



## AVIS DE SUITE

### sur la stratégie immobilière de l'université de Poitiers.

L'université de Poitiers est la deuxième université à avoir bénéficié en 2011 du transfert gratuit en pleine propriété des biens immobiliers de l'État (soit plus de 318 000 m<sup>2</sup> SHON) et d'une dotation annuelle de dévolution de 10,8 M€. La dévolution a permis l'autonomie patrimoniale, l'accélération de la mise en sécurité et de l'accessibilité des bâtiments. La rationalisation des occupations et la valorisation du patrimoine restent à réaliser pour atteindre l'objectif d'occupation de 292 000 m<sup>2</sup> SHON en 2017.

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 ;

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 l'article 61 de la Loi n°2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011 portant que la contribution au désendettement ne s'applique pas aux produits de cession des biens affectés ou mis à disposition d'établissements publics à caractère scientifique, culturel et professionnel (...) ayant bénéficié de la dévolution de leur patrimoine ;

Vu la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;

Vu le décret n°2016-1234 du 19 septembre 2016 modifiant le décret n° 2008-310 du 3 avril 2008 relatif à la direction générale des finances publiques et portant création d'une direction de l'immobilier de l'État ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 19 septembre 2016 relative au renouvellement des schémas pluriannuels de stratégie immobilière des opérateurs de l'État ;

Vu la circulaire de la ministre de l'enseignement supérieur et de la recherche et du ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État du 15 avril 2011 relative au transfert de propriété au profit des établissements publics à caractère scientifique, culturel et professionnel des biens immobiliers appartenant à l'État ;

Vu l'avis du CIE n° 2012-03 du 14 mars 2012 sur la stratégie immobilière de l'université de Poitiers et l'avis n° 2013-05 du 27 février 2013 sur la politique immobilière des universités ;

Vu la note du SÉESR sur l'université de Poitiers et son patrimoine immobilier d'avril 2016 ;

Vu la note sur la stratégie conduite, l'évolution du patrimoine, la gestion et les résultats de la dévolution et les éléments complémentaires fournis par l'université de Poitiers ;

Après avoir entendu lors de sa séance du 8 juin 2016 M. Laurent-Emmanuel BRIZZI, vice-président en charge du patrimoine et du développement durable, accompagné de M. Lionel VINOUR, directeur de la logistique et du patrimoine immobilier, en présence de M. Guillaume DECROIX, sous-directeur de l'immobilier, accompagné de Mme Marie-Claude DEROUET, adjoint du chef du département du pilotage immobilier à la direction générale de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle (DGESIP) au secrétariat d'État en charge de l'enseignement supérieur et de la recherche (SÉESR) ; et en présence de M. Didier PETITJEAN du service France Domaine.

#### **Sur l'opérateur et son patrimoine immobilier:**

Considérant que l'université de Poitiers est une université pluridisciplinaire qui accueille 23 000 étudiants ;

Considérant que l'université de Poitiers est la deuxième université à avoir bénéficié du transfert en pleine propriété des biens immobiliers de l'État par convention de dévolution du 2 septembre 2011 et d'une dotation annuelle de dévolution de 10,8 M€ ;

Considérant que l'université de Poitiers a été retenue pour la dévolution, notamment parce que, présentant un excédent de surface, elle s'était engagée à diminuer ses surfaces de 80 000 m<sup>2</sup> d'ici 2020 ;

Considérant que le contrat d'établissement 2012-2017 et le SPSI fixent un objectif de 292 000 m<sup>2</sup> de surfaces utilisées par l'université en 2017 contre 372 000 m<sup>2</sup> en 2010, que cette diminution de surface doit s'obtenir par des destructions, restitutions, ventes ou valorisations à des tiers ;

Considérant que l'université de Poitiers dispose en 2015, selon l'enquête des surfaces du SÉESR, de 361 723 m<sup>2</sup> SHON dont 95 % détenus en propriété ;

