



Séance du 1^{er} mars 2018

Conseil de l'immobilier de l'État

Schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'université de Tours

L'université de Tours dispose d'un patrimoine immobilier de 204 000 m² SHON sur plus de 50 ha. Elle est répartie sur six pôles principalement implantés sur l'agglomération de Tours. L'université accueille plus de 27 000 étudiants. Candidate à la deuxième vague de dévolution des biens des universités, elle s'appuie sur quelques points forts dont la bonne connaissance de son patrimoine et une forte conviction de ses dirigeants. Néanmoins, l'établissement doit s'assurer que les recettes attendues de la valorisation de son patrimoine seront à la hauteur des enjeux de la dévolution.

Vu le décret n°2016-1436 du 26 octobre 2016 modifiant le décret n°2011-1388 du 28 octobre 2011 et le décret n°2006-1267 du 16 octobre 2006 instituant un Conseil de l'immobilier de l'État ;

Vu le décret n°2016-1234 du 19 septembre 2016 modifiant le décret n°2008-310 du 3 avril 2008 relatif à la direction générale des finances publiques et portant création d'une direction de l'immobilier de l'État ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 28 février 2007 relative à la modernisation de la gestion du patrimoine immobilier de l'État ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 27 avril 2016 relative aux modalités de la nouvelle gouvernance de la politique immobilière de l'État ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 19 septembre 2016 relative au renouvellement des schémas pluriannuels de stratégie immobilière des opérateurs de l'État ;

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

Vu la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;

Vu la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

Vu la circulaire du Premier ministre en date du 6 juillet 2015 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement ;

Conseil de l'immobilier de l'État

Vu la circulaire du Premier ministre en date du 6 juillet 2015 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement, étendant l'expérimentation du diagnostic du SDIR à toutes les régions ;

Vu le décret n°2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu l'avis du Conseil de l'immobilier de l'État n°2013-05 du 27 février 2013 sur la politique immobilière des universités ;

Vu le dossier transmis par l'université le 21 février 2018 et les éléments complémentaires communiqués ;

Après avoir entendu lors de sa séance du 1^{er} mars 2018, M. Philippe VENDRIX, président de l'université de TOURS accompagné de M. Didier SABOURAULT, directeur de cabinet en présence de M. Guillaume DECROIX, sous-directeur de l'immobilier à la DGEIP de Mme Nathalie MORIN, directrice de l'immobilier de l'Etat, de Philippe BAUCHOT adjoint à la directrice, de Mme Christine WEISROCK, sous-directrice et de M. Jildaz ECOLAN, chef de bureau ;

Sur l'opérateur et son patrimoine immobilier ;

Considérant que l'université de Tours a été créée en 1969 ;

Que de 1990 à aujourd'hui, la surface du patrimoine universitaire a plus que doublé, passant de 100 000 m² à plus de 204 000 m² SHON (hors parkings couverts),

Qu'entre 2012 et 2017 les surfaces bâties ont progressé de 201 093 m² à 204 807 m² soit une évolution de 3 714 m² SHON ; que le foncier de 388 531 m² en 2012 s'élève en 2017 à 554 608 m² soit une progression de 166 077 m² qui est due selon l'université à des surfaces supplémentaires mais surtout à un nouveau calcul des surfaces sur la base des données du cadastre ;

Considérant que les sites sont regroupés en six pôles (32 sites) très majoritairement implantés dans l'agglomération de Tours :

- Le pôle Tanneurs regroupe les facultés de lettres, langues et arts, sciences humaines et le centre universitaire d'enseignement du français pour étudiants étrangers (CUEFEE) ;
- Le pôle Tonnellé abrite la faculté de médecine, à proximité immédiate du CHRU Bretonneau ;
- Le pôle Portalis accueille la faculté de droit, économie et sciences sociales et l'école polytechnique universitaire ;
- Le pôle Grandmont accueille les facultés des sciences et de pharmacie ainsi que des résidences étudiantes ;
- Le pôle du Plat d'Etain regroupe la présidence et les services communs depuis les années 2010 ;
- Le pôle Luthier abrite l'IUT de Tours.

Conseil de l'immobilier de l'État

A ces pôles, s'ajoutent les sites de Blois constitués d'une antenne de la faculté de droit et d'un IUT.

