



## Avis sur la stratégie immobilière des universités parisiennes en Ile-de-France

Huit ans après le rapport « *Pour rénover l'enseignement supérieur parisien - Faire de Paris la plus belle métropole universitaire du monde, c'est possible !* » et la proposition de schéma directeur d'implantation des universités parisiennes, cinq ans après que le Conseil de l'immobilier de l'État a élaboré un certain nombre de recommandations sur la politique immobilière des universités (avis n°2013-05), les mêmes questions se posent. L'autonomie de gestion des établissements complexifie la vision transversale, difficulté insuffisamment traitée par la création des communautés d'universités et d'établissements (COMUE) (lesquelles induisent d'ailleurs des variations de périmètre et des évolutions d'alliance peu propices à une vision à moyen et long termes des implantations des universités). Il en résulte que, malgré le caractère stratégique de ce sujet, aucune vision globale de l'implantation des universités parisiennes en Ile-de-France n'existe. Il est de la responsabilité du ministère de l'enseignement supérieur de bâtir un tel plan en cohérence avec un projet scientifique adapté aux besoins des étudiants et aux enjeux d'aménagement du territoire.

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 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 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 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 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 loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;

---

**Conseil de l'immobilier de l'État**

---

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 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 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°2017-1199 du 10 août 2017 relative aux libertés et responsabilités des universités (LRU) ;

Vu le rapport « Pour rénover l'enseignement supérieur parisien - Faire de Paris la plus belle métropole universitaire du monde, c'est possible ! », de Monsieur Larroutou, février 2010 ;

Vu le rapport « Peleyt » Vu le rapport relatif à la dévolution du patrimoine immobilier aux universités, Inspection générale des finances – Inspection générale de l'administration de l'éducation nationale et de la recherche, de septembre 2016 ;

Vu le Livre blanc de l'enseignement supérieur de la recherche 2017 ;

Vu les avis du Conseil de l'immobilier de l'État relatifs à la politique immobilière des universités (n°2013-05), au relogement de l'USN-Paris 3 sur le site de Picpus (n°2014-23), au Campus Condorcet (n°2015-43), au Campus Paris-Saclay (n°2016-16), à la stratégie immobilière d'opérateurs relevant du ministère de l'enseignement supérieur (n°2015-17 - Sciences Po ; n°2016-03 - CNRS) et de la Chancellerie des universités de Paris (n°2015-30) ;

Vu le dossier transmis le 8 mars 2018 et les éléments complémentaires transmis lors de la réunion de travail du 30 avril 2018 ;

Après avoir entendu Mme Brigitte PLATEAU, directrice de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle du ministère de l'éducation nationale, de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation (DGESIP/MESRI), accompagnée de M. Christophe GEHIN, secrétaire général adjoint, de M. Guillaume DECROIX, sous-directeur de l'immobilier (DGESIP/MESRI), de Mme Isabelle OGER, cheffe du département du pilotage immobilier, de Mme Marie-Claude DEROUET, adjointe au chef de département du pilotage immobilier, de M. Jean-François CLERC, chef de la mission du pilotage des opérations Campus, de M. Stefano BOSI, vice-chancelier des universités de Paris accompagné de MM. Bao NGUYEN-HUY, secrétaire général de la chancellerie et Jean-Louis GAILLARD, lors de la séance du 15 mars 2018 ;

En présence de Mme Nathalie MORIN, directrice de l'immobilier de l'État accompagnée de M. Philippe BAUCHOT, son adjoint, Mme Agnès TEYSSIER d'ORFEUIL, sous directrice de la gouvernance, du financement et des supports, M. Nicolas VANNIEUWENHUYZE, sous-directeur de la réglementation domaniale et de la gestion immobilière et domaniale de l'État, M. Jildaz ECOLAN, chef du bureau de la doctrine et de la stratégie de l'immobilier de l'État, M. Alain JOSSERAND, chef du bureau du financement et de l'inventaire immobilier ;

Considérant que le Conseil de l'immobilier de l'État a souhaité entendre le ministère sur la stratégie d'implantation globale des établissements parisiens d'enseignement supérieur et de recherche à l'échelle de l'Île de France, les modalités de son pilotage et les moyens mis en œuvre afin d'en assurer la cohérence ;

Qu'il a en outre demandé qu'il lui soit présenté un bilan des grandes opérations immobilières en cours, ainsi que les conséquences et perspectives d'implantation liées à la création des communautés d'universités et établissements (COMUE) ;

