



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'immobilier de l'Etat



**Sciences Po
Bordeaux**

Sciences Po Bordeaux

Schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI)



Période 2024-2029

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	0
<i>PRESENTATION DU CONTEXTE</i>	<i>1</i>
1 PRESENTATION DE L'OPERATEUR	1
1.1 Ses missions	1
1.2 Son patrimoine	2
2 BILAN DU PRECEDENT SPSI DE SCIENCES PO BORDEAUX	3
<i>PHASE DIAGNOSTIC</i>	<i>4</i>
1 DIAGNOSTIC DU PARC IMMOBILIER.....	4
1.1 Recensement et inventaire des biens de l'opérateur	4
1.2 Diagnostic occupationnel, fonctionnel, technique, réglementaire et environnemental des biens	5
1.2.1 Diagnostic occupationnel	5
1.2.2 Diagnostic fonctionnel.....	7
1.2.3 Diagnostic technique	9
1.2.4 Diagnostic réglementaire	11
1.2.5 Diagnostic énergétique et environnemental	12
1.3 Analyse des indicateurs clés de l'OAD.....	15
2 DIAGNOSTIC FINANCIER.....	16
2.1 Dépenses immobilières	16
2.2 Budget global	17
3 DIAGNOSTIC DES MOYENS HUMAINS	18
3.1 Etat des lieux des moyens humains	18
3.1.1 Asset Management - Gestion stratégique d'actifs	18
3.1.2 Property Management - Gestion technique budgétaire et administrative du parc.....	18

3.1.3	Facility Management - Gestion des sites occupés.....	18
3.1.4	Project Management - Montage et conduite des opérations immobilières	18
3.2	Etat des lieux des compétences	19
3.2.1	Domaines de compétences identifiés	19
3.2.2	Besoins en formation	19
4	DIAGNOSTIC DU SYSTEME D'INFORMATION IMMOBILIER	19
5	ARTICULATION ENTRE LE DIAGNOSTIC ET LA STRATEGIE	20
	<i>PHASE STRATEGIE</i>	<i>21</i>
1	STRATEGIE DE L'ÉTABLISSEMENT	21
1.1	Articulation entre la stratégie de l'établissement et sa stratégie immobilière.....	21
1.2	Spécificités métiers de l'opérateur et conséquences sur l'immobilier	21
1.3	Définition et expression des besoins immobiliers.....	22
1.3.1	Besoin en surfaces dédiées à la pratique sportive propre à Sciences Po Bordeaux	22
1.3.2	Besoin en surfaces d'enseignement supplémentaire et en adaptabilités et modularité des espaces actuels	22
1.3.3	Besoin en surfaces d'enseignement supplémentaire spécifique à la formation continue	22
1.3.4	Besoin en surfaces supplémentaires de bibliothèque	22
1.3.5	Besoin en surfaces administratives supplémentaires	22
1.4	Organisation des espaces de travail.....	23
1.5	Stratégie de performance environnementale.....	23
1.6	Inscription de la stratégie immobilière dans les dynamiques ministérielle et interministérielle	24
1.6.1	Réseau de chaleur	24
1.6.2	Plan de Mobilité inter-établissements "MOBICAMPUS" (PMIE)	25
1.6.3	Le plan Campus	25
1.6.4	SIGDU	25

2	STRATEGIE PATRIMONIALE	26
2.1	Objectifs et exposé de la stratégie patrimoniale	26
2.2	Extension de la bibliothèque.....	26
2.2.1	Contexte de l'opération	26
2.2.2	Scénario envisagé.....	26
2.3	Construction d'un nouveau bâtiment	27
2.3.1	Contexte de l'opération	27
2.3.2	Scénario envisagé.....	28
3	STRATEGIE D'INTERVENTION	29
3.1	Objectif de la stratégie d'intervention.	29
3.1.1	Objectifs techniques.....	29
3.1.2	Objectif fonctionnel.....	29
3.1.3	Objectif réglementaire	30
3.1.4	Objectifs énergétiques et environnementaux	31
3.2	Opérations envisagées	32
4	SYNTHESE DE LA PHASE STRATEGIE	34
5	SUIVI DE LA MISE EN œuvre DU SPSI.....	35
6	PROJECTIONS DE LA STRATEGIE PATRIMONIALE ET D'INTERVENTION AU-DELA DE LA PERIODE DU SPSI DE TROISIEME GENERATION.....	35
6.1	En stratégie patrimoniale.....	35
6.2	En stratégie d'intervention.....	35
7	COÛT ET FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES	36
7.1	Coût des opérations	36
7.1.1	Stratégie patrimoniale :.....	36
7.1.2	Stratégie d'intervention :	37

7.1.3	Synthèse des coûts d'opération sur l'année 2024 :	37
7.2	Financement des opérations.....	37

PRÉSENTATION DU CONTEXTE

1 PRÉSENTATION DE L'OPERATEUR

1.1 [Ses missions](#)

Créé par décret du 4 mai 1948, l'Institut d'Études Politiques de Bordeaux (« Sciences Po Bordeaux » ou IEP), situé initialement dans le centre-ville de Bordeaux, a été transféré sur le campus de Talence-Pessac-Gradignan en 1967 sur lequel il est actuellement implanté. Ce campus « TPG » regroupe notamment l'Université de Bordeaux à laquelle l'IEP est associé (ancien article 43 de la loi du 26 janvier 1984, **Décret n° 2015-785 du 29 juin 2015**), l'Université Bordeaux Montaigne ainsi que des écoles et des établissements d'enseignement supérieur couvrant un champ disciplinaire varié. L'établissement est membre de la Conférence des Grandes Écoles et de la Convention de Coopération Territoriale de Nouvelle-Aquitaine.

En tant qu'Institut d'Études Politiques, Sciences Po Bordeaux est sous la tutelle du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche (MESR). Aujourd'hui, Sciences Po Bordeaux est l'un des onze Instituts d'Études Politiques français et accueille plus de 2 400 étudiants tous statuts confondus, 350 enseignants permanents et vacataires, 96 agents techniques et administratifs, 64 enseignants titulaires et contractuels, ainsi que 14 chercheurs contractuels et 31 personnels mis à disposition (chiffres issus du rapport social unique 2023, effectifs au 31 décembre 2022).

Selon le code de l'éducation (article D.741-10), en tant qu'Institut d'Études Politiques, Sciences Po Bordeaux a pour missions :

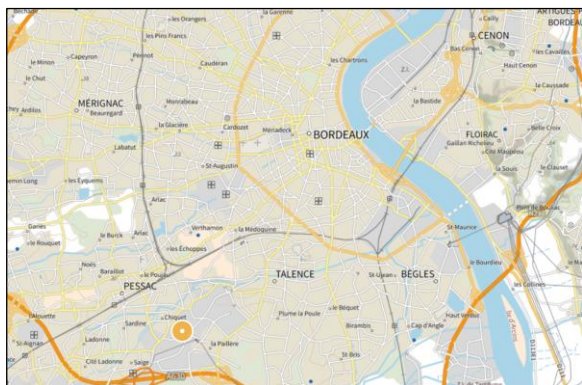
- « De contribuer, tant en formation initiale qu'en formation continue, à la formation des cadres supérieurs des secteurs public, parapublic et privé de la nation, et notamment des fonctions publiques de l'État et des collectivités territoriales » ;
- « De développer, notamment en relation avec les établissements d'enseignement supérieur, la Fondation nationale des sciences politiques et le Centre national de la recherche scientifique, la recherche en sciences politique et administrative ».

À cet effet, il délivre un diplôme propre valant grade de master. Il peut également participer à la préparation de diplômes nationaux et de diplômes d'université ou de communauté d'universités et établissements. Sciences Po Bordeaux propose près de 20 parcours de spécialité, pour certains ouverts à l'alternance. La formation continue comme les centres de préparation aux concours de la fonction publique complètent l'offre de formation. L'établissement bordelais s'affirme comme un grand Institut dont la crédibilité se fonde à la fois sur une tradition désormais bien établie (enseignement pluridisciplinaire et participatif) et sur les outils les plus modernes (environnement numérique de travail et innovations pédagogiques).

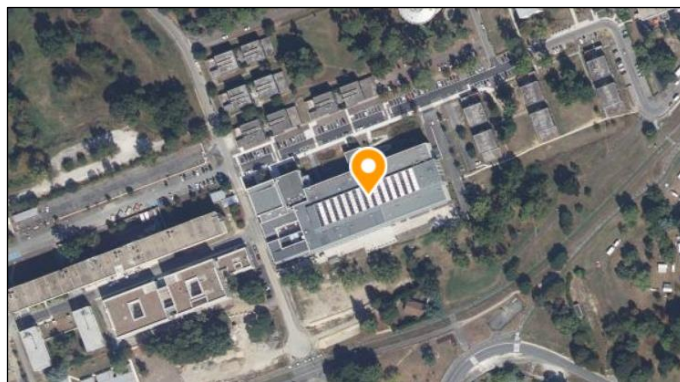
La politique de recherche de l'établissement s'appuie principalement sur deux laboratoires unités mixtes de recherche : **le Centre Émile Durkheim** et **Les Afriques dans le Monde**.

1.2 Son patrimoine

Le patrimoine immobilier de Sciences Po Bordeaux est composé d'un seul bâtiment, **propriété de l'Etat**, situé à Pessac (33 600) au 11 Allée Ausone dans le département de la Gironde.



Localisation du campus de Pessac



Bâtiment de l'institut d'études politiques de Bordeaux

Le bâtiment a connu plusieurs évolutions : ainsi une première extension est intervenue en 1989 dans le cadre d'un contrat de plan État-Région (CPER) et a permis aux centres de recherche de bénéficier de 1 135 m² supplémentaires. En 2003, toujours dans le cadre d'un CPER, une nouvelle extension se greffant sur le bâtiment ancien pour un montant hors mobilier de 1,8 M €, a ajouté 1 543 m², ce qui a porté la surface totale de l'établissement à 7 828 m² [SHON]. Cet agrandissement a répondu à l'allongement de la scolarité du diplôme à 5 ans dans le cadre de la mastérisation et donc à la multiplication des cours et la croissance des effectifs. En 2007/2008 une extension de 753 m² concernant essentiellement les bibliothèques a été réalisée et a porté la surface du bâtiment à 8 401 m². Entre 2013 et 2021, le bâtiment a fait l'objet d'une vaste rénovation couplée avec une importante extension ainsi qu'une restructuration, portant la surface actuelle du bâtiment à 18 000 m². Ce vaste projet a nécessité un investissement de 25 millions d'euros financé par le Conseil régional d'Aquitaine. Il a permis notamment l'aménagement de 4 nouveaux amphithéâtres.

