

DÉLIBÉRATION n° CA-12-07-2021-19 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



Séance du 12 juillet 2021

Schéma pluriannuel de stratégie immobilière
de l'université de Poitiers
Période 2021-2025

Le Conseil d'administration

- Vu le Code de l'éducation ;
- Vu les Statuts de l'université de Poitiers ;
- Vu le document adressé au Conseil d'administration ;
- Vu la proposition présentée en Conseil d'administration ;

Après en avoir délibéré,

ADOPTE

Article 1^{er} : Dispositif

Le schéma pluriannuel de stratégie immobilière, pour la période 2021-2025, est approuvé, conformément aux pièces-jointes.

Article 2 : Décompte des voix

La présente délibération est adoptée à l'unanimité.

Fait à Poitiers, le 12 juillet 2021
La Présidente de l'université de Poitiers,
Présidente du Conseil d'administration,

Virginie LAVAL

UNIVERSITE DE POITIERS

21 JUL 2021

Direction des affaires juridiques

Transmis à Madame la Rectrice de la région académique Nouvelle-Aquitaine, Rectrice de l'Académie de Bordeaux, Chancelière des Universités, le

Entrée en vigueur le lendemain de sa publication au *Recueil des actes administratifs* de l'université de Poitiers.

Voies et délais de recours

Si vous estimez que cet acte est irrégulier, vous pouvez former :

- soit un recours administratif, qui peut prendre la forme d'un recours gracieux, devant l'auteur de l'acte ou celle d'un recours hiérarchique devant l'autorité hiérarchique compétente. Ce recours administratif doit être présenté dans les deux mois à compter de la notification du présent acte si vous souhaitez pouvoir former un recours contentieux contre une décision de rejet de votre recours gracieux. Celui-ci est réputé rejeté si vous n'avez pas reçu de réponse dans les deux mois suivant sa réception par l'administration. Vous disposez alors de deux mois pour former un recours contentieux. Si une décision expresse vous est notifiée dans les quatre mois suivant la réception de votre recours gracieux par l'administration, vous disposerez alors d'un délai de deux mois, à compter de la notification de cette décision expresse, pour former un recours contentieux.
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent, dans le délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication du présent acte.

Depuis le 1^{er} décembre 2018, vous pouvez également déposer votre recours juridictionnel sur l'application internet Télérecours citoyens, en suivant les instructions disponibles à l'adresse suivante : www.telerecours.fr
Dans ce cas, vous n'avez pas à produire de copies de votre recours et vous êtes assurés d'un enregistrement immédiat, sans délai d'acheminement.

Schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'université de Poitiers

Volet stratégie

Période 2021-2025

Opérateur :



Sommaire

I. PHASE STRATEGIQUE	3
A. Données d'entrées préalables à la stratégie immobilière de l'UP	3
1. Spécificités singulières de l'opérateur	3
2. Spécificités métiers de l'opérateur	3
3. Critères de la politique immobilière de l'Etat	4
4. Définition et expression du besoin immobilier	5
B. Stratégie patrimoniale	6
1. Principes directeurs et objectifs de la stratégie immobilière.....	6
2. Projection du parc immobilier de l'UP 2025	10
a) Projection cartographique du parc	10
b) Résultats et bénéfices de la stratégie patrimoniale adoptée.....	18
c) Focus sur le site F	20
d) Focus sur le bâtiment E28	22
C. Stratégie d'intervention de l'UP	24
1. Une stratégie d'intervention en cohérence avec les enjeux du parc de l'UP.....	25
a. Focus GER.....	26
b. Focus PPGE (petit entretien / maintenance).....	27
2. Focus sur les opérations plan de relance	27
II. ANNEXES	29
A. Annexe 1 : Opérations demandées plan de relance 2020	30

I. PHASE STRATÉGIQUE

A. Données d'entrées préalables à la stratégie immobilière de l'UP

1. Spécificités singulières de l'opérateur

L'université de Poitiers (UP) présente un élément crucial dans la conduite de sa stratégie immobilière. Elle a obtenu la dévolution de son patrimoine en 2013.

Pour l'UP, la dévolution, par la pleine maîtrise de sa gestion immobilière et grâce à un accompagnement budgétaire (dotation de dévolution), a permis :

- L'accélération de la réalisation de divers projets immobiliers grâce à une maîtrise des dépenses immobilières par l'UP ;
- Un pilotage de la gestion immobilière amélioré par la mise en œuvre d'une part d'outils adaptés favorisant la centralisation de l'information immobilière et d'autre part d'une gouvernance (pôle Vie de Campus et Patrimoine et Vice-Président dédié) facilitant le dialogue avec les usagers (dialogue de gestion avec chaque composante et les services communs) ;
- Un renforcement de la position de l'Université en tant qu'acteur territorial auprès des collectivités partenaires grâce à la pleine propriété de son patrimoine et le nombre d'opérations menées sur le territoire.

Néanmoins, les ressources budgétaires de l'UP reposent principalement sur des subventions d'équipement, ainsi que sur la dotation à la dévolution. L'Université s'inscrit donc dans un processus de demande de financement pour certaines de ses opérations immobilières auprès d'instances et de plans spécifiques comme le plan « France Relance 2020 - 2022 » et le Contrat de Projet Etat-Région (CPER).

L'UP est une université pluridisciplinaire (avec santé) qui dispose d'un maillage territorial fort comme évoqué dans le volet diagnostic. Etant un acteur local d'importance, l'Université accorde une grande attention à son impact sur le territoire. Ainsi, les opérations immobilières, menées par l'UP, prennent en considération les besoins et les contraintes des acteurs de son écosystème interne (étudiants, composantes, administration, agents...) mais aussi externe (collectivités territoriales, partenaires privés, partenaires publics...).

2. Spécificités métiers de l'opérateur

L'université de Poitiers est un établissement public d'enseignement supérieur et de recherche. A ce titre, ses surfaces immobilières sont en majorité (66%) à usage spécifique d'enseignement et de recherche.

De plus, ses activités de recherche et certaines typologies d'enseignements (exemple : mécanique, chimie) nécessitent des besoins en surfaces spécifiques et techniques tels que des plateformes de sciences, de tests ou encore des salles de TP particulières. L'UP tient à fournir à ses occupants des surfaces flexibles et adaptées à leurs besoins.

Enfin, les ratios occupationnels classiques SUN / PdT, SUB / PdT et SUN / SUB sont à mettre en perspective avec ces spécificités métiers. L'UP mesure l'optimisation de ses surfaces à travers des indicateurs complémentaires tels que SHON d'enseignement / étudiant ou encore les taux d'occupation des salles d'enseignement afin de mesurer l'optimisation réelle de la majorité des surfaces de son parc.

3. Critères de la politique immobilière de l'Etat

Pour mettre en œuvre ses objectifs et engager l'Etat et ses opérateurs dans un pilotage durable et responsable de leur parc immobilier, la DIE a défini en 2015 trois axes stratégiques constituant les différents niveaux d'analyse de l'état du parc bâti :

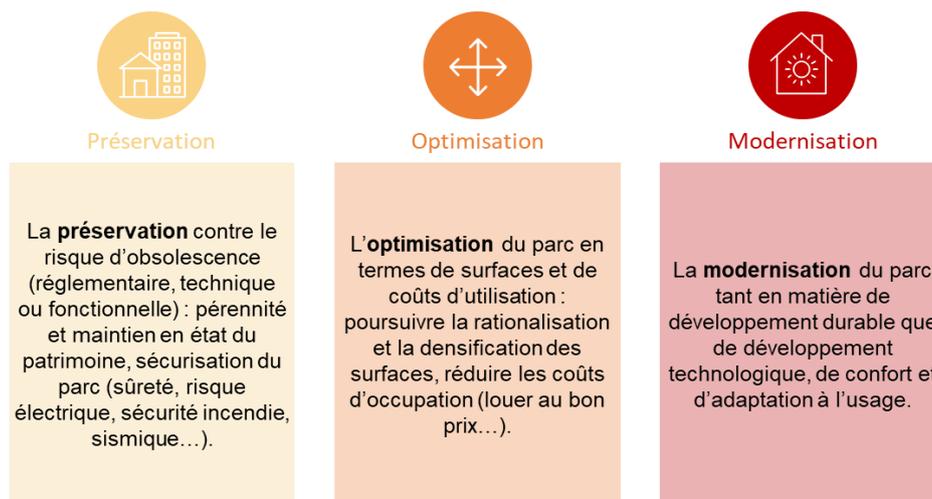


Figure 1. Axes stratégiques DIE

Ces indicateurs constituent un outil indispensable pour l'Etat et ses opérateurs en tant que gestionnaires de patrimoine immobilier, car ils permettent :

- d'avoir une vision plus claire des principales caractéristiques de leur parc immobilier,
- de disposer de meilleures informations pour l'améliorer,
- de communiquer avec précision sur les améliorations réalisées,
- de répondre aux demandes d'information et d'effectuer des comparaisons avec d'autres organisations (benchmarking de la performance).

