5.2 Evaluation de la capacité de l'établissement à connaître son patrimoine immobilier

Annexe 5.2.1 – Descriptif de l'implantation des bâtiments



Descriptif extrait du Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière de l'ENSTA (SPSI)

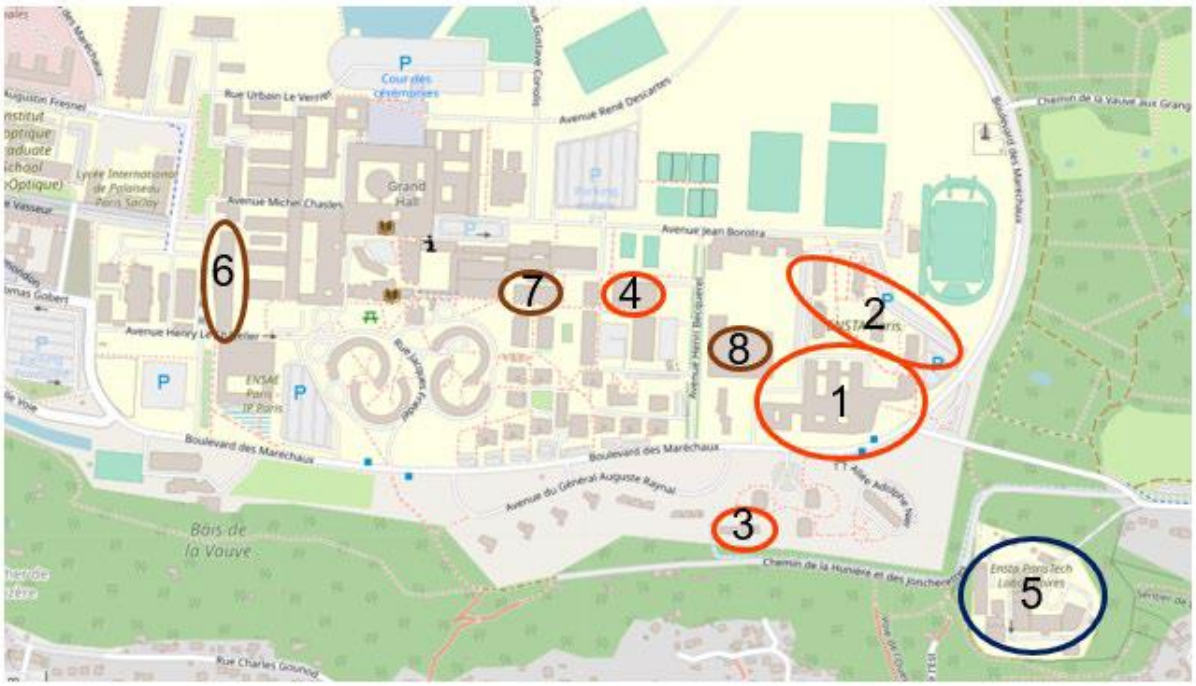
Période 2022-2026

1.2 Son patrimoine immobilier :

Le patrimoine immobilier d'ENSTA se divise en 3 sous-ensembles patrimoniaux distincts par leur date de construction, leur portage financier et leur mode de gestion, de fonctionnement et d'exploitation courante.

Implantation et cartographie du patrimoine immobilier :

Le patrimoine immobilier d'ENSTA est implanté sur la commune de Palaiseau (91 120), département de l'Essonne (91), région Ile-de-France.



