

Le Conseil d'Administration de l'Université réuni en formation plénière le 13 juin 2025

DÉLIBÉRATION – CA-2025-VIE DE L'ÉTABLISSEMENT-37

RENDUE EXÉCUTOIRE LE : 18 JUIN 2025

Date de transmission : 18 JUIN 2025

Date de réception rectorat : 18 JUIN 2025

18 JUIN 2025

UNIVERSITÉ PARIS-EST CRÉTEIL VAL DE MARNE - UPEC
Direction des Affaires Juridiques et Générales
61, Avenue du Général de Gaulle
94010 CRÉTEIL Cedex
Tél : 01.45.17.10.31

APPROUVANT LES DEUX DOSSIERS D'EXPERTISE (DEX) IMMOBILIÈRE RELATIFS AUX CAMPUS DAMESME ET CHÉRIOUX

- VU le code de l'éducation ;
- VU les statuts de l'Université Paris-Est Créteil Val-de-Marne (UPEC) approuvés par arrêté du ministre de l'éducation nationale en date du 14 novembre 1985, dans leur version issue des modifications approuvées en Conseil d'administration du 24 novembre 2023 ;
- VU la délibération du Conseil d'administration du 07 septembre 2022 par laquelle Monsieur Jean-Luc Dubois-Randé a été élu à la présidence de l'Université Paris-Est Créteil (UPEC) Val-de-Marne ;
- VU les documents présentés en conseil d'administration et annexés à la présente délibération ;

Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration de l'Université Paris-Est Créteil Val-de-Marne (UPEC), réuni le 13 juin 2025 en formation plénière décide :

ARTICLE 1 :

D'APPROUVER les deux dossiers d'expertise (DEX) immobilière relatifs aux campus Damesme et Chérioux tels que définis dans les documents annexés à la présente délibération.

ARTICLE 2 :

La présente délibération sera transmise au Recteur Chancelier des Universités. Elle sera publiée conformément aux dispositions relatives à la publication des actes à caractère réglementaire de l'Université Paris-Est Créteil (UPEC) Val-de-Marne.

La directrice générale des services est en charge d'exécuter la présente délibération.

Fait à Créteil, le 13 juin 2025

Le Vice-Président du Conseil d'Administration



Amilcar BERNARDINO

Le Président de l'Université



Jean-Luc DUBOIS-RANDÉ

Le Conseil d'Administration de l'Université réuni en formation plénière le 13 juin 2025

Nombre de membres constituant le conseil : 33	DÉCOMPTE DES VOIX
Nombre de membres en exercice : 32	Votants : 26
Quorum : 17	Votes exprimés : 26
Membres présents : 21	Pour : 26
Membres représentés : 5	Contre : 0
Total des membres présents et représentés : 26	Abstention : 0

Modalités de recours : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au Recteur d'académie.



UNIVERSITÉ
PARIS-EST CRÉTEIL
VAL DE MARNE

DOSSIER D'EXPERTISE DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT UNIVERSITAIRE

Université Paris - Est Créteil Val de Marne

Restructuration du Bâtiment 001 en Pôle Santé
et d'un pavillon d'entrée en Maison des Etudiants

Campus Recherche, Santé et Innovation
FONTAINEBLEAU DAMESME



Table des matières

1. PROPOS LIMINAIRES	4
2. LIENS AVEC LES STRATEGIES DES DIFFERENTS ACTEURS	7
2.1. STRATEGIES DE L'ETAT	7
2.2. STRATEGIES LOCALES : POLITIQUE DE SITE	8
2.3. STRATEGIE DU PORTEUR DE PROJET	9
3. PRESENTATION GENERALE DU PROJET DE CAMPUS	11
3.1. LES CAMPUS UPEC AUJOURD'HUI.....	11
3.2. ENJEUX	12
3.3. OBJECTIFS	13
3.3.1. OBJECTIFS FONCTIONNELS	13
3.3.2. OBJECTIFS ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX.....	15
3.3.3. OBJECTIFS EXPLOITATION MAINTENANCE	15
3.4. LES BESOINS	16
3.4.1. EFFECTIFS.....	16
3.4.2. SURFACES	16
4. PRESENTATION DU SITE	19
4.1. CONTEXTE FONCIER - URBANISME ET SERVITUDES, CAPACITE DES TERRAINS, BATIMENTS.....	19
4.1.1. INSCRIPTION DANS LE PAYSAGE URBAIN ET LE TERRITOIRE (ACCES, TRANSPORT, ETC) :	21
4.2. PANORAMA DE L'EXISTANT	22
4.3. FOCUS SUR CERTAINS BATIMENTS.....	28
4.4. ETAT DES LIEUX DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE (L).....	37
4.5. LA SITUATION FUTURE DU SITE SANS PROJET (OPTION DE REFERENCE)	37
5. PRESENTATION DE LA PHASE 2 : PROJET D'IMPLANTATION DU POLE SANTE	37
5.1. ADMINISTRATIONS DE TUTELLE CONSULTEES	37
5.2. DESCRIPTION : DEMOLITION - RECONSTRUCTION - REHABILITATION LOURDE - CONSTRUCTION NEUVE PRISE A BAIL - REAMENAGEMENT, ETC.	37
5.3. SERVICES CONCERNES OU IMPACTES PAR LE PROJET	37
5.4. ECHEANCE DE L'OPERATION ENVISAGEE / PREVUE.	37
5.5. LE PROJET	37
5.6. CHOIX ARCHITECTURAUX	39
5.7. PRESENTATION DES ENJEUX AU REGARD DU SCHEMA REGIONAL DES FORMATIONS SANITAIRES ET SOCIALES	39

5.8.	DESCRIPTIF DES MESURES ENVISAGEES AU TITRE DE LA QUALITE DES INVESTISSEMENTS PREVUS ET DU RESPECT DES NORMES ENVIRONNEMENTALES.....	40
5.8.1.	RESPECT DE L'APER ET DE LA REGLEMENTATION	40
5.8.2.	RESPECT DU GUIDE AMENAGEMENT ET CONSTRUCTION DURABLE DE LA REGION ILE-DE-FRANCE	40
5.9.	CHOIX DU MODE DE REALISATION ET DE LA PROCEDURE	41
5.10.	ANALYSE DE RISQUES	42
5.11.	COUTS ET SOUTENABILITE DU PROJET	44
5.11.1.	FINANCEMENT DU PROJET	44
5.11.2.	BUDGET GLOBAL DE L'OPERATION	44
5.11.3.	DECLARATION DE SOUTENABILITE.....	45
5.12.	ORGANISATION DE LA CONDUITE DE PROJET.....	45
5.12.1.	MODALITES DE LA CONDUITE DE PROJET	45
5.12.2.	ORGANISATION DE LA MAITRISE D'OUVRAGE	46
5.12.3.	PRINCIPES D'ORGANISATION	46
5.12.4.	PRESTATIONS EXTERNALISEES.....	46
5.13.	PLANNING PREVISIONNEL DE L'OPERATION	46

1. PROPOS LIMINAIRES

Un nouveau Campus à dominante Santé

L'Université Paris-Est Créteil (UPEC) souhaite implanter un pôle d'enseignement supérieur de proximité, à prédominance Santé, sur le site désaffecté de la caserne Damesme située dans le centre-ville de Fontainebleau.

Depuis le début du projet, l'UPEC joue un rôle moteur essentiel dans la reconversion de l'ancienne caserne Damesme en Campus universitaire. En mobilisant les acteurs locaux, tels que la Ville de Fontainebleau et le CROUS, l'UPEC a piloté toutes les phases opérationnelles, notamment en exploitant efficacement les opportunités offertes par le Plan de Relance. Ainsi, **une première phase**, déjà réalisée avec succès, a permis la réhabilitation des bâtiments abritant désormais l'Institut d'Études Politiques (IEP) depuis 2023.

Le présent dossier a pour but de demander le financement pour la deuxième phase de la création de ce nouveau Campus Recherche, Santé et Innovation. Il est élaboré selon la circulaire du 16/07/2020 relative à la procédure d'expertise des opérations immobilières des établissements relevant du ministère en charge de l'enseignement supérieur.

Une démarche durable...

Particulièrement soucieuse d'inscrire ce projet dans une démarche éco responsable et durable, l'UPEC portera une attention particulière au caractère évolutif des bâtiments et à leur faible coût d'exploitation et de maintenance. Ce souci de sobriété se retrouvera dans l'organisation même du campus qui proposera un grand nombre d'espaces mutualisés.

Le projet suivra également le **Guide d'Aménagement et Construction Durable de la Région Ile-de-France**.

...et réaliste, inscrite dans le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'UPEC.

Dans le cadre de son Schéma Directeur et du Contrat de Plan État-Région (CPER), l'UPEC poursuit sa stratégie ambitieuse de développement de campus intégrés. L'objectif est de réunir, sur un même site, toutes les fonctions nécessaires à une vie étudiante dynamique et enrichissante, en collaboration étroite avec le CROUS qui construira une résidence sur le site, en proximité immédiate des locaux de l'UPEC.

Afin de bien comprendre ce projet, il est nécessaire de remonter un peu en arrière. A l'origine l'UPEC est partie d'une intention forte et d'un projet très ambitieux proposant le programme idéal pour le site de l'ancienne caserne Damesme Fontainebleau, s'inscrivant dans le projet global d'optimisation, de rationalisation et de modernisation de l'UPEC.

Le SPSI 2020-2024 de l'UPEC prévoyait l'extension de l'enseignement supérieur dans les territoires où il faisait défaut. L'axe Santé devait y être privilégié.

A Fontainebleau, l'opportunité d'une caserne abandonnée sur des terrains Etat s'est alors présentée, accompagnée d'un projet Etat soutenu par la Ville et la Région à travers un axe Santé.

Le présent projet a donc pris forme, répondant parfaitement à la stratégie l'enseignement / recherche de l'Université et à celle de territoire.

Il a alors été imaginé, au travers des fiches CPER, de créer à Damesme un véritable Campus à dominante Santé, doté de multiples entités regroupées autour d'une vie étudiante privilégiée.

Besoins, locaux, personnels et étudiants étaient ainsi mutualisés et réunis sur un site idéal, au cœur de la Ville et à proximité immédiate des transports. Ce choix permettait, en outre, de quitter l'ancien site de l'IUT, propriété des collectivités.

Les études engagées avec un programmiste, en concertation avec la ville de Fontainebleau et le CROUS, ont permis de faire évoluer ce projet de ce scénario idéal à un scénario réaliste dont le programme, les surfaces et le budget ont été ajustés.

Ainsi le Plan de Relance (3,4M€) allié à une participation du Département (1M€) et à des fonds propres UPEC (1M€), a déjà contribué à la rénovation énergétique et la restructuration de deux bâtiments abandonnés.

Aujourd'hui le projet est pleinement intégré dans le schéma directeur de l'UPEC dont le prochain SPSI est en cours d'élaboration.

Pour la deuxième phase du projet, le montant du CPER étant insuffisant pour réaliser l'ambition initiale, l'université a décidé de se concentrer sur l'essentiel : implanter le pôle Santé et développer la vie étudiante avec un véritable Campus incluant le CROUS. Cet ensemble fonctionnerait dès 2030.

Le CPER et la participation du Département devraient donc permettre la rénovation partielle du bâtiment 001 (bâtiment principal et marqueur du site) afin d'y implanter le Pôle Santé.

Par ailleurs, la rénovation de l'un des pavillons d'entrée de la caserne pour l'aménagement d'une Maison des Etudiants, entièrement financée par l'UPEC, complètera l'installation du Pôle Santé.

L'UPEC garde bien entendu son ambition initiale de développer ce Campus dans une prochaine phase, afin de développer les formations santé et l'IEP et d'accueillir l'IUT, en prenant en compte les évolutions et stratégies des différents acteurs.

Phase 1 : Implantation de l'IEP - TERMINEE

Déjà terminée depuis janvier 2023 par la réhabilitation de deux bâtiments, financée par le Plan de Relance, le Département et l'UPEC à hauteur de 5,4M€TDC.

- CPER : 3,4M€
- Département : 1M€
- UPEC : 1M€

Phase 2 : Pôle Santé - OBJET DU PRESENT DOSSIER

Réhabilitation partielle du bâtiment principal du site (bâtiment 001) pour y implanter le Pôle Santé. Projet financé par le CPER 2021-2027 à hauteur de 14,6M€ TDC.

- CPER 14,6M€ (Région 8,6M€ / Etat 4M€ / département 2M€)
- UPEC : prise en charge des coûts liés au mobilier, à l'informatique, aux déménagements, etc.

En parallèle : réhabilitation de l'un des pavillons d'entrée de la caserne, le bâtiment 006 pour y installer la Maison des Etudiants. Projet en cours d'études, porté et financé par l'UPEC.

- UPEC : 0,5M€

Phase 3 : Espaces complémentaires pour le Pôle Santé et l'IEP et accueillir l'IUT

A présenter dans le cadre du futur CPER : réhabilitation de la seconde partie du bâtiment 001 et extensions.

Depuis janvier 2023, Damesme accueille l'Institut d'Etudes Politiques (IEP)



*Bâtiments restructurés
Ouverture de l'IEP depuis
janvier 2023*



*Les deux bâtiments « abandonnés »
avant les travaux de restructuration*



2. LIENS AVEC LES STRATEGIES DES DIFFERENTS ACTEURS

2.1. STRATEGIES DE L'ETAT

- **Stratégie nationale de l'enseignement supérieur (StraNES), stratégie nationale de recherche (SNR), stratégie territoriale de l'enseignement supérieur et de la recherche (StraTer), etc.**

La stratégie de renforcement de l'UPEC s'inscrit dans la volonté nationale et régionale mainte fois affichée de renforcer les pôles de formation et recherche de l'est francilien. Principale université de ce territoire, l'UPEC entend jouer pleinement son rôle et constituer un partenaire privilégié des politiques de rééquilibrage territorial à l'œuvre. Elle participe déjà à un dialogue fructueux avec les collectivités territoriales et les entreprises locales.

Ainsi elle a par exemple déjà ouvert une année de médecine à Melun pour permettre aux jeunes bacheliers de ne pas avoir à rejoindre Paris pour suivre ce cursus ou encore renforcé le campus de Créteil et entrepris de développer celui de Vitry, inscrivant ainsi la politique patrimoniale de l'UPEC dans une meilleure distribution des formations sur l'ensemble du département du Val-de-Marne, préoccupation du conseil départemental et du territoire de Grand Orly Seine Bièvre.

Pluridisciplinaire, l'UPEC dispose d'une offre de formation de qualité, à même d'offrir aux étudiants de l'est francilien un parcours de bonne tenue les dispensant de recourir aux universités parisiennes. Disposant d'axes de recherche structurés, elle représente la principale force de recherche en effectifs et moyens de cet espace.

Le présent projet de création du Campus Recherche, Santé et Innovation Damesme à Fontainebleau s'inscrit à son tour dans ce processus de développement et rééquilibrage territorial de l'enseignement supérieur et de la recherche en Ile-de-France.

Ainsi, s'appuyant sur les constats de la StraTer d'Ile-de-France ce projet permet de répondre aux différentes stratégies nationales de l'enseignement supérieur et de la recherche entrant dans son champ de discipline et notamment :

Aux axes stratégiques de la StraNES :

- 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 XXIème siècle,
- Répondre aux aspirations de la jeunesse.

Aux volets de la SNR :

- L'encouragement de l'excellence scientifique,
- L'appui au développement des innovations industrielles,
- La réponse au défis sociétaux (dont la gestion sobre des ressources et l'adaptation au changement climatique, le renouveau industriel, société de l'information et de la communication, ...)

- **Mise en relief de la cohérence avec les dispositions du SPSI ou explication des écarts, exposé des points majeurs d'adéquation avec la politique immobilière de l'État (ratios cibles, logements de fonction, etc).**

Le présent projet est l'une des opérations de construction, de restitution et de restructuration de bâtiments issue du SPSI 2020-2024 de l'UPEC, dont les intentions sont développées ci-dessous.

L'Université Paris Est-Créteil est présente sur trois départements, elle est cependant l'établissement d'enseignement supérieur principal du Val-de-Marne et de la Seine-et-Marne. A ce titre, elle entend constituer un partenaire privilégié pour la croissance démographique et l'exigence de recherche de qualité de ces territoires. Elle entend offrir des formations de qualité de la licence au doctorat à un public étudiant divers et nombreux. L'organisation actuelle de l'université en plusieurs sites lui permet d'ouvrir une politique ambitieuse de transition immobilière vers 6 campus intégratifs durables dont la taille critique permettrait d'offrir une palette de services nombreux aux étudiants et personnels (animations campus, restaurations, logements, services de bibliothèque, etc.).

L'UPEC porte ainsi un projet global d'optimisation, de rationalisation et de modernisation de son patrimoine afin de mettre une transformation immobilière au cœur d'un projet ambitieux de formation/recherche, au service des étudiants.

L'établissement arrive à saturation dans ses locaux actuels dont la mutualisation est déjà très importante. Par ailleurs, l'université a déjà mis en place des plages horaires étendues pour limiter une surfréquentation ponctuelle. D'autre part, le bâti vieillissant du campus centre impose une restructuration progressive pour améliorer l'accueil des étudiants en créant de nouveaux espaces dédiés mais aussi pour améliorer la performance énergétique du campus.

Les différents projets constituent une démarche territoriale et universitaire cohérente qui vise à une nouvelle répartition des locaux.

L'UPEC met ainsi en place une politique de campus axée sur le renforcement de certains sites ciblés pour en faire des campus de taille critique en nombre d'étudiants.

Cette stratégie s'axe donc sur un objectif majeur : structurer des campus de taille critique autour d'espaces de formation recherche durables et innovants.

Cet objectif se décline en trois axes :

- Renforcement et dynamisation des futurs campus de Vitry, Créteil, Fontainebleau, Sénart,
- Modernisation, durabilisation, optimisation et rationalisation des sites de Créteil, Fontainebleau, Saint-Denis et Livry Gargan.
- Restructuration des sites de Vitry et Créteil.

Le travail est réalisé avec des partenaires comme le CROUS, les villes de Bonneuil, Vitry, Fontainebleau...

L'ensemble prend corps dans des opérations de construction et de restructuration de bâtiments.

2.2. STRATEGIES LOCALES : POLITIQUE DE SITE

- **Description de l'insertion du projet dans le site et des interactions avec le regroupement et ses membres, fondateurs ou associés.**

Implantée au cœur de la forêt domaniale avec le château et son parc, classés au patrimoine Mondial de l'Unesco, Fontainebleau allie un cadre de vie naturel de qualité à un patrimoine historique remarquable. Ces atouts participent à la forte attractivité du territoire sur lesquels s'appuient de nombreuses activités sportives et de santé. La qualité de vie est complétée par un dynamisme culturel marqué (deux théâtres, deux cinémas, une médiathèque, un conservatoire, une politique événementielle continue) et un niveau d'équipements publics de 1er rang, dont un centre hospitalier. Ainsi, avec un tissu commercial constitué de plus de 450 enseignes dynamiques toute l'année, Fontainebleau possède, de nombreux atouts qui lui confèrent le rôle de moteur de développement pour le Sud Seine et Marne.

Depuis le primaire jusqu'aux études supérieures, le secteur public propose des sections internationales regroupées en un véritable campus. Les sites d'enseignement supérieur représentent une population annuelle d'environ 2200 étudiants en post bac avec plusieurs classes préparatoires et des BTS en lycées, l'IUT Sénart Fontainebleau de l'UPEC, des Mastères spécialisés et des Doctorats à l'Ecole Supérieure des Mines ParisTech. Enfin, les MBAs de l'INSEAD et ses futurs masters placent chaque année ce véritable navire amiral de la formation supérieure internationale parmi les 3 meilleurs MBAs au monde.

Il existe donc déjà à Fontainebleau un écosystème-enseignement supérieur qui ne demande qu'à être diversifié, conforté et développé pour pouvoir offrir au Sud Seine et Marne un enseignement supérieur d'excellence en phase avec l'économie locale et ses développements à l'international. Le Campus Damesme viendra ainsi compléter le paysage universitaire existant à Fontainebleau en offrant un nouveau pôle principalement dédié à la Santé.

- **Indication des statuts du regroupement, des conventions de partenariat existantes et celles en discussion, des schémas et plans stratégiques (schéma régional d'enseignement supérieur, de recherche et d'innovation, etc.)**

En 2018 l'ancienne caserne de Damesme a fait l'objet d'une première expertise patrimoniale et partenariale, menée en étroite collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France, la Ville de Fontainebleau et le Centre Hospitalier Sud 77.

L'UPEC y voyant la possibilité de créer un véritable Campus Universitaire, a dès le début, été moteur pour mener à bien ce projet.

Dès lors l'UPEC a fédéré un maximum d'acteurs tels que la Ville de Fontainebleau, et le CROUS de Créteil, et confié une première mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage à un cabinet privé afin de les accompagner dans la définition du projet de reconversion du site de la Caserne Damesme, à Fontainebleau.

Par la suite, en phase opérationnelle, l'UPEC a saisi l'opportunité du Plan de Relance pour lancer le projet en réhabilitant les 2 bâtiments qui abritent aujourd'hui l'IEP.

2.3. STRATEGIE DU PORTEUR DE PROJET

L'UPEC est une université pluridisciplinaire répartie sur 16 campus répartis sur trois départements : le Val de Marne, la Seine et Marne et la Seine Saint Denis. La commune de Créteil rassemble 59 % du bâti, mais des filières IUT sont également implantées en Seine et Marne à Lieusaint et à Fontainebleau, ainsi que l'Institut d'Etudes Politiques.

L'UPEC offre un large éventail de disciplines regroupées en 7 champs :

- Sciences, ingénierie, technologie ;
- Santé et société ;
- Humanités, cultures et sociétés ;
- Éducation, formation et interventions sociales ;
- Villes, transports et territoires ;
- Économie, management et administration des organisations ;
- Droit, politique publique et études politiques.

Le projet de nouveau campus est né de la conjonction entre la volonté de l'Etat, de l'Université Paris Est Créteil, de la Région, du Département et de la Ville de Fontainebleau de développer une antenne dans le Sud Seine et Marne et la disponibilité en centre-ville d'une grande parcelle qui contient les anciens bâtiments de la caserne Damesme et qui présente toutes les qualités pour soutenir ce projet majeur pour le développement du territoire et de l'UPEC.

Depuis l'origine du projet Campus Damesme, l'UPEC joue un rôle déterminant en mobilisant tous les partenaires locaux et régionaux autour d'un objectif clair : la transformation de l'ancienne caserne Damesme en un campus universitaire exemplaire.

Par ailleurs, à proximité immédiate de la caserne, un nouvel équipement hospitalier a été construit ainsi que des opérations immobilières privées qui ont renforcé et diversifié l'offre d'habitat de la ville, y compris pour les étudiants. De plus, le CROUS souhaite augmenter son offre de logement à Fontainebleau et proposer des services et des espaces de vie étudiante notamment de restauration, grâce à la construction d'une résidence à Damesme.

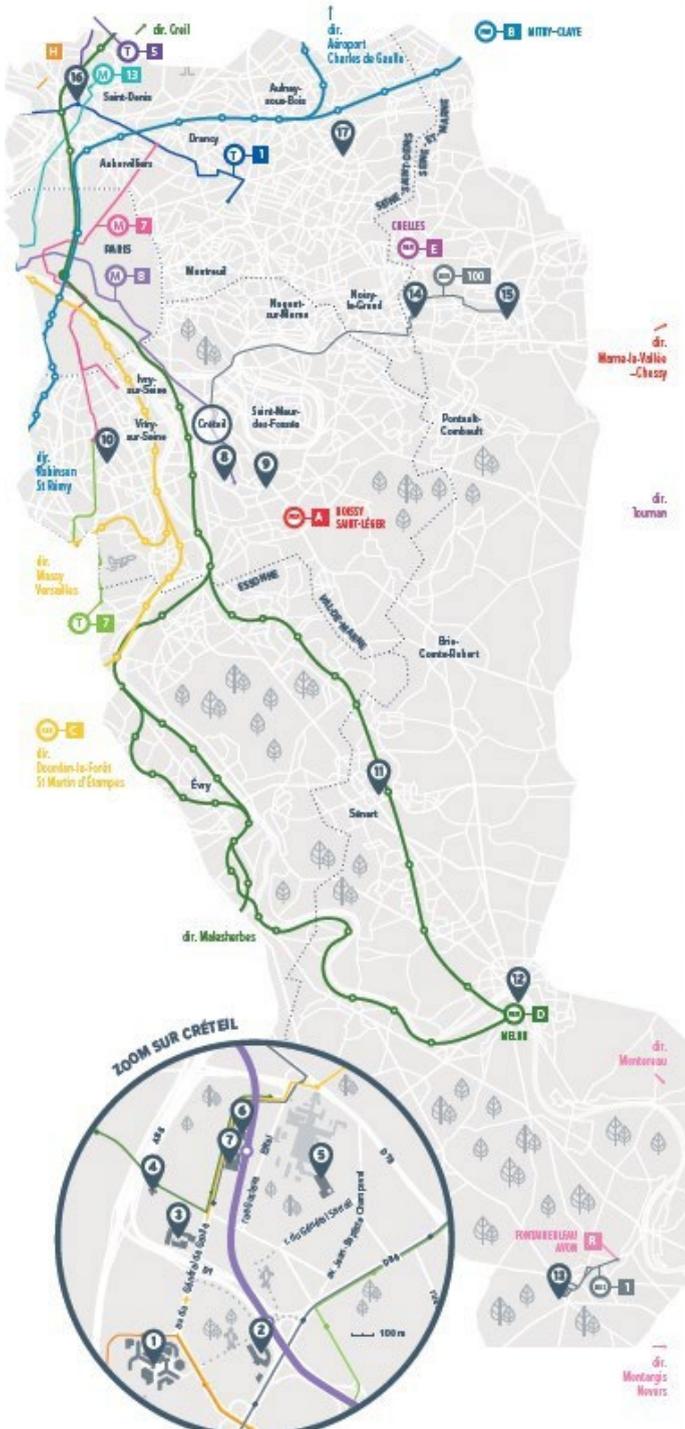
La rénovation énergétique de deux bâtiments de l'ancienne caserne Damesme financée dans le cadre du Plan de relance a constitué la première phase de création du campus Recherche, Santé et Innovation que la seconde phase, objet de la présente expertise, a pour objet d'étendre.

Le projet est décrit dans le SPSI 2020-2024 de l'établissement, qui a été validé par la Direction générale de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle le 20 avril 2021 et par la Direction de l'immobilier de l'Etat le 12 avril 2021.

