

EXERCICE 2019

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'UNIVERSITÉ DE TOURS
Séance du 16 décembre 2019**DÉLIBÉRATION n°2019-79**

Le conseil d'administration s'est réuni le lundi 16 décembre 2019 en séance plénière, sur convocation du Président de l'université, adressée le vendredi 06 décembre 2019.

Point de l'ordre du jour :

4.3. Dévolution du patrimoine

.....

Vu le code de l'éducation, notamment l'article L. 719-14,

Vu la délibération n°2017-06 du conseil d'administration du 27 février 2017 approuvant la demande d'initiation du processus de dévolution immobilière,

Vu le protocole d'accord du 24 mars 2017 en vue d'organiser le transfert de propriété à l'université,

Vu l'avis favorable du Ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation du 10 décembre 2019 sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière 2020-2024 de l'université de Tours,

Vu l'approbation en date du 13 décembre 2019 par la direction de l'immobilier de l'Etat (DGFIP) du schéma pluriannuel de stratégie immobilière 2020-2024 de l'université de Tours,

Vu la délibération n°2019-78 du conseil d'administration du 16 décembre 2019 approuvant le schéma pluriannuel de stratégie immobilière 2020-2024 de l'université de Tours,

Vu les statuts de l'université de Tours,

Exposé de la décision :

Dans le cadre de la deuxième vague de dévolution immobilière, l'Université de Tours a été sélectionnée par le MESRI comme présentant les prérequis pour obtenir la dévolution de son patrimoine immobilier (propriété). Conformément aux délibérations susvisées (n°2017-06 : initiation du processus de dévolution ; n°2019-78 : validation du SPSI), le conseil d'administration doit approuver la demande de dévolution de son patrimoine.

Afin d'enclencher le processus susceptible d'aboutir à la dévolution de son patrimoine immobilier, l'Université doit, conformément à l'article L. 719-14 du code de l'éducation, faire à l'Etat une demande de transfert en pleine propriété des biens mobiliers et immobiliers appartenant à l'Etat.

Proposition de décision soumise au conseil :

- approuver la demande faite à l'Etat de transfert en pleine propriété des biens mobiliers et immobiliers lui appartenant et affectés à l'université ou mis à disposition ;
- autoriser le Président de l'université à signer avec le MESRI la convention de mise en œuvre de la dévolution des biens immobiliers de l'Etat.


Après en avoir délibéré, le conseil d'administration approuve la présente décision, comme suit :

Nombre de membres constituant le conseil :	37
Quorum :	19
Nombre de membres participant à la délibération :	31
Abstentions :	1
Votes exprimés :	30
Pour :	26
Contre :	4

Pièces jointes :

- avis favorable du MESRI et approbation par la DIE du schéma pluriannuel de stratégie immobilière 2020-2024 de l'université de Tours.

Fait à Tours, le 17 décembre 2019
Le Président,


Philippe Vendrix

Classée au registre des délibérations du conseil d'administration, consultable au secrétariat de la direction des affaires juridiques	Délibération publiée sur le site internet de l'université le : 20 DEC. 2019 Transmise au recteur le : 20 DEC. 2019
---	---



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
DE LA RECHERCHE ET DE L'INNOVATION

Paris, le **10 DEC. 2019**

La ministre de l'enseignement supérieur,
de la recherche et de l'innovation

à

Monsieur le président
de l'université de Tours

S/C de Madame la rectrice de la région
académique Centre Val-de-Loire
et de l'académie d'Orléans-Tours,
Chancelière des universités

Direction générale
de l'enseignement
supérieur et de
l'insertion
professionnelle

Service de la stratégie de
contractualisation, du
financement et de
l'immobilier

Sous-direction de
l'immobilier

Département du pilotage
immobilier

DGESIP/B3-2/RB
N° **2019.0307**

Affaire suivie par
Régine Brassy
Téléphone
01 55 55 63 90
E-Mail
regine.brassy@
enseignementsup.gouv.fr

1 rue Descartes
75005 Paris

Objet : Schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI).

Référence : Circulaire Premier ministre n° 5888/SG du 19 septembre 2016

PJ : avis ministériel

Conformément à la circulaire du 19 septembre 2016, citée en référence, vous m'avez transmis, pour validation, votre schéma pluriannuel de stratégie immobilière 2020-2024.

Après analyse de vos documents (SPSI et annexes), je vous adresse l'avis favorable du ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation.

Je vous rappelle que l'ensemble des avis doit être transmis à la Direction Immobilière de l'Etat à l'adresse suivante : domaine-spsi.operateurs@dgfip.finances.gouv.fr, en mettant en copie mes services : dgesippilotageimmobilier@enseignementsup.gouv.fr.

