

Point sur la dévolution du patrimoine aux universités

Conférence de presse



www.enseignementsup-recherche.gouv.fr





Le patrimoine immobilier

L'Etat largement propriétaire

📍 **18 600 000 m²** de bâti répartis sur plus de 6350 bâtiments :

📍 **15 200 000 m² appartiennent à l'Etat;**

📍 450 000 m² appartiennent aux établissements

📍 2 950 000 m² appartiennent pour l'essentiel aux collectivités territoriales.

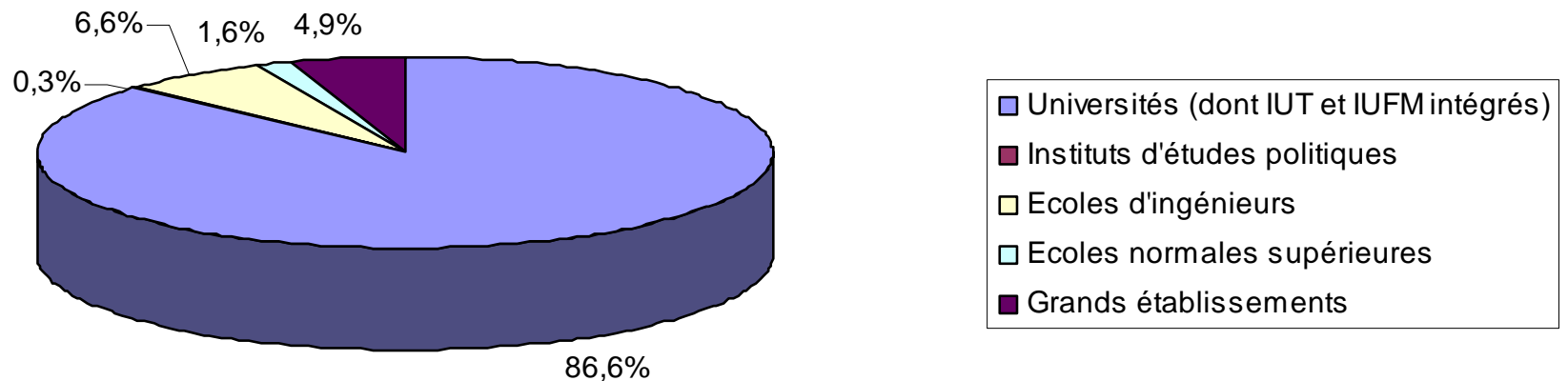
📍 **Foncier non bâti : 5 945 hectares**

📍 Estimation France Domaine du patrimoine appartenant à l'Etat : près de **20 Md€**



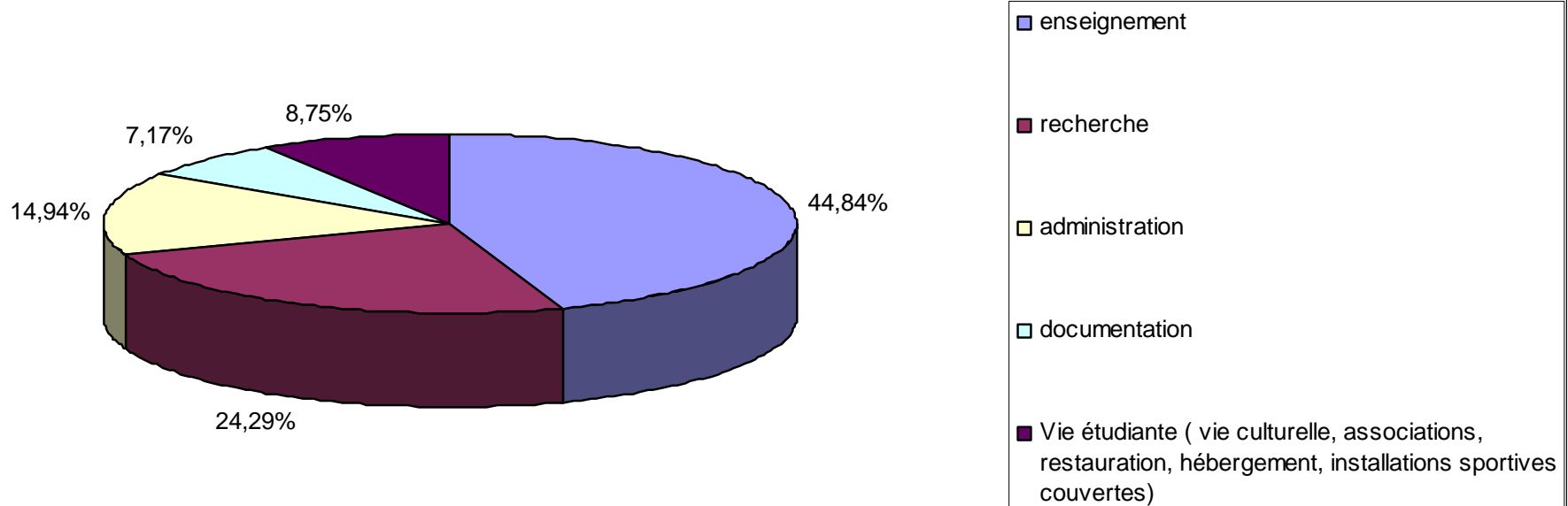
Le patrimoine immobilier des établissements d'enseignement supérieur

