

**Conseil d'établissement
Séance du 13 avril 2021**

Délibération n°3

**Portant approbation du rapport d'expertise modifié relatif au projet de transformation
du bâtiment S du site Pasteur de Saint-Germain-en-Laye**

Vu le code de l'éducation, notamment les articles L. 712-1 à L. 712-3 ;

Vu les statuts de l'IEP – Sciences Po St-Germain ;

Vu les statuts de l'INSPÉ ;

Vu la délibération n°4 du conseil d'administration du 3 juillet 2018 portant approbation des rapports d'expertise concernant la réhabilitation des bâtiments B et S du site de Saint-Germain-en-Laye ;

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.

Considérant que le site de Saint-Germain-en-Laye accueille l'Institut national supérieur du professorat et de l'éducation (INSPÉ) et l'Institut d'études politiques – Sciences Po St-Germain,

Considérant que l'Université a réalisé une étude programmatique et qu'elle a identifié les opérations immobilières à mettre en œuvre pour conforter l'installation et le développement des formations de ce site,

Considérant que la transformation de l'actuelle bibliothèque universitaire du site vers un learning-center (bâtiment S) est l'une des opérations immobilières jugées prioritaires dans cette étude programmatique,

Considérant que cette opération s'inscrit dans le programme global de développement du site Pasteur de Saint-Germain-en-Laye,

Considérant qu'elle permettra d'adapter le bâtiment à l'évolution des besoins des formations et des usages, et de mettre en conformité le bâtiment,

Considérant que le conseil d'administration avait déjà approuvé le rapport d'expertise par une délibération n°4 en date du 3 juillet 2018,

Considérant que la participation financière du département des Yvelines a évolué, passant de 0,4 M€ à 2,075 M€,

Après en avoir délibéré :

Vote

Nombre de membres en exercice : 49
Nombre de membres présents : 27
Nombre de membres représentés : 6
Membres absents et non représentés : 16

Pour : 30
Contre : 0
Abstentions : 3
Non-participation : 0

Article 1er :

Le conseil d'établissement modifie en partie la délibération n°4 du conseil d'administration en date du 3 juillet 2018 en ce qu'elle approuve le rapport d'expertise relatif au projet de transformation du bâtiment S.

Article 2 :

Le conseil d'établissement approuve le rapport d'expertise modifié relatif au projet de transformation du bâtiment S en learning center tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 3 :

Le conseil d'établissement autorise le président de l'université ou son représentant légal à signer ce rapport.

Article 4 :

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,



François GERMINET

Transmise au rectorat le : 29 avril 2021

Publiée le : 03 mai 2021

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.

DEPARTEMENT DES YVELINES

Convocation des élus par le Président le : 24/01/21
Transmission aux élus du rapport et du projet de délibération le : 24/01/21
Affichage le : 12/02/21
Transmission préfecture le : 10/02/21
AR Préfecture :
N° : 078-227806460-20210205-lmc1119189-DE-1-1
Du : 10/02/21
Délibération exécutoire le : 12/02/21

CONSEIL DEPARTEMENTAL

Séance du vendredi 5 février 2021

**POLITIQUE C03 COLLÈGES PUBLICS ET PRIVÉS, ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
REEVALUATION DU MONTANT DE CINQ OPERATIONS DE
TRAVAUX POUR TENIR COMPTE DES DIFFERENTS ALEAS DONT LE
TRAITEMENT EST RENDU NECESSAIRE POUR LA POURSUITE DE
CES PROJETS (POUR UN MONTANT TOTAL CUMULE DE 3,8 M€ TTC)**

LE CONSEIL DEPARTEMENTAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du Conseil Départemental du 20 juin 2016 adoptant l'opération de construction d'un nouveau collège à Mantes la Jolie,

Vu la délibération du Conseil départemental n° 2018-CD-5232.1 du 26 janvier 2018 relative à la modification du règlement budgétaire et financier,

Vu la délibération de la Commission Permanente du 22 juin 2018 relative aux opérations de travaux relatives aux grands travaux de maintenance dans les collèges du Département,

Vu la délibération de la Commission Permanente du 19 octobre 2018 portant augmentation du coût de l'opération de construction du nouveau collège dans le quartier du Val Fourré à Mantes la Jolie,

Vu la délibération du Conseil départemental du 29 mars 2019 relative aux travaux de réhabilitation du bâtiment S en Learning Center à l'Institut d'Etudes Politiques à Saint Germain en Laye,

Vu la délibération de la Commission Permanente du 21 juin 2019 relative aux ORL 2020 – Opérations de réhabilitations légères des collèges Jean Moulin à Croissy sur Seine, Benjamin Franklin à Epône, Anatole France aux Clayes-sous-Bois, Les Plaisances à Mantes la Ville, et Catherine de Vivonne à Rambouillet,

Vu la délibération de la Commission Permanente du 19 juin 2020 relative aux travaux d'aménagement d l'ancien immeuble affecté à Pôle Emploi situé 23 rue des deux Gares à Mantes la Ville,

Vu le rapport de M. le Président du Conseil départemental,

Sa commission Travaux, Infrastructures et Grands Projets Innovants entendue,

Sa commission Enseignement, Culture, Jeunesse et Sport entendue,

Sa commission des Finances, des Affaires européennes et générales consultée,

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à des réévaluations des montants de certaines opérations de travaux suite à des aléas dont le traitement est rendu nécessaire pour la poursuite de ces projets ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

Décide l'augmentation de la dépense prévisionnelle pour l'opération de réhabilitation du bâtiment S de l'Institut d'Etudes Politiques de Saint Germain en Laye de 6 525 000 € TTC à 7 275 000 € TTC et une individualisation complémentaire de 750 000 € TTC de l'autorisation de programme de cette opération.

Décide l'augmentation de la dépense prévisionnelle pour l'opération de construction d'un nouveau collège à Mantes la Jolie de 31 000 000 € TTC à 31 900 000 € TTC et une individualisation complémentaire de 900 000 € TTC de l'autorisation de programme de cette opération.