Le volet diagnostique du présent SPSI du parc immobilier de l'UP a permis de mettre en exergue les enjeux globaux et par actif du parc immobilier en prenant en considération chacun de ces trois axes. Les stratégies, patrimoniale et d'intervention de l'UP, sont définies en cohérence avec les objectifs et critères de la politique immobilière de l'Etat.

4. Définition et expression du besoin immobilier

Depuis plusieurs années, il est constaté une évolution du nombre d'étudiants au sein de l'université de Poitiers qui sont pour la grande majorité (80%) sur les sites de Poitiers (campus universitaire, centre-ville, Futuroscope).

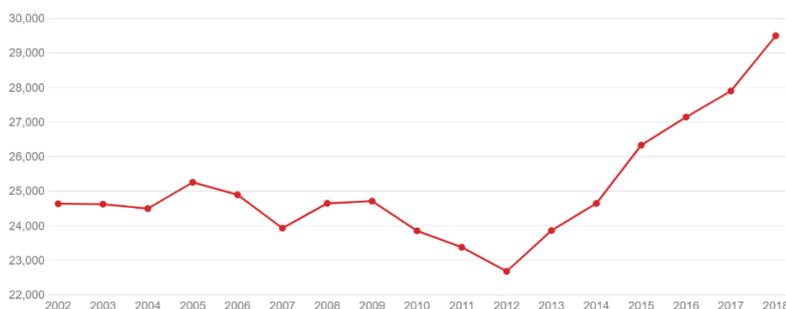


Figure 2. Evolution du nombre d'étudiant de l'UP (2002 - 2018)

Entre 2009 et 2012, l'Université a connu une baisse du nombre d'étudiants expliquant les objectifs de diminution des surfaces fixés lors de l'obtention de la dévolution en 2011.

Toutefois, depuis 2012, le nombre d'étudiants n'a cessé d'augmenter. Cette augmentation, couplée à une diminution des surfaces passant de 374 013 m² de SHON en 2010 à 355 218 m² en 2019, a permis à l'UP

d'améliorer ses ratios d'occupation.

Désormais, l'UP estime que le nombre d'étudiants va se stabiliser. Pour les cinq années à venir, il est prévu un statu quo concernant l'évolution du nombre d'étudiants et de collaborateurs de l'Université.

L'adoption des nouvelles méthodes d'enseignement, le besoin de disposer de surfaces suffisantes et résilientes lors de crises sanitaires d'ampleur, l'augmentation de la démographie étudiante nécessitent d'être prudent sur le potentiel de réduction des surfaces.

La méthodologie d'identification du besoin immobilier pour l'UP se traduit par la conduite d'une enquête fonctionnelle approfondie en plus d'un dialogue de gestion avec chacun des occupants plusieurs fois par an afin d'identifier de potentiels besoins. Pour rappel, les critères fonctionnels de l'analyse sont les suivants pour le SPSI 2021-2025 :

- Services aux occupants ;
- Flexibilité du bâtiment ;
- Bâtiment adapté à l'usage auquel il est affecté ;
- Localisation et environnement.

Par le biais de ces 4 critères, il est possible d'identifier de potentiels besoins immobiliers plus larges qu'un simple besoin de surface(s) et notamment d'identifier des besoins de réhabilitation ou de réaffectation de certains espaces sans surfaces supplémentaires.

Pour l'UP, c'est le cas par exemple des bibliothèques qui ne correspondent plus aux usages et nécessitent d'être réhabilitées, repensées, pour satisfaire pleinement les occupants. Aussi, un besoin de flexibilité des surfaces se fait ressentir afin de disposer de surfaces résilientes et modulables dans un environnement en constante évolution.

5. Intégration de la stratégie de l'UP en lien avec le SDIR

Après consultation du Schéma Directeur Immobilier Régional 2018 – 2022, il n'a pas été identifié d'enjeu majeur par rapport à l'université de Poitiers pouvant impacter sa stratégie immobilière.

B. Stratégie patrimoniale

1. Principes directeurs et objectifs de la stratégie immobilière

Sept principes directeurs immobiliers qui s'inscrivent pleinement dans les trois axes définis par la DIE guideront la stratégie patrimoniale et d'intervention de l'université de Poitiers :

- Adopter l'usage des locaux aux enjeux de l'enseignement et de la recherche de demain ;
- Accompagner la transition des espaces et des usages liés à la vie étudiante ;
- Conduire la transition vers des campus éco-responsables ;
- Faire évoluer les espaces de travail ;
- Rationaliser l'occupation des surfaces ;
- Préserver le parc immobilier de l'UP par un suivi technique et réglementaire des bâtiments ;
- Optimiser la dépense immobilière de l'UP.

Le SPSI constituant un outil de pilotage, l'UP a décidé de fixer des cibles opérationnelles pour chacun de ses principes directeurs afin d'avoir la capacité de mesurer la progression de son parc immobilier et d'ajuster ou justifier ses actions dans le temps.

Ci-dessous, un détail des cibles associées à chacun des principes est présenté. Au vu du volet diagnostic présentant un très bon état de santé général et une performance occupationnelle satisfaisante, les principes directeurs sont principalement liés à la modernisation et à l'amélioration fonctionnelle des bâtiments.



Adapter l'usage des locaux aux enjeux de l'enseignement et de la recherche



Cibles

- Disposer de systèmes de captation et de diffusion interconnectés entre les différents sites afin de développer la mutualisation des enseignements :
 - 95% des amphithéâtres ;
 - 100% des grandes salles.
- Développer les plateformes de recherche :
 - PROMETEE 2

Ce premier principe directeur a été validé en conseil d'administration du 05/05/2017 et s'inscrit pleinement dans l'axe de la PIE de modernisation.

L'adaptation des locaux aux nouveaux usages d'enseignement et de recherche nécessite la mise en place de systèmes de communication développés permettant les connexions et diffusions en temps réel entre différents sites et salles.

De plus, afin de mutualiser les équipements et favoriser les interactions, l'UP souhaite poursuivre la création de plateformes de recherche, ce chantier a déjà été initié par la création d'une plateforme de recherche pour les sciences humaines et sociales, de PROMETEE pour les sciences pour l'ingénieur et du pôle chimie.



Accompagner la transition des espaces et des usages liés à la vie étudiante



Cibles

- Accompagner l'évolution des espaces documentaires : travail sur projet, accès documents/livres, espaces d'échange et modularité d'aménagement
- Développement de nouveaux espaces de vie pour les étudiants (hors enseignement) – extérieurs et intérieurs

Ce principe directeur a été validé en conseil d'administration du 05/05/2017 et s'inscrit pleinement dans l'axe modernisation de la PIE.

Au-delà des modes d'enseignement et de recherche qui sont en évolution constante (cf. premier axe), les usages liés à la vie étudiante changent, les espaces dédiés doivent donc répondre à ces nouveaux besoins. Les espaces documentaires (bibliothèques) doivent s'adapter aux nouveaux usages comme les travaux de groupes nécessitant des salles d'échange, des accès documentaires dématérialisés et être considérés comme des centres d'apprentissage et de travail.

Les espaces proposés par l'Université aux étudiants doivent être appréhendés comme des lieux de vie et pas uniquement des lieux de travail. L'UP souhaite donc développer des espaces en cohérence avec cette vision de l'immobilier, des espaces extérieurs et intérieurs permettant de se restaurer, faire du sport et échanger.



Conduire la transition vers des campus éco-responsables



Cibles

- Mettre en œuvre de le S3D
- Atteindre les objectifs du décret tertiaire de consommation EF kWh / m² :
 - 40 % de réduction en 2030 ;
 - 50 % en 2040 ;
 - 60 % en 2050, par rapport à 2010.
- Conduire les travaux sur la chaîne de déplacement éco-campus (exemple : mise en place de voies dédiées à la mobilité douce)
- Disposer d'un système préventif de gestion de la consommation d'eau
- Finaliser la mise en place d'outils de gestion et de pilotage des énergies : 100% bâtiments avec compteurs individuels...
- Obtenir la certification ISO 5001

Ce principe directeur a été validé en conseil d'administration du 05/05/2017 et s'inscrit pleinement dans l'axe de la PIE de modernisation. L'UP s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue de ses performances énergétiques et une transition vers des espaces éco-responsables depuis plusieurs années. Un engagement matérialisé notamment par l'adoption et la mise en œuvre d'un Schéma Directeur de Développement Durable (S3D) en 2017 et la volonté d'obtention de la certification ISO 5001.