### **Sur le contexte historique,**

Considérant que fin 2008, une mission d'audit de l'immobilier universitaire parisien<sup>1</sup> réalisée à la demande de la ministre en charge de l'enseignement supérieur a établi un état des lieux et mis en lumière les grandes difficultés liées à l'éclatement et au mauvais état de l'immobilier universitaire parisien ; que cette mission a insisté sur le fait que les étudiants parisiens étaient les premiers touchés par ces difficultés ;

Considérant qu'en janvier 2009, M. Larrourou<sup>2</sup> s'est vu confier une mission ayant pour double objectif de :

- proposer, un schéma directeur pour l'évolution de l'enseignement supérieur à Paris traitant de l'amélioration de la vie étudiante, la structuration du dispositif en pôles de recherche et d'enseignement supérieur<sup>3</sup> (PRES) et les opérations immobilières prioritaires. Le schéma doit s'appuyer sur les projets pédagogiques et scientifiques des établissements en lien étroit avec l'ensemble des acteurs concernés – collectivités locales et établissements – ;
- proposer un dispositif permettant de piloter, dans la durée, la mise en œuvre du schéma directeur retenu par l'État, en lien avec les collectivités locales, et

<sup>1</sup> Mission conjointe Inspection générale des finances - Inspection générale de l'administration de l'éducation nationale et de la recherche - Conseil général de l'environnement et du développement durable

<sup>2</sup> Ancien président directeur général de l'INRIA et ancien directeur-général du CNRS notamment

<sup>3</sup> Les pôles de recherche et d'enseignement supérieur (PRES) ont été créés en 2006 par la loi d'orientation de programme et de recherche. L'essor des PRES accompagne naturellement l'accession progressive des universités françaises à l'autonomie. Dans ces pôles, ce sont en effet l'ensemble des acteurs de l'enseignement supérieur et de la recherche qui se retrouvent, se concertent et unissent leur diversité et leurs forces au service de leurs ambitions communes. En septembre 2012, on compte 26 PRES, selon le site du ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation.

---

**Conseil de l'immobilier de l'État**

---

d'accompagner et de coordonner les établissements dans le cadre de la loi sur les libertés et responsabilités des universités ;

Considérant que cette mission a abouti à un rapport intitulé « Pour rénover l'enseignement parisien supérieur - Faire de Paris la plus belle métropole universitaire du monde, c'est possible ! » dont sept propositions relatives à l'évolution des établissements universitaires parisiens ont été extraites et retenues par la ministre en charge de l'enseignement supérieur :

- le regroupement des universités et des écoles parisiennes au sein de PRES,
- un meilleur accueil des chercheurs étrangers à Paris,
- une amélioration rapide de la qualité de vie des étudiants à Paris,
- un plan d'urgence pour la modernisation des bibliothèques universitaires parisiennes,
- un schéma directeur immobilier concerté pour préparer la dévolution du patrimoine aux universités parisiennes,
- la création d'un établissement d'aménagement universitaire, à titre transitoire, pour accompagner les universités dans la mise en place de leur schéma immobilier,
- le renforcement de la coordination entre les académies d'Ile-de-France, avec la création d'un service inter-académique ;

Considérant que les PRES ont été créés en 2006 par la loi de programme pour la recherche<sup>4</sup>. En septembre 2012, vingt-six pôles regroupaient des acteurs de l'enseignement supérieur et de la recherche afin de proposer une offre de recherche et de formation plus cohérente, plus lisible et mieux adaptée aux besoins des territoires ;

Considérant par ailleurs que la loi de 2007<sup>5</sup> relative aux libertés et aux responsabilités des universités (LRU) a rendu obligatoire, le recours à une politique contractuelle dans le dispositif de pilotage de la politique d'enseignement supérieur ;

Que des contrats quinquennaux d'établissement ont été instaurés, dans le respect de l'autonomie des établissements, afin de favoriser un dialogue stratégique entre l'État et les établissements d'enseignement supérieur ;

Que « la prise de conscience du besoin d'une vision stratégique de moyen et long termes cohérente aux échelles territoriales, nationale et européenne s'est traduite par une évolution du périmètre des contrats pour les positionner au meilleur niveau stratégique. Celui du "site", entendu comme le lieu des coopérations institutionnelles et scientifiques, est apparu comme le plus pertinent dans la mesure où il permet une vision intégrée et décloisonnée des dynamiques à l'œuvre sur un territoire déterminé telles qu'elles ont pu être formalisées sous l'impulsion, notamment, des PRES, des diagnostics contenus dans les documents de stratégie territoriale de l'enseignement supérieur et de la recherche (STRATER), des pôles de compétitivité et programmes "investissements d'avenir" (PIA). »<sup>6</sup> ;

---

<sup>4</sup> Loi n° 2006-450 du 18 avril 2006

<sup>5</sup> article 17 de la loi n°2007-1199 du 10 août 2007 relative aux libertés et aux responsabilités des universités (L.R.U.)

