Atteint	Effort de 12 % à réaliser
HIRSCH	11 579 m ²	1 662 692	144	980 553	85	-41%	Enseignement	Atteint	Atteint	Atteint
SARCELLES	9 151 m ²	1 097 108	120	774 007	85	-29%	Enseignement	Atteint	Atteint	Atteint
ARGENTEUIL IUT	6 573 m ²	1 129 984	172	765 087	116	-32%	Enseignement, recherche sciences techniques	Atteint	Effort de 7 % à réaliser	Effort de 25 % à réaliser
GENNEVILLIERS	13 640 m ²	1 624 583	119	1 281 502	94	-21%	Enseignement, recherche sciences humaines	Atteint	Atteint	Effort de 7 % à réaliser
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	14 776 m ²	2 320 126	157	1 344 331	91	-42%	Enseignement, recherche sciences humaines	Atteint	Atteint	Effort de 4 % à réaliser
ANTONY JOUHAUX	23 879 m ²	3 728 338	156	3 256 766	136	-13%	Enseignement, recherche sciences humaines	Effort de 5 % à réaliser	Effort de 21 % à réaliser	Effort de 36 % à réaliser
CERGY PARC, CONDORCET	2 466 m ²	343 138	139	183 714	74	-46%	Enseignement, recherche sciences techniques	Atteint	Atteint	Atteint
CERGY PARC, CAUCHY	2 286 m ²	524 562	229	221 539	97	-58%	Enseignement, recherche sciences techniques	Atteint	Atteint	Effort de 5 % à réaliser
CERGY PARC, TURING	2 402 m ²	390 660	163	329 381	137	-16%	Enseignement, recherche sciences techniques	Effort de 5 % à réaliser	Effort de 21 % à réaliser	Effort de 37 % à réaliser
CERGY PORT (FERMAT TURBINE)	3 268 m ²	407 561	125	251 216	77	-38%	Enseignement, recherche sciences techniques	Atteint	Atteint	Atteint
PAU	4 960 m ²	557 138	112	438 593	88	-21%	Enseignement, recherche sciences techniques	Atteint	Atteint	Effort de 2 % à réaliser

Ainsi, en comparant les consommations de l'année de référence sélectionnée par l'Université avec les consommations de 2022, il ressort que la majorité des sites a déjà atteint l'objectif de 2030 du décret tertiaire. Les sites pour lesquels des efforts de consommations sont à réaliser pour atteindre les objectifs du décret tertiaire sont les Cerclades (Bibliothèque), Neuville (bâtiments de recherche), Antony (site mutualisé entre l'Université et un lycée) et le bâtiment Turing du site du Parc.

De manière générale, aucun des sites accueillant des activités de recherche en sciences et techniques ne dispose de sous-comptage des consommations des équipements de recherche. Les consommations de ces équipements spécifiques sont donc intégrées à celles du bâtiment, ce qui dégrade artificiellement son niveau d'atteinte des objectifs du décret tertiaire. Cela concerne particulièrement les bâtiments de Neuville et de la MIR Neuville. L'Université est en attente de directive de la part de ses tutelles en la matière. Par ailleurs, la publication des textes réglementaires déterminant la valeur absolue de consommation à atteindre pour les bâtiments de recherche est attendue.

L'Université pourra utiliser les modulations de consommations proposées par OPERAT pour tenir compte de ces spécificités (modulation de la composante « USE » des consommations).

1.7 Inscription de la stratégie immobilière dans les dynamiques ministérielle et interministérielle

i. *Dynamique partenariale territoriale*

CYU bâtit sa stratégie immobilière en concertation et avec le soutien de ses nombreux partenaires institutionnels. A l'échelle de l'agglomération de Cergy-Pontoise, CY a créé l'association CY Campus international avec les collectivités locales et les établissements membres de CY Alliance, afin de promouvoir et de renforcer une politique de site dynamique, attractive et mutualisée. D'un point de vue immobilier, les communes, l'agglomération et le Département du Val-d'Oise mettent à disposition de CY plusieurs bâtiments et emprises foncières et élaborent avec CY une stratégie partagée en matière de logement étudiant, de restauration, d'offre sportive, de mobilité et de transition écologique.

Le développement du site de Saint-Germain-en-Laye bénéficie également d'un fort soutien de la commune et du Département des Yvelines, en particulier au développement de l'IEP sur le site Pasteur et à la construction du Pôle national pour l'éducation inclusive.

De manière générale, les projets immobiliers que CY conduit dans le Val-d'Oise s'inscrivent dans l'ambition du plan de soutien du Gouvernement pour le développement du Val-d'Oise. CY présente une revue de projets régulière au Préfet du Val-d'Oise, désormais associé au bureau de CY Campus international.

L'Etat et la Région ont marqué le soutien important qu'ils portent aux projets immobiliers de CY en inscrivant plus de 100 M€ d'engagements dans le CPER 2021-2027 :

Rappel des crédits prévus au CPER 2021-2027					
Dpt	Intitulé de l'opération	Localisation	Total	Région	Etat
78	Rénovation et équipement numérique Petites écuries	Versailles	1 000	1 000	
	Réhabilitation des jardins du Potager du Roi	Versailles	3 200	1 600	1 600
	Pôle d'éducation inclusive	Saint-Germain-en-Laye	5 000		5 000
	CMQ Métiers d'Art et Patrimoine	Versailles	8 000	5 000	3 000
95	Reconstruction de l'Ecole d'Art de Cergy	Cergy-Pontoise	8 000	8 000	
	Construction de laboratoires de recherche	Neuville	20 000	2 000	18 000
	Construction du Pôle international CYTECH - Site de Hirsch	Cergy-Pontoise	56 000	40 000	16 000
TOTAL VOLET ESRI			101 200	57 600	43 600
78	CMQ Métiers d'Art et Patrimoine	Versailles	4 000		4 000
95	ENSA Cergy : projet de centre d'art YGREC	Cergy-Pontoise	12 000		12 000
TOTAL VOLET CULTURE			16 000		16 000
TOTAL GENERAL			117 200	57 600	59 600

ii. *Dynamiques internes à l'Université (intracting et Plans de relance et de résilience)*