Au-delà des objectifs de réduction de ses consommations, l'Université souhaite développer son système de gestion des consommations (mise en place de compteurs individuels pour un suivi optimisé, système préventif de gestion de l'eau) et proposer des espaces favorisant l'adoption de comportements respectueux de l'environnement notamment par des travaux sur la chaîne de déplacement de ses sites via le développement des voies de circulation dédiées aux mobilités douces.

Fort du constat que les étudiants se préoccupent de plus en plus des problématiques environnementales¹, ce principe directeur contribue à l'attractivité de l'UP.

¹ Source : étude 2016 par le Réseau Français des Étudiants pour le Développement Durable (REFEDD)



Faire évoluer les espaces de travail



Cibles

- Proposer des locaux flexibles et modulables en fonction des évolutions de l'organisation (cloisons et mobilier mobiles...)
- Disposer d'espaces partagés dynamiques et réversibles

Ce principe directeur a été validé en conseil d'administration du 21/09/2018 et s'inscrit pleinement dans l'axe PIE d'optimisation et de modernisation.

Les espaces de travail doivent évoluer afin de répondre au besoin de modularité et de flexibilité des évolutions potentielles de l'organisation.

Le développement du télétravail dans lequel l'université de Poitiers souhaite s'inscrire aura des répercussions sur l'immobilier en matière d'aménagement des espaces de travail qui devront être adaptés à cette pratique impliquant plus de mobilité et d'espaces collaboratifs et d'échange. Ces espaces pourraient être composés d'espaces de travail « traditionnels » (salles de réunion, etc.) et alternatifs (bulles téléphoniques, etc.) et d'espaces de bien-être et de convivialités. De plus, la résilience de l'immobilier de l'UP devra être soutenue par le développement d'espaces réversibles, c'est-à-dire dont l'usage et le capacitaire peuvent être modifiés à moindre coût.



Rationaliser l'occupation des surfaces



Cibles

- Maitriser et piloter les taux d'occupation en fonction de l'usage des espaces (SUN/PT et SHON/étudiant et taux d'occupation...)
- Optimiser les taux d'occupation : atteindre 70% de taux d'occupation au global
- Anticiper l'offre de surfaces au vu des besoins futurs

Ce principe directeur s'inscrit pleinement dans l'axe de la PIE d'optimisation des surfaces. Comme évoqué au préalable cet axe ne doit pas être appréhendé uniquement à travers une réduction des surfaces mais par une réelle optimisation de l'occupation.

Cette optimisation passe par la poursuite des mutualisations engagées depuis plusieurs années par l'UP afin d'augmenter l'utilisation des salles d'enseignement et par un pilotage de ses taux d'occupation afin d'anticiper les besoins futurs (pour l'heure identifiés comme statut quo).



Préserver le parc immobilier de l'UP par un suivi de l'état technique et réglementaire des bâtiments



Cibles

- Présenter un état technique a minima « satisfaisant » pour tous les bâtiments
- Être accessible PMR et TH sur l'ensemble du parc soumis à réglementation ERP
- Maintenir un niveau de maintenance optimal
- Maintenir 100% des commissions de sécurité avec avis favorable pour les bâtiments soumis à réglementation ERP

Ce principe directeur s'inscrit pleinement dans l'axe de la PIE de préservation du parc immobilier.

Le parc immobilier de l'UP présente un parc en bon état technique et réglementaire. Néanmoins, l'Université améliore l'état de santé de son parc de manière continue par la mise en accessibilité PMR et TH de 100% de son parc d'ici 2025 et le maintien d'une maintenance optimale ainsi que d'une politique de levée de réserves soutenue.



Optimiser la dépense immobilière de l'UP



Cibles

- Tendre vers une réduction des charges de fonctionnement tout en maintenant un haut niveau de service à l'usage
- Optimiser la valorisation du parc immobilier (financière et non financière)

Ce principe directeur s'inscrit pleinement dans l'axe de la PIE de modernisation du parc immobilier.

L'UP souhaite maintenir une démarche de maîtrise de ses coûts immobiliers et poursuivre la valorisation de son parc. La valorisation du parc immobilier de l'UP peut être financière (à travers la proposition de surfaces en location à des tiers), mais aussi non financière par la proposition de location de courte durée à titre gratuit pour des partenaires publics ou privés.

L'Université souhaite, si possible, tendre vers une réduction des charges de fonctionnement en garantissant un niveau de service à l'usage de haut niveau afin de préserver l'état de santé de son parc immobilier.

2. Projection du parc immobilier de l'UP 2025

a) Projection cartographique du parc

La stratégie patrimoniale de l'UP a été établie autour des principes directeurs présentés ci-dessus.

En 2025, il est prévu une diminution des surfaces occupées par l'Université de 6% de SHON par rapport à 2010 (date du premier SPSI), soit 22 388 m² ². Le parc immobilier de l'UP se composera de 121 bâtiments pour une surface SUB totale de 295 197 m² répartie sur 11 sites dans 3 départements.

Les opérations à conduire sur le parc immobilier de l'UP dans les 5 ans à venir peuvent être scindées en trois parties distinctes :

- Opérations de libération (démolition(s), cession(s)...)
 - Opérations de construction (nouveau(s) bâtiment(s), extension(s))
 - Opérations de préservation et réhabilitation d'envergure (réhabilitation énergétique, réhabilitation fonctionnelle...)

