



AVIS

sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Université Paris Diderot- Paris 7

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 Paris Diderot du 16 décembre 2011 ;

Vu l'avis favorable avec des demandes de précision du service France Domaine du 2 juillet 2012 ;

Vu l'avis favorable du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche du 14 mai 2012 ;

Après avoir procédé à l'audition de M François MONTARRAS vice-président , en charge du patrimoine, des projets et des aménagements à l'université Paris Diderot

Considérant que l'université Paris Diderot est une université pluridisciplinaire dans les domaines des lettres, des sciences humaines et technologiques, de la médecine et de l'odontologie qui accueille 26 000 étudiants dont 9 300 étudiants en formations de la santé, 7 600 en sciences sociales, 6 100 en sciences exactes, 3 500 en langues et compte 1 900 enseignants et chercheurs, 2 300 doctorants et 2 300 personnels administratifs et techniques ;

Considérant que l'université Paris Diderot implantée sur le site de Jussieu depuis 1970, a dressé en 1988 un cadastre de ses activités et un plan des bâtiments du gril d'Albert, a décidé en lien avec sa tutelle de quitter ce campus dès 1989 et a conçu un projet d'aménagement sur le site Paris Rive Gauche (PRG) validé par la présidence de l'université, les assemblées parlementaires, la ville de Paris en 1996 ;

Considérant que l'opération PRG inscrit l'université dans la ville, concerne dix bâtiments disjoints sur 154 000 m² Shon et est réalisée en deux tranches ;

Considérant que la première tranche de 109 000 m² Shon consiste en une réhabilitation de deux bâtiments (Grands moulins et Halle aux farines) et en la construction de quatre bâtiments (Condorcet, Buffon, Lamarck et Lavoisier), réalisée en maîtrise d'ouvrage publique (MOP) financée sur CPER (2000-2006) et inaugurée en février 2007 ;

Considérant que la seconde tranche concerne la construction de quatre bâtiments sur environ 45 000 m² Shon, réalisée sous forme d'un PPP, livrée en septembre 2012 pour un loyer annuel de 9,48 M€ par an sur trente ans ;

Considérant que les bâtiments de la première tranche nécessitent d'importants travaux de sécurité et de fonctionnalité pour un montant d'1,5 M€. Un bilan énergétique de ces bâtiments est dressé pour identifier les travaux à prévoir pour améliorer la performance énergétique et faire baisser les consommations d'énergie ;

Considérant que le PPP prévoit que les bâtiments seront rendus en état de garantie décennale quant au gros entretien renouvellement (GER) à la fin du PPP ;

Considérant que les derniers déménagements sont en cours et s'achèveront mi mars, permettant ainsi de libérer les locaux loués, à l'exception de l'immeuble rue du Chevaleret qui ne sera rendu qu'en mars 2013, avec deux mois de retard sur le planning annoncé, ce retard étant sans incidence puisque le bail se termine à l'été 2013 ;

Considérant qu' une fois les déménagements terminés, l'université Paris Diderot disposera, en dehors du site de PRG, de cinq sites à Paris, d'un site à Fontainebleau et de douze sites

hospitaliers à Paris. L'université aura ainsi abandonné cinq locations tampons et deux sites parisiens ;

Considérant que l'université Paris Diderot est en cours d'installer un IUT sur la ZAC de Pajol dans le XVIII^e arrondissement financé sur CPER pour 131 M€ livrable en 2015 et de rénover un bâtiment dédié à l'hématologie dans l'enceinte de l'hôpital Saint Louis pour un montant de 25 M€, financé dans le cadre du plan campus ;

Considérant que la rénovation d'un bâtiment à Ivry sur Seine pour installer l'école d'ingénieurs et un pôle de laboratoire initialement prévu pour un montant de 35 M€ financés dans le cadre du plan campus par PPP, est en cours de révision à la suite de la présence d'une canalisation de gaz à proximité du terrain. Sans épiloguer sur le fait d'une telle « découverte » intervienne alors que le projet est déjà très avancé, le Conseil constate que l'implantation de l'école est à reconsidérer et qu'un nouveau projet de construction doit être négocié avec le MESR ;

Considérant en conséquence que le lieu d'implantation et le mode de financement, doivent être revus, le coût s'alourdissant du prix d'acquisition d'un terrain pour 3 M€ et le choix du PPP devant être réapprécié au bénéfice éventuel d'un recours à la maîtrise d'ouvrage publique ;

Considérant qu'un projet de fusion des UFR d'odontologie de l'université Paris Diderot (rue Garancière dans le VI^e arrondissement) et de Paris Descartes (à Montrouge) en vue de créer sur le site de PRG un pôle des sciences est en cours de réflexion dans le cadre du PRES « Sorbonne Paris Cité » ;