3. PRESENTATION GENERALE DU PROJET DE CAMPUS

3.1. LES CAMPUS UPEC AUJOURD'HUI

La création d'un nouveau campus caserne Damesme renforcera l'offre UPEC de formation universitaire « santé » au sud du département.



Nos campus

- 1 **CAMPUS CENTRE**
 - AEI - International School
 - Faculté des lettres, langues et sciences humaines
 - Faculté des sciences et technologie
 - IUT de Créteil-Vitry
 - Présidence et services centraux

▶ 61, avenue du Général de Gaulle — 94000 Créteil
- 2 **CAMPUS MAIL DES MÈCHES**
 - Faculté de sciences économiques et de gestion
 - IAE Paris-Est
 - Maison de l'Innovation et de l'Entrepreneuriat Étudiant
 - Maison des langues et relations Internationales

▶ Rue de la Porte des Champs — 94000 Créteil
- 3 **CAMPUS ANDRÉ BOULLE**
 - Faculté de droit

▶ 83-85, avenue du Général de Gaulle — 94000 Créteil
- 4 **CAMPUS SAINT-SIMON**
 - EPISEM

▶ 71, rue Saint Simon — 94000 Créteil
- 5 **CAMPUS HENRI MONDOR**
 - Faculté de santé

▶ 8, rue du Général Sarrail — 94000 Créteil
- 6 **LES GÊMEAUX**
 - ESM — Formation et recherche en soins

▶ 2, rue Antoine Etex — 94000 Créteil
- 7 **LA PYRAMIDE**
 - Faculté des lettres, langues et sciences humaines
 - Faculté de SESS-STAPS — département SESS
 - Institut d'ergothérapie

▶ 80, avenue du Général de Gaulle — 94000 Créteil
- 8 **CAMPUS DU VAUCHELLE**
 - Faculté de SESS-STAPS — département STAPS

▶ 27, rue Magellan — 94000 Créteil
- 9 **CAMPUS DE BONNEUIL-SUR-MARNE**
 - Inspe de l'Académie de Créteil

▶ Rue Jean Macé — 94380 Bonneuil-sur-Marne
- 10 **CAMPUS DE VITRY-SUR-SEINE**
 - IUT de Créteil-Vitry

▶ 122, rue Paul Armangot — 94400 Vitry-sur-Seine
- 11 **CAMPUS DE SÉNART**
 - Inspe de l'Académie de Créteil
 - IUT Sénart-Fontainebleau

▶ 36-37, rue Georges Charpak — 77127 Lieusaint
240, rue de la Motte — 77550 Moissy-Cramayel
- 12 **CAMPUS DE MELUN**
 - Faculté de santé

▶ 51, avenue Thiers — 77000 Melun
- 13 **CAMPUS DE FONTAINEBLEAU**
 - IUT Sénart-Fontainebleau
 - Institut d'Études Politiques de Fontainebleau
 - Rue du Docteur Clément Matry — 77300 Fontainebleau
 - Institut universitaire de Kinésithérapie
 - Rue Saint Honoré — 77300 Fontainebleau
- 14 **CITÉ DES CARTES**
 - Ecole d'Urbanisme de Paris (EUP)

▶ Bâtiment Bienvenue, plot A
14-20, boulevard Newton — 77420 Champ-sur-Marne
- 15 **CAMPUS DE TORCY**
 - Inspe de l'Académie de Créteil
 - Faculté de santé

▶ 2-4, avenue Salvador Allende — 77200 Torcy
- 16 **CAMPUS DE SAINT-DENIS**
 - Inspe de l'Académie de Créteil

▶ Place du 8 mai 1945 — 93200 Saint-Denis
- 17 **CAMPUS DE LIVRY-GARGAN**
 - Inspe de l'Académie de Créteil

▶ 45, avenue Jean Zay — 93190 Livry-Gargan

3.2. ENJEUX

A long terme l'UPEC veut réunir dans ce nouveau campus Recherche, Santé et Innovation :

- Un pôle de Santé Sud 77 : Le pôle Santé Sud 77 de l'UPEC regroupera l'Institut de Formation en Soins infirmiers (IFSI), l'IUK (kiné) et d'autres formations paramédicales ;
- Un Institut d'Etudes Politiques : L'IEP, qui propose des formations de la licence au doctorat (2 licences et 3 masters) axées sciences politiques générales et internationales et de l'administration publique, est installée dans les deux bâtiments rénovés mais avec une surface insuffisante pour bénéficier d'un amphithéâtre de 250 places ni se développer comme Institut ;
- L'Institut Universitaire Technologique de Fontainebleau :
L'IUT est déjà à Fontainebleau, en périphérie de la Ville, mais en rejoignant le nouveau campus il bénéficiera de ses synergies et pourra se développer, ce qu'empêche le site actuel contraint ;
- Des espaces de vie étudiante : Bibliothèque Learning Center, espaces de convivialité, de travail individuel ou en groupes, et de restauration et d'habitation via le CROUS.

Pour réussir l'opération immobilière de reconversion de la Caserne Damesme en un campus universitaire et durable dédié à l'excellence, plusieurs échelles sont à considérer :

La première est celle de l'adéquation du site à son environnement en interrogeant l'offre de services dédiés aux futurs étudiants, l'itération entre la nouvelle population estudiantine et les bellifontains, les services dont pourraient bénéficier les riverains qu'ils soient liés à des espaces ou à l'environnement et au cadre de vie. Les enjeux sont de :

- Créer un campus dynamique et ouvert qui participe directement à la vie culturelle de Fontainebleau ;
- Travailler sur la perméabilité intergénérationnelle en tenant compte des besoins du tissu démographique très familial du quartier ;
- Mettre en valeur le cadre naturel du site avec la préservation de la biodiversité, des espaces pleine terre et du lien avec la forêt ;

La deuxième est celle de la reconversion du site existant fermé en un campus ouvert sur son quartier en analysant les ouvertures et trames vertes à créer ou approfondir, les formes bâties existantes à maintenir ou challenger, et les espaces publics et de respiration à créer pour intégrer pleinement le campus dans un quartier en pleine redynamisation. Les enjeux sont de :

- Préserver un cadre de travail agréable par la création d'espaces végétalisés, tout en réussissant à intégrer une offre de stationnement en phase avec les besoins du projet ;
- Créer un lien bilatéral entre le campus et le reste de la Ville car si les étudiants doivent se sentir connectés et proches des aménités du reste de la Ville, les bellifontains doivent ressentir que le campus est traversable et n'est pas une rupture dans le tissu urbain.

La troisième est celle des nouveaux actifs immobiliers et de ses espaces en traduisant les nouveaux modes d'apprentissage et futures attentes et besoins des publics étudiants en des espaces agréables, évolutifs et adaptables aux transformations de l'enseignement supérieur, tout en concevant des actifs répondant aux enjeux sociétaux actuels et futurs : résilience climatique, durabilité/réversibilité et impact carbone. Les enjeux sont de :

- Intégrer des solutions d'énergies renouvelables ;
- Optimiser les usages de l'immobilier en travaillant l'intensification et la chronotopie des lieux : ouverture des espaces de formation ou des espaces sportifs à des publics complémentaires, etc. ;

- Concevoir un espace symboliquement dédié aux étudiants qui ne devront pas s'en sentir dépossédés même si le campus est ouvert à tous ;
- Imaginer une offre de services dédiés aux étudiants gérée par le CROUS (restauration, activités sportives et artistiques, etc.) ;
- Sécuriser les espaces, via des contrôles d'accès ou des espaces tampons, permettant de contrôler les flux sans fermer nécessairement l'intégralité du campus.

3.3. OBJECTIFS

3.3.1. Objectifs fonctionnels

Enseignement : espaces adaptés et innovants

L'enseignement sur le campus sera résolument tourné vers l'innovation pédagogique, la flexibilité et la mutualisation des espaces. Chaque pôle de formation possèdera ses propres espaces dédiés aux cours, à l'administration, ainsi qu'aux enseignants et chercheurs, assurant ainsi une identité forte et une meilleure appropriation par les utilisateurs.

Les salles collaboratives mutualisées, aménageables selon les besoins pédagogiques spécifiques, permettront aux étudiants de s'impliquer activement dans leur apprentissage. Grâce à du mobilier modulaire et polyvalent, ces espaces encourageront des pédagogies dynamiques : réflexion individuelle, échanges en petits groupes, débats collectifs. Des séparations mobiles équipées de surfaces d'écriture renforceront l'interactivité et l'efficacité pédagogique.

En parallèle, **des salles spécialisées** répondront aux besoins spécifiques d'enseignement tandis que des espaces administratifs partagés et conviviaux faciliteront les échanges entre les équipes enseignantes et les chercheurs.

L'innovation pédagogique et la connectivité numérique joueront un rôle central pour préparer les étudiants à relever les défis de notre société en évolution constante.

Prise en compte du e-learning et des TIC

L'intégration du e-learning et des technologies de l'information et de la communication (TIC) sera une composante essentielle de l'environnement éducatif. Les salles de classe traditionnelles céderont la place à des espaces flexibles équipés pouvant disposer de dispositifs de réalité virtuelle et augmentée, permettant aux étudiants d'explorer des concepts de manière immersive.

Les salles de réunion seront équipées de technologies de visioconférence pour faciliter la collaboration à distance, tandis que les capteurs IoT surveilleront l'utilisation des espaces et l'efficacité énergétique. La bibliothèque learning center deviendra un hub numérique, offrant des ressources en ligne et des espaces de travail collaboratif.



La maison des étudiants

Elle est le lieu d'animation de la vie étudiante avec pour mission d'accueillir et de faciliter l'insertion des étudiants au sein de la communauté universitaire en mettant à disposition un lieu de vie partagé avec un ensemble d'espaces appropriables.

La bibliothèque learning center universitaire

Elle jouera un rôle essentiel dans l'accompagnement pédagogique. Véritable espace d'innovation éducative, elle proposera des espaces adaptés à divers besoins d'apprentissage : des zones calmes dédiées à la lecture et au travail individuel, des salles connectées pour le travail collaboratif en petits groupes. Elle offrira également des ressources documentaires riches et variées, tant physiques que numériques, accompagnées d'un soutien à la recherche documentaire et de formations adaptées aux nouvelles compétences informationnelles et numériques.

Espaces extérieurs

Les espaces extérieurs végétalisés, ouverts à tous, offriront un cadre idéal pour les rencontres informelles, les activités associatives et culturelles, ainsi que les animations de plein air.

3.3.2. Objectifs énergétiques et environnementaux

Le projet de Campus et plus particulièrement la Phase 2 de Réhabilitation partielle du bâtiment 01 s'appuie sur le CAHIER DES CHARGES D'AMENAGEMENT ET CONSTRUCTION DURABLE DE LA REGION ILE-DE-FRANCE.

Le Cahier des Charges Aménagement et Construction Durable de la Région Île-de-France, élaboré conjointement par l'AREC et la Région, repose sur cinq axes structurants qui accompagnent les projets depuis la phase de programmation jusqu'à l'exploitation. Ces axes visent à intégrer les principes du développement durable dans les projets d'aménagement et de construction, en particulier dans le domaine de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'apprentissage.

Ces 5 axes sont les suivants :

- **Vision globale et contextualisée** : Développer une approche systémique qui prend en compte les spécificités du territoire, les besoins des usagers et les enjeux environnementaux.
- **Sobriété et circularité** : Favoriser l'utilisation responsable des ressources, la réduction des consommations énergétiques et la promotion de l'économie circulaire.
- **Qualité de vie et santé** : Concevoir des espaces favorables au bien-être des usagers, en intégrant des critères de confort, de qualité de l'air intérieur et d'accessibilité.
- **Résilience et adaptation** : Anticiper les impacts du changement climatique en renforçant la capacité des bâtiments et des aménagements à s'adapter aux aléas climatiques.
- **Gouvernance et participation** : Mettre en place une gouvernance inclusive qui associe l'ensemble des parties prenantes, favorise la concertation et assure un suivi tout au long du projet.

D'un point de vue énergétique le projet de réhabilitation respectera également les exigences du Décret tertiaire et de la réglementation thermique des bâtiments existants.

3.3.3. Objectifs exploitation maintenance

Le projet s'inscrit dans une logique de coût global, visant à concilier les dépenses engagées dès la conception avec celles liées à l'exploitation et à la maintenance du site sur le long terme. Cette approche permettra de garantir une gestion efficace des ressources et une meilleure anticipation des charges futures. Le service de gestion immobilière de l'établissement sera renforcé et mutualisé afin d'assurer un suivi rigoureux des installations et de leur entretien.

La qualité d'usage sera au cœur des préoccupations, avec une attention particulière portée au confort thermique, acoustique, visuel et à la qualité de l'air intérieur. Les espaces seront conçus pour offrir des conditions optimales de travail et d'apprentissage, et intégreront des équipements pédagogiques adaptés aux besoins actuels.

Les installations techniques feront l'objet d'une attention particulière pour limiter les consommations d'énergie, assurer une bonne régulation thermique, le renouvellement de l'air et un confort constant. Un système de sous-comptage précis permettra un suivi fin des consommations et une détection rapide des dérives.

Les choix techniques et architecturaux viseront à faciliter l'entretien et la maintenance. Les équipements seront accessibles, normalisés, faciles à démonter et à remplacer. Les surfaces intérieures comme extérieures seront pensées pour résister aux usages intensifs et aux actes de vandalisme, tout en restant simples à nettoyer. Les matériaux et revêtements sélectionnés auront pour objectif de limiter le vieillissement prématuré des bâtiments et d'assurer leur pérennité.

3.4. BESOINS

3.4.1. Effectifs

Rappel de la cible CPER

✓ IUT : 700

✓ Pôle santé : 600

✓ IEP : 700

Total de 2000 étudiants.

Nouvelle cible partagée avec les différents acteurs du projet pour les prochaines étapes, hors déménagement de l'IUT

IEP : 1 200 (cible UPEC, effectif de 1 095 étudiants + 10%)

Pôle Santé

✓ IFSI : 600

✓ IUK : 200

Soit un total de 2000 étudiants environ.

3.4.2. SURFACES

Une programmation théorique du projet a été mise au point sur la base d'une consultation des pôles de formation et des parties prenantes telles que la Région. En termes de surfaces le résultat de cette programmation est le suivant (**le tableau ci-après indiquant le détail des surfaces par entités fonctionnelles, et le fichier « DAMESME SURF 05062025 » joint en annexe ? les précisions sur chaque espaces**) :

Phase 1 : Implantation de l'IEP

1 458 m² de surface utile déjà exploitée depuis 2021.

Phase 2 - Objet du présent dossier : Réhabilitation partielle du bâtiment principal du site (bâtiment 01) pour y implanter le Pôle Santé

2 291 m² SU soit environ 2 980 m² SDP (surface de plancher)

L'enveloppe financière du présent CPER permettrait de réaliser 2 500 m² SDP, en terme d'espace ce qui correspond à **la totalité du Pôle Santé mises à part les 2 grandes salles de cours plénières de l'IFSI**, qui seront donc à réaliser en phase 3.

(En parallèle, réhabilitation (fonds UPEC) d'un pavillon d'entrée pour accueillir la maison des Etudiants)

Phase 3 : Espaces complémentaires pour le Pôle Santé et l'IEP et accueillir l'IUT

A présenter dans le cadre du futur CPER : réhabilitation de la seconde partie du bâtiment 001 et extensions.

Afin de finaliser le programme qui permettra la consultation des maîtres d'œuvres l'UPEC prévoit de consulter de nouveau les utilisateurs et parties prenantes pour préciser et valider définitivement les besoins.

Détail des surfaces par entités fonctionnelles

ENTITE	SU totale	SDP théorique
ACCUEIL	16	21
ESPACES ENSEIGNEMENT PARTAGES	564	733
1. GRANDS ESPACES	394	512
2. TD et autres espaces	170	221
MAISON DES ETUDIANTS	130	169
Bibliothèque Universitaire	926	1204
1. ACCUEIL	156	
2. COLLECTIONS ET TRAVAIL INDIVIDUEL	482	
3. ESPACES DE TRAVAIL GROUPE	100	
4. MAGASINS	15	
5. ESPACES DE TRAVAIL INTERNE	174	
5.1 BUREAUX	142	
5.2 LOCAUX SUPPORTS	32	
POLE SANTE	2061	2679
1. LOCAUX IFSI	1400	
1.1 ACCUEIL IFSI	50	
1.2 LOCAUX D'ENSEIGNEMENT IFSI	1007	
1.3 ESPACES ENSEIGNANTS/CHERCHEURS/ADMINISTRATION IFSI	230	
1.4 LOCAUX SUPPORT ENSEIGNANTS/CHERCHEURS/ADMINISTRATION IFSI	45	
1.5 LOCAUX SUPPORT IFSI	68	
2. IUK	661	
2.1 ACCUEIL KINE	30	
2.2 LOCAUX D'ENSEIGNEMENT KINE	456	
2.3 ESPACES ENSEIGNANTS/CHERCHEURS/ADMINISTRATION KINE	98	
2.4 LOCAUX SUPPORT ENSEIGNANTS/CHERCHEURS/ADMINISTRATION KINE	77	
2.5.LABORATOIRE	0	
INSTITUT D'ETUDES POLITIQUES	1261	1639
1. LOCAUX ENSEIGNEMENT MUTUALISABLES	772	
2. ESPACES COLLABORATIFS ETUDIANTS	0	
3. ESPACES ENSEIGNANTS/CHERCHEURS/ADMINISTRATION	489	
3.1 ACCUEIL ETUDIANTS	28	
3.2 ESPACE DE TRAVAIL	261	
3.3 LABORATOIRE / LIPHA	200	
LOCAUX SUPPORTS	248	322
SURFACE TOTALE	5206	6768

Détail surfaces IFSI

(le même niveau de détail pour chaque entités fonctionnelles est contenu dans le fichier « DAMESME SURF 05062025 » joint en annexe)

1. LOCAUX IFSI	1400	
1.1 ACCUEIL IFSI	50	
Loge d'accueil	0	Existant
Hall d'entrée	50	
1.2 LOCAUX D'ENSEIGNEMENT IFSI	1007	
Espace pause étudiants	24	Intégré dans la maison des étudiants.
Bureau asso étudiants	10	Intégré dans la maison des étudiants.
Point documentation	35	
Salle de cours plénière	200	2 salles de 100 étudiants (en phase 3)
Salle travaux dirigés (TD) - sous-groupe	344	Salles de 25 à 30 élèves. 4 salles mutualisables pour 100 p.
Salle TP (Travaux pratiques)	135	Salle de TP, identique à 1 chambre d'hôpital, 12 à 15 étudiants
Laboratoire de pratique simulées classique	54	Avec caméras et projection depuis salle de cours
Laboratoire de pratique simulées spécifique radiologie	24	Spécifique radiologie. Avec caméras et projection depuis salles de cours
Laboratoire de pratique simulées spécifique puériculture	24	Spécifique puériculture. Avec caméras, et projection depuis salles de cours
Régie pour laboratoire de pratiques simulées	10	Règle commune aux salles de laboratoire de pratique simulées
Salles de débriefing laboratoires de pratiques simulées	69	
Sanitaire étudiants mixtes	78	
1.3 ESPACES ENSEIGNANTS/CHERCHEURS/ADMINISTRATION IFSI	230	
Bureau directeur	16	1 bureau avec table de réunion
Bureau assistant de direction et cadres supérieurs	15	1 espace partagé entre cadres supérieurs et assistant de direction.
Régie finance	16	1 poste de travail et 1 zone de confidentialité
Bureau secrétariat formation continue de qualité, AS/AP/ IFSI IFMEN.	36	1 espace partagé pour tous les secrétariat
Bureau stages	15	
Bureau intendant	0	Intégré à l'accueil.
Bureau formateurs	132	1 espace commun pour tous les formateurs
1.4 LOCAUX SUPPORT ENSEIGNANTS/CHERCHEURS/ADMINISTRATION IFSI	45	
Box de réception	12	Entretien prof/étudiant, box dos possibilité en 2nd jour
Tisanerie	7	
Local photocopieur	4	
Rangement	10	
Bloc sanitaire	12	
1.5 LOCAUX SUPPORT IFSI	68	
Rangement pédagogique	30	Manequins, mobilier, ...
Locaux techniques	0	Chaufferie, sous-station, local serveur, TGBT, local CTA, ...selon besoins Inclus dans locaux support.
Archives mortes IFSI	14	
Réserves consommables IFSI	14	
Entretien - ménage	0	Inclus dans locaux support.
Vestiaires personnel entretien	0	Inclus dans locaux support.
Lingerie	10	

4. PRESENTATION DU SITE



4.1. Contexte foncier - Urbanisme et servitudes, capacité des terrains, bâtiments

La caserne anciennement occupée par la gendarmerie (Ministère de l'Intérieur) a fait l'objet d'une décision d'inutilité publique le 14 mars 2014 et a été remise aux Domaines.

En 2020, 5 110 m² de sa superficie de 27 980 m² ont fait l'objet d'une mise à disposition pour réaliser la première phase du campus. La mise à disposition d'environ 6747m² supplémentaires est

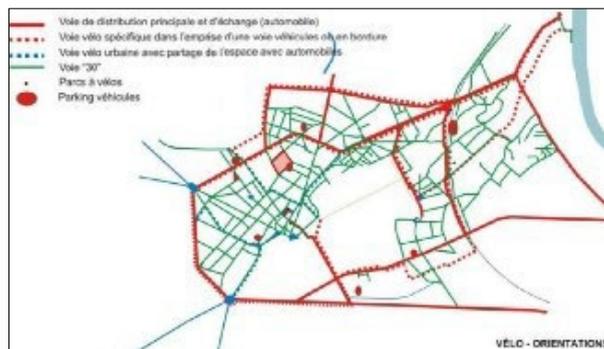
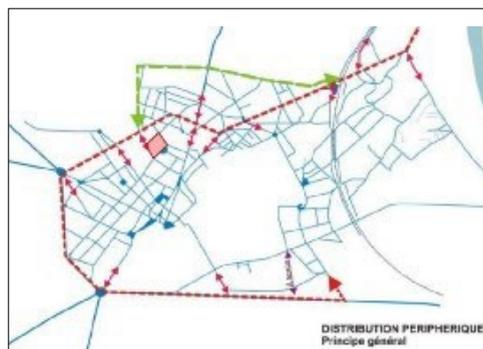
nécessaire à la réalisation de la seconde phase, objet de la présente expertise.

La zone urbaine de Fontainebleau est ceinte par la forêt, en site classé depuis 1956. Conformément aux orientations du SCOT de Fontainebleau, une continuité écologique entre le site et les espaces végétalisés alentours sera favorisée.



Certaines orientations du **PADD** impactent le développement du site, comme la volonté de préservation et de mise en valeur de la rue Saint Honoré au Sud du site, et celle de développement et de mise en valeur de l'axe reliant la gare.

Extraits du PADD



Dans le **PLUi** de Fontainebleau – Avon voté en 2010 et modifié en 2020, le site est classé en zone UFb qui est une sous-catégorie de la zone UF indiquée comme une zone d'équipements structurants publics ou d'intérêt collectif, culturels, de sport et de loisir, d'enseignement et de formation, sanitaires et sociaux.

- Pour les constructions d'intérêt collectif, l'implantation est libre par rapport aux voies et emprises publiques dans la limite des obligations imposées par leurs fonctions (parvis, sécurité). La distance entre les constructions d'une même propriété doit être supérieure ou égale à 4 m, et l'emprise au sol de l'ensemble ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain. La hauteur maximale est de 15 m au faîtage et 9 m à l'égout du toit, ou de 16 m à l'acrotère de terrasse. Les prescriptions relatives à l'aspect extérieur sont poussées à la fois pour la réhabilitation de constructions existantes et la réalisation de constructions neuves.
- Il n'y a pas de prescription en matière de stationnement des véhicules motorisés mais il pourra être exigé un local vélos de 1 m² pour 100 de surface de plancher avec un minimum de 2 m² à placer sur les espaces

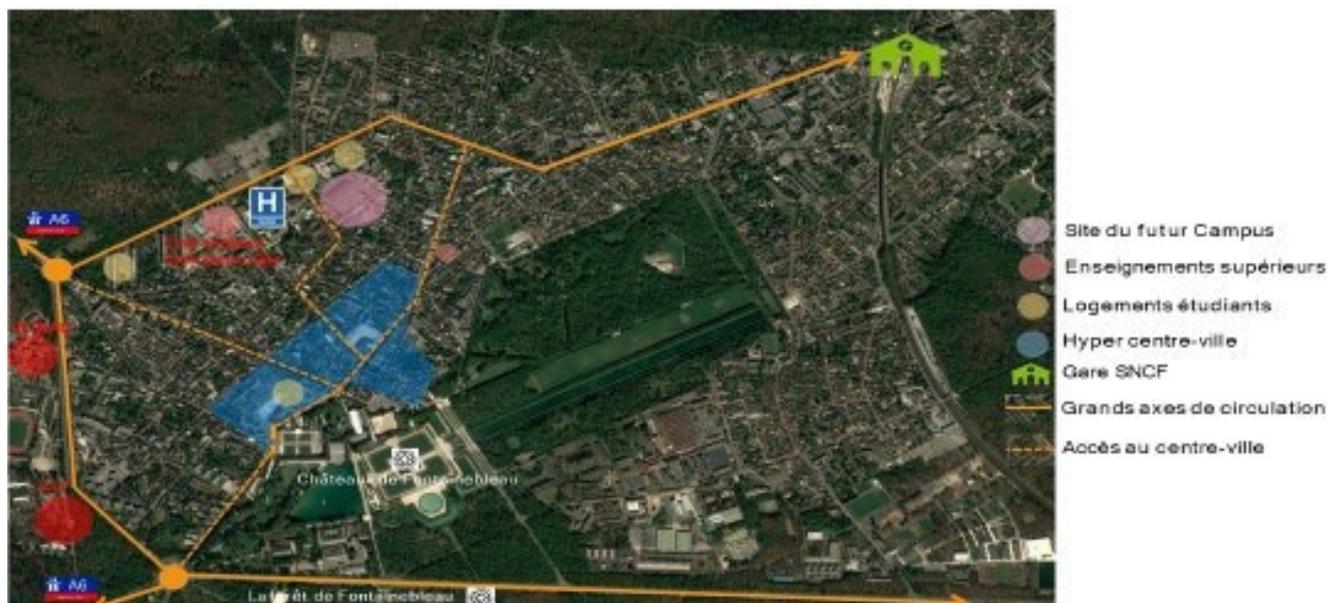
libres de l'unité foncière.