2 BILAN DU PRÉCÉDENT SPSI DE SCIENCES PO BORDEAUX

Sciences Po Bordeaux a réalisé son premier SPSI en 2010-2011. La version finale a été envoyée à la DIE le 20 décembre 2011 pour un avis favorable de la DIE transmis le 22 mars 2012. Le diagnostic faisait état de quelques problématiques notamment au niveau technique et fonctionnel :

- L'état technique du bâtiment était satisfaisant malgré la présence de quelques pathologies : vétusté des huisseries bois, infiltrations en toiture terrasse de l'aile recherche ;
- Malgré une situation géographique et urbaine fonctionnelle, le bâtiment en lui-même ne répondait plus aux besoins
 - Manque de surface d'enseignement, les salles de cours et amphithéâtres présentaient un taux d'occupation très important ;
 - En plus du manque de surface support à la pédagogie, la configuration des espaces n'était pas adaptée aux standards pédagogiques souhaités par l'établissement.

Au vu du diagnostic, la stratégie immobilière du précédent SPSI s'articulait principalement autour du projet d'extension immobilière avec pour objectifs :

- Permettre un accroissement raisonné des effectifs étudiants afin de desserrer la contrainte pesant sur les filières sélectives et permettre un accueil plus large de nouveaux publics ;
- Garantir à cette population des conditions d'étude et de vie étudiante d'un meilleur niveau que celles actuellement proposées ;
- Garantir aux personnels enseignants, chercheurs et administratifs de meilleures conditions de travail, gage de qualité du service rendu et d'attractivité de l'établissement ;
- Intégrer dans le programme de redéploiement une dimension de « vie de campus » qui redonne à l'IEP, « école de citoyenneté », une dimension plus ouverte sur son environnement, avec des aménagements autorisant une interaction plus grande avec la « cité » (conférences, accessibilité plus forte aux publics non-universitaires).

Le projet structurant d'agrandissement du bâtiment comprenait une dimension de requalification de l'existant, une prise en compte du schéma directeur de mise en sécurité (réalisé sur la base des préconisations du rapport de diagnostic DEKRA n°50055403 [complété au 01/07/2010]), et des préconisations et recommandations du diagnostic d'accessibilité aux personnes handicapées. Ce projet s'inscrivait par ailleurs en cohérence avec la politique de site du PRES Université de Bordeaux (Opération Campus) et intégrait une démarche environnementale (HQE). Le soutien octroyé par le Conseil régional d'Aquitaine à ce projet, périphérique à l'Opération Campus "État", s'élevait à 27 millions d'euros, pour un montant effectif de travaux estimé à 18 millions d'euros.

PHASE DIAGNOSTIC

1 DIAGNOSTIC DU PARC IMMOBILIER

1.1 Recensement et inventaire des biens de l'opérateur

Le patrimoine de Sciences Po Bordeaux se compose uniquement du bâtiment situé 11 Allée Ausone à Pessac dont la surface s'élève à 18 000 m².



Bâtiment de l'Institut d'Études Politiques de Bordeaux

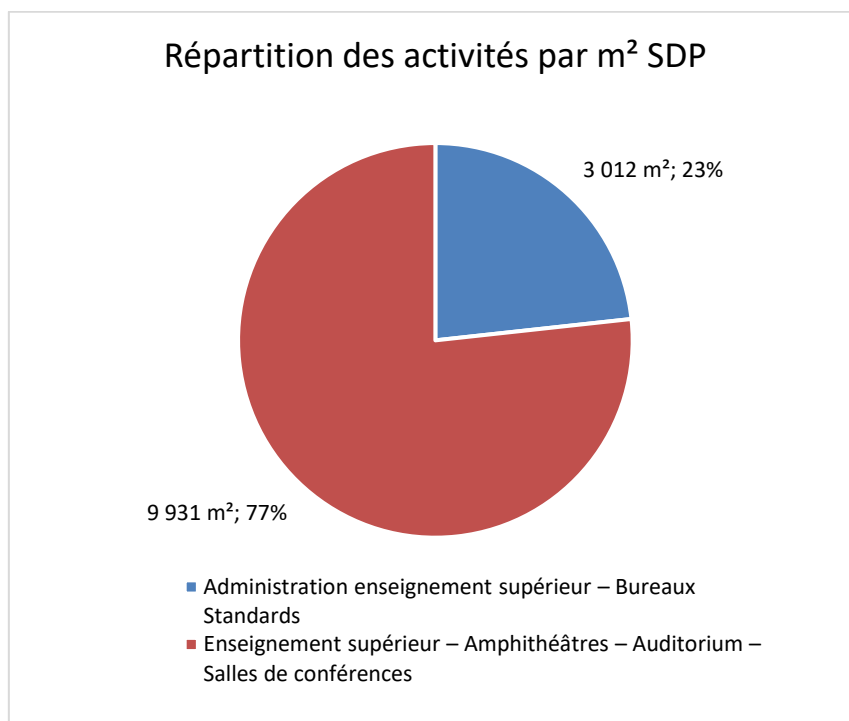
Le bâtiment accueille à la fois les services administratifs, les étudiants et les enseignants, enseignants-chercheurs et chercheurs. C'est un établissement ERP de 1ère catégorie type R desservi en transports en commun par une ligne de tramway et trois lignes de bus. Il s'organise autour d'un atrium doté d'une toiture à demi vitrée et est composé de :

- 6 amphithéâtres ;
- Bibliothèque générale ;
- Bibliothèque de recherche ;
- Cafétéria composée d'un comptoir Crous ainsi que de distributeurs automatiques ;
- Salles de séminaires et de réunions ;
- Salles de cours ;
- Salles projets et innovations pédagogiques ;
- Espaces de travail libre pour les élèves ;
- Bureaux (espaces administratifs) ;
- Extérieurs aménagés : places de parking, parking vélos.

1.2 [Diagnostic occupationnel, fonctionnel, technique, réglementaire et environnemental des biens](#)

1.2.1 *Diagnostic occupationnel*

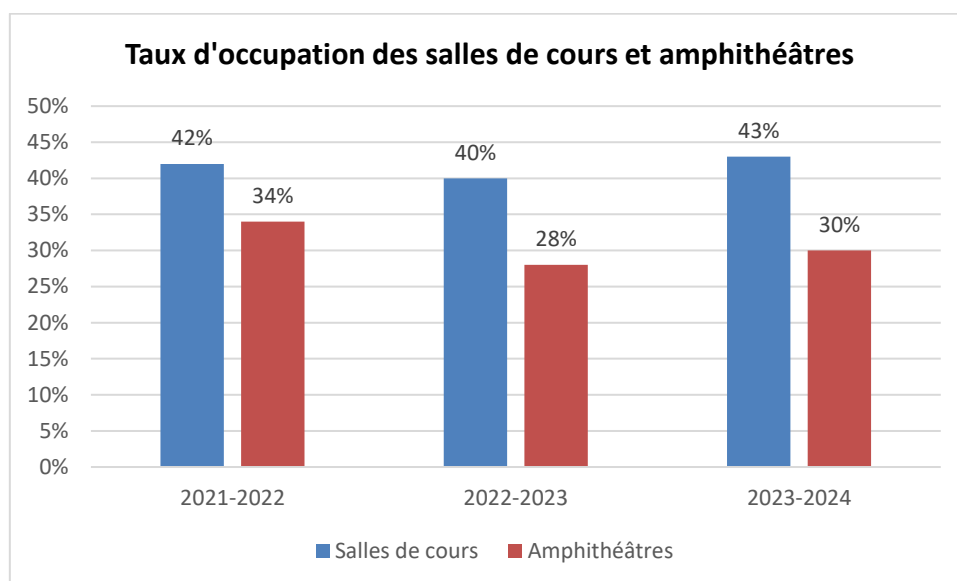
Aujourd'hui, la répartition surfacique des activités de l'IEP est la suivante :



L'établissement compte **185 postes de travail** et **175 résidents**, pour une **surface utile brute de bureaux de 2 397 m²**. Ainsi son ratio SUB Bureaux/résident est de 14 m² SUB / résident. Il est donc inférieur à la cible du MESR à savoir 16 m² SUB / résident. Cet indicateur révèle que l'occupation du bâtiment pourrait être optimisée. Plusieurs projets d'aménagements intérieurs selon les principes des nouveaux espaces de travail sont en cours de développement :

- Deux cabines téléphoniques acoustiques vont être installées afin de permettre aux doctorants, entre autres, de bénéficier d'espaces de travail individualisés ou d'espaces privatifs pour des réunions en visioconférence.
- Le second étage présente deux espaces vides. Une planification de travaux est en cours afin d'y aménager des espaces de travail pour les étudiants et le personnel.
- Le local des associations va être réaménagé. L'actuel open-space sera transformé en deux espaces cloisonnés et dédiés aux groupes de travail associatifs.

Occupations des salles des cours et des amphithéâtres :

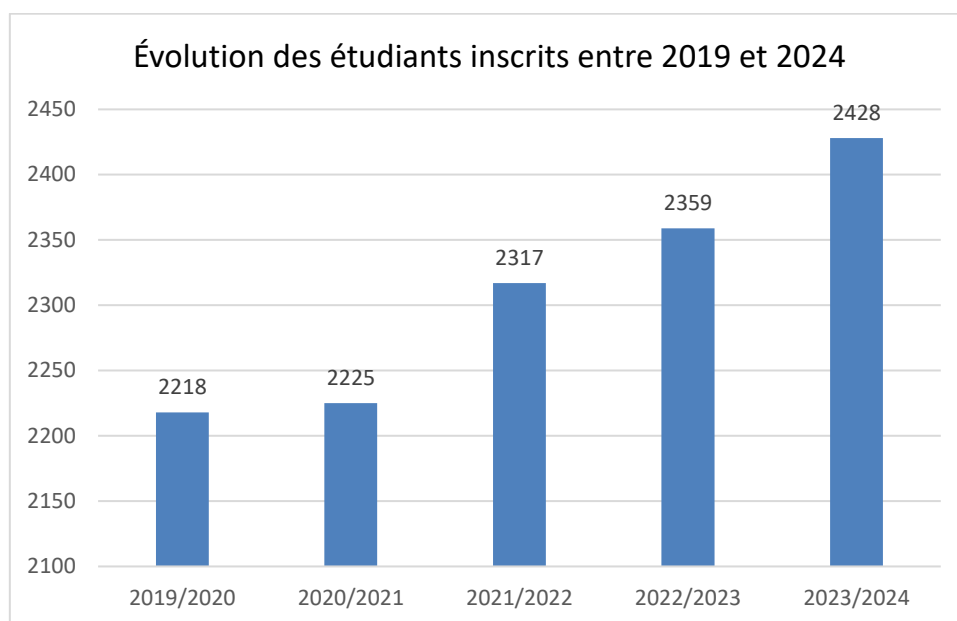


Bien que ces taux ne soient pas excessivement élevés, ils sont à mettre en relief en fonction de l'occupation des salles dans le temps notamment en heures creuses et en heures pleines. Des remontées des services vont dans le sens de ces taux d'occupations et font écho d'une possibilité d'optimiser l'occupation temporelle des salles (salles de cours classiques, les salles hybrides ou encore les salles de réunions/séminaires non comprise dans le graphique ci-dessus).