Considérant qu'il reste à l'université Paris Diderot à conduire la rénovation et la restructuration des espaces d'enseignement et de recherche du secteur médical implantés dans des bâtiments hospitaliers tant domaniaux (Villemin et Bichat) que dans les bâtiments mis à disposition par l'AP-HP (hôpitaux Lariboisière, Bichat, Saint Louis, Beaujon, Fernand Widal et Robert Debré). L'université réfléchit à la refondation des activités et à la réorganisation des laboratoires et des locaux d'enseignement, réalise un diagnostic complet des bâtiments, un plan de remise aux normes, une programmation pluriannuelle d'investissement et de travaux ;

Considérant que le représentant de l'université Paris Diderot indique que l'université dans ses projets immobiliers a appliqué des ratios de 12 m² par agent dès 1997, de 18 m² pour deux personnes et ensuite par tranche de 6 m² par personne, note l'absence de normes immobilières applicables aux universités édictées par le MESR et souhaiterait des ratios calculés à partir du nombre d'heure d'étude par étudiant, ce qui permettrait de programmer les besoins en bâtiments et de rationaliser les occupations ;

Considérant que les espaces sont occupés à plus de 80% par jour et que les salles d'enseignement ont été regroupées dans un même bâtiment pour éviter la dispersion des étudiants et améliorer l'occupation des locaux ;

Considérant que l'université Paris Diderot a regroupé l'essentiel de ses activités sur un site unique de 154 000 m², à l'exception du secteur médical (Bichat) et du département d'odontologie (UFR rue Garancière), en respectant le calendrier et l'enveloppe financière ; que l'université Paris Diderot a ainsi créé un lieu de formation et de recherche privilégié sur la place de Paris, en dehors du quartier latin, offrant des équipements pérennes et modernes ;

Considérant que la fin de l'opération PRG va marquer la fin du cycle des opérations immobilières et des objectifs patrimoniaux et permettre à l'université de se repositionner sur les enjeux d'enseignement et de recherche ;

Considérant que dans le cadre de l'opération PRG, l'université Paris Diderot n'a pas eu recours à l'EPAURIF qui ne comptait pas à l'époque de compétences pour traduire un projet universitaire en projet immobilier ;

Considérant que le projet de PRG conduit pour un tiers en PPP et deux tiers en MOP permet une comparaison entre les deux modes de maîtrise d'ouvrage publique ;

Considérant que, pour le représentant de l'université de Paris Diderot, le PPP a été la tranche la plus difficile à réaliser car il exige une équipe stable, soudée alors que l'équipe de l'université ne comptait que trois personnes. Le principal avantage reconnu à cette procédure est l'apport du dialogue compétitif qui permet de maîtriser les coûts, de confronter les choix architecturaux aux questions de maintenance et de coût, ce qui conduit à la prise en compte des besoins dans le cadre du PPP à 80 % contre 40 à 70 % seulement dans le cadre de la maîtrise d'ouvrage publique ;

Considérant que pour pallier cet inconvénient, l'introduction dans la loi MOP du dialogue compétitif et de la possibilité de recourir au processus de conception réalisation pourrait être une solution ;

Considérant en effet cela permettrait d'apporter des réponses correspondant aux besoins avec confrontation des concepteurs, des constructeurs et des financeurs ;

Considérant la nécessité de réintroduire la prise en compte de l'usage et des besoins des utilisateurs trop souvent oubliés dans les commissions de choix des architectes ;

Considérant que, dans le cadre du PPP sur l'ensemble des contrats de maintenance l'université Paris Diderot a choisi de contractualiser sur la grande maintenance comme le renouvellement des équipements (ascenseurs, transformateurs, etc) qui étaient déjà externalisés par l'université et de conserver en son sein la petite maintenance (nettoyage, gardiennage), sans délégation de service ;

Considérant que le représentant de l'université Paris Diderot préconise, dans le cadre des PPP que la responsabilité sur trente ans de la maintenance des bâtiments soit consignée dans une charte de risques prenant en compte l'évolution des normes ,

Considérant que face aux contentieux en cours sur le PPP, l'université Paris Diderot fait défendre ses intérêts par des avocats, déplore que la confiance envers le partenaire privé signataire du PPP soit limitée par la prédominance du point de vue des sociétés de construction et plaide pour des partenaires privés indépendants des constructeurs ;

Considérant que, selon le représentant de l'université Paris Diderot, le PPP ne doit s'appliquer ni aux bâtiments scientifiques ni aux bâtiments expérimentaux, ni aux monuments historiques et que très peu d'universités sont capables de conduire un PPP dans le cadre d'un projet universitaire ;

Considérant que le chantier conduit en loi MOP a enregistré quatre ans de retard, un surcoût de 50 %, des remplacements d'équipements lourds, ce qui n'est pas le cas des PPP ; que cependant comparer loi MOP et PPP est difficile car les investissements en GER (gros entretien renouvellement) ne sont pas comptabilisés dans le cas de la loi MOP. Que, selon le représentant de l'université, pour rendre plus efficace la loi MOP, les programmes devraient

obligatoirement comprendre la maintenance, au delà des dix ans de la garantie décennale, pour une durée de trente ans qui est la durée de vie d'un bâtiment ;