Considérant que les 361 723 m<sup>2</sup> SHON se répartissent en 318 648 m<sup>2</sup> SHON reçus en dévolution (soit 88 %), 15 090 m<sup>2</sup> de biens propres (soit 4 %), 11 543 m<sup>2</sup> SHON de biens mis à disposition avec transfert de charges (soit 3 %) et 16 442 m<sup>2</sup> de biens mis à disposition sans transfert de charges ;

Considérant que les surfaces occupées se répartissent en 43 % de surfaces d'enseignement, 20 % de locaux de recherche, 13 % de locaux administratifs, 11 % de locaux techniques, 7 % de locaux de documentation, 3 % de locaux dédiés à la vie sociale et culturelle et 3 % occupés par des tiers ;

Considérant que les surfaces sont localisées à 85 % à Poitiers (centre-ville et Futuroscope), à 9 % à Angoulême, à 4 % à Niort et à 2 % à Châtelleraut ;

Considérant qu'entre 2011 et 2015, les surfaces totales sont passées de 354 320 m<sup>2</sup> SHON à 361 723 m<sup>2</sup> SHON, soit 2 % d'augmentation (+ 7 403 m<sup>2</sup> SHON) ; que cette évolution s'explique par la politique suivie avec des constructions avant restitutions ; que d'importantes restitutions sont prévues en 2016 et qu'un bilan plus significatif sera dressé à cette date ;

Considérant que sur les 361 723 m<sup>2</sup> SHON, 11 458 m<sup>2</sup> sont occupés par des tiers (3 %), 16 442 m<sup>2</sup> sont mis à disposition sans transfert de charges (5 %), 321 902 m<sup>2</sup> sont occupés par l'université et 11 921 m<sup>2</sup> SHON sont désaffectées (3%) ;

Considérant que l'université chiffre la diminution des surfaces utilisées entre 2011 et 2015 à 58 098 m<sup>2</sup>, obtenus par la prise en compte des destructions (- 5 278 m<sup>2</sup>), des restitutions (- 19 643 m<sup>2</sup>), des cessions (-1 458 m<sup>2</sup>), des occupations par des tiers (-11 458 m<sup>2</sup>), des surfaces désaffectées (-11 921 m<sup>2</sup>), des surfaces mises à disposition sans transfert de charge (16 442 m<sup>2</sup>), des constructions et des achats (+8 102 m<sup>2</sup>), l'objectif cible fixé dans le SPSI étant de 53 205 m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'état du bâti est meilleur que celui de la moyenne nationale puisque 89 % des bâtiments sont classés en bon ou très bon état (catégories A et B) et 11 % en état moyen (catégorie C) ; qu'aucun bâtiment n'est sous avis défavorable des commissions de sécurité ; que l'état du bâti a progressé pour atteindre un équilibre : 11 bâtiments vétustes ou sans usage soit 5 418 m<sup>2</sup> SHON ont été détruits ; 7 155 m<sup>2</sup> SHON ont été construits et 22 732 m<sup>2</sup> SHON ont été réhabilités ; que 6,9 M€ ont été attribués depuis 2009 pour des travaux de sécurité ;

Considérant que l'université utilise depuis 2012 un logiciel de gestion centralisée des salles (ADE Campus) ; que le taux d'occupation global est de 46 % soit un taux très inférieur au taux moyen national (de 72 % en 2015), en légère amélioration par rapport à 2011 (41 %) ; que ce taux d'occupation est plus fiable que la plupart des résultats issus de déclarations des universités ; que le taux d'occupation des amphithéâtres est passé de 47 % en 2012 à 53 % en 2015 et celui des salles de TP de 40 % à 43 % ; que le taux d'occupation s'améliore plus rapidement pour les amphithéâtres que pour les salles de travaux pratiques ; qu'une amélioration est attendue à 5 ans par l'extension du dispositif et par la combinaison de la diminution des surfaces et de l'augmentation des effectifs ;

Considérant que plus de 80 %, des locaux sont aux normes d'accessibilité, grâce à des travaux financés par des crédits du plan de relance ; que des travaux sont programmés dans le cadre de l'Ad'AP pour un montant de 8,7 M€ entre 2015 et 2023 ;

Considérant que l'établissement a souscrit un contrat d'assurances couvrant un périmètre de 361 723 m<sup>2</sup> pour un montant de 0,243 M€;

