



AVIS

Sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Université de Poitiers

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

Vu la loi n° 2007-1199 du 10 août 2007 relative aux libertés et responsabilités des universités et notamment son article 32 (article 719-14 du code de l'éducation) ;

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 le décret n° 2008-618 du 27 juin 2008 relatif au budget et au régime financier des établissements publics à caractère scientifique, culturel et professionnel bénéficiant des responsabilités et compétences élargies ;

Vu l'arrêté du 26 décembre 2008 fixant la liste des établissements publics bénéficiant des responsabilités et compétences élargies en matière budgétaire et de gestion des ressources humaines prévues aux articles L 712-9, L712-10, L954-1 à L954-3 du code de l'éducation ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État, portant notamment sur le recensement et la gestion dynamique du patrimoine détenu ou occupé par les opérateurs de l'État ;

Vu la circulaire du ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique du 26 décembre 2008 relative au recensement du parc immobilier et aux orientations pour l'évolution du parc immobilier des opérateurs et des organismes divers de l'État ;

Vu la circulaire du ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique du 26 décembre 2008 relative à l'immobilier des opérateurs et organismes divers de l'exerçant leurs missions en matière d'enseignement supérieur ;

Vu la circulaire du ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État du 16 septembre 2009 relative aux modalités de réalisation des schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI) des opérateurs et de leurs échéances ;

Vu le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'université de Poitiers du 15 décembre 2010 ;

Vu l'avis conforme du service France Domaine du 1er mars 2011 complété de cinq recommandations ;

Vu l'avis favorable du Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche du 14 mars 2011 ;

Vu la Convention relative à la dévolution des biens immobiliers de l'État à l'université de Poitiers du 2 septembre 2011 ;

Après avoir procédé à l'audition de Messieurs Jean-Pierre GESSON, Président de l'Université de Poitiers, Stéphane MOTTET, vice-président, chargé des finances et du patrimoine et Lionel VINOURE, directeur du patrimoine, durant sa séance du 14 mars 2012 ;

Considérant que la loi n°20071199 du 10 août 2007 relative aux libertés et responsabilités des universités, dite loi LRU, renforce l'autonomie et les responsabilités des établissements d'enseignement supérieur dans un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi, en leur confiant des responsabilités et compétences élargies (RCE) en matière de budget et de gestion des ressources humaines.

Considérant que l'article 32 de la loi précitée autorise la dévolution du patrimoine aux établissements publics à caractère scientifique, culturel et professionnel à titre optionnel.

Considérant que sur les neuf universités candidates à ce jour au transfert de l'immobilier d'État, seules trois universités ont obtenu la dévolution effective de leur patrimoine en 2011. Parmi elles, l'Université de Poitiers a signé une convention relative à la dévolution des biens immobiliers de l'État le 2 septembre 2011 ;

Considérant que le Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche calcule la dotation allouée dans le cadre de la dévolution, à partir d'un forfait établi sur la base d'un besoin global en surface et d'un coût immobilier global au m² distinguant les surfaces banalisées des surfaces techniques plus onéreuses.

Considérant que l'université de Poitiers a pris en compte les conséquences de la dévolution en proposant une nouvelle organisation du service gestionnaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que le SPSI de l'Université de Poitiers s'appuie sur la connaissance de son patrimoine immobilier et de son utilisation grâce à des études, diagnostics (amiante, accessibilité, performance énergétique) et outils (fiabilité de l'inventaire de l'application STGPE, outil de suivi de l'utilisation des locaux) ; que l'état technique de 85 % bâtiments est considéré en bon état, flexible et adaptable, selon ces études.

Considérant que la procédure pour bénéficier du transfert des biens immobiliers s'inscrit dans le cadre de la rédaction d'un schéma directeur immobilier (SDI) et d'un plan pluriannuel d'investissement (PPI) à l'horizon 2020-2025 ;

Considérant que le SDI a pour objectif d'une part, de proposer une stratégie immobilière fondée sur la diminution des surfaces en m², l'augmentation des taux d'occupation des locaux et la rationalisation du patrimoine en diminuant les coûts d'exploitation, développant les cessions et compensant toute construction par des diminutions de m² existants ;

Considérant que le SDI a pour objectif d'autre part, de permettre la politique de développement de l'université de Poitiers ;

Considérant que le PPI de l'université de Poitiers propose des prévisions financières détaillées sur la période de 5 ans du SPSI, des estimations globales sur les 5 années suivantes et propose une estimation au-delà des 10 premières années visant à vérifier la soutenabilité des financements ;

Considérant que la politique immobilière de l'université de Poitiers est conduite dans le respect des critères du développement durable compte tenu des travaux de mise aux normes de sécurité, d'accessibilité et de performance énergétique (chaudière biomasse) en cours de réalisation ;

Les représentants de l'Université de Poitiers ayant été entendus en leurs explications,

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de sa séance du 14 mars 2012, donne un avis favorable au schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Université de Poitiers assorti des remarques suivantes :

1. Le Conseil prend acte des efforts accomplis par l'université de Poitiers quant à la préparation du transfert des biens et quant aux actions de professionnalisation, d'élaboration de documents pratiques de procédure et de schémas d'orientation immobilière (SDI, PPI, SPSI). Il remarque tout particulièrement la qualité des documents et de la réflexion sous jacente au SPSI dont il souligne la cohérence avec le projet global de service de l'université.
2. Le Conseil relève que la stratégie vise à rationaliser l'usage des immeubles, réduire les surfaces occupées, améliorer la qualité du bâti, mettre en sécurité les locaux, répondre aux normes d'accessibilité et aux nouvelles exigences environnementales. Il observe que la mise en place d'une chaufferie biomasse permettra d'atteindre les objectifs 2020 du Grenelle de l'environnement et encourage l'université à développer ce type d'initiatives s'intégrant dans la démarche d'exemplarité de l'État en matière de développement durable.
3. Le Conseil prend note des arguments de l'université justifiant la conservation de biens domaniaux loués à des tiers dans le but de constituer une réserve de surfaces mobilisables. Il encourage, cependant, l'université à s'assurer régulièrement du bien-fondé de la stratégie de gestion de ses actifs au vu de l'évolution des besoins et de celle du marché local et à réévaluer périodiquement le choix à effectuer entre prise en location et maintien en pleine propriété.
4. Le Conseil approuve la recherche d'une valorisation commerciale compatible avec les contraintes juridiques, domaniales et fonctionnelles de l'établissement.
5. Le Conseil constate, au regard du PPI présenté dans le SPSI, que l'opération semble maîtrisée sur le long terme, le mécanisme de dévolution permettant de garantir les dotations sur l'ensemble de la période tout en absorbant les variations des dépenses par des avances du Trésor. Toutefois, il constate également que la convention de dévolution se traduit par une augmentation de la dotation annuelle de l'Etat qui passe de 6,1 M€ à 10,8 M€. Cette progression s'inscrit dans la stratégie de fort accroissement des moyens financiers affectés à l'enseignement supérieur durant la présente législature. Si le mécanisme semble en l'espèce devoir favoriser l'émergence d'une stratégie immobilière responsable, son coût initial pour l'Etat nécessite de réserver cette approche aux universités qui peuvent entrer sans délai dans une logique de performance en immobilier et d'en vérifier annuellement la bonne application.

**Pour le Conseil,
son Président**



Yves DENIAUD