Je vous précise qu'en tant qu'opérateurs relevant du panel de « suivi renforcé », votre SPSI fera l'objet d'un avis exprès de la DIE.

La validation du projet de SPSI par votre conseil d'administration pourra dès lors intervenir et il vous appartiendra de m'adresser une copie de la délibération ainsi qu'à la direction immobilière de l'Etat.

Mes services se tiennent à votre disposition pour toute information complémentaire.

POUR LA MINISTRE ET PAR DÉLÉGATION,
POUR LA DIRECTRICE GÉNÉRALE DE L'ENSEIGNEMENT
SUPÉRIEUR ET DE L'INSERTION PROFESSIONNELLE,
LE SOUS-DIRECTEUR DE L'IMMOBILIER
DGESIP B3


GUILLAUME DECROIX



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Paris, le 13 décembre 2019

DIRECTION DE L'IMMOBILIER DE L'ETAT

Sous-direction Stratégie et Expertises de l'Immobilier de l'Etat

Bureau DIE-2A

120 rue de Bercy Teledoc 758

75572 PARIS cedex 12

Affaire suivie par Laurence Maurette

laurence.maurette@dgifp.finances.gouv.fr

☎ 01 53 18 85 16

Dossier : 2019-12-4137

Monsieur le Président,

L'Etat et quatre universités volontaires, dont l'université de Tours, ont convenu, en 2016, d'engager une démarche de dévolution du patrimoine. La validation du schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) de chaque établissement engagé constitue une condition préalable à la décision de transfert, en pleine propriété, des biens immobiliers domaniaux mis à disposition.

Dans ce cadre, mes services ont bien réceptionné, le 14 novembre 2019, votre projet de SPSI 2020-2024. Le document répond aux attendus de la PIE. Il est le fruit du travail de l'ensemble des équipes dont la DIE a constaté l'implication.

Le SPSI est, en effet, conforme aux prescriptions de la DIE, tant en termes de méthodologie que d'objectifs stratégiques retenus. Votre établissement a également répondu aux demandes de compléments formulées en mars 2018 et octobre 2019 par la DGESIP et la DIE, en ce qui concerne le volet stratégie, les pistes de valorisation et l'analyse des moyens financiers.

Un parc bien cartographié, et une fonction patrimoniale qui reste à renforcer

L'établissement a une bonne connaissance de son parc et de ses caractéristiques, qui ne pourra qu'être confortée par l'acquisition prochaine d'un système d'information patrimonial. Le diagnostic bâtimentaire est complet et documenté, avec un état de santé jugé satisfaisant pour 80% des bâtiments¹.

Une nouvelle direction a été créée en septembre 2018, par fusion de la direction des affaires juridiques et de la direction technique de l'immobilier. Cette dernière sera renforcée par 4 recrutements. Cette nouvelle organisation paraît adaptée à l'objectif poursuivi d'un meilleur pilotage de la fonction immobilière. Par ailleurs, la nécessité de renforcer les effectifs est prise en compte, notamment pour faire face aux enjeux de la dévolution, au suivi de la maintenance courante et du GER ainsi qu'au volet juridique de la gestion de patrimoine.

Monsieur Philippe VENDRIX
Président de l'université de Tours
60 rue Plat d'Étain
37 000 TOURS

¹ 87 bâtiments répartis sur 7 pôles, essentiellement concentrés sur la ville de Tours, pour une surface totale d'environ 204 000 m² SHON.

Des axes stratégiques cohérents avec le volet diagnostic et qui répondent aux enjeux de la dévolution

La stratégie patrimoniale à cinq ans est clairement exposée et est cohérente avec les constats posés lors du volet diagnostic. Une perspective d'avenir est donnée à chaque bâtiment et les travaux prévus sont précisés, en lien avec la note de conformité et en particulier l'état de santé. La poursuite de la réhabilitation du pôle des Tanneurs, sur lequel la moitié des bâtiments est jugée dans un état de santé peu ou pas satisfaisant, figure ainsi dans les opérations envisagées pour le CPER 2021-2027.

L'établissement est en phase de développement puisque les effectifs étudiants ont augmenté en moyenne de 4% par an depuis 2014. Si ce taux était maintenu pour les années à venir, les effectifs atteindraient 35 000 étudiants à l'issue du SPSI (30 400 actuellement).

Pour faire face à cette croissance, la priorité est donnée à l'optimisation des locaux d'enseignement existants, avec une politique affichée de mutualisation entre sites et à l'augmentation des taux d'occupation, via notamment un aménagement du calendrier universitaire. Le taux moyen d'occupation étant de 61%, le potentiel d'optimisation est réel, mais les modalités de mise en œuvre et l'impact attendu des mesures envisagées doivent être précisés.

