

DEVOLUTION DU PATRIMOINE

**L'UNIVERSITE DE TOULOUSE 1,
DEUXIEME UNIVERSITE PROPRIETAIRE DE SES MURS**

JEUDI 12 MAI 2011



MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
ET DE LA RECHERCHE

LES ENJEUX DE LA DEVOLUTION DU PATRIMOINE

La dévolution du patrimoine est le complément naturel de l'autonomie des universités. C'est une opportunité offerte aux établissements, sur la base du volontariat, de construire une véritable stratégie immobilière de site, en appui du projet pédagogique et scientifique. Après le transfert de la masse salariale et le budget global, le transfert du patrimoine constitue une nouvelle étape de l'autonomie. C'est un outil essentiel pour améliorer la gestion du patrimoine qui permet ainsi de réhabiliter, de construire et de mieux valoriser le parc immobilier des universités, et de mettre en place une meilleure stratégie immobilière de site.

AVANT LA DEVOLUTION

- Une université qui a besoin de faire des travaux importants 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;
- 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 et 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 utilisation sous-optimale des implantations immobilières**, avec un manque de cohérence avec le projet scientifique et pédagogique.

LES 5 BENEFICES DE LA DEVOLUTION

- **L'université peut lancer librement et financer elle-même tous ses travaux**, sans demander à l'Etat comme c'est le cas aujourd'hui;
- **L'université connaît plusieurs années à l'avance les moyens financiers dont elle dispose**, contrairement à aujourd'hui, et peut donc 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 en permanence son parc immobilier à son activité**;
- Elle peut **adopter une gestion immobilière durable** en prenant en compte les coûts de maintenance ultérieurs.

9 UNIVERSITES CANDIDATES

En mai 2009, 9 universités ont demandé le transfert de l'immobilier appartenant à l'Etat. Cela représente une surface de plus de 5,4 millions de m² estimée à près de 1,74 milliard d'euros.

| Etablissement | Implantation | Surface Actuelle m2 | Nombre bâtiments | Description des bâtiments | Foncier non bâti (m2) |
|------------------------|--|---------------------|------------------|--|-----------------------|
| CLERMONT 1 | 3 à Clermont 2 sites délocalisés | 122 200 | 27 | Années 1960 avec des extensions récentes | 118 927 |
| POITIERS | 3 à Poitiers 4 sites délocalisés | 376 000 | 205 | Patrimoine diversifié: bâtiments anciens (16e), des années 60-70 et récents | 1 220 795 |
| TOULOUSE 1 | 1 à Toulouse 2 sites délocalisés | 79 100 | 29 | bâtiments anciens (16 ^e), rénovés et locaux des années 1970 | 68 148 |
| CORTE | 1 | 33 400 | 41 | Années 1970 | 336 027 |
| PARIS 6 | 12 à Paris 4 en banlieue 5 en province | 4320628 | 136 | Patrimoine diversifié cas particulier de Jussieu | 277 507 |
| AVIGNON | 1 à Avignon | 69 100 | 22 | Bâtiments historiques (du 17e au 19e) en partie rénovés constructions récentes | 67 122 |
| MARNE LA VALLEE | 4 | 88 000 | 12 | Bâtiments récents, dont certains à rénover | 93 228 |
| PARIS 2 | 18 à Paris 1 à Melun | 56 300 | 22 | Patrimoine diversifié | 838 |
| CERGY | 5 à Cergy 4 sites IUFM 2 délocalisés | 220 200 | 54 | Patrimoine récent à l'exception des locaux anciens de l'IUFM | 183 057 |

LES ETAPES VERS LA DEVOLUTION

Un **groupe d'expérimentation composé de neuf universités candidates** (Clermont 1, Poitiers, Toulouse 1, Corte, Paris 6, Paris 2, Marne-la-Vallée, Cergy, Avignon) a été constitué le 28 mai 2009,.

