

CONSEIL D'ADMINISTRATION D'AIX-MARSEILLE UNIVERSITE

DÉLIBÉRATION n°2024/03/12-11-CA

Opération contrat d'avenir 2021-2027 : « Restructuration des espaces intérieurs du bâtiment 5 du site Saint-Charles »

Le **Conseil d'administration**, en sa séance du 12 mars 2024, sous la présidence de M. Eric BERTON, Président de l'Université,

Vu le Code de l'éducation,

Vu les Statuts modifiés d'Aix-Marseille Université,

Vu la circulaire n°2015-146 du 19 août 2015 relative à la procédure d'expertise des opérations immobilières,

Vu le dossier d'expertise relatif au projet de réhabilitation des espaces intérieurs du bâtiment 5 du site Saint-Charles,

Considérant que toute opération inscrite au contrat de plan Etat-Région doit faire l'objet d'une expertise accompagnée d'une délibération du Conseil d'administration en approuvant le contenu,

Après en avoir délibéré,

APPROUVE le contenu du dossier d'expertise, tel qu'annexé à la présente délibération, relatif au projet de réhabilitation des espaces intérieurs du bâtiment 5 du site Saint-Charles dans le cadre du contrat d'avenir 2021-2027.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.

Membres en exercice : 36

Quorum : 18 membres présents et représentés

Présents et représentés : 25 membres présents et 11 membres représentés

Fait à Marseille, le 12 mars 2024

Le Président d'Aix-Marseille Université,

Eric BERTON



2024



**« RESTRUCTURATION DE L'ENSEMBLE DE L'INTERIEUR
DU BATIMENT PRINCIPAL (BAT 5) DU SITE
UNIVERSITAIRE SAINT CHARLES – MARSEILLE »**

DOSSIER D'EXPERTISE

PROGRAMMATION CONTRAT D'AVENIR 2021-2027

Sommaire

Contenu

Propos liminaires.....	2
1. Contexte, objectifs et projet retenu.....	3
1.1. Les faits générateurs de l'opération	3
1.2. La situation actuelle	6
1.3. Le choix du projet	12
2.2. Adéquation du projet aux orientations stratégiques.....	15
2.3. Description technique et fonctionnelle du projet.....	16
2.4. Choix de la procédure	18
2.5. Analyse des risques.....	18
2.6. Coûts et soutenabilité du projet	21
2.7. Organisation de la conduite de projet.....	25
2.8. Planning prévisionnel de l'opération.....	25
Annexes.....	26
Annexe 1 : Délibération du Conseil d'Administration d'AMU	26
Annexe 2 : Tableaux des AE et des CP	27

Propos liminaires

Labélisée initiative d'excellence depuis 2016, Aix-Marseille Université (AMU) est aujourd'hui une université française de recherche intensive de rang international ancrée sur son territoire, reconnue et identifiée. Elle accueille aujourd'hui plus de 80 000 étudiants, 8 000 personnels dont 4 400 enseignants-chercheurs répartis sur 54 sites géographiques et 4 départements de la Région PACA.

AMU propose une offre de formation riche et interdisciplinaire grâce aux 17 composantes qui se partagent 6 grands secteurs disciplinaires. La recherche est également un axe fort de l'établissement, en effet, il regroupe 122 structures de recherche dont 9 fédérations de renommée internationale et une cinquantaine de plateformes technologiques.

Le développement de la culture scientifique et de l'innovation est au cœur des préoccupations de l'établissement qui accueille, depuis 2018, la Cité de l'Innovation et des Savoirs d'Aix-Marseille (CISAM) véritable espace de créativité entrepreneuriale à l'échelle du territoire métropolitain.

La stratégie immobilière de l'université s'appuie sur l'élaboration de Schémas Directeurs immobiliers fonctionnels, disciplinaires et/ou géographiques. L'opération présentée dans la présente expertise est une opération issue du Schéma Directeur Sciences et technologie réalisé en 2014 et inscrite au SPSI. Cette opération s'inscrit en continuité avec l'opération des façades du bâtiment 5 financée dans le cadre du plan de relance de l'Etat.



1. Contexte, objectifs et projet retenu

1.1. Les faits générateurs de l'opération

1.1.1. Contexte réglementaire

Dans une démarche d'accompagnement à l'autonomie des établissements, la procédure d'expertise des opérations immobilières est destinée à permettre à l'État (Ministère en charge de l'enseignement supérieur, Préfets de région et Recteurs d'académie) de vérifier la cohérence des projets immobiliers avec les différents cadres stratégiques existants de l'enseignement supérieur (StraNES ; SRESRI ; Politiques de site) et avec la politique immobilière de l'État (SPSI et SDIR). Cette procédure permet également à l'Etat de s'assurer de la faisabilité technique et financière des projets immobiliers.

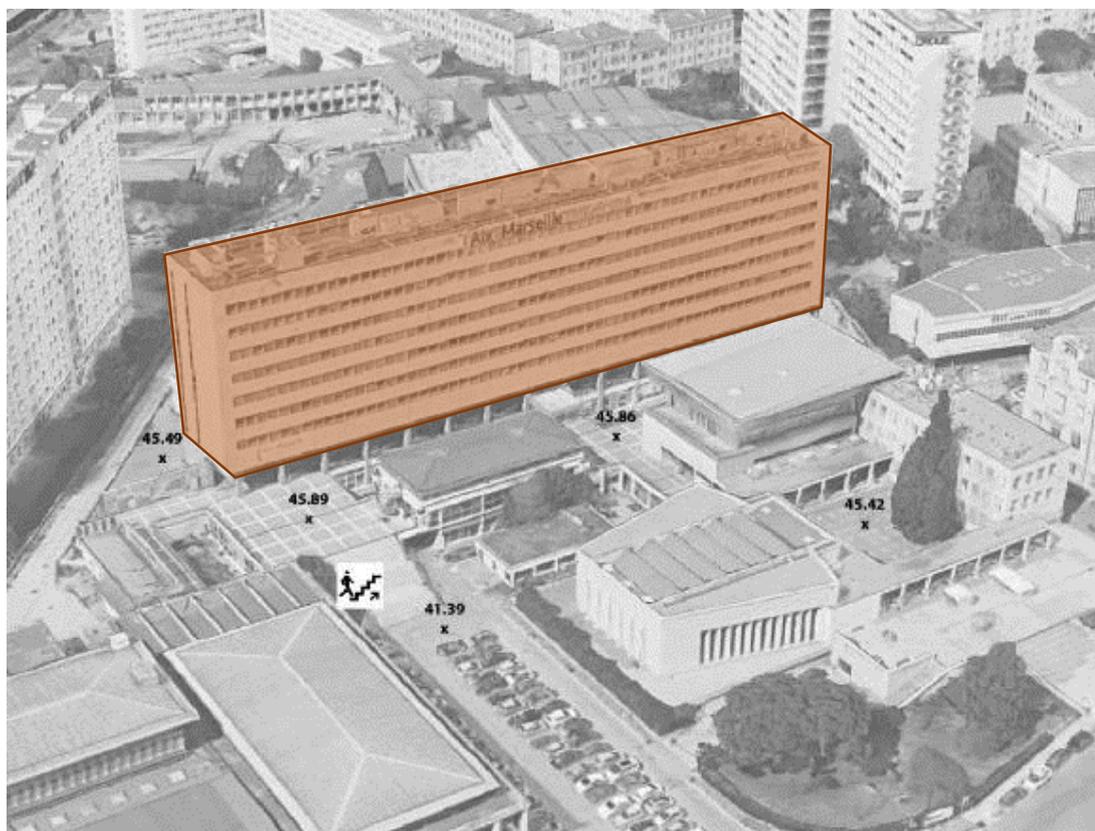
L'élaboration du dossier d'expertise/labellisation par l'établissement, porteur du projet, lui offre l'opportunité de s'impliquer pleinement dans la définition de l'opération après avoir évalué ses besoins et défini ses objectifs en cohérence avec sa stratégie scientifique, pédagogique ou de vie étudiante. Elle a également pour objet de lui permettre de s'assurer de la soutenabilité, pour son budget, des dépenses liées à l'opération (dépenses d'investissement et charges de fonctionnement récurrentes).

