



Schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'université de Nice Sophia Antipolis (UNS)

Avis sur sa mise en œuvre et son suivi

L'université de Nice Sophia Antipolis (UNS) est implantée sur 260 000 m² SHON. Elle a su faire face à des difficultés financières en redéfinissant sa stratégie immobilière et en s'engageant dans plusieurs chantiers tant au niveau des outils que de son organisation. L'université doit à présent mener à bien ces différentes réformes et formaliser sa stratégie immobilière selon le cadre défini par la direction de l'immobilier de l'État.

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°2017-918 du 9 mai 2017 relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants à usage du tertiaire ;

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 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 19 septembre 2016 relative au renouvellement des schémas pluriannuels de stratégie immobilière des opérateurs de l'État ;

Vu l'avis du Conseil de l'immobilier de l'État n°2013-05 du 27 février 2013 sur la politique immobilière des universités ;

Vu la note transmise par l'université de Nice Sophia Antipolis (UNS) le 14 février 2017 et les éléments complémentaires adressés le 29 mars 2017 ;

Après avoir entendu lors de sa séance du 8 mars 2017 Mme Frédérique VIDAL, présidente de l'université de Nice Sophia Antipolis accompagnée de M. Emmanuel TRIC, vice - président, de M. Christophe WANNER, directeur général des services de M. Guy GARDEREIN, directeur général des services adjoint chargé des ressources patrimoniales en présence de Mme Marie-Claude DEROUET et de M. Jean-François CONTINI du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche et de M. Philippe BAUCHOT, directeur adjoint et de M. Jildaz ECOLAN de la DIE ;

Sur le patrimoine immobilier de l'université de Nice Sophia Antipolis

Considérant que l'université a été instituée en 1965 et s'étend sur l'ensemble du département des Alpes-Maritimes ;

Considérant que la quasi-totalité des bâtiments de l'université a été créée de novo il y a cinquante ans ;

Que plusieurs des bâtiments sont classés au titre des monuments historiques ;

Considérant que le parc immobilier de l'université est constitué de 260 000 m² SHON auxquels s'ajoutent 32 000 m² de parkings en structures ;

Qu'il est réparti sur 25 sites géographiques et 99 bâtiments ;

Qu'il est organisé en 9 campus fonctionnels ;

Que le parc immobilier représente une emprise foncière totale de 68 hectares ;

Considérant que les surfaces de l'université se répartissent comme suit :

- enseignement : 38% ;
- locaux scientifiques : 19% ;
- hébergement, restauration, vie étudiante : 7% ;
- installations sportives : 5% ;
- documentation : 8% ;
- locaux techniques et logistiques : 6% ;
- administration : 17 %.

Considérant que 78 % du patrimoine appartient à l'État, 18% à des collectivités locales, 1% à l'université, 3% à d'autres structures ;

Considérant que l'état de 15 % du patrimoine est jugé satisfaisant, 52 % nécessitent des travaux, 30% des interventions lourdes et 3% une démolition ou une restructuration ;

Considérant que le nombre d'étudiants pour l'année 2015-2016 s'est élevé à 29 529 contre 27 484 pour l'année 2014-2015 soit une augmentation de 7,4% ;

Que les représentants de l'UNS ont indiqué que ces chiffres sont, à chaque rentrée, pondérés pour apprécier la réalité des effectifs présents et ajuster la capacité d'accueil de l'université (12 à 13 places prévues pour 15 inscrits) ; que l'adéquation aux besoins est revue au deuxième trimestre et que les étudiants « décrocheurs » font l'objet d'un suivi particulier ;

Considérant que l'université emploie 2 613 agents ;

Considérant que le taux d'occupation¹ global des salles est de 69% se répartissant entre 88 % pour les amphithéâtres et 62 % pour les salles banalisées ;

Que la moyenne nationale se situe à 72 % ;

Que la fiabilité des informations sur l'usage des locaux est à parfaire pour obtenir une vision consolidée ;

Considérant que des réflexions sont en cours sur les besoins en locaux prenant en compte le numérique et les nouveaux usages ;

¹ Sur la base du calcul fixé par le MENESR qui repose sur une base 100 correspondant à une utilisation annuelle de 1 120 heures.

