



Avis sur la stratégie immobilière de l'université de Rennes 1

L'université de Rennes 1 dispose d'un patrimoine de 370 828 m² SHON principalement implanté à Rennes mais qui s'étend également sur l'ensemble de la Bretagne. Le Conseil relève que les objectifs fixés par dans le SPSI 2011-2016 n'ont pas tous été atteints pour des raisons de financement mais aussi pour tenir compte d'évolutions propres à l'université. Le Conseil invite l'université, dans le cadre de son nouveau SPSI, à définir une stratégie reposant sur une meilleure analyse de ses besoins et de ses moyens.

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'Etat 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 ;

Conseil de l'immobilier de l'État

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

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

Vu la note transmise par l'université de Rennes 1 le 31 janvier 2017 et les éléments complémentaires transmis le 10 février 2017 ;

Après avoir entendu lors de sa séance du 8 février 2017 M. David ALIS, président de l'université de Rennes 1 accompagné de M. Christophe ROBIN directeur des ressources immobilières et de M. Régis ROSMADE directeur général des services par intérim 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 le patrimoine immobilier de l'opérateur ;

Considérant que le patrimoine immobilier de l'université s'étend sur 146 ha de foncier et 370 828 m² de surfaces bâties, réparties dans 110 bâtiments ;

Considérant que ce patrimoine est principalement implanté à Rennes autour de trois campus, le site de Villejean pour la santé, le site de Beaulieu pour les sciences et la philosophie et le site du Centre pour le droit, l'économie et la gestion ;

Considérant que l'université de Rennes 1 s'étend également sur l'ensemble de la Bretagne avec des IUT à Saint-Malo (35), Saint-Brieuc (22), une école d'ingénieur et un IUT à Lannion (22) ;

Qu'il existe des stations dédiées à la recherche et à la formation à Paimpont (35), Monfermil (35) ou encore sur l'île de Bailleron (56) ;

Considérant que les surfaces du patrimoine de l'université de Rennes 1 correspondent pour 36 % à des locaux d'enseignement, pour 31 % à des locaux de recherche, pour 13% à des activités d'administration, pour 7 % à des locaux techniques et logistiques pour 6 % à des locaux de documentation, pour 2% à des locaux de vie sociale, culturelle, de restauration et d'hébergement, pour 4 % à des installations sportives couvertes et pour 1 % à des locaux occupés par des tiers ;

Considérant que la majorité des bâtiments universitaires a été construite au début des années 1970 ;

Considérant que l'État est propriétaire de 92,1% du patrimoine, le département de 1,1% et l'université de 6,8 % ;

Considérant que les effectifs étudiants de l'université de Rennes 1 ont augmenté de 10 % en cinq ans ; que le nombre d'étudiants inscrits pour l'année 2016-2017 s'élève à 26 901 ;

Considérant que l'université emploie 3 725 personnes ;

Considérant que durant la période 2011-2016 les surfaces ont augmenté de 23 584 m² soit plus de 6% ;

Sur la stratégie immobilière de l'université de Rennes 1 :

Considérant que l'université a pu finaliser son SPSI à la fin de l'année 2011 ;

Que France domaine a approuvé le SPSI sous réserve de l'amélioration des performances d'occupation des bâtiments tertiaires et de la stratégie envisagée sur ce sujet ; l'objectif de l'université consistait à passer de 22 m² à 18 m² SUN/pdt ;

Considérant les objectifs annoncés dans le SPSI 2011-2016 ;

- *Amorcer une réorganisation structurelle en apportant plus de lisibilité aux activités de l'université en conférant à chaque site d'accueil une identification forte aux champs disciplinaires qu'il pilote ;*

Que cet objectif s'est traduit notamment par la construction d'une extension de l'institut de physique sur le site de Beaulieu de 2 870 m², des travaux de mise en sécurité sur les bâtiments de recherche en chimie et la création sur le site de Villejean d'un pôle santé de 5 720 m² permettant le regroupement de la quasi-totalité des activités santé sur ce campus ;

- *développer les infrastructures étudiantes permettant d'offrir de meilleurs services de proximité aux étudiants en créant par exemple des antennes :*

Que cet objectif a été remis en question en raison de certaines évolutions dans les pratiques et du constat que chaque site universitaire n'est distant que d'une dizaine de minutes les uns les autres en transport en commun ;

Que le choix a été fait de proposer une offre mieux dimensionnée, plus visible et attractive sur un site identifié ;