CY fait partie des établissements précurseurs dans la mobilisation du dispositif intracting mis en place avec la Caisse des dépôts et consignations, et s'est également pleinement inscrit dans les plans de relance et de résilience, avec dans le détail :

Site	Nature Financement	Année	Descriptif	Montant des opérations
60% du Parc	Programme intracting	2017/2019	Remplacement des GTB sur 60% du parc immobilier	2 000 000 € TTC
Tour des chênes	Programme TIGA	2020	Végétalisation de la terrasse de la Tour des Chênes	42 000 € TTC
Neuveille batiment E	Plan de Relance	2020	Rénovation énergétique du bâtiment de Neuville 3.1 : remplacement des 4 CTA, réfection des verrières (50 m ²), remplacement étanchéité et isolant des terrasses du bâtiment sur 1 200 m ² , éclairage led et détecteurs associés dans tout le bâtiment	1 001 000 € TTC
Sarcelles	Plan de Relance	2021	Amélioration Energétique de Sarcelles : Sarcelles : remplacement étanchéité et isolant des terrasses sur tout le site (2 000 m ²), amélioration de l'isolation de la façade par remplacement de tous ses éléments (ouvrants, dormants, soubassements et impostes), éclairage led et détecteurs associés, suppression des chaudières gaz et passage sur Chauffage Urbain. Installation de 256 panneaux photovoltaïques sur terrasse pour une production annuelle de 100 MWh soit 25 % de la consommation électrique du site.	2 497 000 € TTC
Gennevilliers	Plan de Résilience	2022	Remplacement du système de Gestion Technique du Bâtiment (GTB)	180 334 € TTC

iii. *Dynamiques nationale (MESR et DIE)*

CY prévoit d'adhérer à la démarche PEEC2030, animée par le MESR, afin de renforcer son expertise sur la possibilité de mobiliser des outils analogues pour la rénovation thermique de ses bâtiments. Par ailleurs, des échanges se tiennent régulièrement avec le Rectorat, la Direction générale de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle (DGESIP) et la mission régionale pour la politique immobilière de l'Etat en région Île-de-France (MRPIE IDF).

Enfin, CY entend mettre en œuvre les dispositions de la circulaire n° 6392/SG de la Première Ministre du 8 février 2023 relative à la nouvelle doctrine d'occupation des surfaces de bureaux par les services et opérateurs de l'Etat, pilotée par la Direction de l'immobilier de l'Etat. Les deux axes principaux de cette nouvelle doctrine ont été partagés au sein de l'établissement, à savoir :

- Privilégier les espaces offrant une plus grande variété d'usages (salles de travail collectif, salles de convivialité, bulles d'isolement). Dans cette logique, l'aménagement des espaces s'attache à mettre à disposition une diversité de positions de travail adaptées à la variété des activités réalisées par les agents. Ces positions de travail pourront même être supérieures au nombre de résidents ;
- Prendre progressivement en compte l'évolution du télétravail qui aboutit à une sous-occupation des postes de travail individuels, en intégrant une part de mutualisation des postes de travail. Celle-ci est constatée par le taux de foisonnement, c'est-à-dire le ratio entre le nombre de résidents (utilisateurs réguliers et pérennes) et le nombre de postes de travail. La doctrine de l'Etat recommande d'adopter un taux de foisonnement entre 0,6 et 1.

Cette démarche doit aussi être un levier pour concevoir, en associant les agents, un cadre de travail plus qualitatif, ergonomique et attractif. Cette doctrine est d'ores et déjà prise en compte dans les études de programmation conduites sur les nouvelles opérations immobilières de CY.

2 STRATEGIE PATRIMONIALE

2.1 Objectifs et exposé de la stratégie patrimoniale

Dans un contexte territorial particulier (dispersion des sites sur plusieurs communes mais heureusement fort soutien des collectivités), de développement continu des formations, d'accroissement continu des effectifs d'utilisateurs, de mise en œuvre de l'initiative d'excellence entraînant un fort accroissement de l'activité de recherche, notamment expérimentale, de vieillissement du parc immobilier et de transition environnementale, **CY adapte son parc immobilier à ses ambitions de formation et de recherche.**

Dans la période de ce SPSI, il s'agira clairement d'investir de nouveaux bâtiments, d'opérer les travaux dans certains bâtiments qui le nécessitent urgemment et de quitter les bâtiments dont l'utilisation ne répond plus aux impératifs pédagogiques, financiers et environnementaux

La stratégie d'établissement de CYU se transcrit comme suit du point de vue de son patrimoine, en vision à long terme (sans rappeler les projets actés qui viendront ajouter des surfaces à l'établissement comme la MIR des Chênes, le bâtiment de recherche de Neuville, le bâtiment IUT de Neuville et le futur Campus Hirsch) :

- **(Catégorie 1) 7 bâtiments à conserver et prioritaires car au cœur de la stratégie d'établissement et nécessitant des travaux** pour améliorer leur état technique général et/ou atteindre l'objectif 2030 du décret tertiaire : Jardin Tropical (1 bât.) et Neuville 1 (1 bât.), qui sont par ailleurs prioritaires en termes d'intervention à prévoir, Neuville 2, 3 et 4 (3 bât.), Cerclades (1 bât.) et MIR Neuville (1 bât.).