L'occupation est calculée sur la base du nombre d'heure de la **période d'occupation principale** qui comprend 32 semaines de septembre à mi-juin de 8h à 19h avec une pause de 15 minutes à 13h. Les 5 semaines de congés, entre septembre et mai sont exclues de cette période ainsi que :

- **La période estivale pour les congés d'été.** Les salles sont quasiment libres, seules quelques promotions continuent les cours jusqu'en juillet afin de préparer les concours ;
- **Les samedis matin de septembre à mai** (des examens et oraux blancs sont organisés en effectifs réduits).

Effectifs étudiants et occupations des espaces d'enseignement supérieur :



Année universitaire	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Ratio m²/étudiant	4.5	4,5	4,3	4,2	4,1

La surface prise en compte pour ce ratio est celle de 9 931 m² définie, par SOCOTEC dans son rapport (du 06/11/2023) sur l'assujettissement décret tertiaire du bâtiment de l'IEP.

Des réflexions sont en cours afin de faire intervenir un géomètre pour identifier plus précisément les surfaces des activités (notamment l'enseignement et la formation) à la suite des extensions et réaménagements.

1.2.2 Diagnostic fonctionnel

1.2.2.1 Insertion urbaine

Le bâtiment de l'IEP est très bien desservi par les transports en commun grâce à 3 lignes de bus disposant d'un arrêt à moins de 500 mètres de l'établissement et une ligne de tramway (ligne B) disposant elle aussi d'un arrêt à moins de 500 mètres de l'IEP.

La situation géographique et urbaine de l'IEP est bonne dans la mesure où le bâtiment est bien inséré dans le campus, qui bénéficie lui-même d'un important programme de requalification et de revitalisation dans le cadre de l'Opération Campus.

L'IEP étant situé dans le secteur Montaigne-Montesquieu, ce territoire est concerné par un projet d'aménagement qui vise à :

- Aménager un vaste espace public central, formé par l'alignement maîtrisé des façades, fédératrices et de grande qualité paysagère et urbaine, en lien avec les lieux d'enseignement et de recherche et une bibliothèque agrandie et rénovée ;
- Créer ou requalifier les espaces publics en pieds de bâtiment ;
- Réaliser un aménagement qui participe au développement de la vie de campus.

1.2.2.2 Fonctionnalité du bâtiment

À l'inverse de l'insertion urbaine de l'IEP, la fonctionnalité du bâtiment présente certaines lacunes :

- Aujourd'hui, les personnels travaillant en espace partagé ne disposent pas d'espace de travail individuel privatif hors réservation de salle de cours et salles de réunions très utilisées leur permettant notamment d'assister à leurs visioconférences dans les meilleures conditions ;
- La salle des associations actuellement au format d'open-space n'est pas adaptée aux usages actuels des occupants (session de travail de groupe, réunion...). Une fragmentation de cet espace serait plus adaptée pour que chacune des associations lorsqu'elle se regroupe puisse disposer d'espaces de travail ;
- L'espace de coworking situé au R+1 présente une problématique liée à son mobilier. Celui-ci étant portable, on retrouve du mobilier à divers endroits du bâtiment. Des réflexions sont en cours afin de limiter ces déplacements. Plus globalement, les locaux et espaces de l'établissement doivent pouvoir bénéficier d'une modularité leur permettant de s'adapter à diverses activités ;
- La bibliothèque n'est plus adaptée aux effectifs de l'IEP qui croient d'année en année. Des surfaces d'espaces de travail supplémentaires (format open-space et salle de travaux en groupe) sont nécessaires ;
- Aucun amphithéâtre ne dispose d'une capacité suffisante pour accueillir l'intégralité d'une promotion ;
- La formation continue manque de salles de cours dédiées et adaptées à ses effectifs ainsi que d'un espace de coworking ;
- L'absence d'installations sportives amène l'IEP à se rapprocher des partenaires de sites et collectivités afin d'utiliser leurs installations ;
- Les différentes écoles du campus ont installé ou prévoient d'installer des barrières limitant l'accès à leurs places de stationnement. Afin que le personnel de l'IEP ainsi que les étudiants puissent bénéficier des places de parking, il est nécessaire d'installer une barrière levante limitant l'accès aux profils autorisés.

1.2.3 *Diagnostic technique*

La rénovation réalisée entre 2013 et 2016 a permis de traiter la vétusté globale du bâtiment. De plus, une très grande part des équipements électriques et de ventilation ont fait l'objet d'un remplacement lors de ce vaste projet de travaux.

1.2.3.1 **Mode constructif et clos & couvert**

La structure ne présente pas de défaillance importante. Toutefois, des fissures requièrent l'analyse d'un expert. Un premier constat a été transmis à l'assurance dommage ouvrage des travaux de 2016, pour traitement.

La nacelle située sur la toiture du bâtiment impacte la couverture. En effet, les mouvements répétés de la grue causent des infiltrations ponctuelles. Une attention particulière devra être mise en place afin d'éviter un impact trop important de ces infiltrations sur l'intégrité du patrimoine.

La façade de l'extension est composée d'un revêtement bois qui ne présente pas de signes de vétusté. Il est cependant important de noter qu'aucun traitement du bois n'est appliqué sur cette façade. La façade de l'ancien bâtiment présente cependant quelques signes de vétusté technique et énergétique.

Les menuiseries extérieures ont fait l'objet de reprise durant la rénovation de l'établissement. Elles sont fonctionnelles et en bon état technique. Elles font l'objet de quelques opérations de maintenance ponctuellement.

1.2.3.2 **Finitions intérieures**

Les finitions intérieures font l'objet de reprises ponctuelles. Cependant, elles ont fait partie des rénovations de 2016 et sont globalement en bon état.

Il a été constaté que la signalétique des circulations dans l'établissement manque de cohérence. Une étude est en cours afin d'optimiser une navigation intuitive dans le bâtiment.

1.2.3.3 **CVC**

La production de chaleur provient de deux chaudières gaz. Elles ont été installées récemment (2013 et 2016). Elles fonctionnent correctement. À terme, elles seront remplacées par le futur réseau de chaleur inter-universitaire. Un chantier CVC et VRD sera nécessaire afin de raccorder le réseau de chaleur et l'installation existante.

Certaines CTA dysfonctionnaient ponctuellement, de même pour les capteurs connectés à la GTB, et la maintenance n'était pas en phase avec celle des équipements CVC. Un avenant au contrat de maintenance de la CTA a été signé afin de renforcer la maintenance de ces équipements. De plus, un processus d'amélioration de la communication entre le technicien (prestataire externe) responsable des équipements de CVC et celui en charge de la GTB (prestataire externe) a été mis en place afin de mieux intégrer la GTB dans la gestion des équipements CVC.

La ventilation en sous-sol est peu efficace, les documents stockés dans les salles d'archives et certains espaces de la bibliothèque se détériorent à cause de l'humidité. Un renouvellement du système hygrométrique est nécessaire.

1.2.3.4 Plomberie

L'état des réseaux est satisfaisant et ne présente pas de pathologies importantes. Néanmoins, le réseau de chauffage nécessite un désembouage et l'installation d'un pot boue, car actuellement, plusieurs radiateurs en fin de boucle ont perdu leur performance à cause de boue stagnante en partie inférieure.

1.2.3.5 CFO-Cfa

Il est à noter que l'installation de LED n'a pas fait partie des travaux de rénovation récents. Actuellement en bon état technique, les équipements d'éclairage feront l'objet d'un remplacement en LED lorsque des défaillances seront constatées.

Le SSI a été remplacé en 2016 lors de la rénovation. Un contrôle annuel a été mis en place. Le TGBT ainsi que l'ensemble des armoires électriques ont fait l'objet d'une reprise lors des travaux de rénovation. Ils ne présentent pas de défaillances notables.

Les ascenseurs font l'objet d'une vérification récurrente. Ils fonctionnent correctement depuis leur installation.

1.2.3.6 Abords extérieurs

Les abords du bâtiment ne présentent pas de problématiques significatives.

1.2.3.7 Synthèse de l'état technique :

Corps d'état	Estimation du Niveau de vétusté
Clos et couvert	Satisfaisant
Finitions intérieures	Très satisfaisant
CVC	Très satisfaisant
Plomberie	Satisfaisant
CFO-Cfa	Très satisfaisant
Abords extérieurs	Très satisfaisant

1.2.4 Diagnostic réglementaire

1.2.4.1 Amiante

Deux rapports de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant réalisation de travaux ont été effectués en 2014 et 2015 dans l'établissement. Le rapport effectué en 2014 indique la présence d'amiante dans la salle R102 ainsi que dans le local technique (1^{er} étage), dans le local serveur (RDC) ainsi que dans la salle R101 (1^{er} étage). Le rapport effectué en 2015 indique la présence d'amiante :

- Dans le local T002, en sous-sol, près de l'angle sud-ouest de l'amphithéâtre Siegfried (dalle de sol + colle amiantée). **Cette partie a été depuis désamiantée ;**
- Dans le local R101, au premier étage, dans l'angle sud-ouest de l'amphithéâtre Montesquieu (dalle de sol et colle amiantée / plâtre de la gaine de ventilation) ;
- Dans le local technique, au premier étage, dans l'angle sud-est de l'amphithéâtre Montesquieu (plâtre de la gaine de ventilation) ;

Il est prévu de déposer et d'évacuer l'ensemble de ces composants en 2025.

1.2.4.2 Sécurité & incendie

Une commission de sécurité a été organisée lors de la livraison des travaux de rénovation en 2016. Cette commission a émis un avis favorable quant à l'ouverture de l'établissement et à la poursuite de l'exploitation de l'établissement. Il est cependant à noter que des mesures particulières doivent être mises en place selon la commission. Elles traitent notamment de la nécessité d'isoler les locaux de stockage aménagés derrière les grilles métalliques ainsi que le stockage entreposé dans le garage. Il sera notamment important de contrôler la complétude du rapport VERITAS émis en 2021. Enfin, il est conseillé d'installer un ou plusieurs diffuseurs sonores dans l'aile 2003.