Que les travaux d'extension et de réhabilitation de la bibliothèque universitaire Hoche à Rennes financés dans le cadre du CPER 2017-2013 constitue un exemple réussi de cette démarche puisque ce site est fréquenté par des étudiants de Beaulieu et de Villejean ;

Que dans le cadre du CPER 2007-2013, treize amphithéâtres ont été rénovés sur les campus de Beaulieu et de Villejean ; que ces salles sont dotées de matériel informatique et numérique ;

Que les installations sportives existantes ont été améliorées sans en accroître le nombre ;

- *Réorganiser une présidence d'université de Rennes en raison des besoins d'évolution de la présidence actuelle et dans la perspective d'une éventuelle fusion avec l'université de Rennes 2 :*

Que plusieurs scénarios d'une future présidence ont été étudiés sur le palais Melaine appartenant au rectorat et sur le bâtiment historique de l'hôtel Dieu libéré par le CHU de Rennes ;

Que les coûts de ces projets se sont révélés supérieurs aux capacités de financement des établissements impliqués ;

- *Accompagner les projets scientifiques structurants :*

Que plusieurs opérations ont traduit cette orientation stratégique forte :

- Création de l'institut de recherche en santé environnement et travail (IRSET) pour un montant de 12,3 M€ ;
- Extension de l'institut de physique de Rennes pour un montant de 4,7 M€ ;
- Aménagement d'un plateau de recherche sur le campus de Villejean pour un montant de 1,050 M€ ;
- Création de salles blanches sur le site de Beaulieu pour un montant de 0,6 M€ et rénovation intérieure d'un bâtiment pour un montant de 1,870 M€ ;

Que d'autres opérations ont été rendues nécessaires pour répondre à des exigences techniques et fonctionnelles et ont été inscrites au CPER 2015-2020 :

- Poursuite des réhabilitations sur le campus Villejean pour un montant de 2,41 M€ ;
- Aménagement de plateformes mutualisées dans le bâtiment 10A du site Beaulieu pour un montant de 0,330 M€ ;
- Création d'une halle technologique à Beaulieu pour un montant 2,935 M€ et pour l'observatoire des sciences de l'univers de Rennes (OSUR) pour un montant de 3,185 M€ ;
- Réhabilitation /extension dans un patio de l'institut des verres pour un montant de 1,060 M€ ;
- Création de la deuxième tranche de l'IRSET pour un montant de 9,5 M€ ;

- *Anticiper l'évolution des effectifs :*

Que l'augmentation de 10 % des effectifs étudiants en 5 ans conduit l'université à analyser l'adaptation des locaux existants avec les nouvelles pratiques pédagogiques ;

Que l'offre de grands amphithéâtres peut se révéler trop importante par rapport à l'usage qui en est fait tandis que les salles offrant des espaces de travaux dirigés pour une quarantaine d'étudiants sont en nombre insuffisant ;

– *Adapter le patrimoine immobilier et foncier aux évolutions :*

Que des travaux ont été menés sur la séparation et la sécurisation des espaces tels que les laboratoires en délimitant les espaces de recherche des activités potentiellement à risque notamment sur le site de Villejean accompagnés de la mise en place de contrôle d'accès ;

Que des réflexions sont en cours sur les espaces de stockage des objets de recherche ;

Considérant l'analyse de l'université sur le bilan de son SPSI 2011-2016 ;

Que, sur le campus de Beaulieu, des projets ont été revus en fonction des évolutions de la stratégie, que les projets de vente n'ont pu aboutir en l'absence de visibilité sur des solutions associées ;

Que l'arrivée du métro sur le campus affecte les projets immobiliers en cours ;

Que des travaux ont été réalisés sur le campus de Villejean identifié comme un point critique en termes d'augmentation des effectifs mais que d'importants investissements et rénovations demeurent nécessaires ;

Que les sites Jean Macé et Hoche relevant du campus Centre devaient faire l'objet d'un plan ambitieux de travaux qui n'a pu aboutir faute de financement;

Considérant que pour l'ensemble des installations rennaises, la densification générale prévue n'a pas été réalisée en raison notamment de l'impossibilité d'investir en amont d'un abandon de site ;

Que l'objectif de passer de 22 m² SUN /pdt à 18 m² SUN/pdt constituait un premier effort de rationalisation;

Considérant les outils développés par l'université pour gérer son patrimoine ;