Il est à noter que la MIR de Neuville diffère sensiblement des autres bâtiments de cette catégorie. Il s'agit d'un bâtiment récent et plutôt performant, pour lequel les consommations élevées s'expliquent par les activités de recherche. Un sous-comptage des consommations des équipements de recherche devrait permettre d'améliorer le niveau d'atteinte de l'objectif 2030 du décret tertiaire. Par ailleurs, la publication des textes réglementaires déterminant la valeur absolue de consommation à atteindre pour les bâtiments de recherche est attendue.

- **(Catégorie 2) 7 bâtiments à conserver et nécessitant des travaux de mise à niveau technique, mais qui remplissent déjà l'objectif 2030 du décret tertiaire** : Chênes 1 & 2 (2 bât.), Tour (1 bât.), Saint-Martin (2 bât.), Sarcelles (1 bât.) et Gennevilliers (1 bât.).
- **(Catégorie 3) 15 bâtiments à conserver mais dont les charges du propriétaire relèvent d'un tiers** : Saint-Germain-en-Laye (10 bât. – Conseil départemental), Evry (1 bât. – Université d'Evry), La Boîte (1 bât. – Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise), Pau (1 bât. – loué à la SCI Lebon), Versailles (1 bat. – Association Campus Versailles), iXblue (1 bât. – loué à la société privée iXblue).
- **(Catégorie 4) 16 bâtiments ont vocation à ne plus être occupés, en tout ou partie ou dans leur configuration actuelle, par CYU à terme, dont :**

- 2 de manière certaine : Neuvitech (1 bât. – sera transformé) et Grand Axe (1 bât. – sera libéré en août 2023) ;
- 4 ont vocation à être démolis ou transformés : Hirsch (4 bât.) ;
- 10 pourraient être libérés : Antony (2 bât.), Argenteuil rue Valère Colas (2 bât.), Argenteuil Bains Douches (1 bât.), Parc Condorcet (1 bât. – loué à la SCI Lebon), Parc Cauchy et Turing (2 bât.), Port Fermat-La Turbine (1 bât), Ordinal (1 bât.).

2.2 Opérations patrimoniales envisagées

Pour rappel, les opérations patrimoniales suivantes ont déjà été actées par CYU :

- La fin de la prise à bail du bâtiment Grand Axe au 31 août 2023 ;
- La construction de la MIR de Cergy Chênes ;
- La construction d'un bâtiment recherche sur Neuville ;
- La construction du bâtiment IUT sur Neuville ;
- La création d'un Campus Hirsch, pour lequel des études de programmation et urbaines sont en cours avec une restitution prévue à l'automne 2023 – ce projet est par ailleurs, dans son principe, prévu au CPER 2021-2027, avec la désaffectation préalable du gymnase du site de Hirsch, qui sera remis au Conseil départemental puis à l'ESSEC ;
- La transformation du bâtiment Neuvitech (avec potentielle démolition) ;
- La construction d'un nouveau gymnase sur Pontoise, à proximité du site de Saint-Martin (en remplacement de l'ancien gymnase du site de Hirsch).

En complément de ces projets actés, CYU propose les opérations patrimoniales suivantes :

- L'étude du devenir du site d'Antony et de l'accueil des activités de l'INSPE dans un bâtiment plus sobre énergétiquement, selon l'évolution des effectifs de la composante ;
- L'étude du devenir du site d'Argenteuil rue Valère Colas (avec potentielle libération partielle *in fine*), selon les perspectives de développement du Campus des métiers de la sécurité (avec la libération parallèle du site d'Argenteuil Bains Douches sur lequel ledit Campus est aujourd'hui implanté) ;
- L'abandon des bâtiments des sites de Cergy Parc et de Cergy Port (3 bâtiments mis à disposition par le CD95 et 1 bâtiment en location), sous réserve que le projet de Campus Hirsch déjà acté permette de développer les surfaces suffisantes ;
- La libération du site de bureau et locatif Ordinal, vraisemblablement à compter de 2027 car la MIR des Chênes, qui sera livrée en 2024, ne permettra pas d'accueillir les équipes d'Ordinal ;
- La poursuite du développement de l'école du design sur le site iXcampus de Saint-Germain-en-Laye, dans le cadre d'un bail en état futur d'achèvement (BEFA), pour lequel un dossier de labellisation et d'agrément a été transmis aux tutelles en juillet 2023.

En 2023, l'Université dispose d'un total de 175 000 m² SUB. En projection en 2032, il est possible d'estimer que ses surfaces seront comprises entre :

- 180 000 m² SUB, en tenant compte des projets actés (transformation du site de Hirsch et du bâtiment Neuvitech, libération Grand Axe, Ordinal et Bains Douches, libération et abandon des bâtiments des sites de Cergy Parc et Cergy Port – construction de la MIR des Chênes, du bâtiment Recherche de Neuville, BEFA de Saint-Germain-en-Laye pour l'école du design – mais hors nouveau gymnase et éventuelles surfaces dédiées à la faculté de Médecine) ;
- 160 000 m² SUB, tenant compte des projets actés (idem ci-dessus) et si le site actuel d'Antony (domanial) est libéré par l'Inspé (sans tenir compte des surfaces du futur nouveau site de l'Inspé) et le bâtiment 2 (domanial) du site d'Argenteuil est abandonné.

