

DEVOLUTION DU PATRIMOINE

**L'UNIVERSITE D'Auvergne,
PREMIERE UNIVERSITE PROPRIETAIRE DE SES MURS**

MARDI 19 AVRIL 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 D'AUVERGNE, UNIVERSITE PIONNIERE DE LA DEVOLUTION : PREMIERE UNIVERSITE PROPRIETAIRE DE SES MURS

Parmi les 3 universités candidates les plus avancées, avec Toulouse I et Poitiers, l'université d'Auvergne est la première à se voir transférer son patrimoine immobilier.



Valoriser le patrimoine existant : Gergovia

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

L'Université d'Auvergne a bénéficié **depuis 2007** d'un effort sans précédent **de plus de 15.5 M€**, auxquels s'ajoutent **13M€ au titre du CPER 2007-2013**, afin de financer la fin des travaux de mise en sécurité et l'accessibilité de ses locaux. L'achèvement de la mise en sécurité des locaux est un préalable au transfert de l'immobilier.

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 6,1 M€ PAR AN

En plus de cet effort ponctuel, dans le cadre de la dévolution du patrimoine, l'Université d'Auvergne se voit attribuer, en plus de ses moyens de fonctionnement, **une dotation financière de 6,1 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**.

6 SITES RESTRUCTURES GRACE A LA DEVOLUTION

SITE	SURFACE	PRINCIPES DIRECTEURS DE LA POLITIQUE IMMOBILIERE, PAR SECTEUR
Présidence	1962 m ²	Clermont centre <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dynamique de « Quartier latin » avec concentration d'équipements dédiés à la formation et à l'enseignement supérieur ▪ Rattraper un déficit de surfaces au travers de la réaffectation de l'ex-bâtiment dédié à l'odontologie ▪ S'adapter aux évolutions de l'Université d'Auvergne : écoles universitaires, nouvelles fonctions supports, centraliser la vie sociale et les services aux étudiants
Côte Blatin et extension	537 m ²	
Dolet	448 m ²	
Gergovia	11 380 m ²	
Rotonde	15 500 m ²	
CERDI	2420 m ²	
Jaude (ex-odontologie)	5675 m ²	
Médecine-Pharmacie	44 292 m ²	Henri Dunant <ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuite de la dynamique en cours avec les projets 1^{ère} tranche et opération campus (Campus prometteur) ▪ Aménagements extérieurs : cadre de campus, lisibilité et intégration avec le Centre hospitalo-universitaire
Centre de Recherche en Nutrition Humaine	1 270 m ²	
3C	4 066 m ²	
Centre de recherche bioclinique	5600 m ²	
IUT Cézeaux	21796 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre à niveau techniquement le patrimoine en rationalisant et optimisant l'usage des locaux ▪ Réflexion sur l'utilisation du foncier et les synergies à développer au sein du campus des Cézeaux
IUT Aurillac	5 135 m ²	
IUT Le Puy	6 759 m ²	Campus hors Clermont <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter la politique de campus en maintenant et en améliorant la fonctionnalité des implantations et en saisissant les opportunités immobilières pour le développement de projets pédagogiques et/ou de recherche ; ▪ Développer, en partenariat avec les collectivités locales, les notions de campus et de services associés à destination de l'ensemble des usagers de ces sites.
Odontologie (NHE)		

PRESENTATION DES PROJETS IMMOBILIERS DE L'UNIVERSITE D'AUVERGNE

La dévolution du patrimoine permet à l'Université d'Auvergne 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 d'Auvergne de restructurer ses sites 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 3 sites principaux (Clermont Centre, Henri Dunant et Cézeaux) sont reliés directement par le tramway.

Clermont Centre



Centre-ville de Clermont

L'université dispose de 38 000 m² en plein centre ville de Clermont, avec notamment la Présidence, et les enseignements et la recherche pour le droit et l'économie.