- Enfin, 20 % minimum des espaces non bâtis devront être traités en espaces verts plantés avec un arbre de haute tige pour 200 m² d'aires de stationnement.

Enfin, pour être en adéquation avec le **Projet de Territoire**, il est envisagé de privilégier lors de la sélection des équipes de maîtrise d'œuvre les concepteurs ayant une approche locale et biosourcée pour la sélection des matériaux de construction.

4.1.1. Inscription dans le paysage urbain et le territoire (accès, transport, etc.) :

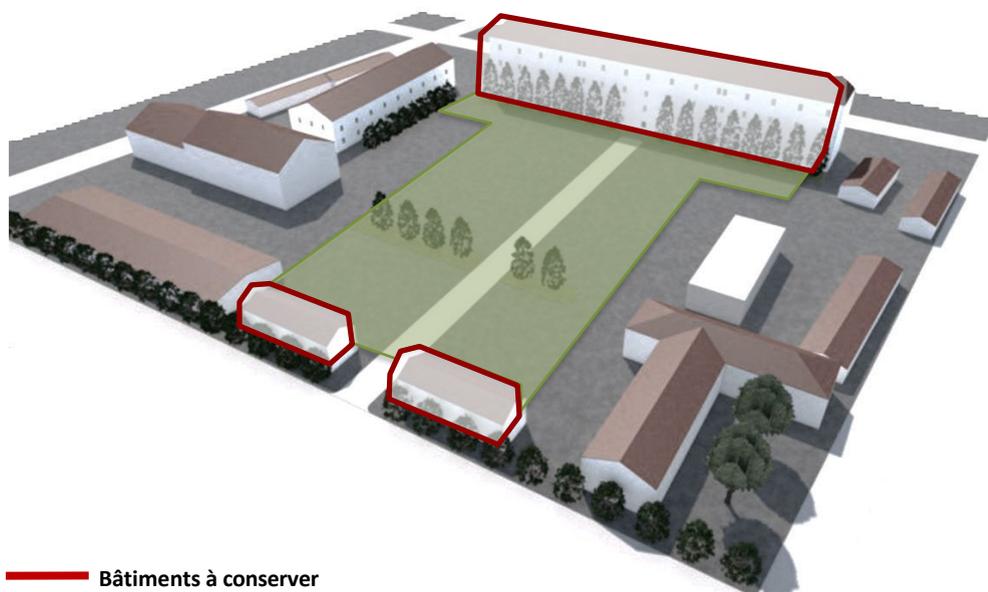
L'emplacement du site est optimal du fait de sa proximité avec le centre-ville (800 m soit 10' à pied), la gare (25' en bus) et la forêt classée de Fontainebleau (quelques minutes à pied).



Sur le site, les espaces extérieurs sont très majoritairement minéralisés à l'exception de quelques alignements d'arbres et de rare espaces de pleine terre. La dizaine de bâtiments est hétérogène en taille, mode constructif, usage et état.

L'expertise patrimoniale et partenariale, avec entre autres l'Architecte des Bâtiments de France, conduite en 2018 par la Ville de Fontainebleau et le Centre Hospitalier Sud 77, a permis de dégager deux invariants du projet qui sont :

- La restitution d'un espace central bordé d'alignements d'arbres rappelant la place d'armes de l'ordonnancement militaire initial ;
- La conservation du bâtiment principal (bâtiment 01) et des deux pavillons d'entrée sur la place en demi-lune Georges Clémenceau du boulevard Damesme planté de tilleuls impériaux taillés en rideaux.



4.2. PANORAMA DE L'EXISTANT

La caserne Damesme est un ancien site militaire laissé vacant depuis plus de 10 ans maintenant.

Cette caserne est constituée d'espaces extérieurs très majoritairement minéralisés à l'exception de quelques alignements d'arbres remarquables et de quelques espaces de pleine terre. Elle comprend plusieurs dizaines de bâtiments hétérogènes par leur taille, mode constructif, usage, état.

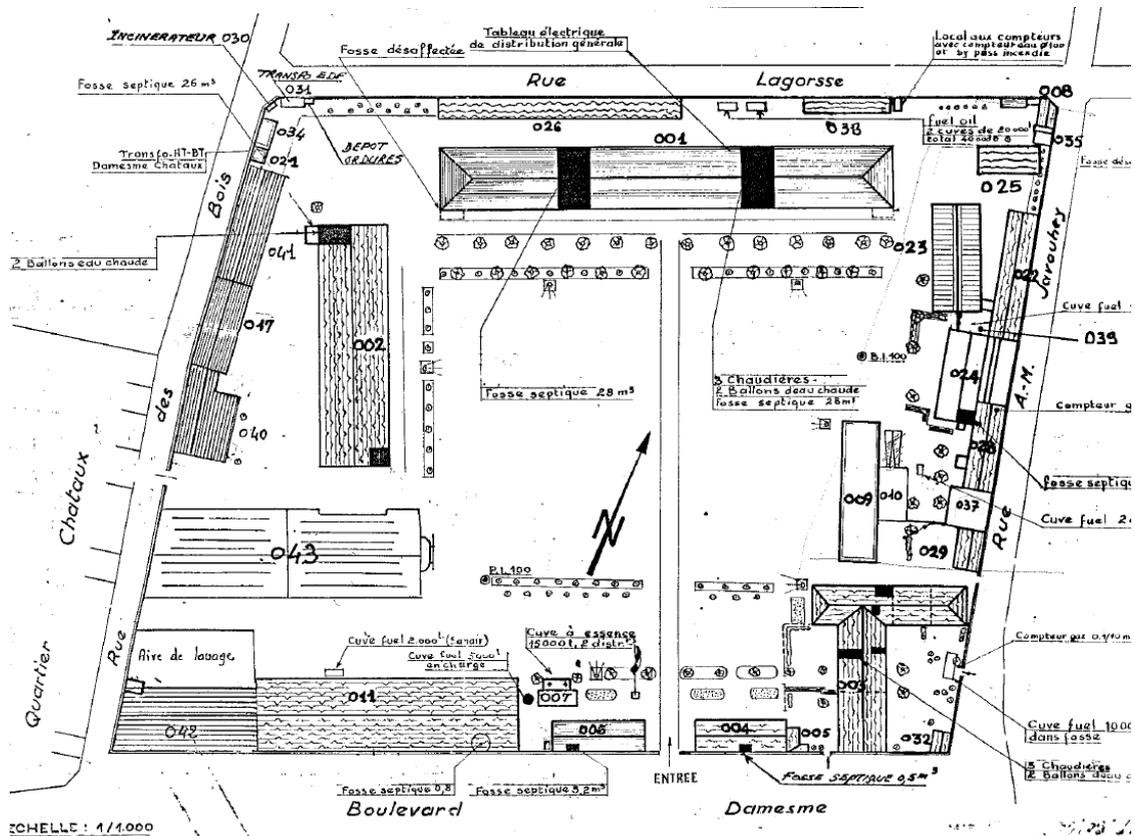
Avant la Seconde Guerre mondiale, la caserne était occupée par le 3^e bataillon du 46^e régiment d'infanterie.

De 1944 à 1946, elle devient une école de cadre. De 1946 à 1948, il s'agit d'un hôpital de prisonniers de guerre.

De 1948 à 1967, elle est le siège du détachement français du commandement centre Europe de l'OTAN.

De 1967 à 2010, elle accueille l'école de la gendarmerie.

Elle a accueilli entre 2016 et 2021 un centre de réfugiés de la Croix-Rouge.



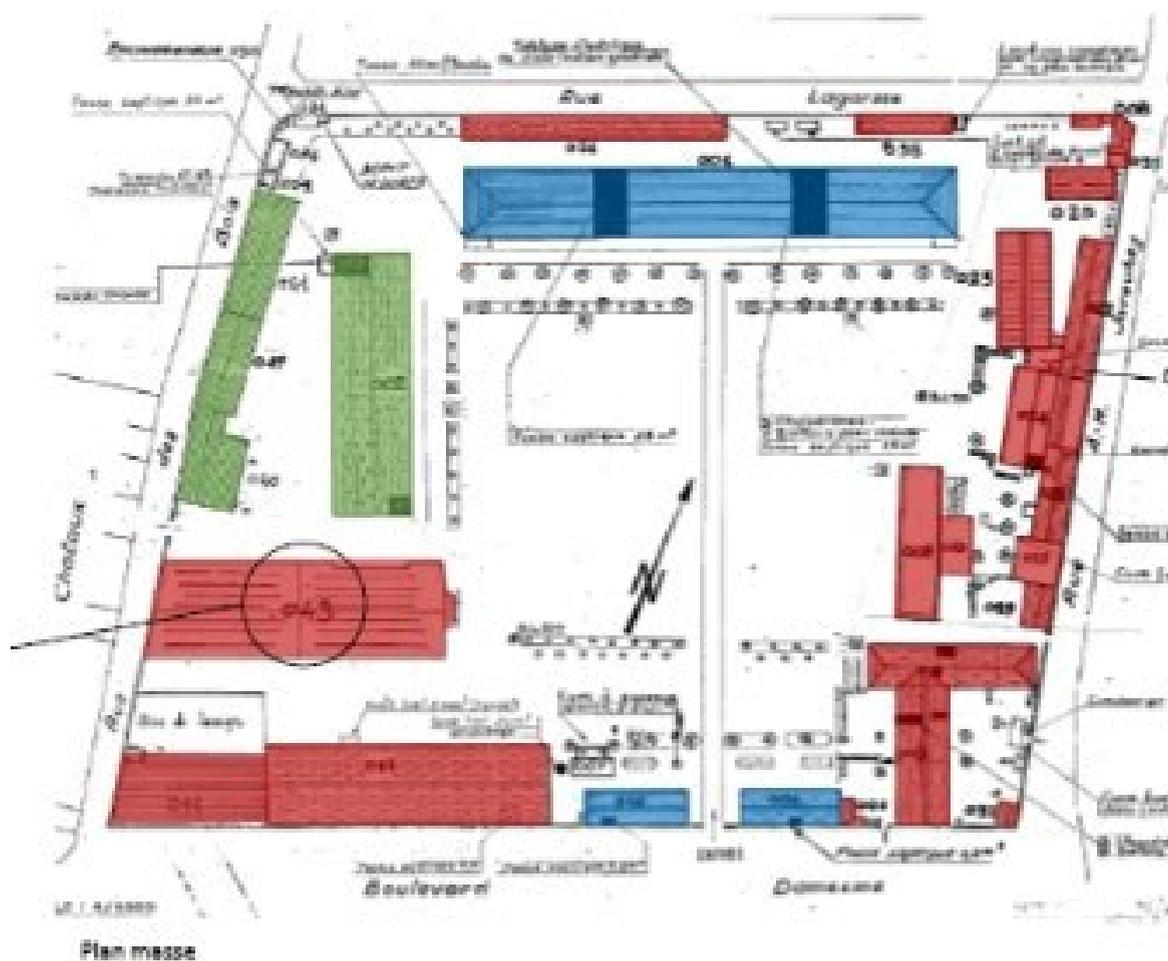
Plan masse tracé à la main (postérieur à 1987)

DETAILS

	SURFACE BATIE	SURFACE BATIE DEVELOPEE
BATIMENT 001 R+4 (bureaux logement)	1527	7635
BATIMENT 002 R+1 (désaffecté)	898	1796
BATIMENT 003 R+1 (logements bureaux)	630	1831
BATIMENT 004 R+1 (bureaux)	145	341
BATIMENT 005 (garage)	24	
BATIMENT 006 (bureaux)	146	146
BATIMENT 007 (cave essence)	48	48
BATIMENT 008 (magasin)	51	51
BATIMENT 009 (garage)	274	274
BATIMENT 010 (garage)	85	85
BATIMENT 011 (atelier auto)	1002	1002
BATIMENT 017 (salles de cours)	193	193
BATIMENT 021 (transformateur)	13	13
BATIMENT 022 (garage)	181	181
BATIMENT 023 (musée)	267	
BATIMENT 024 (garage)	329	329
BATIMENT 025 (magasin)	111	111
BATIMENT 026 (garage)	341	341
BATIMENT 028 (garage)	147	147
BATIMENT 029 (garage)	56	56
BATIMENT 030 (dépot poubelle)	2	2
BATIMENT 032 (magasin)	28	28
BATIMENT 034 (cellule de protection EDF)	26	26
BATIMENT 035 (magasin)	23	23
BATIMENT 037 (salle de cours)	73	73
BATIMENT 038 (abris moto)	66	66
BATIMENT 039 (magasin)	31	31
BATIMENT 040 (bureaux)	207	207
BATIMENT 041 (atelier casernement)	228	228
BATIMENT 043 R+2 (cercle mixte)	482	1446
TOTAL	7 634 m²	28 551 m²

Parmi l'existant certains bâtiments sont hors d'usage, dans un état de dégradation avancé et ne sont pas du tout adaptés à un usage d'enseignement.

Il s'agit des bâtiments en rouge sur le plan masse ci-dessous.



- Bâtiments rénovés (Plan de Relance janvier 2023)
- Bâtiments à conserver (ABF)
- Bâtiments vétustes susceptibles d'être démolis



Bâtiment 011



Bâtiment 042



Bâtiments 008/035



Bâtiment 025



Bâtiment 026



Bâtiment 022



Bâtiment 023



Bâtiment 024



Bâtiment 023



Bâtiments 009/010

4.3. FOCUS SUR CERTAINS BATIMENTS

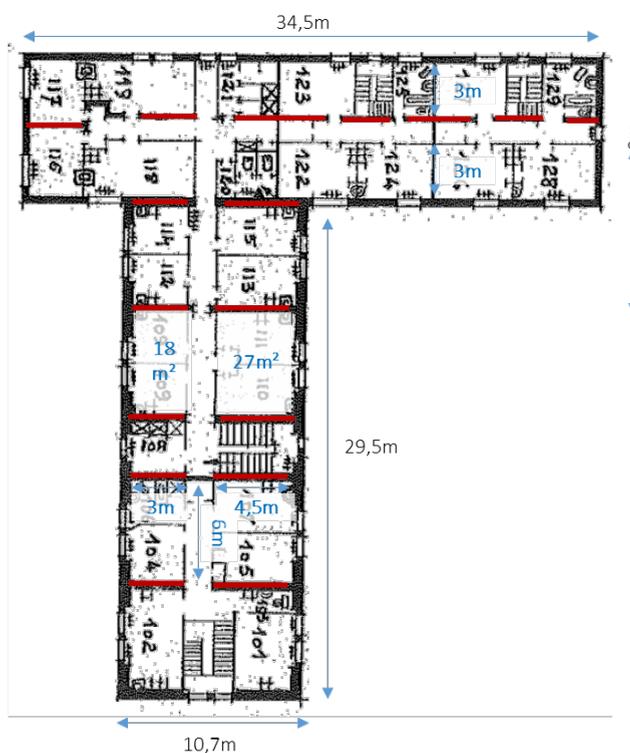
Bâtiment 03

Le bâtiment 03 est un ancien bâtiment de logement dont la construction s'est faite en deux temps. Il s'agit d'un bâtiment comprenant deux niveaux et un sous-sol partiel (de 80m² environ). Son emprise au sol est de 650m² environ. Sa surface utile est d'environ 700m² sur les deux étages.

De nombreux murs de refends viennent cloisonner les espaces au R+1 comme au RDC (en rouge sur le plan).

Ce bâtiment n'est pas adapté aux besoins de l'UPEC, de la Ville ou du CROUS.

Implanté à l'Est du site il est situé à l'opposé du projet de Campus développé par l'UPEC.



Plan du R+1 (le RDC étant structurellement similaire)

Bâtiment 043

Construit dans les années 1980, présentement très vétuste car inoccupé depuis plus de 10 ans, le bâtiment 043 mesure entre 60 et 63 mètres de long pour 20 à 21 mètres de large soit une emprise au sol de 1270 m² environ. Son implantation et son architecture ne sont pas homogènes avec le reste du bâti. Construit pour être le mess de la caserne, il n'est pas configuré pour une activité tertiaire et inapte à accueillir des locaux d'enseignement. Le Schéma Directeur a démontré que son architecture, sa fonctionnalité et son état ne permettent pas d'envisager raisonnablement sa conservation.

L'état du bâtiment nécessiterait une reprise totale de la toiture et de la charpente, des menuiseries extérieures, des lots techniques et de second-œuvre. Une isolation des façades serait à prévoir.



Passage couvert



Façade sud



LT en façade nord



Façade est



Façade nord



Ouest - RDC - Accès au R+1



Ouest - R+1 - Grande salle



Ouest - Toiture



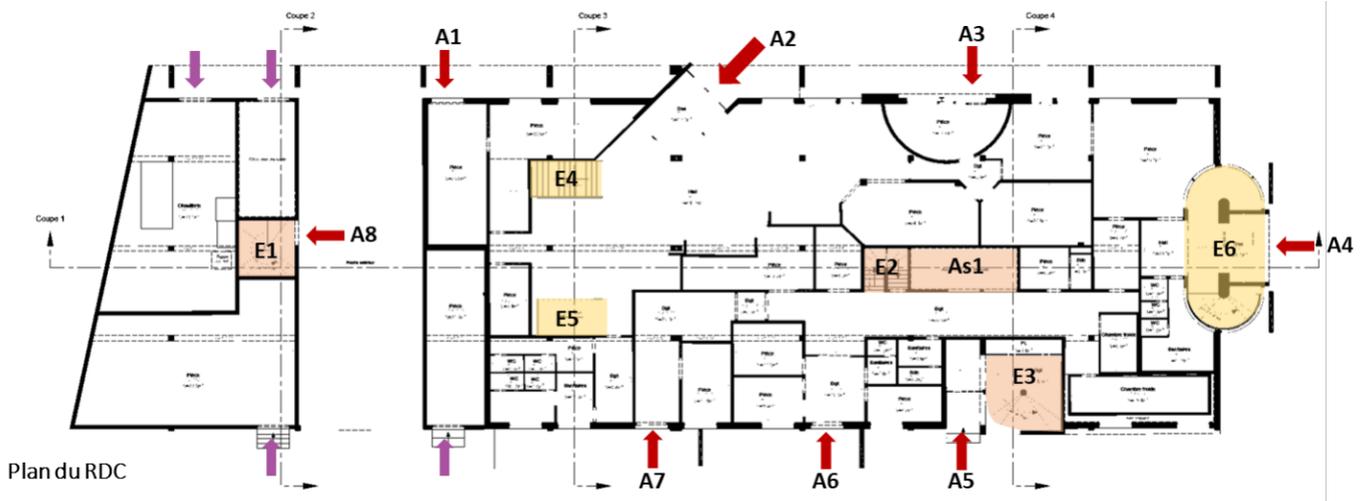
Est - R+1 - Cuisine



Est - R+1 - Cuisine



Est - R+2 - Salle à manger



	SDP (m ²)	SUB (m ²)	HSP (m)
Sous-sol	93	70	2,40 m
RDC	919	690	3,00 à 3,73 m
R+1	1 112	1 035	2,70 à 3,93 m
R+2	467	436	2,70 à 3,60 m
Combles	146	138	2,55 m
TOTAL	2 737	2 369	

Il est organisé en deux parties :

- Une moitié Ouest comprenant des locaux techniques (RDC), une grande salle à manger et des espaces de distribution (R+1)
- Une moitié Est comprenant des réserves diverses (sous-sol), des circulations et des locaux annexes et de vie (RDC), des locaux techniques dont la cuisine (R+1) et des salles à manger de taille réduite (R+2)

Le bâtiment accueille des espaces généreux et lumineux (grande salle à manger, hall, etc.). Les hauteurs sous plafonds sont généreuses (3,7 m en moyenne), à l'exception du sous-sol (2,4 m). Il dispose de nombreux accès depuis l'extérieur – dont certains sont munis de rampes ou de marches – et de nombreuses circulations verticales.

Selon une étude structure menée par CIDECO en 2024 les principaux points à retenir sont les suivants :

- Des planchers dont la capacité portante n'est pas optimale notamment sur la moitié ouest du bâtiment (150 kg/m^2)
- Des poteaux et poutres dont la capacité est plus importante cependant (250 kg/m^2)
- Façade préfabriquée sans rôle structurel

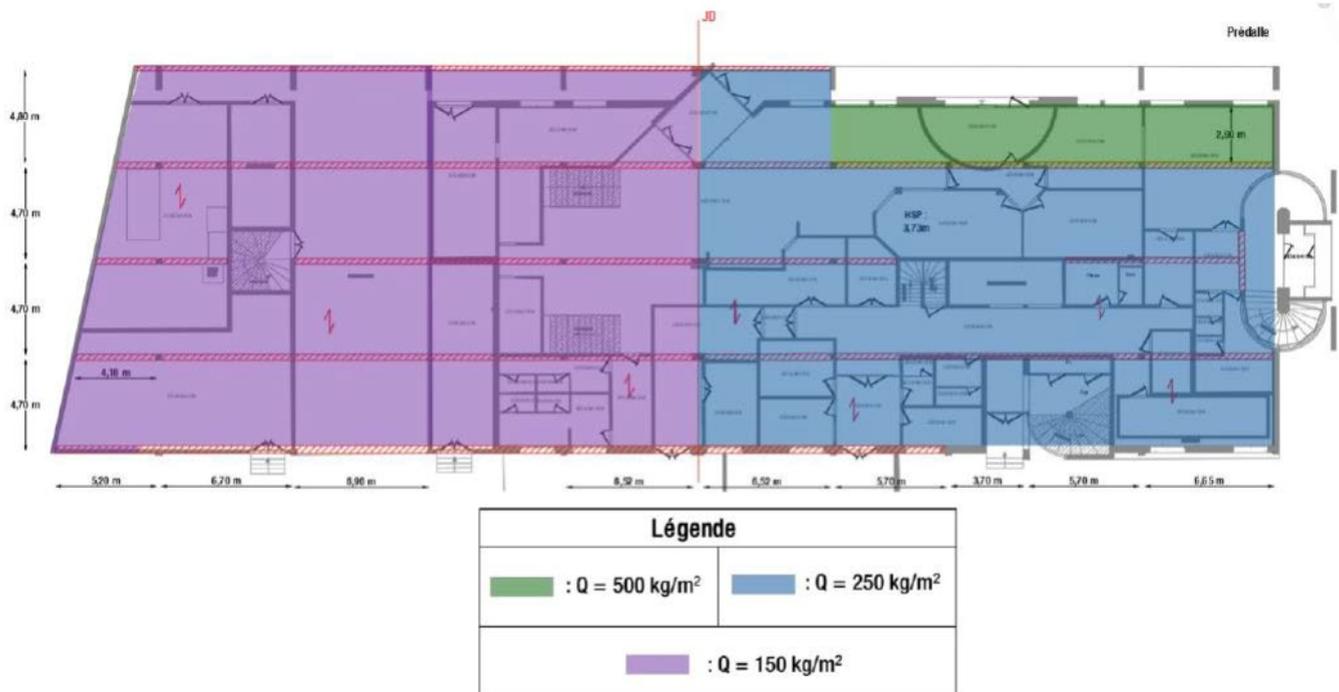


Figure 21 : Charge d'exploitation admissible du plancher haut du RDC

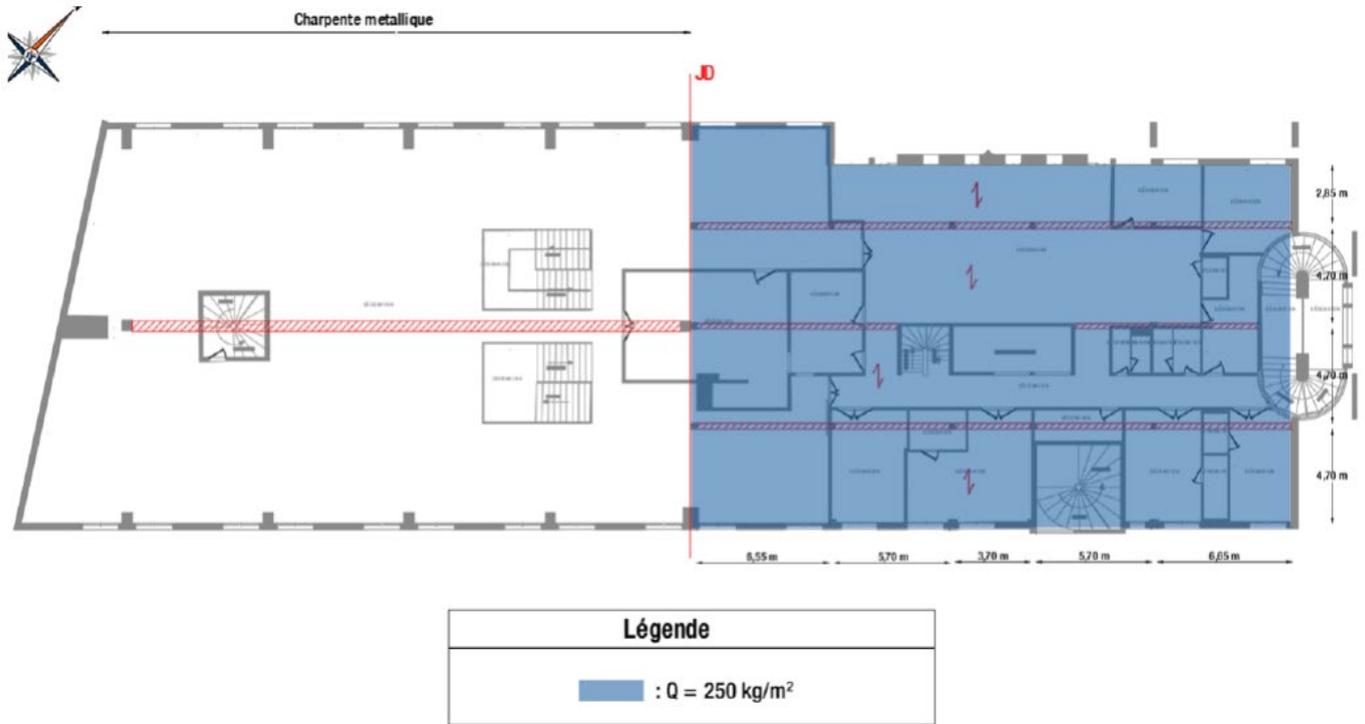


Figure 22 : Charge d'exploitation admissible du plancher haut du R+1

Une étude de faisabilité menée par le cabinet ARP Astrance en 2024, en se basant notamment sur le diagnostic structure de CIDECO a permis d'estimer un montant minimum de travaux d'environ 7 850 000 € HT.

