



Avis sur la stratégie immobilière de l'université Paris-Panthéon-Assas

L'université de Paris-Panthéon-Assas dispose, hors établissements composantes, de 17 sites implantés au cœur de Paris et d'un centre universitaire à Melun développant 62 000 m² SHON. L'établissement qualifie sa situation immobilière de complexe et pointe quatre difficultés majeures : un morcellement du parc, un déficit de surface estimé à 15 000 m², une gestion et une occupation fortement contraintes des sites partagés ou en location et une inadéquation des sites aux activités de l'université. Près de la moitié des bâtiments est inadaptée aux plans fonctionnels ou techniques et nécessite des investissements lourds ou urgents. Les charges locatives s'avèrent exorbitantes.

L'université qui entend développer une politique d'implantation centrée sur le parcours de l'étudiant, présente une stratégie articulée autour de la création d'un nouveau site à proximité des adresses historiques d'Assas et du Panthéon. La recherche de telles opportunités, rares au cœur de Paris, aboutit à deux projets immobiliers ne répondant que partiellement aux besoins : une prise à bail ne respectant pas les plafonds de la politique immobilière de l'État et la possibilité d'une installation sur le site domanial Censier dont le projet de remploi est en cours de définition.

En l'absence d'une vision consolidée des stratégies patrimoniale et d'intervention, la soutenabilité du plan stratégique global ainsi que sa conformité aux critères de la politique immobilière de l'État demeurent à démontrer. Le Conseil de l'immobilier de l'État invite l'université Paris-Panthéon-Assas à concevoir une nouvelle stratégie immobilière fondée sur la possibilité de création d'un campus situé dans un quartier du Grand Paris accessible en transports en commun depuis les implantations historiques.

Il demande que le dossier de remploi du site Censier lui soit présenté après réalisation des études de faisabilité. Il appelle à un renfort du dispositif d'accompagnement des transactions immobilières des opérateurs et à la production d'un schéma directeur immobilier des établissements d'enseignement et de recherche franciliens.

Vu les articles L.4211-1 et D.4211-1 à D.4211-3 du code général de la propriété des personnes publiques, relatifs au Conseil de l'immobilier de l'État ;

Vu les circulaires du Premier ministre du 28 février 2007 relative à la modernisation de la gestion du patrimoine immobilier de l'État, du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État, du 27 avril 2016 relative aux modalités de la nouvelle gouvernance de la politique immobilière de l'État ;

Vu les éléments transmis par les représentants de l'université Paris-Panthéon-Assas et la direction de l'immobilier de l'État préalablement à leur audition ;

Après avoir entendu lors de sa séance du 19 mai 2022 :

- le président de l'université Paris-Panthéon-Assas, accompagné du vice-président en charge des affaires générales et institutionnelles, du directeur général des services et de la responsable de la prospective immobilière ;
- en présence des représentants du ministère de l'éducation nationale, de l'enseignement supérieur et de la recherche (MENESR), de la direction de l'immobilier de l'État et de la direction du budget ;

Après en avoir délibéré, le Conseil de l'immobilier de l'État formule les observations et recommandations suivantes ;

