

Université de Tours

Etude stratégique de valorisation
du patrimoine immobilier

Atelier de présentation de la démarche
29 avril 2019



EY Consulting a été mandaté pour accompagner l'Université de Tours dans la réalisation d'une étude stratégique de valorisation de son patrimoine immobilier.

Pour rappel, la méthodologie proposée pour la réalisation de cette étude s'articule autour de deux phases :

- Une première phase d'état des lieux, visant à ouvrir le projet en réalisant un état des lieux du patrimoine, des entretiens auprès des acteurs économiques locaux et un benchmark international de services innovants, ainsi que par la co-construction de pistes de valorisation ;
- Une seconde phase d'analyse et de recommandations, visant à approfondir la faisabilité des potentiels projets de valorisation.

Le présent document constitue le support de l'atelier de présentation de la démarche aux membres de l'université, il doit permettre également d'identifier des pistes de valorisation pertinentes pour ces derniers.

Au-delà de cet atelier, la réalisation de la première phase s'appuie sur environ 20 entretiens, des visites de site, l'étude des documents stratégiques d'ores et déjà réalisés et l'analyse des données fournies.

Le livrable final de la première phase sera remis fin juin 2019 à l'Université de Tours.
La remise du rapport définitif (phases 1 et 2) est prévu fin octobre 2019.

L'équipe EY

Agenda de l'atelier

10 mn

Rappeler les chiffres clés et enjeux stratégiques du patrimoine immobilier de l'Université

20 mn

Présenter les enjeux de la démarche de valorisation

40 mn

Echanger sur les pistes de valorisation potentielles

Objectifs

Vous présenter la démarche de valorisation du patrimoine et recueillir vos pistes de réflexion

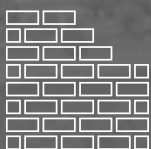
Déroulé de l'atelier

- 1. Rappeler les chiffres clés et enjeux stratégiques du patrimoine immobilier de l'Université**
2. Présenter les enjeux de la démarche de valorisation
3. Echanger sur les pistes de valorisation potentielles

Le patrimoine immobilier de l'Université



88 bâtiments



214 000 m² bâtis



635 000 m² de terrain



7,26 million € /an



40 personnes

Les grands projets en cours ou à venir

- ▶ Réhabilitation de l'IUT de Tours
- ▶ Réhabilitation du bâtiment Vialle (médecine)
- ▶ Réhabilitation des Tanneurs (tranche 1)
- ▶ Extension et regroupement de l'EPU
- ▶ Mise en accessibilité et GN8
- ▶ Remplacement des SSI

Les 5 enjeux du patrimoine

1

Proposer une vie de campus répondant aux attentes des usagers :

- ▶ Un cadre sécurisé et sécurisant
- ▶ Des services adaptés
- ▶ Un cadre agréable
- ▶ Des espaces adaptés aux usages