Par ailleurs, les besoins en termes de recherche conduiraient à une augmentation surfacique totale de 4,3% (+ 8 881 m² SHON), liée à la construction d'un plateau de biologie dans le cadre de la première phase du regroupement des soins cliniques sur le site de l'hôpital Trousseau, si ce projet est retenu dans le cadre du CPER 2021-2027.

Si l'implantation sur plusieurs sites est plutôt considérée comme un atout, l'université étant ainsi un acteur incontournable de l'aménagement du territoire urbain, il est envisagé de renforcer la cohérence d'ensemble avec la création de trois pôles disciplinaires et la diminution concomitante des bâtiments isolés.

L'établissement prend en compte l'impact de la transition numérique sur l'immobilier, tant en termes d'adaptation des locaux (learning centers, salles dédiées à la prise de vue et/ou de son pour la création de contenus pédagogiques innovants,...) que des infrastructures (connectivité haut débit généralisée, nouveaux bâtiments connectés avec des capteurs ou automates,...).

Par ailleurs, la stratégie intègre les nouveaux usages (création de lieux collaboratifs-fac'labs, learning Lab, espaces d'apprentissage informels-bibliothèques / halls, co-working,...).

La valorisation fait enfin partie des axes stratégiques forts de l'université, dans la perspective de la dévolution. Deux pistes sont principalement explorées : les mises en location et la révision des conditions d'attribution des AOT sur le bâti (plus de 500 000 € de recettes attendues à terme), la valorisation par construction sur du foncier existant. Ainsi, une parcelle (site Portalis) pourrait faire l'objet d'une société universitaire de recherche (SUR), axée sur l'événementiel et la location de locaux (espaces séminaires/congrès, locaux commerciaux, logements). Ce projet s'inscrit dans la logique d'un ancrage territorial fort de l'université et des partenariats étroits tissés tant avec les collectivités territoriales que les entreprises locales.

Une stratégie d'intervention qui met l'accent sur la sécurité, la mise en accessibilité et la politique énergétique

En termes de stratégie d'intervention, la priorité est donnée aux actions de sécurité des biens et des personnes (remplacement des systèmes de sécurité incendie, mise en sécurité des terrasses), à la mise en accessibilité et à la rénovation des bâtiments vétustes. Bien que l'université envisage d'augmenter de 3% par an le budget consacré au GER et à la maintenance courante, le niveau de GER qui peut être assumé financièrement reste en-dessous des besoins identifiés et une priorisation des actions a été introduite.

La DIE souligne enfin la politique active menée par l'université sur le plan énergétique, en s'appuyant sur les différents leviers mobilisables : actions sur le bâti (réhabilitation énergétique), changement ou paramétrage d'équipements techniques, optimisation des contrats d'exploitation maintenance, opérations de sensibilisation auprès des utilisateurs, mise en place d'une démarche de certification ISO 50001 (SME, système de management de l'énergie), projets d'intracring, dont l'un porte sur la pose de panneaux photovoltaïques en toiture.

L'établissement envisage également de s'abonner à l'outil de suivi des fluides interministériel.

Une soutenabilité financière étudiée

Sur le plan financier, la soutenabilité du SPSI est assurée et est étayée par une modélisation précise des recettes et des dépenses, qui repose sur trois scénarii pour le futur CPER 2021-2027. Les modalités de financement (participation Etat et établissement) des dépenses de mise en sécurité et d'accessibilité doivent toutefois être précisées.

Après prise en considération des avis de la tutelle et du préfet, **la DIE approuve votre projet de SPSI** au regard de sa cohérence par rapport aux enjeux de l'établissement et de sa conformité aux objectifs de la politique immobilière de l'État. L'université a notamment su prendre la mesure des engagements induits par la prochaine dévolution des biens mis à disposition par l'Etat.

Cette approbation est assortie de recommandations :

- Poursuivre le renforcement de la direction des affaires juridiques et du patrimoine ;
- Développer l'axe d'optimisation des locaux ;
- Préciser les modalités de prise en charge des dépenses de mise en sécurité et d'accessibilité.

J'appelle votre attention sur le fait que l'approbation tacite ou expresse d'un projet de SPSI par la DIE ne vaut pas validation préalable ou labellisation des projets immobiliers qui y sont décrits ou programmés et doivent être soumis à la DIE (projets supérieurs à 5M€) ou au RRPIE (projets supérieurs à 5M€ et projets inscrits dans un CPER).

Vous informerez la DIE de l'inscription à l'ordre du jour du Conseil d'administration de la validation du SPSI. Une copie de la délibération portant approbation du SPSI par le CA sera transmise au ministère de tutelle et à la DIE.

Je vous remercie de bien vouloir communiquer aux membres de votre conseil d'administration le présent courrier et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma parfaite considération.

Le Directeur de l'immobilier de l'Etat
par intérim



Philippe BAUCHOT