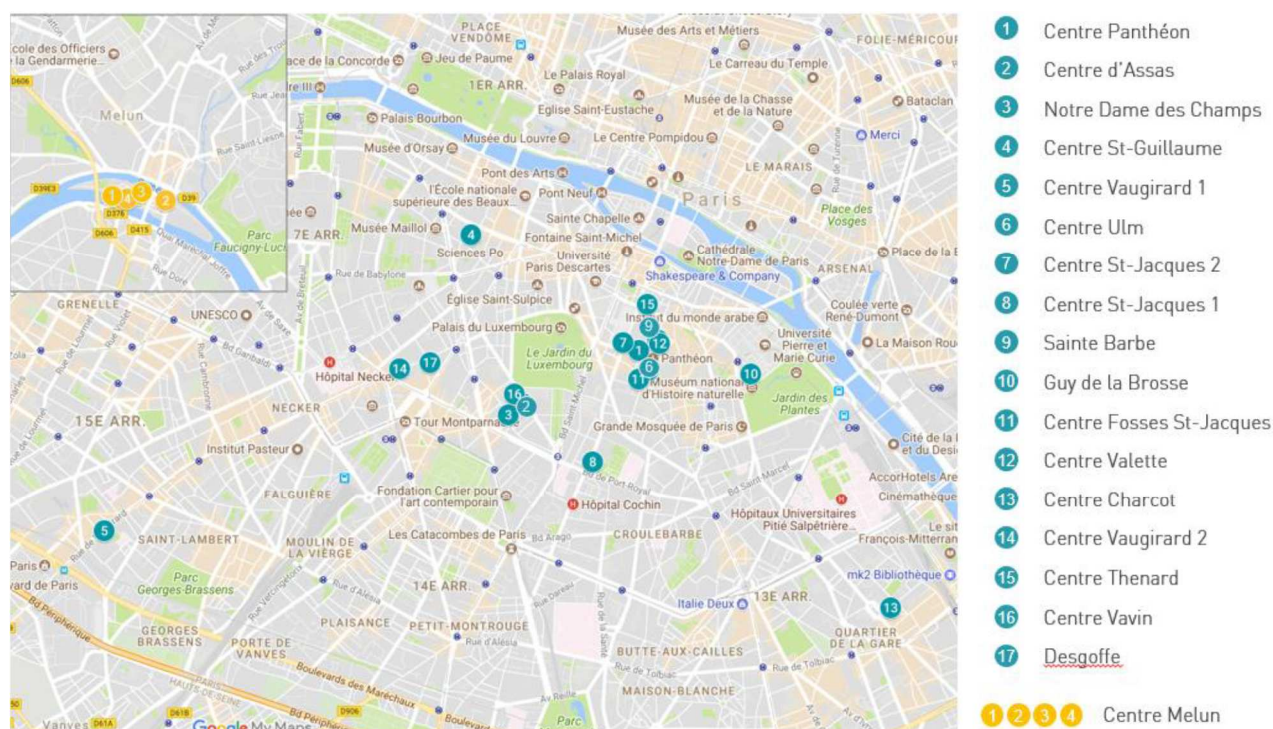
L'Établissement Public Expérimental (EPEX) de l'Université Paris-Panthéon-Assas a été créé le 1er janvier 2022. Il réunit l'ex université Paris 2 Panthéon-Assas et quatre grandes écoles d'ingénieurs, de journalisme, de communication et de management interculturel et un Institut public de recherche sur la défense.

Si, les représentants de l'université Paris-Panthéon-Assas ont souligné que cette création a ouvert de nouvelles perspectives de développement susceptibles d'accroître les besoins de surfaces de l'Université, ils ont toutefois précisé que la stratégie immobilière exposée au Conseil n'intégrait pas les éléments relatifs aux établissements composantes et se concentrait sur le périmètre du schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) de l'université Paris II Panthéon-Assas tel que défini initialement pour la période 2018-2023.

1. Une situation immobilière complexe, entrave au développement du projet d'établissement

L'université de Paris-Panthéon-Assas compte, hors établissements composantes, 18 000 étudiants, 520 enseignants-chercheurs et 400 personnels administratifs. Le droit constitue la matière prépondérante (75% des étudiants) de l'établissement à côté des sciences économiques, de gestion et de l'information-communication. Avec 17 sites implantés au cœur de Paris et un centre universitaire à Melun (4 sites), l'Université se déploie sur environ 62 000 m² SHON en Ile-de-France, dont près de 6 000 m² dans le parc locatif privé.

Figure 1 : Implantation des sites franciliens de l'Université Paris II Panthéon-Assas