2

Permettre l'innovation pédagogique et l'intégration de nouveaux usages

3

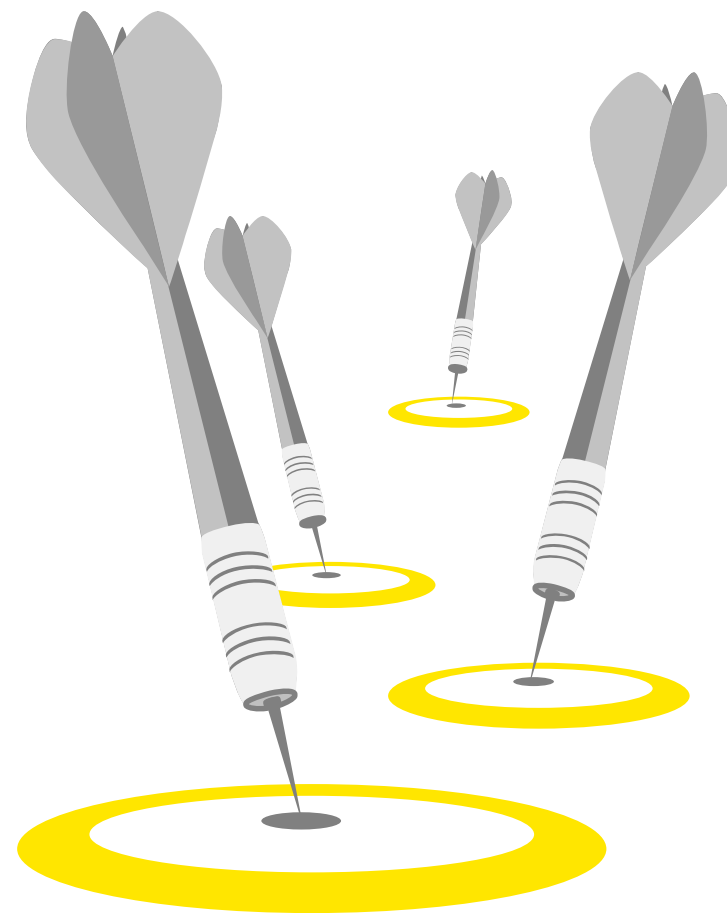
Maîtriser les dépenses bâtementaires

4

Faciliter les échanges avec les partenaires publics et privés

5

Apporter de la visibilité à l'Université et favoriser l'attractivité des talents



Les enjeux de la dévolution

Objectifs

Avoir la maîtrise du patrimoine et de son développement en plus grande autonomie

Impacts

- ▶ **L'opportunité** pour les utilisateurs de s'emparer de leur espace de travail et de vie pour le modeler selon leur besoin et envie
- ▶ **Le devoir** de mise en sécurité des personnes et des biens et la responsabilité des impacts écologiques du patrimoine



Déroulé de l'atelier

1. Rappeler les chiffres clés et enjeux stratégiques du patrimoine immobilier de l'Université
- 2. Présenter les enjeux de la démarche de valorisation**
3. Echanger sur les pistes de valorisation potentielles

La démarche de l'étude de valorisation mise en œuvre

8 mois pour étudier la faisabilité de différentes pistes de valorisation recueillies :

- ▶ Au près de vous (aujourd'hui, jusqu'au 15 juin et grâce au séminaire du 7 novembre 2018)
- ▶ Au près des acteurs économiques locaux
- ▶ Grâce à un benchmark et à l'expérience d'EY



Une stratégie immobilière à long terme pour adresser les enjeux de demain

Le campus de demain, entre nouveaux usages et services

- ▶ Plus orienté vers la vie de campus
- ▶ Plus collaboratif et partenarial
- ▶ Plus éco-responsable
- ▶ Plus numérique

De nouveaux besoins et pratiques pédagogiques voient le jour. Pour mieux les intégrer, l'immobilier doit évoluer vers de nouveaux usages et services. Cela implique également une adaptation de l'architecture, qui doit proposer de nouveaux types d'espaces.

Un projet immobilier dure plus de 5 ans, pour assurer une homogénéité des aménagements et la concrétisation des enjeux de l'Université, il est nécessaire de dessiner aujourd'hui une stratégie à long terme...



Faire de l'immobilier un levier de développement pour l'université



Les services

La mise en place d'autorisations d'occupations temporaires du domaine public ou de toutes autres conventions avec un acteur privé

Permettant d'enrichir l'offre de services sur les différents campus de l'Université



Les projets fonciers

La densification du foncier disponible par le montage d'opérations immobilières avec ou par un acteur privé

Pour répondre à un besoin de l'université ou apporter des fonds

Les mutations de l'immobilier : recentrer sur les usages

Redéfinir son espace de travail selon ses différents besoins au cours de la journée



Les mutations de l'immobilier : mixer les usages

Un espace doit-il avoir une seule fonction au cours de la journée ?