Travaux (non exhaustif)

- ✓ Intervention sur la structure à minima, pour résoudre les désordres et mettre aux normes.
- ✓ Travaux liés à la performance énergétique (isolation, remplacement des menuiseries)
- ✓ Reprise complète des lots techniques et du second-œuvre

⇒ Les surfaces importantes de toitures et façades versus la SDP disponible explique le coût élevé

Postes	Coût (€ HT)
Déplombage	29 338
Hors d'eau hors d'air	1 650 952
Renforcement de structure	176 038
Incendie et Accessibilité	416 259
Second-œuvre et lots techniques	5 323 364
Extérieurs - VRD	254 933
Total (dont aléas 10%)	7 850 884

Hors désamiantage, intervention sur les fondations

Coût travaux

7 850 884 € HT

2 870€HT/m² SDP

Coût opération

12 561 414 € TTC

Y compris honoraires des divers intervenants, assurances, révision, etc.

Les pavillons d'entrée

Le pavillon d'entrée 006, dont la conservation est imposée, est de 20 mètres de long sur 7.7 mètres de large soit une emprise au sol de 146 m². Sa surface et son architecture en font un bâtiment idéal pour la Maison des Etudiants du Campus.

Le pavillon voisin (004) présente les mêmes caractéristiques.



Les bâtiments 002 et 003

Ces bâtiments ont fait 'objet d'un projet de rénovation pour l'accueil d'étudiants de l'Ecole Internationale d'Etudes Politiques à la rentrée 2022.



Bâtiments 003 et 002 avant après

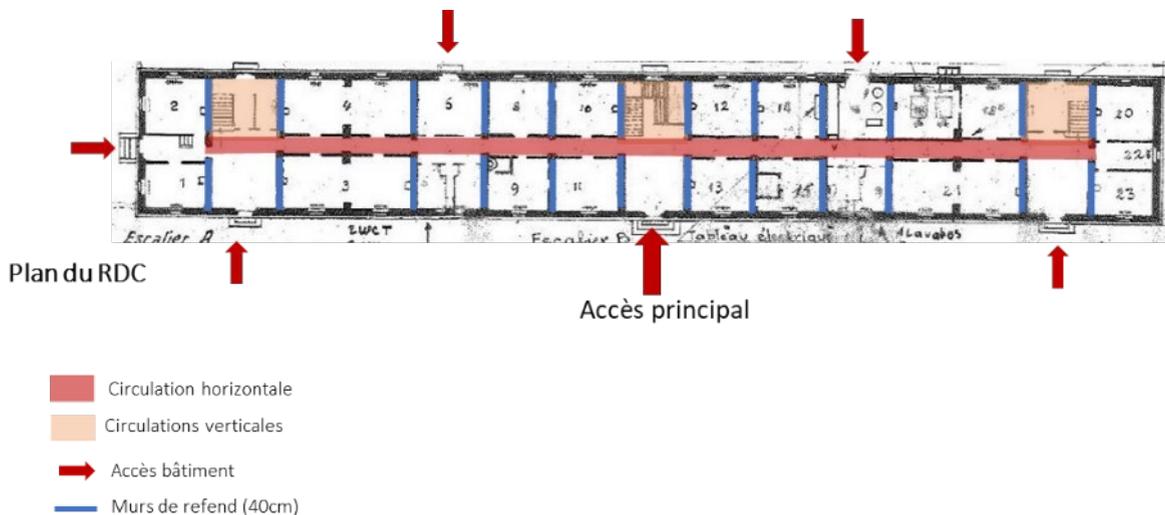
Couloir bâtiment 002 avant après

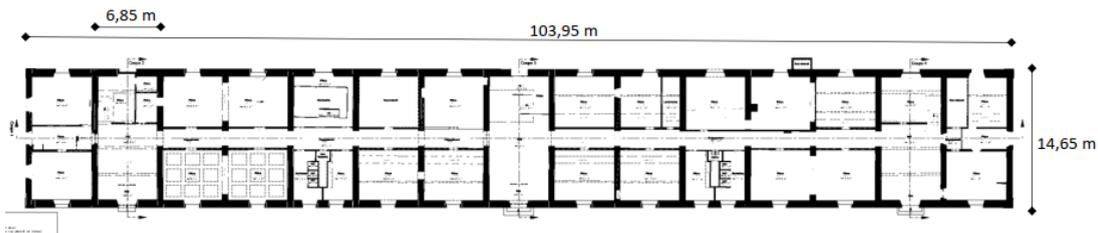
Bâtiment 001

Le bâtiment 001 est le bâtiment principal du site du fait de son emprise et de sa hauteur (1500 m² sur 5 niveaux à partir du RDC).

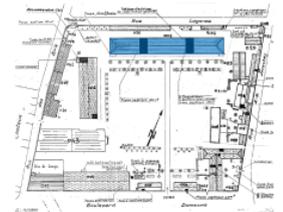
- Il dispose de nombreux accès depuis l'extérieur.
- 3 noyaux de circulations verticales desservent les étages supérieurs, organisés de la même manière que le RDC.
- A chaque niveau 1 circulation horizontale rectiligne dessert de part et d'autre l'ensemble des espaces.
- Les pièces sont séparées les unes des autres par des murs de refend.
- Au RDC certains murs de refend sont ouverts, des voûtes permettent de créer de plus grandes pièces.
- Les circulations horizontales sont séparées des pièces par des cloisons
- L'ensemble des espaces est éclairé naturellement par une ou deux baies donnant sur l'extérieur à l'exception des circulations horizontales et de trémies techniques. Au dernier étage via des châssis en toiture.
- Un sous-sol est accessible depuis l'intérieur du bâtiment. Il pourrait être partiel. Il abritait des locaux techniques.

Le bâtiment a certainement fait l'objet de plusieurs restructurations et ou rénovations.

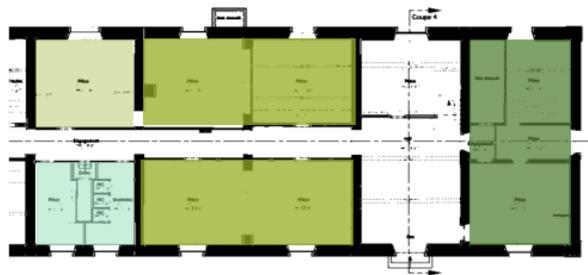




Dimensionnement bâtiment - RDC



- SHON bâtiment : 7629,3 m²
- SDP bâtiment : 6 376 m²
- SUB bâtiment : 6 046 m²
- Trame structurelle entraxe : environ 6,85 m
- Typologies principales d'espaces :
 - Typologie 1a (35 m²)
 - Typologie 1b (35 m²)
 - Typologie 2 (82 m²)
 - Typologie 3 (69 m²)



	SDP (m ²)	SUB (m ²)	HSP (m)
RDC	1 301	1 156	3,9 à 4,1
R+1	1 255	1 128	3,7 à 3,9
R+2	1 267	1 149	3,7 à 3,9
R+3	1 277	1 140	3,7 à 3,9
R+4	936	1 157	2,4 à 3,2
Combles	340	316	3,3
TOTAL	6 376	6 046	

Caractéristiques du bâtiment

a.p. astrance

Selon l'étude structure menée par CIDECO en 2024 les principaux sujets sont les suivants :

- Des planchers dont la capacité portante varie selon la localisation, avec pour certains des reprises structurelles impératives
- Des murs de refends de 60cm d'épaisseur, porteurs, assurant le maintien des façades et contribuant à la rigidité latérale du bâtiment. Modifications à éviter.
- Façades en pierre d'épaisseurs 60cm, porteuses. Modifications à éviter.

6.2 Cartographies des planchers

Les cartographies des charges d'exploitation admissibles maximales sont indiquées sur les plans ci-dessous :

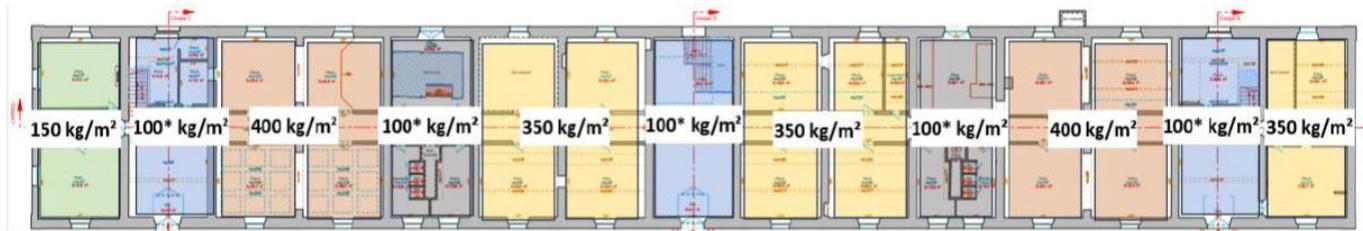


Figure 37 : charges admissibles sur le plancher haut du RDC soit le plancher bas du R+1

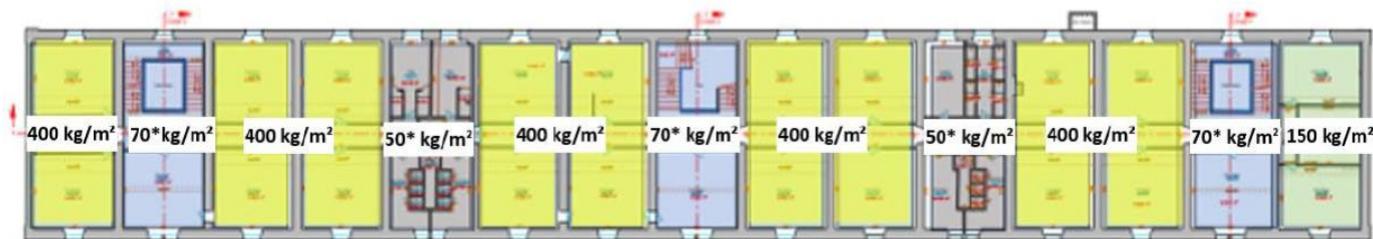


Figure 38 : charges admissibles sur les planchers courants

Une étude de faisabilité menée par le cabinet ARP Astrance en 2024, en se basant notamment sur le diagnostic structure de CIDECO a permis d'estimer un montant minimum de travaux d'environ 15 900 000 € HT pour la réhabilitation totale du bâtiment 01.

Travaux (non exhaustif)

- ✓ Intervention sur la structure à minima, pour résoudre les désordres et mettre aux normes. Pas d'amélioration de l'existant (perçement des façades pour apporter plus de lumière naturelle ou intervention sur les murs de refends pour disposer d'espaces aux dimensions plus variées)
- ✓ Travaux liés à la performance énergétique (isolation, remplacement des menuiseries)
- ✓ Reprise complète des lots techniques et du second-œuvre

Postes	Coût (€ HT)
Hors d'eau hors d'air	2 788 464
Renforcement de structure	587 812
Incendie et Accessibilité	1 309 897
Second-œuvre et lots techniques	10 830 693
Extérieurs - VRD	395 573
Total (dont aléas 10%)	15 912 439

Hors désamiantage, déplombage, intervention sur les fondations

Coût travaux
15 912 439 € HT
2 500€/m² SDP

Coût opération
25 460 000 € TTC
Y compris honoraires des divers intervenants, assurances, révision, etc.

4.4. ETAT DES LIEUX DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE (L)

Les bâtiments sont vétustes et désaffectés depuis 2010.

4.5. LA SITUATION FUTURE DU SITE SANS PROJET (option de référence)

A ce jour la première phase du projet du Campus Fontainebleau Damesme est réalisée : l'Institut d'Etudes Politiques a été inauguré et reçoit les étudiants depuis janvier 2023.

Afin de fonctionner pleinement cet IEP a besoin d'être complété d'amphithéâtres, de logements étudiants, d'un espace de restauration étudiante, d'une bibliothèque et d'un Service de Santé Universitaire.

Si on ne réalise pas le projet complet du CPER en créant ces équipements :

- On ne crée pas le Pôle Santé,
- On ne permet pas à l'IEP de fonctionner dans de bonnes conditions,
- A long terme, on compromet le futur projet de relocalisation de l'IUT autour d'un campus densifié dans une logique de bonne gestion immobilière.

5. PRESENTATION DE LA PHASE 2 : PROJET D'IMPLANTATION DU POLE SANTE

5.1. Administrations de tutelle consultées

La consultation des tutelles se fait au travers d'un COmité de PIlotage constitué en 2019 et réunissant notamment le Préfet et les services de l'Etat, le Rectorat, le CROUS de Créteil, la Région Ile de France, le Conseil Départemental et la Ville de Fontainebleau.

5.2. Description : démolition – reconstruction – réhabilitation lourde – construction neuve prise à bail – réaménagement, etc.

L'opération objet de la présente expertise comprend uniquement la réhabilitation partielle du bâtiment 01 pour y installer le pôle santé.

5.3. Services concernés ou impactés par le projet

Les services techniques et logistiques existants de l'IUT Sénart – Fontainebleau seront mutualisés.

5.4. Echéance de l'opération envisagée / prévue.

L'opération objet de la présente expertise est prévue achevée en 2030.

5.5. Le projet

Le projet prévoit la création du pôle santé du campus grâce au financement du CPER, ainsi qu'une maison des étudiants, grâce au financement UPEC. Le projet permettra d'accueillir 800 étudiants dans le cadre du budget alloué à l'Université, notamment par le CPER (2021-2027).

Le projet envisagé repose sur l'occupation partielle du bâtiment 001 et la réhabilitation d'un des deux pavillons d'entrée de la Caserne. La partialité de l'occupation du bâtiment 001 représente environ 40 % de sa surface totale, correspondant par exemple à 9 travées sur les 15 existantes réparties sur 4 niveaux. Ainsi dimensionné le projet s'inscrit dans le montant total de financement obtenu dans le cadre du CPER 2021-2027.

Cette configuration permettrait de créer environ 2 500 m² de surface de plancher (SDP), ce qui représente près de 80 % des besoins identifiés en Priorité 1, en excluant toutefois les espaces spécifiques tels que l’amphithéâtre et les grandes salles d’enseignement de l’IFSI.

Ainsi, le projet permet de couvrir environ 48 % des besoins globaux et 93 % des besoins du Pôle Santé, et offrant une réponse partielle mais significative aux enjeux d’aménagement identifiés.

Le projet répond aux différents objectifs du CPER :

Le développement de l’enseignement supérieur, le projet de réhabilitation du Bâtiment 001 en Pôle Santé (financé par le CPER) et en parallèle la réhabilitation du pavillon d’entrée en maison des étudiants (financé par l’UPEC), répond à l’objectif d’adaptation des capacités d’accueil et à l’amélioration des conditions d’étude. Ce projet contribue ainsi à l’élargissement de l’accès à l’enseignement supérieur et à la réussite étudiante.

- **La réponse aux nouveaux enjeux immobiliers et d’adaptation des usages**

Le projet proposé s’inscrit dans une dynamique d’adaptation des locaux existants aux nouveaux usages pédagogiques, numériques et collaboratifs, tout en améliorant les performances énergétiques des bâtiments. Cette dynamique de modernisation de bâtiments anciens afin d’accueillir des espaces modulables, adaptés à des méthodes d’enseignement innovantes et à des formats hybrides de travail contribue à une meilleure gestion du foncier existant, en valorisant le patrimoine immobilier universitaire tout en s’alignant sur les exigences contemporaines en matière de confort, de sécurité et de durabilité.

- **Une contribution à la diversification de l’offre de formation en santé**

Le projet de création d’un pôle santé universitaire au sein du bâtiment 01 réhabilité répond au besoin croissants de formation dans le domaine de la santé, secteur considéré comme stratégique pour l’Île-de-France. Ce projet renforce l’offre de formation tout en contribuant à l’émergence d’un campus structuré autour de la santé. Ce nouveau pôle santé permettra l’articulation les différents acteurs de la santé. Il participe pleinement à la montée en compétence des filières santé, encourage les pratiques pédagogiques innovantes et renforce le maillage territorial de l’enseignement supérieur dans ce domaine.

- **Une participation à la transition écologique et numérique**

Le projet de réhabilitation du bâtiment intègre les enjeux environnementaux et numériques en proposant une rénovation thermique et l’aménagement d’espaces adaptés aux usages contemporains. Le projet vise à améliorer l’efficacité énergétique du bâtiment, à améliorer son impact environnemental, en diminuant notamment son empreinte carbone. Le projet intégrera des espaces modulables favorisant le travail collaboratif et l’enseignement à distance. En répondant aux exigences actuelles en matière de durabilité et d’innovation, ce projet contribue à moderniser le maillage des infrastructures universitaire en Ile de France et à renforcer l’attractivité du campus auprès des étudiants, des enseignants et des partenaires.

- **Une opération en phase avec l’aménagement équilibré du territoire francilien**

Le projet de réhabilitation du bâtiment 01 en pôle santé s’inscrit dans une logique de cohésion territoriale en renforçant l’offre d’enseignement supérieur dans une zone en développement ou insuffisamment dotée en infrastructures universitaires. En créant de nouveaux espaces de formation et de travail, il contribue à un meilleur équilibre géographique des lieux d’étude, favorise l’attractivité de territoires moins centraux pour les étudiants et les enseignants-chercheurs, et soutient les dynamiques locales d’innovation et d’emploi. Ce projet participe ainsi à une stratégie de développement territorial intégrant pleinement l’enseignement supérieur comme levier structurant.

5.6. Choix architecturaux

Afin de concerner les caractéristiques architecturales de la caserne Damesme et ainsi répondre à la demande des Architectes et Bâtiment de France de conserver l'identité de la Caserne, le projet vient s'implanter dans le bâtiment 01. En raison de sa structure complexe, ce bâtiment permettrait de réaliser que des petites surfaces de bureaux ou de salles de cours.

5.7. PRESENTATION DES ENJEUX AU REGARD DU SCHEMA REGIONAL DES FORMATIONS SANITAIRES ET SOCIALES

La réhabilitation du bâtiment 01 pour y implanter un pôle santé à destination de 800 étudiants (soit 2000 étudiants sur le campus) s'inscrit pleinement dans **les axes 2 et 3** du Schéma Régional des Formations Sanitaires et Sociales (SRFSS) 2023-2028.

Axe 2 : Améliorer les conditions de vie et d'études des apprenants et assurer un soutien aux opérateurs de formation

Le choix de réhabiliter deux bâtiments existants, en plein cœur de la ville, participe à offrir un environnement de qualité pour les étudiants. Le projet prévoit une amélioration des conditions matérielles d'apprentissage notamment par : rénovation énergétique des bâtiments existants, espaces pédagogiques moderne, la proximité des transports et services, l'insertion dans un cadre urbain dynamique et en cours de transformation et la future proximité avec une résidence étudiante (projet porté par le CROUS Créteil). Ces éléments sont en cohérence avec les orientations du SRFSS qui soulignent l'importance de garantir un cadre de vie favorable aux études, incluant un hébergement accessible, une restauration possible à proximité et des lieux de potentiel stages facilement accessibles (Polyclinique De La Foret, Hôpital Fontainebleau, Centre Hospitalier Sud Seine-Et-Marne Site De Fontainebleau...). De plus, en rapprochant les étudiants des structures de santé existantes, le projet contribue à renforcer l'articulation entre les centres de formation et le terrain, favorisant ainsi un accompagnement pédagogique pertinent.

Axe 3 : Diplômer plus pour répondre aux besoins en emploi

L'ouverture d'un nouveau pôle santé sur la caserne Damesme répond à une priorité essentielle du SRFSS : l'augmentation du nombre de professionnels formés dans les filières en tension, notamment les masseurs-kinésithérapeutes.

Le sud de la Seine-et-Marne est un territoire où les besoins en professionnels de santé sont particulièrement forts et l'accès à la formation encore limité. En augmentant la capacité d'accueil d'étudiants sur ce territoire, le projet contribue à l'atteinte de l'objectif de diplômer davantage, dans une logique de territorialisation de l'offre de formation. En s'inscrivant dans la dynamique d'universitarisation des formations paramédicales, le pôle santé de Fontainebleau est en phase avec les transformations structurelles souhaitées par la Région pour renforcer le lien entre formation, recherche et emploi. Ce projet favorise donc une offre de formation plus moderne, cohérente avec les besoins actuels du territoire et les enjeux de santé publique.

5.8. DESCRIPTIF DES MESURES ENVISAGÉES AU TITRE DE LA QUALITÉ DES INVESTISSEMENTS PRÉVUS ET DU RESPECT DES NORMES ENVIRONNEMENTALES

5.8.1. Respect de l'APER et de la réglementation

Le projet répondra aux exigences du Décret tertiaire et de la réglementation thermique pour les bâtiments existants. Le futur pôle santé a une emprise au sol supérieure à 500 m² et répondra ainsi aux objectifs environnementaux forts en suivant les exigences optimales de la loi APER objectif 2027.

5.8.2. Respect du Guide Aménagement et Construction Durable de la Région Ile-de-France

Le document ci-contre résume la réponse du projet vis-à-vis du guide la région. Un détail précis de réponse au guide sera rendu dans le tableau du volet énergétique.

Le projet de réhabilitation du pôle santé de l'UPEC à Fontainebleau s'inscrit dans les orientations du Guide Aménagement et Construction Durable de la Région Île-de-France. Il intègre, dès sa conception, une démarche environnementale, sociale et patrimoniale, adaptée aux enjeux de transition écologique et à la qualité de vie étudiante. Voici comment le projet répond aux différents axes développés dans le guide :

- Axe 1 : Une stratégie patrimoniale durable.

D'une surface de 2979 m² SDP répartis sur 5 niveaux et combles, le pôle santé s'insère dans un bâtiment existant (6376m² SDP), limitant l'imperméabilisation des sols et les besoins en énergie.

L'intégration de ce pôle santé du campus universitaire et son amphithéâtre vient renforcer une dynamique d'ensemble cohérente, fondée sur une mutualisation des espaces et la réponse aux besoins d'espaces pour le pôle santé. Ce choix s'inscrit dans une vision patrimoniale durable, valorisant le site universitaire dans sa globalité.

- Axe 2 : Une démarche de projet durable.

Chaque étape du projet s'appuie sur une approche environnementale exigeante, le projet prendra en compte les réglementations suivantes :

- Application de la réglementation
 - Conception bioclimatique (compacité, orientation, isolation renforcée).
 - Choix de matériaux à faible impact environnemental : biosourcés, recyclés, à faible émission de COV, sélectionnés selon des analyses de cycle de vie (FDES).
 - Démarche en coût global intégrée, avec anticipation de l'exploitation et de la maintenance (GTB, matériaux durables, facilité d'entretien).
- Axe 3 : Inscription dans son territoire et adaptation aux transitions.

Le projet s'implante dans une construction existante, réduisant ainsi l'imperméabilisation des sols. Sa localisation dans une ville bien desservie contribue à réduire les déplacements motorisés, en cohérence avec les objectifs de mobilité durable régionaux.

- **Axe 4 : Un projet sobre en ressources, à impacts positifs.**

Les choix techniques et constructifs pris par le concepteur traduiront une volonté de limiter

l’empreinte environnementale par :

- **La réduction des consommations grâce à des équipements performants.**
- **Le recours aux énergies renouvelables.**
- **La gestion optimisée de l’eau (stockage, entretien des dispositifs).**
- **Le réemploi et tri des matériaux de chantier, approvisionnement local, usage de matériaux recyclés ou recyclables (béton bas carbone, isolants biosourcés...).**
- **Axe 5 : Un projet qualitatif, confort d’usage et santé.**

Les futurs locaux du pôle santé garantiront :

- **Le confort thermique, acoustique et visuel des usagers (lumière naturelle, ventilation double flux, traitement acoustique).**
- **Une qualité de l’air intérieur conforme aux normes sanitaires (matériaux faibles émissifs, renouvellement d’air).**
- **Une accessibilité universelle (PMR, signalétique adaptée, cheminements inclusifs).**
- **Des espaces conviviaux favorisant le bien-être et la réussite étudiante.**
- **Un chantier à faible impact**

L’exécution du chantier respectera les principes de durabilité : limitation des nuisances, recyclage des déchets, réemploi de matériaux issus du site, et recours aux filières locales pour l’approvisionnement. En résumé, le projet création d’un amphithéâtre sur le campus Damesme:

- Répond à une vision durable intégrée au niveau du campus.
- S’appuie sur une sobriété foncière et énergétique.
- Est adapté aux enjeux climatiques et territoriaux.
- Prend en compte le confort et la santé des usagers.
- Est compatible avec les ambitions régionales de neutralité carbone, biodiversité, et économie circulaire.

5.9. CHOIX DU MODE DE REALISATION ET DE LA PROCEDURE

Maîtrise d’Ouvrage UPEC.

5.10. ANALYSE DE RISQUES

En phase amont (programmation, études de conception avant travaux)

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts*	Impact sur les délais*	Probabilité*	Mesures de maîtrise ou de réduction**	Pilotage du risque***
Mise en place du financement	Retard dans le versement	Très faible	Moyen	Faible	Suivi financier pour anticiper les Échéances	UPEC
Concours de maîtrise d'oeuvre	Mauvaise estimation des coûts prévisionnels des travaux (MOE)	Faible	Moyen	Moyenne	Contre-expertise économique des projets jusqu'à l'APD	UPEC
	Recours d'un candidat évincé	Faible	Important	Faible	Respect de la réglementation	UPEC
Maitrise du foncier	CDU	Faible	Important	Faible	Echanges MRPIE/UPEC	UPEC
Préventions des aléas techniques spécifiques (plomb, amiante, sols, etc.)	Géotechnique Pollution Archéologie	Important	Moyen	Moyen	Diagnostic amiante, sols pendant la programmation	UPEC
Prévention des aléas techniques particuliers (site occupé, opération à tiroirs, fouilles archéologiques, monument historique, etc.)	Réseaux sur la parcelle, soutes de stockage solvant	Important	Moyen	Moyenne	Relevé, PPRI, DICT	UPEC
Retard ou recours contre les autorisations administratives	Site de construction terrain nu	Moyen	Important	Faible	Présentation en amont aux autorités compétentes	UPEC
Difficultés dans la réalisation des études préalables	Données exhaustives du site	Moyen	Moyen	Faible	Réalisation de diagnostics pendant la programmation	UPEC
Evolution de la demande susceptible d'avoir un impact sur les travaux	Lots infructueux	Important	Important	Moyenne	Macro-lots mais lots spécifiques pour les équipements	UPEC
Autre	Moyens humains	Moyen	Moyen	Moyenne	Information continue de la chaîne de décisions	UPEC

* Qualifier l'impact et la probabilité de façon qualitative (très faible, faible, moyen, important, très important, variable)

** Détailler les mesures susceptibles de contribuer à la maîtrise ou à la réduction des risques identifiés.

*** Préciser de quel échelon organisationnel relève le pilotage et la gestion du risque ; et s'il s'agit d'un risque exogène (MOA externe à l'établissement) ou endogène.