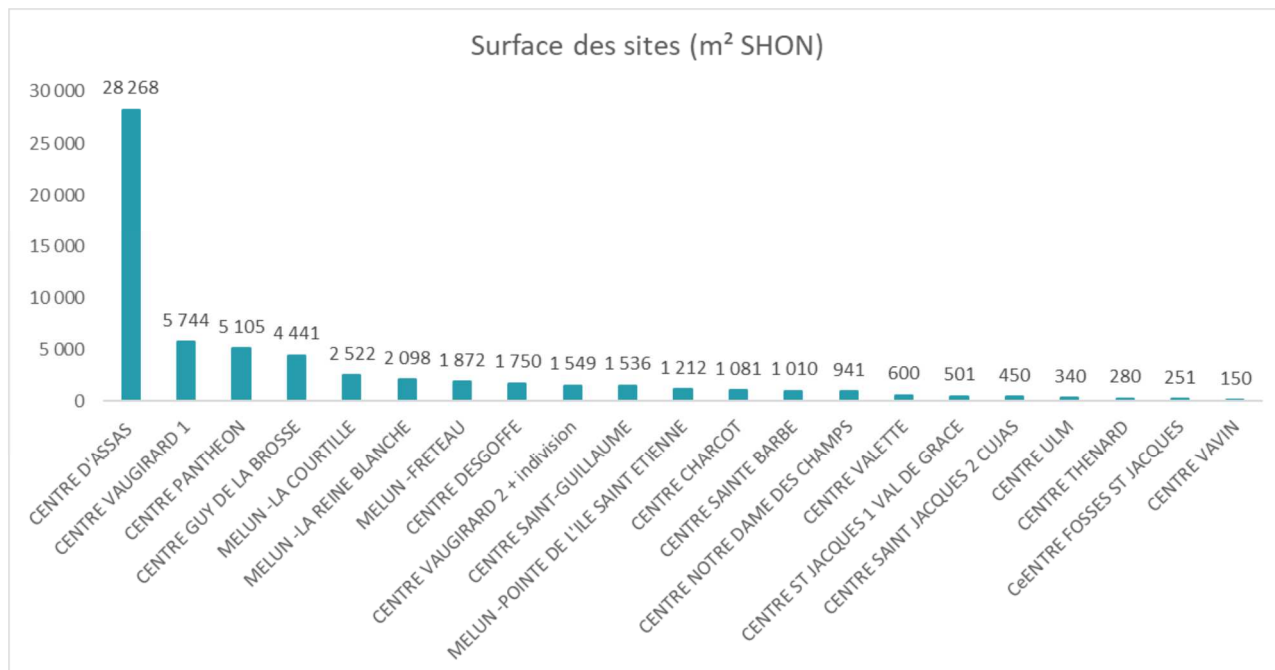
Source : Université Paris-Panthéon-Assas ; note de stratégie immobilière du 2 mai 2022

La situation immobilière est qualifiée de complexe. La volonté de l'université d'offrir à ses usagers un environnement adapté à leurs besoins se heurte à quatre difficultés majeures :

- un morcellement du parc, obstacle à l'accomplissement des missions de l'établissement ;
- un déficit de surface estimé à 15 000 m², avec comme corollaire, une sur-occupation des locaux ;
- une gestion et une occupation fortement contraintes des sites partagés ou en location ;
- une inadéquation des sites aux activités de l'université et un parc peu modulable.

Le centre d'Assas représente plus de la moitié des surfaces parisiennes (54 000 m²). La surface moyenne des autres implantations dans Paris est de 1 500 m². La figure suivante illustre le morcellement du parc.

Figure 2 : Surfaces des sites franciliens de l'Université Paris II Panthéon-Assas



Source : SPSI 2018-2023 de l'Université Paris II Panthéon-Assas ; mars 2019

Malgré des opérations d'investissement menées par l'université sur ses fonds propres, l'état du parc est qualifié de moyen avec dix bâtiments sur vingt-et-un qui sont estimés « pas adaptés fonctionnellement aux besoins de l'Université » ou présenter « des installations techniques insuffisantes »¹. Neuf sites nécessitent des investissements lourds ou urgents, dont le site historique du Panthéon.

2. Un patrimoine insuffisamment entretenu et adapté, des charges locatives exorbitantes

Selon l'université, l'ensemble des opérations à réaliser d'ici à 2030 sur les huit bâtiments en propriété ou propriété de l'Etat dont la conservation est envisagée² représenterait un budget d'investissement estimé à 18 M€, pour des travaux de GER³ (5,2 M€), d'aménagement (4,7 M€), d'accessibilité (4 M€) et de transition énergétique (4,3 M€, soit 100 € / m²).

Afin de répondre aux obligations du dispositif éco-énergie tertiaire, l'université a programmé la réalisation d'audits énergétiques, intégrant des scénarios d'actions et de travaux à mettre en œuvre⁴. La faisabilité d'une installation solaire au centre Assas est à l'étude. La faisabilité technique d'un changement d'énergie sur les centres les plus consommateurs d'énergie fossile va être étudiée prochainement. Des actions sur la maintenance et l'exploitation des systèmes sont mises en œuvre. Des actions de communication auprès des usagers vont être engagées.

¹ Estimé « mal adapté à son usage », le bien domanial « Guy de la Brosse » reste sous-utilisé pour des raisons de sécurité.

