



Avis de suite sur stratégie immobilière de l'université de Lorraine

L'université de Lorraine dispose d'un patrimoine de 895 000 m² SHON réparti sur quatre départements. Le Conseil relève que les objectifs de réduction de surfaces prévus pour 2019 ne seront pas atteints. Le Conseil invite l'université, comme il l'avait fait dans son avis du 23 avril 2013, à développer davantage sa stratégie autour d'actions de rationalisation et de valorisation de son patrimoine.

Vu le décret n°2016-1436 du 26 octobre 2016 modifiant le décret n°2011-1388 du 28 octobre 2011 et le décret n°2006-1267 du 16 octobre 2006 instituant un Conseil de l'immobilier de l'État ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 28 février 2007 relative à la modernisation de la gestion du patrimoine immobilier de l'État ;

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

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

Vu le décret n°2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

Vu la circulaire du Premier ministre en date du 6 juillet 2015 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement étendant l'expérimentation du diagnostic du SDIR à toutes les régions ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 27 avril 2016 relative aux modalités de la nouvelle gouvernance de la politique immobilière de l'État ;

Vu le décret n°2016-1234 du 19 septembre modifiant le décret 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 ;

Conseil de l'immobilier 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 les avis du CIE [n°2012-12](#) du 12 septembre 2012 et [n°2013-10](#) du 24 avril 2013 sur la stratégie immobilière de l'université de Lorraine ;

Vu l'avis du CIE n°2013-05 du 27 février 2013 sur la politique immobilière des universités ;

Vu la note de synthèse transmise par l'université le 30 janvier 2017 et les éléments complémentaires transmis le 13 février 2017 ;

Après avoir entendu lors de sa séance du 8 février 2017 M. Pierre MUTZENHARDT, président de l'Université de Lorraine, accompagné de M. Jean-Luc BLIN-LACROIX, vice-président en charge de la politique immobilière, en présence de Mme Louissette Le MANOUR et Mme Isabelle RICHIR-HOURANTIER du département immobilier du ministère de l'éducation nationale de l'enseignement supérieur et de la recherche et de M. Philippe BAUCHOT directeur adjoint, de M. Jildaz ECOLAN et M. Jean-Michel REMONGIN de la direction de l'immobilier de l'État ;

Sur l'opérateur et son patrimoine immobilier :

Considérant que l'université de Lorraine a été créée au 1^{er} janvier 2012 ;

Considérant que le patrimoine de l'université représente 895 000 m² de SHON répartis sur 495 ha, 241 bâtiments et 52 sites dont 28 sont situés sur l'agglomération de Nancy, 4 sur l'agglomération messine et 6 sur Epinal ;

Considérant que 71 % des surfaces sont situées dans le département de Meurthe et Moselle;

Considérant que peu d'évolution de ce patrimoine a été constatée entre 2012 et 2016 ;

Considérant que le nombre d'étudiants inscrits a augmenté de 12,5 % entre 2012 et 2016 passant ainsi de 53 507 à 60 195; que les perspectives pour les années 2017-2018, 2018-2019 et 2019-2020 s'établissent respectivement à 65 500, 65 000 et 67000 étudiants ;

Considérant que 95 % du parc immobilier est propriété de l'État contre 90,4% en 2012 ;

Considérant que de l'état du bâti est jugé satisfaisant à 56 % contre 52 % en 2012 ;

Considérant que le taux d'occupation des amphithéâtres est passé de 68% en 2011-2012 à 61,9% en 2015-2016 et celui des salles banalisées de 53% à 54,6% alors que la moyenne nationale se situe à 72% ;

Qu'un logiciel de réservation des salles a été généralisé sur tous les sites depuis 2012 mais que les modalités d'utilisation ne sont pas totalement uniformes entre les 40 composantes de l'université ;

Qu'un travail de fiabilisation est en cours ;

Considérant qu'en 2012 la valeur du bâti était de 528 M€ et celle du foncier de 374 M€ ;

Que ces montants sont issus d'une première campagne de la part de France Domaine ;

Qu'ils ont fait l'objet d'une réserve des commissaires aux comptes de l'université ;

Que France domaine a effectué une nouvelle campagne d'évaluation sur des bases compatibles avec les exigences de la certification ;

Que le foncier a été réévalué à 282 M€ et le bâti à 65 M€ ; que l'université espère que la réserve va être levée pour le compte financier 2016 ;

