



AVIS

sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Université Toulouse 1 Capitole

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 la circulaire interministérielle du 15 avril 2011 relative au transfert de propriété au profit des établissements publics à caractère scientifique, culturel et professionnel (EPSCP) des biens immobiliers appartenant à l'État ;

Vu le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'université Toulouse 1 Capitole du 26 mai 2011 ;

Vu l'avis du service France Domaine du 7 novembre 2011 ;

Vu l'avis favorable du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche du 4 août 2011 ;

Vu la convention relative à la dévolution des biens immobiliers de l'État à l'université de Toulouse 1 Capitole du 13 mai 2011 ;

Vu la décision de transfert de propriété à l'université Toulouse 1 Capitole des biens immobiliers appartenant à l'État du 4 avril 2012 ;

Après avoir procédé à l'audition de M Bruno SIRE, président de l'université Toulouse 1 Capitole, de Mme Cécile CHICOYE, directrice générale des services et de M Michel RAMONGASSIE, directeur du patrimoine ;

Considérant que l'université Toulouse 1 Capitole est un établissement dédié à l'enseignement du droit, de l'économie et de la gestion ;

Considérant que l'université Toulouse 1 Capitole accueillera 21 000 étudiants durant l'année universitaire 2012-2013, connaît une croissance rapide de ses effectifs depuis plusieurs années et exerce une forte attractivité tant auprès des étudiants du premier cycle que des étudiants en masters ;

Considérant que l'université Toulouse 1 Capitole dispose d'un patrimoine bâti de 81 717 m² SHON dont 74 549 m² au centre ville de Toulouse et de 6 868 m² SHON à Rodez. Que les autres implantations (Montauban, Millau, Tarbes) et à l'étranger (Vietnam) correspondent à des sites mis à disposition ou loués ;

Considérant que si les implantations toulousaines au centre-ville couvrent 8,5 hectares de foncier, elles correspondent en grande partie au cloître du couvent des Chartreux et sont donc non constructibles ;

Considérant que le patrimoine transférable s'étend sur 90 315 m² de parcelles et est estimé 100 M€ ;

Considérant que l'université Toulouse 1 Capitole a reçu, en vertu de l'article article 32 de la LRU, la dévolution des biens immobiliers de l'État par convention de dévolution signée le 13 mai 2011, par décision interministérielle du 4 avril 2012 et par acte notarié signé le 16 octobre prochain ;

Considérant que l'université Toulouse 1 Capitole a rempli les obligations prévues par la loi, préalablement à la dévolution, notamment en établissant un programma pluriannuel d'investissement à 25 ans, un schéma directeur immobilier à 10 ans et un SPSI à 5ans ;

Considérant que l'université Toulouse 1 Capitole détient un patrimoine bien entretenu et accueillant pour les étudiants et le personnel et a toujours considéré l'entretien de ses bâtiments comme un élément indispensable d'une bonne gestion patrimoniale, position reconnue dans le dossier de dévolution ;

Considérant que la croissance constante du nombre des étudiants, conduit, selon l'université Toulouse 1 Capitole, à un déficit estimé à 30 000 m² SU en 2012 et à 42 000 m² SU en

2019, notamment pour les locaux d'enseignement (30%) et les équipements de santé (60%) ;

Considérant que l'université Toulouse 1 Capitole, pour pallier ce manque de surface, a lancé un programme de construction de 11 000 m² pour le nouveau bâtiment de la « Toulouse school of economics » (TSE) à proximité de l'Arsenal, financé sur CPER 2007-2013 pour un montant de 43 M€ et livrable en 2014, ce qui permettra de libérer des espaces d'enseignement sur le site des manufactures et d'optimiser l'utilisation des salles de cours et amphithéâtres de ce site ;

Considérant que le projet en PPP porté par le PRES « Université de Toulouse » et financé dans le cadre du plan campus pour un montant de 31,4 M€, comprenant la construction d'un centre sportif de 2 400 m² SHON et d'un centre de santé de 600 m² et une extension de la bibliothèque ; que ces constructions seront bâties en surélévation du parking de la cité administrative, mitoyen des bâtiments de l'Arsenal et qui s'étend sur un hectare dont une partie pourrait être achetée par l'université, sous réserve de l'accord du Préfet de région ;

Considérant que tous ces travaux porteront le parc immobilier de l'université de Toulouse 1 capitole de 80 000 m² à 100 000 m² ;

Considérant que l'université Toulouse 1 Capitole envisage, pour alléger les besoins d'accueil des étudiants en centre-ville d'installer les premiers cycles dans des villes déconcentrées telles que Tarbes, Montauban et Rodez, en partenariat avec les collectivités locales et le conseil régional, dans des locaux non détenus par l'université ;

Considérant que l'université Toulouse 1 Capitole optimise au maximum l'occupation des amphithéâtres et des salles de salle en appliquant un ratio d'occupation des locaux d'enseignement de 1,24 m²/étudiant pour 1500h/an alors que le ratio du MESR est de 1,64 m²/étudiant pour 1120h/an ;