Répartition des surfaces bâties par type d'établissement - 87% des surfaces aux universités (2009)



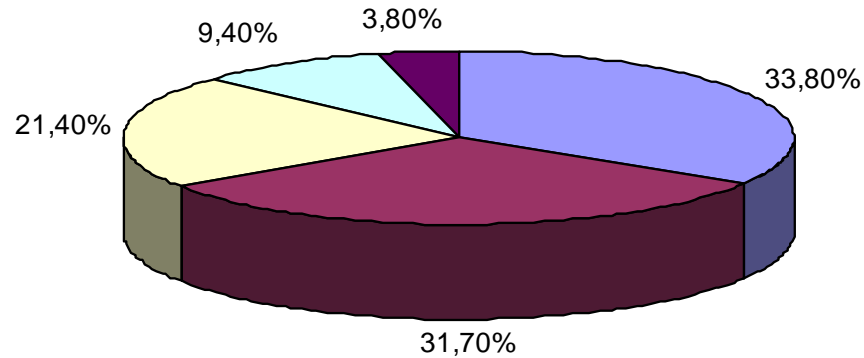
Le patrimoine immobilier des établissements d'enseignement supérieur

Répartition des surfaces en fonction de l'activité - 2/3 des surfaces pour l'enseignement et la recherche (2009)

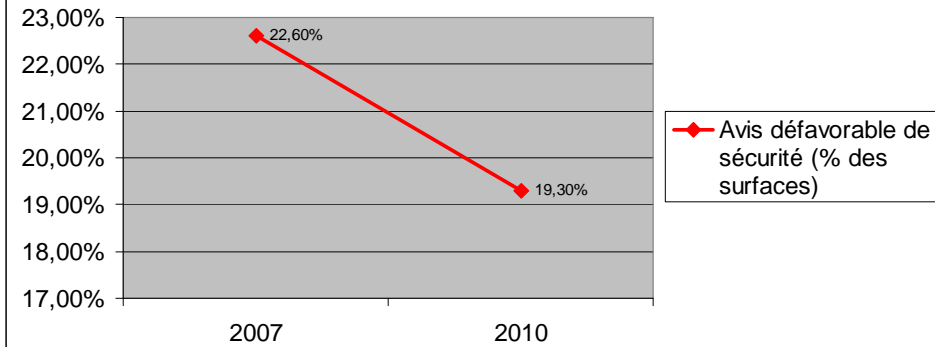
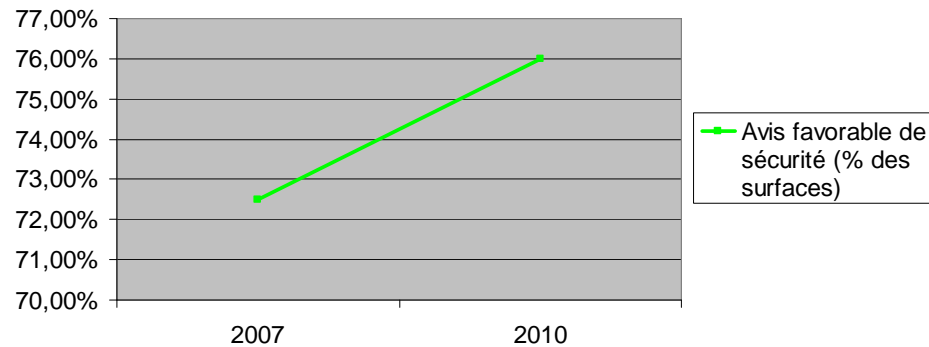