En phase de travaux (y compris dévolution des travaux)

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts*	Impact sur les délais*	Probabilité*	Mesures de maîtrise ou de réduction**	Pilotage du risque***
Difficultés dans la passation des marchés	Retard dans le versement	Faible	Faible	Faible	Suivi financier permanent	UPEC
Mise en place du financement	Retard dans le versement	Faible	Faible	Faible	Anticiper les échéances de versement	UPEC
Difficultés dans les travaux causées par les entreprises (retards, défaillances, etc.) ou la maîtrise d'ouvrage (retards, défaillances, modification du programme, etc.)	Mauvaise définition des rôles de la mission EXE	Faible	Faible	Moyenne	Mission détaillée au CCAP	MOE
	Interface entre lots	Faible	Faible	Moyenne	Relecture des CCTP par l'OPC	MOE
	Défaillance d'entreprises	Moyen	Important	Moyenne	Suivi MOE et OPC	MOE
	Modifications du programme	Moyen	Important	Moyenne	Réunion du CoPil pour arbitrage depuis la conception jusqu'à la livraison	UPEC
Découvertes non anticipées au niveau du sol ou des bâtiments	Réaliser les études de sols nécessaires	Moyen	Faible	Faible	Suivi de la prise en compte du sol dans le projet jusqu'à l'APD compris	MOE
Aléas inhérents au déroulement du chantier (climat, sinistres, etc.)	. Intempéries	Faible	Faible	Faible	Prévoir conduite à suivre dans CCAP, souscrire une DO ou TRC	MOE
	. Sinistres	Faible	Faible	Faible		

En phase d'exploitation

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts*	Impact sur les délais*	Probabilité*	Mesures de maîtrise ou de réduction*	Pilotage du risque***
Dérive des coûts d'exploitation et/ou des performances des ouvrages		Important	Faible	Moyenne	Démarche de développement durable et en coût global	UPEC
Autre	Évolution technique	Moyen	Faible	Moyenne	Accessibilité	UPEC

5.11. COUTS ET SOUTENABILITE DU PROJET

5.11.1. FINANCEMENT DU PROJET

Le projet est financé à hauteur de 14,6 M€ TDC par le CPER 2021-2027

(Région 8,6M€ / Etat 4 M€ / département 2 M€)

L'UPEC assurera toutes les dépenses non liées à l'immobilier : Mobilier, Numérique, Déménagements, etc., ainsi que la totalité du coût de création de le Maison des Etudiants (0,5M€).

5.11.2. BUDGET GLOBAL DE L'OPERATION

UPEC						
Réhabilitation partielle du bâtiment 01				Surfaces m ² SUN	2 418	
05/06/2025				Surfaces m ² SDP	2 550	
				Surfaces m ² SHON	3 052	
RATIO COUT TDC/m ² SDP						5 725
* Travaux de construction y compris équipement immobilier						
						8 962 414
	Déconstruction / Depollution		€HT/m ² SHON			73,88%
	Travaux bâtiment	2 806	€HT/m ² SHON	8 562 414		
	Travaux spécifiques (VRD, concessionnaires)			400 000		
* Maîtrise d'œuvre et autres honoraires en conception et exécution						
						1 697 577
	Maîtrise d'Œuvre Bâtiment		12,00% sur bâtiment	1 027 490		13,99%
	Maîtrise d'Œuvre démolition		5,00% sur démolition			
	Frais de concours (3 candidats)		prov.	75 000		
	OPC		1,5% sur bâtiment	128 436		
	Bureau de contrôle technique (CT)		1,2% sur bâtiment	102 749		
	Coordinateur santé sécurité (CSPS)		1,2% sur bâtiment	102 749		
	Coordinateur système sécurité incendie (CSSI)		0,30% sur bâtiment	25 687		
	Assurances		1,75% sur bâtiment	149 842		
	1% artistique		1,0% sur bâtiment	85 624		
* Etudes préalables et AMO						
						155 000
	Programmation		prov.	30 000		1,28%
	AMO Environnement		prov.	75 000		
	Géomètre		prov.	5 000		
	Etude de sol, de pollution, de perméabilité		prov.	20 000		
	Concessionnaires		prov.	25 000		
* Frais divers						
	Déménagement					<i>pris en charge par l'UPEC</i>
	Mobilier					<i>pris en charge par l'UPEC</i>
	Numérique					<i>pris en charge par l'UPEC</i>
* Provisions (actualisation - révision - aléas)						
						1 315 523
		% / an				10,84%
	Aléas et tolérance	10,00%		1 065 999		
	Révision études	1,5%		25 464		
	Révision travaux	2,5%		224 060		
TOTAUX						
				TOTAL HT	12 130 515	
				TVA (20%)	2 426 103	
				COUT T.D.C.	14 556 618	
				financement	14 600 000	
				delta disponible	43 382	

5.11.3. DECLARATION DE SOUTENABILITE

Fonds propres

5.12. ORGANISATION DE LA CONDUITE DE PROJET

5.12.1. MODALITES DE LA CONDUITE DE PROJET

La conduite de projet sera assurée par la Direction du Patrimoine et du Développement Durable de l'UPEC au sein de laquelle se trouve une cellule Maîtrise d'Ouvrage constituée d'un responsable et de trois chargés d'opérations (ingénieurs et architectes).

5.12.2. ORGANISATION DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

Le Président de l'Université est seul habilité à contracter.

5.12.3. PRINCIPES D'ORGANISATION

L'organisation de la maîtrise d'ouvrage est celle de l'Université.

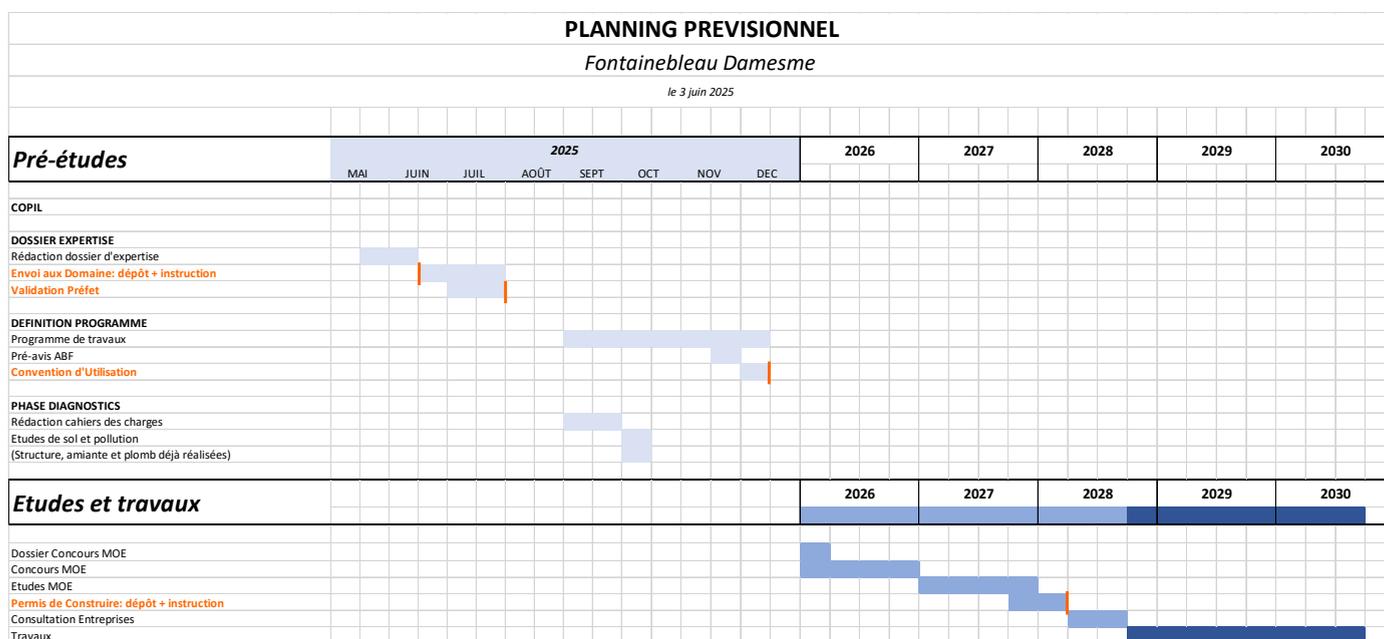
5.12.4. PRESTATIONS EXTERNALISEES

L'ensemble des prestations intellectuelles, de travaux ou encore de fournitures courantes et services sera externalisé, aucune prestation en régie n'étant prévue.

La Maîtrise d'œuvre sera désignée conformément à la loi MOP et au Code des Marchés Publics. Le Bureau de Contrôle, les coordonnateurs SPS et SSI seront les titulaires de nos accords cadre. Les travaux seront réalisés en lots séparés, attribués à l'issue d'un appel d'offres ouvert.

Les travaux de maintenance seront réalisés par les titulaires des accords cadre de l'établissement.

5.13. PLANNING PREVISIONNEL DE L'OPERATION



DOSSIER D'EXPERTISE DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT UNIVERSITAIRE

Rénovation du bâtiment Trapèze - Campus des Métiers et Qualifications « Santé, autonomie, bien vieillir » Chérioux



Date 15/05/2025

Ce document comporte 49 pages avec 1 page de garde.

SOMMAIRE

I - CONTEXTES, OBJECTIFS ET PROJET RETENU.....	7
II - SITUATION ACTUELLE.....	23
III - PRINCIPES FONDAMENTAUX DES SCENARIOS	32
IV - COUTS ET SOUTENABILITE DU PROJET.....	46
V - ORGANISATION DE LA CONDUITE DE PROJET	47
VI - CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION	49

ANNEXES

Annexe 1 : Plan de financement

En synthèse, pourquoi rénover le Trapèze

Le Campus Chérioux a vocation à devenir un pôle d'excellence dans les domaines de **la santé, du numérique et du handicap**, en réunissant des formations de Bac à Bac+5, des espaces de recherche innovants, ainsi que l'ensemble des services universitaires de proximité. Ce campus **innovant et durable** qui accueillera à terme près de **1 800 étudiants**, marquera une nouvelle étape dans le développement de l'UPEC

Situé sur un site patrimonial remarquable, le bâtiment Trapèze constitue une opportunité unique pour créer un **« campus à l'américaine »** : identifiable, doté d'une architecture forte, intégré dans un environnement verdoyant et propice à la vie étudiante avec une **convivialité et un esprit de communauté**.

Un campus structurant pour l'UPEC et le territoire

Ce nouveau campus illustre la volonté de l'UPEC de faire évoluer ses sites en véritables campus universitaires, où les étudiants trouveront, en plus de leur formation, des services essentiels à leur réussite et à leur bien-être : bibliothèque universitaire, restauration, accompagnement social, accès à la santé et à la culture.

Le campus de Vitry, qui accueillait déjà des formations de l'IUT, s'étend ainsi pour devenir un **pôle universitaire thématique dédié à la santé, au numérique et au handicap**, avec l'arrivée de :

- Le Campus des Métiers et Qualifications (CMQ) "Santé, autonomie et bien vieillir"
- L'Institut de formation en ergothérapie (IFE)
- L'EPISSEN, École Publique d'Ingénieurs de la Santé et du Numérique

Une offre de formation structurée autour de la santé et du numérique

L'extension du campus va permettre de renforcer et d'organiser cette offre autour de trois piliers :

- **Des formations professionnalisantes** dans les domaines du numérique, de la gestion, de la chimie et des réseaux, grâce aux quatre départements de l'IUT.
- **Des parcours en ingénierie**, au sein de l'École Publique d'Ingénieurs de la Santé Et du Numérique (EPISSEN), qui forme des ingénieurs en génie biomédical, informatique et santé, et systèmes d'information.
- **Des formations en santé et médico-social**, avec l'arrivée de l'Institut de formation en ergothérapie (IFE) et le développement du **Campus des Métiers et Qualifications "Santé, Autonomie, Bien Vieillir"**.

La présence au sein d'un même campus du CMQ, de l'EPISSEN, de l'école d'ergothérapie et de l'IUT de Créteil-Vitry illustre la volonté de l'UPEC de créer un lieu "totem" et de fédérer des formations différentes autour du secteur Santé-Numérique.

Renforcer l'attractivité universitaire de l'est francilien

Avec un coût, à terme, de **15 millions d'euros**, la rénovation du campus de Vitry bénéficie d'un large soutien de la Région Île-de-France, de l'État et du Département du Val-de-Marne. Ce projet immobilier constitue une opération stratégique pour **renforcer l'attractivité universitaire de l'est francilien**.

Un projet immobilier en deux temps :

- **La première phase** (opération Plan de Relance) concerne la réhabilitation du **bâtiment du Clocher** et de ses ailes, dont l'inauguration vient d'avoir lieu. Cet espace représente près de 1 000 m² de locaux destinés à accueillir un espace pédagogique et des bureaux.
- **La seconde phase**, objet du présent dossier d'expertise, prévoit la **rénovation du bâtiment dit « Trapèze »** sur 5200 m² supplémentaire, pour offrir de nouveaux espaces d'enseignement, une bibliothèque universitaire, une infirmerie et renforcer la capacité d'accueil du campus à horizon 2029.

Sans la rénovation du Trapèze, le projet global reste inachevé. Il n'y a pas d'alternative fonctionnelle ou stratégique à cette deuxième phase.



Une démarche réaliste, issue du SPSI 2020 – 2024 et du CPER 2021 – 2027

En dix ans, l'UPEC a accueilli **10 000 étudiants supplémentaires**, illustrant son attractivité et son rôle central dans l'enseignement supérieur de l'Est francilien.

Le projet s'inscrit dans la stratégie de **renforcement du maillage universitaire** dans le Val-de-Marne, soutenue par le Conseil départemental et le territoire Grand-Orly Seine Bièvre.

En complément du développement à Créteil, l'UPEC vise à dynamiser Vitry, identifié comme un territoire sous-doté en offre d'enseignement supérieur.

Avec une offre de formation pluridisciplinaire et une recherche structurée, l'UPEC joue un rôle clé dans le paysage universitaire francilien. La réhabilitation du bâtiment Trapèze permettra de créer un véritable campus, articulé autour de la formation, de la recherche et de la vie étudiante. Le CROUS a aussi engagé une réflexion sur la création de logements étudiants et d'une offre de restauration.

Une démarche durable

Particulièrement soucieuse d'inscrire ce projet dans une **démarche éco responsable et durable**, l'UPEC portera une attention particulière à la qualité de la **rénovation énergétique** pour rechercher un faible coût d'exploitation et de maintenance ainsi que dans le choix de **matériaux biosourcés**, de sources de **réemploi**. Le projet répondra aux attentes du « **Guide aménagement et construction durable** » établi par la Région d'Ile-de-France

Le site de Vitry Chéroux, en quelques photos



Photo 1 : Vue du bâtiment Trapèze depuis le parc



Photo 2 : Le Clocher



Photo 3 : Vue du bâtiment RT existant depuis Le Clocher



Photo 4 : Vue depuis cour intérieure bâtiment Trapèze



Photo 5 : Photo aérienne du domaine



Photo 6 : Hall bâtiment RT



Photo 7 : Hall bâtiment Clocher



Photo 8 : Circulation intérieure « Trapèze »

I - CONTEXTES, OBJECTIFS ET PROJET RETENU

I.1 - Contexte de l'opération

I.1.1 - Stratégies de l'État

Stratégie nationale de l'enseignement supérieur (StraNES), stratégie nationale de recherche (SNR), stratégie territoriale de l'enseignement supérieur et de la recherche (StraTer), etc.

Le projet de réhabilitation du bâtiment Trapèze répond aux objectifs de renforcement des pôles universitaires de l'Est francilien, régulièrement affirmés au niveau national et régional.

Acteur central de ce territoire, l'UPEC assume ce rôle en développant des sites structurants à l'échelle du Val-de-Marne. L'Université continue d'engager le développement du campus de Vitry, en partenariat notamment avec les collectivités locales.

Avec son offre de formation pluridisciplinaire et ses axes de recherche consolidés, l'UPEC constitue déjà la première force universitaire et scientifique de ce secteur, et se positionne comme un levier essentiel des politiques de rééquilibrage territorial.

Ce projet permet de répondre aux différentes stratégies nationales de l'enseignement supérieur et de la recherche entrant dans son champ de discipline et notamment :

Aux axes stratégiques de la StraNES :

- 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 XXIème siècle,
- Répondre aux aspirations de la jeunesse.

Aux volets de la SNR :

- L'encouragement de l'excellence scientifique,
- L'appui au développement des innovations industrielles,
- La réponse aux défis sociétaux (dont la gestion sobre des ressources et l'adaptation au changement climatique, le renouveau industriel, société de l'information et de la communication, le bien vieillir et le grand âge)

Mise en relief de la cohérence avec les dispositions du SPSI ou explication des écarts, exposé des points majeurs d'adéquation avec la politique immobilière de l'État (ratios cibles, logements de fonction, ;.).

En dix ans, l'UPEC a accueilli 10 000 étudiants supplémentaires, illustrant son attractivité et son rôle central dans l'enseignement supérieur de l'Est francilien. Cette croissance forte rend nécessaire une transformation en profondeur de son parc immobilier.

Le projet de réhabilitation du bâtiment Trapèze à Vitry répond à cette dynamique. Il s'inscrit dans le **SPSI 2020–2024** de l'université et dans la politique immobilière de l'État, avec des objectifs clairs :

- Accompagner la montée en charge des effectifs par la création de campus à taille critique, durables et bien équipés,
- Rééquilibrer l'implantation des formations sur le territoire,
- Offrir aux étudiants un environnement de qualité, propice à la réussite et à l'innovation.

Le site de Vitry constitue une réponse stratégique à la saturation des autres campus, notamment celui de Créteil. Il est pensé dans une logique de **mutualisation, d'optimisation des surfaces** et de performance énergétique, en lien étroit avec le CROUS et les collectivités locales.

I.1.2 - Stratégies locales : politique de site

Description de l'insertion du projet dans le site et des interactions avec le regroupement et ses membres, fondateurs ou associés.

Le projet de réhabilitation du bâtiment Trapèze s'inscrit dans l'ancien domaine de l'orphelinat départemental de Vitry-sur-Seine, un site patrimonial de 10 ha structuré autour d'un parc, déjà partiellement occupé par l'IUT de Créteil-Vitry, un collège et un lycée.

Le domaine est intégré à la ZAC Chérioux, opération d'aménagement portée par le Département du Val-de-Marne, visant à :

- Ouvrir et rendre accessible le domaine,
- Connecter le site aux transports collectifs futurs,
- Créer un pôle « Emploi – Formation – Recherche »,
- Réhabiliter le patrimoine architectural,
- Valoriser les espaces verts,
- Définir une charte environnementale durable.

Plusieurs projets phares sont déjà en place, notamment l'Éco-campus du bâtiment Grand Paris (2022) et un centre de formation de la filière bois (2024).

L'UPEC, acteur central de cette dynamique, a acquis deux lots stratégiques (le Clocher et le Trapèze), directement connectés à l'IUT existant, avec l'ambition de créer un véritable campus universitaire intégré, moteur de transformation urbaine et sociale.

Ce futur campus renforcera l'attractivité du site par la qualité des formations, la vie étudiante et la **synergie** avec les acteurs du territoire.

Indication des statuts du regroupement, des conventions de partenariat existantes et celles en discussion, des schémas et plans stratégiques (schéma régional d'enseignement supérieur, de recherche et d'innovation, etc.)

Le projet s'inscrit pleinement dans la dynamique du Campus des Métiers et des Qualifications (CMQ) « Santé, autonomie, bien vieillir », labellisé par l'État, qui fédère un large réseau d'acteurs franciliens (établissements secondaires et supérieurs, CFA, laboratoires, entreprises) autour des enjeux du vieillissement, de la santé et de la silver économie.

Ce projet s'inscrit dans les **objectifs du Schéma régional de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation** (SRESRI), en soutenant l'émergence de formations professionnalisantes, l'innovation et l'ancrage territorial.

Soutenu par l'État via le Plan de relance, le projet a pu être amorcé avec la rénovation énergétique du bâtiment Clocher, accueillant le siège et les équipes du CMQ, une partie de l'administration de l'IUT, ainsi que les premiers services de l'ÉPISEN.

I.1.3 - Stratégie du porteur de projet

L'UPEC déploie une stratégie pluridisciplinaire sur 16 sites répartis dans trois départements franciliens. Le campus de Vitry-sur-Seine, représentant 7 % du patrimoine bâti de l'établissement, fait l'objet d'un développement stratégique depuis 1995 avec l'implantation progressive de l'IUT Créteil-Vitry, de formations de l'EPISN, puis l'extension vers le bâtiment de chimie et des locaux loués pour accompagner la croissance des effectifs.

Le projet de campus s'inscrit dans une dynamique d'expansion maîtrisée, avec à terme **1 800 étudiants** attendus sur site. Cette dynamique suscite d'ores et déjà une réflexion du CROUS sur la création de logements étudiants et de services adaptés.

Le projet est un prolongement direct du SPSI 2020–2024 de l'UPEC, validé par la DGEIP et la DIE. La rénovation énergétique du bâtiment Clocher, financée dans le cadre du Plan de relance, constitue la première étape de cette stratégie, que la présente opération vient consolider et amplifier.

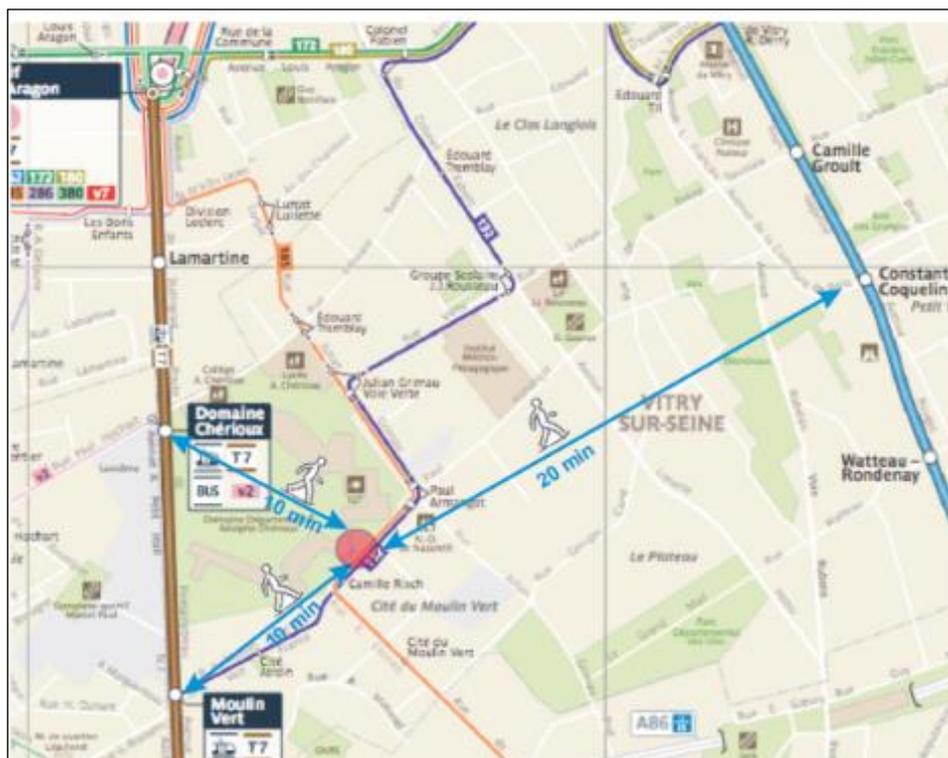
I.2 - Présentation générale de l'opération

I.2.1 - Localisation

Le Domaine Départemental Adolphe Chérioux est situé au sud de Vitry-sur-Seine, le long de la RN7. Il bénéficie de plusieurs accès :

- **Tramway T7** : station « Domaine Chérioux », desservant directement le site depuis Villejuif-Louis Aragon jusqu'à Athis-Mons, il met en visibilité le campus et son patrimoine paysager.
- **Réseau de bus** : la Ligne 185 assure des connexions régulières avec les pôles de transport franciliens.
- **Métro ligne 7** : station Louis Aragon, accessible à pied en 20 minutes et 15 minutes en bus via le 185.
- **Gare du Grand Paris Express (future ligne 15)** : à 20 minutes, renforçant la connexion métropolitaine du site.

En complément, le domaine s'insère dans une **dynamique de mobilité douce**, faisant partie intégrante de la coulée verte reliant le Parc des Coteaux de la Bièvre (Arcueil) au Parc des Lilas (Vitry). L'IUT s'ouvre sur la rue Paul Armandot, réservée dans le cadre du projet d'aménagement pour faciliter cette continuité verte et piétonne.



La ZAC départementale Chérioux

Le projet s'inscrit dans la ZAC départementale Chérioux, organisée autour de la **grande pelouse centrale** du Domaine historique.

Le campus s'intègre dans **une trame paysagère forte**, structurée en couronnes successives, dont la dernière — une lisière végétale — définit le **contour identitaire du campus**. Au cœur du dispositif, le parc central rénové, désormais public, constitue un **lieu de respiration urbaine**, connecté à six mails piétons (publics ou privés), dédiés aux **circulations douces** pour les étudiants et personnels.

1.2.2 - Contexte - Objectifs recherchés - Enjeux

Le projet vise à créer un campus universitaire intégré au sein du Domaine Chérioux, en rassemblant plusieurs entités phares de l'UPEC :

- Le Campus des Métiers et des Qualifications (CMQ) « Santé, autonomie, bien vieillir »,
- L'EPISEN, École d'ingénieurs en santé et numérique,
- L'IFE, Institut de Formation en Ergothérapie,
- L'IUT de Créteil-Vitry,
- Des espaces de vie étudiante : détente et restauration, ressources documentaires et travail partagé.

L'objectif est de favoriser la **lisibilité de l'offre de formation**, la **mutualisation des outils pédagogiques** et le **développement de synergies** entre formations, recherche, partenaires socio-économiques et étudiants, dans un cadre de vie de qualité.