Sur la stratégie immobilière de l'université de Nice Sophia Antipolis

Considérant qu'en 2012, l'UNS s'est dotée d'un système d'information de la gestion patrimoniale (ACTIVE 3D) ;

Que l'établissement a procédé à la modélisation partielle de son patrimoine (1/3 du parc), finalisé son paramétrage, alimenté l'outil avec les premières données et déployé les modules gestion électronique des documents, énergies et fluides et demandes d'intervention ;

Que le logiciel est actuellement en phase de test sur deux campus (Valrose et Saint Jean d'Angély) ;

Que cet outil permet d'inventorier, d'identifier, de localiser l'ensemble des ouvrages et des équipements techniques et d'en répertorier l'état de santé et les consommations d'énergies et de fluides ;

Que ce logiciel a vocation à fonctionner en lien direct avec les autres principaux systèmes informatiques de l'établissement (ressources humaines, finances et comptabilité, gestion des emplois du temps, etc.) ;

Que l'université a élaboré un système de codification en 2014 pour identifier chacune de ses structures de manière unique avec le référentiel universitaire spatial (RUS) ;

Considérant que l'université estime disposer, grâce à ses outils, d'une bonne connaissance de son patrimoine détaillée par domaine technique et d'une synthèse générale de l'état du bâti par bâtiment ;

Considérant que l'université a bénéficié en 2010 de la campagne d'audits que l'État a financée dans le cadre des crédits du plan de relance ;

Qu'elle a ainsi pu établir un diagnostic de son patrimoine immobilier dans les domaines techniques suivants :

- maîtrise énergétique ;
- gros entretien ;
- accessibilité ;
- vulnérabilité sismique ;
- risques incendie ;
- risques sanitaires ;

Considérant que l'université souhaite profiter de son prochain SPSI pour remettre à jour l'ensemble de ses audits ;

Considérant que le SPSI décidé pour la période 2008-2013 n'a pu être poursuivi dans sa version initiale en raison notamment de la faiblesse du fonds de roulement de l'université ;

Considérant qu'en 2012 l'université a redéfini sa stratégie immobilière autour d'une triple orientation :

Conseil de l'immobilier de l'État

- mettre en place une équipe de direction du patrimoine dotée des compétences et des outils nécessaires pour déployer la stratégie immobilière ;
- clarifier la situation budgétaire de l'établissement ;
- programmer des opérations structurantes adaptées aux besoins et aux attentes des étudiants et des enseignants chercheurs ;

Considérant que les contraintes portant sur le budget général et sur la réalité des compétences actuellement disponibles ont pesé sur la vitesse de la réorganisation ;

Considérant que plusieurs résultats significatifs ont néanmoins été constatés ;

Que les opérations immobilières qui étaient bloquées ont pu redémarrer et être livrées dans le respect des budgets alloués ;

Que les crédits alloués à la maintenance immobilière ont été mutualisés au sein d'une enveloppe globale dont la gestion a été confiée à la direction du patrimoine ; qu'une priorisation des travaux a été mise en place ;

Que les budgets annuels de maintenance ont été encadrés et suivis ;

Considérant que plusieurs opérations structurantes ont été menées depuis 2012 dans le cadre des CPER 2000-2006 et 2007-2014 ;

- le confortement de la bibliothèque universitaire du site Carlone pour 0,5 M€ ;
- la réhabilitation et l'extension du centre sportif et piscine Fielding pour 6,3 M€ ;
- l'extension de l'amphithéâtre du site Trotabas pour 0,9 M€ ;
- la rénovation totale du bâtiment Fizeau du site Valrose pour 10,3 M€ ;
- la réhabilitation partielle du bâtiment canceropole régional du site Valrose pour 3,5 M€ ;
- le centre mutualisé de calcul du site Valrose pour 1,4 M€ ;
- la tranche 2 au CHU de l'Archet du centre régional Archimed pour 3,6 M€ ;
- le campus Sophi@tech (sciences et technologies de l'information et de la communication) pour 67,2 M€ ;

Considérant que parallèlement plusieurs sites ont été libérés pour un total de 5 109 m² :

- le bâtiment des Doline de 1 250 m² et d'une valeur de 2,1 M€ ;
- la villa Monique d'une surface de 1 194 m² et d'une valeur de 2 M€ ; que ce bien a été remis à France Domaine en 2013 et qu'il n'est toujours pas vendu ;
- la villa Arcadie d'une surface de 1 517 m² appartenant à la ville de Nice ;
- un bâtiment sur le site de l'Archet appartenant au CHU de Nice est cours de restitution pour une surface de 1 148 m² ;