² Assas, Notre-Dame-des-champs, Saint-Guillaume, Vaugirard 1, Saint-Jacques, Val-de-Grâce, Melun pointe-de-l'Île, Panthéon.

³ GER : Gros Entretien Renouvellement

⁴ Audits énergétiques réalisés : Assas, Vaugirard 1 ; audits en cours : Melun, Val de Grâce, St Jacques-Cujas ; audits à programmer fin 2022 : Notre-Dame-des-Champs, St Guillaume.

Le Conseil salue la volonté de l'université d'entretenir le parc dont elle se doit d'assurer la charge du propriétaire. Il prend acte que la consommation énergétique de référence et projetée aux échéances de 2030, 2040 et 2050 serait en cours de définition, dans l'attente de l'arrêté sur les valeurs absolues applicables aux locaux d'enseignement.

Pour autant, il regrette qu'aucune donnée relative à la performance énergétique du parc ne lui ait été communiquée afin d'apprécier la pertinence du programme de travaux envisagé⁵. Il observe que la part « transition énergétique » de ce programme représente un peu moins de 100 € TTC / m². Il craint que cette estimation ne s'avère très insuffisante.

Il s'étonne qu'au terme d'une opération de rénovation de 70 M€ HT, les principales préoccupations demeurant sur le site Assas concernent les installations de chauffage et de renouvellement d'air. La non-communication de la classe énergétique atteinte⁶ après dix années de travaux n'est pas pour le rassurer sur la capacité d'aboutir en 2030, 2040 et 2050 à la performance énergétique attendue dans le cadre du dispositif éco-énergie tertiaire.

Il invite l'université à définir pour son parc non locatif une trajectoire d'amélioration de la performance énergétique compatible avec les engagements européens de neutralité carbone à horizon 2050, et à établir sur cette base une stratégie d'intervention contribuant à l'atteinte de l'objectif intermédiaire de 2030 du dispositif éco-énergie tertiaire.

Recommandation n°1 : à l'attention de l'université Paris-Panthéon-Assas

Établir un plan pluriannuel de travaux pour la période 2023-2030 en conformité avec les engagements européens de performance énergétique des bâtiments publics.

Le budget immobilier de l'exercice 2022 de 11,3 M€ est financé à 59% sur ressources propres de l'établissement. Les emplois se répartissent en 7,5 M€ de dépenses de fonctionnement, 0,9 M€ de dépenses de personnel et 2,9 M€ de dépenses d'investissement. Ces dernières étant financées à hauteur de 60% (1,75 M€) par les crédits exceptionnels du plan de relance, le Conseil comprend que la couverture du besoin d'investissement de 18 M€ d'ici à 2030 ne pourra être assurée sans soutien complémentaire de l'État. Il s'inquiète d'autant plus de l'impasse budgétaire que l'estimation du besoin en financement ne semble intégrer que partiellement les objectifs réglementaires de performance énergétique.

La moitié (3,8 M€) des dépenses immobilières de fonctionnement de l'établissement correspond aux loyers et charges. Une subvention annuelle de l'État de 2 M € permet à l'établissement d'honorer le paiement des loyers qui représentent à eux seuls 3 M€.

L'unique loyer respectant le plafond de 400 € HT /m² fixé pour les services et opérateurs de l'État⁷ concerne le site de Charcot dont le projet d'abandon est justifié par une inadéquation au besoin et un état d'entretien inquiétant⁸.

Le loyer moyen des autres sites est supérieur de 37 % au loyer plafond de la politique immobilière de l'État.

L'établissement indique avoir engagé des démarches auprès des propriétaires afin de négocier une diminution de la charge locative, demeurées sans effet à ce jour.

⁵ Il a été indiqué qu'il est attendu de l'opération en cours d'achèvement de rénovation du centre Vaugirard 1 (2,3M€), une diminution de la consommation annuelle d'énergie primaire de 31% (40% en énergie finale) et de 46% des émissions de CO₂.

⁶ Le référentiel technique du système d'information de l'immobilier de l'État indique une consommation de 156 kWh / m² d'énergie finale pour le site Assas. Sauf à ce que l'électricité représente moins de 30 % de l'énergie consommée, le site relève au mieux de la classe D.

⁷ Plafond applicable en 2019.

⁸ La fiche du SPSI fait état d'infiltrations d'eau importantes en cas de pluie.