Considérant que l'opérateur accueille actuellement 27 276 étudiants et 2 572 personnels ;

Que les prévisions d'effectifs étudiants sont de 30 000 à horizon 2028 ;

Considérant que la répartition par typologie de bâtiments est la suivante :

Bâtiments d'enseignements : 61 %

Bâtiments techniques : 20 %

Bureaux : 6 %

Logements : 6 %

Autres : 7 %.

Considérant que la propriété des surfaces foncières se répartie comme suit ¹:

État : 71,4%

Université : 0,4 %

Collectivités : 7,3 %

Autres : 20,9 %

Considérant pour les surfaces bâties que la propriété se décline ainsi ²:

État : 91 %

Université : 0,1 %

Collectivité : 7 %

Autres : 1,9 %

Considérant que depuis 2015, l'université de Tours fait partie de la communauté d'universités et d'établissements (COMUE) « Université confédérale Léonard de Vinci » qui rassemble les universités de Tours, Orléans, Poitiers, La Rochelle 5 et Limoges ainsi que deux écoles d'ingénieurs ;

Considérant que l'estimation de la valeur du patrimoine immobilier de l'université s'élève à 211 M€ ;³

Considérant que l'université dispose d'un parc globalement en bon état : 66 % des biens complétés ont ainsi un état très satisfaisant ou satisfaisant sur la base des données renseignées à 95 % dans l'outil d'aide au diagnostic;

Sur la stratégie immobilière de l'université

Considérant qu'en 2011 l'université s'est dotée d'un SPSI pour la période 2012-2016 ;

Que les opérations envisagées dans ce SPSI étaient réparties en six thématiques :

- **La réalisation des opérations du Contrat de Projet Etat Région (CPER) 2007 - 2013**

¹ Source : rapport IGF/IGAENR 2016

² Source : rapport IGF/IGAENR 2016

³ Source : rapport IGF/IGAENR 2016 – chiffres communiqués par l'université

Conseil de l'immobilier de l'État

Extension de l'UFR Médecine sur un nouveau site – A. Gouzé / Mise en sécurité et réhabilitation du bâtiment J sur le site Tonnellé (UFR Médecine) / Regroupement de la présidence, des services centraux et communs sur un site unique Plat d'Étain.

Les trois opérations sont terminées

- **Les opérations visant à une restructuration fonctionnelle des sites universitaires**

La construction d'une animalerie sur l'IUT Jean Luthier a été réalisée avec un financement de l'université. Sur le site Tanneurs, deux opérations étaient envisagées ; la réhabilitation du bâtiment BU a été achevée en octobre 2015. En revanche, la densification et la restructuration du site ont été abandonnées. Un projet de réhabilitation est prévu dans le CPER 2015-2020

- **Les actions visant à améliorer la connaissance par l'université de son patrimoine immobilier**

Un audit thermique portant sur une partie du patrimoine a été financé par l'université et un audit de maintenance a été réalisé sur un échantillon significatif du patrimoine. L'acquisition d'un logiciel de gestion patrimoniale est en cours.

- **Les opérations visant à améliorer l'état du patrimoine immobilier de l'université**

Démolition de trois bâtiments préfabriqués désaffectés sur le site Grandmont en 2014. Une première tranche de travaux de réfection du clos et l'amélioration des performances thermiques des bâtiments du site Jean Luthier ont été réalisées en 2016.

- **Les opérations visant à réduire l'impact environnemental de l'université**

La création d'une chaufferie biomasse sur le site Grandmont a été abandonnée, faute d'équilibre financier. La création d'un réseau de chaleur urbain par la Ville de Joué-lès-Tours est en cours et une possibilité de raccordement des bâtiments universitaires du site de Grandmont est envisageable.

- **Les opérations visant à renforcer le potentiel scientifique de l'université**

Acquisition et aménagement d'un bâtiment pour la Maison des Sciences de l'Homme (Site Watt) et extension du bâtiment 47C sur le site du CHRU.

Les deux opérations sont terminées.