Sur la stratégie immobilière de l'université

Le bilan du SPSI 2012-2016 :

Considérant que les principaux enjeux de la stratégie immobilière sont d'offrir de bonnes conditions de travail et d'études, la structuration de l'université en pôles forts visibles et attractifs et de réduire les charges financières ;

Considérant le déficit d'entretien constaté en 2012 et les nécessaires mises à niveau identifiées à cette période;

Que 342 M€ (au lieu de 357 M€ en 2012) doivent être consacrés à des travaux de gros entretien et de mise en sécurité, 48 M€ (au lieu de 54 M€ en 2012) à des actions de mise en conformité de l'accessibilité et 116 M€ (au lieu de 122 M€) à des travaux de mise aux normes énergétiques;

Qu'en matière de sécurité incendie, les avis défavorables ont été levés mais que la situation reste fragile ;

Considérant que le plan campus à Metz était déjà en vigueur quand l'actuel président a pris ses fonctions et qu'il ne lui a pas été possible de le remettre en cause

Considérant que plusieurs opérations structurantes sont en cours :

- Le bâtiment Simone Veil à Metz pour 13,3M€ et 8 140 m² réhabilités et mis en service en septembre 2016 ;
- L'opération MIM-LEM3¹ à Metz pour 38,7 M€ et 13 420 m² de construction avec une livraison fin mai 2017 ;
- L'opération Biologie-santé à Nancy pour 67,3 M€, 14 900 m² construits et 12 600 m² réhabilités avec une dernière livraison en juin 2018 ;
- L'opération Gestion Management à Nancy pour 18,1 M€, 850 m² construits et 8 890 m² réhabilités avec une fin des travaux début 2019 ;
- L'opération ARTEM (alliance de l'école nationale supérieure d'art et de design de Nancy de l'école des mines de Nancy et de l'ICN business school) pour 95 M€ et environ 30 000 m² construits avec la livraison de la tranche 3 en mars 2017 ;

¹ Nom du volet du projet Campus Lorrain au profit de l'UFR Mathématiques – informatique-Mécanique (MIM) et du laboratoire d'études des microstructures et de mécanique des matériaux à Metz

Conseil de l'immobilier de l'État

- L'opération Institut Jean Lamour pour 91,2 M€ et 20 M€ d'équipements scientifiques correspondant à une surface de 28 400 m² Shon ;

Considérant les opérations structurantes à venir :

Que sur fonds propres l'université a engagé une opération de regroupement des services centraux de l'université par l'acquisition de niveaux supplémentaires dans l'immeuble du 91, avenue de la libération à Nancy,

Que cette opération va permettre de regrouper l'agence comptable et la direction du budget et des finances en supprimant un bail commercial et en libérant des surfaces au siège de l'université ;

Que sur le CPER 2015-2020 sont prévues la mise en œuvre d'une première tranche du schéma directeur immobilier et d'aménagement durable (SDIAD) de Saulcy y compris la valorisation des surface et celle du SDIAD d'Aiguillettes ainsi que la relocalisation de composantes pour libérer deux bâtiments ;

Considérant que lors de la précédente audition de l'université le 24 avril 2013, l'évolution du parc immobilier de 2012 à 2019 était résumée comme suit sur la base d'une surface de base de 832 000 m² SHON :

	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2018-19	TOTAL
S. construites ou acquises (m ² SHON)	17 877	800	300	28 404	25 900	7 082	14 446	94 809
Surfaces cédées (m ² SHON)	0	4 914	0	21 131	755	0	58 142	84 942
Surfaces valorisées (m ² SHON)	0	5 405	10 104	16 450	13 880	6 580	7 437	59 856
Bilan cumulé (m ² SHON)	17 877	8 358	-1 446	-10 623	642	1 144	-49 989	

Considérant que les objectifs prévus n'ont pas pu être réalisés ;

Qu'à la suite d'un point avec le rectorat et la direction générale de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle les objectifs 2019 ont été revus selon les indications figurant dans le tableau ci-dessous :

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
S. construites ou acquises (m ² SHON)	20 309	275	2 556	28 633	20 788	34 517	15 804	0	122 882
Surfaces cédées (m ² SHON)	0	11 964	3 217	10 264	1 279	20 966	32 932	21 892	102 514
Surfaces valorisées (m ² SHON)	0	3 813	5 669	- 2 950	15 245	6 821	9 251	2 950	40 799
Bilan cumulé (m ² SHON)	20 309	4 807	- 1 523	19 796	24 060	30 790	4 411	- 20 431	