Figure 3 : Loyers hors charges des locations de l'université Paris Panthéon Assas (valeurs 2019)

Sites locatifs parisiens	CP	Surface m ² SUB	Loyer		Loyer unitaire	
			€ HT	€ TTC	€ HT /m ²	€ TTC /m ²
Desgoffe	75006	1 750	1 058 998 €	1 270 798 €	605 €	726 €
Vaugirard 2	75006	1 477	720 199 €	864 239 €	488 €	585 €
Vaugirard 2 Rambert	75006	73	29 540 €	35 448 €	405 €	486 €
Valette	75005	600	265 247 €	318 296 €	442 €	530 €
Thenard	75005	280	189 324 €	227 189 €	676 €	811 €
Fosses-Saint-Jacques	75005	251	142 964 €	171 557 €	570 €	683 €
Vavin	75006	150	96 159 €	115 391 €	641 €	769 €
Sous total Paris 5 et Paris 6		4 581	2 502 431 €	3 002 917 €	546 €	656 €
Charcot	75013	1 081	190 204 €	228 245 €	176 €	211 €
Total		5 662	2 692 635	3 231 162	476 €	571 €

Source : SPSI 2018-2023 de l'Université Paris II Panthéon-Assas ; mars 2019

Le Conseil ne s'explique pas comment, dix ans après l'instauration de plafonds de loyer à la suite d'une recommandation du CIE, une université puisse encore être titulaire de baux ne respectant pas ces plafonds qui s'imposent à tous les services et opérateurs de l'État. Il rappelle que le dépassement de plafond constitue, à lui seul, un critère suffisant pour entraîner un avis domanial négatif.

Le Conseil prend acte des tentatives de négociation infructueuses de l'université. Il observe que la réussite de telles négociations requiert arguments et savoir-faire. Optimiser les clauses contractuelles nécessite d'en appréhender les enjeux pour le preneur et de maîtriser les techniques de négociation. Le constat d'échecs répétés doit conduire le ministère de tutelle et la DIE à envisager un dispositif d'accompagnement resserré des opérateurs d'enseignement supérieur pour la contractualisation de baux.

Recommandation n°2 : à l'attention de la DIE et du ministère en charge de l'enseignement supérieur

Mettre en place un dispositif d'accompagnement resserré pour la contractualisation de baux au bénéfice des opérateurs d'enseignement supérieur.

3. Une stratégie patrimoniale ambitieuse se heurtant à la réalité d'un marché sous tension

L'université de Paris-Panthéon-Assas entend développer une politique d'implantation centrée sur le parcours de l'étudiant, du site Vaugirard au centre Panthéon, en passant par le centre Assas, avec la volonté de créer un campus urbain, identifiable et parfaitement équipé.

La stratégie patrimoniale de l'établissement s'articule autour de trois axes principaux :

- répondre au déficit de surface afin de développer des projets pédagogiques ambitieux, de renforcer la visibilité nationale et internationale de l'établissement et d'améliorer la vie universitaire ;
- libérer les sites locatifs dont le coût annuel charges comprises représente 3,6 M€ ;
- regrouper les activités sur un nombre réduit de sites afin de rationaliser les implantations et assurer une proximité entre les implantations historiques et les sites annexes.

Depuis l'élaboration de son premier SPSI en 2011, l'université est à la recherche d'un site important pour un regroupement significatif. Entre 2012 et 2021, douze opportunités immobilières ont été identifiées et étudiées : emploi de site domanial libéré, acquisition ou location de biens du marché, aucun des dossiers n'a abouti.

Suite à la décision ministérielle d'août 2019 de conserver la vocation universitaire du site Censier (Paris 5^{ème}) après le départ de l'université Sorbonne Nouvelle en juin 2022, il est envisagé d'y développer un programme centré sur les humanités pour les universités Paris-Panthéon-Assas (10 000 m²) et Sorbonne Université (10 000 m²) et accueillant également certains services aux étudiants portés par la Ville de Paris. Le ministère a missionné l'établissement public d'aménagement universitaire de la région Ile-de-France (Epaurif) pour gérer les opérations de dépollution, de décontamination et d'occupation temporaire du site ainsi que pour organiser la transformation du site et l'installation des établissements universitaires qui interviendra au plus tôt en 2029. Le financement de deux opérations est inscrit au CPER 2021/2027 : le désamiantage du site (25 M€ État) et l'extension pour l'université Paris-Panthéon Assas (16 M€ État), avec un apport de l'université de 24 M€ (15 M€ de fonds propres + 9 M€ récupérés de l'opération Campus).