ETAT Rentrée 2023

INSPé - LEI Hirsch

Superficie SDP* :	12 695 m ²
Enseignement SU* :	3 819 m ²
Effectifs 2021 :	850 étudiants
Ratio m ² SU ens/Étudiant	4,49

*SDP : Surface de Plancher

*SU : Surface utile

▪ Construction de 51 900 SDP, dont 39 400m² SDP pour le pôle d'ESR CY Tech (à confirmer au terme des études de programmation)

▪ Rentrée 2024 (livraison MIR des Chênes début 2024) :

→ Sorties :

◇ De 150 étudiants LEI vers le Pôle Droit, SP, Arts, Humanités.

▪ Rentrée 2026 selon calendrier de démolition Hirsch :

→ Sorties :

◇ De 800 étudiants INSPé vers le Pôle Education

→ Arrivées en 2028 (selon phasage opération Hirsch) :

◇ De 550 étudiants L/M/D Maths/physique/info/ de St Martin

◇ De 1300 étudiants L/M/D Eco gestion des Chênes.

◇ De 2560 étudiants pré-ingénieurs maths/info + ING 1 et 2 Maths info du Parc et Port des sites Parc et Port (Fermeture de ces sites).

◇ De 640 étudiants ING 3 maths/info,+ 700 Masters spécialisés de StMartin

2028

Pôle CY TECH / International (Ecole d'ingénieurs) CY Le Hub - Hirsch

Superficie SDP* :	51 900 m ²
Enseignement SU* :	14 286 m ²
Effectifs cible :	7000 étudiants
Ratio m ² SU ens/Étudiant :	2,07

Maths/Physique/Info/Eco-g/IUT Saint Martin

Superficie SDP* :	28 133 m ²
Enseignement SU* :	10 724 m ²
Effectifs 2021 :	2 947 étudiants
Ratio m ² SU ens/Étudiant :	3,63

▪ Rentrée 2024

→ Diminution progressive des effectifs du portail MIPI (-360 en 2024)

▪ Rentrée 2026 (mise en service du bât. IUT)

→ Sorties :

◇ De 500 étudiants de l'IUT (dépt TC) vers le Pôle Sciences expérimentales.

▪ Rentrée 2026

→ Arrivées :

◇ De 800 étudiants de l'INSPé

▪ Rentrée 2028 :

→ Sorties :

◇ De 550 étudiants LMD Maths/physique/info vers le Pôle CY TECH.

◇ De 640 étudiants ING 3 maths/info,+ 700 Masters spécialisés (à confirmer) vers le Pôle CY TECH (arrivées Rentrée 2021).

◇ De 200 étudiants dépt GB IUT (Mise en service nouveau bât. Recherche)

→ Arrivées :

◇ d'étudiants de licence accès santé (à confirmer selon projet de faculté de médecine)

→ Maintien sur site :

◇ L1 Eco gestion : 900 étudiants

Pôle Education CY Le Hub - Saint Martin

Superficie SDP* :	28 133 m ²
Enseignement SU* :	10 724 m ²
Effectifs cible :	4 000 étudiants
Ratio m ² SU ens/Étudiant :	2,68

Sciences et techniques et IUT Neuville

<i>Superficie SDP*</i> :	38 928 m ²
<i>Enseignement SU*</i> :	10 041 m ²
<i>Effectifs 2021</i> :	2 890 étudiants
<i>Ratio m² SU ens/Étudiant</i> :	3,47

- **Rentrée 2026 (mise en service du Bâtiment IUT)**
 - **Arrivées :**
 - ◇ 1 179 étudiants dont les étudiants actuellement présents sur St Martin et Argenteuil.
 - Augmentation des effectifs de l'IUT lié notamment au passage du DUT en 3 ans.
 - **Rentrée 2026 :**
 - Arrivées :**
 - ◇ De 900 étudiants : effectifs cibles filière ingénierie BioTech et Génie Civil.
 - ◇ Augmentation des effectifs envisagée sur les autres formations du pôle Sciences expérimentales.
 - **Diminution** progressive des effectifs L/M/D bio (-250) au profit de la filière ingénierie.
 - **Rentrée 2027 (mise en service du nouveau Bâtiment Recherche) :**
 - **Arrivées :**
 - ◇ **Regroupement des 3 laboratoires :**
 - Des 200 étudiants Génie Bio IUT de St Martin après libération des espaces occupés par ces laboratoires sur le site principal de Neuville
 - ◇

Pôle Sciences Expérimentales et Ingénierie CY Les Berges - Neuville

<i>Superficie SDP*</i> :	49 068 m ²
<i>Enseignement SU*</i> :	11 455 m ²
<i>Effectifs cible</i> :	4 869 étudiants
<i>Ratio m² SU ens/Étudiant</i> :	2,35

Droit, Sciences Humaines et Sociales Les Chênes

<i>Superficie SDP*</i> :	38 065 m ²
<i>Enseignement SU*</i> :	8 725 m ²
<i>Effectifs</i> :	7 500 étudiants
<i>Ratio m² SU ens/Étudiant</i> :	1,16

- **Début 2024 :**
 - **Mise en service Mir des Chênes**
- **Rentrée 2024 :**
 - **Arrivées :**
 - ◇ De 150 étudiants LEI de Hirsch
- **Rentrée 2028 :**
 - **Sorties :**
 - ◇ De 1300* étudiants L2-L3/M/D Eco gestion vers Pôle CY TECH.
 - **Arrivées :**
 - ◇ Augmentation des effectifs envisagée sur l'ensemble des formations du Pôle Droit, Sciences Politiques, Arts et Humanités.