<sup>6</sup> <http://www.enseignementsup-recherche.gouv.fr/cid90732/la-politique-contractuelle-de-site.html>

---

**Conseil de l'immobilier de l'État**

---

Que les contrats de sites ont été substitués au contrat d'établissement. Les regroupements doivent conclure avec le ministère, un contrat de site pluriannuel qui comporte un volet commun et des volets spécifiques à chaque établissement<sup>7</sup> ;

Que les contrats doivent faire l'objet d'une concertation avec les différentes collectivités territoriales et les organismes de recherche associés ;

Que l'ensemble des moyens concourant à la politique de site doit être présenté en annexe du contrat de site ;

Considérant qu'en 2012, un rapport d'évaluation consacré à l'opération Campus<sup>8</sup> a identifié un certain nombre de dysfonctionnements, au-delà des difficultés liées aux partenariats public-privé, et notamment les périmètres insuffisamment déterminés au moment du lancement des projets, la faiblesse des fonctions immobilières, un manque d'accompagnement des porteurs de projets malgré les efforts déployés, l'association insuffisante des collectivités territoriales aux processus décisionnels et à la gouvernance ;

Considérant en outre depuis l'entrée en vigueur de la loi relative à l'enseignement supérieur et à la recherche<sup>9</sup> en 2013, les établissements publics d'enseignement supérieur et les organismes de recherche partenaires ont obligation de se regrouper soit par fusion, soit en communauté d'universités et établissements (COMUE) soit en association ;

Que dès lors, les COMUE sont devenues une nouvelle catégorie d'établissement public à caractère scientifique, culturel et professionnel (EPSCP) avec d'importantes conséquences en termes de gouvernance et de représentativité des membres de la communauté universitaire ;

Que ces regroupements ont vocation à coordonner l'offre de formation et la stratégie de recherche et de transfert des établissements publics d'enseignement supérieur, sur un territoire donné et sur la base d'un projet partagé ;

Qu'il s'agit de constituer des ensembles cohérents dont la visibilité internationale est accrue ;

Considérant que l'Île-de-France compte notamment sept COMUE dont trois situées dans l'académie de Paris<sup>10</sup> ;

Considérant que l'établissement public d'aménagement de Paris-Saclay (EPAPS) a été créé par la loi relative à la modernisation de l'action publique et d'affirmation des métropoles<sup>11</sup> ;

Considérant que l'établissement public Campus Condorcet, a été créé la loi relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain<sup>12</sup>. Il s'agit d'une structure de collaboration entre onze établissements autour d'un projet inscrit dans un territoire ;

---

<sup>7</sup> Article L718-5 du code de l'éducation

<sup>8</sup> Rapport de la mission nationale d'évaluation de l'opération Campus, M. Peylet, octobre 2012

<sup>9</sup> Loi n° 2013-660 du 22 juillet 2013

<sup>10</sup> Sorbonne Paris Cité (décret n° 2014-1680 du 30 décembre 2014) – P3, P5, P7, P13, Sience Po, Inalco, IPGP, FMSH ; Université de recherche Paris Sciences et Lettres – PSL Research University (décret n° 2015-408 du 10 avril 2015) ; HESam Université (hautes études Sorbonne arts et métiers) (décret n°2015-1065 du 26 août 2015).

<sup>11</sup> L'EPAPS, créé par le décret n°2015-1927 du 31 décembre 2015 remplace l'établissement public de Paris-Saclay (EPPS) créé par le décret n°2010-911 du 3 août 2010

Considérant que le Conseil, dans un avis général sur la politique immobilière des universités<sup>13</sup> relevait que le regroupement des universités serait déterminant pour en rationaliser la gestion immobilière ;

Qu'il préconisait la simplification de l'organisation de la tutelle ministérielle, la responsabilisation du recteur en matière de stratégie universitaire territoriale et celle de l'université quant aux résultats de sa gestion immobilière ;

Qu'il plaidait pour que chaque site universitaire dispose d'une gouvernance forte et cohérente au service d'une vision pédagogique, scientifique et immobilière à moyen et long terme, et pour que cette stratégie immobilière soit basée sur des indicateurs opérationnels permettant d'améliorer le dialogue avec la tutelle, d'asseoir les comparaisons et d'objectiver les décisions ;