(1) Bâtiment « Ecole »
(2) Résidence étudiante
(3) Logements de nécessité absolue de service
(4) Gymnase
(5) Batterie de l'Yvette
(6) Bâtiment d'enseignement mutualisé
(7) Halle multisports
(8) Pôle de mécanique

1.2.1 Ouvrages de la convention de bail



Campus "Ecole"

Le premier ensemble patrimonial, d'une surface de 36 635 m² et mis en service en juin 2012, est composé des ouvrages suivants :

- Bâtiment « Ecole » (22 900 m²) accueillant notamment la direction générale de l'établissement, les services administratifs et de soutien, la scolarité, les amphithéâtres et les salles d'enseignement, 5 laboratoires de recherche un espace de restauration et de convivialité et les locaux destinés à la vie étudiante et associative. Il est situé au 828 boulevard des Maréchaux ;
- Résidence étudiante (11 400 m²), constituée de 5 bâtiments d'hébergement proposant des logements individuels et des salles de vie commune. Elle est située Allée des Techniques Avancées
- Gymnase (2 000 m²) permettant la pratique des sports de balle et disposant d'un mur d'escalade. Il est situé au 200, avenue Becquerel ;
- 2 logements de nécessité absolue de service (335 m²). Ils sont mis à disposition de la directrice générale et du responsable de la division des œuvres sociales et du logement. Ils sont situés au 10 bis et 10 ter avenue Auguste Raynal.

Récapitulatif "Bâtiment Ecole"	Surfaces Utiles
ZONE D'ACTIVITE GENERALE	1 835,0
ZONE FORMATION ET RECHERCHE	1 240,0
ZONE D'ACTIVITE D'ENSEIGNEMENT	4 189,0
ZONE D'ACTIVITE RECHERCHE	3 485,0
ZONE D'ACTIVITE ELEVES	1 250,0
ZONE D'ACTIVITES DIVERSES	7 170,0
TOTAL BATIMENT ECOLE*	19169,0

Récapitulatif des surfaces utiles du bâtiment "Ecole" (source : Rapport de certification CERTIVEA NF HQE Bâtiments Tertiaires en exploitation)

1.2.2 La Batterie de l'Yvette

Le second ensemble patrimonial, dénommé Batterie de l'Yvette (15 303 m²), est une ancienne Batterie militaire construite durant le conflit de 1874. Il héberge principalement des surfaces dédiées à l'activité de recherche dont, entre autres, l'unité de mécanique et le laboratoire d'optique appliquée. Il est situé au 181 chemin de la Hunière et des Joncherettes,



Batterie de l'Yvette

1.2.3 Les bâtiments mutualisés

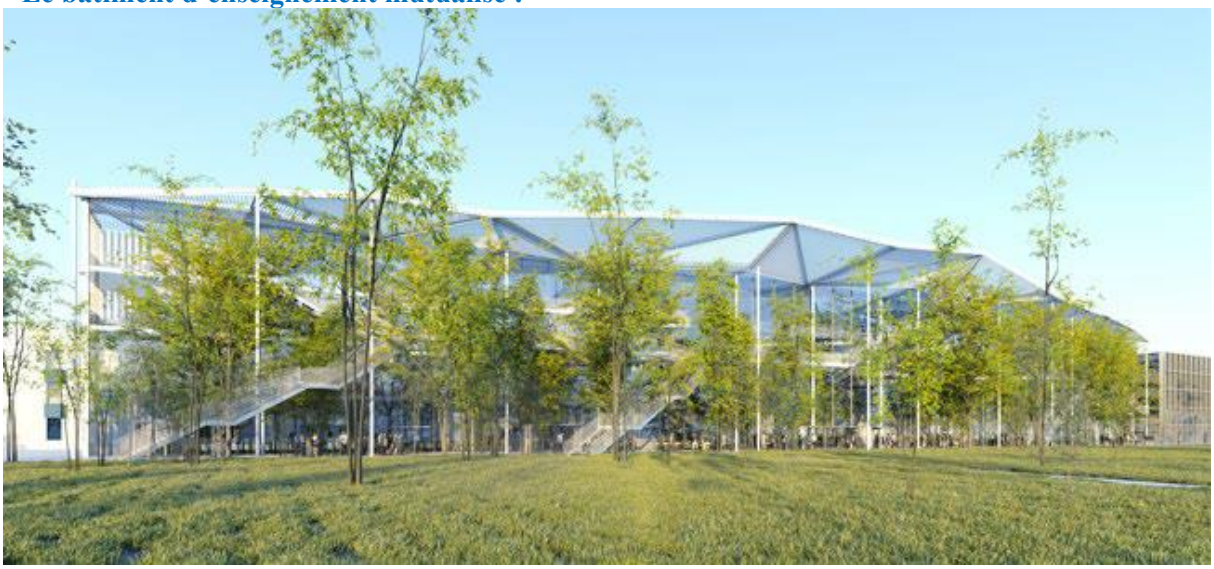
Le troisième et dernier ensemble patrimonial est composé de 3 bâtiments mutualisés et dont l'usage sera partagé avec les écoles et les partenaires académiques installés sur le territoire du plateau de Saclay. Ces immeubles ne sont que partiellement intégrés au patrimoine d'ENSTA. Ces bâtiments réalisés sous-pilotage de l'École polytechnique, figureront à l'inventaire du patrimoine de cette dernière et ENSTA n'en sera qu'occupant secondaire.