Pôle Droit et Sciences Politiques / Arts et Humanités CY Le Hub - Les Chênes

<i>Superficie SDP*</i>	43 465 m ²
<i>Enseignement SU*</i> :	9 535 m ²
<i>Effectifs</i> :	8 000 étudiants
<i>Ratio m² SU ens/Étudiant</i> :	1,19

Parc et Port / EISTI Cergy Port

Superficie SDP : 10 500 m² (EISTI)

▪ Rentrée 2028 :

→ Transfert sur Hirsch – Pôle CY TECH 3 660 étudiants qui se décomposent comme suit :

- ◇ 1920 étudiants ingénieurs 1/2/3 de la filière maths/info (déjà sur site).
- ◇ 760 étudiants Bachelor Y (déjà sur site)
- ◇ 420 étudiants Masters spécialisés (FC) (déjà sur site)
- ◇ 310 étudiants Licences prof. (apprentissage) (dont 80 de STM Maths/physique info et 230 des Chênes Eco gestion).
- ◇ 250 étudiants masters Maths/physique/info de STM (dont 2/3 en apprentissage).

:

Fermeture du site Parc et Port

3 STRATEGIE D'INTERVENTION

3.1 Objectifs de la stratégie d'intervention

Pour rappel, tous les bâtiments de CYU sont conformes d'un point de vue sécurité-incendie, et conforme ou en voie de l'être en matière d'accessibilité aux personnes en situation de handicap (travaux prévus dans l'Ad'AP).

L'ambition de CYU, dans le cadre de sa stratégie d'intervention sur ses bâtiments, est de traiter autant que possible en simultané les dimensions techniques et énergétiques de ses bâtiments. Cette ambition se décline de manière différenciée selon les sites/bâtiments.

3.2 Opérations envisagées

Les opérations suivantes sont jugées prioritaires, car elles portent sur des immeubles stratégiques pour l'établissement, et sont donc à mener dès que possible, et le plus vraisemblablement à partir de 2026, en fonction de l'obtention des financements :

- **Reconstruction à neuf du bâtiment Jardin Tropical** (conservation de la structure, reprise des planchers, reprise de l'ensemble des réseaux, réaménagement intégral), afin d'améliorer son efficacité, de l'inscrire dans les nouvelles modalités d'usage des surfaces tertiaires et de le mettre en conformité avec les objectifs du décret tertiaire pour 2050 et donc à long terme [un scénario alternatif de réhabilitation a été étudié, mais celle-ci a été écartée car bien que moins coûteuse, elle ne permet ni de remédier à la configuration architecturale actuelle, ni de répondre à l'état de vétusté générale du bâtiment] ;
- **Réhabilitation du bâtiment 1 du site de Neuville**, techniquement dégradé et en retrait du point de vue de sa performance énergétique.

Les opérations ci-après concernent des immeubles stratégiques de CYU et sont à mener après celles mentionnées ci-dessus et donc vraisemblablement après 2028 :

- La mise en place d'un monitoring de catégorie A sur la gestion technique du bâtiment (GTB) et l'installation d'un système de sous-comptage des consommations sur la MIR de Neuville ;
- La réhabilitation des bâtiments 2, 3.1 et 3.2 de Neuville.

La réalisation des travaux de gros entretien et de renouvellement de composants (GER) est indispensable pour pérenniser les bâtiments de CYU, et en particulier ceux au cœur de sa stratégie académique et qui n'auront pas ou ne feront pas l'objet d'une reconstruction ou réhabilitation :

- Les bâtiments 1 et 2 et la Tour du site des Chênes (hors façade, CTA et étanchéité de la Tour, traités il y a moins de 5 ans) ;
- Les bâtiments 1 et 2 du site de Saint-Martin ;
- Les bâtiments 1 et 2 du site de Sarcelles ;
- Le bâtiment de Gennevilliers.

Pour les autres sites que l'Université conservera dans le cadre de sa stratégie patrimoniale, aucune intervention ne sera prévue car les travaux relèvent de tiers (Saint-Germain-en-Laye Pasteur, Evry, La Boîte, Pau, Versailles, iXblue).

4 SYNTHÈSE DE LA PHASE STRATÉGIE

En synthèse sur la stratégie immobilière de CYU et en suivant les catégories évoquées ci-avant :

Bâtiment	Statut juridique	SUB	Taux d'occupation S1 22-23	Objectif décret tertiaire 2030 (éventuelle réduction par rapport à la conso. 2022)	Etat de santé général	Stratégie (patrimoniale ou d'intervention)	Budget prévisionnel SPSI en € TDC	Sources / Précisions	Temporalité (début travaux, ouverture du site)
Bâtiments à conserver et prioritaires car au cœur de la stratégie d'établissement									
Chênes - Jardin Tropical	Bien propre	2 505	-	Atteint	Peu satisfaisant	Reconstruction à neuf	14 215 k€	Fonctionnellement inadapté et passoire thermique. Ratio de 4600 € TDC / m² SDP selon dernières constructions CYU.	2026-2028
Cerclades	CDU	4 982	-	Réduction de 2% à prévoir	Peu satisfaisant	Réhabilitation	7 585 k€	Référence du PEEC 2030 (1500 € TDC / m² SDP)	2026-2028
Neuville 1 (A,B,C)	CDU	11 629	62%	Réduction de 24% à prévoir	Peu satisfaisant	Réhabilitation + monitoring GTB cat. A	18 541 k€	Référence du PEEC 2030	2028-2030
Neuville 2 (D)	CDU	5 787	62%		Peu satisfaisant	Réhabilitation + monitoring GTB cat. A	9 238 k€	Référence du PEEC 2030	2028-2030
Neuville 3.1 (E)	CDU	5 455	62%		Peu satisfaisant	Réhabilitation + monitoring GTB cat. A	9 090 k€	Référence du PEEC 2030	2028-2030
Neuville 3.2 (F)	CDU	7 446	62%		Peu satisfaisant	Réhabilitation + monitoring GTB cat. A	11 939 k€	Référence du PEEC 2030	2028-2030
MIR Neuville	Bien propre	5 056	-	Réduction de 16% à prévoir	Satisfaisant	Monitoring GTB catégorie A	100 k€	Hypothèse	2025
7 bât.		42 861 m²				70 708 k€			