Considérant que l'université explique ce décalage par les raisons suivantes :

Que le nombre d'étudiants a crû plus que prévu ;

Que la livraison de la tranche 3 de l'opération ARTEM a été reportée à 2017 (+ 13 000 m²) et par conséquent la valorisation de 9000 m² a été décalée;

Conseil de l'immobilier de l'État

Que la fin de la valorisation des locaux ICN du PLG ²de 2 530 m² a été reportée à 2017 et celle de la valorisation du CCVIT IJL ³ (moins de 2000 m²) en 2017 et 2018 ;

Considérant en revanche que 600 m² de surfaces ont pu être valorisés en plus à Metz et Saint-Dié ;

Sur la période à venir 2017-2022 :

Considérant que l'université entend poursuivre les schémas directeurs immobiliers et d'aménagement durable (SDIAD) engagés pour les campus de Saulcy et Aiguillettes ;

Considérant que l'université participe au panel de l'étude de la Caisse des dépôts et des consignations sur la gestion dynamique du patrimoine ;

Que la partie générale de l'étude a été livrée ;

Que la partie de l'étude particulière relative à chaque campus est à venir ;

Considérant qu'une révision du schéma d'orientation immobilier et d'aménagement doit être réalisée ainsi que l'élaboration du SPSI 2018-2022 ;

Considérant que les enjeux des évolutions pédagogiques et numériques sont pris en compte lors des travaux de rénovation et que le mobilier est adapté en conséquence mais que selon le président de l'université celles-ci ont peu d'incidence sur les surfaces du parc ;

Considérant les mesures mises en œuvre pour l'efficacité énergétique du parc ;

Que depuis 2012 des économies ponctuelles ont été réalisées pour 0,8 M€ ;

Que les économies récurrentes sont de 2 M€ par an ;

Qu'un projet d'intracring est à l'étude avec la caisse des dépôts et des consignations ;

Que des réflexions sont en cours sur la recherche de financements concernant un projet d'opération pilote dans le cadre d'une groupe de travail au sein de la conférence des présidents d'université ;

Sur l'organisation de la gestion immobilière et les moyens financiers

Considérant que la direction du patrimoine immobilier comprend 29 ETP dont :

- 5,5 ETP pour la cellule prospective – programmation-synthèse ;
- 5 ETP pour la cellule opérationnelle Campus ;
- 8,5 ETP pour la sous-direction maîtrise d'ouvrage
- 8 ETP pour sous-direction gestion patrimoniale.

Considérant que les services techniques de site sont composés de 101 ETP ;

² ICN (ex Institut commercial de Nancy) Business School

³ Centre de compétence valorisation innovation transfert du Pôle Lorrain de gestion

Conseil de l'immobilier de l'État

Qu'une intégration multi-composantes est en cours pour plusieurs campus (ARTEM, Saulcy, Technopôle-Metz) ;

Que la finalisation des procédures organisant la fonction technique immobilière est en cours ;

Considérant que l'université dispose de plusieurs ressources applicatives :

- un système d'information du patrimoine ;
- une supervision des fluides ;
- un système de saisie des coordonnées des personnels (SCOPE) ;
- un système de gestion des tickets de maintenance (HELPDESK) ;
- un logiciel de gestion des conventions d'occupation du domaine public ;
- un logiciel de gestion des marchés publics (PLACE-MARCO) ;
- un tableau du suivi du parc et de son évolution (TSPE) ;

Considérant que le budget de l'université s'élève en 2015 à 528,86 M€ ;

Considérant que le résultat financier de l'université est passé de – 10,952 M€ en 2012 à + 4,351 M€ en 2015 ;

Que cette évolution a été rendue possible entre autres par des gels de poste, une mutualisation des achats et des économies de fonctionnement ;

Considérant que le budget consacré aux investissements était de 35,7 M€ en 2015 et que le plan annuel de maintenance s'élève de 2 à 3 M€ ;

Sur la position de l'université relative à la dévolution des biens :

Considérant que l'université de Lorraine estime que le modèle économique de la fonction immobilière n'est pas soutenable en l'absence de garantie du financement programmé d'une mise en conformité et de mises à niveau techniques et énergétiques ;

Considérant que le bénéfice de la dévolution en produits de cession est estimé entre 7 et 10 M€ alors que la seule mise en conformité de l'accessibilité représente un besoin de 48 M€ ;

Les représentants de l'université de Lorraine, du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche et de la Direction de l'immobilier de l'État ayant été entendus en leurs explications ;

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de ses séances du 8 février 2017 et du 19 avril 2017 formule les recommandations suivantes en référence notamment à son avis du 24 avril 2013 :

1. Le Conseil salue les efforts engagés par l'université de Lorraine pour organiser la fonction immobilière et se doter d'outils pour améliorer la gestion du parc immobilier.