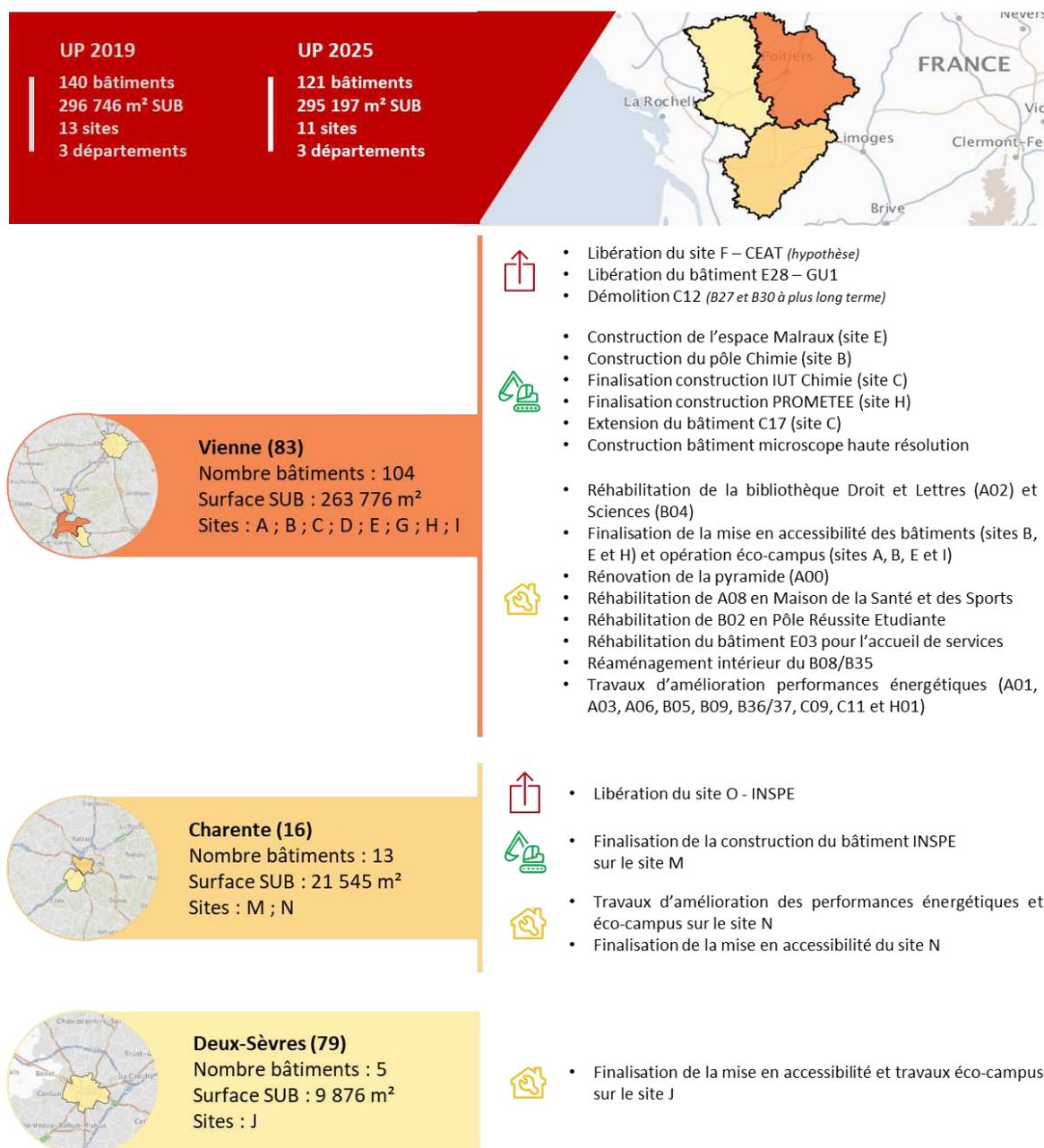


Figure 3. Projection du parc 2025 et principales opérations menées

² Ici exprimée en SHON permettant le comparatif avec 2010

Deux des démolitions seront *a priori* finalisées après 2025 à savoir la démolition du bâtiment B27 et B30.

Certaines de ces opérations sont structurantes pour l'UP d'un point de vue occupationnel ou fonctionnel. Ces dernières sont détaillées ci-dessous.

(1) Opérations structurantes en cours ou à conduire sur la période du SPSI

(a) Réhabilitation de la bibliothèque universitaire Droit et Lettres (A02)



Surfaces :
10 700 m² SUB



Occupation :
Bâtiment d'enseignement et culturel accessible à l'ensemble des étudiants du campus universitaire



Coût :
13M € global

La réhabilitation de la bibliothèque universitaire Droit et Lettres (bâtiment A02) est une réhabilitation fonctionnelle et technique (mise aux normes et isolation). Cette bibliothèque est la plus grande bibliothèque du parc immobilier de l'Université. L'objectif de cette opération est d'adapter les espaces de travail à la diversité des pratiques et aux nouvelles attentes des usagers (travail collaboratif, connecté sur des outils numériques, espaces modulables et collaboratifs).

Les espaces futurs de ce bâtiment comprendront des espaces de vie plus ouverts avec une optimisation du stockage de livres. Ces espaces permettront le travail en mode projet ou en petit groupe, modes de travail auxquels les étudiants sont désormais confrontés régulièrement. La bibliothèque sera considérée comme un lieu de découverte, d'apprentissage et d'expérimentation autour du travail collaboratif et des outils numériques, au sein duquel les étudiants pourront travailler dans une atmosphère silencieuse, collaborer en groupe mais aussi partager des moments de vie. De plus, les travaux permettront d'améliorer les conditions de travail de personnels et les conditions de conservation des documents.

Cette opération d'envergure représente un montant de 13M €, elle est financée dans le cadre du précédent CPER. Les travaux sont en cours et la livraison est estimée d'ici juin 2022.

(b) Regroupement du pôle santé et sport et du pôle réussite étudiante (A08 et B02)



Surfaces :
3 058 m² SUB (au total)



Occupation :
Bâtiments administratifs dédiés principalement aux services aux occupants (Pôle Santé et Sport, Pôle Réussite Etudiante)



Coût :
8,4M € global

Cette opération consiste à la création d'un lieu dédié au Pôle Santé et Sport et d'un second au pôle Réussite Etudiante par le mouvement et la réhabilitation de deux bâtiments. L'objectif est de créer des lieux bien identifiés pour les services aux étudiants et d'en faciliter l'accès. Aussi, les occupants de chacun des deux bâtiments pourront disposer d'espaces fonctionnels adaptés à leurs activités.

Concrètement, cette opération se matérialise par des travaux de réhabilitation du bâtiment B02 et un réaménagement interne à la marge du bâtiment A08. Pour rappel, les bâtiments A08 et B02 étaient considérés comme présentant respectivement une activité non adaptée et peu adaptée à leur usage. Cette opération permet de répondre à ces enjeux.

Cette opération sera engagée après la réhabilitation de la bibliothèque de Droit et Lettre du site A. Le montant estimé est de 3,4M € pour la réhabilitation du bâtiment A08 et de 5M € pour le bâtiment B02 soit un total de 8,4M €. Cette opération est proposée dans le cadre du prochain CPER 2021-2027. La livraison est estimée à 2024.

(c) Rénovation de la bibliothèque de sciences sur le campus universitaire de Poitiers (B04)



Surfaces :
4 755 m² SUB



Occupation :
Bâtiment d'enseignement et culturel accessible à l'ensemble des étudiants du campus universitaire



Coût :
5M € global

La réhabilitation de la bibliothèque universitaire de sciences (bâtiment B04) est une réhabilitation fonctionnelle et technique (mise aux normes et isolation). L'objectif de cette opération est de répondre à un enjeu de sécurité incendie (peu de stabilité au feu actuellement). De plus, l'UP profite de ces travaux pour mener des travaux d'aménagement afin d'adapter les espaces de travail à la diversité des pratiques et aux nouvelles attentes des usagers (travail collaboratif, connecté sur des outils numériques, espaces modulables et collaboratifs).

Cette opération est proposée dans le cadre du CPER 2021-2027 pour un montant de 5M €. La livraison est estimée à 2025.

(d) Réaménagement des locaux d'enseignement des bâtiments B08 et B35



Surfaces :
7 763 m² SUB



Occupation :
Bâtiment d'enseignement



Coût :
8,5M € global

À la suite du départ des activités de recherche de ces bâtiments, il est prévu le réaménagement des surfaces d'enseignement afin de correspondre aux nouveaux usages et de contribuer à la mutualisation des salles d'enseignement par la mise à disposition de salles ouvertes à tous.

Cette opération représente un montant de 8,5M €. La livraison est estimée à 2024.

(e) Requalification et reconstruction de l'espace Malraux sur le site E Poitiers centre-ville



Surfaces :
4 300 m² SUB



Occupation :
Bâtiment comprenant une salle de Conseils et une salle multimodale (réunions/expositions temporaires)



Coût :
7,8M € global

Le projet de requalification du site de Malraux consiste à construire, sur la parcelle laissée nue par la déconstruction de l'ancienne faculté de médecine, un bâtiment comprenant trois niveaux dont deux dédiés au stationnement de véhicules et au stockage. Le dernier niveau présentera une terrasse paysagée (parvis), un hall d'accueil desservant la salle des Conseils et une salle multimodale (réunions/expositions temporaires).

Les espaces extérieurs situés à l'arrière du bâtiment seront convertis en jardin de vie et l'avant du bâtiment sera ouvert sur la ville via le parvis.

L'introduction de cheminements doux, accessibles, mais aussi la mise en valeur de corridors de biodiversité correspond à la volonté stratégique de l'Université d'investir des espaces durables et éco-responsables.

Les travaux ont démarré en septembre 2020 et la livraison de l'opération est attendue pour août 2022. Le montant de l'opération représente un total de 7,8M € financés dans le cadre du précédent CPER.

(f) Construction de l'IUT de Chimie sur le campus universitaire de Poitiers



Surfaces :
1 300 m² SUB



Occupation :
Bâtiment Chimie d'enseignement



Coût :
2,8M € global

La construction d'un nouveau bâtiment pour l'IUT de Chimie sur le secteur C du campus universitaire de Poitiers. Il sera composé de quatre salles de TP en chimie analytique et minérale, ainsi que des salles de rédaction. Il y aura également des nouvelles salles de TD.

Une fois la construction de ce bâtiment finalisée, le bâtiment C12 qui sera libéré à la suite du départ de ses occupants vers l'IUT aura vocation à servir de zone tampon pour d'autres opérations en cours ou à venir (travaux de rénovation du bâtiment B31 et E21).

La construction de ce bâtiment est en cours et la livraison est estimée à novembre 2020. Le montant de cette opération s'élève à 2,8M € depuis le début de l'opération. Cette opération est financée dans le cadre du précédent CPER.

(g) Construction du pôle chimie sur le campus universitaire de Poitiers



Surfaces :
4 620 m² SUB



Occupation :
Bâtiment d'enseignement et de recherche



Coût :
10M € global

Cette opération permettrait le transfert des activités du bâtiment B27 au sein du pôle chimie et par conséquent permettrait la démolition du B27.

