



## AVIS

### sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Université de Lorraine (UdL)

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 le décret n°2011-1169 du 22 septembre 2011 portant création de l'université de Lorraine ;

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 des universités de Lorraine du 28 juin 2010, le schéma d'orientation immobilier et d'aménagement du 14 septembre 2011, la note stratégique du 5 décembre 2011 ;

Vu l'avis du service France Domaine du 2 janvier 2012 ;

Après avoir procédé à l'audition de Monsieur Jean-Luc BLIN-LACROIX, vice-président chargé de la politique immobilière, Monsieur Guy DIDIER, directeur du patrimoine immobilier, Madame Pascale CHEVALIER, sous-directrice chargée de la gestion locative, Monsieur Alexandre PERY, sous-directeur des études et diagnostics, durant sa séance du 19 juin 2012 ;

Considérant que l'université de Lorraine est créée comme établissement public à caractère scientifique, culturel et professionnel constitué en sous la forme d'un grand établissement au sens de l'article L 717-1 du code de l'éducation, par décret n°2011-1169 du 22 septembre 2011 ;

Considérant que l'université de Lorraine, effectivement créée au 1<sup>er</sup> janvier 2012, n'a pu élire son président que le 25 mai 2012 ; son vice-président du conseil d'administration et les cinq vice-présidents fonctionnels que lors du conseil d'administration du 8 juin 2012 ;

Considérant que l'université de Lorraine est issue de la fusion de quatre entités fondatrices du pôle de recherche et d'enseignement supérieur (PRES) lorrain, à savoir l'université Henri Poincaré (Nancy I), l'université de Nancy 2, l'institut polytechnique de Lorraine à Nancy, l'université Paul Verlaine de Metz ;

Considérant que la création de l'université de Lorraine résulte de réflexions communes conduites par les quatre établissements dans le cadre du dossier Campus lorrain du Plan campus avec l'appui des collectivités territoriales ;

Considérant que l'université de Lorraine accueille 53 500 étudiants, 6 750 personnels, compte 46 composantes d'enseignement (UFR, écoles, instituts) et 80 unités de recherche, les formations étant structurées autour de 8 collegiums (art, lettres et langues ; sciences ; santé ; technologie ; droit, économie et gestion ; sciences de l'ingénierie ; éducation formation ; sciences humaines et sociales) ;

Considérant que le patrimoine de l'université de Lorraine compte 53 sites, 262 bâtiments (dont une ferme) sur 784 776 m<sup>2</sup> SHON estimés 528,4 M€ et 4 373 746 m<sup>2</sup> de terrains dont 258 ha de terres agricoles et de jardins botaniques évalués 373,5 M€, soit une estimation totale de 901,9 M€. Ce patrimoine, dispersé sur la région lorraine, principalement à Nancy, Metz et Epinal, est majoritairement composé d'immeubles domaniaux et de bâtiments mis à disposition gratuitement par les collectivités locales, l'université ne possédant que trois biens propres ;

Considérant que l'état du patrimoine de l'université de Lorraine est globalement satisfaisant puisque 56 % des bâtiments sont en classes A et B ;

Considérant que les diagnostics techniques (sécurité, énergie, maintenance, accessibilité) ainsi que les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés sur la totalité du parc immobilier et que les bâtiments sont en classes C et D ;

Considérant que l'université de Lorraine pour assurer les charges du propriétaire et de l'occupant, est dotée d'une direction immobilière de 200 personnes dont 170 sont affectées sur sites aux opérations de maintenance, logistique et services aux occupants ;

Considérant que l'université de Lorraine dispose d'un système d'information du patrimoine immobilier (SIPI) commun aux quatre établissements qui gère les différents documents et données tels que plans, surfaces, fiches de santé, procès verbaux des commissions de sécurité des bâtiments,

Considérant que le patrimoine immobilier se répartit en 47 % en locaux d'enseignement, 21 % en locaux de recherche, 17 % en locaux tertiaires,

