



AVIS

sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Université Paris Descartes

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 Descartes du 21 septembre 2011 ;

Vu l'avis favorable avec réserves du service France Domaine du 28 décembre 2011 ;

Vu l'avis favorable du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche du 2 décembre 2011 ;

Après avoir procédé à l'audition de MM François PAQUIS, directeur général des services et Raphaël GREFFE, directeur du patrimoine ;

Considérant que l'université Paris Descartes est un établissement pluridisciplinaire dans les domaines de la santé, des sciences et techniques, des sciences humaines et sociales, du droit, des sciences économiques et de gestion qui accueille 39 000 étudiants et 2 000 chercheurs ;

Considérant que l'université dispose d'un patrimoine bâti de 250 000m² SHON, dispersé sur neuf sites au centre et au sud ouest de Paris et trois sites dans les Hauts de Seine et que le patrimoine est cohérent aux plans pédagogique et scientifique avec une spécialisation par sites ;

Considérant que ce patrimoine se compose de 8% de bureaux, que le ratio de 12 m² par poste de travail serait respecté contrairement à que présente le dossier qui recense 12 % des surfaces dédiés à l'administration et un ratio de 15,5 m² SUN/effectif administratif ;

Considérant que ce patrimoine appartient pour 85 % à l'État (208 500m² SHON), pour 12 % (28 800 m² SHON) à la ville de Paris et pour 3% à l'Assistance Publique, Hôpitaux de Paris ;

Considérant qu'une partie de ce patrimoine est prestigieux, en particulier les bâtiments du siège et de la faculté de médecine situés rue de l'Ecole de médecine dans l'ancien couvent des Cordeliers ;

Considérant que ce patrimoine est vétuste et nécessite d'importants travaux, notamment les sites de la faculté de médecine (sites de Necker, Cochin et des Cordeliers), du centre des Saints-Pères, de la faculté de pharmacie, de l'institut de physiologie où les avis de la commission de sécurité sont défavorables ;

Considérant que ce patrimoine n'est pas aux normes d'accessibilité et, compte tenu de l'ancienneté des bâtiments et du cout des travaux nécessaires évalué à un montant de 17 M€, ne le sera pas en 2015 ;

Considérant que la stratégie de l'université Paris Descartes vise deux objectifs, un enjeu patrimonial et un enjeu de service rendu aux usagers publics ;

Considérant que l'enjeu patrimonial vise à remédier à la vétusté du patrimoine par la réalisation d'opérations d'investissement lourd et de rénovation assurée en maîtrise d'ouvrage par l'université, selon la Loi MOP, sans recourir à l'EPAURIF sauf pour le projet relatif à la réhabilitation de la faculté de pharmacie portée par le PRES « Sorbonne Paris Cité » et financé dans le cadre du plan campus et pour le dossier relatif à la réhabilitation du site de Necker à la demande du MESR ;

Considérant que les opérations de maintenance sont aussi assurées par l'université par le biais de la direction du patrimoine qui compte 70 personnes avec un responsable et des services techniques sur chaque site ; que la maintenance se professionnalise avec la

réalisation d'études, de diagnostics, d'audits techniques sur l'ensemble du parc, la rédaction d'un schéma directeur et la prise en compte de l'entretien préventif ;

Considérant que l'opération de rénovation de la faculté de médecine de Necker prévoit la remise à niveau complète des locaux de recherche, d'enseignement et de vie étudiante sur 22 000 m² Shon avec des travaux de désamiantage, de mise en sécurité et de réaménagement pour un montant de 55 M€, opération en cours avec le déménagement des équipes sur le site de Broussais (bâtiments Leriche et Halpern) loué par l'État à l'AP-HP ;

Considérant que l'opération du centre universitaire des Saints-Pères (CUSP) consiste en d'importants travaux de mise en sécurité pour un montant de 26 M€ financés par CPER et crédits du MESR ;

Considérant que le projet de réhabilitation de la faculté de pharmacie est en cours d'instruction, financé dans le cadre du plan campus sous une forme qui reste à déterminer (PPP ou autres dispositifs) ;

Considérant que d'autres opérations sont nécessaires mais n'ont pas encore trouvé leur financement comme la restructuration de la faculté de médecine de Cochin, de l'institut de physiologie à Boulogne-Billancourt et de la faculté de droit à Malakoff ;

Considérant que l'université Paris Descartes conduit des travaux de recherche de renommée mondiale avec des établissements comme la faculté de médecine de Necker et de Cochin qui offrent des locaux de recherche vétustes et hors normes de sécurité et qui doivent pouvoir intégrer les nouveaux enjeux de la recherche avec des équipements fonctionnels, des technologies modernes, des modes de confinement ;