PRES DE 2 ANS DE TRAVAIL PREPARATOIRE

Les universités candidates ont du ensuite franchir les étapes suivantes :

- **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;
- **Périmètre et 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** : depuis deux ans, 50 M€ ont été versés à cet effet, sans compter les crédits sur Jussieu, Assas, et les crédits CPER.

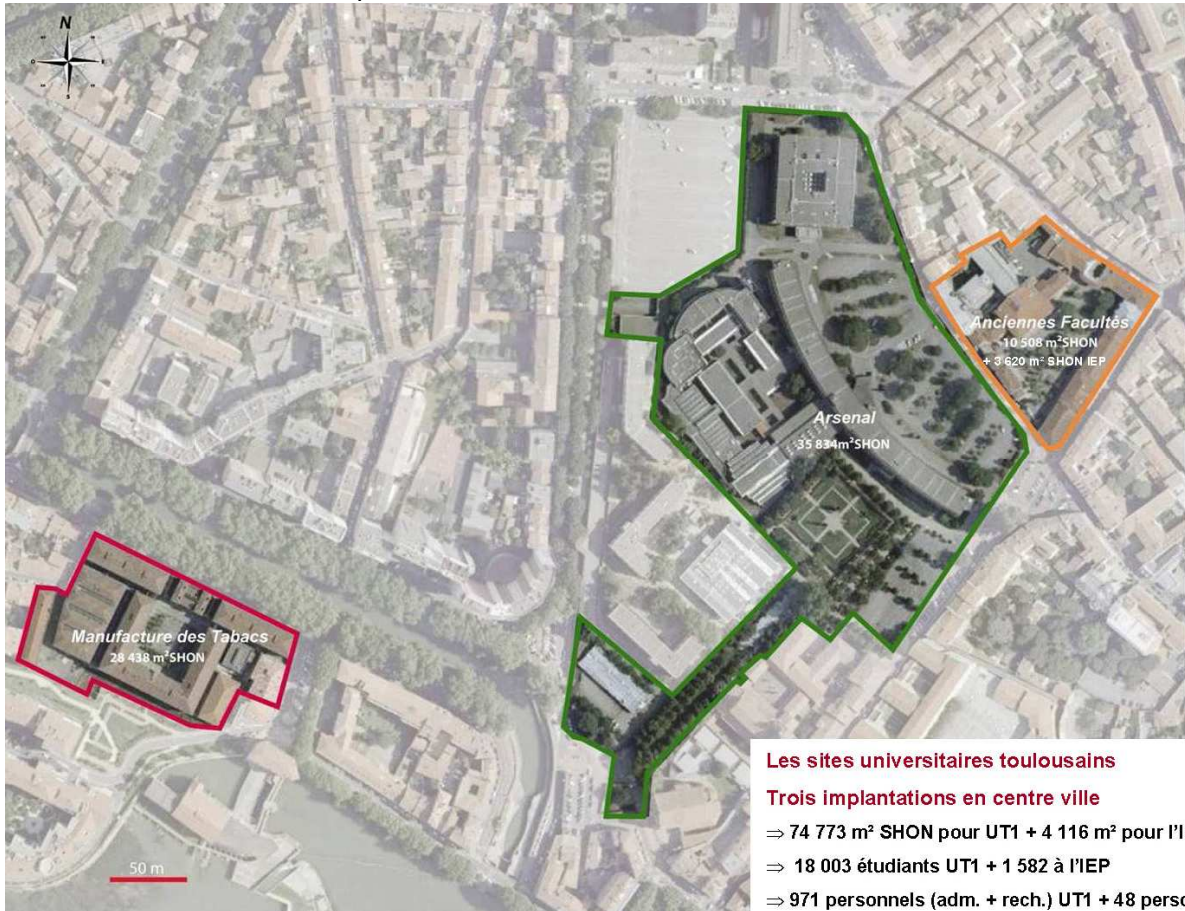
UN ETAT D'AVANCEMENT DIFFERENT SELON LES UNIVERSITES

Au terme de cette phase de travail préparatoire, **l'état d'avancement diffère d'une université à l'autre** :