### **Concernant la politique immobilière et son pilotage en 2018,**

Considérant que les universités sont des établissements publics à caractère scientifique, culturel et professionnel autonomes sur le plan pédagogique, scientifique, administratif et financier ;

Considérant que l'immobilier universitaire est le deuxième parc immobilier de l'État, avec 18,6 millions de m<sup>2</sup> pour près de 7 000 bâtiments et 56 millions de m<sup>2</sup> de foncier non bâti ;

Considérant qu'on dénombre seize universités au sein de la région Île-de-France dont sept dans l'académie de Paris, quatre dans l'académie de Créteil et cinq dans l'académie de Versailles ;

Que quatorze grands établissements d'enseignement supérieur<sup>14</sup> sont également implantés en Ile-de-France ;

Que l'immobilier des établissements de la région Ile-de-France occupent plus de 4 millions de m<sup>2</sup>, dont 2 millions de m<sup>2</sup> pour l'académie de Paris ;

Considérant qu'un schéma directeur d'implantation de l'enseignement supérieur à Paris, en lien avec les établissements concernés et les collectivités territoriales, a été proposé en 2010 à l'issue du rapport « Larroutou » ;

Qu'il avait pour objectif de « rendre le paysage universitaire parisien plus cohérent, notamment en proposant des solutions de regroupement des localisations universitaires

---

<sup>12</sup> article 44 de la loi n°2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain

<sup>13</sup> Avis n°2013-05 du 27 février 2013

<sup>14</sup> le Collège de France, le Conservatoire National des Arts et Métiers, CentraleSupélec, l'École des Hautes Etudes en Sciences Sociales, l'École Nationale des Chartes, l'École Nationale Supérieure des Arts et Métiers, l'École Pratique des Hautes Etudes, l'Institut d'Etudes Politiques de Paris, l'Institut de Physique du Globe de Paris, l'Institut National des Langues et Civilisations Orientales, l'Observatoire de Paris, le Muséum National d'Histoire Naturelle, l'Institut National de l'Histoire de l'Art, l'Université de technologie en sciences des organisations et de la décision de Paris Dauphine

**Conseil de l'immobilier de l'État**

sur un nombre de sites plus concentré, de manière à renforcer l'identité de chacune des universités »<sup>15</sup> ;

Que le schéma d'implantation proposé est aujourd'hui considéré comme un cadrage très utile, mais ne correspondant plus à la carte des alliances des établissements d'enseignement supérieur largement remaniée depuis ;

Considérant que selon le ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation, le pilotage de la politique immobilière des universités s'opère aujourd'hui sous de multiples contraintes : démographiques, politiques, techniques, financières, temporelles et géographiques ;

Considérant qu'en termes démographiques, les effectifs accueillis en universités connaissent une croissance annuelle de 2,3 % en moyenne depuis les années 2010-2011 ;

Qu'ils s'établissent à 2,610 millions pour l'année universitaire 2016-2017, dont 1,6 million d'étudiants en université, en 2016 ;

Que la région académique d'Ile de France représente 26 % des effectifs nationaux sur la période et l'académie de Paris 13 % à elle seule ;

Considérant qu'en termes politiques, le cadre législatif pose le principe de l'autonomie et de la responsabilité des universités. Ce principe est particulièrement important dans le cas des regroupements d'universités et/ou de grandes écoles, qu'il s'agisse de fusion d'établissements ou d'organisation en communautés d'universités et d'établissements (COMUE) sur la base du choix des acteurs d'un territoire en faveur de ce dispositif<sup>16</sup> ;

Considérant qu'en termes techniques, les principales contraintes sont liées aux travaux générés par la présence d'amiante ou encore la mise en sécurité des bâtiments ;

Considérant qu'en termes financiers, la complexité des opérations à conduire et leur étendue induisent des coûts importants ;

Considérant qu'en termes temporels, les opérations structurantes se déroulent sur des temps longs (8 ans environ) ;

Considérant qu'en termes géographiques, la faible disponibilité du foncier a conduit chaque université à saisir des opportunités « au-delà même de la cohérence géographique » selon le ministère de tutelle ;

---

<sup>15</sup> Dossier de présentation au CIE, MESRI

<sup>16</sup> Les COMUE sont des établissements publics à caractère scientifique, culturel et professionnel (E.P.S.C.P.) assurant le rapprochement et la coordination des établissements d'enseignement supérieur et de recherche d'un même territoire académique ou inter académique. La loi ESR 2013 précise que "sur un territoire donné, qui peut être académique ou inter-académique, dans le cadre d'un projet partagé, les établissements publics d'enseignement supérieur relevant du ministère chargé de l'enseignement supérieur et les organismes de recherche partenaires coordonnent leur offre de formation et leur stratégie de recherche et de transfert. Les établissements d'enseignement supérieur relevant d'autres autorités de tutelle peuvent s'y associer " (art. 718-21).