Les mutations de l'immobilier : optimiser par la mutualisation

Les parkings, espaces de réunion et autres lieux de vie..., pleins la journée, pourraient être utilisés différemment sur les périodes creuses



Déroulé de l'atelier

1. Rappeler les chiffres clés et enjeux stratégiques du patrimoine immobilier de l'Université
2. Présenter les enjeux de la démarche de valorisation
- 3. Echanger sur les pistes de valorisation potentielles**

Enseignement : ouverture des salles

L'utilisation des salles d'enseignement équipées pourrait être optimisée via une ouverture plus large et une gestion centralisée

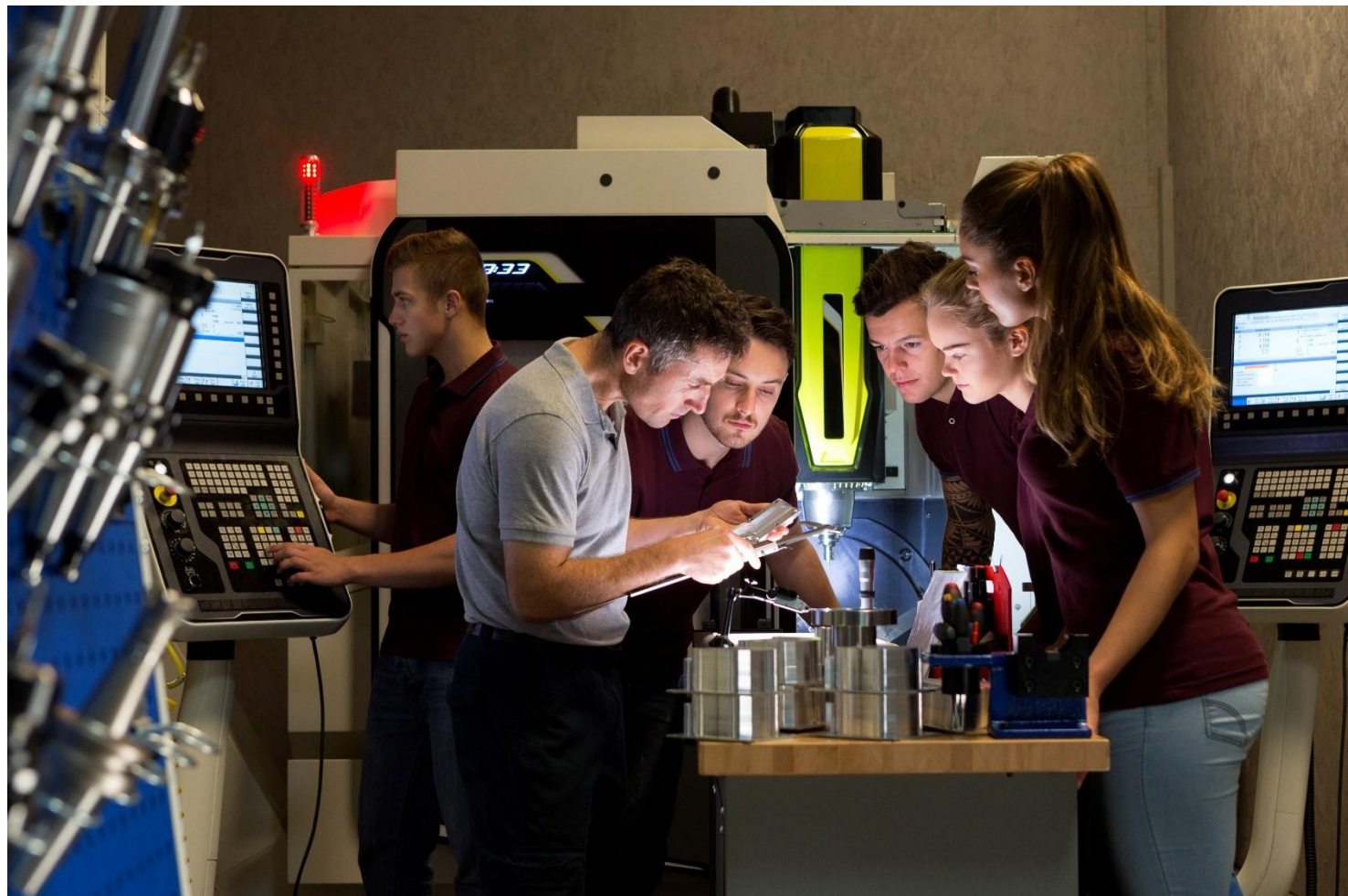
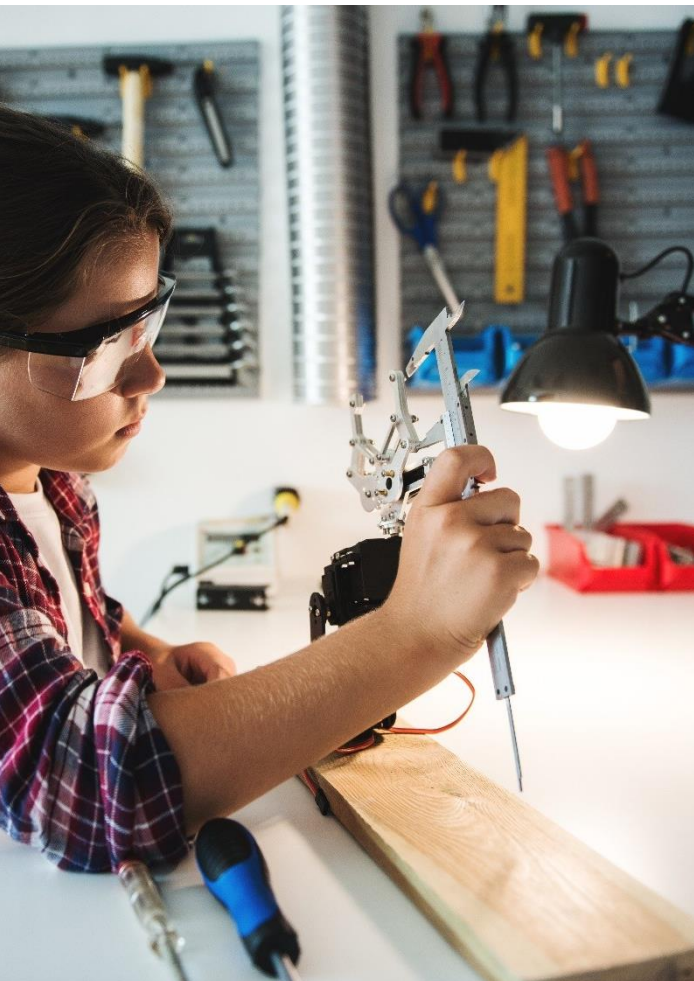
Le développement d'une université d'été pour occuper les périodes estivales