Que l'université s'est engagée dans une démarche de « pilotage de l'occupation des locaux » en 2013 pour la réalisation d'un état des lieux exhaustif de l'utilisation du patrimoine qui n'est pas à ce jour achevée ;

Que l'université s'est dotée en 2016 d'un nouvel outil de gestion du patrimoine ABYLA ;

Que certains outils connexes ont été développés pour améliorer l'efficacité de pilotage du patrimoine immobilier tel qu'un système de gestion technique du bâtiment ;

Que l'université a souhaité améliorer et spécialiser la connaissance de son patrimoine sur la performance énergétique ; qu'un schéma directeur énergie et eau a été développé; qu'elle s'est engagée dans une démarche de transition énergétique et dans un projet « Intracting » avec la caisse des dépôts et des consignations (CDC) ;

Considérant la stratégie immobilière à venir et le SPSI 2018-2022 ;

Que projet stratégique patrimonial (PSP) est en cours d'élaboration ;

Que l'université va faire appel à un assistant à maîtrise d'ouvrage pour l'accompagner dans la définition et la mise en œuvre de son projet stratégique patrimonial (PSP) qui vise à une connaissance exhaustive de l'état du patrimoine ;

Que le recours à une mission d'AMO a pour but de disposer d'une formation méthodologique et d'un transfert de compétence pour rendre l'université capable de poursuivre dans le temps ce travail de suivi de son patrimoine et de constante amélioration de sa stratégie immobilière ;

Que les perspectives du SPSI 2018-2022 consistent à renforcer les actions entreprises en s'appuyant sur le PSP; que le numérique et la transition énergétique feront partie des priorités ;

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

Considérant que la gestion de la fonction immobilière s'appuie sur la direction des ressources immobilières (DRIm) composée de 63 personnes lesquelles outre la direction et le support administratif et technique (17 personnes) traitent l'ensemble des spécialités courantes et des espaces verts ;

Considérant que la fonction immobilière et logistique est morcelée géographiquement ;

Que la direction du service et les ateliers principaux sont implantés sur le site de Beaulieu mais que chaque site important dispose d'une équipe délocalisée pour répondre en particulier aux urgences ;

Que la DRIm est assistée du service de la qualité sécurité et environnement qui participe à la sécurité et la protection des étudiants et des personnels au sein de l'établissement ;

Que les services inférieurs de sites ne sont pas regroupés; que leur organisation peut différer selon les sites; qu'ils ont en charge les aspects logistiques ;

Que la direction du système d'information met à disposition les réseaux nécessaires au fonctionnement des locaux ; que le logiciel ABYLA fait partie intégrante du système d'information de l'établissement ;

Considérant qu'au total les moyens humains dédiés à l'immobilier s'élèvent à environ 200 personnes dont environ 150 sur le territoire rennais ;

Considérant que l'université envisage de réorganiser la fonction immobilière ;

Que la création d'un pôle stratégie et prospectives au sein de la DRIm s'inscrit dans cette démarche ;

Considérant que le budget de l'université s'est élevé à 290,7 M€ en 2016 ;

Que la part consacrée à l'immobilier hors personnel représente 11,03 M€ dont 1,871 M€ de dépenses d'investissement et 9,162 M€ de fonctionnement ;

Que l'université constate que les moyens financiers consacrés à l'entretien et au GER sont insuffisants de manière récurrente (1,7M€ en 2016 et 2,5 M€ durant les dernières années) ;

Que l'université a bénéficié d'une enveloppe sur le CPER 2007-2013 de 44,37M€ et de 39 M€ sur le CPER-2015-2020 ;

Que ce financement en diminution n'est pas suffisant pour investir dans les actions de transition énergétique ;

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

Considérant que l'université de Rennes 1 a réitéré sa candidature dans le cadre de la seconde vague de dévolution du patrimoine,

Qu'à cette occasion, les auditeurs, bien que faisant le constat du nombre limité de valorisations immédiates du patrimoine de l'université, ont recommandé une poursuite des projets en cours et notamment la recherche de solutions de financement innovantes en visant un objectif de dévolution du patrimoine à l'horizon 2018 ;

Que l'université en l'absence de soutien financier et d'accompagnement de l'État pour réussir la dévolution, considère que celle-ci n'est pas envisageable à court terme (dans les trois prochaines années).

