



## AVIS

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

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° 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 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 l'avis du Cie 2012-12 du 12 septembre 2012 relatif au projet de SPSI de l'université de Lorraine ;

Vu le courrier du Président de l'Université de Lorraine du 26 novembre 2012 en réponse aux observations formulées par le CIE dans son avis du 12 septembre 2012 ;

Vu le projet de schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'université de Lorraine du 19 novembre 2012 ;

Vu l'avis du service France Domaine du 21 février 2013 ;

Vu l'avis favorable avec réserves du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche du 22 janvier 2013 ;

Après avoir procédé à l'audition de MM Jean-Luc BLIN-LACROIX, vice-président de l'université de Lorraine, en charge de la politique immobilière, de Juan RODRIGUEZ, directeur du patrimoine immobilier, Alexandre PERY, sous-directeur des études et diagnostics et de Mme Pascale CHEVALIER, sous-directrice en gestion locative et données patrimoniales, en présence de Mme Morgane LATHUILLÉ, représentante de France Domaine ;

Considérant que l'université de Lorraine a été créée le 1er janvier 2012 sous la forme d'un grand établissement au sens de l'article 717-1 du code de l'éducation ;

Considérant que l'université de Lorraine est, selon le MESR, l'université possédant le plus grand foncier (495 hectares), le plus grand bâti (832 539 m<sup>2</sup> Shon) et présentant la plus grande dispersion physique (sur 262 bâtiments) et géographique (52 sites) ;

Considérant que le foncier est estimé à 374 M€ et le bâti à 528 M€ soit 902 M€ au total;

Considérant que le patrimoine bâti appartient à 90,4 % à l'État, 8,7 % aux collectivités locales, 0,7 % à l'université et 0,2 % en location dans le parc privé (environ 2000 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que l'état du patrimoine bâti, établi en fonction des cinq classes retenues par le MESR dans l'enquête immobilière annuelle allant de la classe A (bâtiment en très bon état) jusqu'à la classe E (bâtiment en très mauvais état), se répartit à 52 % en classe A, 32 % en classe B et 13 % en classe C, soit plus de 84 % du parc en état A et B ;

Considérant que l'université de Lorraine a reconnu avoir eu des difficultés à appliquer la classification retenue par le MESR et qu'elle souhaite pouvoir travailler avec le ministère à l'amélioration de ce référentiel pour pouvoir établir des comparaisons pertinentes entre universités ;

Considérant que, après la réalisation de diagnostics techniques, l'université juge l'état du bâti moyen au vu notamment des besoins importants de travaux de remise à niveau estimés pour le gros entretien renouvellement (GER) à 357 M€, à 54 M€ pour l'accessibilité et à 122 M€ pour l'amélioration énergétique soit un total de 533 M€ ;

Considérant que compte tenu de l'usage des bâtiments voué à 41 % à l'enseignement, à 20 % à la recherche, à 6 % à la documentation, l'université de Lorraine présente des taux d'occupation des salles banalisées à 52 % et des amphithéâtres à 68 %, inférieurs aux moyennes nationales, ces résultats étant essentiellement dus à la dispersion des locaux et à un excédent de surfaces estimé à 50 000 m<sup>2</sup> SHON par l'université ;

Considérant que l'université de Lorraine a organisé la fonction immobilière au sein d'une direction du patrimoine immobilier comptant 30 ETP répartis pour 9,5 ETP dans la sous-direction de maîtrise d'ouvrage, pour 5,5 ETP dans la sous-direction des études et diagnostics, pour 9 ETP dans la sous-direction de la gestion immobilière et de 6 ETP dans une cellule dédiée au projet du plan Campus ; qu'elle doit encore restructurer les services techniques présents sur l'ensemble des sites et qui comptent 130 personnes ;

Considérant que la stratégie immobilière de l'université basée sur deux enjeux (offrir de bonnes conditions d'accueil et de travail et réduire les charges financières de l'établissement) vise deux objectifs : l'adéquation du parc immobilier aux besoins, l'amélioration de la performance énergétique et environnementale ;

Considérant que pour estimer son besoin en surface, l'université a confronté l'occupation actuelle des locaux aux besoins en 2025 sur la base d'une projection des effectifs et en prenant en compte l'augmentation de l'attractivité de l'université, qu'elle a retenu une augmentation de 7000 étudiants alors que selon une étude de l'INSEE de 2011 le nombre d'étudiants pourrait diminuer de 1100 à horizon 2025 ; que l'étude conclut à un besoin théorique de 698 000 m<sup>2</sup> SHON sur la base d'un ratio SHON/surface utile de 1,2 à 1,5 selon l'usage relevé à 1,85 pour un parc ancien et dispersé ;

Considérant que l'université, compte tenu de son parc ancien, dispersé et des réhabilitations nécessaires, a appliqué un « coefficient de foisonnement » de 8%, ce qui conduit l'université à chiffrer ses besoins non plus à 698 000 m<sup>2</sup> mais à 754 000 m<sup>2</sup>, estimation plus réaliste selon elle ;