Considérant que la décision d'inutilité est en cours de signature pour les tennis Fielding d'une surface de 5 255 m² et d'une valeur estimée à 1,7 M€ ;

Que l'université est en attente d'une rétrocession d'une partie de la vente pour le financement d'une salle de sport sur le campus de Saint-Jean d'Angély ;

Considérant que l'université déclare avoir réduit ses surfaces bâties de 6 561 m² durant la période 2012-2016 ;

Considérant que cette période s'apparente selon l'université à une période transitoire qui a permis de mettre en place une stratégie visible tout en tenant compte du contexte budgétaire contraint de l'établissement ;

Considérant que la stratégie à venir repose sur plusieurs opérations :

- institut Robert Hooke à Nice pour 0,4 M€ (CPER 2007-2014) et une livraison en septembre 2017 ;
- plateau d'exploration expérimentale en médecine personnalisée du cancer et vieillissement (PEMED-PCV) au CHU de Nice pour 7,6 M€ et une livraison en 2019 (CPER 2007/2014 et campus prometteur) ;
- institut méditerranéen du risque, de l'environnement et du développement durable (IMREDD) pour 18,5 M€ et une livraison en 2018 (CPER 2015-2020);
- institut de physique de Nice pour 23 M€ et une livraison fin 2019 (CPER 2015-2020 et campus prometteur);

Considérant que l'université indique prendre en compte les principes du développement durable qui s'appliquent aux projets de construction, de rénovation et de maintenance du parc immobilier universitaire ;

Considérant que la création de la COMUE « université Côte d'Azur » et l'obtention de l'Idex² vont impacter la stratégie immobilière à venir de l'UNS en l'inscrivant durablement dans le territoire azuréen ;

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

Considérant que la création d'une équipe de direction dotée des compétences et des outils constituait un objectif majeur pour l'université ;

Considérant que l'université dispose d'une direction du patrimoine composée d'une vingtaine de personnes ;

Considérant que les travaux de maintenance (investissement) sont pilotés par la direction du patrimoine qui gère une enveloppe financière mutualisée depuis 2013 ainsi que les marchés associés et leur exécution financière depuis 2016 ;

Considérant que les marchés d'exploitation sont élaborés par la direction des affaires financières sur la base des documents produits par la direction du patrimoine ;

Considérant que la logistique relève de la compétence des campus ;

² Sélection d'universités intensives en recherche à très forte visibilité internationale à large spectre disciplinaire capables de tenir la comparaison avec les grandes universités de rang mondial (100 premières)

Considérant qu'en 2014 l'université recensait 143 ETP consacrés à l'ensemble de la filière immobilière y compris la logistique ;

Que cette analyse faisait apparaître que 38 % des effectifs de la fonction immobilière, en composantes sont mobilisés sur la logistique et 30 % sur la maintenance ;

Que 85 % des effectifs sont de catégorie C ;

Considérant que l'université a lancé une réflexion sur la fonction immobilière qui pourrait aboutir à une mutualisation des moyens financiers et humains consacrés à la maintenance, l'exploitation et la logistique ;

Que la création d'une direction chargée de la logistique mais également du suivi de l'occupation des surfaces est envisagée aux côtés de la direction du patrimoine déjà existante ;

Considérant que le budget de l'université s'est élevé en 2016 à 251,6 M€ ;

Que le budget de fonctionnement consacré à l'immobilier représente 10,4 M€ et les dépenses d'investissement 7,9 M€

Que le fonds de roulement est passé de 4,8 M€ en 2012 à 10,8 M€ en 2016 ;

Sur la valeur du patrimoine de l'université

Considérant que les évaluations du service France Domaine réalisées en 2014 et 2015 estiment la valeur du patrimoine à 401 M€ ;

Sur la position de l'université sur la dévolution du patrimoine

Considérant que l'université a souhaité procéder à une expérimentation partielle de la dévolution que le ministère de l'enseignement supérieur a refusée ;

Considérant qu'elle est favorable à l'intégration dans un processus de dévolution totale mais elle estime ne pas être en capacité de le faire à court terme ;

Considérant qu'au cours de l'audition, les représentants de l'UNS ont évoqué une piste de réflexion avec la création d'une société universitaire et de recherche dans le cadre du 3^{ème} programme d'investissement d'avenir (PIA) ;

Qu'aucune étude n'a encore été réalisée et qu'il convient donc de rester très prudent sur un tel montage ;

Les représentants de l'université de Nice Sophia Antipolis, 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 mars 2017 et du 12 juillet 2017 formule les recommandations suivantes :

1. Le Conseil note que les difficultés financières de l'université et la faiblesse de son fond de roulement ont retardé la mise en œuvre de la stratégie décidée pour la période 2008-2013.