Le Conseil constate que le projet de emploi du site Censier demeure à définir et que les budgets prévisionnels mentionnés seront à confronter aux résultats des études de faisabilité.

Recommandation n°3 : à l'attention de la DIE et du ministère en charge de l'enseignement supérieur

Présenter le dossier de emploi du site Censier au CIE après réalisation des études de faisabilité.

L'opération Censier ne représente pour l'université qu'une réponse à long terme et partielle qui impose de rechercher des solutions de court terme et complémentaires.

Au terme d'une recherche restée longtemps infructueuse en l'absence de bien domanial disponible et de la rareté des offres pour des locaux d'enseignement de la dimension requise au centre de Paris, un immeuble de bureaux de 3 130 m² adossé au centre principal d'Assas a été mis sur le marché. L'université a saisi l'opportunité.

Après validation du MESRI, de la MRPIE Ile-de-France et de la DIE⁹, du ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation, l'université a conclu le 30 juillet 2021 un bail en état futur d'achèvement (BEFA) d'une durée de 9 ans dont 6 ans fermes, pour la location de l'immeuble rénové et transformé afin d'y accueillir l'activité d'enseignement envisagée, en contrepartie d'un loyer annuel de 2,2 M€ HT/HC, soit 700 € HT / m². Les avantages preneurs consentis à la signature du contrat conduisent à un loyer économique sur 9 ans de 575 € HT /m², supérieur de 40 % au loyer plafond de 410 € qui s'impose à tous les services et opérateurs de l'État.

L'entrée dans les locaux prévue début 2024 doit s'accompagner d'une libération des baux de Vaugirard 2 (0,9 M€ TTC). L'accroissement de surface de 1 580 m² résultant de cette substitution se traduira par une augmentation de la charge locative de 1,7 M€ TTC à partir de la deuxième année d'occupation, soit un coût de 1 095 € par m² supplémentaire.

Si le Conseil estime que l'intérêt de l'université pour ce bien voisin du centre Assas est légitime, il remarque que la transaction opérée ne relève pas des cas dérogatoires prévus par la DIE¹⁰ : « à titre exceptionnel, autorisation de dépassement dans l'hypothèse d'une optimisation de l'occupation, qu'elle se traduise soit par une réduction significative de la surface prise à bail, soit par une densification optimale de l'occupation du bâtiment par le ministère ou l'établissement public. ».

Le Conseil ne peut que regretter la signature d'un contrat de location dont le loyer économique ne respecte pas, loin s'en faut (+ 40%), le plafond fixé par la DIE dans le cadre de la politique immobilière de l'État.

⁹ Labellisation en Commission Nationale de l'Immobilier Public (CNIP) du 07 juillet 2021.

¹⁰ CNIP du 1^{er} juillet 2021 ; document DIE présentant l'actualisation des valeurs plafonds pour la prise à bail des immeubles de bureau de l'État et de ses établissements publics.

Le contrat de location est assorti d'une option d'achat à lever avant le 1er juillet 2022, sous la forme d'une vente en état futur d'achèvement (VEFA) au prix de 85,6 M€ TTC, soit 27 330 € TTC. Le Conseil rappelle que les organismes publics ont plutôt intérêt à négocier directement un prix d'achat plutôt que d'en passer par une option d'achat dans le cadre d'un contrat de location. Dans un tel contexte, le prix de marché d'un immeuble de bureau parisien non occupé est inférieur au prix d'une option d'achat déterminée par les recettes attendues de la location et du risque de défaillance du preneur. En l'espèce, le niveau de loyer facial (700 €/m²) et la très grande qualité de la signature de l'opérateur de l'État contribuent à augmenter le prix d'acquisition.

Le Conseil comprend que le dispositif de BEFA-option d'achat a été retenu faute de disponibilités budgétaires suffisantes pour acquérir l'immeuble directement. La direction du budget ayant émis en séance des doutes sur la capacité de lever l'option d'achat dans les délais impartis, le Conseil ne peut que déplorer la manière dont l'État propriétaire peine à s'incarner dans le cadre de gouvernance des universités autonomes mis en place à partir de 2007.

