



AVIS

Sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Université de Bretagne occidentale (UBO)

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°20071199 du 10 août 2007 relative aux libertés et responsabilités des universités et notamment ses articles 32 (article 719-14 du code de l'éducation) et 33;

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 Bretagne occidentale du 22 décembre 2011 ;

Vu l'avis conforme du service France Domaine du 17 avril 2012 assorti d'observations ;

Vu l'avis favorable du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche du 22 mars 2012 ;

Après avoir procédé à l'audition de Madame Yvonne BOUVET, vice-présidente, chargée du patrimoine et Monsieur Nicolas MARQUE, directeur du service du patrimoine, durant sa séance du 19 avril 2012 ;

Considérant que l'UBO a défini dans le cadre d'un contrat d'établissement 2012-2016 une stratégie basée sur les enjeux suivants : être une université pluridisciplinaire en licence et une université d'excellence autour de quatre domaines (mer, santé, sciences des techniques de l'information et de la communication –STIC- et sciences humaines et sociales –SHS-) ; offrir les meilleures conditions de vie et de travail aux étudiants et aux chercheurs ;

Considérant que le SPSI de l'Université de Bretagne occidentale de décembre 2011 et le schéma directeur immobilier (SDI) adopté en février 2012, présentent une stratégie immobilière qui vise à optimiser les surfaces utilisées, à adapter les besoins aux ressources, à réaliser les travaux de mise à niveau réglementaire et à intégrer le campus dans la ville ;

Considérant que le diagnostic technique et réglementaire réalisé en 2011 (accessibilité, performance énergétique, état technique des bâtiments) préconise des travaux pour un montant total de 170 M€ dont 14 M€ pour la mise en sécurité, 4 M€ pour l'accessibilité, 38 M€ pour la mise à niveau du patrimoine, 56 M€ pour la transformation et l'adaptation des locaux et 58 M€ pour l'amélioration de la performance énergétique ;

Considérant que le diagnostic fonctionnel du patrimoine montre que si les missions d'enseignement, de recherche, de conservation et de diffusion du savoir sont bien représentées et couvrent 69 % des surfaces, les surfaces d'enseignement sont mal réparties, les surfaces de recherche sont insuffisantes tout comme les lieux de vie sociale qui ne représentent qu'1% des surfaces ;

Considérant que les ratios d'occupation des surfaces d'enseignement par étudiant sont supérieurs aux ratios du référentiel des constructions universitaires et que les ratios des locaux administratifs s'établissent à 12,8 m², soit légèrement au-dessus de la norme de 12 m² SUN/par poste de travail ;

Considérant que les situations d'occupation varient selon les sites avec des enjeux d'optimisation et de mutualisation sur le campus de Bouguen, la saturation des locaux du pôle santé sur le campus du centre ville, le surdimensionnement des locaux de l'IUFM ;

Considérant que les projets ont pour objectif d'une part la diminution globale des surfaces de 30 000 m² afin de passer de 260 000 m² actuels à 230 000 m², cette baisse globale étant le résultat de l'abandon de 40 000 m² (essentiellement les sites de l'IUFM) et de la construction de 10 000 m², pour un montant estimé de 45 M€, à réaliser à une échéance de 2025, d'autre part des développements ciblés pour un montant de 30 M€ et enfin des travaux de mise à niveau de 133 M€, sans que les financements de ces opérations soient précisés ;

Considérant que l'université de Bretagne occidentale n'est pas candidate à court terme à la dévolution, en vertu de l'article article 32 de la LRU ;

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

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de ses séances du 19 avril 2012 et du 15 mai, fait les observations suivantes sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Université de Bretagne occidentale :

1. Le Conseil note que l'université a défini une stratégie pédagogique axée particulièrement vers le pôle de la mer et en second lieu vers celui de la santé. La traduction immobilière dans le cadre de plusieurs documents (contrat pluriannuel d'établissement, SPSI et schéma directeur immobilier) tend 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. Tout en notant la qualité du travail déjà effectué, le Conseil invite l'université à poursuivre sa réflexion en précisant notamment le calendrier de mise en œuvre de cette stratégie qui ne résulte pas clairement des documents fournis.
2. Le Conseil demande à l'UBO de rationaliser l'occupation des espaces pédagogiques afin de respecter les ratios du référentiel de constructions universitaires et les locaux tertiaires afin d'atteindre les normes de la politique immobilière de l'État. Il encourage l'université dans son projet à abandonner des locaux de l'IUFM mis à disposition par le Conseil général et sous utilisés ; cela permettra de supprimer les frais de fonctionnement correspondants.
3. Le Conseil constate l'ambition du projet qui porte sur un investissement global de plus de 170 M€ et souligne que cette ambition s'accompagne d'incertitudes sur les moyens de financement. L'université présente des opérations financées dans le cadre du CPER 2007-2013, pour un montant d'une quarantaine de millions d'euros. Elles concernent essentiellement les établissements d'enseignement technologique (réhabilitations des IUT de Brest, Quimper et Morlaix) de recherche (rénovation des locaux de l'institut européen de la mer et de l'institut brestois de bio-santé) et des locaux de vie étudiante (création d'une cafétéria sur le campus de Quimper). A ce titre s'ajoute à hauteur de 5 M€, la construction d'une cité internationale destinée à accueillir des invités extérieurs. La construction de deux pôles numériques pour un montant de 10,7 M€ est prévue dans le cadre du campus d'excellence. La totalité des financements correspondants n'étant pas encore disponible à ce jour, il convient que l'université affine ses priorités.
4. S'agissant des projets structurants prévus entre 2012 et 2016, le Conseil relève que l'université doit déterminer leur financement, Ces opérations qui s'élèvent à 26,2 M€ concernent en particulier le projet de création d'un carrefour de l'université, lieu central d'entrée de l'université pour un montant de 2,5 M€, la relocalisation des formations de l'IUFM sur le campus de Quimper pour 2,1 M€, la création d'un centre de simulation pour le pôle santé pour 7,9 M€, l'extension du centre documentaire du pôle santé pour 7,5 M€. En particulier les travaux de mise en sécurité et en accessibilité d'un montant de 16,55 M€, jugés prioritaires par l'université, doivent voir leur source de financement rapidement arrêtée.
5. En conséquence, le Conseil invite l'université de Bretagne occidentale à présenter un plan pluriannuel de financement de tous ses projets jusqu'en 2016, voire un plan pluriannuel d'investissement (PPI) à l'horizon 2020-2025, même si l'université n'envisage pas de demander la dévolution de son patrimoine immobilier, qui rendrait ces éléments nécessaires.
6. Le Conseil note que l'UBO envisage un portage tout ou partie privé intégrant la création de commerces dans le cadre de l'aménagement du carrefour de l'université, la location d'emplacements pour la pose d'éoliennes et le développement des collaborations

scientifiques avec des entreprises ou des organismes de recherche. Ces pistes peuvent apporter un complément appréciable de ressources à la condition d'être précisément encadrées sur le plan juridique, technique et financier. Le Conseil recommande que l'université s'entoure des compétences nécessaires pour la négociation de tels accords.

7. Le Conseil considère comme France Domaine qui souligne les coûts élevés de cette mise à niveau envisagée, qu'il convient de réaliser une étude d'opportunité portant sur les bâtiments concernés, afin d'arbitrer entre rénovation et abandon. Cette étude pourrait être communiquée au Conseil avec le plan pluriannuel de financement.

**Pour le Conseil,
son Président**



Yves DENIAUD