À la suite des nouvelles mesures vigipirate au sein des ERP, un audit de sécurité a été mené dans l'établissement au début de l'année 2024. Cet audit a mis en avant la nécessité de mettre place des contrôles d'accès aux quatre entrées publiques de l'établissement ainsi qu'un complément de protection anti-intrusion sur les deux escaliers de secours extérieurs.

1.2.4.3 Accessibilité

Dans le cadre de la rénovation entamée en 2013, des travaux de mise en accessibilité ont été réalisés afin d'être en conformité avec la réglementation à date (sous-section 8 du décret 2006-555 et l'annexe 3 de l'arrêté du 12/03/2007).

1.2.5 Diagnostic énergétique et environnemental

1.2.5.1 Rénovation et extension

Le bâtiment d'origine datant de 1967 a fait l'objet de plusieurs rénovations (comme décrit dans l'art. 1.1. & 1.2.) partielles entre 2013 et 2016. Cette rénovation a été complétée en 2021. Ce vaste projet a permis l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment grâce à l'installation de menuiseries extérieures double vitrage ainsi que la reprise des revêtements intérieurs. De plus, cette opération de rénovation énergétique a permis l'installation de deux CTA double flux et d'un système de détection de présence en lien avec les systèmes d'éclairage afin d'optimiser la consommation énergétique du bâtiment. Enfin, ce bâtiment d'origine a été raccordé à la GTC lors des travaux d'extension en 2013. Cette extension est composée d'une structure béton ainsi que d'une structure en ossature bois. Les toitures-terrasses sur bac acier sont dotées d'un isolant performant au regard de la RT 2005.

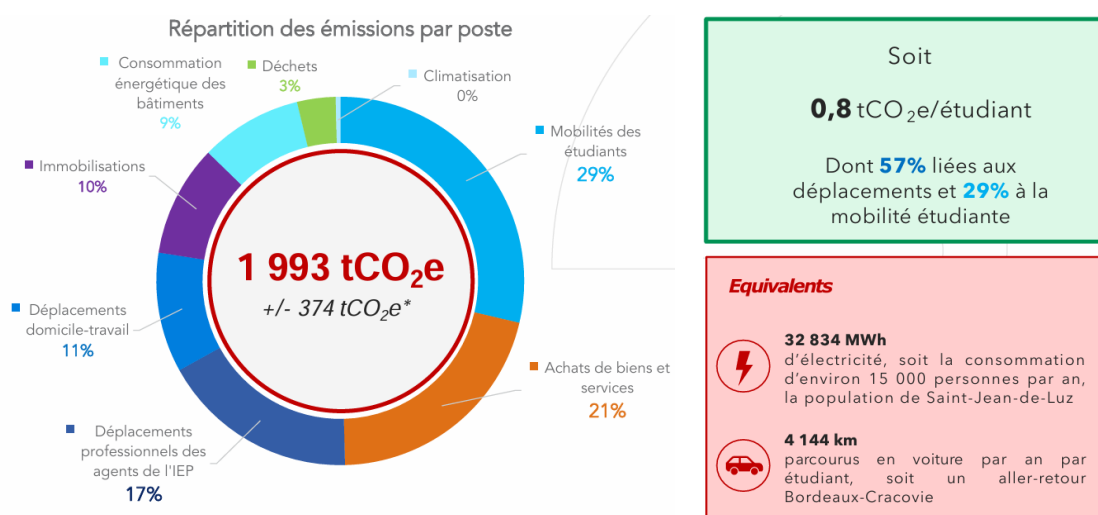
1.2.5.2 Bilan carbone

Sciences Po Bordeaux a fait réaliser son bilan carbone sur l'année 2019 par un prestataire privé.

Ce bilan carbone s'inscrit dans une nécessité pour Sciences Po Bordeaux de formaliser une stratégie environnementale, sociétale et écologique ambitieuse, mobilisant toutes les parties prenantes et pilotées efficacement en interne, pour aboutir à des actions concrètes et pérennes. Les objectifs de ce bilan carbone étaient de :

- Sensibiliser et mobiliser toutes les parties prenantes dans les transitions de l'IEP ;
- Faire monter en compétences les agents de l'IEP mais également les étudiants sur les sujets climat/carbone/environnement ;
- Établir un état des lieux exhaustif et documenté des actions mises en place sur le campus ;
- Déterminer une stratégie Climat/Environnement adaptée, accompagnée d'un plan d'actions et de suivi.

Résultats généraux du bilan carbone 2019 de l'IEP :



Bilan carbone 2019 de l'IEP, p15

L'IEP réalisera un nouveau bilan carbone en 2025. Celui-ci s'intègre dans la démarche environnementale et sociétale de l'établissement, formalisée en 2024 par un schéma directeur du développement durable et responsabilité sociétale. Une demande de labellisation DD&RS a été déposée notamment afin de répondre au 5e volet du Plan climat-biodiversité et transition écologique de l'enseignement supérieur et de la recherche.

1.2.5.3 Plan de sobriété énergétique :

En application de la circulaire adressée par le ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche du 24 septembre 2022, l'école a élaboré un plan de sobriété énergétique à l'instar des autres établissements universitaires français. Celui-ci comprend de nombreuses actions concrètes relatives à la gestion du parc immobilier, la mobilité du personnel et des étudiants, les stratégies d'achats, les activités de recherche et équipements de formation, ou encore la sensibilisation de toutes les composantes de l'institut aux enjeux de transition écologique. Les mesures en lien avec les économies d'énergie sont multiples : chauffage à 19°C, décalage du chauffage et abaissement de la température ambiante en période d'inoccupation, climatisation limitée aux seuls locaux informatiques, ventilation naturelle, éclairage piloté.

1.2.5.4 Étude de confort thermique

Un diagnostic de confort thermique et d'étude de faisabilité de mise en place d'énergies renouvelables a été mené en 2023. Ce document permet de lister les équipements présents dans le bâtiment. Bien que des travaux de rénovation énergétique aient été menés dans cet établissement, ce rapport permet de constater qu'un sentiment d'inconfort thermique persiste dans ce bâtiment. Ce sentiment d'inconfort est notamment présent dans les espaces de bureaux situés au deuxième étage du bâtiment, ainsi que dans les amphithéâtres qui ne sont pas équipés de systèmes de rafraîchissement. Il y a une réelle stratification de la température et la différence entre le RDC et le 2e étage est notamment flagrante en été. Entre les zones ensuite, car si les bureaux sont plutôt confortables en hiver, il fait très froid dans l'atrium et l'été c'est l'inverse avec les bureaux qui deviennent très inconfortables.

Afin d'éviter ces forts écarts de chaleur ou de fraîcheur dans les différentes zones du bâtiment, ce rapport met en avant différentes solutions qui pourront permettre d'améliorer le confort thermique dans l'établissement.

1.2.5.5 Assujettissement au Décret tertiaire

Le bâtiment de l'IEP est bien assujéti au décret tertiaire. L'année de référence retenue est l'année 2013, à l'époque la surface de l'établissement était de 6345,5 m² et la consommation énergétique de 1 204 086,4 kWh, ainsi la consommation de référence retenue est de 190 kWhEF/m².an. Ce faisant, les objectifs en valeurs relatives du bâtiment de Sciences Po Bordeaux sont les suivants :

- En 2030 : 114 kWhEF/m².an soit - 40% ;
- En 2040 : 95 kWhEF/m².an soit - 50% ;
- En 2050 : 76 kWhEF/m².an soit - 60%.

En 2022, la consommation de l'établissement était de 1 170 352 kWh PCI pour une surface chauffée de 12 943 m² soit un ratio de 90 kWhEF/m². Ainsi, en 2022, l'école se situait à une réduction de -52%. La consommation est donc bien en dessous de l'objectif en valeur relative 2030 et légèrement inférieure à l'objectif en valeur relative 2040. Cette situation avantageuse s'explique par l'extension réalisée en 2016 qui s'est faite selon la démarche HQE ainsi que par la rénovation thermique réalisée à partir de 2013.

1.3 Analyse des indicateurs clés de l'OAD

Le taux de complétude est de 235/275.



Extraction de l'OAD du portail immobilier de l'Etat

La présence de composant amiantée impacte la note de préservation. Le désamiantage de ces composants aura lieu au cours de l'année 2025.

Le niveau de complétude de l'optimisation est à 0%, car les données suivantes bien que connues n'ont pas pu être renseignées sur l'interface OSFI :

- Loyers (**mise à disposition donc non concerné**) ;
- Charges de fonctionnement (**cf Dépenses immobilières**) ;
- Ratio sub/Poste de travail (**13 m² SUB bureaux/poste de travail**).

Le niveau de complétude de la modernisation est à 50%, car les données suivantes, bien que connues, n'ont pas pu être renseignées sur le RT :

- Consommation énergétique finale ;
- Consommation d'eau.

Fluides	2019	2020	2021	2022	2023
Consommations de gaz en kWh	Pas d'information	178 009*	406 552**	509 258	531 243
Consommations d'électricité en kWh	593 892	511 533	549 150	636 185	593 279
Consommation d'eau en m³	Pas d'information			656	1 057

*La consommation de gaz en 2020 ne comprend que les mois de novembre et décembre.

**La consommation de gaz en 2021 ne comprend que 7 mois sur 12.

Ces informations seront renseignées sur l'interface OSFI avant la fin de l'année 2024.