## Concernant le financement de l'immobilier pour sa mise aux normes et son renouvellement,

Considérant que des crédits spécifiques ont été mis en place par l'État (ministère) pour accompagner les établissements dans la mise en accessibilité et en sécurité du patrimoine immobilier. Au niveau national, 1,4 Md d'euros a été consenti à cet effet par l'État depuis le milieu des années 1990 ;

Que le besoin était estimé selon le schéma directeur de mise en sécurité élaboré en 2009 et 2010 à 700 M€ pour un tiers des établissements <sup>17</sup> ;

Que les besoins de travaux de mise en accessibilité tels qu'estimés dans le cadre des Ad'AP <sup>18</sup> s'élève à 450 M€ ;

Que le montant nécessaire au renouvellement du parc immobilier de l'enseignement supérieur et de la recherche au niveau national est estimé à 9 Md € <sup>19</sup> ;

Que le renouvellement intègre les opérations de rénovation, de restructuration, de réhabilitation permettant de remettre en état le parc immobilier ;

Considérant que le financement de renouvellement est assuré par le ministère, pour l'ensemble du territoire national à travers les deux dispositifs principaux suivants : les contrats de plan État-Région (CPER) et le Plan Campus ;

Considérant que la dévolution renvoie à d'autres modalités de gestion et de financement de l'immobilier, mais que les universités parisiennes n'ont pas manifesté leur intérêt pour ce dispositif ;

Considérant que les CPER 2015-2020 correspondent à une contribution de l'État au niveau national de 1 Md €, doublés par une part équivalente des collectivités territoriales ;

Que le CPER 2015-2020 Ile-de-France vise à améliorer les conditions de la vie étudiante et l'accueil des étudiants et des chercheurs étrangers, favoriser une démocratisation réussie de l'enseignement supérieur notamment en veillant à faciliter l'accès à l'enseignement supérieur sur l'ensemble du territoire, développer l'attractivité et le rayonnement international des universités et centres de recherche franciliens, favoriser les synergies, la recherche partenariale et en réseau, encourager la participation citoyenne au dialogue Sciences-Société et favoriser sa diffusion ;

Que dans ce cadre, le ministère en charge de l'enseignement supérieur a souhaité que soient privilégiés : les projets de restructuration/réhabilitation ou démolition/reconstruction sans création de surfaces supplémentaires susceptibles de remettre en cause la soutenabilité budgétaire des programmes des établissements d'enseignement supérieur (contrairement au CPER précédent qui a financé des accroissements de surface sans que l'on se pose la question de leur entretien) ; l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et leur mise en accessibilité ; les opérations de rénovation lourde des logements étudiants existants et de création de logements dans les secteurs

<sup>17</sup> Source : Livre blanc de l'enseignement supérieur et de la recherche - 2017

<sup>18</sup> Agenda d'accessibilité programmé

<sup>19</sup> Source : Livre blanc de l'enseignement supérieur et de la recherche - 2017



**Conseil de l'immobilier de l'État**

en tension ; les opérations de centres de données ( *data centers* ) mutualisés et la transformation des espaces d'apprentissage ainsi que la création de centres d'apprentissage ( *learning centers* ) ;

Que les opérations relevant du ministère en charge de l'enseignement supérieur inscrites dans le CPER Ile-de-France 2015-2020 représentent un montant de 653,5 M€ dont 292,47 M€ financés par l'État (soit 95,5 M€ pour Paris, 84,1 M€ pour Créteil et 112,87 M€ pour Versailles) et 361 M€ financés par la Région ;

Considérant que le Plan Campus<sup>20</sup> correspond à un montant consommable annuel d'environ 200 M€ (ressource extrabudgétaire constituée des intérêts de 5 milliards d'euros à hauteur d'un peu plus de 4 % annuel : 3,7 Mds€ issus de la cession de titre EdF et 1,3 Md€ issu du PIA) ;

Que la Chancellerie des universités de Paris (CUP) a été mandatée par le ministère de l'enseignement et de la recherche pour assurer la gestion mutualisée de la dotation attribuée à l'opération Campus Paris pour le compte des bénéficiaires désignés initialement<sup>21</sup> ;