Le présent document constitue le dossier d'expertise du projet dénommé « **Restructuration de l'ensemble de l'intérieur du bâtiment principal (bât 5) du site universitaire Saint-Charles - Marseille** ». Cette opération est inscrite au Contrat d'Avenir 2021-2027 pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA).

Ce document a reçu l'approbation du Conseil d'Administration d'Aix-Marseille Université (Cf. *Annexe 1*). Il est adressé pour instruction au Recteur d'Académie qui le transmettra avec son avis au Préfet de Région pour une décision d'agrément ; ce dossier ne relevant pas de l'opération Campus.

Il est également demandé au Préfet de Région de confier la maîtrise d'ouvrage de l'opération à AMU en vertu de l'article L762-2 du Code de l'Education.

Vue 3D du campus Saint-Charles – vue bâtiment 5 (source : Google Earth)



1.1.2. Stratégies de l'Etat

La stratégie de l'Etat en matière d'enseignement supérieur (StraNES)¹, telle que décrite dans le rapport « Pour une société apprenante » publié en septembre 2015 se décline en 5 axes :

- 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 XXIe siècle ;
- Répondre aux aspirations de la jeunesse.

Dans ce rapport, il est également mis en avant 3 leviers :

- Dessiner un nouveau paysage pour l'enseignement supérieur ;
- Ecouter et soutenir les femmes et les hommes qui y travaillent ;
- Répondre aux aspirations de la jeunesse.

L'ensemble de ces axes et leviers sont eux-mêmes déclinés en une série de 40 propositions opérationnelles qui constituent un plan d'action global pour l'enseignement supérieur.

1.1.3. Stratégies locales

La stratégie régionale en matière d'enseignement supérieur, telle que décrite dans le Schéma Régional d'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation (SRESRI) révisé en 2014 pour la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA), se décline en 2 axes :

- Placer l'enseignement supérieur et la recherche au cœur du développement économique et social régional ;
- Inscrire l'enseignement supérieur et la recherche au cœur des territoires.

Conformément à cette stratégie, le volet pour l'enseignement supérieur et la recherche du Contrat d'Avenir 2021-2027 de la région PACA entend permettre de relever plusieurs défis d'importance :

- Contribuer à la réussite des étudiants sur l'ensemble du territoire régional ;
- Conforter le niveau d'excellence de la recherche à l'échelle nationale et internationale ;
- Soutenir l'innovation, levier de compétitivité de l'économie régionale.

Le Contrat d'Avenir 2021-2027 permet de fixer les axes d'intervention et les priorités telles que définies par l'Etat, à savoir :

- **Concevoir des campus durables au service de la transition environnementale ;**
- Contribuer à la transition numérique, vecteur d'un lien renforcé entre formation et emploi dans les territoires ;
- Renforcer la santé, une priorité transversale ;
- Développer l'innovation, un levier de la cohésion territoriale.

1.1.4. Stratégie d'Aix Marseille Université

Le projet d'établissement d'Aix-Marseille Université repose sur des axes stratégiques majeurs qui visent à soutenir la recherche scientifique, l'innovation, la valorisation des savoirs, à proposer une offre de formation claire, pluridisciplinaire et ouverte sur le monde socio-économique ainsi qu'à favoriser le rayonnement de l'établissement à l'international.

- **Offrir une amélioration des conditions d'accueil des étudiants, des enseignants, chercheurs et personnels :**
 - # Engagement sans ambiguïté d'AMU, dans la transition environnementale pour être une université responsable où bien-vivre ensemble est une priorité ;
 - # Aménagement de campus modernes et adaptés aux besoins des étudiants, enseignants, enseignants-chercheurs et personnels grâce au double levier des soutiens financiers partenariaux et de la dévolution du patrimoine ;

¹ La stratégie nationale de l'enseignement supérieur est une disposition mise en place par la loi du 22 juillet 2013. Elle est notamment régie par l'Article L. 123-1 du Code de l'Education qui prévoit une révision de la StraNES tous les cinq ans.

- # Émergence sur chaque site d'une vie de campus dynamique solidaire et sportive ;
 - # Renforcement du sentiment d'appartenance.
- **Être audacieuse et unie nonobstant sa taille :**
 - # En intensifiant plus encore son capital recherche par le renforcement des liens entre formation et recherche (instituts d'établissement), le développement de l'interdisciplinarité, des coopérations nationales et internationales etc ...
 - # En innovant par l'affirmation et la valorisation des structures en place, tels que la cité de l'innovation et des savoirs (CISAM), les pôles d'innovation territoriaux (PIT), A*Midex et les nouveaux instituts d'établissement.
 - **Transmettre, au travers d'une nouvelle offre de formation, une richesse interdisciplinaire :**
 - # Renforcée par l'interdisciplinarité, des liens accrus avec la recherche, la modernisation des pratiques et l'ouverture internationale ;
 - # Complétée par la formation professionnelle continue, des cours interactifs en ligne ouverts à tout public, des outils web spécifiques (atelier des métiers) ...
 - # Orientée pour développer l'esprit d'entreprendre et la créativité ;
 - # Imprégnée de culture à la portée de tous.
 - **S'ouvrir au territoire et au monde :**
 - # Par les très nombreux partenariats tissés sur le territoire qui rapprochent indiscutablement le monde universitaire et le monde socio-économique ;
 - # Au travers d'une politique internationale ambitieuse orientée vers l'espace méditerranéen ;
 - # Au sein de l'université civique européenne CIVIS ou de l'institut d'études avancées IMéRA ;
 - # Autour de moments fédérateurs de la communauté universitaire ouverts sur la cité et accueillis chez de nombreux partenaires.

Parmi ses axes, figure la stratégie immobilière et patrimoniale d'AMU, plus précisément décrite dans le Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière (SPSI) 2017-2022, stratégie qui sera reconduite dans ces grandes orientations sur la période 2023-2027 (SPSI en cours d'élaboration) en réponse aux enjeux de formation, de recherche, de transition écologique et de soutenabilité de l'établissement.

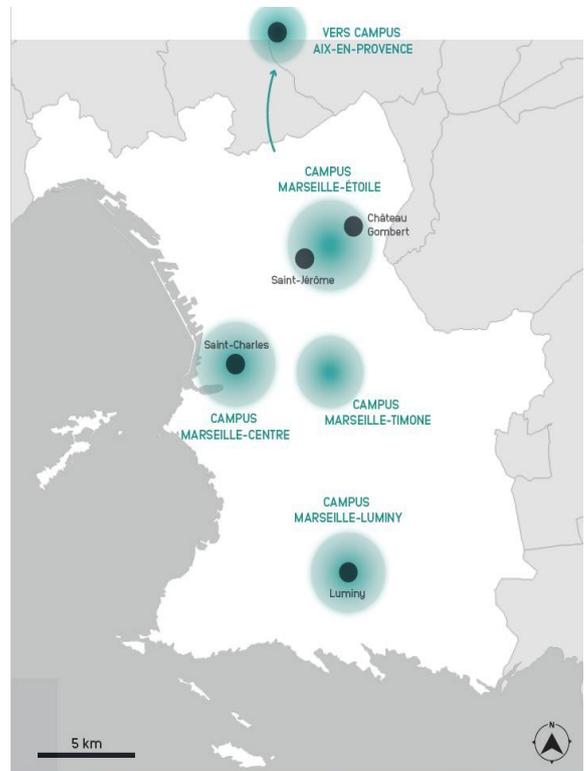
1.2. La situation actuelle

1.2.1. Panorama de l'existant

1.2.1.1 Contexte général du site

Situé dans le 3^e arrondissement de Marseille, à proximité de la gare centrale, le site universitaire Saint-Charles est un des pôles scientifiques majeurs de la métropole marseillaise. Profitant d'une desserte privilégiée en transport en communs (trains, métro, bus), il dispense une grande variété de formations scientifiques et accueille de nombreux laboratoires de recherche. Il accueille aujourd'hui en majorité la Faculté des Sciences de l'Université d'Aix-Marseille, il est notamment le siège de la Direction de l'UFR. D'autres acteurs d'Aix-Marseille Université s'y déploient également, à l'instar de la Faculté des Arts, Lettres, Langues et Sciences Humaines (ALLSH), l'OSU Pythéas et de plusieurs services communs ou centraux (DRH, SIUMPPS...).