Décide l'augmentation de la dépense prévisionnelle pour l'opération de Traitement de l'inconfort thermique des logements – Remplacement des paillasse en salle de sciences – Suppression du SAS sur rue du collège Jean Moulin à Croissy sur Seine de 910 000 € TTC à 1 110 000 € TTC et une individualisation complémentaire de 200 000 € TTC de l'autorisation de programme de cette opération.

Décide l'augmentation de la dépense prévisionnelle pour l'opération de Mise en accessibilité, réfection des courants forts et faibles, des sanitaires et création d'un auvent du collège Michel de Montaigne à Conflans Saint Honorine de 1 030 000 € TTC à 1 300 000 € TTC et une individualisation complémentaire de 270 000 € TTC de l'autorisation de programme de cette opération.

Décide l'augmentation de la dépense prévisionnelle pour l'opération de travaux d'aménagement d'un immeuble situé 23 rue des deux Gares à Mantes la Ville de 1 150 000 € TTC à 2 900 000 € TTC et une individualisation complémentaire de 1 750 000 € TTC de l'autorisation de programme de cette opération.

Autorise Monsieur le Président du Conseil Départemental à effectuer au nom du Département toute demande d'autorisation de construction ou d'aménagement et à signer les actes et tous les documents à intervenir concernant ces opérations.

Dit que les crédits nécessaires sont inscrits au chapitre 23 article 231311, 231312, 231313, 2317312 sous réserve du vote du budget départemental 2021.

La présente décision ne pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Versailles au-delà d'un délai de deux mois à compter de sa publication.

CONSEIL DEPARTEMENTAL

Séance du vendredi 5 février 2021

REEVALUATION DU MONTANT DE CINQ OPERATIONS DE TRAVAUX POUR TENIR COMPTE DES DIFFERENTS ALEAS DONT LE TRAITEMENT EST RENDU NECESSAIRE POUR LA POURSUITE DE CES PROJETS (POUR UN MONTANT TOTAL CUMULE DE 3,8 M€ TTC)

Délibération ADOPTEE A L'UNANIMITE.

Président de la séance : Pierre Bédier.

Secrétaire : Nicolas DAINVILLE

Votent POUR (41) : Jean-Noël Amadei, Catherine Arenou, Marie-Hélène Aubert, Pierre Bédier, Philippe Benassaya, Sonia Brau, Philippe Brillault, Hélène Brioix-Feuchet, Nicole Bristol, Laurent Brosse, Anne Capioux, Xavier Caris, Claire Chagnaud-Forain, Bertrand Coquard, Monsieur Nicolas Dainville, Olivier De la Faire, Madame Clarisse Demont, Sylvie D'Esteve, Cécile Dumoulin, Ghislain Fournier, Janick Géhin, Marcelle Gorguès, Marie-Célie Guillaume, Elisabeth Guyard, Josette Jean, Alexandre Joly, Didier Jouy, Joséphine Kollmannsberger, Michel Laugier, Olivier Lebrun, Guy Muller, Karl Olive, Jean-François Raynal, Laurent Richard, Alexandra Rosetti, Yann Scotte, Elodie Sornay, Laurence Trochu, Yves Vandewalle, Pauline Winocour-Lefevre, Cécile Zammit-Popescu.

Absent excusé (1) : Pierre Fond.

Procurations (6) : Janick Géhin à Madame Clarisse Demont, Josette Jean à Catherine Arenou, Michel Laugier à Laurence Trochu, Karl Olive à Pierre Bédier, Yann Scotte à Cécile Zammit-Popescu, Elodie Sornay à Jean-François Raynal.



Pôle infrastructure
Direction du Patrimoine Immobilier

PROGRAMME DE DEVELOPPEMENT DU SITE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE POUR LES BESOINS DE L'IEP SCIENCES PO

Dossier d'expertise

Avril 2021

Opération de rénovation des bâtiments S

SOMMAIRE

1 – Contextes	3
1.1 Les faits générateurs de l’opération	3
1.1.1 Contexte générale	3
1.1.2 Stratégie de l’Etat	3
1.1.3 Stratégie Locale	3
1.1.4 Stratégie du porteur de projet	4
1.1.5 Stratégie immobilière	4
1.2 Présentation du site	5
1.2.1 Localisation	5
1.2.2 Description du site	6
1.2.3 Occupation foncière du site	7
1.2.4 Occupation du site	7
2 – Evaluation approfondie du projet retenu	8
2.1 Généralités	8
2.2 Aspects administratifs	10
2.3 Diagnostic technique	11
2.4 Le concept de « Learning Center »	12
2.5 Projection d’aménagement	13
2.6 Aspects financiers	13
2.7 Planning	14
3 – Financement et pilotage	15
3.1 Financement	15
3.2 Organisation de la conduite du projet	15

1 – Contextes

1.1 Les faits générateurs de l'opération

1.1.1 Contexte générale

L'université de Cergy-Pontoise accueille depuis le 1^{er} septembre 2014, une de ces nouvelles composantes, l'institut d'études politiques (IEP) Sciences Po sur le site de Saint-Germain-en-Laye ; site qui héberge historiquement la formation des maîtres et l'INSPE de l'académie de Versailles ainsi que ses formations à destination des Yvelines.

Depuis la rentrée 2017, ils sont ainsi plusieurs centaines à bénéficier d'une offre de formation généraliste en sciences sociales puis professionnalisante de très haut niveau. Cet institut offre une section originale consacrée à la politique de la ville et la gouvernance des territoires avec une forte orientation vers l'analyse des comportements sociaux et politique et une dimension internationale. A l'issue des cinq années d'études, les étudiants obtiendront une double diplomation : le diplôme de l'IEP et un master d'université.

Pour permettre de conforter l'installation et le développement de cet institut, l'université de Cergy-Pontoise a réalisé une étude programmatique et a identifié les opérations immobilières prioritaires à mettre en œuvre sur le site de Saint-Germain-en-Laye.