Que le montant de la dotation parisienne s'élève à 700 M€ initialement répartie entre quatre PRES, le CROUS et la Cité internationale universitaire de Paris. Une première liste de treize opérations a été arrêtée en 2013 puis complétée<sup>22</sup> ;

Que l'Ile-de-France bénéficie d'un soutien proportionnellement supérieur à celui apporté au reste du territoire national (en 2015-2016 : 29,6% des CPER hors Outre-Mer et 40 % des intérêts produits dans le cadre du Plan Campus, pour une population étudiante représentant 26,5% des effectifs étudiants nationaux) ;

Considérant que ces dispositifs (CPER et Plan Campus), aujourd'hui indispensables au renouvellement du parc, « seront amplifiés dans le cadre de la programmation budgétaire, d'un volume atteignant 300 M€ »<sup>23</sup>. A ces montants devrait être ajouté le total des pertes de

<sup>20</sup> Concerne dix sites : Lyon, Strasbourg, Bordeaux, Aix-Marseille, Montpellier, Grenoble, Condorcet Paris-Aubervilliers, Toulouse, Paris intra-muros et Saclay

<sup>21</sup> Conventions du 6 octobre 2014 et du 16 novembre 2017. Cette dernière précise également les modalités de rémunération de la CUP

<sup>22</sup> L'implantation du centre du droit de l'université Paris 1 sur la caserne Lourcine, la réhabilitation de l'immeuble de la rue Guy de la Brosse, l'aménagement du passage Champollion, la réhabilitation de la faculté de pharmacie de l'université Paris Descartes, la réhabilitation du bâtiment de la rue du cardinal Lemoine pour l'institut des civilisations du Collège de France, l'extension du Centre technique du livre de l'enseignement supérieur (CTLES), l'aménagement des terrains de la CIUP pour y permettre la construction d'environ 1 500 nouveaux logements, les opérations de vie étudiante que le CROUS saura engager (aménagement de la caserne Lourcine, réhabilitation du site Jean Sarrailh, restaurants universitaires), le complément au financement de l'opération de désamiantage et réhabilitation de la tour Necker, financé également pour 30 M€ dans le cadre du CPER, la réhabilitation du 54 boulevard Raspail afin de libérer l'immeuble le France et mettre fin à une location onéreuse prise pour permettre le désamiantage de ce site, une participation forfaitaire, sous forme de subvention d'investissement, au projet ParisParc porté conjointement par la Ville de Paris et l'UPMC, la relocalisation de l'université Paris 3 sur le site Nation Picpus, la réhabilitation du secteur Est du campus de Jussieu au profit de Sorbonne Université, la restructuration du site de l'université Paris Dauphine. Hors de la capitale, et en plus de l'Opération Campus de Saclay, les établissements franciliens ont également bénéficié d'opérations Campus dits « Campus innovants et Campus prometteurs » financées sur des crédits budgétaires du P150 (Campus prometteur de l'université de Cergy-Pontoise pour 20M€ et le campus prometteur de Paris-Est-cité Descartes pour 55M€).

<sup>23</sup> Source : Livre blanc de l'enseignement supérieur et de la recherche - 2017

recette de cession induites par le classement systématique en zone « enseignement supérieur » au PLU de la Ville de Paris qui a affecté des ventes très importantes (par exemple Hôtel de l'Artillerie, sites d'AgroParisTech, etc.) et ont représenté des moins-values de cessions que l'on peut estimer à plusieurs centaines de millions ;

### **Concernant l'amélioration de la qualité de vie des étudiants à Paris et la modernisation des bibliothèques universitaires parisiennes,**

Considérant que pour répondre aux problématiques soulevées par les différents rapports deux sujets ont fait l'objet d'un éclairage particulier de la part du ministère en charge de l'enseignement supérieur : le logement étudiant, d'autre part, et la modernisation des bibliothèques universitaires, d'une part ;

Considérant que les regroupements, COMUE et associations, doivent élaborer un projet d'amélioration de la qualité de la vie étudiante et de promotion sociale sur le territoire avec le réseau des œuvres universitaires et scolaires, en associant l'ensemble des établissements partenaires ;

Que ce projet doit présenter une vision consolidée des besoins des établissements d'enseignement supérieur implantés sur le territoire en matière de logement étudiant, de transport, de politique sociale et de santé et d'activités culturelles, sportives, sociales et associatives ;

Que ce projet doit être transmis à l'État et aux collectivités territoriales concernées, préalablement à la conclusion du contrat pluriannuel d'établissement ;