2. Il note l'amélioration sensible de son résultat financier qui est passé de - 10, 95 M€ en 2011 à + 4, 351 M€ en 2015, la réduction des charges étant un des objectifs du SPSI de l'université.
3. Le Conseil rappelle que l'université bénéficie d'un important patrimoine mis à sa disposition gratuitement par l'État puisque les opérateurs ne sont pas soumis à loyers budgétaires. Le Conseil confirme la nécessité pour les opérateurs de s'acquitter de loyers budgétaires pour maîtriser totalement le coût de leur immobilier.
4. Le Conseil constate que les actions entreprises par l'université ont permis de réduire ses dépenses d'énergie. Il souligne que d'autres mesures sont envisagées dans le cadre d'une démarche vertueuse d'efficacité énergétique.
5. En revanche, les objectifs immobiliers affichés en 2013 dans le cadre du SPSI de diminuer la surface de 50 000 m² SHON en 2019 ne seront pas atteints puisqu'à cette échéance la SHON totale ne baissera que de 20 431 m².

Le Conseil avait indiqué en 2013 que la prévision de résorption de surfaces reposait en partie sur des cessions qui auraient lieu majoritairement en 2019 à la réception des constructions neuves de l'opération campus. Le Conseil avait recommandé d'optimiser le calendrier des ventes.

Cette recommandation n'a pas été suivie. De fait, mécaniquement, le retard de plusieurs opérations de construction n'a pu permettre les valorisations escomptées à l'origine. Le Conseil prend note des différentes raisons avancées pour expliquer le décalage des opérations.

6. Le bilan du SPSI 2012-2017 se caractérise essentiellement par des opérations de construction ou de réhabilitation.
7. Le Conseil avait souligné dans son avis du 24 avril 2013 que les besoins de l'université en matière d'entretien étaient très élevés et que le plan de réduction des surfaces était insuffisant pour dégager des marges de manœuvre indispensables. A cet égard, le Conseil ne peut que confirmer le constat exprimé en 2013. Le besoin en matière de travaux reste toujours élevé (506 M€) et les réductions de surfaces insuffisantes.
8. Le Conseil note l'intention de l'université de procéder à la révision du schéma d'orientation immobilier et d'aménagement et à l'élaboration du SPSI 2018 – 2022.

A cet égard, le Conseil demande que le nouveau document quinquennal soit formalisé dans un cadre conforme à la circulaire du Premier ministre du 19 septembre 2016 relative au renouvellement des SPSI et aux prescriptions de la direction de l'immobilier de l'État. Celui-ci ne doit pas se limiter à la présentation des opérations d'investissements immobiliers.

Le Conseil rappelle l'importance du volet diagnostic du SPSI qui, outre un inventaire immobilier, doit présenter une projection des besoins immobiliers conforme au projet de l'établissement ainsi qu'une analyse de l'adéquation du parc actuel à ces besoins. Le Conseil demande que le SPSI à venir traduise une réelle recherche de rationalisation des locaux et une valorisation accrue du patrimoine pour dégager des moyens financiers permettant une mise à niveau du parc.

Dans son avis de 2013, le Conseil avait souhaité être informé des évolutions du SPSI, ce qui n'a pas été fait.

Il demande donc une présentation du prochain SPSI 2018-2022 de l'université de Lorraine dans la forme exigée par la DIE dans le courant du second semestre 2017.

9 Sur la position de l'université sur la dévolution, le Conseil estime que les réflexions doivent se poursuivre et il demande au MENESR de l'informer de l'évolution des discussions à ce sujet.

En conclusion, le Conseil réitère sa demande auprès du MENESR et de la DIE de mener et de conclure rapidement les travaux sur un nouveau référentiel d'occupation des locaux d'enseignement supérieur et de recherche prenant en compte la réalité des effectifs universitaires et les conséquences de l'usage des nouvelles technologies dans la pédagogie. Il a bien noté qu'un premier pilote serait livré en septembre 2017

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT