



## AVIS

### **sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Université Paris-Dauphine**

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° 2004-186 du 26 février 2004 modifié portant création de l'université de technologie en sciences des organisations et de la décision de Paris-Dauphine ;

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 Paris-Dauphine du 6 octobre 2011 ;

Vu les avis du service France Domaine du 6 mars et 13 avril 2012 ;

Vu l'avis favorable sous réserve du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche du 8 février 2012 ;

Après avoir procédé à l'audition de M Laurent BATSCH, président de l'université de Paris-Dauphine durant la séance du 10 juillet 2012 ;

Considérant que l'université Paris-Dauphine est un établissement public à caractère scientifique, culturel et professionnel, avec le statut de grand établissement au sens de l'article 717-1 du code de l'éducation, dédié à l'enseignement des sciences de la gestion, de l'organisation et de la décision ;

Considérant que l'université Paris-Dauphine se caractérise par un recrutement sélectif des étudiants, un enseignement organisé en petits groupes, des cursus professionnalisant orientés vers l'économie et l'entreprise, une ouverture internationale avec une accréditation EQUIS, 25 % d'étudiants de nationalité étrangère et des échanges d'étudiants et d'enseignants ;

Considérant que l'université Paris-Dauphine accueille 9 550 étudiants dont 28 % en master, 5 % en doctorats ;

Considérant que l'université Paris-Dauphine a acquis les responsabilités et compétences élargies en 2011 et a développé sa gestion interne en recrutant quinze cadres ;

Considérant que l'université Paris-Dauphine vise à augmenter les ressources propres qui contribuent déjà pour 60 % du budget de fonctionnement, en faisant évoluer les droits relatifs des masters, en développant la formation continue et la levée de fonds par la fondation Dauphine ;

Considérant que l'université Paris-Dauphine poursuit une stratégie de développement de la recherche basée sur la présence de neuf chaires de recherche dotées de 250 000 € par an, l'incitation financière à la publication pour les chercheurs, la participation comme membre fondateur à l'initiative d'excellence Paris sciences et lettres (IDEX PSL), université de recherche pluridisciplinaire réunissant seize établissements d'enseignement supérieur et de recherche, avec comme objectif de devenir l'une des vingt meilleures universités de recherche mondiale ;

Considérant que l'université Paris-Dauphine développe des innovations pédagogiques telles que le programme « égalité des chances » destiné à ouvrir le recrutement des étudiants de première année à une plus grande diversification; l'accueil de deux établissements intégrés, l'institut pratique de journalisme (IPJ) et l'institut d'administration des entreprises (IAE) pour construire le plus grand centre de formation au management ;

Considérant que l'université Paris-Dauphine poursuit son rayonnement international par le biais de la mobilité internationale des étudiants (40 % des étudiants bénéficient d'une expérience internationale soit plus de 4000 étudiants), de l'accréditation EQUIS, du recrutement de professeurs étrangers facilité par le programme « job market », de la création de cursus en anglais, du projet d'alliance avec une université asiatique, de l'augmentation du nombre des masters ;

Considérant que l'université Paris-Dauphine dispose de deux sites, le site historique à la porte Dauphine dans le 16<sup>e</sup> arrondissement de Paris sur 57 000 m<sup>2</sup> SHON mis à disposition gratuitement par l'État et le site de Léonard de Vinci à la Défense sur 2 300 m<sup>2</sup> SUB loués ;

Considérant que la situation immobilière de l'université Paris-Dauphine est en décalage avec l'ambition universitaire internationale affichée par l'université. Le site est saturé et présente des

problèmes d'espaces, les locaux de la porte Dauphine qui datent de 1957/1958 et n'ont pas été correctement entretenus jusqu'en 2005, nécessitent des travaux d'entretien coûteux, notamment d'isolation et de chauffage ;

Considérant que l'université Paris-Dauphine défend le maintien sur les deux sites et n'envisage aucune autre implantation ;

Considérant que l'université Paris-Dauphine justifie le maintien sur le site de la porte Dauphine comme lieu historique, symbolique et d'attachement fort, proche du 8<sup>e</sup> arrondissement, quartier des affaires ;

Considérant que l'université Paris-Dauphine propose pour le site de la porte Dauphine la réhabilitation/rénovation lourde de l'ensemble des locaux, la mise à niveau technique des installations existantes, l'augmentation des surfaces utiles par une extension en hauteur du bâtiment existant et une optimisation des vides de construction ;

Considérant que les travaux sur le bâtiment de la porte Dauphine consistent à augmenter les surfaces en restructurant le hall d'accueil, en redistribuant les escaliers, en supprimant le couloir central, en renforçant le plancher, en modifiant les façades et les structures mêmes du bâtiment, ce qui fait une opération à un coût considérable, supérieur à 100 M€. Cette extension en surface SHON s'inscrit dans les prescriptions du PLU de Paris, sans pouvoir dépasser la hauteur maximale de 31 m en façades. Les travaux visent à améliorer la fonctionnalité du bâtiment, sa flexibilité, sa modularité et son évolutivité et atteindre les enjeux environnementaux comme le confort thermique et acoustique. Ils seraient réalisés en site occupé avec toutes les contraintes que cela représente en termes de sécurité et de confort ;

Considérant que l'université Paris-Dauphine ne présente pas de plan de financement de cette opération mais prend en compte la marque « Dauphine », la localisation, la valeur des étudiants, de la recherche et de l'excellence ;