En ce qui concerne le logement étudiant :

Considérant que pour répondre aux enjeux que constitue le logement étudiant, le plan « 40 000 » a été engagé en 2014. Ce plan a permis d'atteindre la création de près de 20 500 logements en Province et près de 20 000 logements en Ile-de-France ;

Que depuis 2017, un nouveau plan quinquennal portant la création de 60 000 logements étudiants a été instauré ;

Que la maîtrise d'ouvrage des opérations est majoritairement assurée par les bailleurs sociaux ;

Que la gestion des biens est confiée aux CROUS, à des associations dédiées ou parfois assurée directement par les bailleurs sociaux ; que les éléments présentés ne font pas ressortir les budgets mobilisés ni ceux nécessaires à l'atteinte des objectifs ;

En ce qui concerne le réseau des bibliothèques :

Considérant que l'académie de Paris compte dix-sept bibliothèques universitaires, dont neuf sont interuniversitaires, sur les vingt-six bibliothèques universitaires d'Ile-de-France<sup>24</sup> ;

---

<sup>24</sup> L'Ile-de-France compte en outre neuf autres bibliothèques relèvent de grands établissements littéraires et scientifiques et des établissements assimilés

**Conseil de l'immobilier de l'État**

Que les bibliothèques ont pour rôle d'identifier, acquérir et rendre accessibles les ressources documentaires, y compris numériques, indispensables aux étudiants et aux chercheurs, d'accompagner et de soutenir les activités d'enseignement et de recherche ; *a fortiori* dans le contexte actuel de la transition numérique ;

Qu'elles occupent une place centrale dans la vie sociale et culturelle d'une université (lieu de travail, d'étude et de recherche et de convivialité) ;

Considérant que le développement et la modernisation des bibliothèques est un enjeu stratégique ;

Que le nombre de places dans les bibliothèques universitaires franciliennes a augmenté d'environ 2 500 places de lecture entre 2010 et 2017, portant la capacité d'accueil actuelle à 26 200 places ;

Que le ratio actuel de places disponibles par étudiant est de 1/14 en Ile-de-France et de 1/12 sur l'ensemble du territoire. L'objectif à atteindre selon l'Inspection générale des bibliothèques est de 1/10<sup>25</sup>. En raison des prévisions démographiques (+ 13% entre 2015 et 2025), les constructions récentes et projets prévus d'ici 2025 ne permettront pas d'améliorer le ratio ;

Que le déficit de places complémentaires dans les universités franciliennes pourrait ainsi être estimé à 11 000 places en plus des projets déjà financés, d'ici 2025 (vs 34 000 places sur toute la France) ;

Qu'au total, l'ensemble des projets déclarés par les établissements franciliens porte sur 7 869 places de bibliothèques dont 4 368 places créées ;

Considérant que l'ouverture des bibliothèques interuniversitaires créées dans le cadre de programmes Saclay et campus Condorcet permettra d'augmenter sensiblement la capacité d'accueil des étudiants ; que cela ne suffira toutefois pas, à terme à améliorer le ratio de place par étudiant, vu la croissance prévue des effectifs ;

Considérant que les budgets consacrés à ce chantier ne sont pas précisés et que les budgets nécessaires pour atteindre le ratio d'1 place pour 10 ne sont pas quantifiés ;

Les représentants du ministère chargé de l'enseignement supérieur et de la recherche, de la Chancellerie des universités de Paris 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 15 mars et du 12 juillet 2018, formule les recommandations suivantes :

---

<sup>25</sup> 1 place pour 6 étudiants en Angleterre ou aux Etats-Unis

1. Le Conseil retient que le rapport « Faire de Paris la plus belle métropole universitaire du monde » rendu en 2010, contient un certain nombre de propositions relatives à l'immobilier, dont la définition d'un schéma directeur immobilier pour l'enseignement supérieur parisien qui n'a pas été mis en œuvre.
2. Le Conseil relève que depuis ce rapport, la loi LRU a confié aux universités une liberté d'action et de gestion des moyens alloués. Le processus de dévolution engagé avec certaines universités accentuera encore ce phénomène même si pour l'heure les universités parisiennes ne font pas part de leur intérêt à ce sujet.

Il prend acte qu'en 2013, la loi relative à l'enseignement supérieur et à la recherche a imposé aux établissements publics d'enseignement supérieur et les organismes de recherche de se regrouper soit par fusion, soit en communauté d'universités et établissements (COMUE) soit en association.