Bâtiment Jaude

La faculté d'odontologie dispose également d'un bâtiment dans le centre ville, le bâtiment Jaude, de 5 700 m², mais la construction d'un bâtiment au nord de la ville sur le site du nouvel hôpital d'Estaing permettra de libérer ces locaux en 2014. Ce nouveau bâtiment accueillera l'école universitaire management, les activités de recherche en management, des services centraux, ainsi que des espaces de services et de vie sociale sur plus de 1 000 m² : cafétéria, salles libre-accès, locaux de convivialité, associations, salles de réunions.

Une partie des bâtiments sera mise à disposition pour la présidence et l'administration du PRES *Clermont Université*.

La réutilisation du bâtiment Jaude permettra de réorganiser complètement les sites du centre ville de façon cohérente avec des espaces de vie étudiante, la Présidence et l'administration (regrouper des services éclatés et des directions sans locaux, ce qui nuit à la fonctionnalité de l'ensemble dans des bâtiments peu adaptés et contraints), et les enseignements et la recherche pour le droit et l'économie.

Grâce aux crédits accordés par l'Etat, l'Université va pouvoir recentrer un pôle de droit et sciences économique dans le bâtiment Gergovia, qui comprend 5 amphithéâtres dont 2 plus grands que l'université vient de refaire à neuf qui font respectivement 420 places et 163 places.

L'université va pouvoir utiliser ces amphis et l'emplacement très central de ce bâtiment pour diversifier son activité et l'ouvrir sur la ville avec des colloques, des conférences, ... dont la location donnera de nouvelles ressources à l'université.

Site Henri Dunant



Dunant

Il s'agit du site santé avec 55 000 m². Ce site sera réhabilité grâce aux crédits de l'opération campus prometteur que l'Etat accorde à Clermont 1 (30 M€). Le but serait de rééquilibrer les surfaces entre enseignement et recherche, considérant que l'effectif d'étudiant a augmenté plus vite que les effectifs de recherche, et ainsi de créer plus de surfaces pour l'enseignement, la vie sociale, et les bibliothèques.



Réhabilitation au cœur des campus à Dunant : centre de recherche bio-clinique

L'objet de la restructuration est aussi d'aménager les espaces extérieurs du campus pour créer un cadre de vie de campus. La création d'espaces d'enseignement mutualisés avec l'université Clermont 2 est également en cours de réflexion sur ce site.

Nouvelle UFR d'odontologie sur le site du nouvel hôpital d'Estaing

Le projet inscrit au CPER 2007-2013 et dont les travaux commencent en 2011 (24 M€ dont 13 M€ de part Etat) au nord de la ville sur le site du nouvel hôpital d'Estaing, pour une création de surface de 9 900 m².

IUT des Cézeaux



IUT des Cézeaux

Il s'agit de réhabiliter cet ensemble de 23 000 m² vétuste qui comprend des préfabriqués, sur un site présentant des fortes capacités constructives.

L'opération immobilière comprendra aussi des aménagements extérieurs notamment au niveau du parvis d'entrée pour améliorer la vie de campus. Le site comprend aussi des réserves foncières à valoriser pour un développement futur de l'université.



Exploitation des réserves : IUT/ Les Cézeaux

La dévolution du patrimoine amènera l'université à mettre en place des mutualisations avec ses voisins sur le campus des Cézeaux : Université Clermont 2 et CEMAGREF.