Recherche

Les équipements de recherche pourraient être plus ouverts

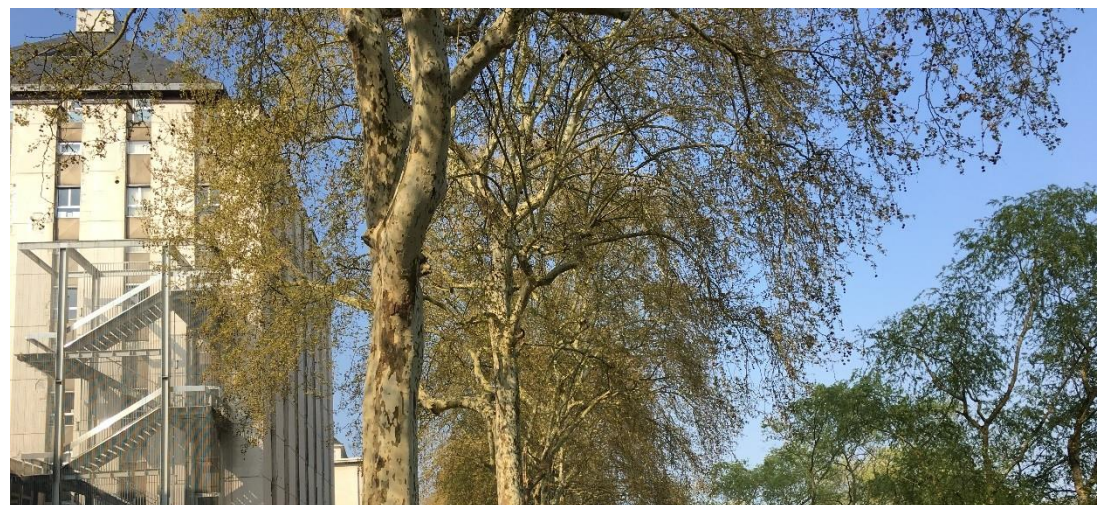
Des espaces de coworking pourraient faciliter la collaboration des chercheurs avec les acteurs du territoire