Le patrimoine immobilier des établissements d'enseignement supérieur

Etat des bâtiments - 65% en bon état, 13% en mauvais état (2009)



- Bâtiments neufs en très bon état
- Bâtiments récents, en bon état
- Bâtiments anciens, en état moyen, mais nécessitant une réhabilitation dans les prochaines années
- Bâtiment en mauvais état sur lesquels une intervention rapide est à prévoir
- Bâtiments en très mauvais état, à restructurer entièrement ou à démolir

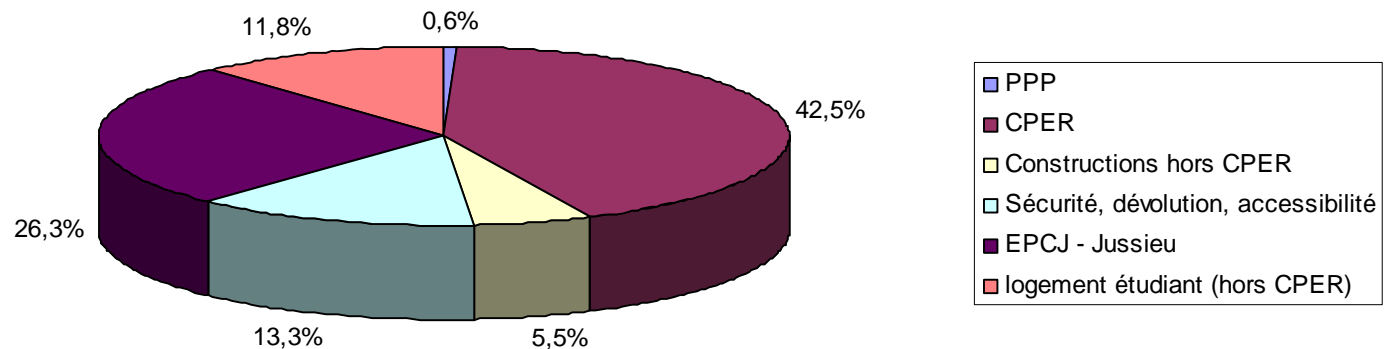


Les moyens de l'Etat en faveur de l'immobilier universitaire

des moyens inédits depuis 2007:

- 5 Md€ dans le cadre de l'Opération Campus (hors intérêts)
- 2,7 Md€ d'investissements immobiliers sur 2007-2010 (hors Opération Campus)
- A mi-parcours, 50% du CPER 2007-2013 engagé, plus de 500 chantiers ont été lancés ou achevés depuis 2007.

Budget 2007-2010 / 2,7milliards d'euros / Répartition par poste





Les enjeux de la dévolution

✚ Avant la dévolution :

- ✚ Une université qui a besoin de faire des travaux important **doit demander à l'Etat son accord** sur le principe et pour le financement, pour chaque chantier
- ✚ **Elle ne décide pas seule de la priorité des chantiers**, qui est décidée avec l'Etat et les collectivités locales
- ✚ **Elle n'a pas de visibilité** sur le calendrier du financement et de l'exécution des opérations
- ✚ **Une université ne peut acheter, ni un bâtiment , ni un terrain** sans avoir l'accord et le financement de l'Etat
- ✚ Lorsqu'un bien qu'elle utilise appartenant à l'Etat est vendu, **l'université n'est pas certaine de bénéficier du produit de la cession**, ni du montant intégral de la vente
- ✚ Résultat : **une mauvaise utilisation des implantations immobilières**, et un manque de cohérence avec le projet scientifique et pédagogique de l'établissement





Les enjeux de la dévolution

➤ Après la dévolution :

- **L'université peut lancer librement et financer elle-même tous ses travaux**
- **L'université connaît plusieurs années à l'avance les moyens récurrents dont elle dispose** et peut planifier ses projets sur le long terme
- **L'université peut acheter ou vendre des immeubles ou des terrains et garde 100 % des produits de cession en cas de vente**
- **Elle peut adapter son parc immobilier à son activité**
- **Elle peut adopter une gestion immobilière durable** en prenant en compte les coûts de maintenance ultérieurs.