Considérant que le parc immobilier est évalué au 31 décembre 2010 à 247 M€ pour le bâti et à 35 M€ pour le foncier ;

### **Sur la stratégie immobilière :**

Considérant que la stratégie immobilière est au service de la stratégie de formation et de recherche de l'université de Poitiers ;

Considérant que le conseil d'administration vote la stratégie immobilière et les évolutions du programme pluriannuel immobilier (PPI) deux fois par an ;

Considérant que la stratégie immobilière est portée par la vice-présidence en charge du patrimoine depuis 2009 et qu'une direction de la logistique et du patrimoine est chargée du pilotage de l'ensemble de la fonction immobilière de l'établissement;

Considérant que la conduite de la stratégie immobilière impose de faire des choix ; que la dévolution en donne les moyens et permet de donner corps aux différents objectifs de la politique de l'établissement ; que le patrimoine, outil de cette stratégie, est utilisé comme un élément de visibilité et d'attractivité de l'université ;

Considérant que la stratégie immobilière de l'université vise la rationalisation des occupations et la réduction des surfaces ; l'amélioration de l'état du bâti, le maintien de la sécurité et la mise aux normes accessibilité des bâtiments ; la maîtrise des enjeux de la transition énergétique; la valorisation du patrimoine ;

Considérant s'agissant de la rationalisation des locaux et de l'évolution des surfaces :

Que l'objectif de patrimoine utilisé par l'université est de 292 000 m<sup>2</sup> en 2017 ; qu'il conviendra de reconsidérer cet objectif au regard de l'évolution sensible des effectifs (+ 3 000 étudiants en 4 ans) ;

Que le choix politique de rester implanté sur les territoires (Poitiers, Angoulême, Niort et Châtelleraut) rend plus délicate la rationalisation des implantations ; que le projet de création d'un site unique à Niort est en bonne voie, que la situation du site d'Angoulême est plus complexe ;

Que la diminution des surfaces doit être obtenue par destructions, restitutions, ventes ou valorisations ; qu'aujourd'hui les surfaces des opérations de rénovation en cours, conduites selon le principe des opérations tiroir, sont immobilisées et comptabilisées dans le bilan de l'université et pénalisent le résultat d'ensemble ;

Que les locaux, propriété des collectivités territoriales, seront restitués (par exemple 7 200 m<sup>2</sup> à Angoulême), sans qu'aucun délai n'ait été communiqué au Conseil ;

Que les projets immobiliers visent à ne pas créer d'excédent de surfaces, en prenant en compte la valeur médiane des besoins et non plus les pics d'activité ;

Que l'université renforce et mutualise les plates-formes de recherche en assurant la modernisation des outils, l'adaptabilité et la flexibilité des locaux, que la politique de mutualisation des équipements se traduit par exemple par la mise en place d'une animalerie auprès du pôle biologie-Santé, unique sur le territoire et commune à l'université, le CHU, le CNRS et l'INSERM ; d'une plateforme expérimentale des sciences pour l'ingénieur sur le site du Futuroscope commune à l'université, l'ENSMA et au CNRS et d'un pôle chimie commun à l'université et au CNRS ;

Que l'université soutient les innovations pédagogiques en offrant de nouveaux espaces modulables et fortement connectés, que les locaux sont aménagés en tenant compte des

NTIC avec de nombreuses initiatives comme le plan numérique, une nouvelle plateforme de recherche « Prométhée » affectée au secteur aéronautique et spatial ;

Que l'excédent de surface résulte en partie de l'importance excessive des locaux des anciens instituts de formation des maîtres (IUFM), que les universités prennent des initiatives pour occuper plus régulièrement leurs locaux (accueil d'universités d'été par exemple) ;

Considérant que la hausse du nombre des étudiants doit conduire l'université à développer une stratégie maîtrisée ;

Considérant, s'agissant des principales opérations d'investissement financées dans le cadre du CPER 2007-2013 :