Trois niveaux d'ambition structurent ce projet :

- **L'intégration paysagère et territoriale :**

Le Domaine Chérioux, par son identité patrimoniale, son parc central et sa structure en ZAC, offre un cadre idéal pour constituer un véritable campus à l'échelle métropolitaine.

- **La reconversion du bâtiment du Trapèze :**

Ancien cœur de vie du domaine, ce bâtiment à la morphologie atypique incarne le volet patrimonial du projet. Il sera réhabilité pour accueillir des espaces mutualisés innovants, en lien avec toutes les composantes du campus.

Enjeux :

- Préserver et valoriser **l'identité architecturale du site** ;
- Offrir une **centralité animée**, ouverte et connectée à l'ensemble du campus.

- **L'adaptation des espaces aux nouveaux usages :**

Le projet répond aux évolutions pédagogiques et sociétales en :

- Concevant des lieux **mutualisés**, évolutifs et ouverts sur le territoire,
- Intégrant des objectifs de **sobriété et de durabilité** (résilience climatique, réversibilité, énergies renouvelables) ;
- Offrant diverses temporalités d'usage (cours, projets, **vie étudiante, convivialité**) ;
- Garantissant la **sécurité des usagers** par une organisation adaptée des flux.

1.2.3 - Contexte foncier - Urbanisme et servitudes, capacité des terrains

Le site correspond à la parcelle BC 37 d'une superficie de 4 527 m². Le bâtiment en R+2 partiel présente une forme de trapèze autour d'une cour intérieure. Le bâtiment est implanté en fond de parcelle et comprend un vaste espace à aménager côté rue ainsi qu'une allée d'accès vers l'IUT. Cette allée passe entre le bâtiment Trapèze et un bâtiment de l'IUT.

Géographie du site

Le site du Domaine est globalement plat.

Le site de l'opération quant à lui est en contrebas de la rue Paul Armangot. Il présente côté rue une zone en friche suite à la destruction d'une extension.



Les activités et services de proximité

Les anciens bâtiments du Domaine Chéroux accueillent aussi un lycée et un collège.

Les nouveaux occupants des bâtiments neufs ou rénovés de la ZAC qui sont attendus viendront renforcer la vocation d'enseignement et de recherche.

Règlementation urbaine applicable au site de projet

Règlements du PLU :

Le site est en zone UP1, spécifique à une partie de la ZAC Chérioux.

Le PLU présente notamment les règles concernant le stationnement et le traitement des espaces verts et de l'eau pluviale.

Règlement de ZAC :

Au règlement du PLU, s'ajoute celui de la ZAC avec notamment un cahier général de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales et une fiche de lot spécifique au bâtiment et à sa parcelle.

L'allègement de ces règles ont été négociées avec le Département afin de maximiser les surfaces du bâtiment réhabilité.

La coulée verte :

La coulée verte qui relie le Parc des coteaux de la Bièvre à Arcueil au parc des Lilas à Vitry longe le site par la rue Armangot.

1.2.4 - Inscription dans le paysage urbain et le territoire (accès, transport, ...)

L'accessibilité :

Le domaine Chérioux est desservi par :

- 2 lignes de tram T7, arrêts « Domaine Chérioux » ou « Moulin vert », T9 arrêt « Constant Coquelin ».
- La ligne T7 est connectée au métro ligne 7, station « Villejuif – Louis Aragon »
- 2 lignes de bus, 132 (Bibliothèque F. Mitterrand-Moulin Vert) et 185 (Porte d'Italie-Choisy Sud
- Gare du Grand Paris Express (future ligne 15)

Stationnement :

Le site de l'opération ne propose actuellement aucune place de stationnement véhicules. Un parking existe à côté de l'IUT, il sera recomposé dans le cadre de l'aménagement de la ZAC et de l'aménagement des accès au parc central.

Le projet répondra aux demandes réglementaires en termes de stationnement PMR.

1.2.5 - Administrations de tutelle consultées

Suivi du projet avec le Rectorat et la Région Ile de France.

1.2.6 - Expression des besoins

L'expression des besoins s'appuie sur un travail de programmation menée **concertation** des équipes de l'UPEC, les usagers, les partenaires pédagogiques et institutionnels.

Cette démarche a permis de :

- **Structurer** les attendus fonctionnels et qualitatifs du futur campus Chérioux,
- Traduire les évolutions des pratiques pédagogiques, de la vie étudiante et des collaborations scientifiques,
- Préciser les besoins spécifiques de chaque composante (EPISEN, IUT, IFE, CMQ), tout en favorisant la mutualisation et l'optimisation des espaces,
- Intégrer les objectifs de **durabilité**, de **sobriété énergétique** et de modularité.

Les effectifs du projet

Les deux bâtiments Clocher et Trapèze étant intimement liés dans leur fonctionnement et leurs effectifs accueilleront :

Clocher + Trapèze	Nombre d'agents	Nombre d'enseignants	Nombre d'étudiants
CMQ	6		
IFE		8 + 240 vacataires	240
EPISEN	12	25 à 30	400
BUT GEA	3	11	250
Centre de Ressources	5		
Logistique sûreté	3		
Total	30	50	890

Le nombre d'étudiants est estimé à 890. Le besoin total en m² est estimé à environ 3 965 m² SU (4,45m²/étudiant inscrit) qui seront développés dans la SDP existante 6 200 m² SDP (6,96m²/étudiant inscrit).

Trapèze		3 320
Cœur mutualisé	Accueil	35
	Lieux de vie	310
	Centre de ressources	395
	Salles banalisées	1 460
Espaces spécifiques	CMQ	310
	IFE	40
	EPISEN	420
	GEA	100
Logistiques et sanitaires		240
Clocher – déjà réalisé au titre du Plan de Relance		645
Bureaux		310
Lieux partagés		75
Logistiques et sanitaires		260

Suivant le tableau ci-dessus la surface estimée de l'opération Trapèze, financée par le CPER 2021–2027, est donc de 3 320 m² SU, soit 5 130 m² SDP.

Le bâtiment Clochera (645 m² SU) fait l'objet d'une opération de rénovation énergétique financée par le plan de relance.

I.2.7 - Description : démolition – reconstruction – réhabilitation lourde – construction neuve prise à bail – réaménagement, ...

L'opération objet de la présente expertise comprend 3 volets :

- La rénovation complète du bâtiment du point de vue de ses performances énergétiques, de sa stabilité structurelle et des différentes remises aux normes nécessaires (sécurité des personnes, incendie, accessibilité, ...)
- L'aménagement de 65 à 70% des surfaces intérieures vu le budget disponible.
- L'aménagement a minima des espaces extérieurs du parvis et de la cour intérieure, au vu du budget disponible.

I.2.8 - Services concernés ou impactés par le projet

Les marchés de logistique seront réactualisés (gardiennage, nettoyage, maintenance) pour exploiter ce nouveau bâtiment.

I.2.9 - Echéance de l'opération envisagée / prévue

L'opération objet de la présente expertise est prévue achevée en 2029.

I.3 - OBJECTIFS DE L'OPERATION

L'opération vise à structurer un véritable **campus universitaire durable** « à l'américaine » au sein du Domaine Chérioux, en réunissant plusieurs entités de l'UPEC (IUT, EPISEN, IFE, CMQ) dans un lieu identifiable, innovant, et mutualisé. Ce projet répond à des besoins croissants en surfaces pédagogiques et de vie étudiante liés à l'évolution des formations (BUT, diversification des cursus santé, numérique et ergothérapie), tout en valorisant le patrimoine bâti existant.

Pour les **étudiants**, le projet offrira des conditions d'apprentissage améliorées, des espaces collaboratifs modernes, et une meilleure qualité de vie via des services mutualisés (centre de ressources, restauration, logements). Pour les **enseignants-chercheurs**, il permettra de développer des approches pédagogiques renouvelées dans des environnements flexibles et collaboratifs.

L'administration universitaire bénéficiera d'une gestion optimisée des ressources immobilières (intensification d'usage, réversibilité) et d'une image renforcée à travers un projet phare du SPSI. Pour les **collectivités territoriales**, le projet renforce l'attractivité du territoire, en lien avec la ZAC départementale, et contribue à la dynamique du pôle d'enseignement supérieur et de formation aux métiers de demain. Le site, en connexion avec les mobilités douces et les transports en commun, devient un levier fort d'intégration urbaine.

Enfin, **pour les riverains** et l'environnement socio-économique local, la requalification du bâtiment du Trapèze et l'animation du site participent à la redynamisation du quartier, dans une logique d'ouverture, de patrimoine partagé et de développement durable.

I.3.1 - Objectifs fonctionnels

Intégration dans les évolutions prévisibles de l'ESR à court, moyen et long terme

Le SPSI 2020-2024 de l'UPEC prévoit l'extension de l'enseignement supérieur dans les territoires où il fait défaut, en privilégiant en particulier l'axe Santé

Prise en compte du e-learning et des TIC

Les espaces pédagogiques seront repensés pour être flexibles et équipés de dispositifs immersifs tels que la réalité virtuelle et augmentée, favorisant une exploration interactive des connaissances. : accès permanent à des ressources diversifiées, encourageant l'auto-apprentissage et des parcours personnalisés.

Les salles de réunion, dotées de technologies de visioconférence, faciliteront la collaboration à distance. La bibliothèque se transformera en un hub numérique combinant ressources en ligne et espaces collaboratifs.

Par ailleurs, des espaces innovants comme le Learning Lab (avec salles de réalité virtuelle), le Living Lab (appartement connecté pour expérimentation autour du handicap) et le Creativ Lab (atelier polyvalent avec imprimante 3D) permettront de stimuler l'innovation pédagogique et la recherche appliquée, préparant ainsi les étudiants aux défis d'un monde en mutation rapide.

1.3.2 - Objectifs architecturaux

Le projet vise à réhabiliter le bâtiment patrimonial « Trapèze » en respectant son identité tout en créant des espaces modernes, flexibles et adaptés aux usages actuels. Il cherche à intégrer harmonieusement le campus dans son environnement paysager. La conception privilégiera le **confort**, la luminosité, la sécurité et la **convivialité**, tout en répondant aux exigences de durabilité, d'**efficacité énergétique** et de résilience climatique. L'ensemble sera **évolutif** pour s'adapter aux futurs besoins de l'enseignement supérieur

Le bâtiment

Le bâtiment Trapèze fait partie d'un ensemble patrimonial cohérent construit dans les années 1930 : Façades en briques avec des éléments de décors, unité des gabarits et des modénatures viennent renforcer l'unité du site. Les interventions à réaliser sur l'enveloppe, le respect total des gabarits existants, les éléments à protéger respecteront les prescriptions de la ZAC telles que leurs interprétations ont été arrêtées par l'UPEC et la SADEV 94 dans la phase amont du projet. La rénovation thermique se fera par isolation intérieure, les menuiseries extérieures respecteront l'existant et aucune installation technique ne sera visible en toiture.

La démarche architecturale sera plus prégnante sur les espaces intérieurs car il s'agira de mettre en place l'accessibilité et d'aménager les volumes intérieurs pour leurs nouvelles fonctions tout en conservant/réinterprétant le code architectural existant, les éléments de décor des années 30.

Un espace extérieur intérieur

La cour intérieure sera à la fois l'entrée au bâtiment depuis le parvis sur la rue mais aussi le lieu de détente en prolongement des espaces de vie des usagers. Un travail sera réalisé pour traiter le cheminement et marquer l'accès mais aussi pour garantir la convivialité du lieu.

Un parvis

Conformément aux prescriptions de la ZAC, un parvis sera aménagé en prolongement des espaces publics adjacents, formant ainsi l'entrée principale du campus Chérioux et les cheminements vers le bâtiment et ses alentours.

La façade sera traitée en harmonie avec ce parvis afin de renforcer la visibilité et l'identité de l'UPEC sur le site.

Une terrasse permettra de corriger les dénivelés actuels tout en maintenant l'accès à la cour intérieure. Enfin, cet aménagement prendra en compte la possibilité d'une extension future du bâtiment Trapèze, conformément aux exigences de la ZAC.

Le centre de ressources

Le centre de ressources, inspiré des Learning Centers, est conçu comme un lieu central et partagé du campus, au service des étudiants, enseignants et partenaires du CMQ. Il offre une diversité d'espaces adaptés aux besoins variés : zones calmes pour le travail individuel et l'accès aux collections, espaces de coworking favorisant la collaboration et la créativité, ainsi que salles de travail en groupe connectées et modulables, accessibles sur réservation. Des salles de formation y sont également prévues pour développer les compétences informationnelles des étudiants. Ces espaces flexibles répondent aux nouveaux modes d'apprentissage et permettent un accès étendu, y compris en dehors des horaires classiques du centre documentaire.

L'accueil et les espaces de vie

Pour favoriser la qualité de vie et l'appropriation du site par tous les usagers — étudiants, enseignants, intervenants et partenaires — des espaces conviviaux et de détente seront aménagés. Un vaste espace commun en lien avec la cour intérieure offrira un lieu de rassemblement, complété par des espaces dédiés à la sociabilité : bureaux pour associations étudiantes, zones de travail pour encadrants et professionnels, casiers personnels, ainsi que des box pour échanges confidentiels ou rencontres étudiants/enseignants. Ces lieux informels, simples mais fonctionnels, seront ponctués de plans de travail connectés et d'assises, intégrés dans la morphologie des espaces et les largeurs de circulation.

L'enseignement

Les formations utiliseront un pool mutualisé de salles de cours, complété par les amphithéâtres existants pour les grands effectifs. Ces espaces seront équipés de matériel numérique pour l'enseignement hybride, incluant Visio et diffusion simultanée, ainsi que de matériels mobiles pour les cours informatiques. Chaque entité disposera aussi de ses propres espaces spécifiques, regroupés pour une **meilleure lisibilité** (EPISE, IFE, CMQ). L'**innovation** sera au cœur des enseignements, avec des **espaces modulables**, des pratiques numériques nouvelles comme le fab lab et coworking, et une forte **mutualisation**.

Les locaux supports

Les locaux supports comprennent les sanitaires, les locaux d'entretien et des agents d'entretien, de stockage, déchets et les locaux techniques VDI, CVC, CFo/CFa, plomberie.

1.3.3 - Objectifs énergétiques et environnementaux

Le projet répondra aux attentes du « *Guide aménagement et construction durable* » établi par la Région d'Ile-de-France. L'UPEC souhaite engager une **démarche environnementale forte** en termes de sobriété énergétique de la construction (**réemploi**, matériaux biosourcés,) et de **performance énergétique** après travaux.

1.3.4 - Objectifs exploitation maintenance

Logique de coût global

La réhabilitation du bâtiment s'inscrira dans une approche coût global, intégrant dès la phase de conception les impacts futurs sur la maintenance, l'exploitation et les consommations. Les choix techniques viseront à minimiser les coûts de fonctionnement tout en garantissant la pérennité des installations.

Qualité d'usage

L'opération cherchera à améliorer le confort des usagers à travers :

- Un confort thermique renforcé (isolation, protections solaires, ventilation adaptée),
- Une qualité acoustique adaptée à l'enseignement supérieur,
- Une qualité de l'air intérieur maîtrisée (ventilation, désenfumage, matériaux faiblement émissifs),
- Un éclairage naturel et artificiel performant,
- Un cadre visuel, olfactif et fonctionnel de qualité.

Sécurité et sûreté

Le projet intégrera les prescriptions réglementaires incendie applicables aux ERP. Concernant la sûreté, le bâtiment sera intégré dans un dispositif de sécurisation globale du campus :

- Contrôle d'accès aux bâtiments et aux espaces réservés hors horaires d'ouverture,
- Présence humaine ou vidéoprotection selon les plages horaires.

Maîtrise des consommations

Des équipements de régulation des consommations (chauffage, ventilation, éclairage) seront mis en œuvre, avec un système de supervision centralisé confié à l'équipe de gestion immobilière. Le sous-comptage des usages principaux permettra un suivi précis des consommations et facilitera l'identification des postes d'optimisation.

Facilité d'entretien et de maintenance

La rénovation intégrera :

- Des matériaux durables, résistants au vandalisme, et simples à entretenir,
- Des équipements normalisés, facilement accessibles et interchangeables,
- La consultation des services de maintenance dès la conception, et pendant toute la phase de travaux (intégration des équipes lors des COPIL mensuels Maîtrise d'Ouvrage – Maîtrise d'œuvre).
- La numérotation systématique des équipements (avec plaques signalétiques) et une signalétique homogène des locaux pour faciliter la maintenance et la gestion du patrimoine.

I.4 - DONNEES JURIDIQUES

Le site est un bâtiment du Domaine Chérioux, ancien orphelinat départemental, propriété du Département du Val de Marne et inclut dans une ZAC aménagée par la SADEV94
L'UPEC va acquérir le lot 2A2 qui comprend le bâtiment Trapèze et le terrain qui le connecte à la rue Paul Armengot.



II - SITUATION ACTUELLE

II.1 - PANORAMA DE L'EXISTANT

II.1.1 - Historique du site

Le bâtiment fait partie d'un vaste ensemble de 36ha construit au lendemain de la première guerre mondiale sous l'initiative d'Adolphe Chérioux, alors Président du Conseil Général de la Seine, pour créer un orphelinat mixte départemental.

Cet orphelinat est bâti au lieu-dit La Nozaie, acquit par le Conseil général de la Seine en décembre 1919. L'internat et l'école professionnelle de garçons ouvriront en 1927, celles des filles neuf ans après. Dès lors, en 1936, le domaine Chérioux compte, au total, 1200 enfants.

Cette réalisation sera confiée à Henri Gautruche, architecte de la ville de Paris. Les bâtiments allient les matériaux tels le béton et de plus traditionnels comme la brique et la meulière. Des éléments de décors animent les façades.

L'orphelinat s'est transformé graduellement en cité scolaire à partir des années soixante. Certains bâtiments ont été transformés en collège et lycée, d'autres ont été désaffectés comme le Trapèze



II.1.2 - Contraintes et servitudes

Le site bénéficie d'une inscription au PLU en tant que patrimoine bâti protégé, garantissant la préservation de son identité architecturale, tout en offrant une certaine souplesse d'aménagement. Le cahier des prescriptions de la ZAC encadre précisément les interventions possibles sur les bâtiments existants, avec notamment une récente évolution autorisant l'intégration de dispositifs favorisant la lumière naturelle dans les combles, sous réserve de respecter le gabarit et les vues sur le parc.

Bien que certains aménagements restent indispensables, notamment en matière d'accessibilité – avec la mise en conformité des circulations, sanitaires et ascenseurs –, ces travaux s'inscrivent dans une démarche de valorisation globale du site. Ils garantissent un cadre moderne, accessible et conforme aux normes actuelles, renforçant ainsi l'attractivité du bâtiment pour les futurs usagers.

II.1.3 - Synthèse technique

Sécurité incendie

La reconfiguration des accès pompiers depuis la ZAC et la recomposition des niveaux et de leurs usages impliqueront une reprise complète de la sécurité incendie pour que le bâtiment soit conforme aux attendus réglementaires d'un ERP de type R 3ème catégorie.

Accessibilité

Le bâtiment sera rendu accessible dans le cadre du projet.

Présence d'amiante

Un pré-diagnostic a été réalisé en 2018. La présence de l'amiante est avérée dans les gaines, sols et calorifugeage. Le projet intégrera le désamiantage du bâtiment dans les travaux.

Présence de plomb

Un diagnostic a été fait en 2018 et montre la présence de plomb dans certaines peintures. Le projet intégrera le déplombage.

Etat actuel de l'enveloppe

L'état actuel de l'enveloppe révèle des éléments structurels solides et non isolés : les murs du rez-de-chaussée bas sont en béton de 50 cm, tandis que les autres murs sont en briques simples de 38 cm, sans isolation thermique. Une partie de la façade principale, endommagée par une ancienne extension des années 70, a été remplacée.

Les toitures, constituées de tuiles mécaniques posées sur solives bois, ne disposent d'aucune isolation. Les menuiseries sont principalement en aluminium avec simple vitrage, sans volets, à l'exception des fenêtres en bois des chiens-assis situés dans les combles.

Aucun désordre majeur n'est constaté sur l'enveloppe, mais sa réfection est un enjeu central de l'opération afin d'améliorer significativement les **performances thermiques** du bâtiment. Les prescriptions de la ZAC définissent précisément les choix possibles pour les menuiseries, le traitement des façades et les interventions envisageables.



Photo 9 : vue du Trapèze depuis le parc



Photo 10 : cour intérieure

Etat actuel de l'intérieur

Les espaces ont gardé pour la plupart l'aspect et l'organisation des fonctions de restauration et de lingerie. Les installations de la cuisine et de la laverie ont été démontées.

Une partie des salles à manger a été réaménagée en salles de cours ou bureaux. Les chambres sont restées en l'état.

Il est à noter que les sols, au rez-de-chaussée haut notamment, présentent des carrelages d'origine qui s'harmonisent avec l'aspect extérieur



Photo 11 : ancien réfectoire – Trapèze



Photo 12 : circulation RDC – Trapèze

Diagnostic structurel

Le bâtiment est en structure béton, y compris les charpentes.

Le diagnostic structure sera réalisé en amont de la désignation de l'architecte, dans le cadre des Etudes préalables. Il sera complété pendant les études de conception afin de limiter les aléas techniques en phase Travaux.

Etat des lieux des installations techniques

Les installations électriques du site sont anciennes. Certains équipements ont été rénovés mais la plupart des équipements tels que les tableaux électriques seront remplacés. Dans le cadre d'une restructuration, l'ensemble de l'électricité est à déposer et refaire.

Les ascenseurs sont obsolètes.

L'ensemble des sanitaires est à rénover et mettre aux normes accessibilité.

Un sous-sol technique accueille dans un vaste volume la chaufferie d'origine du site. Installation transformée en sous-station mais toujours reliée au réseau général du site et de la Ville.

Synthèse

L'état actuel de l'enveloppe révèle des éléments structurels solides. Le bâtiment Trapèze ne présente aucun désordre structurel ou de dégradation qui ne remet en question la pertinence de sa rénovation.

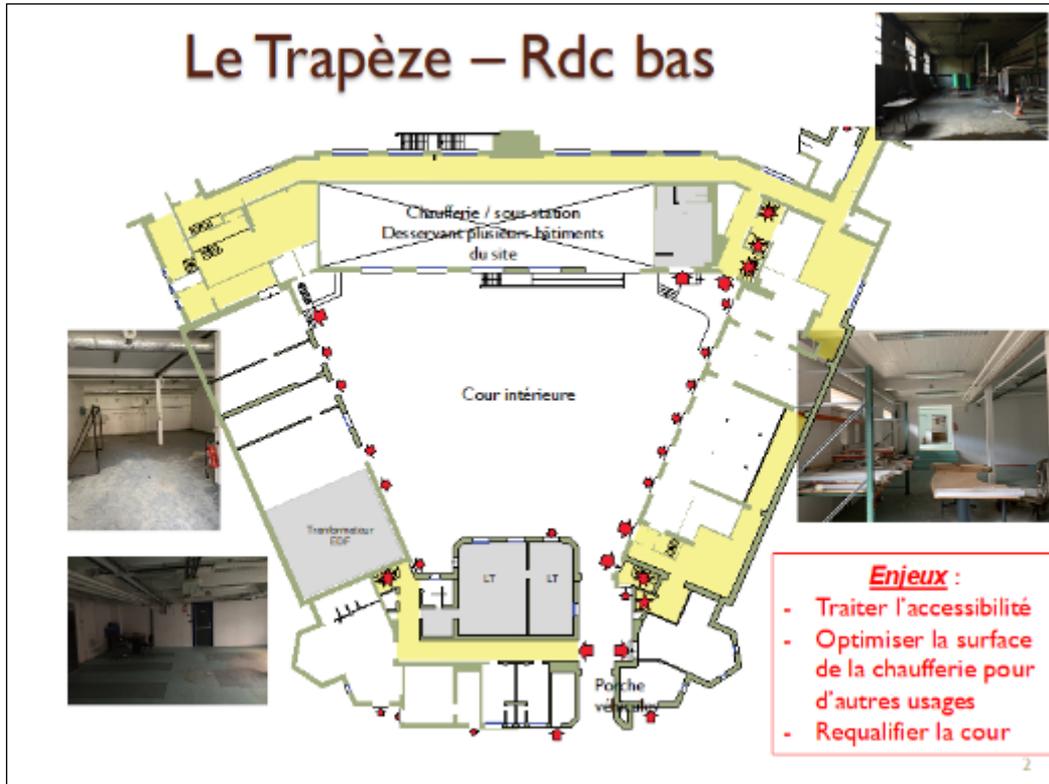
Des reprises de structures sont à envisager du fait de la date de construction.