1.1.2 Stratégie de l'Etat

Le rapport du STRANES de septembre 2015 définit 5 axes stratégiques pour construire la France de demain, agir pour l'égalité et répondre aux attentes de la jeunesse :

- Construire une société apprenante et soutenir notre économie
- Développer la dimension européenne et l'internationalisation de notre enseignement supérieur
- Favoriser une réelle accession sociale et agir pour l'inclusion
- Inventer l'éducation supérieure du XXI^e siècle
- Répondre aux aspirations de la jeunesse

La politique immobilière de l'Etat doit respecter deux exigences : la performance immobilière et économique, la concordance avec les besoins.

1.1.3 Stratégie Locale

Sur plus de 10 000 candidats chaque année, seuls 1000 accédaient aux IEP de région (hors IEP de Paris). Alors que près de 30% de ces candidats résidaient en Ile-de-France, l'IEP de région le plus proche était à Lille, ce qui constituait un frein à certaines candidatures, et une distance génératrice de frais socialement sélectifs. Face à la demande accrue d'un deuxième établissement en Ile-de-France, le nouvel IEP (le 10e) a vu le jour à Saint-Germain-en-Laye, ville située à 20 kms de Paris.

A à peine une demi-heure de Paris grâce au RER A, Saint-Germain-en-Laye bénéficie de l'attractivité de la capitale et permet des déplacements faciles, pour des coopérations et des échanges, pour des soirées, des activités culturelles.

La création de Sciences Po constitue à la fois un véritable enjeu territorial et un projet structurant et attractif pour l'université dans le domaine des sciences humaines et sociales. L'IEP Sciences Po Saint-Germain-en-Laye est d'autant plus attractif qu'il est associé au concours commun des IEP de région.

Soutenu par le Conseil départemental depuis l'origine du projet (une subvention de 50 000 €), l'IEP de Saint-Germain permet de mieux répondre aux 1000 candidats retenus dont 40% résident en région parisienne. L'institut propose comme tous les IEP une formation en 5 ans (2 années généralistes, 1 an à l'international, 2 ans de spécialisation-professionnalisation) et est axé, en termes de recherche, sur les thématiques des quartiers urbains et le management territorial.

Ce projet structurant pour la ville permet de compléter son offre de formation dans le supérieur et dans les filières d'excellence avec notamment le partenariat avec un lycée international qui a vocation à se développer. La ville apporte également un soutien direct au projet avec la mise à disposition d'un bâtiment à deux pas de la gare RER A, dans le centre-ville, pour y loger des bureaux et des espaces de conférence et de réunion.

1.1.4 Stratégie du porteur de projet

L'université de Cergy-Pontoise et l'université de Versailles Saint-Quentin se sont unies pour créer cet IEP en s'appuyant sur un partenariat avant tout fondé sur la complémentarité des compétences et sur la volonté des enseignants-chercheurs de travailler ensemble. Ce double portage universitaire a permis de constituer une équipe pédagogique pluridisciplinaire composée d'universitaires expérimentés et reconnus.

L'institut né de cette collaboration est axé vers la recherche en sciences sociales du politique grâce à l'appui de chercheurs, d'équipes et de laboratoires de recherches reconnus dans les deux universités fondatrices. Les étudiants participeront dès leurs deux premières années à des travaux collectifs de sensibilisation à la recherche et à des approches du monde social par le terrain. En cinquième année de leur cursus "sciences-po", les étudiants pourront avoir accès à un large éventail de masters universitaires et obtenir un double diplôme. Le dernier né des IEP a vocation à devenir un lieu d'analyse et d'échanges sur le politique entre chercheurs et acteurs des territoires constitutifs de la métropole parisienne.

1.1.5 Stratégie immobilière

Pour répondre aux nouveaux objectifs et enjeux du projet d'établissement, la politique immobilière de l'université s'oriente vers trois axes majeurs pour la période 2016-2020 :

- Le premier objectif poursuivi est de renforcer la visibilité de l'identité des pôles sur le territoire et à l'international et de promouvoir le rayonnement de l'excellence de la recherche à l'international.
- Le deuxième objectif porte sur l'optimisation et l'amélioration de la performance du patrimoine immobilier. L'université souhaite poursuivre les chantiers visant à assurer la pérennité et le maintien en état du patrimoine, la sécurisation du parc, l'accessibilité des bâtiments et la performance énergétique des bâtiments.
- Le troisième objectif s'attache sur la reconfiguration des locaux existants et la création de lieux innovants. L'évolution des pédagogies et des technologies, des besoins et des usages entraînent inévitablement la reconfiguration des lieux d'enseignement existants ainsi que la création de lieux innovants. Ces derniers ont pour objectif la créativité, la transversalité, l'ouverture sur la société et le monde socio-économique.
- L'objectif est d'attirer les meilleurs étudiants français et étrangers en offrant des locaux comparables aux standards internationaux.

Dans le respect de ces objectifs, l'université souhaite poursuivre la restructuration des bâtiments implantés sur le site de Saint-Germain-en-Laye pour les mettre en conformité, adapter les infrastructures aux nouveaux usages et permettre aux deux composantes du site d'atteindre leur taille critique en termes d'effectifs étudiants.

En effet, le site, d'une superficie de 14 900 m², répartie sur 10 bâtiments datant du début du siècle dernier, accueille :

- L'Institut National Supérieure du Professorat et de l'Education (INSPé).
- L'Institut d'Etudes Politiques, Sciences Po St Germain (depuis 2014),

Depuis trois ans, et dans l'objectif de densifier et diversifier les offres de formation, l'université de Cergy-Pontoise a financé sur son fond de roulement des travaux à hauteur de 1.2M€ pour permettre l'accueil des premières promotions de l'IEP Sciences Po.

Aujourd'hui pour conforter l'installation de ces 2 composantes et leur développement sur ce site, l'université a réalisé une étude programmatique et a identifié les opérations immobilières lourdes à mettre en œuvre.

Il ressort de cette étude un coût global de réhabilitation de 22 M€ qui a fait l'objet d'une demande non retenue au CPER 2015-2020.