Sur la stratégie immobilière dans le cadre de la dévolution

Considérant que l'université s'est portée candidate à la 2^{ème} vague de dévolution décidée en 2017 ;

Considérant que pour le président de l'université, la dévolution donnera encore d'avantage de poids à l'établissement dans ses relations avec les partenaires locaux ;

Que l'implantation de l'université au centre de la ville favorise depuis longtemps le développement de partenariats locaux avec les collectivités territoriales et plus particulièrement avec Tours Métropole ;

Qu'à titre d'exemple le futur tracé de la deuxième ligne de tramway intègre la desserte des sites universitaires ;

Que la présence des étudiants inscrits à l'université de Tours est un atout majeur pour la Métropole : ils en représentent près de 10% des habitants. Qu'en 2017, le poids

Conseil de l'immobilier de l'État

économique de l'université dans la Métropole est significatif : elle suscite plus de 400 M€ de retombées financières par an.

Que la propriété des biens immobiliers contribuera à renforcer la présence de l'université sur le territoire ;

Considérant que le président conçoit l'immobilier comme un ensemble de lieux où se déroulent des enseignements et qui accueillent des étudiants et non comme de simples bâtiments ;

Considérant que la dévolution s'inscrit dans le cadre d'un plan stratégique global, le plan « Université 2040 » dont les objectifs sont les suivants :

- Réduire l'éclatement des sites (en diminuant le nombre de bâtiments isolés) ;
- Engager une démarche de mutualisation entre les sites ;
- Offrir des espaces extérieurs de qualité ;
- Ancrer l'université dans la ville ;
- Renforcer l'identité de l'université ;
- Pérenniser les partenariats existants avec les acteurs du territoire et en créer de nouveaux ;
- Engager les partenaires dans des projets exemplaires valorisables ;
- Faire interagir la vie citadine et la vie universitaire ;
- Coproduire les espaces universitaires et donc la ville avec les usagers ;
- Susciter de nouvelles pratiques (adaptabilité, espaces partagés...) ;
- Valoriser économiquement le patrimoine existant ;
- Améliorer le patrimoine existant ;
- Développer une stratégie numérique ;
- Gérer la maintenance et la transition énergétique.

Considérant que ces objectifs structurent la stratégie immobilière définitive dans le projet de SPSI 2018-2022 ;

Que plusieurs opérations d'investissement de natures différentes sont prévues dans ce SPSI ;

- mettre en accessibilité les bâtiments : un agenda d'accessibilité programmé a été réalisé en 2015 et a abouti à un programme pluriannuel de neuf ans (2016 à 2024) qui sera réalisé en trois opérations triennales. Un budget de 3,9 M€ sera consacré aux deux premières tranches ;
- sécuriser toutes les toitures-terrasses et remplacer préventivement un certain nombre de systèmes de sécurité incendie pour un coût total de 0,93 M€;
- achever les opérations d'envergure prévues au CPER 2015-2020 pour un total de 62 M€ partagés entre l'État (9,6 M€) la région (15,6 M€), l'université (5 M€) et par un prêt contracté auprès de la CDC et les autres collectivités (28,8 M€) ;

Parmi ces opérations figurent :

La réhabilitation du bâtiment Vialle pour un montant de 7 M€ ;

La réhabilitation du site des Tanneurs d'un montant de 22 M€ : aujourd'hui seuls 9 M€ sont garantis dans le cadre du CPER ;

Conseil de l'immobilier de l'État

L'extension de l'école polytechnique de Tours (EPU) pour un montant de 22 M€ dont le financement mérite d'être confirmé ;

Que d'autres opérations sont envisagées au-delà du CPER telles que le développement du site du Plat d'Etain (8M€) et l'essor du site Grandmont (6M€) ;

Considérant les actions de valorisation du patrimoine immobilier présentées par l'université dans le cadre de la dévolution ;

Qu'elle envisage en étant propriétaire de son patrimoine d'accroître ses recettes en intensifiant sa politique de location auprès de structures publiques et privées, ce que lui permet l'élargissement du principe de spécialité adopté récemment ; qu'un partenariat va être conclu avec la société « Tours Evènements » qui gère le palais des congrès et le parc des expositions de la ville de Tours pour renforcer l'attractivité du territoire tourangeau par l'organisation des conférences et séminaires ;

Que la location de locaux pour le tournage de film en dehors des semaines de cours a été réalisée et va se poursuivre ;

Que la mise en concurrence des autorisations d'occupation du domaine public peut également être un moyen de créer des recettes ;

Que les recettes issues de ces actions ne sauraient toutefois excéder 1 M€ par an ;