Que les opérations livrées concernent la restructuration de l'UFR Sciences humaines dans le centre-ville de Poitiers pour un coût total de 11,2 M€ dont 4,9 M€ financés par l'État, livrée en juillet 2011 ; la construction de l'institut Confucius sur le campus de Poitiers pour un coût de 1 M€ dont 0,2 M€ à la charge de l'État, livré en 2009 ; la construction d'un complexe sportif sur le campus, pour un coût de 4,233 M€ dont 2,673 M€ à la charge de l'État, livré en 2014 ; la restructuration à Poitiers du forum de la faculté de droit et sciences économiques pour un coût de 3 M€ dont 1,2 M€ à la charge de l'État ;

Que par ailleurs, dans le cadre du CPER 2007-2013 le pôle musique et danse a été réalisé en centre ville de Poitiers pour 5 M€ dont 2 M€ à la charge de l'État tandis que la création du pôle économie gestion également en centre ville de Poitiers a été pour l'essentiel reportée au CPER 2015-2020 pour 8 M€ ;

Que les opérations en cours concernent la restructuration du pôle recherche/plateforme chimie et transports pour un coût de 6,5 M€ dont 0,6 M€ à la charge de l'État ;

Que des opérations prévues concernent la « maison des savoirs » qui a pour objectif d'adapter les bibliothèques universitaires aux nouveaux usages pour un coût de 15,3 M€, l'extension des locaux du pôle universitaire de Niort pour un coût de 0,8 M€ qui pourrait être financée par la dotation de dévolution ;

Considérant que dans le cadre du CPER 2015-2020, la dotation de dévolution de 10,8 M€ par an attribuée par l'État, permet d'assurer le gros entretien renouvellement (GER) et représente la participation de l'État au titre des investissements CPER ; que le coût des opérations pour l'université de Poitiers dans le CPER 2015-2020 est de 47 M€ dont 8,4 M€ au titre de la région ;

Considérant, s'agissant de la transition énergétique, que la création d'un circuit de chaleur urbain et d'une chaufferie biomasse permet d'atteindre les objectifs de réduction de gaz à effet de serre dès 2016 ; que la création de la chaufferie biomasse a réduit de moitié la facture énergétique de l'établissement ;

Considérant s'agissant de la valorisation du patrimoine,

Qu'elle concerne l'excédent de surfaces qui est loué à des tiers et l'objectif est de faire passer les recettes actuelles de 0,3 M€ à 0,8 M€ dans les années à venir ;

Que les cessions n'apparaissent pas comme la solution la plus adaptée à la situation, que l'université poursuit néanmoins dans cette voie malgré un marché immobilier local atone ;

Que du foncier et des immeubles sont conservés par l'université pour répondre à des besoins futurs dont notamment la croissance des effectifs ;

Que des lieux de travail partagé ont été créés au sein du campus, en lien avec les acteurs économiques,

Que des projets renforcent le lien entre l'université et les citoyens comme par exemple l'ouverture d'un lieu de santé du sport ;

Considérant, s'agissant de l'organisation de la fonction immobilière et des moyens financiers :

Que la fonction de vice-président en charge du « patrimoine et du développement durable » a été créée en 2012, (jusqu'alors, l'immobilier était rattaché au vice-président en charge des finances) ;

Que le vice-président « patrimoine et du développement durable » assure la cohérence entre la stratégie de l'établissement et la stratégie immobilière ;

Que la direction de la logistique et du patrimoine immobilier (DLPI) est chargée du pilotage de la fonction immobilière, assure la responsabilité de la réalisation des opérations et à la charge de la préparation du PPI ;

Que la DLPI est composée de sept services et compte 64 agents ;

Que la DLPI dispose d'un service financier et d'une cellule des travaux et depuis 2016 d'un service facturier et d'un centre de services partagés ; que le service financier assure le suivi du budget de l'immobilier qui comprend deux unités budgétaires : un service à comptabilité distincte (SACD) et un service du budget principal ;

Que le SACD Patrimoine couvre le périmètre du PPI avec les crédits de GER et de maintenance, d'exploitation (contrats, vérification techniques réglementaires et mise aux normes) et d'entretien courant ;