Il souligne que la présidence de l'université a su mettre à profit cette situation pour recentrer la stratégie immobilière dans un sens plus orthodoxe d'un point de vue financier.

Il salue les efforts de l'université pour mener à bien différentes opérations d'ampleur dans le respect des enveloppes allouées et des délais prévus malgré les difficultés rencontrées.

2. Le Conseil observe que d'importantes opérations d'investissement ont été au centre de la stratégie immobilière de l'université ces dernières années et que d'autres sont programmées à brève échéance.

Il recommande d'anticiper les conséquences de ces opérations immobilières en termes de coûts d'exploitation et de prendre en compte cette donnée pour élaborer son futur schéma directeur immobilier.

3. Le Conseil observe que la réorganisation de la fonction immobilière décidée en 2012 n'a pas encore produit tous ses effets et qu'il convient de poursuivre les efforts de professionnalisation de la gestion immobilière.

Il invite notamment l'université à mener à bien dans des délais rapprochés, les chantiers de montée en compétence des personnels et le déploiement de son outil de gestion de patrimoine.

Il souligne qu'il s'agit de prérequis à la définition, puis la mise en œuvre d'un véritable schéma pluriannuel de stratégie immobilière..

4. Le Conseil invite l'université à établir son prochain SPSI dans un cadre conforme à la circulaire du 19 septembre 2016 relative au renouvellement des SPSI des opérateurs et aux prescriptions de la direction de l'immobilier de l'État.

Il rappelle l'importance du volet diagnostic qui doit comprendre un inventaire de l'immobilier dont dispose l'opérateur détaillant les différentes caractéristiques du bâti et de ses équipements. L'analyse doit également confronter cet immobilier aux besoins et moyens de l'université.

Il souligne que la connaissance de l'ensemble de ces informations est indispensable à l'élaboration d'une stratégie susceptible de répondre aux ambitions du projet de l'établissement, dans le respect des moyens financiers dont il dispose.

5. Le Conseil rappelle qu'une occupation optimale des locaux mis à disposition demeure une priorité.

Il remarque qu'il demeure des marges de progrès en termes d'occupation des salles de cours et amphithéâtres et que la part des locaux affectés à un usage d'enseignement ne représente que 38% de la surface totale occupée.

Il observe que les besoins immobiliers des universités évoluent avec les méthodes pédagogiques et les progrès technologiques.

Il demande à l'université de réfléchir à une rationalisation des espaces tenant compte des possibilités offertes par les nouvelles technologies de l'information et à rechercher notamment une plus grande mutualisation des fonctions et une affectation optimale des espaces dans le temps.

6. Le Conseil salue les initiatives prises par l'université pour se défaire des biens dont elle n'a plus l'utilité.

Il note que l'UNS a remis en 2013, aux services locaux du domaine, la villa Monique située à Nice d'une valeur estimée à 2 M€ dont l'université n'avait plus l'usage. Il déplore que quatre ans après la décision d'inutilité, ce bien ne soit toujours cédé dans une ville où le marché immobilier est loin d'être atone.

Le Conseil demande à la DIE de procéder à la cession de ce bien à sa juste valeur ou de justifier les raisons qui s'y opposeraient. Il souligne que l'université est en attente du retour de cession de cet immeuble destiné à financer des opérations immobilières.

S'agissant du devenir du bien dit des « tennis Fielding » situé à Nice, il prend acte que les services du domaine ne sont pas en mesure de lancer la procédure de cession, le ministère n'ayant pas, à ce jour, validé la décision d'inutilité. Il invite donc ce dernier à prendre sans délai cette mesure. L'établissement est en attente de cette décision et d'informations relatives à un éventuel retour de cession permettant de financer la création d'une salle de sport sur le site de Saint-Jean d'Angély.