- **3 universités très avancées** :
 - **Poitiers** : schéma directeur immobilier adopté, projet d'optimisation importante du patrimoine immobilier;
 - **Toulouse 1** : schéma directeur adopté ;
 - **Clermont 1** : schéma directeur immobilier adopté, études avancées sur les projets immobiliers.
- **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** : l'Opération Campus et la participation au groupe d'expérimentation sur la dévolution du patrimoine permet de mener une réflexion 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 de l'Opération Campus.
 - **Avignon** : La réflexion sur les implantations de l'université entre le centre-ville et Agroparc est en cours.
- **2 universités dans un cas particulier** :
 - **Corte** : modification législative nécessaire et acceptée par tous;
 - **Paris 6** : schéma directeur immobilier voté par le conseil d'administration en juillet 2010 et en cours d'approbation par l'Etat, et dévolution prévue en 2014 à l'issue des travaux sur le « gril ».

L'UNIVERSITE DE TOULOUSE 1, UNIVERSITE PIONNIERE DE LA DEVOLUTION : DEUXIEME UNIVERSITE PROPRIETAIRE DE SES MURS

Parmi les 3 universités candidates les plus avancées : Clermont I, Poitiers et Toulouse 1. L'université de Toulouse 1 est la deuxième université à se voir transférer son patrimoine immobilier. Elle occupe actuellement 80 000 m² répartis entre le centre ville de Toulouse et l'IUT de Rodez.



UN EFFORT SANS PRECEDENT EN FAVEUR DE L'IMMOBILIER UNIVERSITAIRE DE TOULOUSE 1

L'Université Toulouse 1 a bénéficié depuis 2007 d'un effort sans précédent de 16,5 M€, dont 6,5 M€ afin de financer les travaux de mise en sécurité de ses locaux, auxquels s'ajoutent 10 M€ de la part de l'Etat au titre du CPER 2007-2013.

La somme de 6,5 M€ accordée au titre de la mise en sécurité permet notamment de participer à la réalisation des opérations suivantes :

- Site ARSENAL : Mise en sécurité des amphithéâtres B et C, et de la salle Gabriel Marty, contrôle des accès et aire pompiers
- Site ANCIENNES FACULTES : Mise en sécurité et rénovation de l'amphithéâtre Cujas
- Site MANUFACTURE DES TABACS : Réalisation du bâtiment S

Les 10 M€ de financements de l'Etat dans le cadre du CPER permettent la construction de l'Ecole d'Economie de Toulouse et l'extension de l'IUT de Rodez.

Rappel de l'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.

UNE DOTATION FINANCIERE DE 5M€ PAR AN

En plus de cet effort ponctuel, dans le cadre de la dévolution du patrimoine, l'Université de Toulouse 1 se voit attribuer, en plus de ses moyens de fonctionnement, **une dotation financière de 5 M€ par an** pour la réalisation de ses projets immobiliers. Elle permettra d'assurer le gros entretien et le renouvellement du patrimoine transféré.

Ce type de financement va permettre de **prendre en compte l'activité de l'établissement** et non des surfaces. Ainsi :

- Il **retrace le mieux les besoins** des établissements;
- Il est **transparent et équitable** (montant forfaitaire à chaque établissement);
- Il est **conforme à l'autonomie** des établissements;
- Il est **responsabilisant**.

PRESENTATION DES PROJETS IMMOBILIERS DE L'UNIVERSITE DE TOULOUSE 1

La dévolution du patrimoine transfère à l'Université Toulouse 1 un patrimoine de 80 000 m² construits. Elle lui permet d'accélérer la mise en œuvre de ses projets immobiliers puisqu'elle n'aura plus à requérir l'autorisation de l'Etat pour chaque projet, ni à attendre la validation par l'administration du projet à chacune des étapes (dossier préalable, études simplifiées, études détaillées, marché de travaux). De plus, la dévolution donne les moyens à l'université de restructurer ses trois sites toulousains (Arsenal, Manufacture, Anciennes Facultés) de façon plus efficace et cohérente, tout en améliorant les services aux étudiants : orientation, accueil, espaces en libre accès, associations, ... et en améliorant la qualité de la vie de campus : espaces de convivialité intérieurs comme extérieurs.