Les enjeux de la dévolution

📌 La dévolution, complément naturel de l'autonomie:









- 📌 Après le transfert de la masse salariale et le budget global, le transfert du patrimoine constitue une nouvelle étape de l'autonomie
- 📌 Une opportunité à saisir, et non une obligation, pour construire un projet stratégique pour la formation, la recherche, et la vie étudiante

📌 La dévolution, un outil pour améliorer la gestion du patrimoine

- 📌 Un outil pour mieux gérer, réhabiliter, construire et valoriser le parc immobilier des universités
- 📌 La possibilité d'élaborer une stratégie immobilière à l'échelle d'un site universitaire.



Une variété de situations patrimoniales

PAYS	PROPRIETAIRE DES BATIMENTS UNIVERSITAIRES
 Finlande	Universités
 Royaume-Uni	Universités
 Espagne	Universités
 Irlande	Universités
 Etats-Unis	Universités
 Danemark	Agence de l'Etat unique
 Suède	Agence de l'Etat unique
 Suisse	Etat
 Allemagne	Länder (Régions)
 Italie	Etat
 Slovénie	Etat





Quelques exemples de sites concernés



Toulouse 1



mentsup-recherche.gouv.fr

Clermont 1



Poitiers

Quelques exemples de sites concernés



Marne-la-Vallée



Avignon



Cergy
Pontoise

Quelques exemples de sites concernés



Paris 2



Corte

Paris 6





Etat d'avancement des universités candidates




- ✚ **28 mai 2009** : mise en place d'un groupe d'expérimentation avec neuf universités candidates (Clermont 1, Poitiers, Toulouse 1, Corte, Paris 6, Paris 2, Marne-la-Vallée, Cergy, Avignon).
- ✚ **18 mois de travail préparatoire** :
 - ✚ **Elaboration de la stratégie immobilière** : l'université doit se projeter dans une politique immobilière durable et cohérente avec son projet d'établissement et avec l'ensemble du site universitaire
 - ✚ **Pilotage de la gestion immobilière** : l'université doit disposer d'une équipe en charge de l'immobilier et des outils de gestion
 - ✚ **Clarification du périmètre et de la valeur du patrimoine à transférer** : des situations très différentes sur le plan de la propriété (Etat, Collectivités territoriales, bien propres,...)
 - ✚ **Détermination des besoins de mise en sécurité préalable** : 213,5 M€ sont prévus pour la rénovation des universités candidates sur la période 2007-2013, dont 50 M€ ont été investis depuis deux ans pour la mise en sécurité. Il faut ajouter l'opération de réhabilitation du campus de Jussieu, et l'opération campus.







Etat d'avancement des universités candidates

3 universités sont très avancées :

-  **Clermont 1** : schéma directeur immobilier adopté, études avancées sur les projets immobiliers
-  **Poitiers** : schéma directeur immobilier adopté, projet d'optimisation importante du patrimoine immobilier
-  **Toulouse 1** : le schéma directeur sera adopté d'ici la fin de l'année

2 universités dans un cas particulier :





-  **Corte** : modification législative nécessaire en vue de la dévolution
-  **Paris 6** : schéma directeur immobilier voté par le conseil d'administration en juillet 2010, et dévolution prévue en 2014 à l'issue des travaux sur le « gril ».





Etat d'avancement des universités candidates

4 autres universités visent une dévolution du patrimoine à partir de 2012 :

-  **Paris 2** : le schéma directeur prévoit un regroupement sur 4 sites principaux
-  **Marne-la-Vallée** : réflexion en cours sur l'évolution du patrimoine de l'université, et notamment sur la restructuration du bâtiment Copernic.
-  **Cergy-Pontoise** : Le schéma directeur immobilier est en cours d'élaboration, en même temps que les projets dans le cadre du Campus innovant
-  **Avignon** : La réflexion sur les implantations de l'université entre le centre-ville et Agroparc est en cours.