7. Le Conseil relève que l'université occupe un patrimoine valorisé 401 M€.

Il remarque que 78% de celui-ci est mis gratuitement à sa disposition par l'État. Il rappelle qu'il considère qu'un tel dispositif ne permet ni à l'opérateur de prendre la pleine mesure de sa responsabilité d'occupant, ni à l'État d'assumer pleinement son rôle de propriétaire. Il confirme la nécessité du déploiement d'un dispositif de loyers, fussent-ils budgétaires, pour les opérateurs occupant des locaux domaniaux.

Le Conseil rappelle que la valorisation du patrimoine doit être davantage recherchée pour accroître les recettes des établissements ; ce point est particulièrement important dans le cadre notamment du processus de dévolution.

8. Le Conseil prend note de l'intérêt de l'université pour le dispositif de dévolution tel que proposé par le ministère.

Il souhaite être tenu informé des discussions qui seront menées avec le ministère sur ce point.

Il demande notamment que lui soit communiqué le dossier présentant les enjeux d'une dévolution de biens domaniaux à l'UNS à partir duquel cette discussion sera engagée.



En conclusion, l'audition de l'université de Nice est une nouvelle fois l'occasion pour le Conseil de mettre l'accent sur plusieurs points qui lui paraissent déterminant pour la stratégie immobilière des universités.

Les opérations de construction de surfaces supplémentaires ont été au cœur de la stratégie immobilière des universités ces dernières années dans le cadre des financements CPER et/ou plan campus. Si ces investissements étaient nécessaires pour répondre aux besoins, le Conseil souligne néanmoins que les moyens consacrés in fine à l'entretien du patrimoine existant et aux conséquences de ces opérations sur les budgets de fonctionnement ne sont jamais mis en place ni même envisagés.

La tendance des CPER 2015-2020 est, selon le ministère, de privilégier les opérations de réhabilitation du patrimoine existant en l'adaptant à l'évolution des usages et en le mettant en conformité aux règles d'accessibilité et de performance énergétique avec le souci d'en maîtriser l'évolution et les coûts induits de fonctionnement. Le Conseil partage cette volonté et encourage le ministère à contrôler de manière effective la présence de ces objectifs dans les projets menés par les universités.

Le Conseil invite les universités à inscrire leur action immobilière dans une approche géographique. Il observe que les évolutions qui touchent le secteur de l'enseignement et de la recherche incitent les établissements à se rapprocher. Il recommande la mise en place des schémas directeurs immobiliers régionaux des établissements de l'enseignement supérieur et de la recherche.

Le Conseil rappelle que toute décision d'investissement immobilier au bénéfice d'un opérateur, doit, indépendamment de l'origine de son financement, être programmée dans le cadre du SPSI de l'opérateur et être conforme aux orientations de la stratégie immobilière régionale de l'État. Il appelle au renforcement des liens entre les établissements d'enseignement supérieur et de recherche et les préfets de région, chargés de piloter la politique immobilière de l'État à l'échelon territorial. Le Conseil s'interroge une nouvelle fois sur l'évolution des effectifs étudiants et leurs conséquences sur la définition de la stratégie immobilière des universités. Il souhaite comme il l'a déjà demandé que les effectifs affichés comme inscrits soient croisés avec la réalité constatée. L'audition de l'université de Nice Sophia Antipolis semble confirmer un écart entre ces données que seule une étude au niveau national par le ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche pourrait corroborer.

Il attend avec intérêt la livraison du premier pilote sur le nouveau référentiel d'occupation des locaux d'enseignement supérieur et de recherche prenant en compte notamment les conséquences de l'usage des nouvelles technologies dans la pédagogie. Il demande que ce nouveau référentiel soit présenté au Conseil dès la livraison du premier pilote et insiste pour

qu'une attention particulière soit portée à la compatibilité et la complémentarité des outils entre eux (référentiel enseignement supérieur vs RT-ESR développé par la DIE).

Le Conseil s'interroge par ailleurs sur les outils de gestion développés par l'agence de mutualisation des universités et des établissements d'enseignements supérieurs (AMUE) notamment en matière patrimoniale. Il procédera prochainement à une audition de cette structure en présence du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche.

**Pour le Conseil,
son Président**

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned over the text 'Pour le Conseil, son Président'.

Jean-Louis DUMONT