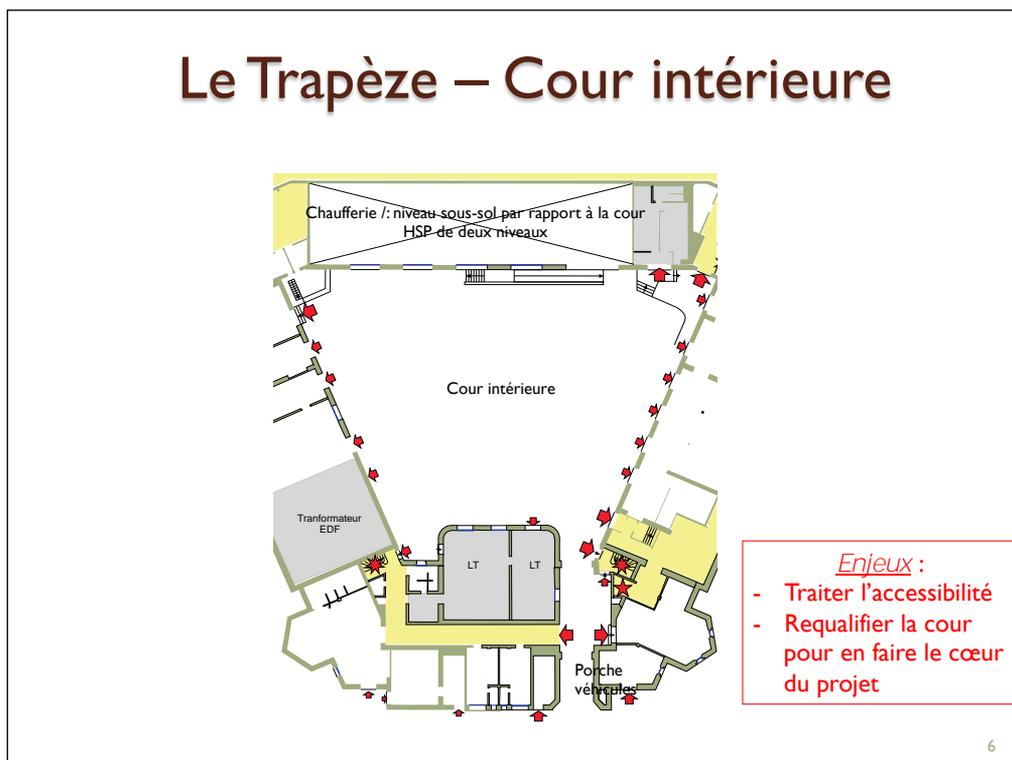
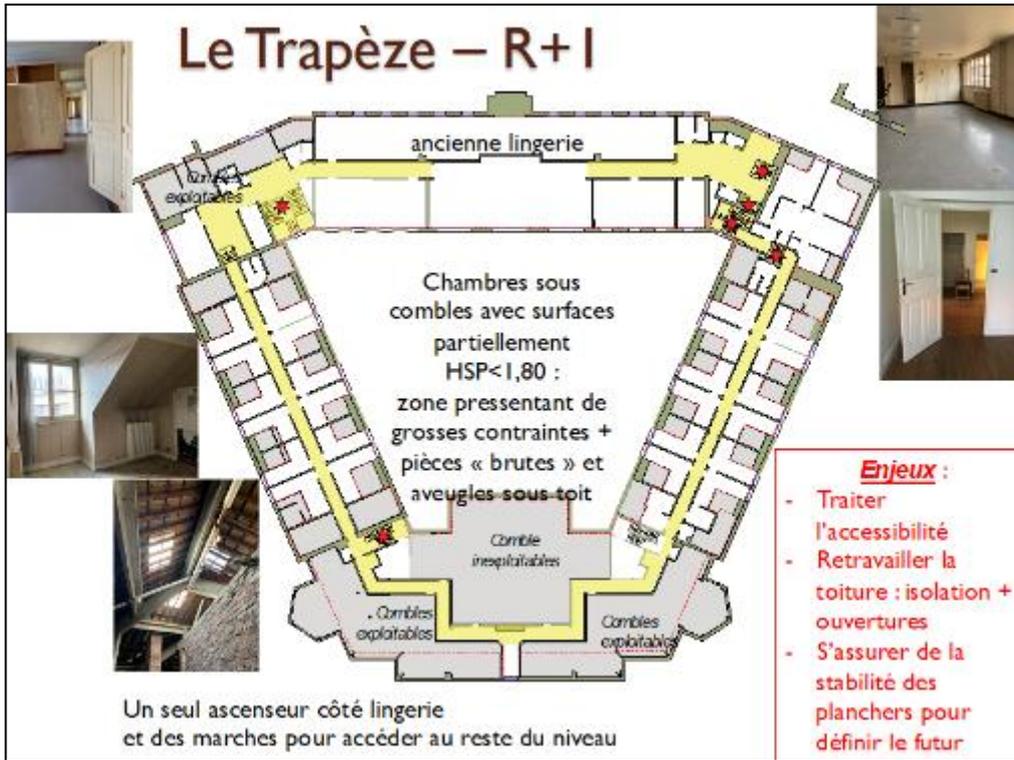
L'opération correspond à une restructuration lourde du bâtiment au regard de ses performances actuelles.

II.1.4 - Bilan quantitatif des surfaces actuelles

Étages	SUB existante	SP géomètre
RDC bas	1179	1362
RDC haut	1486	1800
R+1	1117	1575
R+2	360	388
Sous-sol	Pm	Pm
TOTAL	4142	5125

II.1.5 - Synthèse de l'existant





II.2 - DIFFICULTES ET INADAPTATIONS DES LOCAUX ACTUELS

Le Trapèze est un bâtiment avec une identité, un caractère architectural bien marqué dont les prescriptions réglementaires imposent la conservation. Cette caractéristique apparaît comme un atout lorsque l'on cherche à créer un équipement emblématique comme un Campus des Métiers et des Qualifications mais elle constitue une contrainte car il s'agira s'inscrire les besoins exprimés dans un écrin préformé.

Un bâtiment a une configuration particulière qui s'impose aux usages et aux fonctions que l'on souhaite y implanter :

- Des volumes et des morphologies atypiques (anciennes cuisines et lingerie, niveaux sous combles, ...)
- Une conception en volumes indépendants avec des niveaux qui ne règnent pas ou qui ne sont pas connectés

Une restructuration lourde est nécessaire pour réaliser :

- La rénovation énergétique,
- La sécurité incendie,
- L'accessibilité,
- La recomposition intérieure des d'espaces,
- La mise en œuvre des installations techniques (traitement air notamment).

Etat des lieux de la performance énergétique

Le bâtiment ne présente aucune isolation de son enveloppe et les menuiseries extérieures datent pour la plupart de sa construction dans les années 1930.

Le réseau de chauffage central (radiateurs fonte) est alimenté depuis la sous-station reliée au CPCU.

Il n'y a pas d'installation de traitement d'air.

L'éclairage artificiel est assuré par des bacs néons.

Le bâtiment et ses installations doivent être totalement rénovés.

La situation future du site sans projet (option de référence)

Le projet est indispensable pour concrétiser le Campus des Métiers et des Qualifications (CMQ)

La première phase du projet a permis la rénovation du bâtiment Clocher, inauguré en janvier 2023, où sont installés les services administratifs du CMQ, de l'EPISEN et d'une partie de l'IUT. Il est désormais indispensable d'engager la rénovation du bâtiment Trapèze, seconde phase du projet, pour accueillir les usagers (étudiants, enseignants, partenaires) et permettre au campus de fonctionner pleinement.

Les enjeux stratégiques sont :

- Finaliser la création du CMQ inscrit au SPSI, en lui apportant les espaces de formation, d'expérimentation et de rencontres professionnelles aujourd'hui manquants.
- Renforcer l'EPISEN : actuellement éclatée entre deux sites, cette situation nuit à sa lisibilité, à l'organisation pédagogique et à son rayonnement.
- Permettre le développement de l'IFE, aujourd'hui contraint dans des locaux loués, non extensibles et inadaptés à ses besoins spécifiques.
- Offrir une solution pérenne à l'IUT, actuellement hébergé temporairement dans des locaux loués sur le site Chérioux et voués à la vente.

Les **risques en cas de non-réalisation** sont les suivants :

- Blocage du déploiement du CMQ Santé, Autonomie, Bien Vieillir.
- Frein au développement des formations stratégiques de l'UPEC.
- Perte de cohérence dans l'organisation immobilière du campus.
- Affaiblissement de l'attractivité universitaire sur le territoire.
- Absence de retour sur investissement de la phase 1 du plan de relance (Clocher).
- Risque de développement d'une friche si le lieu n'est pas investi.

Sans la rénovation du Trapèze, le projet global reste inachevé. **Il n'y a pas d'alternative fonctionnelle ou stratégique à cette deuxième phase.**

III - PRINCIPES FONDAMENTAUX DES SCENARIOS

III.1 - Principes fondamentaux des scénarios

Trois scénarios d'aménagements ont été étudiés par un programmiste qui proposaient des principes différents d'accès au bâtiment et de structuration du futur campus universitaire en intégrant les bâtiments actuels du site. **Le scénario 1** a été retenu car c'est celui qui répond le mieux aux attentes des futurs usagers tout en proposant une **restructuration valorisante** du bâtiment, et respectant les **objectifs financiers du projet**.

La répartition et l'organisation des différentes entités fonctionnelles au sein du bâtiment ont été définies en fonction des potentiels que présente le bâtiment :

- Les plateaux présentant de grands espaces et à la volumétrie simples sont utilisés pour aménager les salles d'enseignement
- Les anciennes cuisines, avec leur volume central en double hauteur éclairé par une verrière toute hauteur, sont parfaitement adaptées pour le Centre de Ressource
- Les espaces sous combles avec la présence de la charpente qui recoupe le volume sont plus propices aux espaces expérimentaux, salle de TP spécialisées, lieux de travail en groupe, ...

C'est la morphologie particulière du bâtiment qui a guidé les choix d'organisation future et, de ce fait, les scénarios ne présentent pas de variation majeure de la localisation relative de chaque fonction.

Les variations viennent du rôle que jouera le bâtiment au sein du campus et du niveau d'intégration des prescriptions de la ZAC.

III.2 - Les différents scénarios non retenus

III.2.1 - Scénario 2

Esprit du scénario : un campus universitaire unifié, Trapèze et Clocher sont des composantes d'un plus vaste campus

Fonctionnement du Campus :

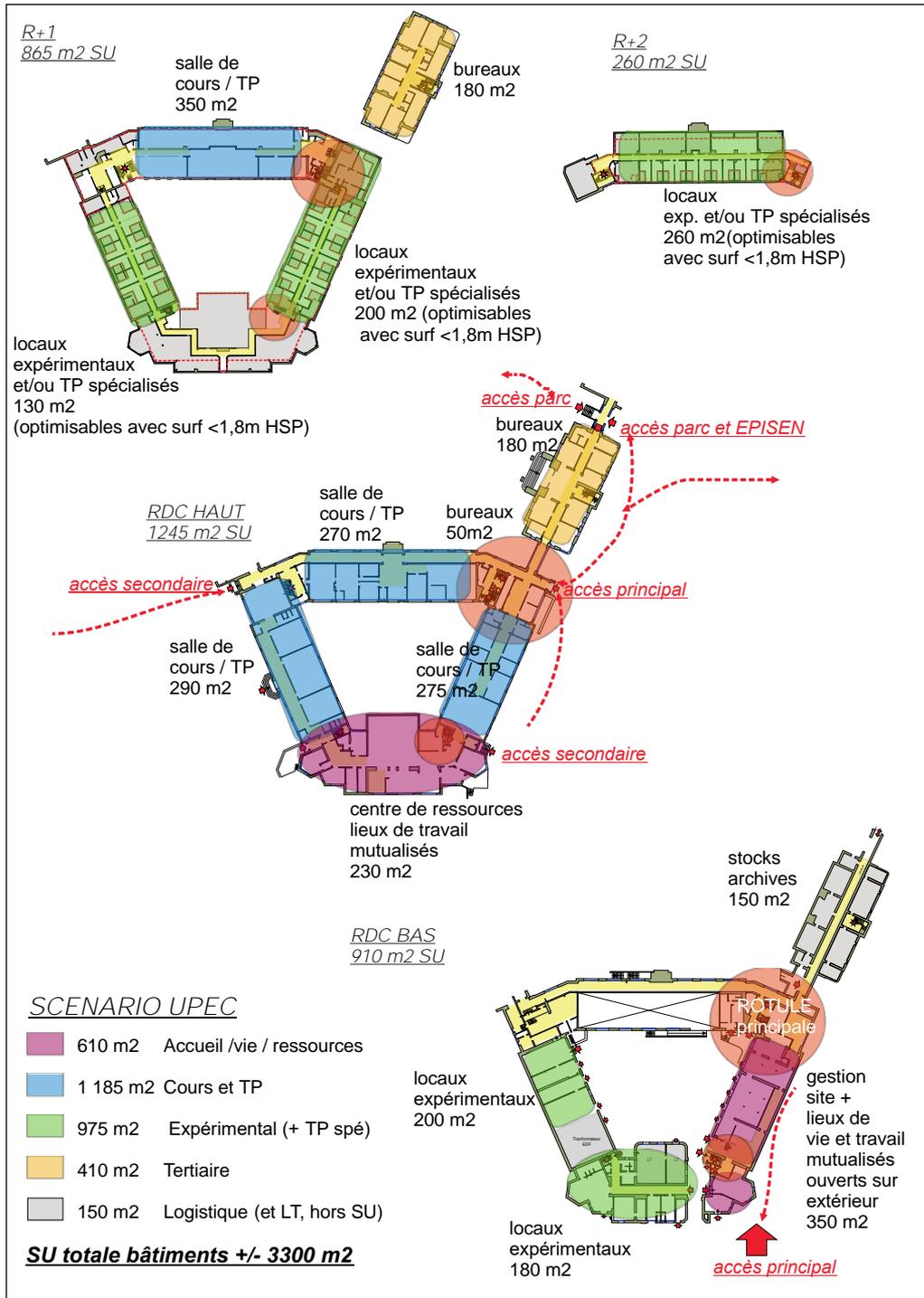
L'axe de l'IUT structure ce campus et il est requalifié. Ce scénario est une vision à long terme où des lieux mutualisés seront construits : salles de travail, lieux de vie dans l'axe de l'IUT pour renforcer sa vocation.

Le parvis / rue est réalisé. il joue un rôle d'accès secondaire et logistique avec maintien de la rampe vers cour intérieure comme accès de service et issue de secours.

Cet aménagement permet de conserver les apports en lumière naturelle en RdC bas et ainsi d'exploiter au maximum les surfaces de plancher du bâtiment.



Fonctionnement du bâtiment



Bilan scénario 2 :

Ce scénario n'a pas été retenu par l'UPEC car, malgré la valorisation des points forts du site Chérioux (axe arboré face au Clocher) il ne permet pas de donner une lisibilité suffisante au campus des métiers au sein du campus et vis à vis de sa façade sur l'extérieur.

III.2.2 - Scénario 3

Esprit du scénario : Respect complet des prescriptions ZAC, sans adaptations

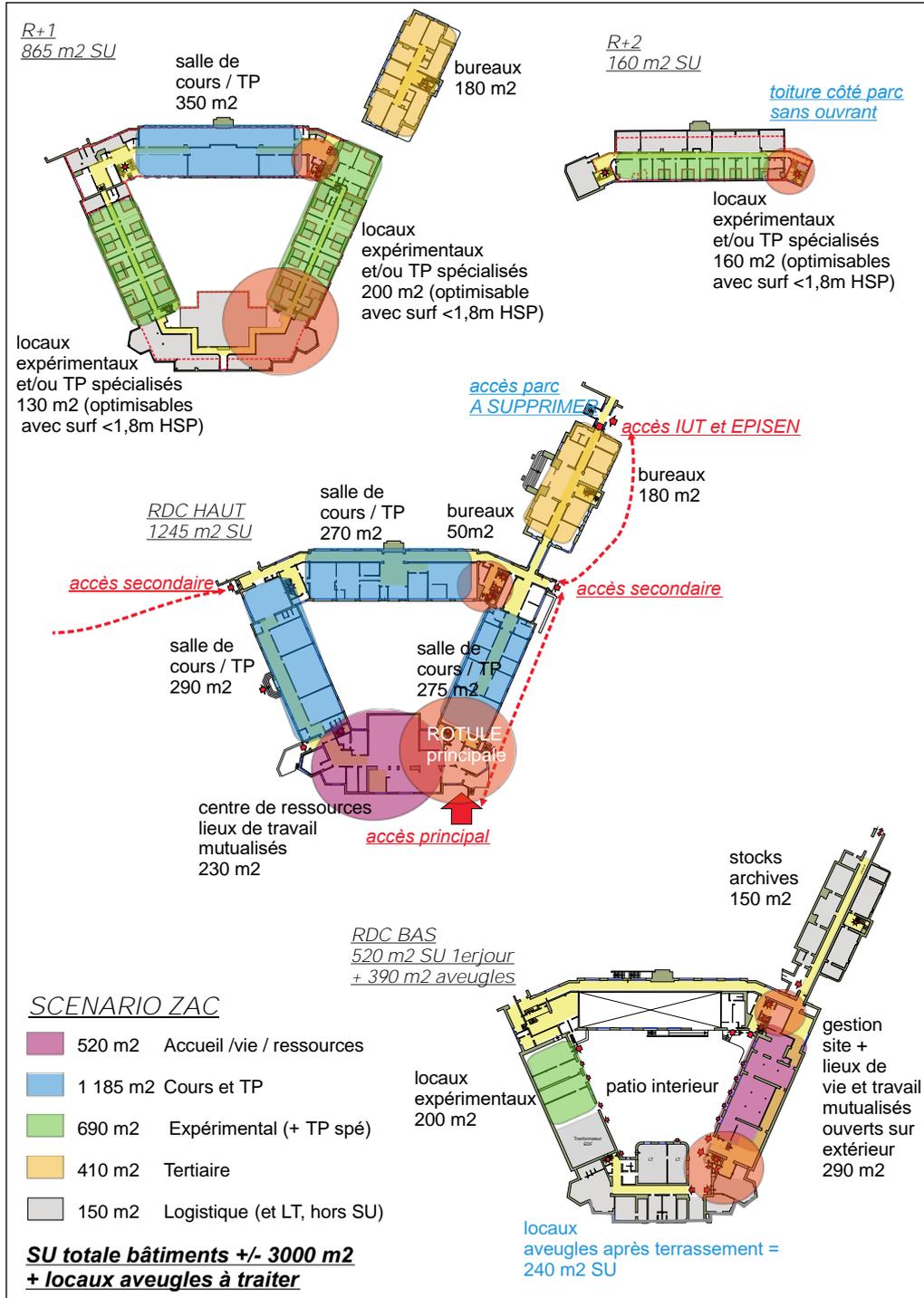
Fonctionnement du campus

Un vaste parvis est créé par terrassement devant le bâtiment Trapèze, il constitue l'accès principal du campus. Ce parvis, conformément aux prescriptions de la ZAC est à niveau du RdC haut du bâtiment et son terrassement vient occulter le RdC bas et le porche d'accès à la cour intérieure.

L'accès à l'IUT se fait par l'allée entre le Trapèze et le bâtiment Chimie.



Fonctionnement du bâtiment :



Bilan scénario 3 :

Ce scénario n'a pas été retenu par l'UPEC car ne présente pas d'optimisation des surfaces et diminue le rendement du bâtiment.

La localisation de l'accès au bâtiment n'est pas cohérent avec la position des circulations verticales et ne permet pas l'accès à tous les demi-niveaux. De plus, il ne répond pas de manière satisfaisante aux attentes des utilisateurs.

III.3 - Le scénario privilégié

III.3.1 - Présentation du scénario privilégié et argumentaire

Le scénario privilégié est le scénario 1 car il répond le mieux aux attentes des futurs usagers tout en proposant une restructuration valorisante du bâtiment, tout en respectant les objectifs financiers du projet.

Esprit du scénario : Le bâtiment restructuré est mis en valeur et devient le second point d'entrée du campus Chérioux. Le Campus des Métiers en est la composante phare.

Fonctionnement du campus :

L'accès principal du campus se fait par le parvis devant le bâtiment, un cheminement mène soit vers le Trapèze, soit vers l'IUT en passant par l'allée qui longe le bâtiment.

L'accès actuel à l'IUT devient un accès secondaire du campus.

Le parvis est réalisé par terrassement partiel ou extension avec traitement de la rampe vers cour intérieure pour marquer l'accès. Il conserve dans sa composition une possibilité d'une extension selon les prescriptions de la ZAC



Fonctionnement du bâtiment :

L'entrée se fait par le porche du Trapèze. Le cheminement traverse la cour intérieure pour accéder en RdC Bas sur l'escalier principal du bâtiment qui constitue la rotule vers le Clocher.

La cour intérieure est le cœur du campus et l'axe de circulation principale qui irrigue les bâtiments Trapèze et Clocher, c'est un lieu de rencontre sur lequel donne des espaces de vie et les lieux « vitrines » du CMQ.

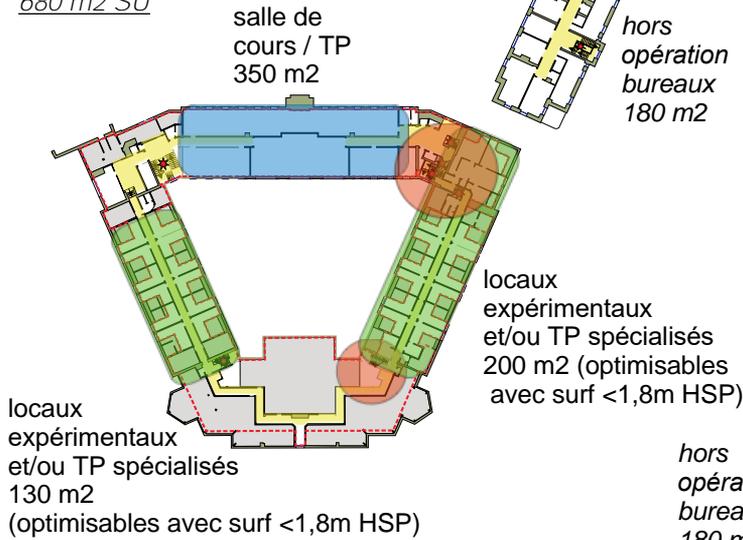
Les espaces sont partagés et affectés à des usages selon leurs caractéristiques. Les entités ont des zones plus dédiées quand les espaces sont spécifiques.

Le Clocher est le lieu « tertiaire », son image marquée sera associée à l'EPISSEN.

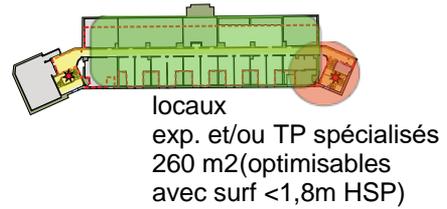
Les usagers de l'IUT actuels viennent utiliser le Centre de Ressources, les plateformes innovantes et les lieux de vie.

L'IFE (Institut de formation en ergothérapie), acteur clé du campus santé, bénéficie également de locaux adaptés à ses besoins pédagogiques et participe pleinement à la dynamique interdisciplinaire du site.

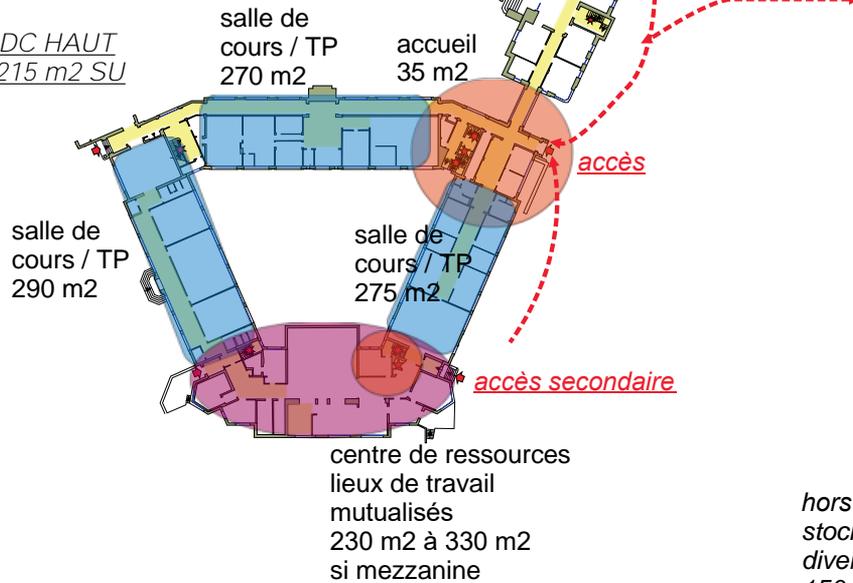
R+1
680 m² SU



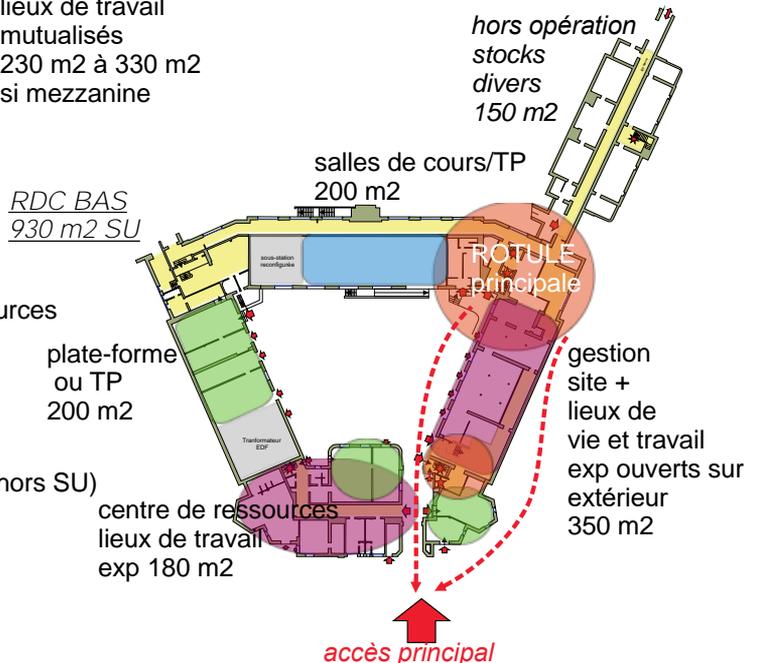
R+2
260 m² SU



RDC HAUT
1215 m² SU



RDC BAS
930 m² SU



SCENARIO

- 740 m² Accueil/vie /Centre de ressources
- 1 280 m² Cours et TD
- 930 m² Expérimental + TP spé
- 250 m² Logistique et sanitaires (LT, hors SU)

SU totale Trapèze +/- 3200 m²

III.3.2 - Dimensionnement du projet

Les répartitions des surfaces issues du Programme et de la concertation avec les utilisateurs sont synthétisées dans les 2 tableaux ci-dessous :