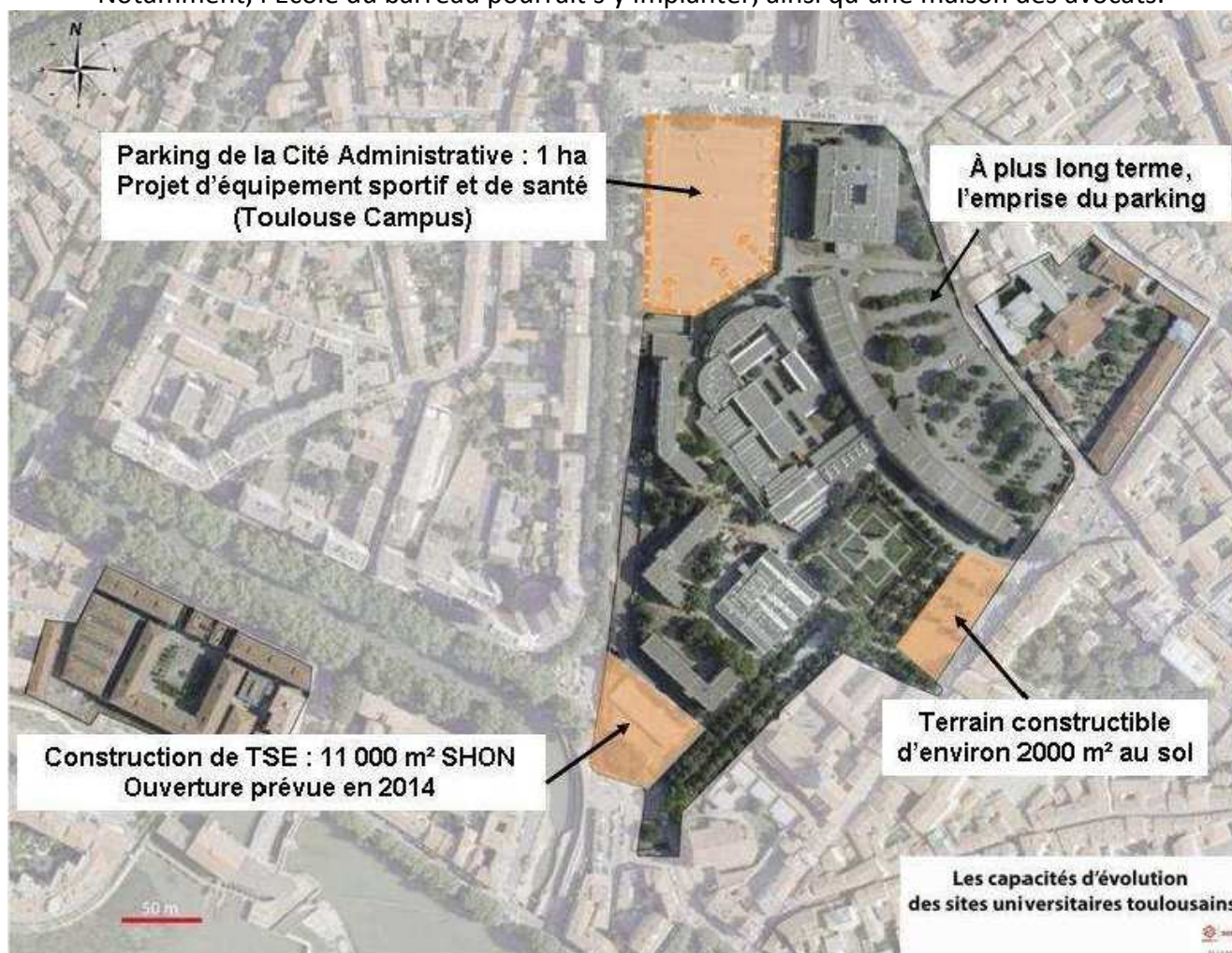
Les moyens permettront à l'université d'augmenter ses surfaces pour prendre en compte l'augmentation de l'activité prévisible du fait des formations offertes par l'établissement en droit et économie.