Considérant que l'université Paris Descartes présente un déficit de services relatifs à la vie étudiante, en particulier en termes de restauration sur le site de la faculté de pharmacie ;

Considérant que l'université Paris Descartes n'a pas demandé la dévolution des biens compte tenu de la vétusté de son patrimoine, de l'adéquation de son patrimoine et de ses besoins (250 000 m² Shon pour 39 000 étudiants) et de l'impossibilité de cessions, tous les bâtiments étant jugés indispensables ;

Considérant que l'université Paris Descartes ne peut pas concentrer facilement ses implantations car la recherche médicale doit rester liée à l'hôpital, comme par exemple la tour des chercheurs spécialisés dans les maladies rares associée au site de l'hôpital Necker ;

Considérant que l'université Paris Descartes n'a pas une stratégie de regroupement par abandon des sites vétustes vers des installations plus fonctionnelles en banlieue mais défend une présence au centre de Paris dans l'esprit du plan campus qui prévoit des campus rénovés, lieux de vie intégrés dans les villes et attractifs pour les étudiants et les chercheurs ;

Considérant que l'université Paris Descartes a fait le choix politique de rester au centre de Paris, malgré les contraintes budgétaires et fonctionnelles par volonté du président de l'université et du président du PRES en lien avec la tutelle et la Ville de Paris favorables à la présence d'étudiants dans Paris ;

Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances du 28 novembre 2012 et du 27 février 2013, fait les observations suivantes sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Université Paris Descartes :

1. Le Conseil prend acte de la stratégie immobilière de l'université Paris Descartes fondée sur une implantation au centre de Paris et sur une politique de sites spécifiques en termes de recherche et d'enseignement.
2. Le Conseil observe que l'université Paris Descartes conduit une recherche de qualité dans le domaine du biomédical basée sur le lien entre l'université et l'hôpital, lien préservé dans le cadre des projets de rénovation de la faculté de Necker et de Cochin.
3. Tout en comprenant l'interaction souhaitable entre sites hospitaliers et recherche universitaire, le Conseil constate que la dispersion des sites représente un handicap pour développer davantage des pôles de recherche et de formation ambitieux aux moyens mutualisés
4. A cet égard le Conseil relève avec satisfaction le projet de fusion relative à la faculté de chirurgie dentaire à Montrouge avec celle de l'université de Paris 7 sur le site de Paris Rive Gauche.
5. Le Conseil note que le patrimoine immobilier actuel de l'université Paris Descartes satisfait les besoins de l'université. Il observe que l'université a affirmé lors de l'audition, que les ratios d'occupation des locaux tertiaires respecteraient la norme des 12 m²/par poste de travail et que le ratio de 15,5m²SUN/effectif administratif ne correspond pas à la méthode de calcul préconisée par France Domaine. Le Conseil souhaite disposer de l'analyse par sites des surfaces dédiées à l'administration et des ratios d'occupation.
6. Le Conseil constate que la rénovation et l'entretien sont cependant des chantiers lourds conduits en fonction des financements disponibles. Si l'opération du site de Necker est financée, les projets relatifs au site de Cochin ou de la faculté de droit seront réalisés sous réserve des financements à réunir. A l'exception de la présentation de deux scénarii à court, moyen et long terme des actions d'investissement à conduire dans les quinze ans à venir, le dossier ne présente aucun plan de financement de ces projets Le Conseil souhaite que l'université apporte des informations plus précises sur les capacités d'investissement de ces opérations.
7. Le Conseil, qui s'inquiète également des questions de sécurité et d'accessibilité, sans préjudice de la mise aux normes environnementales, demande à être tenu informé des développements correspondants et appelle à une stratégie de financement complète au vu des orientations retenues par le SPSI.
8. Le Conseil a entendu que l'université n'est pas intéressée par la dévolution des biens compte tenu de la vétusté du parc immobilier, de l'adéquation physique du patrimoine avec ses besoins, de l'absence de cessions potentielles. Il s'interroge cependant sur l'impossibilité de cessions alors qu'une réflexion pourrait être engagée sur l'optimisation de certains sites, notamment les sites de Montrouge, du 15^e arrondissement à Paris, qui présente des réserves foncières non utilisées.

9. Le Conseil relève que l'université n'a pas répondu à l'ensemble des réserves émises par France Domaine dans son avis. En particulier, l'université n'a pas évoqué le recensement des logements de fonction. La question de l'achat des bâtiments Leriche et Halpern, locaux tampons durant les travaux de Necker, aménagés pour 30 M€ aux nouvelles normes de laboratoires biomédicaux, n'a pas été abordée. Sur ces points, le Conseil demande à l'université de lui faire parvenir des éléments d'information.
10. 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