Le montant de cette opération est estimé à 10M €. Cette opération est financée dans le cadre du précédent CPER. La livraison est estimée à décembre 2022.

(h) Transfert de l'INSPE sur le site M à La Couronne dans un bâtiment dédié



Surfaces :
1 792 m² SUB



Occupation :
Bâtiment à usage mixte d'enseignement et administratif, l'INSPE occupera ce nouveau bâtiment



Coût :
3,6M € global

Actuellement l'INSPE se situe sur le site O à Angoulême qui vise à être libéré par la construction d'un bâtiment dédié à l'INSPE sur le Campus de Valois (site M) à La Couronne. L'objectif de cette opération est principalement l'optimisation de l'occupation. L'INSPE dispose de surfaces surdimensionnées par rapport à son effectif sur le site O comme identifié dans le volet diagnostic soit environ 7000 m² pour 138 étudiants, contre 1 792 m² dans le nouveau bâtiment pour le même nombre d'étudiants.

Par conséquent, les taux d'occupation du site M vont s'améliorer et le taux d'occupation global de l'université de Poitiers par la même occasion. Ce projet permet de regrouper les sites d'Angoulême.

Ce bâtiment, à usage mixte d'administration et de salles d'enseignement spécialisées, est prévu pour accueillir les activités de l'INSPE et plusieurs fonctions du Centre Universitaire (administratives notamment). Le bâtiment Enseignement rassemblera les salles d'enseignement spécialisées, le pôle administratif du Campus et les locaux des enseignants du Campus.

Ce projet permet de concevoir un ensemble immobilier adapté et intégré au projet global d'aménagement du site favorisant les flux entre les bâtiments et offrant un accès aisé aux usagers, notamment aux personnes en situation de handicap. De plus, ce nouveau bâtiment sera ambitieux et vertueux en matière de développement durable (énergie positive, matériaux biosourcés et assurer un pilotage de la consommation optimisé).

Cette opération est structurante pour les implantations de l'université de Poitiers en Charente car elle permet de mener une réflexion plus globale sur les mutualisations possibles avec les enseignements déjà présents sur le Campus des Valois, le développement de la vie de campus et rationaliser les modalités de gestion administrative, d'entretien et maintenance du site.

L'opération représente un coût de 3,6 M€, elle est financée à hauteur de 1,35 M€ par l'université de Poitiers, 1 M€ par le département de la Charente, 0,75 M€ par la Région Nouvelle-Aquitaine et 0,5 M€ par Grand Angoulême.

La livraison de l'opération est prévue pour avril 2022.

(i) Finalisation de la plateforme de recherche PROMETEE (deuxième tranche)



Surfaces :
1 500 m² SUB



Occupation :
Bâtiment à usage de recherche



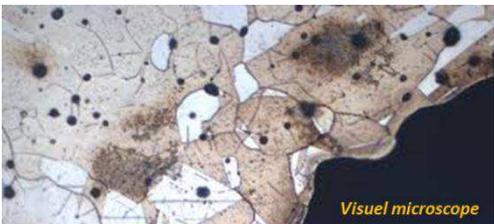
Coût :
8M € global

La plateforme Prométée (tranche 1) regroupe sur un site de 2 500 m² sur le campus du Futuroscope, des équipements de pointe permettant de développer la recherche dans ces domaines : l'aéronautique, du spatial et de l'énergie requièrent des avancées technologiques significatives en aérodynamique, acoustique, thermique, combustion, tribologie et matériaux. Ces recherches sont principalement réalisées par l'Institut Prime, unité de recherche du CNRS associant l'université de Poitiers et l'ISAE-ENSMA.

La seconde tranche de Prométée est la construction d'un deuxième bâtiment de 1 500 m². Cette opération constitue le début d'une réflexion pour l'avenir autour d'un campus plus vaste, notamment à travers le renforcement des formations en apprentissage, la création de lieux de vie pour les étudiants, le déploiement de laboratoires communs avec des entreprises, le développement des activités de recherche.

Le coût de l'opération est de 8M€ et la livraison est attendue pour mars 2023.

(j) Construction d'un bâtiment pour d'accueillir un microscope électronique haute résolution spatiale et en énergie



Surfaces :
250 m² SUB



Occupation :
Bâtiment de recherche



Coût :
800k € global

Cette opération a pour objectif de développer les plateformes de recherche, elle en ligne avec les principes directeurs fixés par l'Université. L'acquisition d'un tel équipement (5M €) nécessite de prévoir un bâtiment offrant un environnement adapté aux spécificités techniques de l'appareil permettant son utilisation. Ce bâtiment est estimé à 250 m² SUB.

Les travaux seront réalisés en une seule phase en début de CPER (2021) pour permettre l'achat et l'installation du matériel dès 2022. Le volet immobilier du projet est estimé à 800k € (construction du bâtiment).

(2) Autres opérations structurantes sur la période 2021-2025

L'université de Poitiers souhaite mener des opérations pour l'amélioration technique et la modernisation du parc :

- Déplacement du laboratoire pour création d'un espace dédié au Pôle Vie de Campus au sein du bâtiment B17 pour un montant de 2,5M € (opération proposée dans le cadre du CPER 2021-2027);
- Réhabilitation du bâtiment E03 pour accueillir des services de l'UP (cette opération n'a pas encore été chiffrée), ce bâtiment est un des bâtiments historiques du parc immobilier de l'Université ;
- Réhabilitation de l'installation sportive du bâtiment C05 pour un montant 5,4M € ;
- Opération de réhabilitation énergétique du bâtiment H01 SP2MI pour un montant de 10M € (opération proposée dans le cadre du CPER 2021-2027) ;
- Opération de réhabilitation énergétique sur différents bâtiments (A06 : 1M €, B05 : 2,5M €) ;
- Opération d'amélioration des performances énergétiques dans le cadre du plan de relance 2020 (voir partie stratégie d'intervention) ;
- Opération « éco-campus » afin de modifier la chaîne de déplacement des sites dans l'objectif de mettre à disposition des structures permettant d'accompagner et développer les usages de mobilité douce
 - 3,5M € pour la tranche 1 sur le site A ;
 - 3,5M € pour la tranche 1 sur le site B ;
 - 2,9M € pour le site I.
- Autres interventions GER afin de préserver le bon état de santé du parc immobilier de l'UP (voir partie stratégie d'intervention).

(3) Opérations à plus long terme dépassant l'échéance du SPSI

1. Création d'un pôle santé sur le secteur D du campus universitaire



Surfaces :
14 239 m² SUB



Occupation :
Bâtiment d'enseignement et de recherche



Coût :
52M € global

Cette opération est une opération d'envergure dont la réflexion est engagée (proposée dans le CPER 2021-2027). La mise en œuvre débutera sur la période 2021-2025 mais sa finalisation dépassera l'échéance du SPSI. L'objectif est de mutualiser les enseignements de santé avec le CHU afin d'implanter sur un même lieu l'ensemble des formations liées à la santé (médecine, formation des soins infirmiers etc.) pour « former ensemble les individus qui travailleront ensemble ».

Par conséquent, cette opération entrainera une augmentation des étudiants accueillis sur le site D.

Pour ce faire, la construction d'un ensemble immobilier de 14 239 m² (formation et recherche) est envisagée pour un montant estimé de 50M € et un réaménagement intérieur du bâtiment D01 en conséquence pour un montant de 2M €.