Toutefois, deux opérations immobilières sont identifiées comme indispensables au fonctionnement des formations :

- La requalification et la réhabilitation d'un bâtiment « logement » d'une surface de 1400 m² pour y accueillir l'administration de l'IEP et libérer ainsi des espaces d'enseignement. Le montant de l'opération a été estimé à 3,8M€ TDC et dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par l'université.
- La transformation de l'actuelle bibliothèque universitaire du site vers un learning-center pour un montant estimé à 7,275M€ TDC dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par le Conseil départemental.

La réalisation de ces travaux est la condition sine qua non pour permettre une montée en charge des effectifs de l'IEP et de l'INSPé et poursuivre la démarche de densification de ce site engagée ces dernières années par l'université.

1. 2 Présentation du site

1.2.1 Localisation

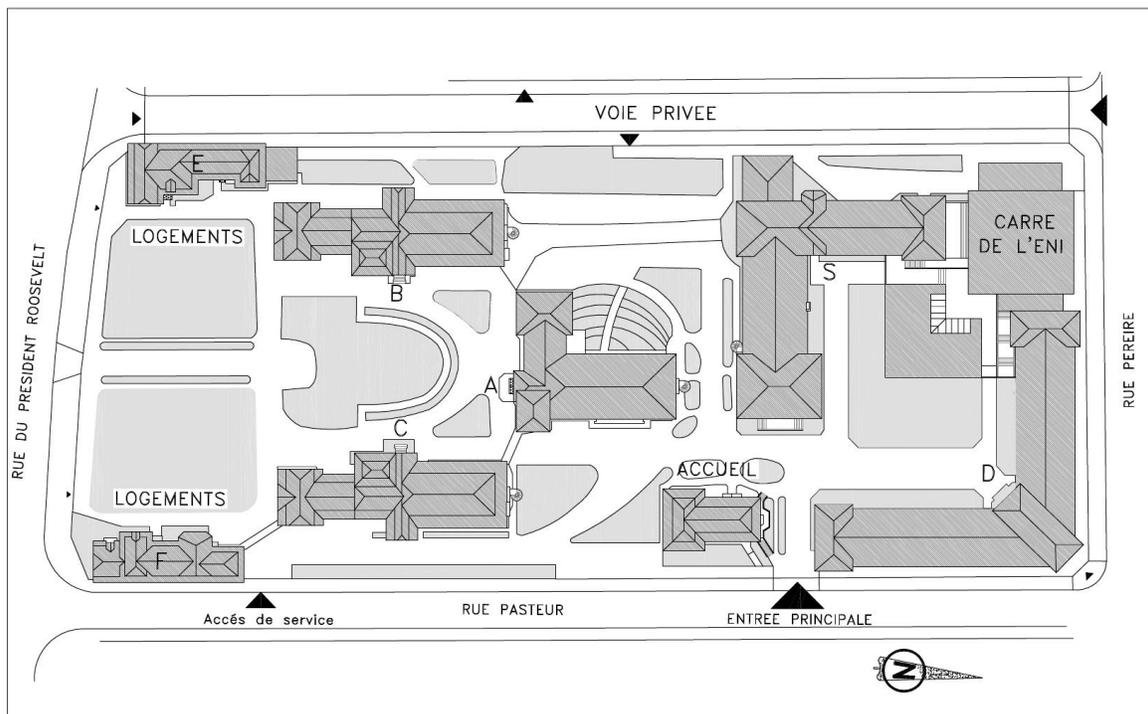
- **Adresse postale** : 5, rue Pasteur – 78 100 Saint-Germain en Laye
- **Spécificité** : Zone de protection des monuments historiques
- **Propriétaire** : Conseil départemental (Convention de mise à disposition par tiers avec transfert des charges)
- **Historique** : En 1907, le conseil général de Seine et Oise décide du transfert de l'école normale de jeunes filles de Versailles à Saint-Germain en Laye, le maire ayant offert un terrain et des subventions. La construction du site sera achevée en 1911. En 1933, un nouveau bâtiment est construit au nord de la parcelle. En 2011, le Pôle de Recherche de l'Enseignement Supérieur de l'Université Paris Grand Ouest (P.R.E.S. U.P.G.O) s'installe sur le site, puis en 2013 l'Ecole Supérieure du Professorat et de l'Education (E.S.P.E.) et une Unité de formation Professionnelle de l'Education (U.F.R. E.) sont créés. Enfin, à la rentrée 2014, un Institut d'Etudes Politiques (I.E.P) voyait le jour sur le site.



1.2.2 Description du site

Le site de Saint-Germain s'organise autour d'un plan pavillonnaire avec bâtiments d'habitations comprenant salle à manger, salon, chambres isolées.

Les bâtiments construits en 1911 sont composés de moellon sans chaîne en pierre de taille et brique. Chacun de ces bâtiments dispose d'un étage de comble. Les toitures sont en tuile plate.



Plan de masse du site de Saint-Germain

1.2.3 Occupation foncière du site

- **Références cadastrales** : AW 150
- **Nombre de bâtiment sur le site** : 11 bâtiments
- **Surface de la parcelle** : 18 689 m²
- **Parkings** : aucun parking présent sur le site

1.2.4 Occupation du site

L'occupation du site de Saint-Germain se décompose ainsi :