Restauration

L'offre de restauration pourrait être enrichie

Les espaces de restauration pourraient être davantage occupés, pour être optimisés



Sport et loisirs

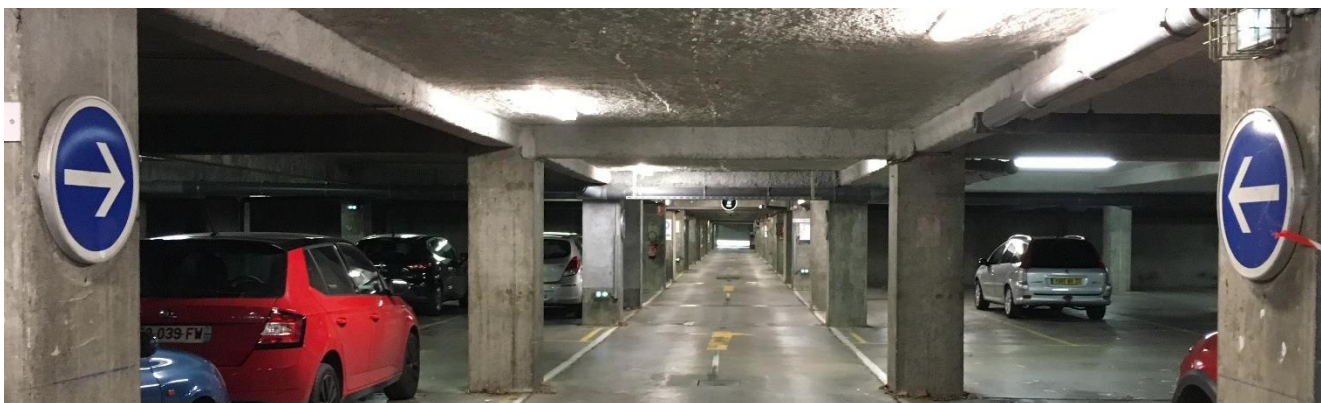
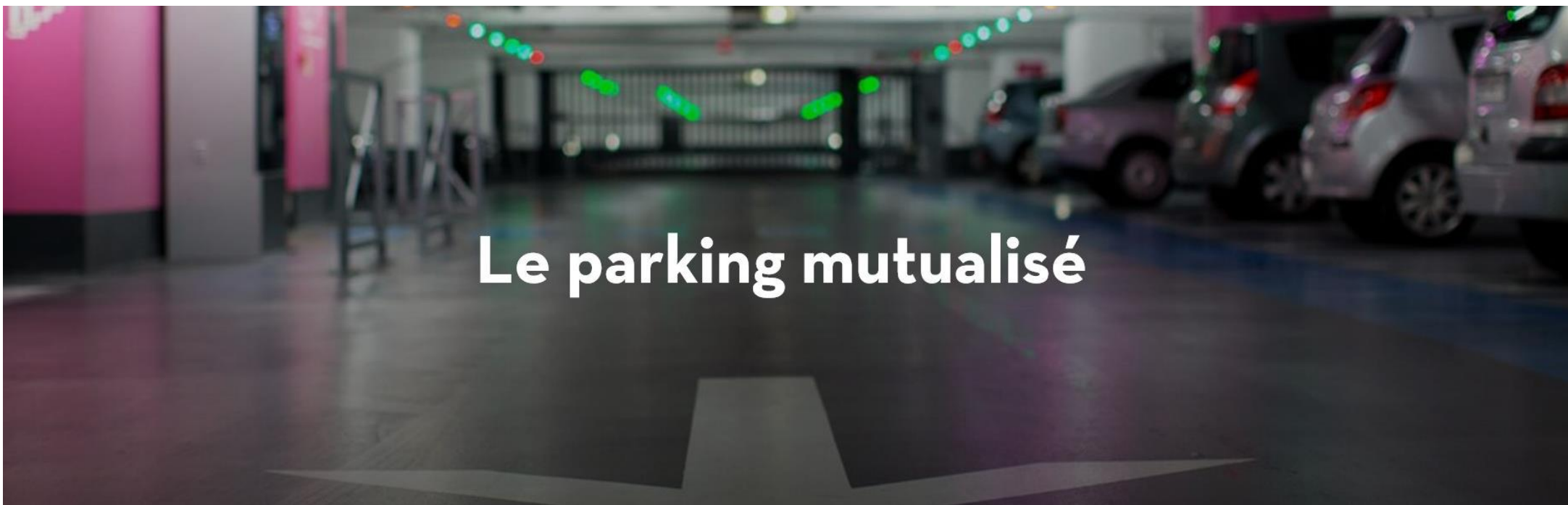
Les équipements de loisirs de la faculté pourraient être ouverts à d'autres usagers