Recommandation n°4 : à l'attention de la DIE et du ministère en charge de l'enseignement supérieur

Mettre en place un dispositif d'accompagnement resserré pour la contractualisation des acquisitions de biens immobiliers au bénéfice des établissements publics d'enseignement supérieur et de recherche.

La signature du BEFA apparaît d'autant moins compréhensible que la probabilité de la levée d'option d'achat et l'hypothèse d'une libération du bien au terme des neuf premières années d'occupation apparaissent très faibles. Il est observé que le loyer de référence à prendre en compte lors de la négociation du renouvellement du bail ne sera pas le loyer économique conclu en 2021 mais le loyer facial de 700 €/m² actualisé en vigueur au terme du contrat. Un tel scénario, très probable dans le cadre du schéma présenté, ne contribuerait pas à diminuer les charges locatives exorbitantes de l'université.

4. Des solutions onéreuses et contraintes par la volonté de demeurer au cœur de Paris

Le Conseil émet de fortes réserves sur la stratégie immobilière de l'université Paris-Panthéon-Assas.

D'une part, l'université envisage deux opérations immobilières dont la réalisation n'apporterait qu'une réponse partielle aux besoins identifiés et dont la conformité aux critères de la politique immobilière de l'État demeure à démontrer.

D'autre part, la soutenabilité du plan stratégique global ne peut être appréhendée en l'absence d'une vision consolidée des stratégies patrimoniale et d'intervention. La mobilisation d'un fonds de roulement de 15 M€ pour le financement d'une opération neuve traduit une volonté de privilégier le financement d'un projet d'extension plutôt que des opérations de gros entretien réparation du patrimoine existant. L'expérience montre qu'un tel choix budgétaire est susceptible de conduire à moyen terme à une dégradation du patrimoine.

Le Conseil estime que nombre des difficultés de mise en œuvre de la stratégie sont liées à la décision de l'université d'étendre son emprise immobilière au cœur de Paris. Il observe que des établissements d'enseignement supérieur et de recherche français qui ont fait le choix de privilégier la qualité des installations au prestige de l'adresse figurent aujourd'hui aux premiers rangs des classements internationaux.

Paris-Panthéon-Assas n'est pas le seul établissement parisien confronté au double défi de la rénovation de son héritage immobilier et de l'accroissement de sa capacité d'accueil. Désormais autonomes, les universités héritières de l'université de Paris se retrouvent concurrentes dans leurs recherches de locaux. D'évidence, sauf à élargir le périmètre géographique d'investigation au-delà du périphérique, l'offre limitée ne permettra pas de satisfaire l'ensemble des besoins en surfaces supplémentaires de tous les établissements.

Le Conseil relève la sagesse du propos de l'université Paris-Panthéon-Assas en réaction à l'annulation par le Conseil d'État de la dénomination « Université de Paris »¹¹ selon lequel « le rayonnement international d'une université dépend de son projet, davantage que de son nom. » Le CIE ajoute que la remarque vaut également pour l'adresse.

Il souligne qu'une absence de soutenabilité budgétaire de la stratégie immobilière envisagée est de nature à mettre en péril le projet pédagogique et de recherche de l'établissement. Il appelle l'université à reconsidérer ses choix immobiliers et à concevoir une nouvelle stratégie immobilière à la hauteur des enjeux pédagogiques, économiques, fonctionnels et environnementaux. Il demande que soit étudié un scénario alternatif moins onéreux et plus fonctionnel que celui envisagé dans le cadre du projet Censier, reposant sur la création d'un nouveau campus situé dans un quartier du Grand Paris accessible en transports en commun depuis les implantations historiques, et permettant d'envisager l'abandon de la totalité des petites implantations annexes, qu'il s'agisse de locations, de biens domaniaux ou propriétés de l'université. En tout état de cause, la stratégie devra être élaborée à l'échelle du périmètre de l'EPEX incluant les quatre grandes écoles et l'institut public de recherche sur la défense et non à celle de la seule université Paris II Panthéon-Assas préexistante.

Recommandation n°5 : à l'attention de l'université Paris-Panthéon-Assas

Concevoir une nouvelle stratégie immobilière fondée sur la possibilité de création d'un campus situé dans un quartier du Grand Paris accessible en transports en commun depuis les implantations historiques.