BAT :	Administration	Enseignement :	Autres	Surfaces totales :
A		- 12 salles banalisées de plus de 30 personnes	- Restaurant - soit 325 repas/jour.	1754 m ² SHON
Accueil	- Loge - Infirmerie - Reprographie		- 2 logements	364 m ² SHON
ENI	- 2 bureaux d'une capacité de 2 personnes max.	- 1 auditorium de 350 places - 2 Salles de TD de +/- 15 personnes - 1 salle « vision » de plus de 30 personnes - 5 salles multimédias de moins de 15 personnes		1871 m ² SHON
B	- 1 bureau d'une capacité de 3 personnes max.	- 2 salles banalisées de plus de 30 personnes	- 6 logements	1361 m ² SHON
C	- 21 bureaux - 1 salle de réunion	- 2 salles banalisées de +/- 15 personnes.		1140 m ² SHON
D	- 14 bureaux - 1 salle de réunion - 1 local photocopies	- 21 salles d'enseignements		4126 m ² SHON
E	- 8 bureaux	- 1 salle d'enseignements		556 m ² SHON
F	- 1 bureau	- 1 salle d'enseignements	- Logements	511 m ² SHON
S	- Bureaux (BU) - Salle de réunion	- 5 salles d'enseignements	- Bibliothèque	2031 m ² SHON
Gymnase	-	- Gymnase		876 m ² SHON
				14 590 m² SHON

2 – Evaluation approfondie du projet retenu

L'objectif de l'opération est la création d'un espace « Learning Center » dans le bâtiment S du site de Saint-Germain. La réflexion relative à cette espace doit répondre aux besoins des usagers et anticiper l'évolution des effectifs.

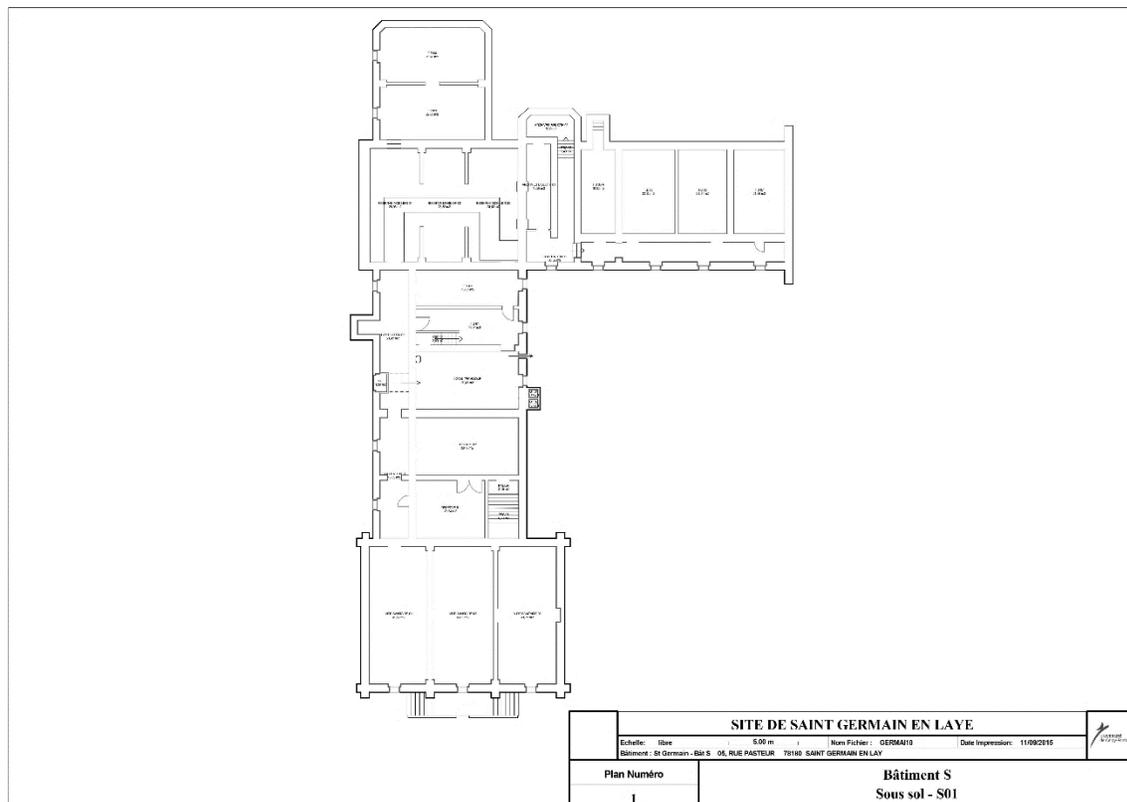
Le projet induit une réflexion sur l'ensemble du bâtiment S de Saint-Germain.