• La halle multisports :



o Coût total de l'opération : 5,2 M€ ;
o Surface : 1 500 m² ;
o Mise en exploitation : Décembre 2019 ;
o ENSTA détient 15% des droits d'usage par convention d'utilisation ;
o Espace : Salle de cardio-fitness, espace dédié aux sports de combat, locaux modulables multisports

• Le bâtiment d'enseignement mutualisé :



o Coût total de l'opération : 38 M€ ;
o Surface : 10 000 m² ;
o Livraison prévisionnelle : 1er trimestre 2023 ;
o ENSTA, qui a contribué à la réalisation de l'équipement du BEM, détient 15% des droits d'usage par convention d'utilisation ;
o Espace : 5 000 m² de locaux dédiés à l'enseignement, 60 salles de cours, 1 amphithéâtre de 250 places et 3 de 80 places, 30 espaces innovants (télé-enseignement, salles interactives, salles de projets)

• Le pôle de mécanique :



o Coût total de l'opération : 37,5 M€ (dont 6,2 M€ financés par ENSTA) ;
o Surface : 10 000 m² (**dont 2 958 m² occupés par ENSTA pour 1 000 m² financés**) ;
o Livraison prévisionnelle : mi-2023 ;
o ENSTA est propriétaire à hauteur du montant financé ;

1.3 L'ancrage académique et scientifique

Implanté au cœur du pôle scientifique et technologique (cluster) Paris-Saclay, ENSTA Paris ancre son développement sur ce territoire d'excellence, concentrant à terme environ 25 % de la recherche française. Cet ancrage territorial s'inscrit, en parallèle, dans la création de partenariats permettant le développement à l'international et une visibilité accrue à destination des étudiants et chercheurs internationaux.

1.4 Institut Polytechnique de Paris

Créé le 31 mai 2019, l'établissement public expérimental de l'Institut Polytechnique de Paris réunit cinq Grandes écoles (Ecole polytechnique, ENSTA, ENSAE Paris, Télécom Paris et Télécom SudParis) sur un même campus autour d'une ambition commune : créer un Institut de science et technologie de rang mondial, leader européen, au service d'une recherche de pointe et de programmes d'excellence. L'institut regroupe actuellement 8 500 étudiants, 1 000 doctorants, 230 post-doctorants, 1 000 enseignants-chercheurs, 30 laboratoires. L'offre de formation comprend 5 diplômes d'ingénieur, 14 mentions de Masters, de nombreux PhD Tracks, 1 Bachelor et l'école doctorale.

DIAGNOSTIC DU PARC IMMOBILIER

2.1 Recensement et inventaire des biens de l'opérateur

Le patrimoine immobilier d'ENSTA se compose :

- Du bâtiment « Ecole » ;
- Du gymnase ;
- De la résidence étudiante ;
- De deux logements de service ;
- De la Batterie de l'Yvette.