Saint-Charles regroupe aujourd'hui environ 6 100 étudiants, 250 personnels administratifs et techniques et plus de 1 030 enseignants chercheurs et chercheurs. La Faculté des Sciences et l'OSU Pythéas représentent 96% des étudiants du site tandis que 4% des étudiants sont rattachés à la composante ALLSH. Saint-Charles est l'un des campus reconnus pour son importante activité de recherche en Sciences qui fédère 17 structures de recherche.



Le campus Saint-Charles s'inscrit dans le tissu urbain dense constitué de plusieurs constructions de grande hauteur, de l'habitat collectif et des équipements publics dont des établissements d'enseignement primaire et secondaire. Il se situe dans le secteur de la Porte d'Aix.

Le site bénéficie d'une bonne desserte routière et autoroutière, avec la proximité des autoroutes A7 et A55. La gare SNCF et la gare routière, situées à proximité immédiate offrent une excellente accessibilité départementale, régionale et nationale. Enfin, de nombreux transports en commun desservent le site : plusieurs arrêts de métro sont notamment accessibles en moins de 5 à 10 minutes.

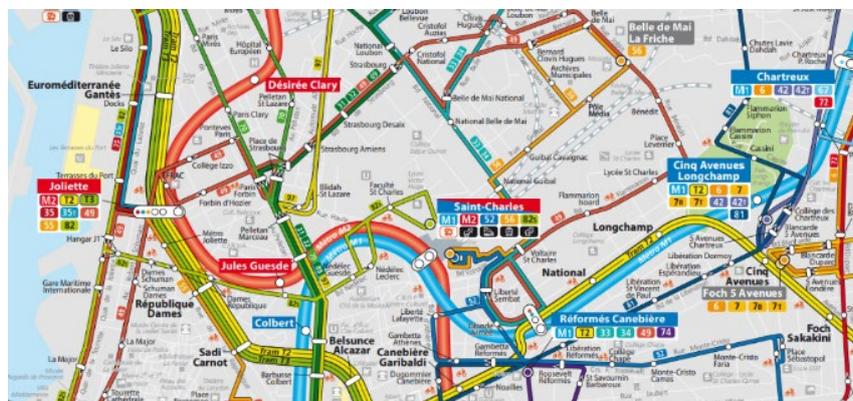


Figure 1 : Plan du réseau de transport en commun de Marseille

1.2.1.2. Contexte historique et batimentaire

1.2.1.2.1. Contexte historique

En 1885, un rapport insiste à nouveau sur la nécessité de la création d'une université à Marseille. Le rapport est approuvé par délibération du conseil municipal, le 29 décembre de la même année. L'ancien terrain du cimetière de Saint-Charles est retenu pour l'implantation de la Faculté des Sciences. Les travaux sont finalisés entre 1922 et 1923. La Faculté des Sciences emménage dans les nouveaux locaux à la rentrée 1923.

Initialement installé dans des bâtiments propriété de la Ville de Marseille (bâtiments 7, 8, 9) construits entre 1911 et 1914 par Victor-Auguste BLAVETTE, architecte en chef des bâtiments civils et palais nationaux, le campus Saint-Charles s'est développé par agrandissements successifs dans les années 50-60 à l'ouest et au nord des bâtiments historiques : les bâtiments administratifs et d'enseignement élevés autour d'un patio central, un grand amphithéâtre, une bibliothèque universitaire dessinée par Fernand POUILLON et l'immense bâtiment 5 ont complété l'espace universitaire en 1968.

Cette première étape de construction sera poursuivie par la construction de 10 bâtiments entre les années 1950 et 1993 pour répondre à la croissance universitaire.



Figure 2: Vues aériennes du Campus Saint-Charles aujourd'hui (gauche) et en 1955 (droite)

1.2.1.2.2. Contexte bâimentaire

Le site est composé de 19 bâtiments représentant environ 61 000 m² SDP sur 52 100 m² de surface foncière. Il accueille plusieurs équipements : un gymnase pour les activités sportives et les loisirs, une cité de logements et un restaurant universitaire rattachés au CROUS, une cafétéria, une bibliothèque universitaire...

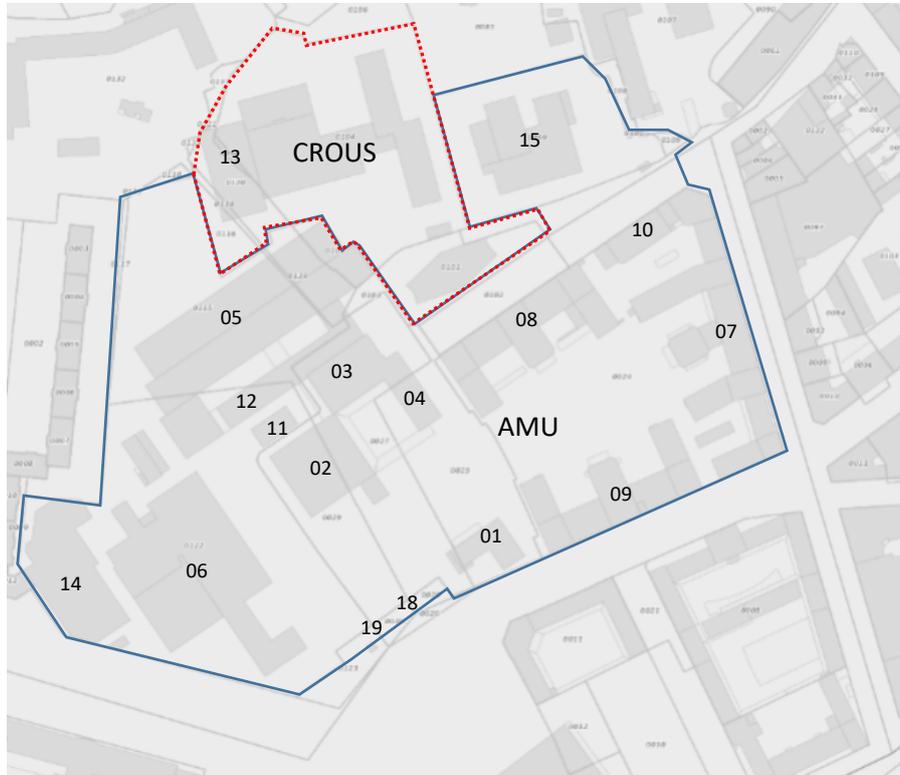


Figure 3 : Organisation des bâtiments sur le site Saint-Charles

Le site présente une organisation fonctionnelle assez disparate, même si l'on retrouve une organisation avec :

- Une concentration des activités d'enseignement et d'administration dans les bâtiments 1, 2, 3, 4, 5, 6, 12, 14, 15 ;
- Une concentration des activités vie de campus, la bibliothèque, cafétéria dans les bâtiments 6, 11 ;
- Une concentration des activités sportives à l'arrière du site dans le bâtiment 13 ;
- Une concentration des activités de recherche dans les bâtiments 7, 8, 9, 10.

Cependant, ce site manque aujourd'hui de lisibilité et de qualité des espaces intérieurs et extérieurs. Les cheminements piétons sont « inégaux et marqués par une trame incomplète de trottoirs » (schéma directeur). Les flux piétons sont principalement situés sur la chaussée en raison de l'étroitesse des trottoirs et du maillage insuffisant des cheminements. Plusieurs zones conflictuelles sont identifiées en raison du stationnement gênant.

1.2.1.2. Le contexte foncier et réglementaire

1.2.1.2.1. Le contexte réglementaire

Le site Saint-Charles est situé en zone classée UQM1. Ce zonage correspond aux zones principalement dédiées au développement et au fonctionnement d'équipements. En zone UQM1, ni les commerces ni les hébergements ne sont admis. Dans le cadre d'une réhabilitation, le règlement n'est pas contraignant concernant le traitement des espaces libres, à condition de ne pas dégrader leur qualité. Une attention particulière sera portée à la conservation des éventuels arbres existants et la valorisation des espaces libres aux abords ou entre les constructions (patios).