Que le budget principal suit les crédits de viabilité (chauffage, fluides et énergie), des activités spécifiques (téléphonie, déchets, ménage, courrier et parc automobile), d'hygiène et sécurité (formation, équipement ; documentation et missions hygiène et sécurité) ; que les fluides relèvent du budget général ce qui permet de consacrer les marges réalisées par les économies d'énergie à l'enseignement et la recherche ;

Que, pour l'université de Poitiers, le programme pluriannuel immobilier (PPI) est un document budgétaire élaboré en 2011 au moment de la signature de la convention de dévolution des biens ; qu'il est actualisé deux fois par an et voté par le Conseil d'administration ; qu'il est la traduction opérationnelle de la stratégie immobilière de l'université ;

Que le PPI comporte trois parties, un programme pluriannuel de gros entretien à 5 ans, un programme pluriannuel d'investissement à 10 ans (en recettes et dépenses) et un programme pluriannuel immobilier à 25 ans ; qu'il fait apparaître la capacité d'autofinancement (à hauteur de 10 M€ par an) et le fonds de roulement ;

Que le PPI comprend une partie recettes, en fonctionnement (contribution du budget principal et dotation de dévolution, ressources propres) et en investissement (dotations CPER, des

collectivités territoriales, ADEME et FEDER) et une partie dépenses en fonctionnement (contribution de masse salariale, charges d'exploitation courante, gros entretien-maintenance) et en investissement (gros travaux et GER) ;

Que les recettes inscrites au PPI comprennent en fonctionnement la dotation de dévolution (10,8 M€), des ressources propres à hauteur de 0,5 M€ (0,54 M€ en 2013, 1,3 M€ en 2014 avec un produit de cession et 0,58 M€ en 2015) et une contribution du budget principal de 3,15 M€ et en investissement, les dotations CPER (8,4 M€ par la région, 1,5 M€ par le département), de l'ADEME (1,32 M€) et de divers organismes de recherche;

Que les dépenses de fonctionnement se sont élevées en 2015 à 6,2 M€ pour les charges d'exploitation courante et à 1,6 M€ de charges de gros entretien-maintenance (soit un coût global de 5,2 € du m<sup>2</sup>) ;

Que les dépenses d'investissement (travaux et GER) sont supérieures au montant de la dotation de dévolution et se sont élevées à 12 M€ en 2013, 13 M€ en 2014 et 18 M€ en 2015 et sont estimées à 15,5 M€ en 2016 ;

Que l'université limite le recours à des prestations externes même si 22 % des surfaces sont entretenues par un prestataire externe ; l'entretien courant est assuré par des techniciens en interne qui répondent aux sollicitations des usagers par le biais d'un outil en ligne (e-services)

Que des outils de suivi permettent de sécuriser la programmation et les moyens financiers qui sont utilisés à l'usage prévu et inscrits dans une comptabilité distincte;

Que les outils de gestion mis en place sont un SPSI à 5 ans ; un schéma directeur immobilier et d'aménagement, un programme pluriannuel immobilier à 25 ans, intégré dans la convention de dévolution, un schéma directeur de mise en sécurité à 10 ans, un schéma directeur de développement durable, énergie et eau en cours de réalisation, un tableau de bord sur les coûts d'exploitation (qui suit précisément les seuls coûts de la fonction immobilière et les fluides) ;

Que les outils informatiques mis en place sont un logiciel de gestion du patrimoine immobilier (depuis septembre 2013), un logiciel de gestion technique centralisée des bâtiments (depuis 1991) et de la chaufferie biomasse (2015), un logiciel de gestion des salles (depuis 2010) et un logiciel de reporting des consommations d'eau et d'énergie (depuis 2015) ;

Que l'université a déployé un contrôle d'accès centralisé des bâtiments ;

Considérant, sur le bilan de la dévolution réalisé en juillet 2013 :

Que l'université s'est saisie de son autonomie patrimoniale ; que la maîtrise de la fonction immobilière a été constante et fait l'objet systématiquement de séminaires de formation de plusieurs jours à l'attention des nouveaux élus ;

Que l'université a lancé de nombreuses opérations portant sur la rénovation de son patrimoine, grâce notamment à la dotation de dévolution de 10,8 M€ annuels, qui permet une programmation immobilière ambitieuse ;