Considérant que le taux d'occupation des salles d'enseignement banalisées est de 57 % et celui des amphithéâtres de 70 % ;

Considérant que l'excédent théorique des surfaces est estimé à 130 000 m<sup>2</sup> et l'excédent effectif à 60 000 m<sup>2</sup> ;

Considérant que, compte tenu de sa création récente, l'université de Lorraine n'est pas en mesure de présenter de manière fine sa stratégie immobilière mais a conduit des réflexions approfondies dans le cadre de l'appel à projet campus et en vue de la fusion qui ont permis de dégager les grands axes prospectifs suivants : renforcer l'attractivité européenne et internationale de l'université en promouvant des campus multipolaires, mettre l'excellence scientifique des formations au service du territoire, réussir l'optimisation immobilière sur l'ensemble des sites en offrant un cadre de vie attractif aux étudiants, enseignants et chercheurs ;

Considérant que les grandes opérations en cours concernent dans le cadre du CPER 2007-2013, 47 000 m<sup>2</sup> à construire, 1 000 m<sup>2</sup> à réhabiliter et 18 000 m<sup>2</sup> à libérer, que d'autres évolutions sont envisagées, notamment la libération de 22 000 m<sup>2</sup> des sites des IUFM et la réduction de 8 000 m<sup>2</sup> dans le cadre du schéma d'orientation immobilier et d'aménagement (SOIA) ;

Considérant que l'opération du Plan campus « Campus lorrain » constitue la première phase de mise en œuvre de la stratégie immobilière ; qu'elle consiste en la création d'un pôle biologie-santé à Nancy sur le plateau de Brabois, en regroupant, les facultés de médecine, de pharmacie et d'odontologie, au regroupement sur le technopôle de Metz des « sciences dures » dans le pôle Sciences et technologie Management, à la réhabilitation des locaux du pôle Lettres langues, sciences de l'homme et de la société, droit à Metz, à la restructuration des locaux d'enseignement et de recherche du pôle Gestion management à Nancy.

Considérant que cette opération concerne 30 000 m<sup>2</sup> à construire, 30 000 m<sup>2</sup> à réhabiliter et 38 000 m<sup>2</sup> à libérer pour un montant de 88 M€ attribuées par l'État plus une contribution aux dépenses d'ingénierie de 4,84 M€ ;

Considérant que l'université de Lorraine estime qu'avant la rédaction d'un schéma directeur immobilier, il est indispensable de rédiger un schéma d'orientation immobilier et d'aménagement (SOIA) ;

Considérant que le SOIA, initié en septembre 2010, dans le cadre du rapprochement des quatre universités et en concertation avec les collectivités territoriales, a été finalisé en septembre 2011 et définit et décrit les points fondamentaux retenus en termes d'organisation immobilière et d'aménagement à horizon 2025, autour des trois agglomérations lorraines (Nancy, Metz et Epinal), à l'échelle des sites ; que seront ainsi précisés l'usage des bâtiments, leur réutilisation ou leurs cessions, leur aménagement et intégration dans la vie de la cité ;

Considérant que la synthèse à moyen terme (6 ans) du SOIA concerne le réaménagement de 62 000 m<sup>2</sup> pour 64 M€, la construction de 42 000 m<sup>2</sup> pour 16,5 M€, les coûts de grand entretien renouvellement pour 286 M€ soit 366,5 M€, diminués par les cessions des locaux libérés pour 52 M€ pour 49 000 m<sup>2</sup> soit un besoin de 315 M€ ;

Considérant que le financement de l'ensemble de ces opérations ne pourra être assuré par le seul Plan campus et que d'autres sources de financement devront être mobilisées comme le grand emprunt, les projets d'excellence, les CPER ;,

Considérant que le SPSI rendu n'est pas conforme et n'a pas été validé par le service France Domaine qui a demandé la rédaction du SPSI correspondant à la démarche SPSI avec un volet diagnostic et une stratégie à cinq ans ;