Les représentants de l'université de Rennes 1, 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 :

1. Le Conseil note que la période du SPSI 2011-2016 a été l'occasion pour l'université d'améliorer la connaissance de son parc immobilier et d'identifier les meilleurs moyens de gérer ce patrimoine.
2. Il souligne cependant que les objectifs stratégiques du SPSI ont dû être modifiés en raison notamment de l'absence de financement de plusieurs opérations mais aussi en raison de réflexions propres à l'université qui l'ont conduite à revoir certains choix.
3. Le Conseil regrette l'absence de bilan quantifié du SPSI ne permettant pas de comparer la situation en 2011 et celle en 2016 alors que l'université dispose des moyens humains et techniques pour réaliser ce travail.
4. Il relève qu'à l'issue du SPSI l'université a décidé de s'engager dans un plan stratégique patrimonial (PSP) avec l'assistance d'une maîtrise d'ouvrage.

Il note que la mission confiée à l'AMO sera de réaliser un audit du patrimoine avec une mise à jour des données immobilières, l'établissement d'un plan stratégique et de permettre un renforcement des compétences internes de l'établissement en matière de gestion patrimoniale.

Le Conseil s'étonne de cette démarche alors l'université vient de se doter d'un nouvel outil de gestion patrimonial ABYLA et que le SPSI aurait dû être l'occasion de disposer d'un inventaire précis du patrimoine. Il regrette également que l'université décide seulement en 2016 de se doter de compétences en termes de gestion patrimoniale alors que ce choix aurait pu être fait beaucoup plus tôt.

5. En tout état de cause, le Conseil demande que le prochain SPSI 2018-2022 soit formalisé dans un cadre conforme à la circulaire du Premier ministre du 19 septembre 2016 relative au renouvellement des SPSI des opérateurs et aux prescriptions de la direction de l'immobilier de l'État.

Le Conseil rappelle l'importance du volet diagnostic du SPSI qui doit comprendre un inventaire et une stratégie conforme aux besoins de l'université et aux moyens financiers dont elle dispose.

L'expérience du SPSI 2011-2016 devrait permettre à l'université de Rennes 1 de se fixer des objectifs réalistes visant à une plus grande mutualisation et rationalisation des espaces tenant compte des évolutions technologiques et non seulement une projection d'opérations nouvelles ou de réhabilitations.

6. Le Conseil demande que des objectifs chiffrés soit fixés dans le prochain SPSI en termes de réduction de surfaces notamment et que la norme de 12 m² SUN / poste de travail pour les surfaces de bureau soit considérée comme une norme à respecter et non comme une perspective à atteindre à plus ou moins long terme.
7. Il précise que l'université dispose d'un patrimoine d'une valeur estimée en 2011 de 282 M€. Il relève qu'un tel patrimoine dans un contexte de raréfaction des ressources publiques doit faire l'objet de toutes les pistes de réflexion possible pour une meilleure valorisation.

Le Conseil rappelle que l'université bénéficie de cet important patrimoine mis à sa disposition par l'État à titre gratuit puisque les opérateurs ne sont pas soumis à loyers budgétaires. Il confirme la nécessité pour les opérateurs de s'acquitter de loyers budgétaires pour maîtriser totalement le coût de leur immobilier.

8. Sur la dévolution, le Conseil note l'intérêt de l'université pour ce dispositif et souhaite être tenu informé des modalités qui seront retenues et leurs échéances.
9. Plus globalement le Conseil s'interroge sur l'évolution des effectifs étudiants et sur ses conséquences sur la définition de la stratégie immobilière des universités. En effet, les différentes auditions des universités du CIE depuis la mi-2016 font apparaître une croissance importante des effectifs inscrits entre 2012-2016 très supérieure à celle indiquée par le MENESR sur son site (+5,11¹%) pour la même période. Il serait sans

¹ http://publication.enseignementsup-recherche.gouv.fr/atlas/atlas-PAYS-PAYS_100-les_etudiants_inscrit_dans_l_enseignement_superieur_en_France.php

doute intéressant de croiser ces effectifs inscrits avec la réalité constatée en termes de présence effective, comme l'a déjà demandé le Conseil.

Pour cette raison, le Conseil est très attentif aux travaux du MENESR et de la DIE sur le nouveau référentiel d'occupation des locaux d'enseignement supérieur et de recherche dont la livraison du premier pilote est attendue en septembre 2017.

**Pour le Conseil,
son Président**



Jean-Louis DUMONT