Article	Contrainte ou exigence spécifique au regard de l'opération
Article 1 – Construction nouvelle et affectation des sols	Sont autorisés sans condition les équipements d'intérêt collectif et services publics, les centre de congrès et d'exposition, les installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone.
Article 2 – Evolution des constructions existantes	Les travaux sur une construction légale existante créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol sont autorisés.
Article 4 – Emprise au sol des constructions	Non réglementé.

Le site est exposé que faiblement aux risques retrait et gonflement des argiles. De même, les risques technologiques sont sans conséquences majeures.

Ce projet concernant l'intérieur de l'édifice fera l'objet en termes d'instruction exclusivement d'une Autorisation de Travaux.

1.2.1.2.2. *Le contexte foncier*

Le site Saint-Charles est implanté sur un parcellaire fragmenté. Il est aujourd'hui dans le périmètre du parc dévolu, avec notamment le transfert d'un bail emphytéotique au profit de l'Etat à AMU.

Le bâtiment 5 se situe sur les parcelles cadastrales : 812 D 27, 812 B 103, 812 B 105, 812 H 115, 812 H 119, 812 H 122 et 812 H 134



1.2.1.3. *Analyse des effectifs du site*

Le campus Saint-Charles totalise aujourd'hui 1 400 personnels (enseignants, chercheurs, personnels administratifs et techniques) et environ 6 000 étudiants pouvant être présents en simultanée sur le site.

Nature des usagers du site Saint-Charles	Effectifs
Enseignants – Enseignants/chercheurs - Chercheurs	1 100
Personnels administratifs et techniques	300
Etudiants	6 100
TOTAL	7 500

Concernant le bâtiment 5, il représente 41 % de ces effectifs globaux et totalise 3 084 effectifs dont 160 personnels enseignants-chercheurs et administratifs et environ 2 900 étudiants pouvant être présents en simultanée sur le site.

Nature des usagers du bâtiment 5	Effectifs
Enseignants – Enseignants/chercheurs - Chercheurs	8
Personnels administratifs et techniques	150
Etudiants*	2 926
TOTAL	3 084

* le nombre d'étudiants correspond à la capacité effective des espaces d'enseignement dans le bâtiment 5 (amphis, TD, TP) c'est-à-dire le potentiel étudiant dans le bâtiment 5 en simultanée.

1.2.2. Fonctionnement et dysfonctionnements des locaux actuels

Les bâtiments de Saint-Charles, construits majoritairement entre les années 50-90, sont aujourd'hui par bien des aspects devenus obsolètes et insatisfaisants. Ils nécessitent des travaux de réhabilitation, de rénovation et d'adaptation importants permettant de répondre aux nouvelles modalités de travail, aux transformations pédagogiques et aux besoins de vie de campus en respect des normes sécuritaires et réglementaires.

Depuis ces dernières années, certaines opérations ont toutefois permis d'apporter du confort et de la qualité aux bâtiments du site :

- L'opération de réhabilitation complète du bâtiment 14 « Turbulence » permettant la création d'un pôle dédié aux Arts du Cinéma sur le site ;
- L'opération de restructuration d'une partie des espaces des bâtiments 5,7,8 ;
- L'opération de reprise de l'enveloppe thermique du bâtiment 5 aujourd'hui réceptionnée qui a permis de réduire une part importante des désordres thermiques au sein de celui-ci.
Les façades Nord, Est, Ouest ont été isolées par l'extérieur et la façade Sud a bénéficié d'une isolation par l'intérieur. Les menuiseries ont été remplacées et des casquettes ont été installées en façade Sud.

Concernant l'intérieur du bâtiment 5, les espaces sont globalement vétustes et aujourd'hui inadaptés aux besoins tertiaires et d'enseignement (revêtements des sols et peintures vieillissants, équipements obsolètes, cloisonnement inadapté...) à l'exception de quelques zones fraîchement rénovées.

De plus, les flux et la circulation au sein du bâtiment est complexe et manque de lisibilité. Un sentiment renforcé par un manque d'organisation des espaces intérieurs. Le contrôle d'accès est également insatisfaisant et non généralisé ce qui entraîne des problématiques de vol ou de vandalisme.

Cet IGH présente aussi des non-conformités vis-à-vis de sa réglementation sécurité/accessibilité... du fait notamment de sa date de construction

A l'exception des zones rénovées, de la distribution et des terminaux de chauffage ainsi que de la ventilation remplacée à neuf récemment, toutes les autres installations techniques sont vieillissantes voire vétustes.

1.2.3. Présentation de l'opération

1.2.3.1. Périmètre de l'opération

L'opération, objet de l'expertise, ambitionne la restructuration de l'ensemble de l'intérieur du bâtiment 5 du campus Saint-Charles. Elle s'inscrit dans la continuité des travaux engagés sur l'enveloppe de ce dernier et prévoit la réhabilitation de ses locaux d'enseignement et administratifs édifiés par l'architecte René EGGER en 1968.

Ce bâtiment, par sa modénature et son omniprésence, constitue un élément marquant du paysage du site universitaire et plus largement du quartier Saint-Charles. Immeuble de Grande Hauteur (IGH) de 12 niveaux, il représente environ 19 000 m² SHON.

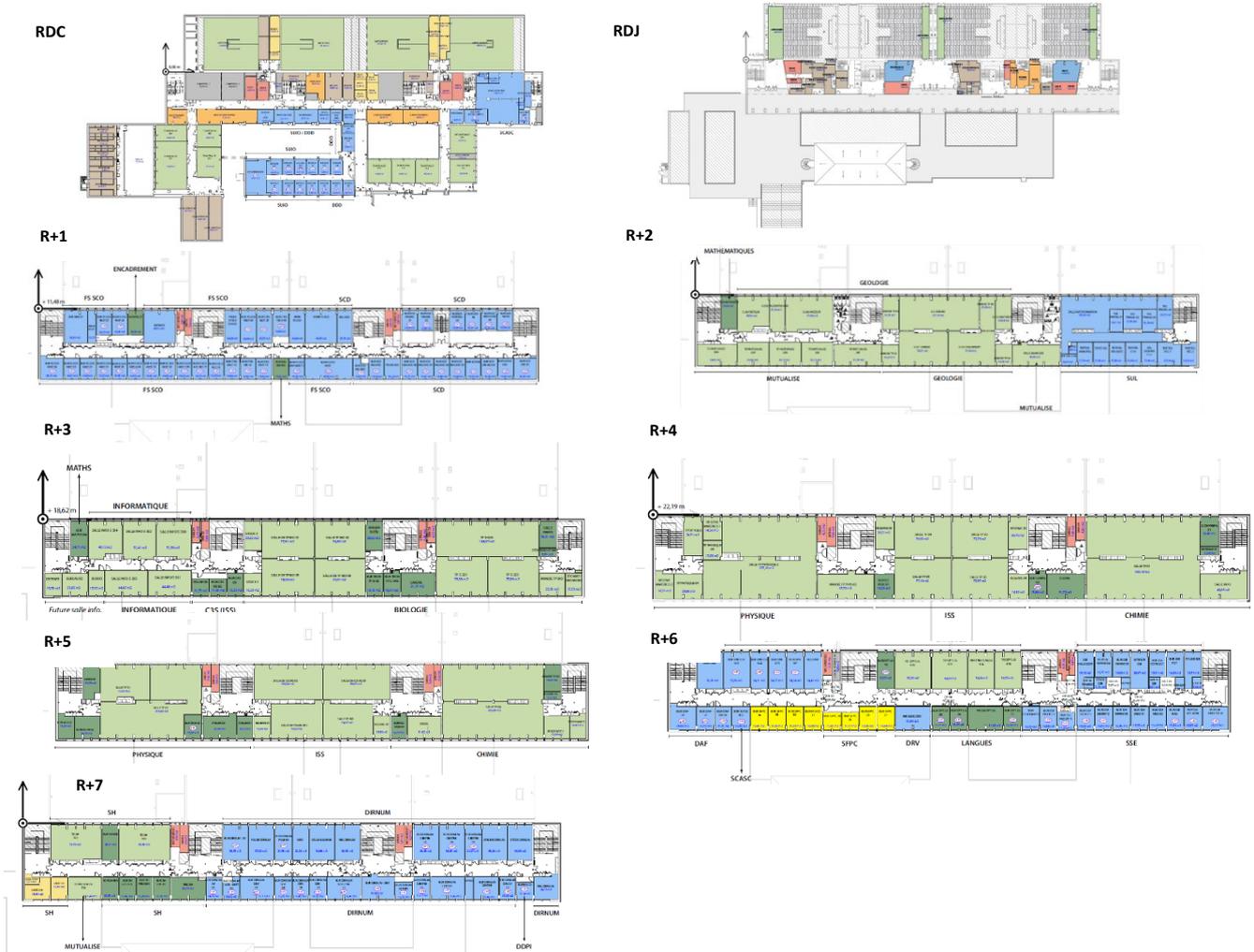
SHOB	SHON	SDP	SUB	SUN
23 065	18 854	17 778	15 259	3 251