Bâtiment	Statut juridique	SUB	Taux d'occupation S1 22-23	Objectif décret tertiaire 2030 (éventuelle réduction par rapport à la conso. 2022)	Etat de santé général	Stratégie (patrimoniale ou d'intervention)	Budget prévisionnel SPSI en € TDC	Sources / Précisions	Temporalité (début travaux, ouverture du site)
Bâtiments à conserver et nécessitant des travaux de mise à niveau technique même s'ils remplissent déjà l'objectif 2030 du décret tertiaire									
Chênes - Chênes 1	CDU	18 114	73%	Atteint (2040 également)	Satisfaisant	Gros entretien et renouvellement de composant (GER)	7 700 k€	Estimation CYU / Rappel estimation Bluebird-Antarès : 8,4 m€	2023-2032
Chênes - Chênes 2	CDU	5 793	73%		Satisfaisant	Gros entretien et renouvellement de composant (GER)	2 400 k€	Estimation CYU / Rappel estimation Bluebird-Antarès : 2,8 m€	2023-2032
Chênes - Tour des Chênes	CDU	3 762	73%		Peu satisfaisant	Gros entretien et renouvellement de composant (GER)	480 k€	Estimation CYU / Rappel estimation Bluebird-Antarès : 0,6 m€	2023-2032
Saint-Martin 1	CDU	6 530	60%	Atteint (2040 également)	Peu satisfaisant	Gros entretien et renouvellement de composant (GER)	5 100 k€	Estimation CYU / Rappel estimation Bluebird-Antarès : 6,5 m€	2023-2032
Saint-Martin 2	CDU	9 651	60%		Peu satisfaisant	Gros entretien et renouvellement de composant (GER)	4 300 k€	Estimation CYU / Rappel estimation Bluebird-Antarès : 4,9 m€	2023-2032
Sarcelles 1 & 2	CDU	7 343	34%	Déjà atteint (2040 et 2050 également)	Satisfaisant	Gros entretien et renouvellement de composant (GER)	1 000 k€	Estimation CYU / Rappel estimation Bluebird-Antarès : 0,7 m€	2023-2032
Gennevilliers	CDU	13 477	41%	Atteint (2040 également)	Satisfaisant	Gros entretien et renouvellement de composant (GER)	3 300 k€	Estimation CYU / Rappel estimation Bluebird-Antarès : 2,6 m€	2023-2032
7 bât.		64 670 m²					24 280 k€		

Bâtiment	Statut juridique	SUB	Taux d'occupation S1 22-23	Objectif décret tertiaire 2030 (éventuelle réduction par rapport à la conso. 2022)	Etat de santé général	Stratégie (patrimoniale ou d'intervention)	Budget prévisionnel SPSI en € TDC	Sources / Précisions	Temporalité (début travaux, ouverture du site)
Bâtiments à conserver mais dont les charges du propriétaire relèvent d'un tiers									
STG - Bâtiment A	Mise à disposition	1 437	63%	Atteint (2040 également)	Satisfaisant	Rien		Transfert au Conseil départemental prévu	
STG - Bâtiment B	Mise à disposition	838			Satisfaisant	Rien			
STG - Bâtiment C	Mise à disposition	794			Satisfaisant	Rien			
STG - Bâtiment D	Mise à disposition	3 987			Satisfaisant	Rien			
STG - Bâtiment E	Mise à disposition	503			Pas satisfaisant	Rien			
STG - Bâtiment F	Mise à disposition	490			Peu satisfaisant	Rien			
STG - Bâtiment S	Mise à disposition	1 705			Peu satisfaisant	Rien			
STG - Bâtiment Accueil	Mise à disposition	181			Satisfaisant	Rien			
STG - Bâtiment ENI	Mise à disposition	749			Satisfaisant	Rien			
STG - Gymnase	Mise à disposition	807			-		Satisfaisant		Rien
Evry	COT Université d'Evry	2 650	-	-	Satisfaisant	Rien		Université d'Evry / Paris-Saclay	
La Boite	Conv. d'occupation temporaire	638	-	-	Satisfaisant	Rien		Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise	
Pau	Location	3 777	34%	Atteint (2040 également)	Satisfaisant	Rien		Location SCI Lebon	
Versailles Grandes écuries	Conv. d'occupation temporaire	1 000	-	-	Satisfaisant	Rien		Association Campus Versailles depuis janvier 2023	
iXblue	Location	1 721	42%	-	Satisfaisant	Rien		Location société iXblue	
15 bât.		21 277 m²					0 k€		

Bâtiment	Statut juridique	SUB	Taux d'occupation S1 22-23	Objectif décret tertiaire 2030 (éventuelle réduction par rapport à la conso. 2022)	Etat de santé général	Stratégie (patrimoniale ou d'intervention)	Budget prévisionnel SPSI en € TDC	Sources / Précisions	Temporalité (début travaux, ouverture du site)
Bâtiments qui ne seront plus occupés, à terme, en tout ou partie ou dans leur configuration actuelle.									
Neuvitech	Bien propre	2 108	-	Atteint (2040 également)	Pas satisfaisant	Transformation (actée)	-	Financement CPER	2024-2026
Grand Axe	Location	327	-	-	Satisfaisant	Fin de bail (actée)	0 k€	Pas de travaux de remise en état	2023
Hirsch - Bât. Principal	Mise à disposition	8 519	36%	Atteint (2040 et 2050 également)	Peu satisfaisant	A confirmer au terme des études en cours (transformation, démolition, etc.)	-	Financement CPER actuel ou futur	2026
Hirsch - Gymnase	Mise à disposition	1 396	-		Peu satisfaisant		-	Financement CPER actuel ou futur	2026
Hirsch - 3 Préfabriqués	Mise à disposition	302	36%		Pas satisfaisant		-	Financement CPER actuel ou futur	2026
Hirsch - Logements	Mise à disposition	647	-		Pas satisfaisant		-	Financement CPER actuel ou futur	2026
Antony Bâtiment principal	CDU	16 271	27%		Réduction de 5% à prévoir		Peu satisfaisant	Rien	
Antony Logements	CDU	1 042	-	Peu satisfaisant		Rien			
Argenteuil 1	CDU	3 081	41%	Atteint	Peu satisfaisant	Selon programmation du CMQ Métiers de sécurité (en cours)			
Argenteuil 2	CDU	2 650	41%		Peu satisfaisant				
Argenteuil Bains douches	COT	522	-	-	Satisfaisant	Rien			
Condorcet	Location	2 179	49%	Atteint (2040 et 2050 également)	Satisfaisant	Rien			
Cauchy	Mise à disposition	2 025	49%	Atteint (2040 également)	Satisfaisant	Rien			
Turing	Mise à disposition	2 010	49%	Réduction de 5% à prévoir	Satisfaisant	Rien			
Fermat	Mise à disposition	2 883	31%	Atteint (2040 et 2050 également)	Satisfaisant	Rien			
Ordinal	Location	1 134	-	-	Satisfaisant	Fin de bail	68 k€		2024
16 bât.		47 096 m²					68 k€		

Bâtiment	Statut juridique	SUB	Taux d'occupation S1 22-23	Objectif décret tertiaire 2030 (éventuelle réduction par rapport à la conso. 2022)	Etat de santé général	Stratégie (patrimoniale ou d'intervention)	Budget prévisionnel SPSI en € TDC	Sources / Précisions	Temporalité (début travaux, ouverture du site)
Nouveaux projets									
MIR des Chênes	Bien propre	4 078		Sera nécessairement atteint	Très satisfaisant	Construction neuve	-	Financement CPER (23,5 m€)	2022
Neuville bât. IUT	-	4 340		Sera nécessairement atteint	Très satisfaisant	Construction neuve	-	Financement CPER de 2015 (25,2 m€)	2022-2023
Campus Hirsch, Phase 1	-	11 512		Sera nécessairement atteint	Très satisfaisant	A confirmer au terme des études en cours (transformation, démolition, etc.)	-	Financement CPER 2021-2027 (56 m€)	2026
Campus Hirsch, Phase 2	-	15 650		Sera nécessairement atteint	Très satisfaisant		?	Sollicitations CPER 2027-2032 à l'aune de la programmation Phase 2 en cours	Après 2027
Neuville bât. Recherche	-	2 800		Sera nécessairement atteint	Très satisfaisant	Construction neuve	-	Financement CPER (20 m€)	2026-2027
Gymnase Pontoise	à définir	à définir		Sera nécessairement atteint	Très satisfaisant	Construction neuve	-	?	?
Nouvelles surfaces campus design (BEFA)	Location	5 000		Sera nécessairement atteint	Très satisfaisant	Construction neuve	-	à définir	?
Médecine 2027	à définir	à définir		?	?	A confirmer	?	-	2027
6 bât.		43 380 m²				0 k€			

5 SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU SPSI

L'Université mettra à jour son SPSI annuellement pour tenir compte de l'avancement des projets actés, et de l'éventuelle validation de nouveaux projets parmi ceux présentés dans le présent SPSI. Il sera suivi par le Vice-Président adjoint en charge de l'infrastructure et le Directeur du patrimoine immobilier de l'établissement.

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

Les opérations patrimoniales et d'intervention présentées ci-avant ne se limitent pas à la période 2023-2027 du présent SPSI et sont déjà une projection à au moins 10 ans au regard des montants à investir sur les sites. Tous ces projets feront l'objet d'étude de faisabilité, et le cas échéant de dossiers d'expertise.

Les études de programmation de l'opération Pôle CY Tech site Bernard Hirsch permettront de définir un dimensionnement global du projet et un scénario de phasage. La réalisation de l'opération, essentielle à la réussite du projet d'établissement, reposera sur la mobilisation de crédits supplémentaires, en particulier au titre du prochain CPER.

Par ailleurs, CY est engagé, auprès des tutelles et avec les partenaires du territoire, dans le projet de création d'une faculté de médecine, en lien avec la création du CHU du Val-d'Oise. Le site de Saint Martin pourra être mobilisé pour accueillir les formations en Licence accès santé, et la plateforme du futur bâtiment de recherche de Neuville pourra contribuer au volet de recherche expérimentale. Les développements ultérieurs du projet de faculté de médecine pourront impacter la stratégie patrimoniale de l'établissement au-delà de la période du présent SPSI.