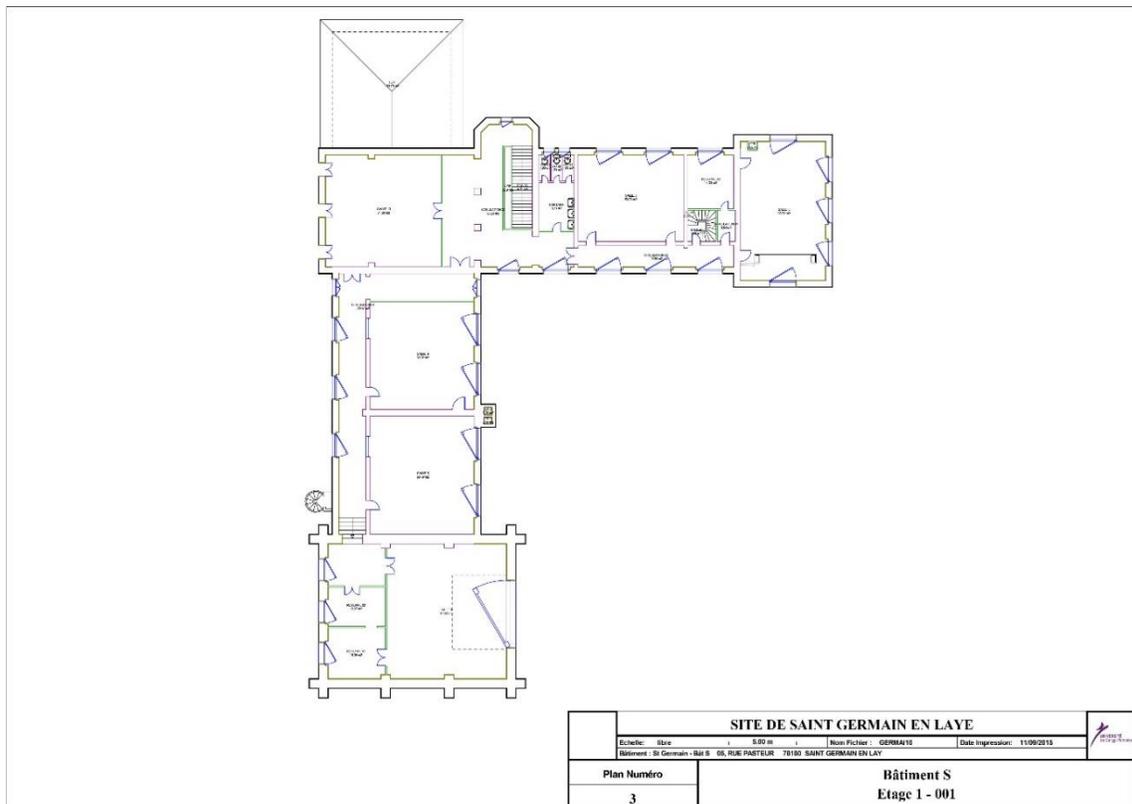
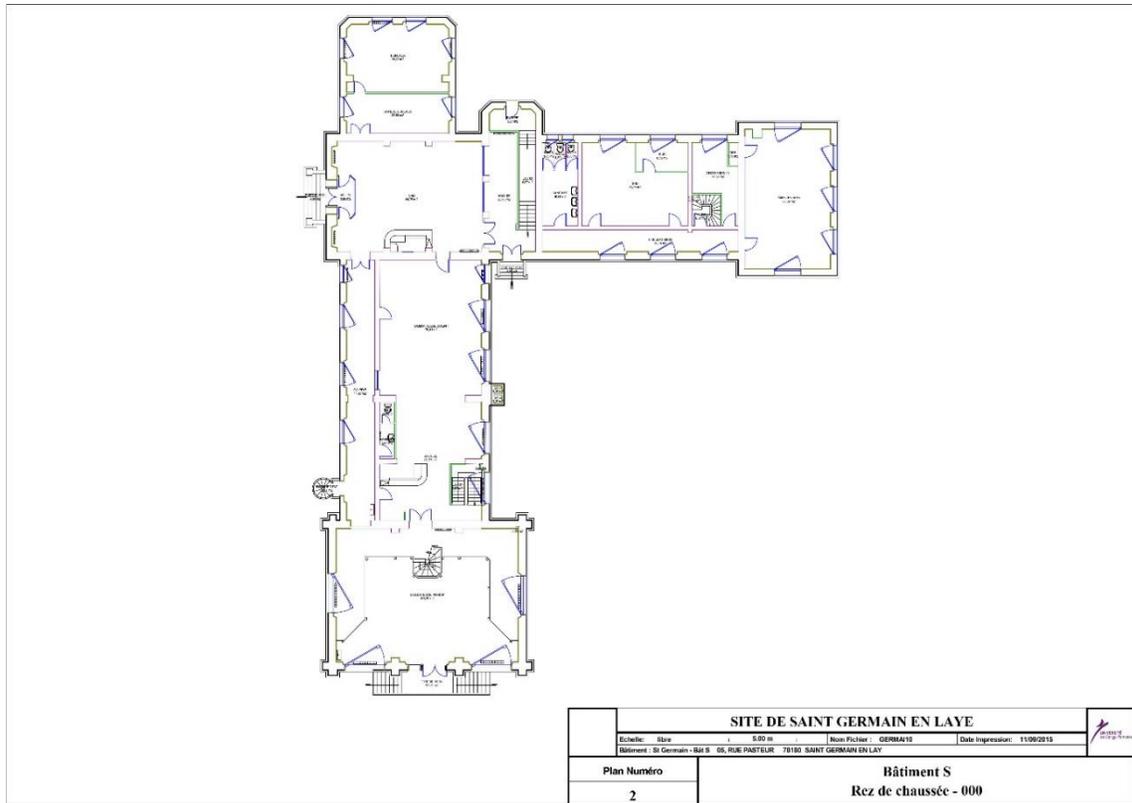
2.1 Généralités

Le bâtiment S, d'une surface de 960 m² S.U., se compose de 4 niveaux :

- Sous-sol (locaux techniques et une zone d'archives)
- Rez-de-chaussée (Bibliothèque, bureaux, salle de réunion)
- 1^{er} étage (salles d'enseignements)
- Combles non aménagés

Il s'organise autour d'un plan en « L » et est relié au bâtiment ENI. C'est un ERP de type R classé en 2^e catégorie.





2.2 Aspects administratifs

L'ouvrage devra respecter toutes les conditions de sécurité et d'accessibilité définies par les textes.

Pour la réalisation de cette mission l'équipe de maîtrise devra comprendre les compétences suivantes :

- Architecte
- Bureau d'études techniques (électricité, énergie, thermique, structure, fluides,...)

Textes de référence :

- Code de la construction et de l'habitation : [articles L.123-1 et suivants](#) et articles [R.123-1 et suivants](#) ; [articles R.152-6 et 7](#) pour les sanctions pénales
- Code de l'urbanisme : [articles R.111-1 et suivants](#)
- Règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP, [arrêtés du 25 juin 1980 modifié](#) et du [22 juin 1990 modifié](#)
- [Arrêté du 21 novembre 2011](#) fixant le modèle du formulaire de la « Demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public (ERP) »
- Réglementations accessibilité Décret n° 2014-1326 du 5 novembre 2014 relative à l'accessibilité aux personnes handicapés dans les ERP
- Réglementations thermiques globale

Dans le cas présent, le projet prévoit un changement de destination avec éventuellement un certain nombre de travaux sur l'enveloppe extérieure, comme par exemple le remplacement des menuiseries, ou bien l'intégration d'une rampe pour permettre l'accessibilité au bâtiment depuis l'extérieur. Dans cette perspective, le maître d'ouvrage est soumis, au minimum, à une déclaration préalable, voire la nécessité de déposer un permis de construire si le projet vient impacter des éléments extérieurs ainsi que des structures porteuses.