Considérant que la première difficulté pour les universités tient à leur méconnaissance de l'état des bâtiments universitaires et des surfaces occupées, et que pour Paris, la situation foncière est souvent complexe et mal connue, en particulier pour les sites du secteur médical mis à disposition par l'AP-HP ;

Considérant que certains bâtiments sont jugés impropres aux activités d'enseignement et de recherche, comme par exemple les locaux de la faculté de pharmacie dont l'activité de recherche nécessite des laboratoires modernes et fonctionnels ;

Considérant que l'université Paris Diderot n'a pas demandé la dévolution des biens notamment compte tenu de la complexité du contexte marqué par un foncier appartenant à la ville de Paris et les bâtiments, propriété de l'État ;

Considérant que le représentant de l'université Paris Diderot est favorable à ce que les universités détiennent néanmoins la responsabilité des bâtiments ;

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

Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances du 28 novembre et du 27 février 2013, fait les observations suivantes sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Université Paris Diderot.

1. Le Conseil prend acte de la stratégie de l'université Paris Diderot, depuis la décision d'abandonner le campus de Jussieu jusqu'à son implantation sur le site de Paris Rive Gauche, en quittant le quartier latin pour s'installer dans un secteur en pleine mutation et créer un nouveau pôle universitaire à Paris.
2. Le Conseil note que, si l'université Paris Diderot a fourni un calcul précis de l'évolution des surfaces du parc immobilier, elle n'a indiqué ni les ratios d'occupation des surfaces tertiaires en fonction des effectifs, ni les coûts économiques d'occupation, ni le détail complet des dépenses d'investissement. Le Conseil demande à l'université de fournir ces informations.
3. Le Conseil observe que l'université doit encore mener à bien la restructuration des sites des UFR de médecine, en particulier le projet de fusion des UFR d'odontologie avec l'université de Paris Descartes, qui pourrait s'implanter sur le site de PRG et renforcer l'activité scientifique de ce site. Pour les autres sites hospitaliers, il faudra clarifier les statuts juridiques des établissements, dresser des diagnostics pour produire un programme pluriannuel d'investissement et de travaux en précisant le calendrier et le financement. Le Conseil demande à être tenu informé de l'avancée de ce dossier qui traite des orientations de la recherche médicale universitaire en lien avec la politique immobilière de l'AP-HP.
4. Le Conseil prend note de la conclusion du rapport PEYLET sur la mission nationale d'évaluation de l'opération Campus d'octobre 2012 qui a constaté l'intérêt de la formule du PPP pour la prise en compte dans la durée du gros entretien et de la maintenance dans le cadre d'un contrat convenablement négocié et dont l'exécution est

rigoureusement suivie par le pouvoir adjudicateur. Le Conseil est favorable à l'évolution de la loi MOP en ce sens de l'intégration de la maintenance lourde, comme du dialogue compétitif. Comprenant le souci d'efficacité qui a conduit le secteur universitaire à un recours important au PPP, le Conseil n'est pas pour autant favorable à ce que ce recours soit systématique. Sur ce point, le Conseil renvoie à son analyse du sujet développé dans le document « Cinquante propositions pour moderniser la politique immobilière de l'État ».

5. Le Conseil souligne que la question de la dévolution des biens domaniaux se pose différemment à Paris du fait de l'interaction entre collectivités publiques et de la fréquente propriété municipale du foncier. Il considère qu'il faut donc, a fortiori compte tenu de l'actuel gel des opérations de dévolution, adapter au contexte parisien des formules donnant aux universités la responsabilité des bâtiments après mise à niveau des bâtiments sur dotation publique.
6. Le Conseil estime que dans ce contexte l'EPAURIF doit développer un rôle d'ensemblier qui se décline diversement auprès de chaque établissement compte tenu de ses propres compétences immobilières mais garantisse la cohérence et l'efficacité globale, en parallèle du renforcement des normes et ratios sous l'autorité du ministère de tutelle.
7. Le Conseil note que l'université évoque les opérations relatives à l'IUT sur la ZAC de Pajol, la création de l'école polytechnique à Ivry sur Seine et l'institut universitaire d'hématologie dans l'enceinte de l'hôpital Saint-Louis sans que le financement de ces opérations soit assuré. Le Conseil demande que l'université fournisse un plan de financement et un échéancier précis de ces dossiers.
8. Plus généralement lors des auditions des universités, le Conseil a observé que les universités portent des projets non financés en totalité, en dehors de toute préoccupation d'équilibre budgétaire de prise en compte du contexte budgétaire contraint malgré l'effort consenti en faveur de l'immobilier universitaire. Le Conseil rappelle que le président de l'université a une responsabilité financière en tant qu'ordonnateur des recettes et dépense ; les universités, dans le cadre des responsabilités et des compétences élargies (RCE) doivent se doter d'instrument d'audit interne et de pilotage financier et patrimonial et leurs comptes font l'objet d'une certification annuelle par des commissaires aux comptes.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT