



AVIS

sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Université Lumière Lyon 2

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 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 Lumière Lyon 2 de mai 2010 actualisé le 5 avril 2012 ;

Vu les avis du service France Domaine du 1^{er} décembre 2010 et du 4 mai 2012 ;

Vu l'avis favorable du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche du 1^{er} mars 2012 ;

Après avoir procédé à l'audition de MM Pierre-Yves PEGUY, vice-président finances, Norbert LANDON, vice-président vie des campus et patrimoines, Paul MISERY, directeur général des services et Guy CORAZZOL, directeur général des services adjoint, durant sa séance du 22 mai 2012 ;

Considérant que l'université Lumière Lyon 2 est un établissement dédié à l'enseignement du droit, des lettres et des sciences humaines et sociales, accueillant 28 329 étudiants et 3871 personnels avec trente cinq unités de recherche et deux unités pilotées avec le CNRS (Maison de l'Orient et de la Méditerranée –MOM- et Institut des sciences de l'homme –ISH-);

Considérant que l'université Lyon 2 est le premier établissement de recherche en sciences humaines et sociales (SHS) du pôle de recherche et d'enseignement supérieur (PRES) « université de Lyon » et de la région Rhône Alpes et se situe dans les trois premiers pôles de recherche en SHS de France ;

Considérant que l'université Lyon 2 dispose de deux sites principaux, le site historique au cœur de Lyon, les berges du Rhône sur 57 000 m² SHON et le site des Portes des Alpes sur 131 000 m² SHON à Bron, Saint –Priest ; l'ensemble ayant été valorisé 137 M€ en 2010 par France Domaine ;

Considérant que seul le site des Berges du Rhône a été retenu dans le cadre du campus Charles Mérieux de l'opération Campus, ce qui permettra un diagnostic complet des bâtiments et une mise aux normes de l'ensemble des bâtiments pour un montant de 28,8 M€ ; cette décision implique que l'essentiel de l'université de Lyon 2 est hors plan campus ;

Considérant que le schéma de développement urbain (SDU) mis en place en 2010, orienté sur le développement des transports en commun, permettra une meilleure desserte des sites du PRES, notamment du campus Porte des Alpes ;

Considérant que la stratégie de l'université Lyon 2 est de rationaliser les implantations en termes de formation et recherche, de renforcer l'articulation formation/recherche, de développer les collaborations et synergies entre les sites du plan Campus, d'améliorer l'identité des campus et de mettre en œuvre l'organisation en pôles d'excellence ;

Considérant que les opérations immobilières en cours visent à optimiser l'utilisation des surfaces, à améliorer la performance thermique et à mettre en sécurité les bâtiments, à développer des structures adaptées aux enjeux de la formation et de la recherche ;

Considérant que ces opérations réalisées entre 2010-2015 et présentées dans le cadre d'un plan pluriannuel d'investissement pour un coût total de 40,19 M€ concernent pour 8,77 M€ le campus des Berges du Rhône (dont 4,83 M€ sur CPER et 3,94 M€ par l'université) et en 31,42 M€ pour le campus de Porte des Alpes (financées sur le CPER pour 26,2 M€, par la communauté du Grand Lyon pour 3,27 M€ et par l'université pour 1,94 M€) non compris la construction d'une bibliothèque universitaire (« learning center ») estimée 27,5 M€ mais pour laquelle il manque entre 7 à 12 M€ selon l'université ;

Considérant que l'université Lyon 2 considère que la réflexion stratégique est étroitement liée aux financements, notamment pour les opérations d'investissement et pour l'entretien préventif et de maintenance dont le besoin est estimé à 11,5 M€ ;

Considérant que l'université Lyon 2 améliore sa gestion immobilière en mettant en place un plan pluriannuel d'investissement depuis 2010, la consolidation de la direction du patrimoine avec une cellule grands travaux, la fiabilisation des données patrimoniales relatives aux surfaces, statut juridiques des biens, titres de détention et plans, la préparation d'un plan pluriannuel de

maintenance et le projet d'un outil informatique de gestion du patrimoine. Lors de son audition, l'université a signalé des difficultés pour compléter les fiches bâtementaires du diagnostic du SPSI, peu adaptées à l'immobilier universitaire;

Considérant que la nouvelle équipe dirigeante élue en avril 2012 poursuivra les choix immobiliers engagés par l'équipe précédente mais compte optimiser les ratios d'occupation des locaux d'enseignement selon un nouveau calendrier universitaire, développer la location des locaux hors période d'enseignement qui procure actuellement des ressources complémentaires à l'université à hauteur de 10 000 euros par an, intégrer de nouveaux projets à portée économique sur le campus de Porte des Alpes et faire intégrer l'ensemble de l'université Lyon 2 dans l'opération Campus ;