En application de l'article [R.421-17](#) du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article [R.123-9](#) sont soumis à déclaration préalable.

Cette obligation réglementaire n'est pas sans conséquence calendaire. Il faut compter au moins un mois dans le cas d'une déclaration préalable et cinq mois pour l'instruction d'un permis de construire. Au vu des éléments actuels, l'étude intègre le dépôt d'un permis de construire avec une contrainte de 5 mois sur son calendrier prévisionnel.

Il est à noter que le site se situe dans un périmètre de protection des immeubles classés au titre des monuments historiques. Dans ce cas, en application de l'article R.423-11 du code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage devra consulter l'architecte des bâtiments de France (ABF). Ce dernier est compétent pour déterminer si le projet se trouve en co-visibilité avec le monument historique. Dans le cas où l'ABF considérerait que le projet est en co-visibilité, celui-ci ne peut être autorisé par l'autorité compétente en urbanisme que si l'ABF donne son accord ou un accord avec prescription. S'il est considéré que le projet n'est pas en co-visibilité, l'autorité compétente en urbanisme n'est pas liée par l'avis de l'ABF. Néanmoins, l'ABF peut formuler un avis qui peut être favorable, favorable assorti de prescriptions ou défavorable. Les délais varient d'un mois dans le cas d'une déclaration préalable à quatre mois pour un permis de construire.

Il est important de souligner que dans l'état actuel, le bien immobilier est de la propriété du Conseil départemental des Yvelines et que l'université dispose d'une convention de mise à disposition qui lui confère les droits et obligations du propriétaire tant qu'elle assure les missions pour lesquelles elle a été établie.

2.3 Diagnostic technique

a- Structure :

Le bâtiment est construit en maçonnerie traditionnelle de pierre calcaire, meulière et brique typique de l'architecture d'Ile de France. Les façades de ce bâtiment sont porteuses. Les planchers hauts du sous-sol et du rez-de-chaussée sont en structure métallique avec voutains en brique. La couverture en tuiles quant à elle est posée sur charpente bois.

Plusieurs fissures sont localisées en façade et à l'intérieur du bâtiment. Ces fissures ont fait l'objet d'un diagnostic courant 2016. Cette étude met en avant que les fissures sont liées probablement à un mouvement de terrain. Le phénomène de tassement est engendré suite à des arrivées importantes d'eau jusqu'au sol d'assise des fondations. Dans l'état actuel ces fissures ne présentent pas de caractère de gravité qui pourraient remettre en cause la solidité du bâtiment et la sécurité des occupants. Néanmoins ces fissures pourraient continuer à s'aggraver et menacer la stabilité du bâtiment.

Les conclusions de ce diagnostic étant contradictoires avec l'expertise et l'étude de sol réalisés en 1996, un nouveau diagnostic structure et diagnostic géotechnique Vient d'être lancé. Il permettra d'affiner les mesures de consolidation à prendre et notamment vérifier la faisabilité d'aménager les combles.

L'état des planchers du bâtiment, sa charge admissible et sa tenue au feu seront confirmés à cette occasion ainsi que la solidité de la charpente. Les couvertures font également l'objet d'un diagnostic.

b- Réglementations thermiques :

Les menuiseries extérieures bois à simple vitrage présentent des déformations et ne permettent pas de répondre aux exigences de la réglementation thermique. Une analyse énergétique du bâtiment doit également être réalisée.

c- Courant fort / Courant faible :

Les installations électriques sont à mettre en conformité et à adapter aux nouveaux besoins en terme de connectivité (alimentation PC pour les étudiants par exemple).

d- Plomberie / Sanitaires :

Les installations plomberie sont également à reprendre dans leur intégralité. Les sanitaires pour le public seront à adapter.

e- Amiante :

Le diagnostic révèle la présence d'amiante dans les conduits d'évacuation et de ventilation dans le sous-sol du bâtiment, ainsi que sur l'escalier monumental d'accès au 1^{er} étage

f- Plomb :

Le diagnostic plomb révèle également la présence de plomb sur des conduits, collecteurs, plafonds, linteau, escalier, descentes EP, grilles de soupiriaux, ferronnerie, poteaux.

g- Accessibilité :

Le diagnostic accessibilité révèle 24 points d'analyses parmi lesquels :

- Accessibilité au bâtiment (présence d'escalier sur tous les accès)
- Manœuvre des portes

- Conformité des sanitaires
- Aucun ascenseur dans le bâtiment (accès étage et mezzanine bibliothèque)

h- Réglementation Incendie :

Le projet d'aménagement devra répondre aux dispositions réglementaires qui s'appliquent aux ERP. Un point important concerne le niveau d'effectif que peut accueillir le bâtiment et les moyens d'évacuations correspondants.

2.4 Le concept de « Learning Center »

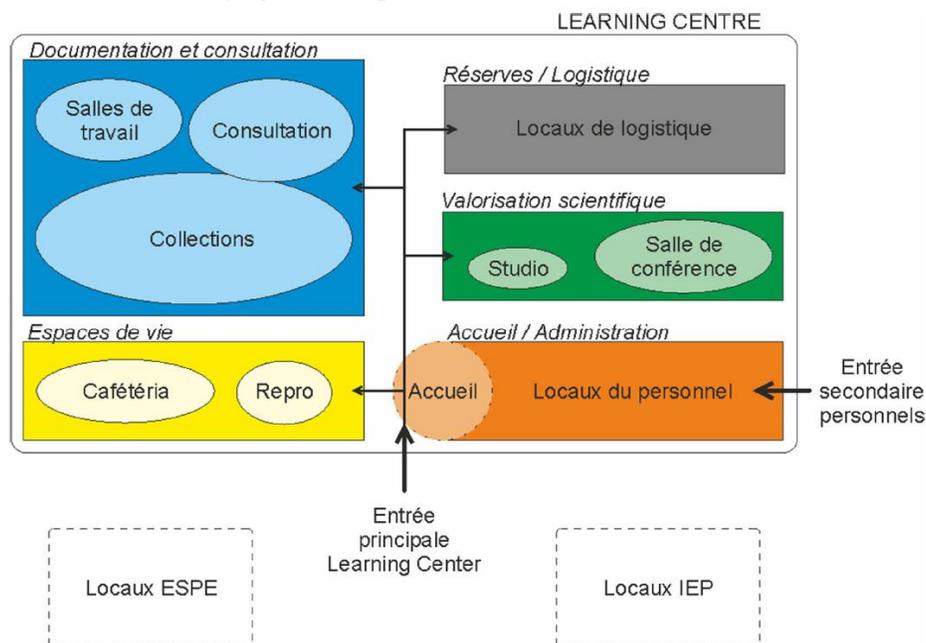
Le but de cet aménagement est d'offrir un lieu adapté aux moyens d'apprentissages actuels et aux changements de pratiques des étudiants (mobilités, ressources numériques, réseaux sociaux, travail en groupe, etc.). Il s'agit de concevoir la bibliothèque comme un lieu d'apprentissage, de connaissances et de vie, et non seulement comme lieu de ressources.