Pour les locaux mutualisés :

désignation	occupation des locaux		Surface			caractéristiques principale Eco nat	activités spécifiques observations
	nombre de poste	capacité salles	Nbre	SU unitaire	SU totale		
BATIMENT TRAPEZE							
	8	948	640	3 203 m²			
1 Accueil et locaux mutualisés	7	898	2 174 m²				
<i>Hall et accueil bâtiment</i>	2		35 m²				
<i>Hall</i>			1	40 m ²	pm	oui	
<i>Loge - accueil - sécurité</i>			1	15 m ²	15 m ²	si possible	
<i>Local sécurité - alarmes</i>			1	4 m ²	4 m ²	non	
<i>Cellule de gestion du site</i>	2		1	16 m ²	16 m ²	oui	
<i>Lieux de vie</i>			152 m²				
<i>Salle de détente / convivialité</i>			1	80 m ²	80 m ²	oui	prolongement extérieur sur balcon intérieure
<i>Locaux associations</i>				10 m ²	60 m ²		regroupés
<i>Service de santé universitaire</i>			1	12 m ²	12 m ²	oui	à côté de la salle de détente
<i>Lieux formateurs, experts, entreprises</i>			157 m²				espaces regroupés
<i>Salle enseignants</i>			1	40 m ²	40 m ²	oui	casiers à côté des espaces de travail
<i>Salle de coworking</i>			1	60 m ²	60 m ²	oui	
<i>Salle de réunion</i>			1	15 m ²	15 m ²	oui	
<i>Box entretiens / visio / téléphone</i>			6	6 m ²	36 m ²	oui	
<i>Tisanerie</i>			1	6 m ²	6 m ²	oui	peut être traité dans un élargissement de la circulation
<i>Lieux de travail et de ressources documentaires</i>	5	118	396 m²				espaces regroupés
zone calme contrôlée							
<i>Accueil</i>	1		1	10 m ²	10 m ²	oui	situé à côté des portiques de contrôle d'accès
<i>Point repro</i>			1	10 m ²	pm	oui	alcove insonorisée. Zone d'attente hors salle de travail calme
<i>Zone de consultation et travail documentaire</i>		90	1	70 m ²	70 m ²	oui	mezzanine, certain poste sont dans les "bulles" individuelles
<i>Documentation en libre accès</i>			1	70 m ²	70 m ²		documentation et postes de consultation peuvent être répartis dans le même espace.
<i>Bureau responsable</i>	1		1	14 m ²	14 m ²		
<i>Bureaux équipe</i>	3			18 m ²	18 m ²		
zone semie calme							
<i>Espaces de travail individuels</i>					pm		dans une circulation large
<i>Espaces de travail en groupe</i>				10 m ²	40 m ²	oui	
<i>Salle de préparation cours / télé-enseignement</i>			1	12 m ²		oui	supprimé le 01/01/2025
<i>Salle de télé-enseignement</i>			1	10 m ²			supprimé le 01/01/2025
zone satellite							
<i>Salle informatique en libre accès</i>		20	2	40 m ²	80 m ²	oui	mutualisé avec toutes les informations
<i>Rangement matériel</i>				4 m ²	4 m ²		racks, chariot pour le matériel
<i>Sanitaires</i>					pm		
zone de stockage et traitement							
<i>Magasins + ateliers documentaires</i>			1	90 m ²	90 m ²	oui	
<i>Salles de cours banalisées</i>		780	1 280 m²				organisés par ensembles
<i>Salle de séminaires / thèse 100 places</i>		100	1	120 m ²			supprimé le 01/01/2025, utilisation des amphithéâtres
<i>Salle banalisée 80 places</i>		320	4	100 m ²	400 m ²	oui	dont 30% pour le matériel
<i>Salle banalisée 30 à 40 places</i>		360	14	60 m ²	840 m ²	oui	supprimé le 01/01/2025
<i>Rangement matériel / mobilier</i>			2	20 m ²	40 m ²		
<i>Autres</i>		0	154 m²				
<i>Sanitaires (à répartir)</i>					154 m ²		0,4m ² /personnel, 0,15m ² /étudiants

Pour les différentes composantes, ainsi que les locaux techniques et espaces extérieurs :

désignation	occupation des locaux		Surface			caractéristiques principales	activités spécifiques observations
	nombre de poste	capacité salles	Nbre	SU unitaire	SU totale		
3 Campus des Métiers - Santé	1	0			310 m²		
Locaux pédagogiques					50 m²		
Learning Lab					50 m²		
Salle de réalité virtuelle			2	20 m ²	40 m ²	oui	EN RELATION AVEC LE VEICIER ENTREPRENEUR RESSOURCES
Stockage matériel captation			1	10 m ²	10 m ²	oui	
Locaux expérimentaux	1				260 m²		
Living Lab					180 m²		
Appartement modulable et connecté			1	150 m ²	150 m ²	oui	MUTUALISE AVEC L'ERGOTHERAPIE
Régie pour pilotage des simulations				20 m ²	20 m ²	oui	pièces: chambre, cuisine, salle de bain, toilette, bureau, living, cuisine, living, dv
Bureau responsable Innovation Produits et Services	1		1	10 m ²	10 m ²	oui	
Creativ Lab					80 m²		
Fab-Lab			1	80 m ²	80 m ²	oui	MUTUALISE AVEC L'ERGOTHERAPIE
Locaux tertiaires					PM CLOCHER		
4 INSTITUT DE FORMATION EN ERGOTHERAPIE					104 m²		
Locaux pédagogiques	0	50			40 m²		
Salle de TP 1 - appartement pédagogique		10	1	50 m ²	50 m ²	pm oui	INCLUS DANS ICMQ supprimé le 01/01/2025
Salle de TP 2		20	1	0 m ²	0 m ²	oui	
Salle de TP 3		20	1	40 m ²	40 m ²	oui	
Locaux vie étudiante					PM LOCAUX MUTUALISES		
Association étudiante AEEC					pm	oui	MUTUALISÉ
Locaux tertiaires					64 m²		
Bureau double	8		4	16 m ²	64 m ²	oui	MUTUALISÉ
5 EPISEN	0	50			420 m²		
Locaux pédagogiques	0	50			420 m²		
Plateforme sciences du vivant		20	1	50 m ²	50 m ²	oui	
Plateforme sciences pour l'ingénieur			1	50 m ²	50 m ²	oui	
Salle TP Informatique		30	4	50 m ²	200 m ²	oui	
Biomédical Creativ Lab			4	60 m ²	60 m ²	oui	
Salle projet			1	60 m ²	60 m ²	oui	
Locaux vie étudiante					PM LOCAUX MUTUALISES		
Associations étudiants					pm	oui	MUTUALISÉ
Junior Entreprise					pm	non	MUTUALISÉ
Locaux tertiaires					PM CLOCHER ET MUTUALISE		
6 BUT GEA					100 m²		
Locaux pédagogiques					100 m²		
Salles informatiques		15	3	30 m ²	90 m ²	oui	
Dépôt matériel info			1	10 m ²	10 m ²	non	
Locaux vie étudiante					PM MUTUALISE		
BDE					pm	oui	MUTUALISÉ
Stockage					pm	non	MUTUALISÉ
Locaux tertiaires	0				PM CLOCHER ET MUTUALISE		
8 LOGISTIQUES	0	0			95 m²		
Informatique					38 m²		
Local informatique principal			1	10 m ²	10 m ²		
Local informatique d'étage			7	4 m ²	28 m ²		
Archives et stockages					0 m²		
Classement / Archives - entités			1	30 m ²			pm Clocher
Logistique / maintenance bâtiment					57 m²		
Aire de déchargement - livraison proche MC			1		pm		
Local ménage principal			1	14 m ²	14 m ²		
Local ménage étage			1	2 m ²	2 m ²		
Stockage maintenance			1		pm		pm Clocher
Vestiaires - Douches			2	10 m ²	20 m ²		
Déchets			1	15 m ²	15 m ²		
Technique bâtiment (15% de la SUN)					estimés par ratio à 480 m²		
Local technique - Chauffage + ECS			1		pm		
Local technique - Courant fort			1		pm		
Local technique - CTA			1		pm		
Local technique - GTC			1		pm		
Local technique - TGBT			1		pm		
6 ESPACES EXTERIEURS	0	0					
Parvis							espace remodelé au 1 ^{er} étage du bâtiment
Cour intérieure							accessibilité PMR traitée
Allée vers IUT							voie pompier + cheminement

III.3.3 - Performances techniques

L'opération correspond à une restructuration lourde du bâtiment au regard de ses performances techniques actuelles.

Il sera repris dans sa totalité. Toutes les installations techniques seront déposées. Les aménagements intérieurs seront curés avec un questionnement constant de conservation des éléments qui relèvent de son époque de construction et de sa qualité patrimoniale (décors, sols, revêtements muraux, huisserie, ...). Les circulations verticales seront recalibrées pour répondre aux réglementations liées à la sécurité incendie et à l'accessibilité.

Les nouveaux aménagements intérieurs viseront à garantir la durabilité et la facilité d'entretien. Ils seront conçus pour refléter l'excellence et l'innovation des plateformes techniques et des formations qu'il accueillera.

III.3.4 - Traitement des réseaux

Le bâtiment s'inscrivant dans une ZAC, l'aménageur a défini les modalités de raccordements aux réseaux dans son règlement de ZAC et réalisera tous les travaux nécessaires pour le raccordement.

S'agissant des réseaux informatiques, de sécurité et de sécurité incendie interne à UPEC, le bâtiment sera raccordé à l'IUT pour centraliser les alarmes et la gestion des réseaux.

III.4 - Synthèse de l'ensemble des scénarios

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Description	Le Campus des Métiers est la composante phare du site universitaire unifié. L'IUT garde son fonctionnement actuel avec de surfaces complémentaires pour la filière GEA.	Le Campus universitaire est unifié avec un accès principal par l'IUT et un accès secondaire par le Trapèze	Un parvis est aménagé devant le Trapèze avec le remblaiement devant le RdCbas et l'accès est créé à l'angle droit Le programme est adapté aux contraintes du bâtiment
SUN projetée	3 200 m ²	3 300 m ²	3 000 m ²
Incidence sur le campus	Le site Chérioux a une identité forte liée au caractère innovant du campus des Métiers	Le site est perçu comme un seul campus avec un renforcement de l'axe historique face au bât Clocher	Tous les usagers du campus entrent face au trapèze, le fonctionnement est réorienté sur un nouvel axe tout en gommant son impact réduisant sa façade et créant un accès peu lisible
Incidence sur le fonctionnement du Bâtiment	La morphologie du bâtiment est mise en valeur à tous ses niveaux, avec la cour centrale au cœur du système. Le porche est l'entrée naturelle du bâtiment, la rotule de circulation verticale est à la connexion avec le reste du campus ;	Le bâtiment est un composante du campus avec une vocation spécifique. Son accès principal est peu visible, bien que situé sur la rotule de circulation verticale soit à la connexion avec le reste du campus ;	Le positionnement de la rotule de circulation verticale sur un escalier secondaire ne desservant pas tous les niveaux complexifie le fonctionnement intérieur du bâtiment et la mise en place de l'accessibilité.
Faisabilité réglementaire	Ce scénario demandera que le pré accord pour déroger aux prescriptions de la ZAC (parvis et ouvertures en toitures) soit confirmé	Ce scénario demandera que le pré accord pour déroger aux prescriptions de la ZAC (parvis et ouvertures en toitures) soit confirmé	Respect strict des prescriptions de la ZAC. Les surfaces sans lumière naturelle qui en résultent ne peuvent être utilisées en SU.
Faisabilité technique	Exploitation optimisée des surfaces selon leur morphologie. Les exigences des usagers en termes de surfaces et d'équipements ont été optimisées.	Exploitation optimisée des surfaces selon leur morphologie	La création du parvis avec remblaiement le long de la façade demandera des précautions structurelles importantes pour garantir la stabilité de la façade et son étanchéité.
Coût travaux estimé	7 M€ HT	8, 7 M€ HT	8,9 M€ HT

III.5 - Choix du mode de réalisation et de la procédure

Montage en loi MOP, Maîtrise d'Ouvrage interne UPEC

III.6 - Analyse de risques

En phase amont (programmation, études de conception avant travaux) :

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts*	Impact sur les délais*	Probabilité*	Mesures de maîtrise ou de	Pilotage du
Mise en place du financement	Retard dans le versement	Très faible	Moyen	Faible	Suivi financier pour anticiper les	UPEC
Concours de maîtrise d'oeuvre	Mauvaise estimation des coûts	Faible	Moyen	Moyenne	Contre-expertise économique des	UPEC
	Recours d'un candidat évincé	Faible	Important	Faible	Respect de la réglementation	UPEC
Maitrise du foncier	CDU	Faible	Important	Faible	Echanges MRPIE/UPEC	UPEC
Préventions des aléas techniques spécifiques (plomb, amiante, sols,	Géotechnique Pollution Archéologie	Important	Moyen	Moyen	Diagnostic amiante, sols pendant la	UPEC
Prévention des aléas techniques particuliers (site occupé, opération à	Réseaux sur la parcelle, soutes de stockage solvant	Important	Moyen	Moyenne	Relevé, PPRI, DICT	UPEC
Retard ou recours contre les autorisations	Site de construction terrain nu	Moyen	Important	Faible	Présentation en amont aux	UPEC
Difficultés dans la réalisation des études	Données exhaustives du site	Moyen	Moyen	Faible	Réalisation de diagnostics	UPEC
Evolution de la demande susceptible d'avoir un	Lots infructueux	Important	Important	Moyenne	Macro-lots mais lots spécifiques	UPEC
Autre	Moyens humains	Moyen	Moyen	Moyenne	Information continue de la	UPEC

En phase de travaux (y compris dévolution des travaux) :

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts*	Impact sur les délais*	Probabilité*	Mesures de maîtrise ou de réduction**	Pilotage du risque***
Difficultés dans la passation des marchés	Retard dans le versement	Faible	Faible	Faible	Suivi financier permanent	UPEC
Mise en place du financement	Retard dans le versement	Faible	Faible	Faible	Anticiper les échéances de versement	UPEC
Difficultés dans les travaux causées par les entreprises (retards, défaillances, etc.) ou la maîtrise d'ouvrage (retards, défaillances, modification du programme, etc.)	Mauvaise définition des rôles de la mission	Faible	Faible	Moyenne	Mission détaillée au CCAP	MOE
	Interface entre lots	Faible	Faible	Moyenne	Relecture des CCTP	MOE
	Défaillance	Moyen	Important	Moyenne	Suivi MOE et OPC	MOE
	Modifications du programme	Moyen	Important	Moyenne	Réunion du CoPil pour arbitrage depuis la conception jusqu'à la livraison	UPEC
Découvertes non anticipées au Niveau du sol ou des bâtiments	Réaliser les études de sols nécessaires	Moyen	Faible	Faible	Suivi de la prise en compte du sol dans le projet jusqu'à	MOE
Aléas inhérents au déroulement du chantier (climat, sinistres,	. Intempéries	Faible	Faible	Faible	Prévoir conduite à suivre dans CCAP, souscrire une DO ou	MOE
	. Sinistres	Faible	Faible	Faible		

En phase d'exploitation :

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts*	Impact sur les délais*	Probabilité*	Mesures de maîtrise ou de réduction**	Pilotage du risque***
Dérive des coûts D'exploitation et/ou des performances des ouvrages		Important	Faible	Moyenne	Démarche de développement durable et en coût global	UPEC
Autre	Évolution technique	Moyen	Faible	Moyenne	Accessibilité	UPEC

IV - COUTS ET SOUTENABILITE DU PROJET

IV.1 - Financement du projet

Part autofinancée	1,1 M€ pour l'achat du bâtiment
Fonds propre Université	1,1 M€
Co-financements	11,6 M€TDC pour les démolition, dépollution et construction
CPER Région Ile de France	8,5 M€
CPER Etat	3,1 M€

IV.2 - Budget globale de l'opération

Postes – phases de l'opération	Coûts en € TTC
Achat du bâtiment	1 100 000,00 €
Coût des diagnostics, études préalables	130 000,00 €
Prestations intellectuelles (AMO, CT, CSPS, CSSI, OPC,)	100 000,00 €
Coût de la Maîtrise d'œuvre (architecte, BET structure, fluides, économiste, environnement, ...)	850 000,00 €
Coût prévisionnel des travaux	8 500 000,00 €
Mobiliers, Audiovisuel, emménagements	730 000,00 €
Concessionnaires	70 000,00 €
Aléas (10% travaux au stade DEX)	850 000,00 €
Révisions études (7% des honoraires)	70 000,00 €
Révisions de prix travaux (4% travaux)	300 000,00 €
Total coût d'investissement TTC TDC	12 700 000,00 €

IV.3 - Déclaration de soutenabilité

L'établissement s'engage à porter le projet dans la durée, y compris en cas d'évolution des coûts. En cas de dépassement budgétaire éventuel, l'Université s'appuiera sur ses fonds propres pour absorber le surcoût.

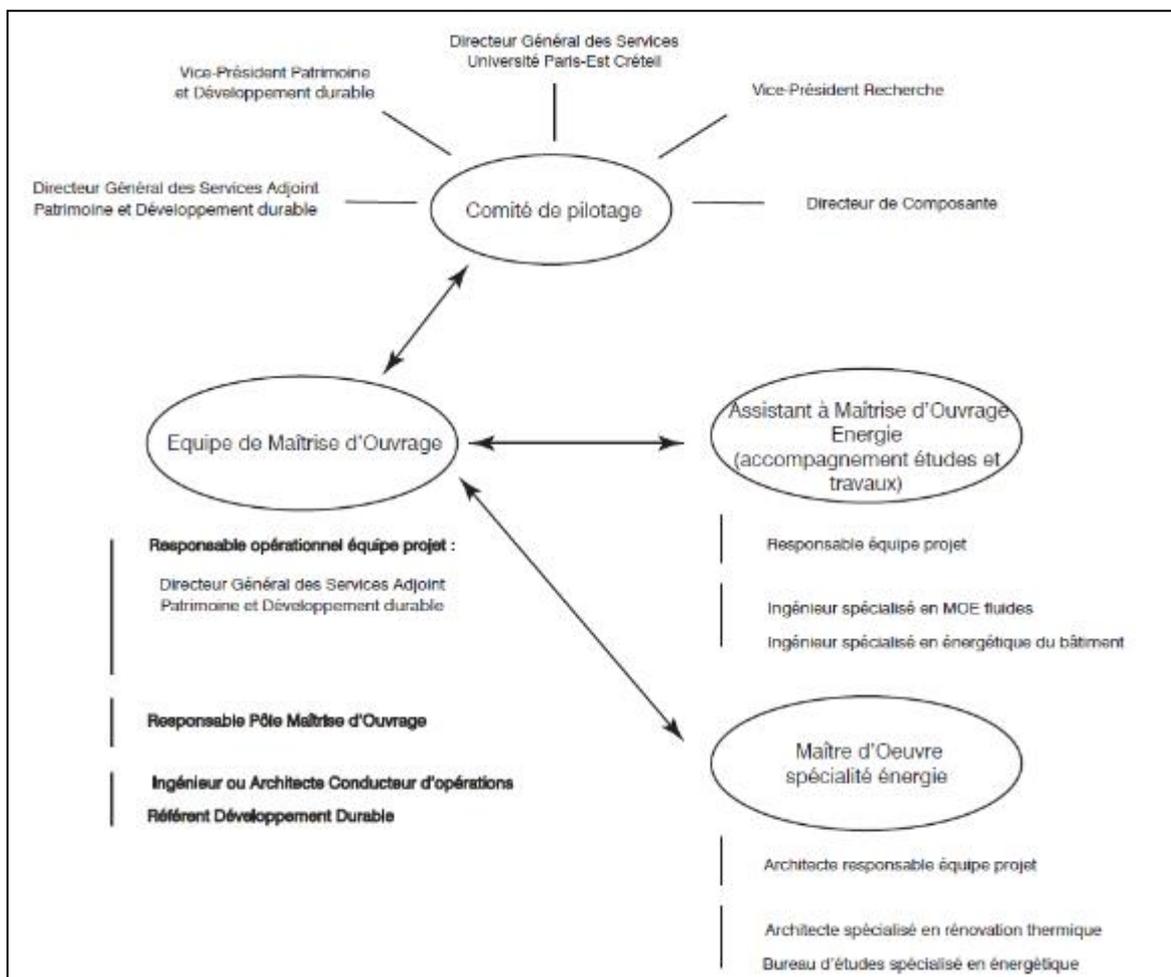
Cette capacité de réajustement témoigne de la priorité stratégique accordée à ce projet.

V - ORGANISATION DE LA CONDUITE DE PROJET

V.1 - Modalités de la conduite de projet

La conduite de projet sera assurée par la Direction du Patrimoine et du Développement Durable de l'UPEC au sein de laquelle se trouve une cellule Maîtrise d'Ouvrage constituée d'un responsable et de trois chargés d'opérations.

L'organisation du projet est présentée sur le schéma suivant :



V.2 - Organisation de la Maîtrise d'Ouvrage

L'équipe Maîtrise d'Ouvrage est structurée de manière à assurer un pilotage rigoureux et transversal de l'opération, depuis les études préalables jusqu'à la mise en service du bâtiment réhabilité. Elle est placée sous la responsabilité de la Direction du Patrimoine de l'établissement porteur du projet, en lien étroit avec la Direction Générale des Services et la Présidence de l'université.

Un chef de projet dédié, intégré à la Direction du Patrimoine et du Développement Durable assure le suivi opérationnel de l'opération. Il coordonne les différentes phases, organise les échanges avec les partenaires (Région, État, collectivité territoriale), supervise les prestataires, et veille au respect du calendrier, du budget et des objectifs de qualité fixés.

Il s'appuie sur une équipe projet intégrant les compétences administratives, techniques, juridiques et financières nécessaires à la bonne conduite de l'opération. Sont également intégré dans l'équipe projet le responsable des services intérieurs du Campus représentant les utilisateurs et le responsable des services Techniques afin de considérer, pendant toutes les phases du projet, l'exploitation et maintenance.

L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO Environnement) intervient en appui stratégique pour la définition des ambitions environnementales du projet, le suivi des performances en phase conception-réalisation et la mise en œuvre des exigences liées au développement durable. Il accompagnera le Maître d'Ouvrage dans la désignation du Maître d'œuvre.

V.3 - Prestations externalisées

L'ensemble des prestations intellectuelles, de travaux ou encore de fournitures courantes et services sera externalisé, aucune prestation en régie n'étant prévue.

La Maîtrise d'œuvre sera désignée conformément à la loi MOP et au Code des Marchés Publics. Le groupement de Maîtrise d'œuvre sera composé d'un Architecte (mandataire) et d'un bureau d'études techniques avec en sous-traitance un pilote de chantier (OPC). Les candidats seront jugés sur leur capacité à répondre aux objectifs environnementaux, acoustiques et de réglementation incendie du projet par des Bureaux d'études spécialisés présentant de sérieuses références.

Le Bureau de Contrôle, les coordonnateurs SPS et SSI seront les titulaires de nos accords cadre.

Les travaux seront réalisés en lots séparés, attribués à l'issue d'un appel d'offres ouvert.

Les travaux de maintenance seront réalisés par les titulaires des accords cadre de l'établissement.

VI - CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION

CALENDRIER PREVISIONNEL	Date de Lancement	Date de finalisation
Études de programmation	Juillet 2024	Mai 2025
Dossier d'Expertise et validation	Mai 2025	Juin 2025
Achat du bâtiment	Juin 2025	Septembre 2025
Etudes préalables	Juin 2025	Septembre 2025
Consultation choix du MOE (MOP)	Juillet 2025	Janvier 2026
Phase Conception (dont PC)	Février 2026	Septembre 2027
Phase Travaux	Octobre 2027	Octobre 2029
Réception	Octobre 2029	Novembre 2029
Mise en service	Novembre 2029	Décembre 2029

- Phase terminée au moment de la dépose du présent Dossier d'Expertise.
- Phase en cours au moment de la dépose du présent Dossier d'Expertise

ANNEXES

Annexe 1

Projet de plan de financement du projet immobilier "Vitry Trapèze"

Montant du projet	2025		2026		2027		2028		2029		2030		Total		Modalités de financement	Total
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP		
I Etudes préalables																
études de programmation															Fonds propres UPEC	1 100 000 €
Achat du bâtiment	1 100 000 €	1 100 000 €													Etat	8 500 000 €
procédure dial.compétitif (le cas échéant)															Région	3 100 000 €
AMO ENV	48 000 €	12 000 €	0 €	21 600 €	0 €	14 400 €										
Diagnostics techniques	132 000 €	132 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €										
Sous-total I	1 280 000 €	1 244 000 €	0 €	21 600 €	0 €	14 400 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 280 000 €	1 280 000 €		
II - Maîtrise d'œuvre																
Maître d'oeuvre	0 €	0 €	504 000 €	126 000 €	0 €	151 200 €	0 €	151 200 €	0 €	35 280 €	0 €	40 320 €	504 000 €	504 000 €		
Bureau d'études	0 €	0 €	384 000 €	96 000 €	0 €	115 200 €	0 €	115 200 €	0 €	26 880 €	0 €	30 720 €	384 000 €	384 000 €		
Bureau de contrôle	0 €	0 €	30 000 €	3 000 €	0 €	6 000 €	0 €	18 000 €	0 €	1 500 €	0 €	1 500 €	30 000 €	30 000 €		
Coordination de sécurité	0 €	0 €	24 000 €	2 400 €	0 €	4 800 €	0 €	14 400 €	0 €	2 400 €	0 €	0 €	24 000 €	24 000 €		
Coordinateur SSI	0 €	0 €	6 000 €	600 €	0 €	1 800 €	0 €	3 000 €	0 €	600 €	0 €	0 €	6 000 €	6 000 €		
Sous-total II	0 €	0 €	948 000 €	228 000 €	0 €	279 000 €	0 €	301 800 €	0 €	66 660 €	0 €	72 540 €	948 000 €	948 000 €		
III - Travaux																
Travaux	0 €	0 €	0 €	0 €	8 640 000 €	432 000 €	0 €	3 024 000 €	0 €	4 752 000 €	0 €	432 000 €	8 640 000 €	8 640 000 €		
Concessionnaires							70 000 €	21 000 €	0 €	49 000 €	0 €	0 €	70 000 €	70 000 €		
Sous-total III	0 €	0 €	0 €	0 €	8 640 000 €	432 000 €	70 000 €	3 045 000 €	0 €	4 801 000 €	0 €	432 000 €	8 710 000 €	8 710 000 €		
IV - Frais divers																
Déménagements									60 000 €	60 000 €			60 000 €	60 000 €		
Mobilier									330 000 €	330 000 €			330 000 €	330 000 €		
Audiovisuel									335 200 €	335 200 €			335 200 €	335 200 €		
Sous-total IV	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	725 200 €	725 200 €	0 €	0 €	725 200 €	725 200 €		
TOTAUX	1 280 000 €	1 244 000 €	948 000 €	249 600 €	8 640 000 €	725 400 €	70 000 €	3 346 800 €	725 200 €	5 592 860 €	0 €	504 540 €	11 663 200 €	11 663 200 €		
Imprévus sur le montant total = 10 %	0 €	0 €	0 €	0 €	51 840 €	51 840 €	259 200 €	259 200 €	725 760 €	725 760 €	0 €	0 €	1 036 800 €	1 036 800 €		
Total général de l'opération	1 280 000 €	1 244 000 €	948 000 €	249 600 €	8 691 840 €	777 240 €	329 200 €	3 606 000 €	1 450 960 €	6 318 620 €	0 €	504 540 €	12 700 000 €	12 700 000 €	Total des financements	12 700 000 €