Ils lui permettront également de remettre à niveau suivant les réglementations en vigueur l'ensemble des locaux, celles concernant notamment l'accessibilité, la sécurité, l'amélioration de la consommation énergétique.

Des réserves foncières

Le transfert du patrimoine à l'université concerne 80 000 m² construits, mais aussi 7 hectares de terrains non bâtis. Ces réserves permettront la réalisation des projets suivants :

- 1) La création de l'École d'Économie de Toulouse,
- 2) La création d'un centre d'activités sportives de 2400 m² sur le parking de la cité administrative de l'Arsenal, financé grâce aux crédits de l'opération Campus de Toulouse, pour les étudiants du centre ville qui ne bénéficient pas d'un tel service aujourd'hui à proximité, un lieu ouvert aux étudiants et chercheurs de l'Université de Toulouse, aux sportifs de haut niveau engagés dans des études supérieures, ainsi qu'aux habitants de la ville.
- 3) Des surfaces d'enseignement supplémentaires : sur le site de l'Arsenal rue Valade, l'établissement pourra étendre ses surfaces d'enseignement de 6 300 m²
- 4) Des surfaces de bibliothèques complémentaires : sur le parking de la cité administrative de l'Arsenal, l'établissement pourra construire une extension de la Bibliothèque Universitaire de 3 000 m²
- 5) la valorisation d'un terrain de 2000 m² sur le site de l'arsenal rue Valade, pour y développer avec un ou plusieurs autres établissements un pôle d'excellence autour des métiers du droit. Notamment, l'École du barreau pourrait s'y implanter, ainsi qu'une maison des avocats.



Une amélioration de la qualité de vie sur le campus

L'amélioration de la qualité de vie étudiante se déclinera sur le site à travers la mise à disposition de lieux de vie et d'échanges, avec en plus de la création d'un centre d'activités sportives susmentionné, et de nouveaux espaces de bibliothèque universitaire, d'un Espace Santé Etudiant avec une meilleure coordination des différents acteurs de la santé préventive et curative pour améliorer la prise en charge des étudiants.

L'université va aussi redéployer les locaux de l'administration offrant une meilleure implantation, une optimisation des locaux et un meilleur usage.