Que la dotation de dévolution est consommée, qu'elle impose la maîtrise du calendrier de mise en œuvre de la stratégie ;

Que l'université devrait poursuivre son effort de rationalisation des surfaces qui est un axe fort de sa stratégie immobilière, avec un objectif de 292 000 m<sup>2</sup> en 2017 contre 372 000 m<sup>2</sup> en 2010 ;

Que fin 2013, l'université de Poitiers n'avait pas pu vendre les biens qu'elle souhaitait céder du fait de retard dans la signature des actes notariés ;

Que la maîtrise de la propriété du patrimoine a renforcé la position de l'université en tant qu'acteur local auprès des collectivités territoriales ;

Considérant que des travaux sont conduits par le SÉESR et la direction de l'immobilier de l'État sur la mise en place d'un référentiel technique partagé entre tous les établissements qui devrait permettre de doter d'outils de pilotage et de parangonnage les acteurs de la politique immobilière universitaire ;

Les représentants de l'université de Poitiers, du Secrétariat d'État en charge de l'enseignement supérieur et de la recherche et la direction de l'immobilier de l'État ayant été entendus en leurs explications ;

Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances du 8 juin et du 12 octobre 2016, fait les observations suivantes, en référence notamment à celles formulées dans son avis n° 2012-03 du 14 mars 2012 :

#### **Sur la première remarque relative à la préparation à la dévolution,**

1. Comme lors de l'audition de mars 2012, le Conseil note la professionnalisation de l'université sur l'immobilier avec la définition et la mise en œuvre d'une stratégie pluriannuelle, l'organisation et la maîtrise de la fonction immobilière, la mise en place d'outils de gestion. Il relève plus particulièrement que l'université exerce pleinement son autonomie patrimoniale en appliquant la stratégie définie dès 2011 et en programmant des opérations immobilières grâce notamment à la dotation de dévolution.

#### **Sur les remarques 2, 3 et 4 relatives à la stratégie de l'université,**

2. Le Conseil remarque que cette stratégie pluriannuelle poursuivie depuis cinq ans présente des résultats variables selon les objectifs.

Sur la rationalisation des occupations et l'évolution des surfaces, le Conseil est surpris et s'inquiète du changement stratégique de l'université qui envisage de reconsidérer son objectif de diminution des surfaces utilisées au vu de l'évolution des effectifs. Dans un contexte de fort excédent de surface, le Conseil dénonce cette position alors que la surcapacité actuelle du parc laisse des marges suffisantes pour absorber les hausses d'effectifs, d'autant que le taux d'occupation qui s'améliore n'est prévu qu'à 55 % en 2020.

Sur la connaissance du taux d'occupation, le Conseil relève le sérieux de la démarche engagée par l'université avec l'usage d'un logiciel de gestion centralisée des salles et amphithéâtres. Il demande au SÉESR de préconiser l'utilisation d'un tel outil par l'ensemble des universités pour remplacer les données déclaratives par des données mesurées, fiables



et vérifiables. Le Conseil rappelle que le constat relatif à un taux d'occupation national à 72 % révélait déjà une surcapacité en surfaces supérieure à un tiers et devrait conduire la direction de l'immobilier de l'État, le SÉESR et les établissements à un travail de rationalisation des surfaces affectées à l'enseignement et à la définition de nouveaux ratios d'occupation prenant en compte les évolutions démographiques et pédagogiques.

Sur l'évolution des surfaces sur cinq ans (2011/2015), le Conseil constate l'augmentation globale du patrimoine de l'université même s'il a bien noté la réalisation de constructions neuves avant l'abandon des surfaces par cessions ou restitutions. Une grande vigilance dans les choix patrimoniaux sera nécessaire pour respecter l'objectif de surfaces utilisées, fixé à 292 000 m<sup>2</sup> en 2017 alors que l'université affiche encore plus de 320 000 m<sup>2</sup> utilisés en 2015 et devra donc abandonner plus de 28 000 m<sup>2</sup> en deux ans. Le Conseil recommande l'intensification des restitutions, le développement des cessions (notamment des surfaces désaffectées), tout en reconnaissant les efforts entrepris par l'université de Poitiers pour valoriser son patrimoine et des locations à des tiers plus nombreuses et plus rentables. Il rappelle que dans le cadre de l'autonomie de l'établissement et des pouvoirs du président, les choix patrimoniaux doivent prendre en compte tous les coûts sur tous les types de locaux et reconnaît le besoin d'un référentiel technique commun à tous les établissements, travail en cours entre le SÉESR et la direction de l'immobilier de l'État.