Le Conseil constatait en 2018¹² que le rapport « Faire de Paris la plus belle métropole universitaire du monde » rendu en 2010, contient un certain nombre de propositions relatives à l'immobilier, dont la définition d'un schéma directeur immobilier pour l'enseignement supérieur parisien qui n'avait pas été mis en œuvre. Il soulignait qu'il appartenait au ministère de tutelle de mettre en place une gouvernance affirmée permettant d'assurer une vision d'ensemble de l'implantation des universités parisiennes et qu'il lui revenait de diriger le travail de concertation entre toutes les parties prenantes pour établir une stratégie immobilière d'implantation des universités parisiennes, qui ne soit pas l'addition des stratégies individuelles mais le reflet d'une vision d'ensemble.

En l'absence d'un schéma directeur immobilier des établissements d'enseignement et de recherche franciliens, il est impossible d'apprécier, au cas par cas, la pertinence des arbitrages ministériels sur les projets immobiliers. A titre d'exemple, le partage du site Censier entre deux universités n'étant motivé, ni par la quête de synergies pédagogiques, ni par des projets de mutualisation, il pourrait faire sens d'affecter la totalité de l'emprise Censier à une seule d'entre-elles. Un tel scénario au bénéfice de l'université Paris-Panthéon-Assas permettrait de se défaire de ses nombreuses annexes onéreuses et peu fonctionnelles.

La production d'un schéma directeur immobilier des établissements d'enseignement et de recherche franciliens permettrait à ces derniers de sortir du cercle vicieux d'une stratégie ambitieuse non financée où l'accroissement de surfaces opéré au détriment du bon entretien du parc existant éloigne toujours plus la possibilité de disposer d'un immobilier performant aux plans fonctionnel, économique et environnemental.

Recommandation n°6 : à l'attention du ministère en charge de l'enseignement supérieur

Produire un schéma directeur immobilier des établissements d'enseignement et de recherche franciliens.

¹¹ [Communiqué de presse du 5 janvier 2022](#)

¹² Avis CIE (n°2018-11) sur les stratégies immobilières des universités parisiennes en Ile-de-France.



En conclusion, le Conseil de l'immobilier de l'État émet un avis défavorable sur la stratégie immobilière de l'université Paris-Panthéon-Assas aux motifs suivants :

- la conformité aux critères de la politique immobilière de l'État des opérations immobilières projetées n'est pas avérée ;
- en l'absence d'une vision consolidée des stratégies patrimoniale et d'intervention, la soutenabilité du plan stratégique global demeure à démontrer ;

Il invite l'université Paris-Panthéon-Assas à concevoir une nouvelle stratégie immobilière fondée sur la possibilité de création d'un campus situé dans un quartier du Grand Paris accessible en transports en commun depuis les implantations historiques.

Il demande que le dossier de emploi du site Censier lui soit présenté après réalisation des études de faisabilité.

Il appelle à un renfort du dispositif d'accompagnement des transactions immobilières des opérateurs et à la production d'un schéma directeur immobilier des établissements d'enseignement et de recherche franciliens.

**Pour le Conseil,
son Président**

signé

Jean-Paul MATTEI

Liste des recommandations

Recommandation n°1 : à l'attention de l'université Paris-Panthéon-Assas

Établir un plan pluriannuel de travaux pour la période 2023-2030 en conformité avec les engagements européens de performance énergétique des bâtiments publics.

Recommandation n°2 : à l'attention de la DIE et du ministère en charge de l'enseignement supérieur

Mettre en place un dispositif d'accompagnement resserré pour la contractualisation de baux au bénéfice des opérateurs d'enseignement supérieur.

Recommandation n°3 : à l'attention de la DIE et du ministère en charge de l'enseignement supérieur

Présenter le dossier de remploi du site Censier au CIE après réalisation des études de faisabilité.

Recommandation n°4 : à l'attention de la DIE et du ministère en charge de l'enseignement supérieur

Mettre en place un dispositif d'accompagnement resserré pour la contractualisation des acquisitions de biens immobiliers au bénéfice des établissements publics d'enseignement supérieur et de recherche.

Recommandation n°5 : à l'attention de l'université Paris-Panthéon-Assas

Concevoir une nouvelle stratégie immobilière fondée sur la possibilité de création d'un campus situé dans un quartier du Grand Paris accessible en transports en commun depuis les implantations historiques.

Recommandation n°6 : à l'attention du ministère en charge de l'enseignement supérieur

Produire un schéma directeur immobilier des établissements d'enseignement et de recherche franciliens.