



## AVIS

### sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Université de Haute Alsace

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 projet de schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'université de Haute Alsace de décembre 2010 et de la note stratégique du 5 décembre 2011 ;

Vu les avis du service France Domaine du 2 août 2011 et du 28 février 2012 ;

Vu l'avis du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche du 23 mars 2012 ;

Après avoir procédé à l'audition de Madame Christine GANGLOFF, présidente de l'université, Monsieur Patrick ALLIOT, vice-président, chargé du patrimoine immobilier et Mme Anne MANGENO, directrice de la gestion des infrastructures, durant sa séance du 19 juin 2012 ;

Considérant que l'université de Haute Alsace est un établissement public à caractère scientifique, culturel et professionnel, installé sur trois sites à Mulhouse (Illberg, IUT et Fonderie) de 105 936 m<sup>2</sup> SHON et de deux sites à Colmar de 22012 m<sup>2</sup> SHON ;

Considérant que l'université de Haute Alsace est une université pluridisciplinaire avec huit composantes dont quatre UFR (lettres, langues et sciences humaines ; sciences et techniques ; sciences économiques, sociales et juridiques, faculté pluridisciplinaire d'enseignement professionnel supérieur) deux écoles d'ingénieurs (école nationale supérieure de chimie de Mulhouse et école nationale supérieure sud Alsace dans les domaines du textile, mécanique automatique) et deux IUT (un installé à Colmar et un à Mulhouse), auxquels s'ajoutent un service de formation continue, un centre de formation d'apprentis universitaire et quinze laboratoires structurés en trois pôles de recherche, chimie-physique des matériaux, sciences pour l'ingénieur et sciences humaines et sociales ;

Considérant que l'université de Haute Alsace accueille 7 861 étudiants, 568 enseignants et 443 personnels administratifs et techniques;

Considérant que l'état des bâtiments est globalement bon, 74 % du patrimoine ayant un coût de remise à neuf inférieur à 40 % et 10 % du parc ayant un coût de remise à neuf supérieur à 60% ;

Considérant que les performances énergétiques des bâtiments sont médiocres avec des bâtiments énergivores datant des années 1960, sans insolation avec un coût des consommations énergétiques de 1,4 M€ soit 11,5 € le m<sup>2</sup>, montant d'ailleurs analogue aux valeurs globales des autres universités ;

Considérant que la stratégie de l'université repose sur une optimisation de l'immobilier (avec une surface cible de 115 000 m<sup>2</sup> et une réduction des coûts d'exploitation basée sur une approche en coût complet), un développement des locations occasionnelles selon des contrats en cours de définition ; une valorisation architecturale des locaux pour affirmer l'image de l'université, renforcer son attractivité et affirmer ses missions fondamentales ; une structuration du patrimoine en lien avec l'offre de formation en favorisant l'émergence de deux campus de référence ;

Considérant que, selon le cahier des charges du schéma directeur de mise en sécurité immobilière (SDMSI) demandé par le MESR, les besoins de travaux ont été classés en travaux urgents estimés à 3,8 M€, travaux à 15 mois à 7,8 M€ et travaux peu urgents à 24 M€ ; soit un besoin total de 35,6M€ sur la base d'une prévision de crédits d'entretien de l'ordre de 4,5 M€ par an ;

Considérant que trois opérations en cours (la construction d'une bibliothèque -learning center-, la maison de l'innovation et de l'entreprise; le département géothermie de Colmar), sont financées dans le cadre des CPER en cours et seront achevées entre 2013 et 2015 ;

Considérant que l'université de Haute Alsace 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 Haute Alsace ayant été entendus en leurs explications,

Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances du 19 juin et du 12 septembre 2012, fait les observations suivantes sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Université de Haute Alsace :

1. Le Conseil approuve la définition d'un schéma de référence à 15 ans et la stratégie de rationalisation fondée sur une surface cible de l'ordre de 115 à 120 000 m<sup>2</sup>, la réduction des coûts d'exploitation, la recherche de ressources complémentaires par des locations, la valorisation des locaux pour renforcer l'image et l'attractivité de l'université et la structuration du patrimoine en deux campus de référence.
2. Tout en approuvant l'objectif de réduction de superficie, le Conseil constate qu'il s'appuie sur des données de base difficiles à apprécier. En effet, le Conseil souligne que le dossier fait apparaître plusieurs surfaces cibles pour le parc immobilier : une cible à 115 000 m<sup>2</sup> présentée dans une étude du prestataire Algoé, une autre à 125 000 m<sup>2</sup> selon le référentiel ministériel, enfin une à 124 000 m<sup>2</sup> selon un cabinet d'asset management. L'université doit préciser la cible et les moyens de l'atteindre alors qu'actuellement son parc est de 125 684 m<sup>2</sup> SHON et que les trois constructions en cours porteront le parc à 130 446 m<sup>2</sup> en 2015. Seules la rigueur quant aux surfaces construites et l'amélioration des ratios d'occupation qui dépassent la cible fixée pour les bureaux (entre 15 et 17m<sup>2</sup> par poste de travail) peuvent et doivent sécuriser cet objectif déterminant en termes de coût de fonctionnement. Il semble aussi que le nombre des sites, facteur de rigidité des dépenses, devrait être reconsidéré dans une optique de long terme
3. Le Conseil s'interroge sur les impacts du projet de rattachement à l'université de Strasbourg dans le cadre de coopération selon l'article 47 de la LRU, qui aura des conséquences sur l'organisation des enseignements et sur les flux des étudiants, avec spécialisation des enseignements par ville. Ce projet et la restructuration des enseignements supérieurs en Alsace auront des conséquences sur les villes de Mulhouse et de Colmar et nécessiteront l'actualisation du SPSI. Le Conseil demande à être tenu informé de l'avancement de ce dossier et à recevoir le nouveau document élaboré par l'UHA.
4. Le Conseil relève que l'université n'a pas fourni de ratios d'occupation des espaces pédagogiques permettant de juger du respect du référentiel de constructions universitaires et des normes de la politique immobilière de l'État. Il entend la difficulté relative au taux d'occupation des salles banalisées et des amphithéâtres tel que formulé par le MESR (rapport entre l'occupation réelle des locaux et une occupation théorique de 1120 heures de cours annuel) alors que l'université dispense beaucoup d'enseignements en matière techniques et scientifiques en salles de travaux pratiques ou en ateliers et que l'année universitaire comporte de nombreux stages en entreprises, ce qui entraîne une sous occupation chronique à certaines périodes. Le Conseil suggère que le référentiel universitaire puisse être affiné au vu des remarques formulées par l'UHA et d'autres universités auditionnées et que l'université poursuive néanmoins sa réflexion pour optimiser l'utilisation de l'ensemble des espaces.
5. A ce titre, le Conseil encourage l'université à développer à une échelle plus importante la recherche de ressources complémentaires amorcée par la location de ses espaces.
6. Alors que les opérations d'investissement sont financées dans le cadre des CPER pour un montant de 75 M€ entre 2006 et 2012, les opérations de construction neuve entre 20013-2027 sont estimées à 70 M€, les travaux de rénovation sont estimés à 68 M€ et les travaux du Grenelle de l'environnement à 32 M€, les coûts d'exploitation et de maintenance à 95 M€, soit un total de 340 M€ dont il reste à financer 265 M€. Le Conseil demande donc à l'université de

préciser, en marge du schéma directeur à 15 ans et au vu de l'ordre des priorités établi, un plan pluriannuel d'investissement et un budget de fonctionnement prévisionnel dégagant des équilibres réalistes. Il comprend que cet exercice s'inscrira dans la perspective des rapprochements universitaires à venir mais estime que les marges d'efficience et de mutualisation devront être anticipées pour dégager des économies.

7. Le Conseil relève que l'université n'a pas opté pour la dévolution du patrimoine immobilier alors que la stratégie ci dessus recouvre des enjeux économiques importants qui nécessitent une bonne maîtrise opérationnelle et financière à l'appui du projet pédagogique et scientifique. L'université justifie son choix par la volonté de réussir d'abord la mise en œuvre des responsabilités et des compétences élargies (RCE) qui concernent l'autonomie budgétaire et surtout la gestion des ressources humaines et le cadrage de la masse salariale. De plus elle indique que son patrimoine ne recèle que peu de marges de manœuvre en termes de valorisation. Néanmoins le Conseil observe que la dévolution assure aux universités volontaires une dotation pluriannuelle substantielle qui permet à l'université de planifier et de financer elle-même les travaux sans dépendre de décisions budgétaires multiples des collectivités. Ainsi l'université peine-t-elle à ce jour à obtenir un budget annuel d'investissement de 4,5 M€ pour l'entretien lourd (hors travaux structurants financés par le CPER) qui semble minimal au vu des enjeux. La dévolution pourrait en revanche nourrir une dynamique immobilière puisqu'elle permet de connaître à l'avance les moyens financiers apportés par l'Etat, de planifier des projets à long terme, de vendre en gardant la totalité des produits de cession pour financer des acquisitions ou des travaux et d'adapter plus facilement le parc immobilier à l'activité.

**Pour le Conseil,  
son Président**



**Jean-Louis DUMONT**