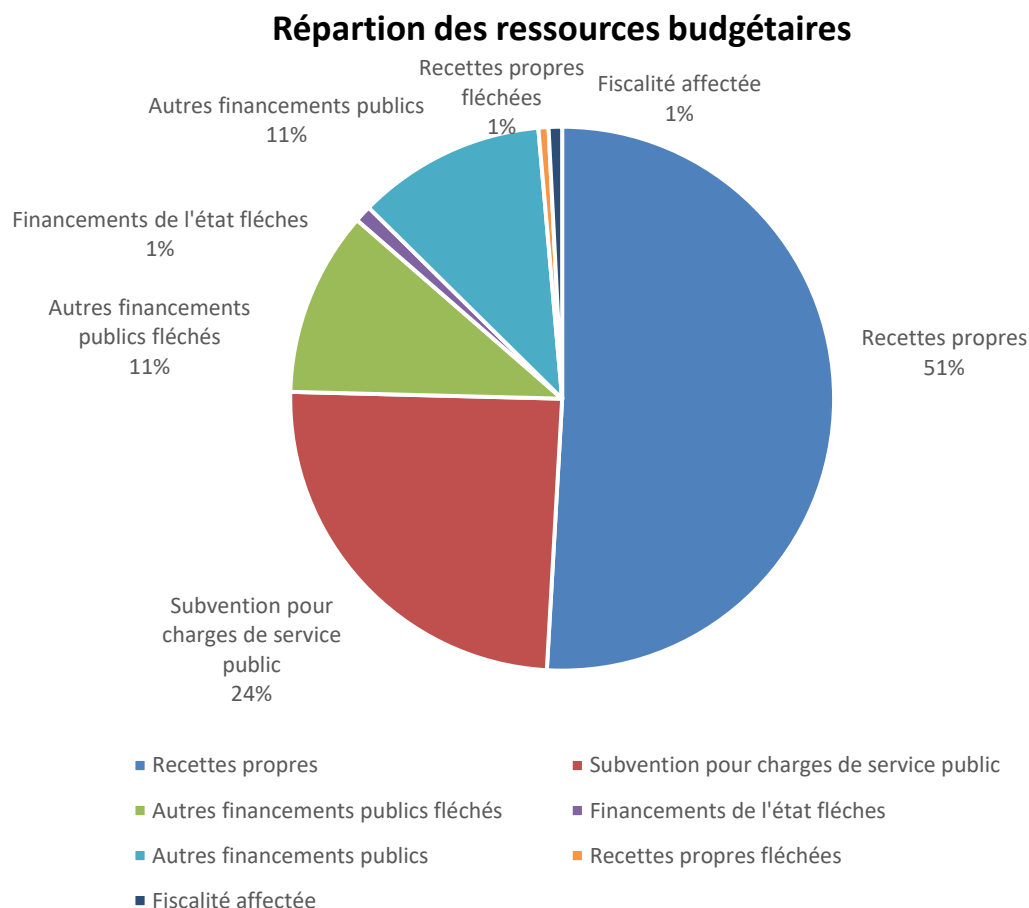
2 DIAGNOSTIC FINANCIER

2.1 Dépenses immobilières

	2019	2020	2021	2022	2023
Charges de fonctionnement en €	434 440 €	450 322 €	462 127 €	628 349 €	754 124 €
Dépenses d'investissement en €	252 652 €	188 241 €	1 768 491 €	604 281 €	138 585 €
Coûts de l'immobilier total en €	687 092 €	638 563 €	2 230 618 €	1 232 630 €	892 709 €

2.2 [Budget global](#)

En 2024, les ressources budgétaires de Sciences Po Bordeaux s'élevaient à 9.6 M€ et se répartissaient comme suit :



L'établissement présente des finances reposant essentiellement sur trois sources de financement : les droits d'inscription, la subvention pour charges de service public, les autres subventions publiques fléchées (dont collectivités locales et UE).

Le budget global en euros se divise de la manière suivante :

- Recettes propres : 4 883 223 €
- Subvention pour charges de service public : 2 352 505 €
- Autres financements publics : 1 070 562 €
- Fiscalité affectée : 75 432 €
- Autres financements publics fléchés : 1 056 598 €
- Financements de l'état fléchés : 92 625 €
- Recettes propres fléchées : 54 905 €

3 DIAGNOSTIC DES MOYENS HUMAINS

3.1 Etat des lieux des moyens humains

3.1.1 *Asset Management - Gestion stratégique d'actifs*

La gestion de l'actif ou Asset Management est la gestion d'un portefeuille d'actifs immobiliers, c'est-à-dire la gestion stratégique du propriétaire (vendre, acheter, construire, démolir). Cette fonction doit permettre une analyse financière globale et une recherche de rendement économique du parc immobilier (exemples : locations, cessions...).

Les missions liées à l'Asset Management sont assurées par la Direction de l'École et la Direction Générale des Services.

3.1.2 *Property Management - Gestion technique budgétaire et administrative du parc*

La gestion de la propriété ou property management consiste en la gestion immobilière et locative (gestion des contrats de prise à bail, des conventions d'utilisation et des titres d'occupation), la gestion financière et budgétaire (suivi des dépenses et des recettes, inventaire comptable, programmation budgétaire de l'entretien du propriétaire) et la gestion technique (connaissance du parc, simulation de scénarios d'entretien et de rénovation, programmation des travaux, recensement des besoins des gestionnaires).

La fonction Property Management est assurée par le service Patrimoine, le service Gestion financière & Pilotage et le service juridique.

3.1.3 *Facility Management - Gestion des sites occupés*

La gestion de l'occupation ou facility management se situe à l'interface entre le propriétaire d'un parc immobilier et ses occupants s'ils sont différents. Elle inclut l'entretien, la maintenance quotidienne et l'exploitation du bâtiment et de ses équipements.

La fonction Property Management est assurée par le service patrimoine & logistique et par des prestataires privés.

3.1.4 *Project Management - Montage et conduite des opérations immobilières*

La gestion de projet ou project management regroupe l'ensemble des activités visant à organiser le bon avancement d'un projet et à en atteindre les objectifs. Elle consiste à appliquer les méthodes, techniques, et outils de gestion spécifiques aux différentes étapes du projet, de l'évaluation de l'opportunité jusqu'à l'achèvement du projet.

La fonction Project Management est assurée par le service patrimoine & juridique.

3.2 Etat des lieux des compétences

3.2.1 *Domaines de compétences identifiés*

L'état des lieux des moyens et compétences des acteurs immobiliers de Sciences Po Bordeaux révèle que le service patrimoine dispose de :

- 1 agent (responsable du service patrimoine) qui possède des compétences généralistes (property management, facility management, project management)
- 2 agents disposent de compétences techniques :
 - Un agent technicien électrique et opérateur maintenance ;
 - Un adjoint technique principal.
- L'institut ne dispose que d'un seul bâtiment, ainsi il ne dispose que de peu d'agents en interne pour assurer le suivi opérationnel de son patrimoine (notamment maintenance courante et conduite d'opérations) et a fait le choix d'externaliser la maintenance de son bâtiment (équipements et corps d'état).

3.2.2 *Besoins en formation*

Une formation pour l'utilisation de l'interface RT-ESR, la plateforme OPERAT et OSFI serait nécessaire pour le responsable patrimoine afin de pouvoir assurer au mieux le remplissage régulier des données bâtimentaires.

Un besoin en formation SSIAP a été identifié pour le directeur du patrimoine afin de :

- Garantir au mieux la sécurité des occupants et des biens ;
- Se conformer aux obligations légales ;
- Réduire les risques de responsabilités ;
- Assurer une gestion efficace des systèmes de sécurité.

Un agent technique étant proche de la retraite, son remplacement devra être anticipé. À la suite des travaux qui vont débuter lors de l'année 2025, un agent de catégorie A en CDD d'un an va être engagé afin de renforcer l'équipe sur la maintenance courante pour que le directeur du service patrimoine puisse assurer pleinement la conduite d'opération.

4 **DIAGNOSTIC DU SYSTEME D'INFORMATION IMMOBILIER**

Sciences Po Bordeaux ne dispose pas de système d'information immobilier type GMAO. Les problématiques mineures sont traitées par deux processus de ticketing : l'un pour les problématiques techniques et l'autre pour les problématiques relevant de l'informatique et du numérique.

5 ARTICULATION ENTRE LE DIAGNOSTIC ET LA STRATEGIE

La phase diagnostic du SPSI a mis en évidence la nécessité d'optimiser l'occupation surfacique et temporelle du bâtiment. En outre, il est ressorti des lacunes fonctionnelles (bibliothèque trop petite, manque de salles de cours, espace de travail pas totalement adapté aux besoins des effectifs administratifs) qui limitent l'IEP dans sa capacité à fournir un environnement de travail et d'études optimal à ses étudiants et son personnel.

Le bâtiment présente quelques pathologies ponctuelles, mais fait état d'un niveau de vétusté général correct. Afin de maintenir cet état technique, Sciences Po Bordeaux devra poursuivre la bonne gestion de l'intervention de ses prestataires sur les différents corps d'état du bâtiment.

Il est prévu de désamianter les derniers composants amiantés présents au sein du bâtiment ainsi, les enjeux réglementaires restants pour l'établissement sont la levée des observations mentionnées par le comité incendie et la poursuite d'un bon suivi des contrôles réglementaires périodiques à réaliser.

Enfin, bien que l'établissement soit dans une position favorable par rapport aux premières échéances du décret tertiaire (en valeur relative), des problématiques de confort thermique ont été observées et nécessitent des réponses.

PHASE STRATÉGIE

1 STRATÉGIE DE L'ÉTABLISSEMENT

1.1 [Articulation entre la stratégie de l'établissement et sa stratégie immobilière](#)

Au vu de ses missions identifiées par le code de l'éducation, mais aussi de sa stratégie en matière de développement durable et responsabilité sociétale, la stratégie immobilière de Sciences Po Bordeaux doit permettre :

- De contribuer, tant en formation initiale qu'en formation continue, à la formation des cadres supérieurs des secteurs public, parapublic et privé de la nation, et notamment des fonctions publiques de l'État et des collectivités territoriales ;
- De développer, notamment en relation avec les établissements d'enseignement supérieur, la Fondation nationale des sciences politiques et le Centre national de la recherche scientifique, la recherche en sciences politiques et administratives ;
- De servir la transition écologique et sociale de l'établissement ;
- De mettre en œuvre les conditions pour poursuivre le développement d'une vie étudiante et associative durable et responsable ;
- De mettre en œuvre les conditions de travail optimal pour les effectifs administratifs.

Ainsi, les grands axes de la stratégie immobilière de Sciences Po Bordeaux sont les suivants :

- L'adaptation du parc immobilier de l'établissement à la croissance des effectifs d'étudiants ;
- Le maintien en condition opérationnelle de son patrimoine immobilier ;
- L'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ;
- L'adaptation des espaces de travail aux besoins des effectifs administratifs, enseignants et chercheurs ;
- Le développement de surface, propre à l'établissement, dédié à la pratique sportive des étudiants.

1.2 [Spécificités métiers de l'opérateur et conséquences sur l'immobilier](#)

En tant qu'Institut d'Études Politiques, l'établissement accueille des étudiants et est donc soumis aux contraintes s'appliquant aux établissements recevant du public. Ainsi une obligation de réaliser une variété de contrôles réglementaires à renouveler selon diverses périodicités s'applique à l'institut. De fait, le service patrimoine doit s'assurer de la réalisation de ces contrôles par les différents prestataires et notamment le bureau de contrôle Veritas qui assure la réalisation d'une majorité des contrôles.