1.2.3.2. Présentation des entités du bâtiment 5

Le bâtiment 5 est principalement occupé par des services administratifs et des espaces d'enseignement (TP, TD) :

- Parmi les services administratifs, on retrouve des directions centrales et services communs d'AMU (DAF, DDD, DIRNUM, DRV, SCASC, SSE, SCD, DEVE, SUIO...) qui occupent majoritairement les niveaux inférieurs et supérieurs du bâtiment 5.
- Parmi les espaces d'enseignement, le bâtiment 5 accueille des salles TD localisées en RDJ et des salles de TP en niveaux intermédiaires dont les thématiques de formation sont orientées autour des sciences chimiques, biologiques, physiques et géologiques.

Le bâtiment héberge également la scolarité de la Faculté des Sciences qui est également gestionnaire du site Saint-Charles.



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

Sans la réalisation du projet dans les prochaines années, Aix-Marseille Université sera inévitablement contrainte de réaliser les travaux d'adaptation et de redimensionnement des espaces pour subvenir à minima aux besoins de modernité et de développement des services et des étudiants accueillis au sein du bâtiment 5 ainsi que les travaux de mises en conformité.

En effet, les espaces pédagogiques seront complètement désuets et inadaptés aux nouvelles pratiques d'enseignement. Des travaux d'adaptation seront nécessaires pour accueillir confortablement et réglementairement les étudiants dans les salles d'enseignement. De même, les espaces de travail administratifs ne seront plus cohérents aux nouvelles pratiques (télétravail...) et ne respecteront pas la circulaire surface et les nouvelles normes de dimensionnement en vigueur.

Les travaux se feront au cas par cas, au gré des besoins ou des urgences (projets lauréats AAP, effets d'une nouvelle crise sanitaire...) dans des conditions contraintes alors même que de nombreux espaces ne réunissent pas aujourd'hui toutes les conditions de sécurité. Ces travaux ponctuels et discontinus se révéleront in fine onéreux et impactants pour les usagers sans pour autant parvenir à améliorer la fonctionnalité et la sécurité des espaces.

1.2.5 Tableau de synthèse (situation sans projet)

Le tableau de synthèse ci-dessous fait un état des lieux des effectifs et des surfaces concernés par l'opération en présentant la situation actuelle et projetée si l'opération n'était pas réalisée sur le bâtiment 5.

Sont considérés dans ce tableau :

- Les effectifs et surfaces administratifs et techniques rattachés au bâtiment 5,
- Les effectifs et surfaces de recherche,
- Les effectifs étudiants* et surfaces d'enseignement CM, TD et TP,
- Les surfaces dédiées aux services techniques et support logistique.

Les surfaces indiquées sont exprimées en surface utile (SU). Elles intègrent l'ensemble des surfaces actuellement occupées par les services communs, directions centrales, services techniques et de composante.

Paramètres	Catégories	Situation existante	Situation projetée (sans projet)
Usagers	Administratifs et techniques	125	127
	Enseignants-chercheurs, doctos, post-doctos	8	10
	Etudiants*	6 100	6 500
Surfaces (en SU)	Administration	3 500	3 500
	Enseignement	6 700	6 700
	Technique et logistique (dont sanitaires et logement de fonction)	876	876
	Recherche	159	159
	Vie étudiante	278	278

*Les effectifs étudiants indiqués dans ce tableau correspondent au potentiel d'étudiants pouvant recevoir des cours dans le bâtiment 5

Sans projet, les effectifs administratifs et techniques évolueront de manière constante entre départs potentiels et arrivées de nouveaux agents. En revanche, les effectifs étudiants continueront à travailler au sein d'espaces de formation inadaptés.

Sans projet, les surfaces allouées actuellement aux services et à l'enseignement ne feront pas l'objet d'une optimisation. La configuration restera inchangée impliquant des adaptations et des travaux dans les années à venir.

1.3 Le choix du projet

2.1.1 Objectifs fonctionnels

Le projet de restructuration des espaces intérieurs du bâtiment 5 vise à :

- ➔ Moderniser, sécuriser des salles de TP actuellement dispersées sur le site afin de créer des plateformes innovantes dédiées aux travaux pratiques (physique, chimie, biologie et géologie) ;
- ➔ Adapter les locaux d'enseignement aux besoins pédagogiques par la création, notamment, de salles d'enseignement de 40 places.
- ➔ Aménager des espaces d'accompagnement autour des pôles de travaux pratiques, tels que des salles informatiques, des salles de travail de groupe en accès libre permettant aux étudiants de travailler dans des lieux formels et informels dont on sait aujourd'hui qu'ils participent à l'apprentissage et à l'échange des savoirs mais aussi des espaces de vie pour les étudiants et d'accueil pour les enseignants des autres campus venant faire cours sur le site Saint Charles ;

- ➔ Multiplier les possibilités d'usages des espaces d'enseignement pour répondre aux exigences pédagogiques et technologiques modernes particulièrement en mettant à disposition des enseignants comme des élèves des dispositifs numériques performants servant de support aux travaux en coopération et à l'innovation pédagogique requise aujourd'hui à l'université ;
- ➔ Regrouper et organiser le maximum d'espaces tertiaires dans les blocs des étages supérieurs du bâtiment 5 afin de rationaliser leur répartition au sein du bâtiment mais aussi pour regrouper, autant que possible, d'autres implantations tertiaires plus diffuses sur le campus. Outre les rationalisations surfaciques obtenues, ce regroupement permettra de créer des conditions de collaboration et de vie dynamiques pour les personnels ;
- ➔ Moderniser les espaces tertiaires, après l'amélioration incontestable de leur confort thermique et d'éclairage obtenue avec la rénovation thermique du bâtiment ;
- ➔ Améliorer le confort d'usage en appliquant, selon les besoins, les principes des nouveaux modèles d'aménagement des espaces tertiaires :
 - Favorisant la fluidité des échanges, le gain de place, la luminosité
 - Multipliant les espaces collaboratifs favorables à la transversalité
 - Diversifiant les espaces pour qu'ils s'adaptent aux métiers et aux différentes activités d'une journée ;
 - Offrant plusieurs postures de travail à 1 même personnel : poste de travail individuel, salles de travail de 2 à 4 personnes, bulles, boxes, salles de réunions...
 - Tenant compte des effets du télétravail et du nomadisme ;
- ➔ Consentir un effort sur le choix de l'équipement mobilier qui participera pleinement à la réussite et à l'appropriation des nouveaux espaces de travail.

2.1.2 Objectifs architecturaux

Le projet porte essentiellement sur la réorganisation intérieure et fonctionnelle du bâtiment 5 compte tenu des travaux de reprise de l'enveloppe déjà réalisés sur l'édifice.

2.1.3 Objectifs règlementaires

La réhabilitation du bâtiment 5 va concourir au renforcement du confort et de la sécurité des usagers en agissant concomitamment sur :

- **La qualité ergonomique des espaces** : via l'application de la nouvelle circulaire surfaces.
- **Le confort acoustique** : mise en place de dalles de désolidarisation et de panneaux acoustiques dans les laboratoires bruyants ou créant des vibrations pour améliorer les conditions de travail des usagers. Des dalles acoustiques pourront également être mises en place en plafond des espaces de bureaux.
- **La mise aux normes des installations et des circulations** afin de répondre à la réglementation et à la sécurité des utilisateurs.
- **Le confort visuel** : prise en compte de l'orientation des pièces pour la disposition des bureaux (privilégier la façade sud comme actuellement) afin de profiter de la lumière naturelle, avec des stores intérieurs toute longueur pour limiter l'éblouissement.
- **L'accessibilité** : remise en conformité PMR et le développement des contrôles d'accès adaptés aux futurs espaces.