2.1.1 Un ensemble patrimonial géré dans le cadre d'une convention de bail

L'ensemble des ouvrages gérés dans le cadre de la convention de bail est constitué du bâtiment « Ecole », du Gymnase, des 5 bâtiments de la résidence étudiante et des 2 logements de nécessité absolue de service.

Cet ensemble immobilier est mis à disposition d'ENSTA, dans le cadre d'une convention d'utilisation signée avec l'Etat le 11 mai 2011. L'ensemble a été construit dans le cadre de la passation d'une convention de bail assortie d'une location avec option d'achat (AOT/LOA) et d'une autorisation d'occupation temporaire constitutive de droit réel du domaine public (AOT constitutive de droit réel) ; désignée en qualité de représentant du propriétaire, le titulaire de la convention : la société Génécomi. Ce contrat s'élève à environ 300 M€ sur 30 ans (100 M€ pour la construction, 100 M€ pour les frais financiers et 100 M€ pour l'exploitation, la maintenance et l'entretien). Cet ensemble immobilier est géré dans le cadre d'un contrat d'une durée de 30 ans, opéré par le Service d'Infrastructure de la Défense (SID) pour le compte de l'Etat. Au titre de ce contrat, la maintenance des bâtiments et des espaces verts est assurée par le propriétaire, via un prestataire de maintenance, partenaire : ENGIE Solutions. Par convention, ENSTA s'est vu déléguer le rôle d'autorité de contrôle des prestations. Les fonctions d'autorité de contrôle comprennent le suivi de l'ensemble des prestations de maintenance et de gros entretien renouvellement. ENSTA est aussi usager des ouvrages de cet ensemble immobilier.

Bâtiment « Ecole »



Le bâtiment « Ecole » est le bâtiment central du site. Il accueille les principales activités de l'établissement (direction générale, administration, enseignement, recherche, vie étudiante et associative). Il comporte 3 étages auxquels vient s'ajouter 1 sous-sol accueillant notamment un parking, de 250 places, divisible en deux parkings de 125 places. Ce bâtiment dispose aussi d'un amphithéâtre de 400 places, de deux amphithéâtres de 200 places et de trois amphithéâtres de 60 places.

L'école est un établissement recevant du public (ERP) de 2ème catégorie.

Les différentes activités ERP sont :
• N : Restaurant et débit de boisson ;
• R : Établissement destiné à l'enseignement, à la formation ou à l'accueil des enfants à l'occasion des vacances scolaires et des loisirs (crèche, école, jardin d'enfant)
• PS : Parc de stationnements couverts.

L'effectif maximal du public admissible est de 1 490 personnes. Il était précédemment de 905 personnes. Une demande de modification des effectifs a été sollicitée en 2021.

Gymnase



Le Gymnase est un immeuble R+1 dont le rez-de-chaussée abrite notamment un plateau multisports et un mur d'escalade. L'étage accueil des gradins de 250 places assises. Le gymnase est un ERP de 3ème catégorie de type X (Etablissement sportif couvert). L'effectif maximum du public admissible est de 543 personnes.

Résidence étudiante





La résidence étudiante est composée de 5 bâtiments de 3 étages et comprend 436 lits. Chacun des bâtiments dispose d'une salle commune identifiée comme ERP de 5ème catégorie.

2.1.2 La Batterie de l'Yvette, un patrimoine géré par ENSTA

La Batterie de l'Yvette est mise à disposition d'ENSTA par l'Etat dans le cadre d'une convention d'utilisation (n°091-2016-0149). Elle est composée de 16 bâtiments dont la construction s'étale de 1874 jusqu'aux années 2000. La maintenance de ces bâtiments est gérée par les services d'ENSTA (Division de Soutien et du Patrimoine Immobilier en lien avec les deux laboratoires : UME et LOA) via des marchés d'entretien, d'exploitation et de maintenance financés par le budget de l'Ecole.