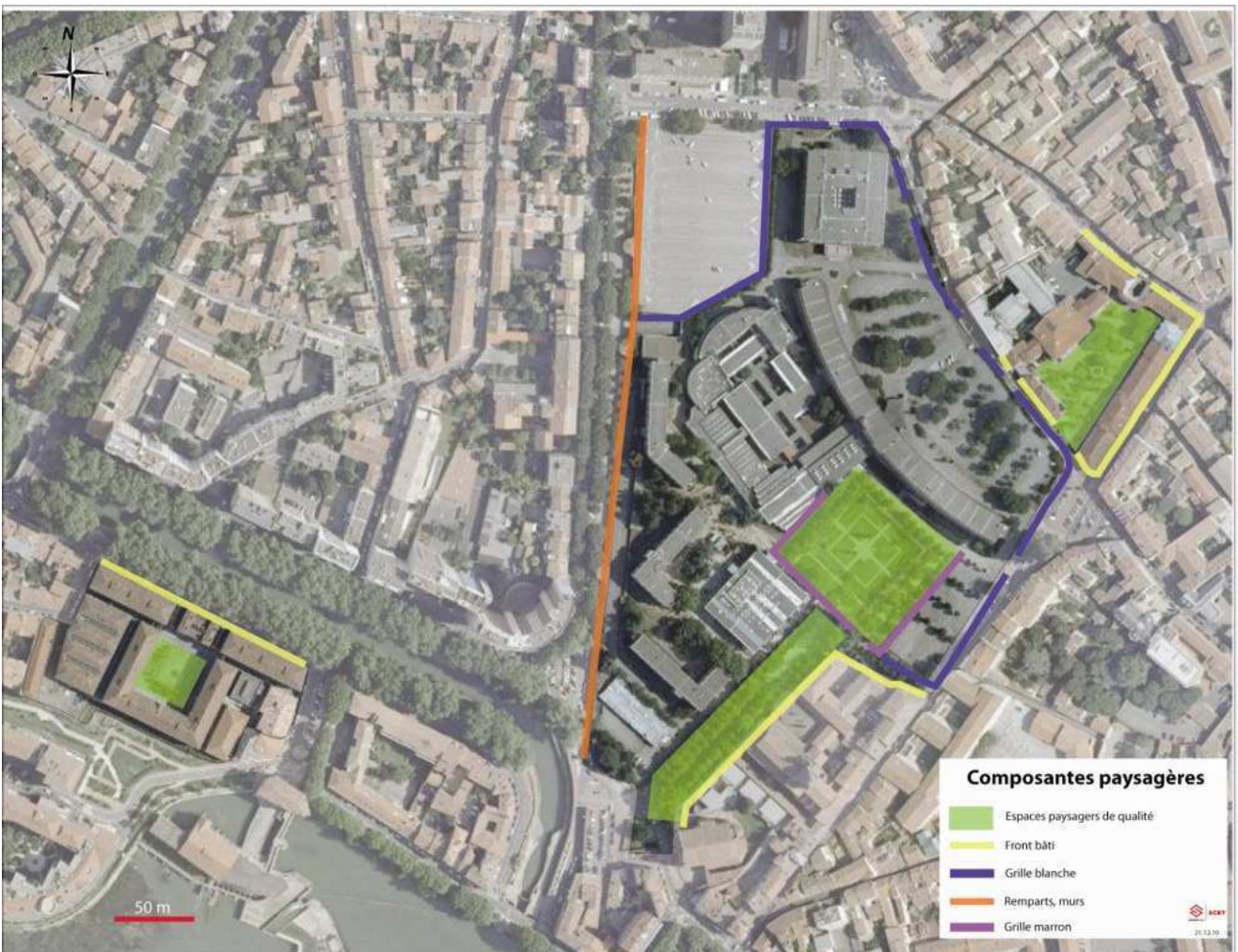
Sur les extérieurs du campus, requalifier les parcours de liaisons douces inter-sites, depuis la TSE vers les autres sites de l'université Toulouse 1 et adapter l'aménagement du cloître (végétations, clôtures) à des fonctions d'espace public de qualité.