Considérant que l'université Toulouse 1 Capitole accueille gratuitement l'Institut des études politiques dans un bâtiment qui nécessite des travaux de sécurité pour un montant de 8 M€; qu'il est prévu que l'établissement s'implante dans les locaux de la manufacture des tabacs en 2014/2016 et que le bâtiment mis aux normes pourrait être vendu, l'opération étant financée sur le budget de l'université, qui grâce à la dévolution, peut dégager un plan de financement ;

Considérant que l'implantation de l'université Toulouse 1 Capitole au centre ville de Toulouse est un atout économique reconnu par la mairie de Toulouse qui tient à y maintenir l'université et que le CROUS conduit un effort de rénovation tant des logements étudiants que des restaurants universitaires ;

Considérant que le dossier adressé au CIE ne comprenait pas le plan pluriannuel d'investissement (PPI) ni de plan de financement des opérations d'investissement, que les représentants de l'université ont précisé lors de l'audition que le budget immobilier faisait l'objet d'un budget annexe dont le montant, hors maintenance courante, s'élève à 6 M€ dont 5 M€ apportés par la dotation de dévolution et 1 M€ par les fonds propres de l'université et représente 6 % du budget total de l'université qui s'élève à 100 M€ et qui est constitué à plus de 85 % par des dépenses de masse salariale ;

Considérant que l'université Toulouse 1 Capitole souligne que l'autonomie des universités présente un intérêt majeur tant sur le plan des responsabilités et compétences élargies que sur la dévolution des biens immobiliers en garantissant une dotation annuelle d'un montant de 5 M€ destinée à assurer le gros entretien et le renouvellement du patrimoine transféré ainsi que le développement de l'université ;

Les représentants de l'Université Toulouse 1 Capitole ayant été entendus en leurs explications,

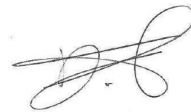
Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances du 3 octobre et du 14 novembre 2012, fait les observations suivantes sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Université Toulouse 1 Capitole :

1. Le Conseil prend acte de la très grande qualité du dossier présenté par l'université de Toulouse 1 Capitole, fondé sur une stratégie à long terme, une connaissance complète du patrimoine immobilier, une évaluation des besoins. Il relève que le patrimoine en bon état et la volonté affichée d'assurer toutes les responsabilités du propriétaire, de gérer l'immobilier comme un actif valorisable et d'assurer l'entretien lourd et préventif grâce à la dotation de dévolution sont de réels atouts.
2. Le Conseil note que la stratégie de l'université Toulouse 1 Capitole repose sur un développement raisonné avec un objectif d'étudiants limité à 24 000 à horizon 2020, basé sur des études démographiques approfondies. Les besoins de locaux supplémentaires estimés à 40 000 m², devraient être satisfaits par des constructions neuves et la rationalisation de l'occupation des locaux actuels.
3. Le Conseil observe que l'université inscrit son action en concertation avec les collectivités territoriales, en particulier sur la localisation en centre ville de l'université, équilibrée par des pôles de développement en région mais aussi dans d'autres domaines comme la vie étudiante assumée en étroite relation avec les villes et le CROUS.
4. Le Conseil relève que le projet de construction sur le parking de la cité administrative financé dans le cadre du plan campus, est suspendu aux décisions relatives à la réimplantation de cette cité qui sont attendues depuis l'audition par le CIE des représentants de la préfecture, entendus le 28 janvier 2011 dans le cadre des auditions des SPSI des services déconcentrés. Ce projet consiste en la construction d'une nouvelle cité dans le quartier de Ranguel pour 72 M€ et la vente du parking pour 10 M€. Le Conseil appelle à un arbitrage rapide de ce dossier dont l'impact est important pour l'État comme pour l'université et rappelle sa position favorable à cet investissement structurant et financièrement rationnel.
5. Le Conseil souligne que, en l'espèce comme de façon générale, le principe de la dévolution repose sur l'engagement de l'État à accompagner financièrement les universités en leur garantissant des dotations importantes sur une période de 25 ans. La pérennité de cet engagement est une obligation lourde dans le contexte des finances publiques qui ne peut être justifiée que par une organisation, des enjeux et une stratégie

parfaitement maîtrisés. Le cas toulousain semble offrir ces conditions et mérite que tout soit fait pour optimiser les résultats de cet effort de la collectivité.

6. Pour les trois universités auditionnées ayant bénéficié de la dévolution de leur patrimoine en 2011 (Poitiers, Université d'Auvergne et Toulouse 1 Capitole), le conseil appelle à la réalisation d'un point d'étape avant la fin 2013 en vue d'éclaircir au mieux les conditions de réalisation des autres opérations en cours.

**Pour le Conseil,
son Président**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JL Dumont', written in a cursive style.

Jean-Louis DUMONT