Du fait de sa nature d'établissement d'enseignement supérieur, l'institut accueille principalement des surfaces dédiées à la recherche et l'enseignement. La maintenance, l'entretien et la mise aux normes de ces surfaces sont essentiels aux bons déroulements des activités de l'institut.

1.3 Définition et expression des besoins immobiliers

1.3.1 Besoin en surfaces dédiées à la pratique sportive propre à Sciences Po Bordeaux

Comme tout établissement d'enseignement supérieur, l'IEP intègre des cours de pratique sportive au sein de ses parcours de formation, cependant l'établissement ne dispose pas de ses propres terrains de sports ni de son propre gymnase. Ce manque rend l'établissement dépendant des infrastructures locales, déjà très en tension, pour assurer ces différents cours.

1.3.2 Besoin en surfaces d'enseignement supplémentaire et en adaptabilités et modularité des espaces actuels

L'établissement ne dispose pas d'amphithéâtre de 600 places. Cette absence empêche la tenue de cours magistraux rassemblant l'entièreté de certaines promotions.

Concernant les espaces actuels, l'IEP est une petite structure, ainsi au vu des diverses activités qu'elle reçoit, elle se doit d'optimiser son patrimoine actuel en disposant de salles modulables et adaptables à l'accueil d'usages divers et variés (cours, cours hybrides, séminaires, réunions administratives, événements...)

1.3.3 Besoin en surfaces d'enseignement supplémentaire spécifique à la formation continue

La formation continue accueille des élèves déjà insérés dans le monde professionnel. Lors de la période de cours, ces élèves passent davantage de temps sur place et dans une même salle que les élèves en formation initiale. En outre, les effectifs de la formation continue augmentent d'année en année. Ainsi, la formation continue a besoin d'un espace de coworking et d'au moins deux salles de cours d'une capacité de 20 à 25 places et présentant un standard de qualité équivalent aux salles actuelles si possible situées à proximité du service administratif en charge de la formation continue.

1.3.4 Besoin en surfaces supplémentaires de bibliothèque

Comme évoqué dans le diagnostic fonctionnel, la bibliothèque actuelle n'est plus adaptée aux effectifs de l'IEP. Une extension avec de nouvelles surfaces de travail en groupe et open-space permettrait de s'adapter à ce nouveau contexte.

1.3.5 Besoin en surfaces administratives supplémentaires

La nécessité d'avoir davantage de surfaces dédiées aux effectifs administratifs, enseignants et chercheurs a été évoquée notamment à cause de la croissance des effectifs accueillis au sein de l'établissement. Ainsi, une nouvelle salle de réunion ainsi que davantage de bureaux pour le personnel permettraient à l'IEP d'offrir de meilleures conditions de travail à ses effectifs.

1.4 [Organisation des espaces de travail](#)

Les espaces de travail sont répartis entre les 3 niveaux (RDC, R+1 et R+2). L'open-space est situé au RDC et est actuellement utilisé par les associations. Les bureaux et salles de réunions sont pensés afin de pouvoir s'adapter à l'essor du numérique dans les modes de travail. Ainsi, les salles de réunions disposent d'outils audiovisuels permettant la tenue de réunion hybride. L'ensemble des amphithéâtres sont connectés par une régie centrale permettant la diffusion audiovisuelle d'un même flux dans l'ensemble des amphithéâtres.

1.5 [Stratégie de performance environnementale](#)

1.5.1.1 **Atteinte des objectifs du décret tertiaire**

Comme évoqué dans la section 1.2.5.4, le bâtiment est déjà en avance sur les objectifs, en valeur relative, du décret tertiaire à horizon 2030 et 2040.

Au regard de l'objectif de réduction de la consommation énergétique de -60% à horizon 2050, les points d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment de Sciences Po Bordeaux sont :

- L'ajout d'isolation thermique sur l'ancien bâtiment ;
- L'étude pour l'installation de panneaux solaires ;
- Le raccordement au projet de RCU ;
- Adopter un contrôle et une gestion active efficiente des équipements ;
- Installer des équipements performants lors de leur renouvellement ;
- L'étude de l'installation des occultations sur les façades sud et sud-est ;
- L'étude pour la mise en place d'un système de rafraîchissement ;
- Adapter les locaux à un usage économe en énergie et en faisant adopter aux occupants un comportement vertueux.

1.5.1.2 Labellisation Développement Durable & Responsabilité Sociétale (DD&RS)

Suivant la volonté de poursuivre la formalisation et la structuration de sa transition écologique, Sciences Po Bordeaux s'est lancé dans la démarche de labellisation DD&RS. Cette labellisation s'inscrit dans le 5e volet du Plan climat-biodiversité et transition écologique de l'enseignement supérieur et de la recherche. Afin de cadrer sa démarche de transition, Sciences Po Bordeaux a réalisé un schéma directeur développement durable et responsabilité sociétale, sur la période 2024-2028. Ce plan d'intervention global et transversal s'inscrit dans la continuité du plan de sobriété énergétique produit en 2022. Il a vocation à traiter, sous le prisme de l'impact environnemental comme sociétal, l'ensemble des activités de l'établissement, des fonctions supports au service à l'utilisateur, de la formation à la recherche. Il est porteur d'une vision au service de la transformation de l'institut et de son ambition sociétale.

Les grands axes de ce schéma directeur DD&RS sont :

- La stratégie et la gouvernance ;
- L'enseignement et la formation ;
- La recherche et l'innovation ;
- L'environnement ;
- La politique sociale.

Ce schéma directeur DD&RS vise notamment à :

- Mettre en œuvre une mise à jour récurrente du bilan carbone, à commencer par l'année 2024 ;
- Renforcer la prise en compte du DD&RS dans les formations de 1^{er} et 2nd cycles ;
- Formaliser une politique de recherche scientifique intégrant pleinement les enjeux du DD&RS ;
- Poursuivre les démarches d'amélioration de performances environnementales du bâti.

1.6 [Inscription de la stratégie immobilière dans les dynamiques ministérielle et interministérielle](#)

1.6.1 Réseau de chaleur

Dans un contexte de transition écologique, un projet territorial porté par l'université de Bordeaux et ses partenaires ESR, dont Sciences Po Bordeaux, ainsi que le CROUS, consiste à développer un réseau de chaleur urbain, en articulation avec Bordeaux Métropole, sur les différents campus dont celui de Pessac qui accueille l'IEP. La livraison est estimée à l'année 2027. À terme, ce projet permettra à l'établissement de s'affranchir du chauffage au gaz.

1.6.2 Plan de Mobilité inter-établissements "MOBICAMPUS" (PMIE)

À l'initiative de l'université de Bordeaux et de Bordeaux Métropole, 16 établissements d'enseignement supérieur publics, privés et centres de recherche du domaine universitaire, dont Sciences Po Bordeaux, se sont engagés ensemble pour élaborer un plan de mobilité inter-établissements en 2022. Ce plan regroupe un ensemble de mesures visant à améliorer les conditions de déplacements vers et sur chacun des sites géographiques des établissements engagés. Ces mesures visent à diminuer les émissions polluantes et réduire l'encombrement en termes de stationnement et de circulation. Ce plan de mobilité est en cohérence avec la stratégie transitions sociétales et environnementales de Sciences Po Bordeaux formalisée par son schéma directeur DD&RS.

1.6.3 Le plan Campus

Le projet Opération Campus Bordeaux, initié par l'Etat en 2008, répond à une ambition collective des établissements présents sur le campus dont Sciences Po Bordeaux et l'Université de Bordeaux. L'Opération Campus Bordeaux se traduit par un projet immobilier et d'aménagement des espaces extérieurs du campus. Le projet se décompose en 3 phases principales d'opérations programmées. La deuxième phase concerne la réhabilitation du Campus TPG et notamment le réaménagement des espaces extérieurs du foncier de Sciences Po Bordeaux. Ce projet est partagé et fortement soutenu notamment par la Région Nouvelle-Aquitaine, Bordeaux Métropole et le groupe Caisse des Dépôts. D'autres acteurs du territoire sont partenaires de l'Opération Campus Bordeaux et concourent à sa réussite.

1.6.4 SIGDU

Sciences Po Bordeaux étant situé sur le campus TPG, l'établissement bénéficie des prestations offertes par le Service Inter-établissements de Gestion du Domaine Universitaire (SIGDU). Le SIGDU est un service qui a pour vocation la gestion de l'ensemble des espaces communs du campus TPG pour le compte de l'IEP, l'Université de Bordeaux Montaigne, Université de Bordeaux, CROUS, CNRS et l'INP. Plus précisément, il assure notamment les travaux et l'entretien relatifs à :

- L'entretien des voiries et des pistes cyclables ;
- La maintenance de l'éclairage public ;
- L'entretien des espaces verts ;
- La gestion, la production (captage), la qualité et la distribution de l'eau destinée à la consommation humaine de l'ensemble des infrastructures installées sur le campus de Pessac.

2 STRATEGIE PATRIMONIALE

2.1 Objectifs et exposé de la stratégie patrimoniale

L'établissement souhaite conserver son bâtiment actuel tout en augmentant la surface qu'il a à disposition afin de s'adapter à ses besoins actuels et futurs.

2.2 Extension de la bibliothèque

2.2.1 *Contexte de l'opération*

L'extension de la bibliothèque est impérative face à la croissance continue du nombre d'étudiants. Cette augmentation des effectifs entraîne une demande croissante d'espaces de travail adaptés, notamment pour les activités en groupe. Actuellement, la taille limitée de la bibliothèque ne permet plus de répondre efficacement aux besoins de l'Institut. En créant de nouvelles zones de travail telles qu'un open-space et des salles de travail en groupe, une extension de la bibliothèque favoriserait un environnement d'apprentissage plus adapté aux besoins de Sciences Po Bordeaux tout en soutenant ainsi la mission éducative de l'établissement. Cette extension permettra aussi d'aménager des espaces individuels (types cabines acoustiques) afin de répondre aux besoins du personnel. L'extension devrait être livrée en 2026.

2.2.2 *Scénario envisagé*

Dans le cadre de l'extension de la bibliothèque, par agrandissement ou surélévation en R+1, Sciences Po Bordeaux souhaite prévoir une surface supplémentaire d'environ 350m² SHON comprenant :

- La création d'un espace ouvert (open-space) dans un environnement propice à la concentration doté d'espaces de travail individuels.
- La création d'espaces isolés aptes à accueillir 4, 6 ou 8 personnes pour les étudiants désirant étudier en petit groupe.