Cette opération est proposée dans le CPER 2021-2027, elle est conduite en collaboration avec le CHU de Poitiers.

b) Résultats et bénéfices de la stratégie patrimoniale adoptée

UP 2019		140 bâtiments 296 746 m ² SUB 13 sites 3 départements					UP 2025		121 bâtiments 295 197 m ² SUB 11 sites 3 départements				
	SUB	Etat technique	Accessibilité	Perf. énerg.	Fonctionnel	SUB	Etat technique	Accessibilité	Perf. énerg.	Fonctionnel			
Site A	47 635 m ²	5 : très satisf. 3 : satisfaisants 1 : peu satisf.	84% PMR	6 : très satisf. 2 : satisfaisants	2 bât. non fonctionnels	47 635 m ²	9 : très satisf./satis.	100% PMR 100% TH	8 : très satisf./satis.	Aucun bât. non fonctionnel			
Site B	80 663 m ²	15 : très satisf. 12 : satisfaisants	61% PMR 4% TH	4 : très satisf. 5 : satisfaisants 11 : peu satisf. 6 : pas satisf.	2 bât. non fonctionnels	85 283 m ²	27 : très satisf./satis.	100% PMR 100% TH	19 : très satisf./satis. 8 : peu/pas satisf.	Aucun bât. non fonctionnel			
Site C	31 497 m ²	8 : très satisf. 11 : satisfaisants 1 : peu satisf.	58% PMR 7% TH	1 : très satisf. 3 : satisfaisants 9 : peu satisf. 3 : pas satisf.	1 bât. non fonctionnel	32 191 m ²	9 : très satisf. 11 : satisfaisants	100% PMR 100% TH	5 : très satisf./satis. 11 : pas/peu satisf.	Aucun bât. non fonctionnel			
Site D	12 493 m ²	2 : très satisf. 1 : satisfaisants	100% PMR 100% TH	3 : satisfaisants	1 bât. non fonctionnel	12 493 m ²	3 : très satisf./satis.	100% PMR 100% TH	3 : très satisf./satis.	Aucun bât. non fonctionnel			
Site E	37 029 m ²	11 : très satisf. 6 : satisfaisants 1 : peu satisf.	96% PMR 11% TH	15 : très satisf.	Aucun bât. non fonctionnel	39 742 m ²	18 : très satisf./satis.	100% PMR 100% TH	15 : très satisf./satis.	Aucun bât. non fonctionnel			
Site F	6 745 m ²	18 : peu satisf.	Non concerné	2 : très satisf. 1 : satisfaisant 12 : peu satisf.	10 bât. non fonctionnels	Libération du site							
Site G	2 337 m ²	2 : très satisf. 4 : satisfaisants 1 : peu satisf.	100% PMR	5 : très satisf. 2 : satisfaisants	1 bât. non fonctionnel	1 998 m ²	6 : très satisf./satis. 1 : peu / pas satisf.	100% PMR 100% TH	7 : très satisf./satis.	Aucun bât. non fonctionnel			
Site H	36 055 m ²	9 : très satisf.	100% PMR	7 : très satisf. 2 : satisfaisants	Aucun bât. non fonctionnel	37 555 m ²	10 : très satisf./satis.	100% PMR 100% TH	10 : très satisf./satis.	Aucun bât. non fonctionnel			
Site I	6 879 m ²	5 : très satisf.	88% PMR	4 : très satisf. 1* : pas satisf. *alimenté d'autres bât.	Aucun bât. non fonctionnel	6 879 m ²	9 : très satisf./satis.	100% PMR 100% TH	4 : très satisf./satis. 1* : pas/peu satisf. *alimenté d'autres bât.	Aucun bât. non fonctionnel			
Site J	9 876 m ²	5 : très satisf.	96% PMR	3 : très satisf. 2* : pas satisf. *alimenté d'autres bât.	Aucun bât. non fonctionnel	9 876 m ²	5 : très satisf.	100% PMR 100% TH	3 : très satisf./satis. 2* : pas/peu satisf. *alimenté d'autres bât.	Aucun bât. non fonctionnel			
Site M	5 336 m ²	4 : très satisf. 1 : satisf.	88% PMR	1 : très satisf.	Aucun bât. non fonctionnel sauf localisation	7 128 m ²	6 : très satisf./satis.	100% PMR 100% TH	2 : très satisf./satis.	Aucun bât. non fonctionnel sauf localisation			
Site N	14 417 m ²	4 : très satisf. 3 : satisfaisants	88% PMR 3% TH	6 : très satisf.	Aucun bât. non fonctionnel	14 417 m ²	7 : très satisf./satis.	100% PMR 100% TH	6 : très satisf./satis.	Aucun bât. non fonctionnel			
Site O	5 784 m ²	1 : très satisf. 5 : satisfaisants	Sans objet	5 : très satisf. 1 : peu satisf.	Aucun bât. non fonctionnel excepté localisation	Libération du site							

Nota : « Etat technique » et « Performance énergétique » exprimés en nombre de bâtiments.

Figure 4. Projection du parc 2025 sur 5 critères

(1) Une rationalisation des surfaces du parc immobilier

Les opérations de libération des sites confrontées aux constructions tendent vers un meilleur dimensionnement des surfaces. Comme évoqué ci-dessus, la surface totale du parc immobilier de l'UP passe à 295 197 m² SUB en 2025 soit une réduction de 0,5% des surfaces SUB entre 2019 et 2025.

Les réductions des surfaces à horizon 5 ans sont liées aux projets d'optimisation de l'occupation du parc immobilier en rapport avec la situation actuelle du parc. Les conclusions du volet diagnostic permettent d'identifier certains sites présentant des enjeux, la stratégie 2025 répond à ces derniers :

- Le site O présente un ratio de surface d'enseignement par étudiant très élevé soit 30,29 m² SHON enseignement / étudiant contre un objectif à 3,24 pour ce site. Ainsi, le site O va être libéré, et les occupants de ce dernier vont être transférés dans un bâtiment dédié du site M (construction). Les surfaces dédiées aux étudiants de l'INSPE vont passer de 7 000 m² SHON à 1 792 m² SHON et par conséquent permettre de réduire ce ratio et par la même occasion optimiser les taux d'occupation des salles du site M (45% en 2019) par la mutualisation de ces dernières avec les étudiants de l'INSPE.
- Le site F est actuellement quasiment inoccupé dans l'ensemble et ne le sera plus du tout à horizon 2 à 3 ans. Ainsi, d'ici 2025, le site vise à être libéré. Les modalités de libération sont encore au stade de réflexion pour ce site (cf. Focus site F).

L'UP pilote et maîtrise ses performances d'occupation et vise à les améliorer en fonction du contexte et de leur besoin immobilier par les leviers de réduction des surfaces et de mutualisation des salles d'enseignement.

(2) Des bâtiments fonctionnels et adaptés aux usages

Comme l'atteste le volet diagnostic, le parc immobilier de l'UP présente un bon état de santé général. Le défi principal pour les années à venir est un enjeu d'adaptation de ses espaces aux besoins évolutifs de ses usagers.

Il a été identifié des espaces documentaires peu adaptés voire pas adaptés à l'activité affectée. Cela est principalement lié à l'évolution des modes de travail et d'enseignement des usagers de ces bâtiments. Le développement des travaux collaboratifs et des outils numériques nécessite des espaces modulables, flexibles et collaboratifs.

L'UP répond à cet enjeu à horizon 2025 par la réhabilitation complète de la plus grande bibliothèque de son parc, la BU Droit et Lettre (A02) afin d'adapter le bâtiment à ces nouveaux usages.

L'Université souhaite poursuivre les travaux engagés pour la mutualisation des équipements de recherche et la mise en place de plateformes de recherche par corps de recherche.

(3) Un parc immobilier responsable

Le parc immobilier de l'université de Poitiers présente dans l'ensemble des performances énergétiques satisfaisantes et un engagement pour le développement durable affirmé.

La stratégie immobilière de l'UP pour les 5 ans à venir retranscrit la poursuite de cet engagement à travers ses opérations immobilières :

- Réhabilitation énergétique d'une partie des bâtiments du secteur B permettant de limiter les consommations à l'avenir ;
- Développement des chaînes de déplacement (site A et potentiellement B) pour favoriser les mobilités douces ;
- Une gestion fine des consommations et des bâtiments par l'installation de systèmes de comptage individuels ;
- Des exigences fortes en termes de développement durable pour les constructions à venir (exemple : bâtiment de l'INSPE devrait être à énergie positive et ainsi optimiser la nature de ses consommations) ;
- Objectif d'obtention de la certification ISO 5001 sur la période du présent SPSI.

Les opérations de préservation seront abordées dans la partie stratégie d'intervention dédiée à ces derniers.

c) Focus sur le site F

Un focus présentant divers scénarios est proposé pour l'avenir du site F.

Pour rappel, la majorité des bâtiments du site F sont désaffectés à la suite du transfert des activités vers la plateforme de recherche PROMETEE du Futuroscope. Les bâtiments encore occupés actuellement ont vocation à être libérés par leurs occupants une fois la phase deux de la plateforme PROMETEE réalisée sur le site du Futuroscope.

La question sur l'avenir du site F est donc posée. Les scénarios proposés sont axés autour de la libération du site de la part de l'UP.

L'ensemble des hypothèses et des scénarios présentés ci-dessous sont considérés à travers le prisme d'actifs tertiaires de bureaux uniquement.

Ces scénarios constituent une première analyse et pourraient nécessiter des études de valorisation plus détaillées, des études de faisabilité techniques et un travail de programmation.

(1) Données d'entrée à l'élaboration des scénarios du site F

Un bâtiment présent sur le site n'appartient pas à l'UP, le bâtiment F11, il appartient à l'entreprise CESAME-EXADEBIT. Ce dernier représente une surface de 60 m².