Les solutions d'aménagement proposées dans le cadre de la programmation devront répondre à la réglementation IGH ou en cas d'impossibilité avérée, être le moins dérogatoires possibles. Pour aller dans le sens de la conformité IGH, les éléments ci-dessous seront pris en compte avec attention :

- Les pistes d'amélioration seront réfléchies à l'échelle d'un compartiment ;
- Les circulations protégées seront maintenues ;
- Les salles de TP seront mises en conformité ;
- Les salles de chimie seront préférentiellement maintenues en place ;
- Les sas manquants des compartiments seront proposés ;

- Les dispositifs SSI récemment remis à neuf seront conservés : SSI réceptionné en 2020 + détecteurs d'incendie + RIA et colonnes sèches ;

2.1.4 Objectifs énergétiques et environnementaux

En complément du traitement de l'enveloppe thermique, le projet apportera ponctuellement des améliorations portant sur :

- La mise en place d'installations CVC en cohérence avec les travaux de rénovation programmés et les besoins des utilisateurs,
- Un soin particulier aux revêtements intérieurs ne rejetant pas de COV en cohérence avec les obligations IGH

2.1.5 Objectifs exploitation / maintenance

Les objectifs en matière d'exploitation et de maintenance seront les suivants :

- Utiliser des matériaux et équipements simples à entretenir et ne nécessitant qu'une maintenance limitée. Pour cela, il s'agira de privilégier des solutions techniques fiables et reconnues tout en restreignant les interventions de l'utilisateur.
- Proposer des choix constructifs facilitant l'accès pour l'entretien et la maintenance de l'ouvrage. L'accessibilité aisée des éléments techniques, l'interchangeabilité, la standardisation et la démontabilité des éléments ou équipements nécessitant un entretien, sont autant de facteurs à prendre en compte.
- Intégrer dès la conception des modalités de remplacement des équipements en veillant à limiter le nombre de composants, qu'il s'agisse de revêtements d'éléments de second œuvre ou d'appareils terminaux. Cette démarche devra permettre d'assurer un approvisionnement en composants sans difficulté (voire sans trop de délais) ou de procéder à des échanges standards de composants.
- Etablir de la cohérence avec les équipements existants.
- Faire des choix architecturaux permettant de réduire les charges de fonctionnement.

2.1.6 Données juridiques

Sans objet

2.2 Adéquation du projet aux orientations stratégiques

2.2.1 Cohérence avec les stratégies de l'Etat

En France, depuis le début des années 2000, l'Etat cherche, à travers la Politique Immobilière d'Etat (PIE), à professionnaliser, rationaliser et optimiser la gestion de son patrimoine immobilier. Or, comme le rappelle la circulaire du Premier Ministre en date du 19 septembre 2016, les opérateurs sont invités à participer à cet « effort commun » à travers l'élaboration des Schémas Pluriannuels de Stratégie Immobilière (SPSI).

Au niveau d'AMU, le SPSI pour la période 2017-2022, a été validé par le MESR et les services techniques immobiliers de l'Etat (RPIE, DIE...). Ce document, aujourd'hui en cours d'actualisation, s'articule autour des différents Schémas Directeurs Immobiliers (SDI) dont s'est dotée Aix-Marseille Université depuis sa fusion en 2012. La stratégie patrimoniale est pilotée grâce au Comité d'Orientation de la Politique PATrimoniale (COPPAT) qui est chargé de faire la synthèse entre les objectifs de la PIE et le projet d'établissement. Ce système a été mis en place par la direction d'AMU lors de sa fusion. Il est destiné à permettre à l'université de prendre en compte les spécificités et les exigences de ces domaines très différents que sont la gestion immobilière et l'enseignement ou la recherche tout en assurant une cohérence entre les divers projets portés par l'établissement.

Ainsi, comme en témoigne le tableau ci-dessous, la présente opération s'inscrit pleinement dans les axes stratégiques de la PIE qui ont, notamment, servi de base aux groupes de travail sur l'élaboration des Schémas Directeurs Immobiliers Régionaux (SDIR).

Les axes stratégiques de la PIE*	Les thématiques de la PIE*
Moderniser le parc et améliorer sa performance énergétique	<ul style="list-style-type: none">• Adaptabilité et flexibilité des bâtiments• Respect des normes d'accessibilité et de performance énergétique et environnementale du parc
Rationaliser et optimiser la gestion immobilière	<ul style="list-style-type: none">• Réduction des surfaces occupées• Maitrise de la dépense immobilière

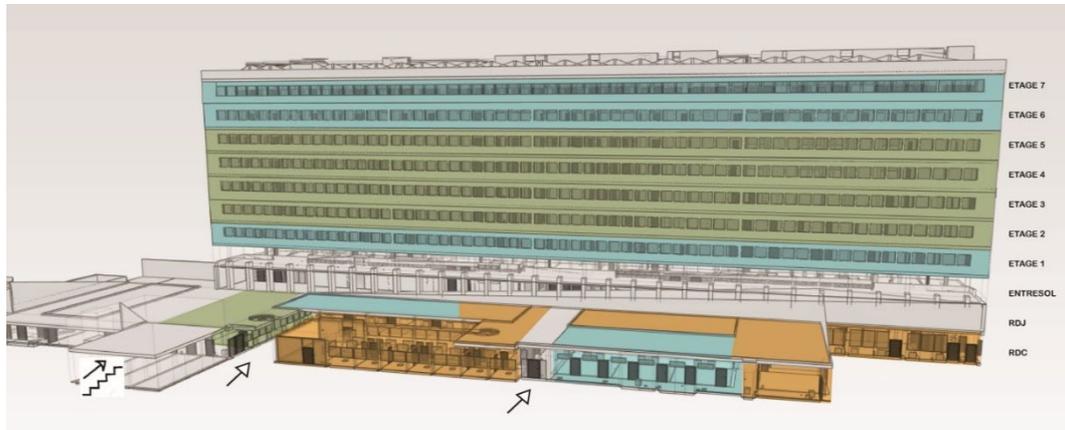
* Les axes stratégiques et les thématiques de la PIE ont été sélectionnés par rapport à l'opération (liste non-exhaustive).

2.2.2 Cohérence avec la politique de site

Ce projet de réhabilitation du bâtiment 5 impulse une dynamique de transformation du site Saint-Charles et entraînera des opérations de restructuration similaire en lien notamment avec le déploiement de la vie étudiante sur le campus.

2.3 Description technique et fonctionnelle du projet

Axonométrie du bâtiment 5 par fonction



	Administration
	Vie de campus – services à l'étudiant
	Enseignement

Le projet de réhabilitation du bâtiment 5, outre la réorganisation fonctionnelle recherchée, permettra une meilleure évolutivité des locaux, mutualisation et modernisation des espaces, lisibilité globale et fluidité d'usages.

- **Des étages dédiés aux services administratifs**

Les niveaux supérieurs du bâtiment 5, dédiés aux services à l'étudiant, ont vocation à être entièrement rénovés, modernisés, adaptés et sécurisés au profit des directions centrales et services communs d'AMU n'ayant pas de lien direct et quotidien avec les étudiants.

Cette affectation sans équivoque des espaces supérieurs de l'IGH à la vie administrative du site, sera recomposée en appliquant les principes des nouveaux modèles d'aménagement des espaces tertiaires mais également en favorisant la fluidité des échanges, le gain de place, la luminosité et l'accessibilité des locaux, en multipliant les espaces collaboratifs favorables à la transversalité et en diversifiant les espaces pour qu'ils s'adaptent aux métiers et aux différentes activités d'une journée.

Les entretiens réalisés auprès des utilisateurs font apparaître la nécessité d'adapter les espaces de travail aux nouvelles temporalités et modalités qui le régissent, parmi lesquelles le besoin de plus d'espaces collaboratifs et d'espaces communs qui compensent, dans la semaine, le travail nomade ou télétravail ou encore de meilleures conditions pour le travail individuel (confort acoustique, visuel, ergonomique etc...).