Considérant que l'adéquation du parc immobilier aux besoins se traduit dans le cadre du contrat de site que l'université doit signer prochainement avec le MESR, par une structuration en pôles d'enseignement importants, présentés dans le dossier Plan campus, par la réduction des surfaces excédentaires et la réduction des charges financières ;

Considérant que l'université de Lorraine a mis en place différents outils comme un schéma d'orientation immobilier et d'aménagement rédigé en 2011 et révisé en 2014, un SPSI 2013-

2017 ; qu'elle prévoit la rédaction d'un schéma directeur immobilier en 2014 autour de deux campus, le campus du Saulcy à Metz et le campus des aiguillettes à Nancy ;

Considérant que la stratégie immobilière prend en compte les opérations déjà lancées notamment les dix opérations financées dans le cadre du CPER 2007-2013 dont deux opérations se poursuivent et concernent 28 404 m<sup>2</sup> SHON livrés en 2014 et 13 000 m<sup>2</sup> SHON livrés en 2015 ;

Considérant que l'opération inscrite dans le cadre du plan campus fait aussi partie des opérations en cours, prévoit 29 000 m<sup>2</sup> SHON de constructions neuves et 29 000 m<sup>2</sup> de réhabilitations, opération Campus qui après le rapport PEYLET serait validée à court terme avec une partie réalisée en PPP et une autre réalisée en loi MOP ;

Considérant que selon l'université de Lorraine, le parc bâti s'étendait, en juin 2012, sur 832 539 m<sup>2</sup> SHON, répartis en 802 799 m<sup>2</sup> utilisés par l'université (dont 27 448 m<sup>2</sup> non affectés) et 29 740 m<sup>2</sup> occupés par des tiers ;

Considérant que, selon l'université, le parc immobilier évoluera entre 2012 et 2020 de la façon résumée dans le tableau ci-contre :

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2019	Total
surfaces construites	17 877	800	300	28 404	25 900	7 082	14 446	+ 94 809
surfaces cédées	0	4 914	0	21 131	755	0	58 142	- 84 942
surfaces valorisées	0	5 405	10 104	16 450	13 880	6 580	7 437	- 59 856
bilan annuel	17 877	-9 519	-9 804	-9 177	11 265	502	-51 133	-49 989
bilan en cumulé	17 877	8 358	-1 446	-10 623	642	1 144	-49 989	-49 989

Considérant qu'entre 2012 et 2020 les surfaces utilisées par l'université passeraient de 802 799 m<sup>2</sup> SHON moins les surfaces valorisées à ce jour et les valorisations à venir soit un total de 89 596 m<sup>2</sup>, à 752 810 m<sup>2</sup> soit une diminution de 6,23 % en 7 ans, correspondant aux 49 989 m<sup>2</sup> SHON de surfaces jugées excédentaires par l'université ; que le parc bâti total de 832 539 m<sup>2</sup> SHON passerait en ajoutant les réceptions de constructions neuves (+ 94 809 m<sup>2</sup>) et en retranchant les cessions (-84 942) à 842 406 m<sup>2</sup> soit une augmentation de 1,19 % ; que les valorisations s'élèveraient de 29 740 m<sup>2</sup> SHON à 89 596 m<sup>2</sup> SHON m<sup>2</sup> ;

	Parc utilisé	Valorisations	Parc total
2012	802 799	29 740	<b>832 539</b>
constructions (+)	94 809		94 809
cessions (-)	84 942		84 942
	812 666		842 406
Valorisations		59 856	
2020	<b>752 810</b>	89 596	842 406
Evolution 2020/2012	-6,23%	201,26%	1,19%

Considérant que l'excédent estimé à 50 000 m<sup>2</sup> SHON correspond à un excédent de surfaces utilisées en excluant les surfaces valorisées et occupées par des tiers ;

Considérant que la réduction prévisionnelle de cet excédent de surfaces utilisées s'accompagnera d'une augmentation des surfaces construites et des surfaces valorisées ;

Considérant que le foncier couvre 498 hectares dont 297 hectares de terrains exploités dans le cadre d'une ferme expérimentale, 40 hectares de jardins botaniques, 10 hectares de parkings et espaces sportifs et 35 hectares de réserves foncières cessibles ; le reste n'étant pas cessible car enclavé dans des parcelles bâties ;

Considérant que l'université de Lorraine va mettre en œuvre des actions complémentaires comme la rédaction d'un plan pluriannuel d'investissement à 4 ans, conduira une réflexion en vue de la dévolution et un plan d'action en 2014 visant à accélérer les cessions et les valorisations ;

Considérant que l'université rend compte de l'avancement de ces actions auprès du MESR dans le cadre du contrat de site par le biais d'indicateurs annuels relatifs aux cessions et aux valorisations et auprès de France Domaine dans le cadre d'un suivi du SPSI portant notamment sur le nombre de sites et de surfaces occupées en bureaux et autres, les effectifs, le ratio d'occupation et un suivi des économies et des recettes (dont produits de cession) immobilières réalisées ;