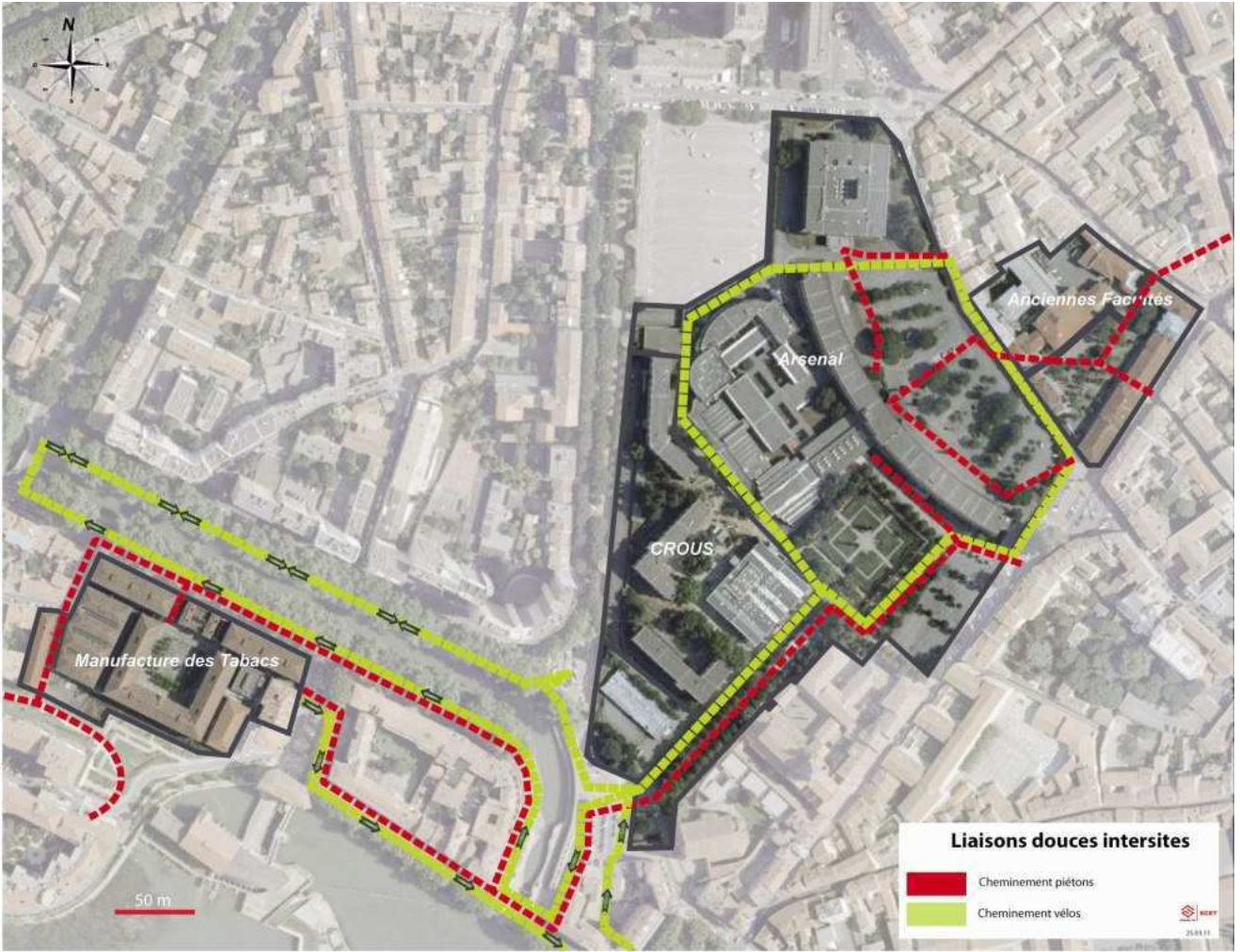


Grand Cloître du couvent des chartreuses, site de l'Arsenal



Site de la manufacture des tabacs





PRESENTATION DU PATRIMOINE DES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR (2010/2011)

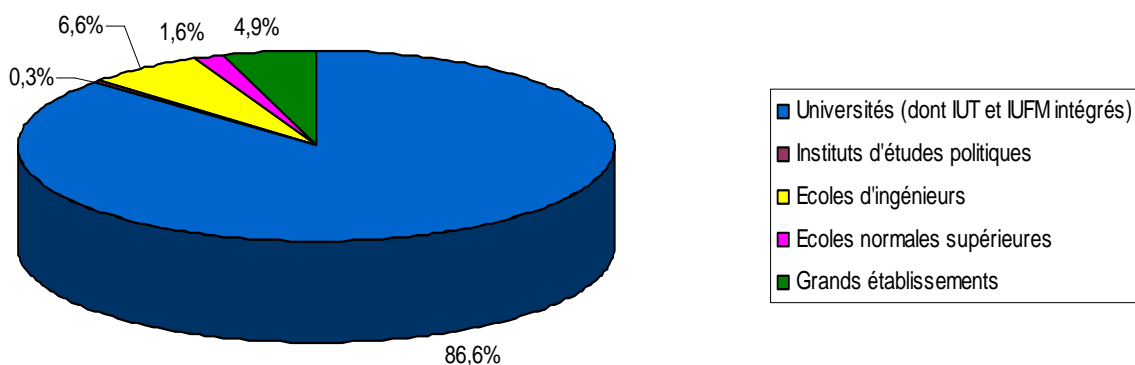
Le patrimoine immobilier des établissements d'enseignement supérieur représente en France :

- **Près de 18 600 000 m2 de bâti** répartis sur plus de 6350 bâtiments, ainsi répartis:
 - 15 200 000 m2 appartiennent à l'Etat;
 - 450 000 m2 appartiennent aux établissements;
 - 2 950 000 m2 restants appartiennent majoritairement aux collectivités territoriales.