On peut identifier plusieurs espaces interconnectés constituant le « Learning Center » :

- Un centre de ressources multimédia connecté et numérique accessible sur place et à distance via le portail web.
- Des espaces de consultations.
- Des espaces « ouverts » ou « tiers lieux » destinés à être des espaces physiques ou virtuels de rencontres entre personnes (forum, auditorium, évènementiel, activités pédagogiques, travail en groupe, etc.)
- Espace de convivialité (cafétéria, etc.)
- Espace exposition
- Bureaux Administratifs

La multiplicité des espaces définis répond à la multiplicité des usages prévus, le découpage spatial devant permettre la cohabitation de multiples usages sur le même lieu : zones silencieuses, zones d'échanges, zones de travail, zones de détente, ...

L'organisation fonctionnelle du projet envisagé est le suivant :



2.5 Projection d'aménagement

L'université a fait réaliser une première étude préalable avec l'aide d'un programmiste. Dans son étude d'aménagement du site de Saint-Germain, le bureau d'étude a défini les besoins suivants pour l'aménagement du bâtiment S :

- Accueil administration : 180 m²
- Espaces de vie : 108 m²
- Documentation et consultation : 1 277 m²
- Valorisation scientifique : 181 m²
- Espaces réserves et logistique : 101 m²

La surface totale est estimée à 1850 m² de surface utile (SU) soit 1942 m² de surface dans œuvre (SDO).

A ce jour, le département des Yvelines a lancé une consultation pour la réalisation d'une étude structurelle. En fonction du résultat, certains points du programme sont susceptibles d'être revu et notamment l'aménagement des 302 m² SDO de comble au regard de la capacité portante du sol et des charges existantes du bâtiment.

Il est à noter que les choix d'aménagement intérieurs devront prendre en compte plusieurs contraintes permettant d'apporter un certain confort aux usagers : éclairage, acoustique, choix du mobilier, signalétique, convivialité. L'aspect social doit être favorisé et les locaux devront être polyvalents et modulables.

Le site accueillera au total 1330 étudiants avec la répartition ci-dessous :

- Nombre d'étudiants pour l'IEP : 500 étudiants en formation initiale + 250 internationaux, présence quotidienne
- Nombre d'enseignants / chercheurs : 170 avec une occupation simultanée du Learning Center de 20/25 personnes par jour.
- INSPE : 450 étudiants + autres formations, type formation continue des enseignants
- Autre : Utilisation occasionnelle pour structures de proximité (lycée, prépa,...), étudiants en Master, étudiants en prépa de concours.

2.6 Aspects financiers

En se basant sur l'étude du programmiste, en y intégrant le coût de remise en état des couvertures, l'estimation financière se présente de la façon suivante :

Cette estimation des travaux ne comprend pas les travaux de déplombage, de désamiantage ni les éventuels travaux de consolidation structurelle.

Poste	Estimations		
	%	Montant HT	Montant TTC
Service au maître d'ouvrage (Contrôle technique, SPS, SSI, OPC)	3%	152 500 €	183 000 €
Maitrise d'Œuvre	9%	495 833,33 €	595 000 €
Travaux (comprend mobiliers)	76 %	4 730 833,33 €	5 677 000 €
Provisions pour Aléas	9%	510 833,33 €	613 000 €
Provisions pour Actualisation	3%	172 500 €	207 000 €
TOTAL	100%	6 062 500 €	7 275 000 €

2.7 Planning

	année 2020												année 2021												année 2022												année 2023												année 2024											
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Etudes																																																												
Choix MOE	■	■	■	■																																																								
Diag/APS/APD					■	■	■	■	■	■	■																																																	
Validation																																																												
Instruction permis																																																												
PRO/DCE																																																												
Travaux																																																												
Consultation entreprises																																																												
Prépa chantier + travaux																																																												
Livraison																																																												
Réception																																																												
Mise en service																																																												
GPA																																																												

3 – Financement et pilotage

3.1 Financement

Le financement des opérations a été arrêté entre l'université et le Conseil départemental des Yvelines dans le cadre d'une approche globale des investissements pour ce site.

Ce projet estimé à ce jour à 7 275 000 € TTC, bénéficie d'une subvention de la Région Ile de France de 4,4M€ TTC. Le financement sera réparti pour 2 075 000 € TTC au Conseil départemental et 800K€ TTC pour l'université. La part d'investissement de l'université est inscrite dans son Plan pluriannuel d'investissement.

3.2 Organisation de la conduite du projet

D'un commun accord entre l'université et le Conseil départemental, il est convenu le Conseil départemental assure la maîtrise d'ouvrage sur le bâtiment S.

Une convention de maîtrise d'ouvrage sera établie entre l'Etat et le Conseil départemental pour acter cette organisation.

L'université sera associée au pilotage et prendra part aux différentes validations dans les phases clés du projet et notamment lors de la validation des études de conception.