Les prochaines étapes

- **Évaluation de la dotation financière** : définir les modalités de calcul de la contribution financière annuelle récurrente qui sera versée aux établissements pour le gros entretien et le renouvellement , en plus de la dotation ponctuelle initiale pour les travaux de mise en sécurité
- **Contractualisation avec l'Etat** : un avenant au contrat d'établissement en cours permettra de fixer les objectifs en matière d'optimisation de la gestion (gestion des surfaces, mutualisation, prise en compte du développement durable, ...)
- **Préparation des actes de notaire** : une circulaire conjointe avec France Domaine sera prochainement transmise aux établissements pour préparer la rédaction des actes de notaire





Evaluation de la dotation de l'Etat

📌 La dotation tiendra compte de l'activité de l'établissement et non des surfaces :

- 📌 Elle retrace le mieux les besoins des établissements
- 📌 Elle est transparente et équitable (montant forfaitaire à chaque établissement)
- 📌 Elle est conforme à l'autonomie des établissements
- 📌 Elle est responsabilisante

📌 Elle évoluera selon :

- 📌 Les mêmes indicateurs d'activité et de performance que pour l'allocation des moyens de fonctionnement
- 📌 Les résultats obtenus par rapport aux objectifs fixés dans le contrat

📌 Elle tiendra compte des coûts de maintenance observés pour d'autres bâtiments publics





Calendrier

- ✦ **D'ici à fin décembre** : discussions avec les établissements pour arrêter le montant de la dotation de l'Etat
- ✦ **Début 2011** : préparation des actes notariés et signature des premières conventions de dévolution
- ✦ **2011**: poursuite des discussions avec la 2^e vague d'universités candidates



ANNEXES



Ce que dit la loi

📌 Article 32 de la loi sur l'autonomie des universités du 10 août 2007 :

*« L'Etat peut transférer **aux établissements publics à caractère scientifique, culturel et professionnel qui en font la demande la pleine propriété des biens mobiliers et immobiliers appartenant à l'Etat qui leur sont affectés ou sont mis à leur disposition. Ce transfert s'effectue à titre gratuit. Il s'accompagne, le cas échéant, d'une convention visant à la mise en sécurité du patrimoine, après expertise contradictoire.** »*

📌 L'Etat transfère aux universités la propriété des immeubles et des terrains qui lui appartiennent, ainsi que **la responsabilité de planifier et de financer tous les projets immobiliers.**



Présentation des universités candidates

Etablissement	Nombre étudiants	Effectif total (hors étudiants)	Implantation	Surface actuelle m ²	Nombre bâtiments	Description des bâtiments	Foncier non bâti (m2)	Valeur
CLERMONT 1	12 206	1107	3 à Clermont 2 sites délocalisés	122 200	27	Années 1960 avec des extensions récentes	118 927	111,4 M€
POITIERS	21 288	2642	3 à Poitiers 4 sites délocalisés	376 000	205	Patrimoine diversifié: bâtiments anciens (16 ^e s), des années 60-70 et récents	1 220 795	220 M€
TOULOUSE 1	15 073	953	1 à Toulouse 2 sites délocalisés	79 100	29	bâtiments anciens (16 ^e s), rénovés et locaux des années 1970	68 148	104,8 M€
CORTE	3 299	487	1	33 400	41	Années 1970	336 027	
PARIS 6	21 739	5388	12 à Paris 4 en banlieue 5 en province	4320628	136	Patrimoine diversifié cas particulier de Jussieu	277 507	930 M€
AVIGNON	5 654	587	1 à Avignon	69 100	22	Bâtiments historiques (du 17 ^e au 19 ^e s) en partie rénovés constructions récentes	67 122	36 M€
MARNE LA VALLEE	9 725	867	4	88 000	12	Bâtiments récents, dont certains à rénover	93 228	93,3 M€
PARIS 2	12 488	890	18 à Paris 1 à Melun	56 300	22	Patrimoine diversifié	838	154,8 M€
CERGY	16 413	1561	5 à Cergy 4 sites IUFM 2 délocalisés	220 200	54	Patrimoine récent à l'exception des locaux anciens de l'IUFM	183 057	89,45 M€



Financements actuels des universités candidates

Financements immobiliers (en Millions d'€)

Etablissements	Financement Etat CPER 2007-2013 + Mise en sécurité depuis 2007 + hors CPER	Financement collectivités CPER 2007-2013	Total
Avignon	9,8	9,8	19,6
Clermont 1	31,6	15,0	46,6
Cergy	19	11,0	30
Marne la vallée	27,6	24,0	51,6
Paris 2	39,8	0,0	39,8
Poitiers	31,6	31,6	63,2
Toulouse 1	16,9	13,5	31,4
Paris 6	Réhabilitation de Jussieu (1,6 milliards)	-	-
Corte	37,2 (dont Plan exceptionnel d'investissement)	0,6	37,8
TOTAL	213,5 + Jussieu	105,5	319 + Jussieu