Considérant que pour l'opération immobilière du site de la porte Dauphine, l'université Paris-Dauphine a opté pour un montage en PPP et a présenté au MESR en octobre 2011 pour approbation un dossier technique, juridique et financier d'un montant de 180 M€, financé à hauteur de 75 M€ en dotation en capital par le ministère, revu à la baisse à hauteur de 102 M€ avec une première phase de 80 M€ et une seconde du montant complémentaire ;

Considérant que le MESR, compte tenu de l'importance du besoin de financement non assuré à ce jour, ne valide la stratégie de l'université que sous deux conditions : la validation de l'opération de réhabilitation du site de la porte Dauphine et la définition des travaux (en une seule phase avec obtention de tous les financements ou réduction du périmètre des travaux à hauteur des 75 M€ accordés par l'État) ;

Considérant que l'opération immobilière du site de la porte Dauphine s'inscrit dans un schéma d'aménagement urbain avec des projets de la ville de Paris (parking pour autobus, construction d'une maison de la recherche sur le terre plein, projet de logement avec une part de logement social) ;

Considérant que l'université Paris-Dauphine veut conserver le site de la Défense même si les perspectives de développement sont réduites, que le site est mal adapté avec des petits amphithéâtres, que l'université ne peut rapatrier les 1 500 étudiants sur le site actuel de la porte Dauphine, que le coût de fonctionnement total qui s'élève à 850 000 € n'est pas entièrement couvert par les dotations du conseil général (400 000€) de l'Université (115 000 €) et du MESR (300 000 €) ;

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

Le représentant de l'Université Paris-Dauphine ayant été entendu en ses explications,

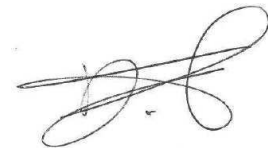
Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances du 7 juillet et du 12 septembre 2012, fait les observations suivantes sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Université Paris Dauphine :

1. Le Conseil prend acte de la volonté de l'université de Paris-Dauphine de rester sur le site de la porte Dauphine dans le 16<sup>e</sup> arrondissement de Paris, berceau historique de cette université en proposant une restructuration lourde de ce site principal et en développant le site Léonard de Vinci à La Défense, lien indispensable avec le monde des affaires et des entreprises.
2. Le Conseil note que pour l'université Paris IX, le site de la porte Dauphine revêt des enjeux immobiliers importants avec des charges foncières potentiellement exceptionnelles mais dépendantes de l'État, propriétaire du foncier, et de la ville de Paris qui maîtrise les règles d'urbanisme et les autorisations de construction. Le Conseil souhaite que l'État apporte un soutien affirmé à l'université dans les discussions avec la ville de Paris pour inscrire le projet de son établissement public dans le schéma d'aménagement urbain de l'ouest parisien qu'envisage la ville et de solliciter le partenariat de la région Ile de France et des collectivités territoriales voisines.
3. Sans mésestimer l'importance de la localisation et l'attachement historique de l'université à la porte Dauphine, le Conseil considère que la position de l'Université sur sa localisation, basée sur la marque Dauphine et la localisation à la porte Dauphine comme valeurs clés peut être discutée. Ce raisonnement n'a pas été suivi par des institutions qui, comme l'école polytechnique ou l'école nationale des Ponts et Chaussées, ont quitté leur site historique pour des implantations moins parisiennes, voire excentrées, sans perdre leur renommée et leur ambition. D'autres écoles comme HEC ont choisi des implantations très éloignées, sans préjudice sur leur rayonnement.
4. Le Conseil relève de ce point de vue que l'université n'a pas trouvé le financement nécessaire à la rénovation de son site principal. Le Conseil s'interroge sur le choix de privilégier un montage de type PPP pour financer cette rénovation alors que d'autres montages juridiques peuvent être utilisés pour ce type d'opération (Loi MOP) ou que la dévolution des biens aurait pu être une solution en apportant une dotation pluriannuelle importante, sans dépendre de décisions budgétaires annuelles. Le Conseil a bien noté que, sur ce dernier point, la position de l'Université n'était pas un refus de principe mais qu'elle avait choisi de mettre en œuvre les responsabilités et compétences élargies en 2011 et souhaitait connaître les arbitrages rendus sur le PPP avant de solliciter la dévolution des biens.
5. Le Conseil demande à l'université d'étudier des solutions alternatives consistant soit en une opération en maîtrise d'ouvrage publique classique soit en envisageant l'option de quitter Paris et de construire un nouveau bâtiment directement adapté aux normes pédagogiques et environnementales actuelles. L'université doit présenter un dossier complet, avec les études techniques, urbanistiques et financières permettant la comparaison des différentes hypothèses étudiées et le meilleur choix tant en termes de fonctionnalité que de coût. Le Conseil souhaite être tenu informé des suites de ce dossier. Il ne pourra définitivement

émettre un avis circonstancié sur ce SPSI qu'après examen de toutes les formules techniquement envisageables.

6. Le Conseil note que si le site de Dauphine était rénové et agrandi, l'ensemble des étudiants pourrait être accueilli sur ce site unique, ce qui permettrait d'abandonner la location de La Défense et engendrerait une économie de fonctionnement importante.
7. Le Conseil qui constate que l'université n'a pas présenté un budget de fonctionnement alors qu'elle signale un besoin de 5 à 10 M€ pour l'entretien annuel souhaite que l'université puisse préciser les modalités de financement de ce besoin.

**Pour le Conseil,  
son Président**



**Jean-Louis DUMONT**