7 COÛT ET FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES

7.1 Coût des opérations

La stratégie développée ci-avant, pour la période 2023-2032, présente un coût global de l'ordre de 100 M€, décomposé comme suit :

Bâtiment	Statut juridique	SUB	Taux d'occupation S1 22-23	Objectif décret tertiaire 2030 (éventuelle réduction par rapport à la conso. 2022)	Etat de santé général	Stratégie (patrimoniale ou d'intervention)	Budget prévisionnel SPSI en € TDC	Sources / Précisions	Temporalité (début travaux, ouverture du site)
Bâtiments à conserver et prioritaires car au cœur de la stratégie d'établissement									
Chênes - Jardin Tropical	Bien propre	2 505	-	Atteint	Peu satisfaisant	Reconstruction à neuf	14 215 k€	Fonctionnellement inadéquat et passoire thermique. Ratio de 4600 € TDC / m ² SDP selon dernières constructions CYU.	2026-2028
Cerclades	CDU	4 982	-	Réduction de 2% à prévoir	Peu satisfaisant	Réhabilitation	7 585 k€	Référence du PEEC 2030 (1500 € TDC / m ² SDP)	2026-2028
Neuville 1 (A,B,C)	CDU	11 629	62%	Réduction de 24% à prévoir	Peu satisfaisant	Réhabilitation + monitoring GTB cat. A	18 541 k€	Référence du PEEC 2030	2028-2030
Neuville 2 (D)	CDU	5 787	62%		Peu satisfaisant	Réhabilitation + monitoring GTB cat. A	9 238 k€	Référence du PEEC 2030	2028-2030
Neuville 3.1 (E)	CDU	5 455	62%		Peu satisfaisant	Réhabilitation + monitoring GTB cat. A	9 090 k€	Référence du PEEC 2030	2028-2030
Neuville 3.2 (F)	CDU	7 446	62%		Peu satisfaisant	Réhabilitation + monitoring GTB cat. A	11 939 k€	Référence du PEEC 2030	2028-2030
MR Neuville	Bien propre	5 056	-	Réduction de 16% à prévoir	Satisfaisant	Monitoring GTB catégorie A	100 k€	Hypothèse	2025
7 bât.		42 861 m²					70 708 k€		
Bâtiments à conserver et nécessitant des travaux de mise à niveau technique même s'ils remplissent déjà l'objectif 2030 du décret tertiaire									
Chênes - Chênes 1	CDU	18 114	73%	Atteint (2040 également)	Satisfaisant	Gros entretien et renouvellement de composant (GER)	7 700 k€	Estimation CYU / Rappel estimation Bluebird Antares : 8,4 m€	2023-2032
Chênes - Chênes 2	CDU	5 793	73%		Satisfaisant	Gros entretien et renouvellement de composant (GER)	2 400 k€	Estimation CYU / Rappel estimation Bluebird Antares : 2,8 m€	2023-2032
Chênes - Tour des Chênes	CDU	3 762	73%	Atteint (2040 également)	Peu satisfaisant	Gros entretien et renouvellement de composant (GER)	480 k€	Estimation CYU / Rappel estimation Bluebird Antares : 0,6 m€	2023-2032
Saint-Martin 1	CDU	6 530	60%		Peu satisfaisant	Gros entretien et renouvellement de composant (GER)	5 100 k€	Estimation CYU / Rappel estimation Bluebird Antares : 6,5 m€	2023-2032
Saint-Martin 2	CDU	9 651	60%	Déjà atteint (2040 et 2050 également)	Peu satisfaisant	Gros entretien et renouvellement de composant (GER)	4 300 k€	Estimation CYU / Rappel estimation Bluebird Antares : 4,9 m€	2023-2032
Sarcelles 1 & 2	CDU	7 343	34%		Satisfaisant	Gros entretien et renouvellement de composant (GER)	1 000 k€	Estimation CYU / Rappel estimation Bluebird Antares : 0,7 m€	2023-2032
Gennevilliers	CDU	13 477	41%	Atteint (2040 également)	Satisfaisant	Gros entretien et renouvellement de composant (GER)	3 300 k€	Estimation CYU / Rappel estimation Bluebird Antares : 2,6 m€	2023-2032
7 bât.		64 670 m²					24 280 k€		
Bâtiments à conserver mais dont les charges du propriétaire relèvent d'un tiers									
15 bât.		21 277 m²					0 k€		
Bâtiments qui ne seront plus occupés, à terme, en tout ou partie ou dans leur configuration actuelle									
16 bât.		47 096 m²					68 k€		
Nouveaux projets									
6 bât.		43 380 m²					0 k€		
Coût total des projets sur la période 2023-2032 :							95 056 k€		

Hors « Nouveaux projets » comme Hirsch Phase 2 et la Faculté de Médecine 2027

7.2 Financement des opérations

A la rédaction du présent SPSI, tous les projets actés disposent d'un financement connu et maîtrisé.

A l'inverse, les projets immobiliers stratégiques de l'établissement au-delà de 2025 ne sont pas tous financés. L'Université fera ses meilleurs efforts pour obtenir le financement de ces projets dans le cadre de son dialogue de gestion, des futurs contrats de plan Etat-Région et des éventuels appels à projet nationaux ou internationaux.

7.3 Valorisation

CYU n'a pas la dévolution du patrimoine immobilier de l'Etat qu'il exploite, et sa stratégie immobilière ne comporte aucune opération de valorisation intégrale. En revanche, les opérations de reconfiguration et de transformation des sites de Hirsch, Antony, et Argenteuil pourraient conduire à une valorisation partielle de ces sites.

L'opération du pôle CY Tech sur la parcelle Hirsch comprend un programme de logements sociaux étudiants. La production de plus de 400 logements était prévue en phase pré-programmatique. Du fait que le foncier appartienne au Conseil départemental du Val-d'Oise, et eu égard au statut social du programme de logements, il n'est pas anticipé de valorisation pour CYU.