L'extension sera réalisée en façade nord de la bibliothèque actuelle, dans le prolongement de cette dernière, en RDC et en R+1

La répartition des surfaces serait la suivante :

Local	Quantité	Surface en m ²
Espace 4-5 étudiants/ 10m ²	4	40
Espace 7-8 étudiants/ 20m ²	1	20
Open-space	1	190
Total surface utile (SU)		250
Total surface dans œuvre (SDO)		280
Total surface hors œuvre nette		350

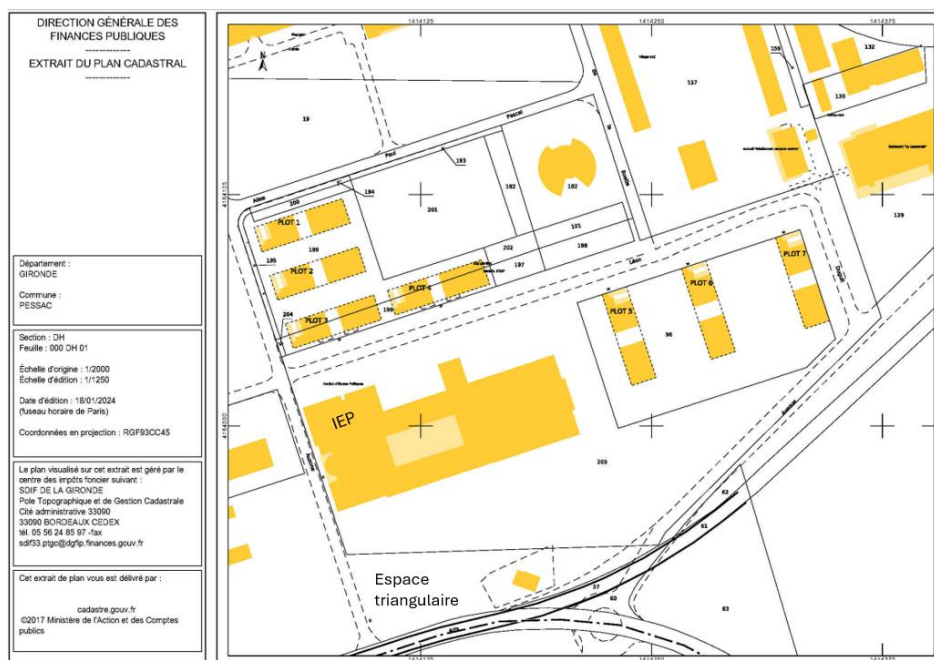
2.3 Construction d'un nouveau bâtiment

2.3.1 *Contexte de l'opération*

Comme évoqué dans la phase diagnostic ou dans la section de recensement des besoins immobiliers, Sciences Po Bordeaux se trouve confronté à plusieurs défis en matière d'infrastructures essentielles à son bon fonctionnement. Tout d'abord, l'absence d'amphithéâtres adaptés à la taille des promotions étudiantes constitue un obstacle majeur. Ce manque entrave la capacité de l'IEP à réunir l'ensemble des étudiants, d'une même promotion, pour des événements académiques spécifiques tels que des cours magistraux ou des examens. En outre, l'établissement se révèle de plus en plus limité en termes de surface d'enseignement pour répondre aux besoins actuels et à la croissance constante des effectifs étudiants. Enfin, Sciences Po Bordeaux souffre d'une absence de surfaces, en propre, dédiées à la pratique sportive. Ce faisant, l'établissement se retrouve dépendant des infrastructures du territoire, en tension, pour permettre à ses effectifs de s'engager dans des activités physiques et sportives, essentielles pour leur bien-être général et leur équilibre personnel. Pour garantir une expérience éducative de qualité, et soutenir la croissance continue de l'institution, Sciences Po Bordeaux a engagé des réflexions afin d'acquérir un nouveau terrain et construire un nouveau bâtiment.

2.3.2 Scénario envisagé.

Au sud de l'établissement, la parcelle 203 de l'IEP est délimitée d'une façon ne permettant pas ou peu la construction des nouveaux bâtiments :



Situation cadastrale du projet

Des échanges sont actuellement en discussion pour agrandir le foncier de l'IEP. L'espace triangulaire (cf. ci-dessus) appartenant à l'UB fait l'objet des échanges en vue d'une cession.

Dans l'anticipation de cette cession, Sciences Po Bordeaux va réaliser une étude de faisabilité afin de déterminer le coût et les différents délais prévisionnels d'une nouvelle construction. Le programme détaillé de ce nouveau bâtiment devrait à l'optimum comprendre les points suivants :

- Création d'un amphithéâtre :
 - Un grand amphithéâtre semi-enterré 600 places ;
 - Niveau de prestation congrès ;
 - Possibilité d'un usage conférence ;
 - Susceptible d'accueillir une promotion entière.
- Création d'une salle polyvalente :
 - Possibilité d'un usage conférence ;
 - Susceptible d'accueillir un cocktail ;
 - 200 m² environ (15x13).

- Création d'espace dédié à la formation et à l'apprentissage :
 - 5 salles de cours 30 places (question de la modularité) ;
 - 3 bureaux (2 places) ;
 - 6 bureaux (4 places).
- Création d'espaces dédiés à la pratique sportive et au travail collaboratif :
 - Salle multisports 44X24 (hauteur minimum 7 m) ;
 - City stade fermé, mais pas couvert ;
 - Vestiaires ;
 - Espace de stockage du matériel de sport ;
 - Toilettes ;
 - Une salle « incubation/apprentissage de 100 m² environ, comprenant une grande table de réunion et des espaces modulaires.

Les principaux enjeux concernant ce bâtiment sont la modularité des différents espaces et l'intégration de son impact environnemental à chaque étape de son cycle de vie. Ce programme pourrait faire l'objet de plusieurs tranches de travaux en fonction de la hiérarchisation des besoins et des moyens disponibles de l'établissement.

3 STRATEGIE D'INTERVENTION

3.1 Objectif de la stratégie d'intervention.

3.1.1 *Objectifs techniques*

L'établissement a pour objectif de maintenir son patrimoine en condition opérationnelle afin de pouvoir mener à bien ses missions principales. Pour cela, le maintien d'un bon suivi des prestataires externes en charge de l'entretien des différents corps d'état est essentiel. Comme évoqué dans le diagnostic technique, des infiltrations ont été constatées à la suite de multiples impacts d'une nacelle située à proximité de la toiture. La réparation de ces infiltrations devra être prise en compte. La mise en place d'une CTA est nécessaire afin d'améliorer l'hygrométrie du sous-sol et éviter la dégradation des salles d'archives à cause de l'humidité.

3.1.2 *Objectif fonctionnel*

L'installation de cabines acoustiques individuelles dans l'open-space universitaire représente une mesure essentielle pour favoriser un environnement propice au calme et à la concentration. En effet, dans un milieu où les interactions et les échanges sont fréquents, il est crucial de préserver des espaces où les doctorants et les chercheurs peuvent se retirer pour se concentrer sans être perturbés par le bruit ambiant. Ces cabines offrent également un lieu de confidentialité où les individus peuvent mener des réunions en visioconférences sans craindre d'être entendus.

En parallèle de l'installation de cabines acoustiques et dans une logique d'optimisation de l'occupation de son bâtiment, les espaces vides du second étage vont être aménagés afin d'y développer de nouveaux espaces de travail. D'autre part, la salle des associations, du RDC, actuellement au format d'open-space va être divisée en deux espaces cloisonnés de travail en groupe.

Il est nécessaire d'installer deux barrières levantes sur l'avenue Léon Duguit, afin de limiter l'accès à ces places aux personnels de l'IEP et aux étudiants dans un contexte de tension sur les places de parking, mais aussi pour sécuriser l'accès au bâtiment en réservant ce dernier à ses usagers.

3.1.3 Objectif réglementaire

Le rapport (DTA) effectué en 2015 indiquait la présence d'amiante dans plusieurs zones du bâtiment ainsi que dans les sous-sols. Une partie des matériaux a été déposée lors des travaux de rénovation du bâtiment 2016. Il est prévu de déposer les matériaux restants, pour le moment encapsulés, au cours de l'année 2025. Pour ce qui concerne l'évacuation des gaines de ventilation, il est prévu de réaliser ces travaux simultanément avec le retraitement de la toiture des amphithéâtres Siegfried et Montesquieu. Ainsi, deux types d'intervention sont à prévoir :

- La dépose et l'évacuation d'un revêtement de sol souple avec ragréage et colle amiantés, et son remplacement par un nouveau sol souple conforme et non pollué (zone magasin) ;
- La dépose et l'évacuation des gaines de ventilation dont les parois contiennent un plâtre amianté, et le rebouchage des zones traversées au niveau des parois verticales et des planchers (trois zones superposées à traiter, implantées en limite sud des amphithéâtres Siegfried et Montesquieu).

Le rapport de la commission sécurité incendie datant du 10 novembre 2022 indique un avis favorable à la poursuite de l'exploitation de l'établissement, cependant les observations mentionnées dans ce rapport doivent être traitées.

Afin de respecter la nouvelle réglementation vigipirate dans les ERP, il est nécessaire de mettre en place des contrôles d'accès aux quatre entrées publiques de l'établissement, des dispositifs anti-intrusion sur les deux escaliers de secours extérieurs, ainsi qu'un renforcement du système de vidéosurveillance existant.

3.1.4 Objectifs énergétiques et environnementaux

Au cours des 10 dernières années, les performances thermiques et environnementales du bâtiment ont été grandement améliorées notamment grâce à l'opération d'extension-restructuration de 2013-2016 et l'opération de rénovation partielle de 2021. Ainsi, aujourd'hui, le bâtiment répond déjà aux objectifs en valeurs relatives de 2030 & 2040 du décret tertiaire. Cependant, plusieurs axes d'amélioration de l'empreinte environnementale du bâtiment et de Sciences Po Bordeaux ont été identifiés en partie au travers de l'étude de confort thermique réalisée en 2023 et synthétisés dans le schéma directeur DD&RS. Une étude doit être lancée afin d'estimer la faisabilité d'une installation photovoltaïque.

Isolation thermique de l'enveloppe extérieure (zone amphithéâtres Siegfried et Montesquieu) :

Afin de poursuivre l'amélioration de la performance thermique du bâtiment, l'isolation thermique des façades et toitures des amphithéâtres Montesquieu et Siegfried, et de la bibliothèque va être renforcée.