Le site F présente un état de santé technique moyen nécessitant des investissements de remise en état. Les bâtiments du site ont fait l'objet d'une estimation bâtiminaire en 2011, l'ensemble des bâtiments est estimé à 1 584 291€ (valeur vénale).

Le site F était le Centre d'Etudes Aérodynamiques et Thermiques (CEAT). Par conséquent, les bâtiments qui composent ce dernier sont des bâtiments très spécifiques (laboratoires d'essais, souffleries, banc aéroacoustique MARTEL pour les bruits des lanceurs ou des jets chauds rapides...) par nature très difficilement réaménageables pour un changement d'usage.

Enfin, le site nécessite potentiellement des travaux de dépollution qui ne sont pas pris en considération dans les différents scénarios envisagés.

(2) Présentation des scénarios

Scénario 1 : Cession en l'état de ce dernier

Ce scénario vise à céder l'ensemble du site.

Le marché tertiaire de bureau à Grand Poitiers présente un prix moyen de vente de 1 219€³/m² sur la base d'une dizaine de transaction effectuée en 2019.

Au vu des coûts de construction, communément retenus pour du tertiaire, à savoir, 2 000€⁴ du m², la réalisation d'un bilan promoteur démontre logiquement que le foncier n'apparaît pas comme attractif pour de potentiels investisseurs souhaitant implanter des bureaux.

A première vue, la vente de ce foncier pour un projet tertiaire n'aurait pas de réel intérêt financier car n'engendrerait pas de bénéfice conséquent. Toutefois, il conviendrait d'analyser plus en profondeur les potentiels de valorisation sur tous ses aspects (commercial, zone d'activité, etc.) en cas d'attente de bénéfice sur la vente de ce foncier.

De plus, l'avenir de l'aéroport situé à proximité du site pourrait impacter la valeur du foncier en question. Dans le cas d'une fermeture de l'aéroport, ce foncier pourrait prendre de la valeur.

³ Source : laplacedelimmobilier.fr

⁴ Source : abaque de la DIE

Scénario 2 : Démolition de l'ensemble des bâtiments spécifiques (excepté bâtiment 1), rénovation du bâtiment 1 et mise en location

Ce scénario vise à conserver le site pour une mise en location après des travaux de démolition et de réhabilitation du bâtiment 1 à caractère administratif. Ce bâtiment est conservé car il présente la plus grande surface et son caractère administratif apporte plus de modularité que les bâtiments spécifiques sur le site. L'objectif est d'analyser le potentiel de valorisation en produits locatifs du site F.

Après simulation, les coûts de ce scénario s'élèveraient à 1,9M€ en prenant les hypothèses suivantes :

Données d'entrée		
Taux d'inflation locatif annuel	1,50% /an	DIE
Surface de locaux démolis	5 735,00 m ²	surface autres bâtiments
Surface de locaux conservés	1 010,00 m ²	surface bâtiment 1 administratif
Abaque démolition	160,00 € / m ²	DIE
Loyers (ancien) à Poitiers	150,00 € / m ²	DIE
Abaque de restructuration	500,00 € / m ²	DIE
Abaque réhabilitation	1 000,00 € / m ²	DIE

Figure 5. Hypothèses scénario 2 focus F

Nota : les charges propriétaires n'ont pas été estimées et incluses dans cette simulation

Dépenses	
Coûts de démolition	917 600,00 €
Coûts de réhabilitation du bâtiment 1	1 010 000,00 €
Coûts de restructuration du bâtiment	505 000,00 €
TOTAL	2 432 600,00 €

Figure 6. Dépenses simulées scénario 2 focus F

Comme l'atteste le graphique ci-dessous, à première vue, ce scénario serait rentable à partir de 15 ans, les loyers cumulés (pour information le loyer annuel de base serait de 151 500€) permettraient potentiellement de couvrir les frais initiaux d'opération.

Ce scénario permettrait de conserver le site F comme réserve pour de potentiels besoins de surfaces à l'avenir pour l'UP. Néanmoins, cela imposerait potentiellement à l'Université de mettre en place une gestion de l'actif loué.

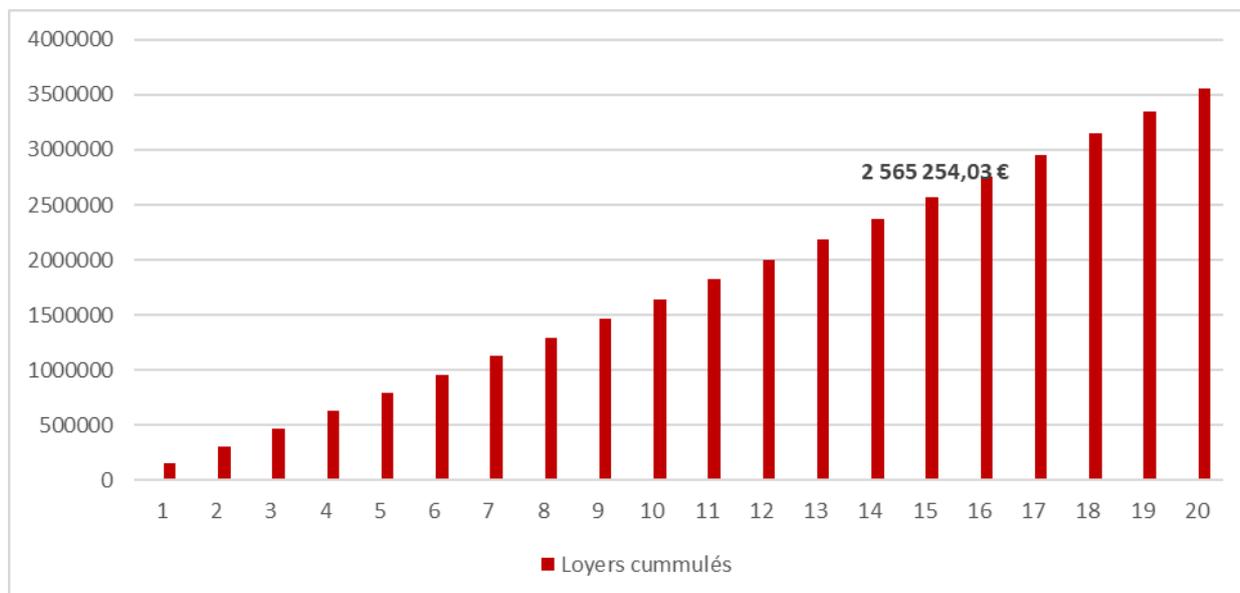


Figure 7. Évolution des loyers cumulés dans le temps

d) Focus sur le bâtiment E28

L'ensemble des hypothèses et des scénarios présentés ci-dessous sont considérés à travers le prisme d'actifs tertiaires de bureaux uniquement.

Ces scénarios constituent une première analyse et pourraient nécessiter des études de valorisation plus détaillées, ainsi que des études de faisabilité techniques et un travail de programmation.

(1) Données d'entrée à l'élaboration des scénarios du bâtiment E28

Le bâtiment E28 est un ancien gymnase universitaire en mauvais état de santé et par conséquent désaffecté. L'UP n'a pas de besoin particulier en équipement sportif sur la zone de Poitiers centre-ville. Sa nature spécifique d'équipement sportif rend ce bâtiment peu flexible engendrant des travaux de réaménagement coûteux.

La situation géographique de ce bâtiment est très satisfaisante car il se situe en centre-ville de Poitiers sur une parcelle attenante à la communauté d'agglomération.

Le bâtiment présente une surface totale de 1 587 m².

(2) Présentation des scénarios

Scénario 1 : Cession du bâtiment en l'état à la communauté d'agglomération

Ce scénario vise à céder le bâtiment E28 – Gymnase universitaire 1 en centre-ville de Poitiers. Aucuns travaux de remise en état ne sont envisagés dans ce scénario.

Cette cession implique la diminution des surfaces de 1 527 m² pour l'UP et la sortie d'un actif dormant en mauvais état de santé technique comme identifié dans le volet diagnostic. Aussi, cela permettrait à l'UP de renforcer ses liens avec la communauté d'agglomération.

Scénario 2 : Rénovation du bâtiment pour un changement d'usage en bureau et mise en location auprès d'un tiers

Ce scénario vise à rénover le bâtiment pour un changement d'usage en bureau et de le mettre en location auprès d'un tiers. Ce scénario vise à analyser le potentiel de valorisation en produits locatifs généré par ce bien.