3. Le Conseil relève que la succession de réformes fait qu'aujourd'hui, il n'existe pas de vision globale et de stratégie d'implantation des universités parisiennes. Malgré la complexité que cela représente pour le ministère de tutelle, l'État ne peut en faire l'économie.

Les masses financières extraordinairement conséquentes mobilisées sur ces établissements, par l'État et la région, et celles à mobiliser si l'on en croit les besoins annoncés justifient pleinement au-delà de la seule gestion des fonds, une vision stratégique des universités de demain, de leurs implantations permettant de sérier les projets restant à financer.

Le Conseil précise que cette vision doit impérativement être partagée tant avec le Préfet, dans le cadre du schéma directeur immobilier régional, qu'avec la région et la collectivité territoriale d'implantation.

4. Le Conseil retient que le ministère de tutelle s'est doté d'un bras armé, l'EPAURIF établissement public d'aménagement universitaire de la région Ile-de-France en 2010, dont l'une des principales missions est de contribuer à la mise en œuvre du schéma d'implantation immobilière des activités d'enseignement supérieur, de recherche et des équipements de vie étudiante en région Ile-de-France.

Confronté au manque de lisibilité, voire à l'absence, d'un schéma directeur d'implantation en cohérence avec les alliances en cours, le Conseil demande au ministère de tutelle de repenser le rôle et les missions de l'EPAURIF, autour des questions d'aménagement du territoire et de définition d'un schéma directeur, de priorisation des projets d'investissements nécessitant un financement de l'État et d'assistance aux établissements sur les questions immobilières.

Cette entité, quelle que soit sa structure juridique, doit être un lieu de concertation avec les partenaires que sont la Région, la Ville de Paris, le Recteur de région, le Préfet de Région.

5. Le Conseil entend que le paysage de l'enseignement supérieur et de la recherche a évolué au cours des dernières années, que les PRES puis les COMUE se sont succédé, et que les COMUE sont les structures regroupant universités, grandes écoles et organismes de recherche qui ont vocation, aujourd'hui et demain, à doter la France de pôles attractifs et visibles à l'international.

**Conseil de l'immobilier de l'État**

Il prend acte qu'il est dorénavant admis que ces COMUE sont l'échelle territoriale pertinente pour regrouper, mettre en commun des moyens et définir des stratégies ambitieuses, dans une dynamique territoriale.

Le Conseil recommande alors vivement que les COMUE existantes demeurent afin d'éviter les changements constants de périmètres qui ne sont pas propices à la mise en œuvre d'une politique et d'une stratégie en matière d'immobilier. Il demande que ces regroupements conduisent à une mutualisation réelle, notamment des fonctions supports, gage d'efficacité et de gains évidents dans le domaine immobilier.

6. Au-delà de la définition d'un schéma directeur d'implantation, le Conseil précise qu'il appartient au ministère de déterminer, le cas échéant avec d'autres ministères (logement), organismes (CROUS) et partenaires (Ville, Région) concernés, le cahier des charges de ce que doit être le logement étudiant afin de répondre au constat récurrent de la pauvreté de l'offre et le cahier de ce que doit être le réseau des bibliothèques universitaires, tenant compte notamment des besoins et des nouveaux modes de fonctionnement (amplitude horaire, modes de consultations...).

Ces lignes directrices doivent permettre là encore de comparer l'offre et le besoin, d'en tirer les conséquences en termes immobiliers, et le cas échéant de sérier les projets devant être financés.

7. Le Conseil demande que les contrats pluriannuels de site soient de réels outils intégrant la politique immobilière et s'attachent à préciser et organiser les usages et les mutualisations, les objectifs et les moyens consacrés à l'immobilier dans les domaines que sont les équipements documentaires (réseau des bibliothèques), la restauration et le logement étudiants, les fonctions support.
8. Il appartient donc au ministère de tutelle de mettre en place une gouvernance affirmée permettant d'assurer une vision d'ensemble de l'implantation des universités parisiennes.

Ce rôle est d'autant plus important que le nombre d'acteurs est conséquent et peut revendiquer une légitimité en la matière (universités, Chancellerie, COMUE, collectivités territoriales).

Il lui revient, sur la base des outils existants (contrats pluriannuels de site, EPAURIF, COMUE) de diriger le travail de concertation entre toutes les parties prenantes pour établir une stratégie immobilière d'implantation des universités parisiennes, qui ne soit pas l'addition des stratégies individuelles mais le reflet d'une vision d'ensemble.

**Pour le Conseil,  
son Président**

Jean-Louis MATTÉI