Amélioration de la protection solaire en façade sud et mise en place d'un système de rafraîchissement adiabatique :

Actuellement, le bâtiment de Sciences Po Bordeaux n'est équipé que de stores intérieurs très peu efficaces, car ils n'empêchent pas la chaleur de traverser les menuiseries et de pénétrer à l'intérieur du bâtiment. Ce manque se traduit par un impact sur le confort thermique des occupants exposés à la façade sud comme l'étude de confort thermique l'a fait remonter. En réponse à cette problématique, il est envisagé d'installer des occultations extérieures autonomes et programmables suivant des mesures météorologiques. En ce sens, une étude afin d'envisager des occultations automatisées sur la façade sud va être réalisée.

Le système de refroidissement actuel nécessite d'être rééquilibré afin d'assurer un meilleur rafraîchissement dans certaines zones de l'établissement notamment celle des amphithéâtres. Une étude pour un système de rafraîchissement adiabatique va être lancée.

Réaménagement du parking du sous-sol

Dans le cadre du PMIE, Sciences Po Bordeaux poursuit la mise en avant du vélo et a pour projet la création d'un parking vélos intérieur dédié au personnel en réaménageant le garage en sous-sol.

Ce réaménagement comprend :

- La création de trois box de rangement-stockage encloisonnés ;
- L'aménagement de vestiaires pour le personnel en deux-roues ;
- La création d'une zone de parking pour les deux-roues (60 à 100 places) ;
- La conservation d'une place VL PMR ;
- La création d'une place pour VL électrique avec borne de recharge ;
- La création d'une place de stationnement pour une remorque

3.2 Opérations envisagées

Opération	Objectif technique	Objectif fonctionnel	Objectif réglementaire	Objectif environnemental	Plage de réalisation
Réfection des infiltrations en toiture	X				2024 (Contrôle annuel de l'état de l'étanchéité)
Installation de cabines acoustiques individuelles		X			2024
Réaménagement de la salle des associations		X			2024
Réaménagement des espaces vides du 2 nd étage en espace de travail		X			2024
Dépose évacuation et remplacement des matériaux amiantés			X		2025
Amélioration de l'ITE des façades et toitures (Amphithéâtres)				X	2025-2026
Réaménagement du parking du sous-sol				X	2025-2026
Projet d'amélioration de l'hygrométrie du sous-sol	X				2024 – 2026

Opération	Objectif technique	Objectif fonctionnel	Objectif réglementaire	Objectif environnemental	Plage de réalisation
Installation d'une barrière levante		X			2024-2025
Mise en place de contrôles d'accès			X		2024-2025
Étude mise en place d'un système de rafraîchissement				X	2026-2028
Étude mise en œuvre d'une installation photovoltaïque.				X	2024-2027
Mise en place d'occultations sur la façade sud				X	2024-2025
Étude concernant la construction d'un nouveau bâtiment	X				2024-2026

4 SYNTHÈSE DE LA PHASE STRATÉGIE

Les opérations planifiées par Sciences Po Bordeaux sont parfaitement alignées avec sa stratégie et ses objectifs généraux. Ces initiatives permettront de remédier aux diverses problématiques fonctionnelles, techniques, occupationnelles, réglementaires et énergétiques identifiées lors du diagnostic.

Pour aborder les défis fonctionnels et occupationnels, l'optimisation de l'occupation des espaces sera un axe majeur. Cela inclut le réaménagement des zones de travail et des espaces extérieurs, la construction de nouveaux équipements sportifs et d'un nouveau bâtiment, ainsi que l'extension de la bibliothèque.

En matière de gestion technique, il est essentiel de maintenir une gestion rigoureuse des prestataires intervenant sur les différents corps d'état technique du bâtiment. Ce suivi assurera le maintien en condition opérationnelle du bâtiment. Parallèlement, le projet d'hygrométrie du sous-sol est crucial pour contrer la dégradation des salles d'archives et de certaines sections de la bibliothèque, garantissant ainsi la conservation des documents et l'intégrité physique du bâtiment.

Concernant les aspects réglementaires, les travaux d'extension de la bibliothèque offriront une opportunité pour éliminer les derniers composants contenant de l'amiante. De plus, l'installation de systèmes de contrôle d'accès sur les entrées publiques renforcera la sécurité en réponse aux exigences du plan Vigipirate. La gestion proactive des prestataires de la maintenance réglementaire restera indispensable pour garantir la réalisation des contrôles périodiques nécessaires à la conformité de l'établissement à la réglementation en vigueur.

Enfin, bien que Sciences Po Bordeaux soit déjà bien positionné face aux premières échéances du décret tertiaire (objectifs en valeur relative à horizon 2030 et 2040), des améliorations en matière de confort thermique sont nécessaires. Pour répondre à ces besoins, des solutions telles que l'installation de dispositifs d'occultation sur la façade sud et la mise en place d'un système de rafraîchissement adiabatique sont prévues.

La poursuite de la collaboration continue avec les établissements du campus, notamment l'Université de Bordeaux, sera essentielle pour mener à bien des projets structurant (réseau de chaleur) et faire perdurer des politiques (Plan de Mobilité inter-établissements) d'envergure à l'échelle du campus de Pessac.

5 SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU SPSI

Le pilotage du SPSI sera assuré en interne par le service patrimoine notamment pour le suivi opérationnel. En complément, la direction des affaires financières assurera le suivi financier. Enfin, la direction générale assurera le pilotage stratégique du SPSI.

6 PROJECTIONS DE LA STRATÉGIE PATRIMONIALE ET D'INTERVENTION AU-DELA DE LA PERIODE DU SPSI DE TROISIÈME GÉNÉRATION

6.1 [En stratégie patrimoniale](#)

Comme évoqué précédemment, le projet de construction du nouveau bâtiment n'est pour le moment qu'au stade d'échanges en vue d'acquérir un terrain susceptible d'accueillir cette nouvelle construction. Ainsi, même si la construction devrait débiter dans le cadre du présent SPSI, la fin des travaux et la livraison de ce nouveau bâtiment pourraient se dérouler au-delà de la période de ce SPSI.

6.2 [En stratégie d'intervention](#)

Sciences Po Bordeaux devra poursuivre le pilotage de ses prestataires, en charge de l'entretien et de la maintenance courante des différents corps d'état, afin d'assurer le maintien d'un état de vétusté faible permettant une entière satisfaction dans le fonctionnement quotidien de l'établissement.

7 COÛT ET FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIÈRES

7.1 Coût des opérations

L'ensemble des montants ci-dessous ont été estimés au plus tard en juin 2024.

7.1.1 *Stratégie patrimoniale :*

L'extension de la bibliothèque est estimée 1,25 M€ TTC.

L'estimation de la construction du nouveau bâtiment se divise de la manière suivante :

- Amphithéâtre et salle polyvalente 2,613 M€ HT réparti ainsi :
 - Coût de l'amphithéâtre : 1,76 M€ HT ;
 - Coût de la salle polyvalente : 515 k€ HT ;
 - Coût de l'espace traiteur : 86 k€ HT ;
 - Coût des locaux communs : 252 k€ HT.
- Les salles de formation et d'apprentissage 1.4M€ HT ;
- Interventions communes et autres :
 - Ascenseur PMR : 90 k€ HT ;
 - Salle d'incubation de 100 m² : 180 k€ HT ;
 - 200m² panneaux photovoltaïques (x 500 euros HT/m²) : 100 k€ HT ;
 - Ces interventions peuvent être nécessaires ou souhaitées en fonction des solutions retenues pour les différents espaces de ce nouveau bâtiment.
- VRD & paysage :
 - Adduction aux réseaux (eau, élec., assainissement...) : 70 k€ HT ;
 - Éclairage extérieur, cheminements : 35 k€ HT ;
 - Parvis, terrasses : 50 k€ HT ;
 - Plantations : 15 k€ HT.

Une étape complémentaire de travaux inclura les besoins en équipements sportifs à l'horizon du SPSI 2029-2034.

- Le gymnase :
 - Coût pour un gymnase de 1 610 m² su, sans gradins : 2,34 M€ HT ;
 - Coût pour un gymnase de 1 825 m² su, avec gradins 300 pl. : 2,7 M€ HT.
- Le city-stade :
 - Coût pour un city-stade de 22m x 12m, au niveau du sol : 80 k€ HT ;
 - Coût pour un city-stade de 43m x 15m, au niveau du sol : 120 k€ HT.

7.1.2 Stratégie d'intervention :

- L'aménagement de 2 cabines acoustiques est estimé à environ 16 k€ TTC ;
- L'amélioration thermique des amphithéâtres est estimée à 400 k€ TTC ;
- Le réaménagement du parking en sous-sol est estimé 130 k€ TTC ;
- Le réaménagement de la salle des associations est estimé à 30 k€ TTC ;
- Le réaménagement des espaces du 2^{ème} étage estimé à 10.3 k€ TTC ;
- Le désamiantage des amphithéâtres et du magasin est estimé à 60 k€ TTC ;
- L'aménagement afin d'améliorer l'hygrométrie du sous-sol est estimé à 114 k€ TTC ;
- L'installation d'une barrière levante est chiffrée à 117 k€ TTC ;
- La mise en place d'un système de rafraîchissement adiabatique est estimée à 250 k€ TTC ;
- L'étude de la mise en place d'occultations sur la façade sud est estimée à 22 k€ TTC ;
- L'étude et la mise en place d'une installation photovoltaïque sont estimées à 140 k€ TTC ;
- L'installation des contrôles d'accès est estimée à 48 k€ TTC ;
- Le renforcement du système de vidéosurveillance existant est estimé à 79 k€ TTC.

Outre les opérations ci-dessus, l'IEP participe financièrement à la mise en œuvre du RCU desservant notamment le campus de Pessac. Des discussions sont actuellement ouvertes pour obtenir deux voix au conseil d'administration / participation au capital de l'ordre de 67k/an sur deux ans, soit 134k au total. L'établissement souhaiterait également investir 350k €TTC dans le cadre des travaux du RCU et l'adaptation des équipements actuels à ce nouveau réseau, avec conditions de remboursement sur facture annuelle.

7.1.3 Synthèse des coûts d'opération sur l'année 2024 :

Opérations	Montant TTC :
Installation de cabines acoustiques individuelles	16 000 €
Réaménagement de la salle des associations	30 000 €
Réaménagement des espaces vides du 2 nd étage en espace de travail	10 300 €
Total	56.3 k€

7.2 Financement des opérations

Sciences Po Bordeaux devrait assurer le financement de chacune des opérations majoritairement en fonds propres. L'établissement souhaite se positionner sur des opérations en cofinancement.