Considérant que l'université de Lyon 2 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 Lumière Lyon 2 ayant été entendus en leurs explications,

Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances du 22 mai et 5 juin 2012, fait les observations suivantes sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Université Lumière Lyon 2 :

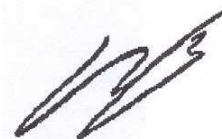
1. Le Conseil note que l'université a défini une stratégie pédagogique basée sur la création de pôles d'excellence bien identifiés par sites et regroupant les activités d'enseignement et de recherche. Cette organisation s'inscrit dans le contexte de concurrence des structures d'enseignement supérieur de la région lyonnaise mais ne suffit pas à dégager des choix immobiliers clairs.
2. Le Conseil relève que la stratégie immobilière retenue vise à regrouper les services, rationaliser l'occupation des immeubles, optimiser la valorisation économique, répondre aux normes environnementales, améliorer la qualité technique, réglementaire et fonctionnelle des locaux. Elle est déclinée en opérations immobilières, sans que des objectifs généraux aient été définis. Tout en notant le travail déjà effectué, le Conseil invite l'université à poursuivre la réflexion en cours et à préciser la stratégie et les objectifs proprement immobiliers.
3. Le Conseil remarque que les bâtiments détenus par l'université Lyon 2 aux berges du Rhône représentent un enjeu économique important alors que les immeubles de Porte des Alpes ne sont valorisés que par les travaux dont le retour sur investissement est plus aléatoire. La dévolution aurait pu être un outil intéressant pour nourrir une dynamique immobilière en l'absence de loyers acquittés sur les biens de l'État et d'intéressement à la gestion. En effet, la dévolution est une opportunité offerte aux universités, sur la base du volontariat, de construire une véritable stratégie immobilière, responsable et performante, en appui avec le projet pédagogique et scientifique.
4. Le Conseil souligne que l'université n'a pas fourni de ratios d'occupation des espaces tertiaires et pédagogiques permettant de juger du respect du référentiel de constructions universitaires et des normes de la politique immobilière de l'État. L'université ne mentionne que le taux d'occupation des salles banalisées et des amphithéâtres, utilisé par le MESR et qui correspond à un rapport entre l'occupation réelle des locaux et une occupation théorique

de 1120 heures de cours annuels. Ce ratio n'incite pas à la performance puisqu'il baisse en cas d'utilisation des locaux prolongée au-delà de ce niveau théorique.

5. S'agissant des projets structurants prévus entre 2010 et 2015, le Conseil relève que l'université présente un programme pluriannuel d'investissement d'un montant d'une quarantaine de millions d'euros. Les opérations concernent essentiellement des travaux de réhabilitation des établissements d'enseignement et des locaux de recherche du campus des Berges du Rhône, de rénovation des locaux de la maison internationale des langues et des cultures et de l'institut des sciences humaines, de mise en sécurité de la maison d'Orient et de la Méditerranée et des constructions/démolitions de bâtiments sur le campus Porte des Alpes des Alpes. Elles sont financées sur fonds publics (État et collectivités territoriales) et sur fonds propres de l'université. La construction d'une bibliothèque universitaire (« learning center ») programmée en deux tranches de travaux à partir de 2013 pour un coût total de 27,5 M€, n'est pas entièrement financée puisque l'université indique un besoin de financements complémentaires entre 7 et 12 M€ et des négociations en cours avec les partenaires dont la région pour financer cette opération. Ce projet n'est pris en compte dans le plan pluriannuel d'investissement (PPI) que pour un montant de 49 911 euros. Il convient que l'université précise la source de financement pour ce projet jugé prioritaire et présente un budget d'investissement complet. Le Conseil invite donc l'université à établir un PPI retraçant toutes les opérations financées voire d'élaborer un PPI à l'horizon 2020-2025 qui serait nécessaire en cas de dévolution, même si l'université n'envisage pas pour l'heure, de demander la dévolution de son patrimoine immobilier.
6. .Alors que les opérations d'investissement sont majoritairement financées sur des fonds publics, tant par les collectivités territoriales (région Rhône Alpes, Grand Lyon) pour un montant de 17,71 M€. que par l'État pour un montant de 16,59 M€, le Conseil ne peut qu'encourager l'université à accroître son financement sur fonds propres, actuellement prévus pour un montant de 5,8 M€ soit 14,5% du montant total des investissements et à poursuivre sa recherche de ressources complémentaires, déjà amorcée par la location de ses espaces.
7. Le Conseil qui constate que l'université n'a pas présenté un budget de fonctionnement alors qu'elle signale un besoin de 11 M€ pour l'entretien et la maintenance sur 5 ans, souhaite que l'université puisse préciser les modalités de financement de ce besoin.

Pour le Conseil,

son Président



Yves DENIAUD