Considérant que ce document, en cours de rédaction, devrait être présenté au cours du second semestre 2012. Il s'appuiera pour le moyen terme sur le SOIA et nécessitera des arbitrages tant sur les opérations à lancer que sur le mode de gouvernance ;

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

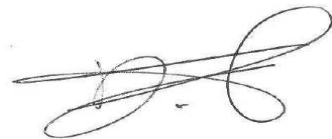
Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances du 19 juin et du 12 septembre 2012, fait les observations suivantes sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Université de Lorraine :

1. Le Conseil prend acte de l'engagement de l'université de Lorraine à rendre au service France Domaine un schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) au second semestre 2012. Outre les fiches bâtementaires, le document comportera un volet stratégique à cinq ans, alimenté par les solutions arbitrées à partir du schéma d'orientation immobilier et d'aménagement (SOIA), notamment sur la gouvernance et les sites retenus. L'université a notamment indiqué six à sept points à arbitrer, en particulier le maintien de certains IUFM, la localisation des écoles d'ingénieurs et des IUT, le fonctionnement d'une présidence multi sites ou la construction d'un bâtiment nouveau pour la présidence centralisée. L'université a reconnu la difficulté de rendre certaines décisions, parfois liées à des positions politiques, telles que l'implantation des IUT et des IUFM.
2. Le Conseil remarque que l'université de Lorraine dispose d'un patrimoine immobilier conséquent tant en superficie (environ 800 000 m<sup>2</sup> de bâti et plus de 437 ha de terrains) qu'en valeur (plus de 900 M€), qui pourrait être valorisé dans le cadre de la création de la nouvelle université et de la dévolution. Situé tant en centre ville (Nancy et Metz) que dans des technopôles ce patrimoine est composé essentiellement de biens domaniaux et de biens mis à disposition gratuitement par les collectivités territoriales. S'agissant des biens domaniaux, le Conseil constate qu'en cas de cession, les produits des ventes ne reviennent pas forcément à l'université et, quant aux biens mis à disposition, les collectivités imposent souvent en contrepartie des implantations multiples, notamment pour les IUT et les IUFM. L'université ne détient que trois biens propres ce qui limite fortement ses possibilités de valorisation.
3. Malgré un patrimoine exceptionnel et alors que l'université était en phase de création et de définition d'un projet pédagogique et immobilier, le Conseil regrette que l'université de Lorraine n'ait pas été candidate à la dévolution des biens immobiliers faute de remplir les conditions requises (connaissance du patrimoine immobilier, définition d'une stratégie). L'université a privilégié la mise en œuvre des responsabilités et compétences élargies (RCE), notamment la gestion des personnels. En profitant de l'opportunité de la création de l'université et de la dévolution, l'université aurait bénéficié de moyens financiers conséquents lui permettant de définir le cadre de l'enseignement et de la recherche sur le territoire lorrain et d'optimiser au mieux le patrimoine immobilier en valorisant les surfaces nécessaires à

l'activité et en cédant les surfaces excédentaires. La dévolution pourrait être un moteur utile au projet de création de l'université de Lorraine.

4. S'agissant des projets structurants, chiffrés à 315 M€ sur six ans et des opérations optionnelles sur les sites de Nancy et Metz estimées 21 M€, le Conseil relève que ces opérations ne sont pas financées et que l'université de Lorraine n'a pas présenté de plan pluriannuel de financement. A l'instar des financements du plan campus et des CPER, l'université pense financer ces projets par des fonds publics mais n'a pas recouru à la dévolution qui lui aurait assuré une dotation pluriannuelle permettant le financement des travaux à long terme.
5. 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 cinq ans, demande à l'université de préciser les modalités de financement de ce besoin.
6. Le Conseil demande à être destinataire du SPSI qui sera présenté au service France Domaine fin 2012 et formulera un avis complémentaire sur ce nouveau document.

**Pour le Conseil,  
son Président**



**Jean-Louis DUMONT**