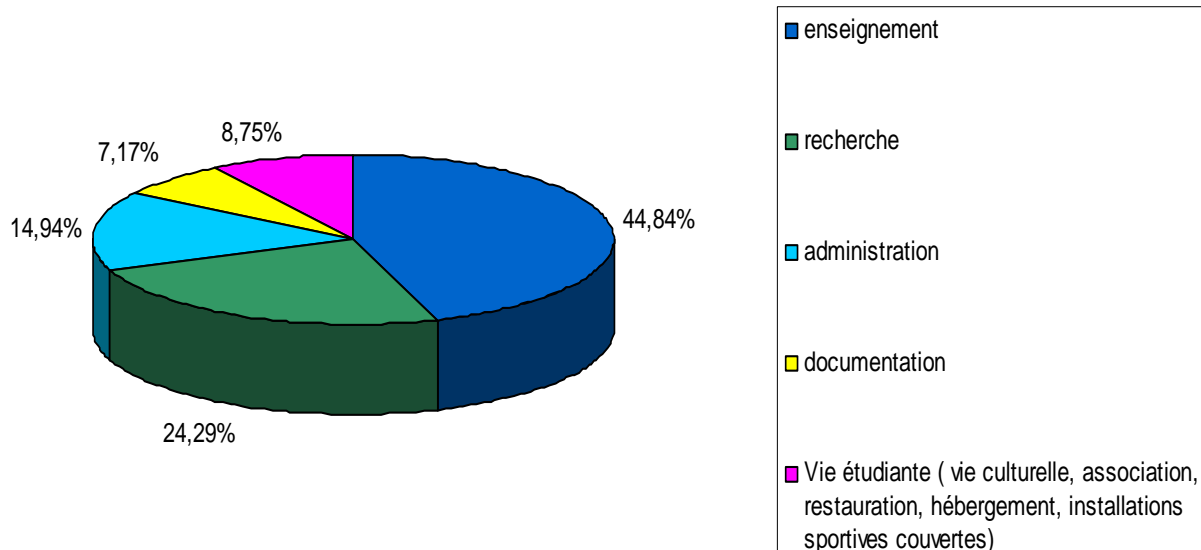
- **Près de 5 945 hectares de foncier non bâti**

Le patrimoine de l'Etat est **estimé à près de 20 mds€** par France Domaine

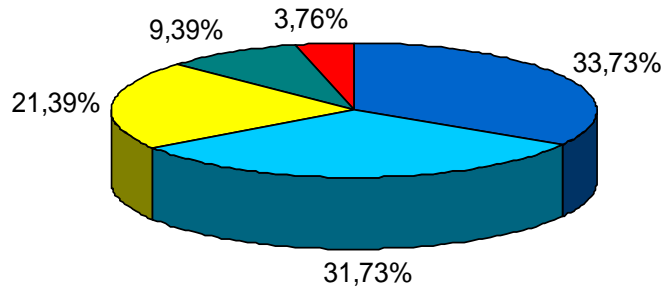
Répartition des surfaces bâties par type d'établissement



Répartition des surfaces en fonction de l'activité



Etat des bâtiments



■ Etat A : bâtiments neufs en Très bon Etat

■ Etat B : bâtiment récent, en bon état

■ Etat C : bâtiment ancien, en état moyen, mais nécessitant une réhabilitation dans les prochaines années

■ Etat D : bâtiment en mauvais état sur lesquels une intervention rapide est à prévoir

■ Etat E : bâtiment en très mauvais état, à restructurer entièrement ou à démolir