S'agissant de la valorisation, le Conseil note les limites de cette pratique avec des ressources locatives faibles au regard des surfaces louées (0,3 M€ pour 11 500 m<sup>2</sup>), des cessions peu nombreuses, difficiles et d'un faible montant. Le Conseil s'interroge sur le choix fait de conserver du foncier et du bâti pour des besoins futurs alors que l'université dispose d'autres marges de manœuvre, notamment l'optimisation de l'occupation des locaux.

Quant aux outils de suivi budgétaire et financier mis en place, le Conseil note les approches différentes des établissements sur le PPI à 25 ans qui est ou non un document budgétaire synthétique selon les universités. Le Conseil s'interroge sur cette pratique et donc sur l'efficacité de cet outil et demande si un modèle unique à généraliser à l'ensemble des établissements après expérimentation n'aurait pas apporté plus d'avantages, en permettant des comparaisons et une meilleure évaluation.

Quant au budget annexe immobilier, le Conseil réitère ses remarques énoncées dans l'avis concernant l'université d'Auvergne et regrette que l'outil prévu pour donner une vision budgétaire consolidée de l'immobilier en donne une version incomplète.

### **Sur la remarque 5 relative au financement de la dévolution,**

3. Le Conseil observe que le mécanisme de dotation de dévolution permet la définition d'une stratégie immobilière responsable avec des ressources pluriannuelles sécurisées, stables et fléchées. Il note que la dotation de dévolution doit servir à l'université de Poitiers à résorber son excédent de surfaces et que cet objectif doit rester prioritaire dans un cadre budgétaire et financier constant, obligeant la prise en compte du coût de l'immobilier. Le Conseil ne comprendrait pas que l'objectif stratégique soit remis en cause sous l'argument démographique alors que d'autres critères comme l'augmentation de l'occupation du parc, l'adaptation des locaux au numérique sont à prendre en compte.

4. Le Conseil constate que tous les métiers de l'immobilier ne sont pas encore exercés par l'université, notamment sur la gestion qui, bien que très largement facilitée par la dotation de dévolution, ne prend pas en compte suffisamment la valorisation des biens et l'évaluation des coûts immobiliers même si les dépenses d'énergie sont inscrites dans un plan de réduction.

En conclusion, le Conseil note la professionnalisation de l'université sur l'immobilier et relève que les aspects financiers d'une politique immobilière commencent à être pris en compte. Cependant la logique de travaux domine encore la stratégie immobilière, basée sur l'assurance d'une dotation de dévolution constante. Le Conseil s'interroge sur la capacité d'autofinancement des trois universités ayant reçu la dévolution au-delà des 25 ans de contribution publique et pour les autres universités en cas de dévolution sans dotations.

Il recommande au SÉESR d'exercer une tutelle immobilière plus opérationnelle, inscrite dans le cadre de l'autonomie des universités et de la dévolution des biens. Le SÉESR devrait définir les grandes orientations stratégiques sur l'immobilier universitaire et préconiser des outils de gestion homogènes, des normes d'occupation et un référentiel technique en vue de connaître les coûts immobiliers complets, en appui avec l'AMUE dont l'expertise immobilière devrait être renforcée.

Il rappelle qu'avant la dévolution, les universités ont bénéficié d'un important patrimoine mis à disposition gratuitement car ni les opérateurs ni les biens qui leur sont affectés ne sont soumis à des loyers budgétaires. Cette situation a empêché la prise de conscience du coût de l'immobilier et de l'entretien.

Pour le Conseil,  
son Président



Jean-Louis DUMONT