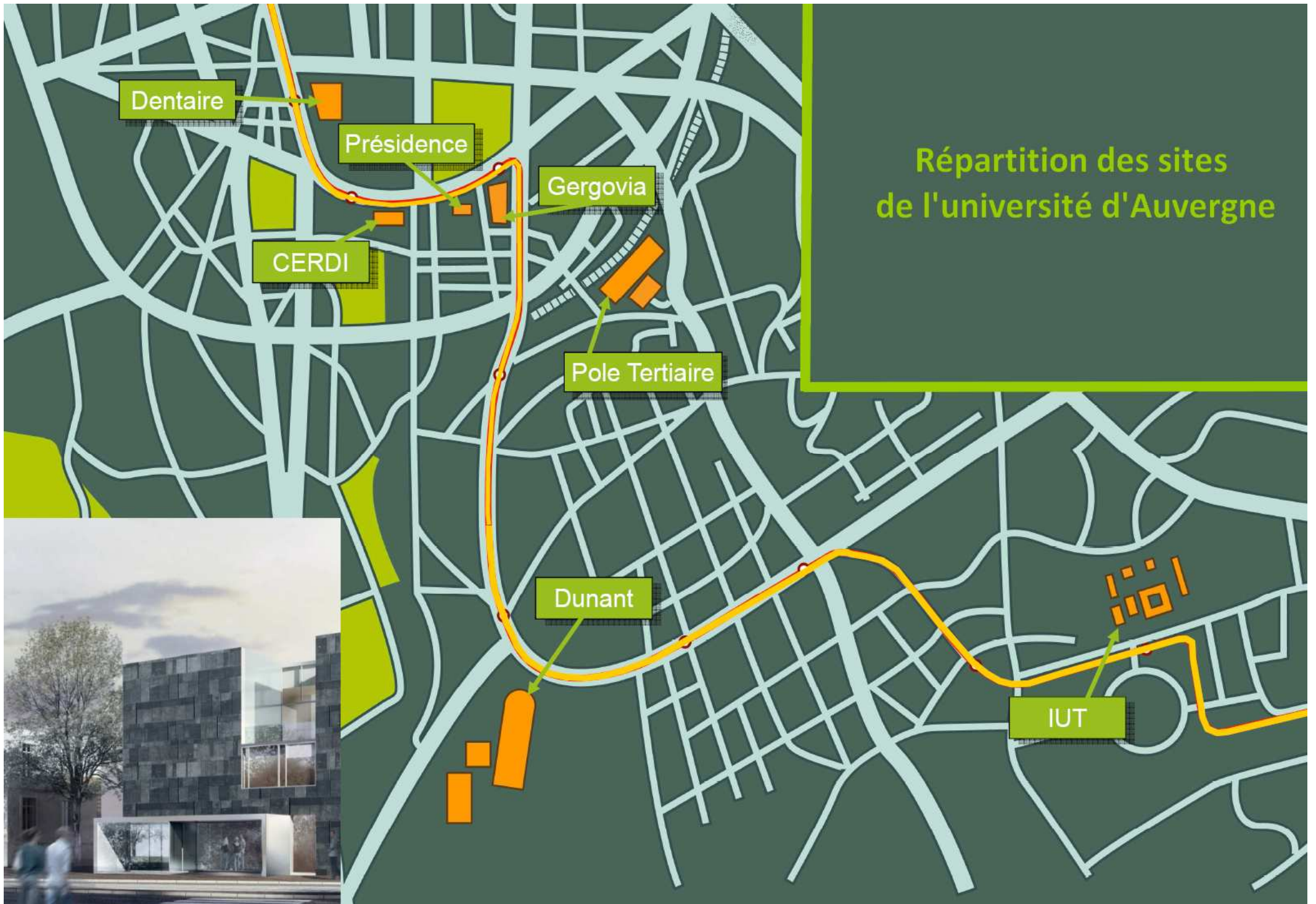
IUT d'Aurillac et du Puy-en-Velay

Ces sites présentent un patrimoine de qualité et proposent des formations attractives.

A Aurillac, il s'agit notamment d'améliorer la qualité de la vie de campus, avec un traitement des espaces extérieurs. L'Université s'attachera à développer l'offre de formation en partenariat avec le Conseil Général.

Pour le Puy-en-Velay, l'université souhaite en particulier mettre en place un projet de Maison de l'image pour accueillir des activités de recherche, d'incubation, et de nouvelles formations.