Ainsi, le projet de réhabilitation des étages dévolus à l'administration se conformera aux préconisations de la nouvelle circulaire surfaces et servira d'espaces « pilotes » pour l'Université.

Les 9 blocs réhabilités seront composés de « territoires » et de « quartiers » recoupant une grande diversité d'espaces où chaque personnel retrouvera un poste de travail individuel, des bulles d'isolement, des petites salles de réunions, une tisanerie, un accueil et des espaces serviciels (reprographie et bloc sanitaire).

Les blocs médians des étages supérieurs offriront des espaces complémentaires aux territoires où seront disponibles à tous des espaces de travail libres, de plus grandes salles de réunion et de plus grands espaces de convivialité.

- **Dés étages dédiés à l'enseignement (salles de TP et salles de travail)**

Les niveaux intermédiaires du bâtiment 5, sont et resteront les espaces dédiés à l'enseignement pratique (TP) des sciences biologiques, chimiques, physiques et géologiques du site Saint-Charles. Ces salles seront néanmoins requalifiées et redimensionnées au regard des problèmes d'évacuation et d'accessibilité PMR qu'elles suscitent (dépose et réorganisation des paillasse existantes...).

De plus, afin de répondre aux nouvelles pratiques pédagogiques, des salles de travail adossées aux salles de TP existantes seront créées dans les locaux inutilisés ou non optimisés de ces étages, de manière à ce que les étudiants bénéficient en dehors des cours d'espaces permettant le débriefing avec l'enseignant ou les travaux de groupe.

Ces espaces complémentaires aux espaces de travail de la BU sont très sollicités par les étudiants en manque d'espaces collaboratifs sur le campus.

2.3.1 Dimensionnement du projet

Situation existante :

Paramètres	Catégories	Situation existante
Usagers	Administratifs et techniques	150
	Enseignants-chercheurs, docts, post-docts	8
	Etudiants	2 926
Surfaces (en SU)	Administration	3 500
	Enseignement	6 700
	Technique et logistique	876
	Recherche	159
	Vie étudiante	278

Situation projetée :

Paramètres	Catégories	Situation projetée
Usagers	Administratifs et techniques	165
	Enseignants-chercheurs, docts, post-docts	9
	Etudiants	3 000
Surfaces (en SU)	Administration	3 285
	Enseignement	6 700
	Technique et logistique	876
	Recherche	159
	Vie étudiante, vie de campus	500

2.3.2 Performances techniques spécifiques

D'un point de vue énergétique, la performance technique globale des bâtiments s'inscrit dans le respect de la stratégie énergétique et du Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière d'Aix-Marseille Université. Les performances de chaque équipement remplacé ou créé dans le périmètre de l'opération seront significativement améliorées et les réglementations en vigueur rigoureusement respectées. L'objectif étant de concevoir des bâtiments simples, moins énergivores intégrant des moyens de protection passifs impliquant par exemple l'utilisation des matériaux biosourcés et des énergies renouvelables afin de limiter les coûts de fonctionnement et de participer à la transition énergétique des bâtiments.

2.4 Choix de la procédure

2.4.1 Eligibilité juridique du recours à la procédure

Sans objet

2.4.2 Choix de la procédure loi MOP

Les objectifs de réhabilitation intérieure des espaces du bâtiment 5, ajoutés aux tenants et aboutissants de l'analyse comparative, conduisent AMU à retenir la maîtrise d'ouvrage publique (MOP) comme mode de dévolution de l'opération conformément aux dispositions de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985.

2.5 Analyse des risques

La présentation ci-après récapitule les risques identifiés au stade actuel du projet, leur niveau de criticité en cas de réalisation, leur probabilité estimée d'occurrence et les mesures susceptibles de contribuer à leur maîtrise ou à leur réduction.

2.5.1 Pour les projets en MOP

Les acronymes ci-dessous correspondent à des services d'AMU :

- **DDPI** : Direction du Développement du Patrimoine Immobilier
- **DEPIL** : Direction de l'Exploitation du Patrimoine Immobilier et de la Logistique
- **DCP** : Direction de la Commande Publique
- **DAJI** : Direction des Affaires Juridiques et Institutionnelles
- **FS** : Faculté des Sciences

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

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts*	Impacts sur les délais*	Probabilité*	Mesures de maîtrise ou de réduction**	Pilotage du risque***
Mise en place du financement CPER 2021-2027	Retard dans le versement des subventions	Faible	Faible	Faible	<ul style="list-style-type: none">• Obtention de la convention de financement signée.• Anticipation des échéances de versement.	DDPI

	Mauvaise estimation du budget de l'opération implique un réajustement du financement	Moyen	Moyen	Faible	<ul style="list-style-type: none"> Réajustement du périmètre de l'opération lors de la phase pré-opérationnelle Définition de l'enveloppe financière affectée aux travaux à partir d'une expertise croisée entre la DDPI et l'équipe d'AMO. Expertise économique des projets remis dans le cadre de la consultation de la MOE. 	DDPI
--	--	--------------	--------------	---------------	---	-------------

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts*	Impacts sur les délais*	Probabilité*	Mesures de maîtrise ou de réduction**	Pilotage du risque***
Réalisation des études	Augmentation du coût prévisionnel des travaux	Fort	Fort	Fort	<ul style="list-style-type: none"> Intégration d'une compétence en économie de la construction au sein de la MOE Provision d'aléas dans l'estimation financière du projet Expertise du coût prévisionnel à chaque étape de la phase études 	DDPI
	Changement d'avis des utilisateurs (refus de déménager, modification du périmètre)	Fort	Fort	Moyen	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation d'une consultation avec tous les acteurs du projet en phase pré-opérationnelle Mise en place d'une procédure de suivi des demandes et des arbitrages 	DDPI
	Retard des validations	Moyen	Moyen	Faible	<ul style="list-style-type: none"> Anticipation des échéances et des procédures de validation 	DDPI
Prévention des aléas techniques spécifiques (plomb, amiantes, sols, etc.)	Présence d'amiante, plomb, ou d'insectes	Faible	Faible	Faible	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation de diagnostics avant travaux en phase pré-opérationnelle 	DDPI

Prévention des aléas techniques particuliers (site occupé, opération à tiroirs, monument historique, etc.)	Opération réalisée en site occupé dans le cadre d'un établissement en fonctionnement	Moyen	Moyen	Moyen	<ul style="list-style-type: none"> Gestion du chantier en site occupé Mise en place de zones tampons 	DDPI
Passation du marché de maîtrise d'œuvre	Référé précontractuel engagé par un candidat non retenu	Faible	Moyen	Moyen	<ul style="list-style-type: none"> Expertise des dossiers de consultation par les services juridiques d'AMU Motivation détaillée de la décision d'attribution Transparence des procédures 	DDPI DCP DAJI
Passation des marchés de travaux	Lots infructueux	Faible	Moyen	Moyen	<ul style="list-style-type: none"> Maîtrise du nombre de corps d'état Définition d'options pour sécuriser la consultation 	DDPI

En phase de travaux :

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts*	Impacts sur les délais*	Probabilité*	Mesures de maîtrise ou de réduction**	Pilotage du risque***
Mise en place du financement Contrat d'Avenir 2022-2027	Retard dans le versement des subventions	Faible	Faible	Faible	<ul style="list-style-type: none"> Obtention des conventions de financement signées avant la notification du marché de travaux Anticipation des échéances de versement 	DDPI
Exécution des travaux	Mauvaises interfaces entre les lots	Faible	Moyen	Faible	<ul style="list-style-type: none"> Mission de coordination et pilotage du chantier Contrôle du nombre de lots 	DDPI
	Défaillance d'entreprises	Moyens	Fort	Faible	<ul style="list-style-type: none"> Analyse rigoureuse de la capacité financière des entreprises 	DDPI
	Travaux modificatifs	Moyen	Moyen	Faible	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'une procédure d'analyse et d'arbitrage avec mesure du risque 	DDPI
	Mauvaise coordination avec les autres Opérations	Faible	Faible	Faible	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'un planning général en phase pré-opérationnelle Intégration d'une marge de manœuvre dans le planning de l'opération 	DDPI

Découvertes non anticipées	Sols ou bâtiments	Faible	Faible	Faible	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation de diagnostics avant travaux en phase pré-opérationnelle et études 	DDPI
Aléas inhérents au déroulement du chantier	Intempéries	Faible	Faible	Faible	<ul style="list-style-type: none"> Forfaitisation du nombre de jours d'intempéries prévisible (aléa climatique) 	DDPI
	Sinistres	Fort	Fort	Faible	<ul style="list-style-type: none"> Souscription à une assurance TRC 	

En phase d'exploitation :

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts*	Impacts sur les délais*	Probabilité*	Mesures de maîtrise ou de réduction**	Pilotage du risque***
Exploitation des ouvrages réalisés	Dérive des coûts d'exploitation et/ou des performances des ouvrages	Faible	-	Faible	<ul style="list-style-type: none"> Contrôle régulier des ouvrages réalisés La MOA devra assurer la maintenabilité des installations, équipements et matériel Implication du service Exploitation d'AMU à la conception des ouvrages 	DDPI DEPIL FS

2.5.2 Pour les projets en PPP et autres modes de réalisation public-privé

Sans objet.