Considérant que le président de l'université souhaite privilégier, en tout cas dans un premier temps, l'accroissement de recettes récurrentes plutôt que de se défaire de son patrimoine ; qu'il envisage également des partenariats avec le secteur privé sur des sites périphériques ; que des surfaces méritent d'être valorisées, telles que le sous-sol du site Tanneurs, alimenté par la lumière naturelle ou encore les friches existantes sur le site de Portalis ;

Considérant le calendrier de la dévolution ;

Que le conseil d'administration de l'université a délibéré le 20 février 2017 sur le principe de la dévolution immobilière ;

Que le SPSI a été transmis pour validation à la DIE et à la DGSIP en février 2018 ;

Que l'approbation par le conseil d'administration de l'université du SPSI et de la convention de dévolution est prévue en juillet 2018 ;

Que la signature des actes notariés finalisant le transfert du patrimoine à l'université est programmé de 2018 à 2020 ;

Considérant les moyens humains et financiers de l'université ;

Que le budget global de l'université s'est élevé en 2016 à 193,6 M€ ;

Que les dépenses d'investissement consacrées à l'immobilier représentent 5,4 M€ et celles de fonctionnement 4,45 M€ ;

Que pour l'exercice 2017, le budget se situe à 206,6 M€ dont 3,47 M€ pour les dépenses d'investissement immobilier et 5,2 M€ pour celles de fonctionnement ;

Que le fonds de roulement de l'université s'élève à 29 M€ ;

Conseil de l'immobilier de l'État

Que les dépenses d'immobilier sont financées essentiellement par des subventions de l'État, des collectivités locales et un emprunt de 5 M€ contracté auprès de la CDC destiné à la rénovation énergétique notamment ;

Considérant que les dépenses de GER font l'objet d'un budget pluriannuel ;

Qu'un effort financier sera maintenu pour atteindre en dix ans un budget annuel de 2 M€ soit 10 € par m² ;

Considérant que l'université a prévu de se doter dans le cadre de la dévolution d'un budget annexe immobilier (BAIM) ;

Considérant qu'une direction technique de l'immobilier (DTI) composée de 11,5 agents, service central, a été créée en 2010 et assure la gestion immobilière de l'ensemble des pôles ;

Considérant que des antennes techniques regroupant 30,4 agents sont présentes sur les sites et assurent les travaux de sécurité de maintenance et d'adaptation ;

Considérant qu'une restructuration de la DTI est en cours pour prendre en compte la nécessité de valoriser le patrimoine immobilier, d'améliorer la performance énergétique des bâtiments et d'assurer le développement du numérique dans le cadre d'une véritable stratégie immobilière ;

Au niveau central, trois bureaux seront constitués :

- Un bureau technique immobilier
- Un bureau de la valorisation de l'immobilier
- Un bureau de suivi des travaux pour la gestion des investissements immobiliers.

Le rôle des antennes techniques immobilières sera renforcé pour prendre en charge l'ensemble des travaux menés sur les sites.

Considérant que le recrutement d'un directeur est en cours pour mener à bien cette restructuration ;

Considérant que l'université envisage d'acquérir un logiciel de gestion du patrimoine ;

Considérant qu'elle dispose d'un logiciel de supervision des consommations de fluide et des coûts associés et d'un logiciel de gestion de la maintenance assistée par ordinateur ;

Considérant que l'université a mis en place un suivi automatisé des taux d'occupation des salles d'enseignement ;

Que sur la base du volume horaire défini par le ministère le taux d'occupation est de 61% ;

Considérant que l'université a obtenu un financement dans le cadre du PIA 2 afin de mener une expérimentation du numérique dans les locaux d'enseignement ;

Conseil de l'immobilier de l'État

Que quatre sites testent actuellement des salles « d'immersion » proposant des nouveaux modes d'enseignement ;

Que le bilan de cette expérimentation sera connu à la fin de l'année 2018 ;

Considérant le rapport de septembre 2016 de l'IGF et de l'IGAENR sur la dévolution du patrimoine immobilier aux universités ;

Que le rapport émettait un avis défavorable sur une dévolution à l'horizon 2017 du patrimoine à l'université de Tours ;

Que sa capacité à déployer une stratégie immobilière soutenable et crédible n'avait pas été démontrée à la date de la mission des auditeurs ;