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

Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances du 11 mars et du 24 avril 2013, fait les observations suivantes sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Université de Lorraine :

1. Le Conseil prend acte des réponses apportées par l'université de Lorraine aux questions évoquées lors de la première audition et dans l'avis 2012-12 du 12 septembre 2012 du CIE. Les précisions portent notamment sur la connaissance complète du patrimoine immobilier et de son état ; sur l'organisation de la fonction immobilière et la mise en place d'outils de gestion immobilière comme les diagnostics techniques, sur le système d'information du patrimoine, le carnet de santé des bâtiments et un suivi des fluides.
2. Le Conseil approuve la stratégie à long terme tendant à rationaliser l'occupation par adéquation du parc immobilier aux besoins, à réduire les charges financières de l'établissement, assurer l'entretien lourd et préventif dans le cadre de la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement. Cependant le Conseil relève que certaines approches retenues par l'université sont discutables comme en termes d'évolution des effectifs et d'estimation des besoins, ces derniers variant entre besoins théoriques de 698 000 m<sup>2</sup> et besoins recadrés du fait de diverses contraintes à 754 000 m<sup>2</sup>. Pour fiabiliser ces éléments, une étude par un prestataire indépendant est d'autant plus indispensable que l'objectif de réduction de surfaces fixé à 50 000 m<sup>2</sup> est en deçà de l'excédent ( 78 739 m<sup>2</sup> ) constaté entre les surfaces disponibles et les besoins théoriques même recadrés à la hausse.

3. Le Conseil constate qu'entre 2012 et 2020 si le parc immobilier utilisé par l'université de Lorraine est appelé à diminuer de 6 % il n'en demeure pas moins que le parc immobilier total tenant compte des surfaces valorisées augmente de 2%. Ainsi la diminution des surfaces utilisées s'accompagne d'une augmentation des surfaces valorisées qui ne correspondent pas à un besoin direct de l'université et dont le rendement est aléatoire. La prévision des surfaces à construire, comme les perspectives de cessions, devraient être réexaminées au vu de ces éléments.
4. Le Conseil relève que l'université entend résorber l'excédent de surfaces minimal de 50 000 m<sup>2</sup> en 7 ans en partie par des cessions qui auront lieu majoritairement en 2019 à la réception des constructions neuves de l'opération campus. Le Conseil s'interroge sur les conditions dans lesquelles le marché immobilier local absorbera un si grand nombre de ventes et demande que le calendrier des ventes soit optimisé et si possible avancé pour éviter la saturation du marché et la baisse des prix.
5. Le Conseil observe que les cycles d'augmentation et de diminution des superficies sont déconnectés, les premières intervenant nettement plus tôt que les secondes. Le Conseil souligne l'importance de concrétiser le plus rapidement possible les diminutions de superficies pour éviter de constater, en fin de période, le paradoxe d'un accroissement net conséquent des surfaces occupées.
6. Par ailleurs, le Conseil observe que l'université disposera de plus de 89 596 m<sup>2</sup> de surfaces inutilisées à valoriser auprès de tiers qui assument les charges du propriétaire. Le Conseil relève que, à ce stade, ces valorisations se feraient essentiellement à destination de services publics comme le rectorat, des établissements d'enseignement, des sociétés d'économie mixte. Le Conseil considère que la gestion de l'actif immobilier par ce type de valorisation n'est pas toujours très performante. La cession pure et simple des locaux devenus inutiles, à leur juste valeur, permettrait quand elle est possible d'améliorer plus rapidement la situation financière de l'université et d'adapter le campus aux seules surfaces utiles. Lorsque les surfaces excédentaires ne peuvent être cédées, la recherche de formules de valorisation doit être approfondie et dynamisée.
7. Le Conseil souligne que l'université présente des besoins de 533 M€ de travaux d'entretien et de mise en sécurité alors que son budget d'entretien et d'exploitation est de l'ordre de 41 M€ par an. Comme le relève le MESR, l'université éprouve déjà des difficultés à assumer les dépenses immobilières actuelles et elle ne peut trouver un équilibre qu'en réduisant fortement ces dépenses et donc ses surfaces. Le plan de réduction des surfaces retenu par l'université est insuffisant pour dégager les marges de manœuvre indispensables. Là encore seules des cessions supplémentaires, qui devraient concerner également les réserves foncières, permettraient de réduire les charges immobilières.
8. Plus généralement le Conseil alerte l'université sur les dangers d'une stratégie qui tendrait à asseoir des dépenses sur des recettes dont le calendrier et le montant resteraient très incertains. Le Conseil demande à être informé des évolutions constatées et à être rendu destinataire des éléments communiqués tant aux tutelles qu'à France Domaine dans le cadre d'une évaluation de ce SPSI, comme de ceux des autres universités.

**Pour le Conseil,  
son Président**



**Jean-Louis DUMONT**