2.6 Coûts et soutenabilité du projet

Durant la période 2022-2027, un budget global de **17,5 millions € TTC TDC** sera consacré à la restructuration de l'ensemble de l'intérieur du bâtiment 5 - Saint-Charles.

2.6.1 Coûts prévisionnels du projet

Coûts d'investissement

Les coûts d'investissement indiqués sont établis sur la base des études de pré-programmation. Les montants d'investissements comprennent la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) à laquelle est assujéti l'opérateur public.

A. Assujettissement au taux de TVA

Cette opération est soumise à une TVA mixte (taux de récupération TVA mixte de 11.28%) soit un montant total de TVA de 17.75% représentant 2 638 000 €.

B. Coût d'acquisition foncière

Le projet ne comprend pas de charges foncières puisqu'il se concentre exclusivement sur les espaces intérieurs du bâtiment 5.

C. Estimation synthétique des dépenses liées au projet

Phases	Montant des phases (en € TTC)
Programmation + études techniques préalables	300 000
Honoraires PI	1 500 000
Travaux et aléas	12 500 000
Assurances	120 000
Actualisation-Révisions des prix	2 380 000
Equipement <i>dont déménagement</i> – mobiliers et signalétiques internes et externes	700 000
Total	17 500 000

Coûts récurrents additionnels à l'issu de l'opération

Les coûts d'exploitation du bâtiment 5 sont très fortement impactés par le coût du gardiennage qui compte pour 82% de la dépense globale, relatifs aux exigences en termes de sécurité incendie de l'IGH. L'opération de restructuration fonctionnelle des espaces intérieurs n'aura que peu d'effets sur cette dépense incompressible. Toutefois, on peut espérer une baisse notable des dépenses fluides annuelles du fait des travaux de rénovation énergétique de l'enveloppe du bâtiment et de remplacement des équipements associés, réceptionnés depuis fin 2023 (Plan de Relance financé à hauteur de 10,6 M€). Cette réduction devrait être sensible dès 2024 mais réellement mesurable en 2025.

Dépenses d'exploitation du bâtiment 5 en € TTC en 2022 (hors GER)	
Taxes	3196
Fluides	231 149
Services aux occupants** (y compris masse salariale)	169 828
Services aux bâtiments*** (y compris masse salariale)	983 741
TOTAL arrondi	1 387 914

2.6.2 Financement du projet

L'opération CPER 2021-2027 relative à la restructuration de l'ensemble de l'intérieur du bâtiment principal du site Saint-Charles fait l'objet d'un financement unique et indissociable estimé à **17,5 millions euros TTC TDC**.

Les financeurs de l'opération sont les suivants :

Financement Contrat d'Avenir 2021-2027	
Financeurs	Montant en € (TTC)
ETAT (MESR)	6 000 000
CONSEIL REGIONAL	3 500 000
CONSEIL DEPARTEMENTAL	1 000 000
METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE	5 000 000
VILLE DE MARSEILLE	2 000 000
TOTAL en €	17 500 000

2.6.3 Déclaration de soutenabilité

Remarques portant sur les dépenses

Le projet de réhabilitation fonctionnelle de l'intérieur du bâtiment 5 ne devrait pas générer de nouvelles charges. A contrario, l'effet de la rénovation énergétique de son enveloppe bâtie et le projet de raccordement du site au réseau THASSALIA (production de chaud) devraient réduire les dépenses d'exploitation d'AMU.

De plus, les surfaces dégagées par la création des nouveaux espaces tertiaires dans les étages supérieurs permettront de regrouper dans le bâtiment des postes de travail déconcentrés et isolés sur le site participant de facto à l'optimisation des dépenses d'exploitation par le partage des locaux.

Remarques portant sur les recettes

Aix-Marseille Université, encouragée par la dévolution de son patrimoine immobilier, conduit une politique active de valorisation immobilière sur l'ensemble de ses sites. La réhabilitation fonctionnelle du bâtiment 5 et notamment la création d'espaces de travail modernisés et ouverts au partage à d'autres campus d'AMU ou auprès des tiers, favorisée par l'immédiate proximité de la gare Saint-Charles, grand pôle d'échange de la Région Sud, renforcera la capacité de l'établissement à valoriser son patrimoine bâti. Le produit de cette valorisation n'apparaît pas dans la démonstration de soutenabilité mais viendra en déduction des coûts d'exploitation annoncés.

2.7 Organisation de la conduite de projet

2.7.1 Organisation de la maîtrise d'ouvrage

Aix-Marseille Université, personne publique, sollicite la maîtrise d'ouvrage de l'opération de restructuration de l'ensemble de l'intérieur du bâtiment 5 du site de Saint-Charles pour assurer le bon pilotage de son déroulement, depuis les études de conception jusqu'à la mise en service du bâtiment, via les équipes techniques de la Direction du Développement du Patrimoine Immobilier (DDPI).

La maîtrise d'ouvrage

La supervision d'ensemble de l'opération est assurée par la direction générale d'AMU et le vice-président en charge du patrimoine auprès de la Présidence de l'établissement.

La DDPI assure le pilotage de cette opération.

Aix Marseille Université (maître d'ouvrage et conducteur d'opération) 58, boulevard Charles LIVON 13007 Marseille	
Pilotage général	Directrice DDPI
Mise en place des budgets	Directrice du Pôle Administratif et financier - DDPI
Pré-programmation	Directrice pôle Projets Prospectifs et Gestion du Patrimoine - DDPI Chargée d'études pré-opérationnelles - Pôle PPGP - DDPI
Programmation technique et fonctionnelle	Directeur pôle Grands Projets - DDPI
Etudes MOE	Chef de projets - Pôle GP – DDPI
Travaux	Conducteur de travaux - Pôle GP - DDPI

L'assistance à maîtrise d'ouvrage

Pour la phase de pré-programmation et programmation, la DDPI a notamment fait appel à des équipes d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO). Pour la suite du projet, le déroulé de l'opération, travaux inclus, sera suivi opérationnellement par les équipes de la DDPI.

2.8 Planning prévisionnel de l'opération

Etudes de programmation	12 mois	Juillet 2023 – juillet 2024
Consultation de la MOE	5 mois	Septembre 2024 – janvier 2025
Etudes de conception (APS>PRO) dont dépôt de PC	12 mois	Février 2025-février 2026
Consultation des Entreprises	5 mois	Mars 2026 – juillet 2026
Travaux de réhabilitation par tranches	18 mois	Septembre 2026 – mars 2028
Mise en service globale et finale		Avril 2028

Annexes

Annexe 1 : Délibération du Conseil d'Administration d'AMU

Annexe 2 : Tableaux des AE et des CP

AE/CP ANNUELS	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
CP DEPENSES	0 €	0 €	82 500 €	576 438 €	2 836 250 €	9 885 750 €	4 119 063 €	0 €	17 500 000 €
CP RECETTES	100 000 €	0 €	1 250 000 €	2 515 058 €	5 016 596 €	5 007 183 €	3 611 162 €	0 €	17 500 000 €
AE DEPENSES		127 605 €	200 000 €	1 532 500 €	14 139 895 €	1 000 000 €	500 000 €		17 500 000 €
AE RECETTES	200 000 €	0 €	13 300 000 €	4 000 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	15 500 000 €