De nouveaux équipements ouverts pourraient être proposés à bas prix sur les sites disponibles



Parkings

Les espaces de parkings pourraient être optimisés par une ouverture grand public pendant les périodes de fermeture de l'Université



Espaces verts

Des lieux de vie aménagés, ouverts au public



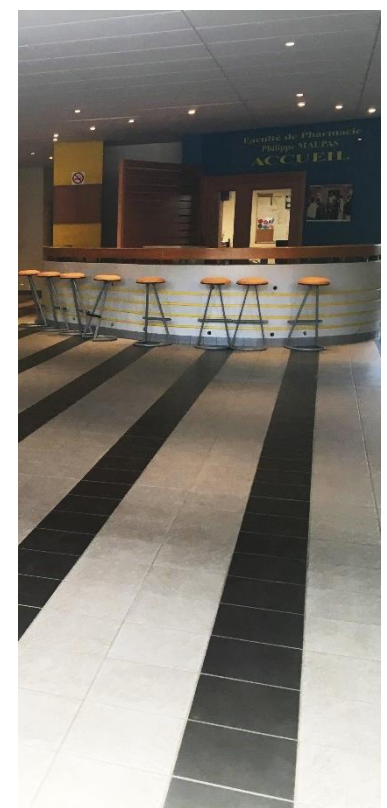
D'autres espaces, d'autres usages ?



Quels usages
et services
pour le
**campus de
demain ?**

Autour de
quels
bâtiments ?

Pour quels
publics ?



Comment faire remonter ses idées complémentaires ?

Adresser ses idées par email jusqu'au 31 mai
à Alexandra Petrault : alexandra.petrault@univ-tours.fr

Pistes de réflexion :

- ▶ Quels services manquent et amélioreraient le cadre de travail et la vie de campus ?
- ▶ Comment faire vivre le campus l'été ?
- ▶ Avez-vous des expériences sur des campus étrangers à nous partager ?

Une réunion de présentation des travaux est prévue en fin de mission

Vos contacts

Fabrice Reynaud, Directeur associé

E-mail : fabrice.reynaud@fr.ey.com

Mob : +33 6 72 84 30 24

Christophe Lasnier, Senior Manager

E-mail : christophe.lasnier@fr.ey.com

Mob : +33 6 03 63 32 89

Ludivine de la Broïse, Senior Consultante

E-mail : ludivine.de.la.broise@fr.ey.com

Mob : +33 6 98 86 67 74

Jeanne Varaldi, Consultante

E-mail : Jeanne.varaldi@fr.ey.com

Mob : +33 6 69 92 52 67