Que si l'année 2017 était consacrée à la sécurisation de la fonction immobilière et si les chantiers décrits par le président de l'université en réponse au rapport étaient effectivement réalisés, la dévolution du patrimoine à l'université de Tours pourrait intervenir en 2018 ;

Les représentants de l'université, du ministère de l'enseignement supérieur de la recherche et de l'innovation et de la Direction de l'immobilier de l'État ayant été entendus en leurs explications ;

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de sa séance du 1^{er} mars 2018, formule les recommandations suivantes :

1. Le Conseil se félicite que l'université de Tours se soit engagée dans la formalisation de sa stratégie patrimoniale en établissant en 2012 un premier SPSI. Son projet de SPSI 2018-2022, préalable indispensable à la dévolution du patrimoine, traduit un projet global pour l'établissement pouvant créer des recettes.
2. Le Conseil constate que ce projet s'inscrit dans une démarche vertueuse d'un point de vue énergétique au travers d'actions ciblées.
3. Le Conseil regrette qu'aucun élément de projection de surfaces à l'horizon 2022 n'apparaisse dans le projet de SPSI visant à rationaliser le patrimoine dans le cadre de la stratégie présentée. Il invite l'université à se fixer des objectifs en la matière.
4. Le Conseil a pris bonne note de l'expérimentation en cours sur les nouveaux modes d'enseignement ; il souhaite être destinataire du bilan qui en sera réalisé. Le Conseil est particulièrement attentif à l'incidence des nouveaux modes d'enseignements et nouvelles technologies sur les espaces nécessaires tant en terme de surfaces que de caractéristiques.
5. L'université s'est portée candidate à la dévolution et possède plusieurs atouts pour mener à bien ce projet :
 - L'implication des dirigeants, condition sine qua non de succès, mérite d'être soulignée.
 - L'université semble disposer d'une bonne connaissance de son patrimoine et de ses coûts.

Conseil de l'immobilier de l'État

- Le budget de l'université est stable et maîtrisé. Il ne suscite pas, à ce stade, d'inquiétude particulière pour mener à bien la stratégie immobilière de l'université.
 - Le Conseil relève que l'université est parfaitement intégrée dans l'agglomération de Tours. Cette situation lui a permis de nouer des partenariats avec les collectivités dont la métropole. Au travers du CPER, la région ainsi que l'État contribue au financement d'opérations immobilières structurantes pour l'université au moins jusqu'en 2020. L'implantation privilégiée de l'université lui permettra ainsi d'envisager des actions de valorisation de son patrimoine directement en lien avec son environnement immédiat ce qui représente un atout considérable.
6. Le Conseil relève néanmoins quelques points d'attention qui doivent faire l'objet d'un examen attentif de la part de l'université.
- Si elle connaît bien son patrimoine, elle ne dispose pas pour autant d'un système d'information lui permettant de gérer les données de manière simple et efficace. Le Conseil a bien noté que l'établissement envisageait l'acquisition d'un outil de gestion patrimonial.
 - Le Conseil a constaté que la direction en charge de l'immobilier était en cours de restructuration pour mener à bien la stratégie immobilière dans le cadre de la dévolution. Le recrutement en cours sera déterminant pour conduire cette politique.
 - Le Conseil a relevé que les actions de valorisation présentées par l'université gagneraient à être davantage expertisées. Il n'est pas avéré que les pistes avancées lors de l'audition permettront de faire face à toutes les conséquences de la dévolution du patrimoine. Le Conseil considère que le modèle économique de la dévolution doit être précisé et argumenté. A ce stade, il repose beaucoup sur les financements de CPER et des collectivités territoriales. Or, l'université doit dégager des ressources nouvelles pour faire face à ses nouvelles responsabilités y compris par l'abandon de surfaces inutiles.
7. L'université a su mettre en place des relations constructives avec la DIE dont elle utilise les outils et avec la tutelle qui l'accompagne sur la dévolution.

En conclusion, il encourage l'université à poursuivre le travail mené en collaboration avec la DIE et le ministère de tutelle dans le respect du principe d'absence d'accompagnement financier de la part de l'État (hors CPER et plan campus).

Le Conseil souhaite être tenu informé des suites de la procédure de dévolution à l'occasion d'une audition spécifique consacrée aux universités engagées dans la deuxième vague de dévolution.

Pour le Conseil,
son Président



Jean-Paul MATTÉI