Répartition des sites de l'université d'Auvergne



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

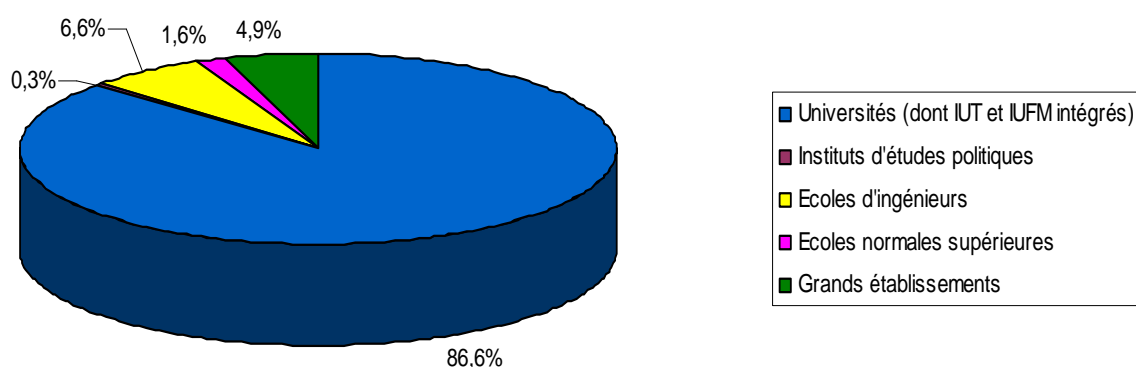
Le patrimoine immobilier des établissements d'enseignement supérieur représente en France :

- **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.

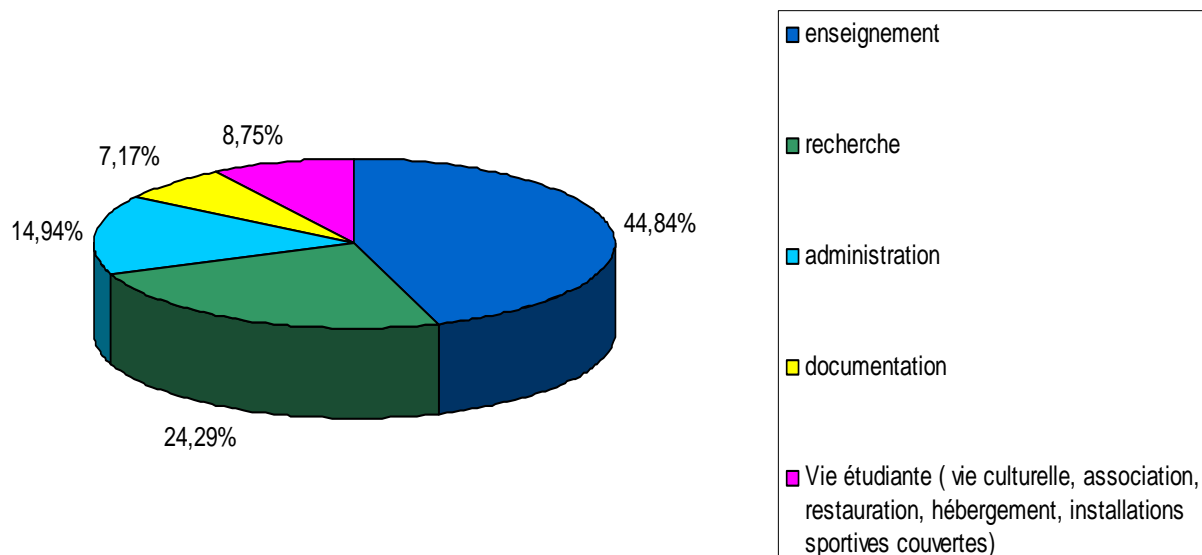
- **Près de 5 945 hectares de foncier non bâti**

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

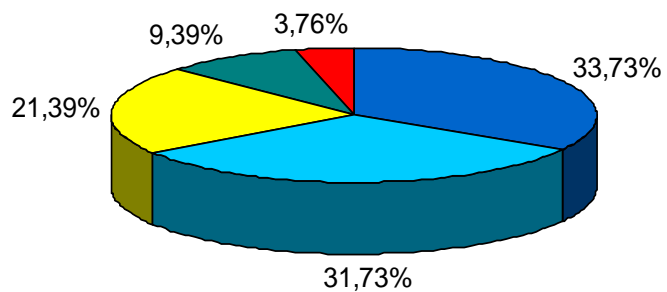
Répartition des surfaces bâties par type d'établissement



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