Après simulation, les coûts de ce scénario se décomposeraient comme suit :

Données d'entrée		
Taux d'inflation locatif annuel	1,50% /an	DIE
Surface de locaux conservés	1 527,00 m ² surface bâtiment 1 administratif	
Loyers (ancien) à Poitiers	150,00 € / m ²	DIE
Abaques de rénovation	1 600,00 € / m ²	DIE
Abaques de restructuration	800,00 € / m ²	DIE

Figure 8. Données d'entrée du scénario 2 focus bâtiment E28

Nota : les charges propriétaires n'ont pas été estimées et incluses dans cette simulation

Dépenses	
Coûts de rénovation du bâtiment	2 443 200,00 €
Coûts de restructuration interne	1 221 600,00 €
TOTAL	3 664 800,00 €

Figure 9. Coûts du scénario 2 focus bâtiment E28

Comme l'atteste le graphique ci-dessous, à première vue, ce scénario ne serait rentable qu'à long terme à partir de 14 ans, pour information le loyer annuel de base pour la surface louée serait de 229 050€. Les loyers cumulés permettraient potentiellement de couvrir les frais déboursés en année N.

Ce scénario permettrait de conserver le bâtiment E28 comme réserve pour de potentiels besoins de surfaces à l'avenir pour l'UP. Néanmoins, cela imposerait potentiellement à l'Université de mettre en place une gestion de l'actif loué.

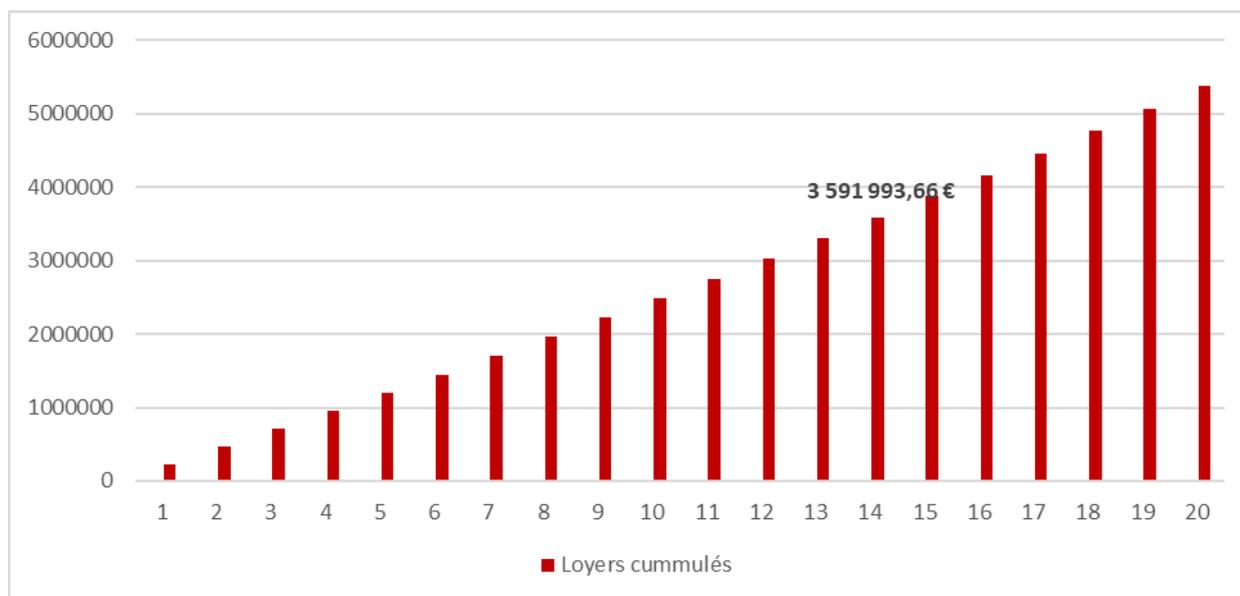


Figure 10. Evolution des loyers cumulés scénario 2 focus bâtiment E28

Scénario 3 : Etude de faisabilité logement

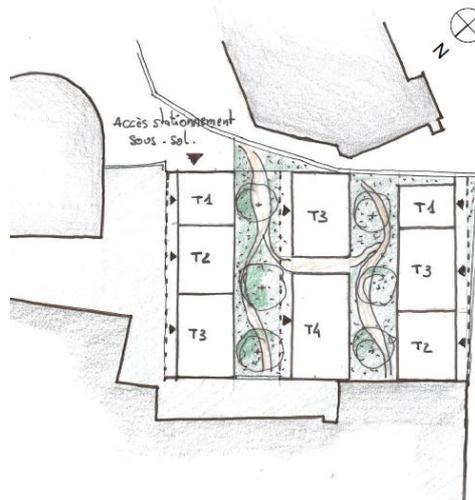
La parcelle où se situe le Gymnase Universitaire 1 est de 1 216 m². Le terrain est situé dans le secteur sauvegardé de Poitiers. Au sud, il est mitoyen avec un parc qui doit être conservé.

Au Nord, il est mitoyen avec un jardin qui est pour partie repéré comme étant à améliorer et constructible pour une autre partie.

D'après le PLU, l'immeuble est déclaré comme pouvant être conservé, amélioré ou démoli. Les lignes pointillées rouges indiquent l'emprise maximale d'une nouvelle construction (106 m²). La hauteur maximale est de 3 m au-dessus de la cour de la copropriété.

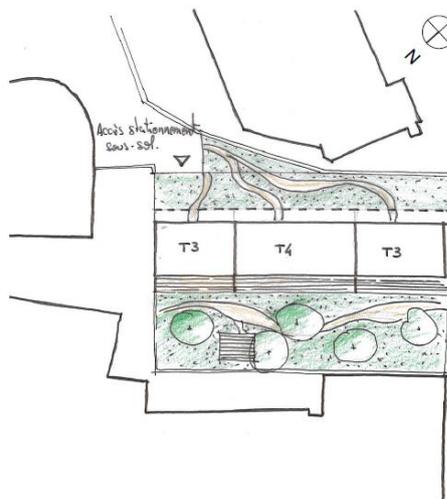
Une étude de faisabilité a été réalisée qui indique deux scénarios envisageables :

- Un scénario prévoyant 8 logements dont 2 T1, 2 T2, 1 T3 et 1 T4 :



NIVEAU HAUT - LOGEMENTS TYPES - SOLUTION 1

- Un scénario prévoyant 3 logements dont 2 T3 et 1 T4 :



NIVEAU HAUT - LOGEMENTS TYPES - SOLUTION 2

C. Stratégie d'intervention de l'UP

1. Une stratégie d'intervention en cohérence avec les enjeux du parc de l'UP

L'UP met en œuvre une stratégie d'intervention avec une dominante de travaux d'investissement soit environ 84% de coûts d'investissement par rapport à ses dépenses totales sur les cinq années à venir.

On distingue une stabilisation des dépenses d'exploitation courante et maintenance/petit entretien (PPGE).

Il est à noter que le PPI ci-dessous pourrait être amené à évoluer en 2021/2022 avec les opérations relatives au CPER à venir et au plan de relance.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
DEPENSES							
Renforcement pilotage immobilier	671 318	621 218	622 460	623 705	624 952	626 202	3 789 855
Charges d'exploitation courante	1 354 325	1 287 444	1 525 908	1 279 912	1 283 956	1 288 041	13 545 777
Contrats VTR/ Mises aux normes	144 295	151 500	153 015	154 545	156 091	157 652	917 097
Autres contrats, entretien EV et déménagements	883 172	891 004	1 125 504	875 504	875 504	875 504	5 526 191
dont autres contrats et EV	783 172	791 004	775 504	775 504	775 504	775 504	4 676 191
dont déménagements	100 000	100 000	350 000	100 000	100 000	100 000	850 000
Charges foncières, locatives, assurances	326 858	244 940	247 390	249 863	252 362	254 886	1 576 299
PPGE (Petit Entretien/Maintenance) dont:	1 585 310	1 601 164	1 617 175	1 633 347	1 649 680	1 666 177	9 752 853
Maintenance du clos-couvert dont:	253 650	256 186	258 748	261 336	263 949	266 588	1 560 457
Maintenance du second œuvre dont:	221 943	224 163	226 405	228 669	230 955	233 265	1 365 399
Maintenance des installations techniques dont:	903 627	912 663	921 790	931 008	940 318	949 721	5 559 126
Maintenance sur espaces non-bâtis dont:	206 090	208 151	210 233	212 335	214 458	216 603	1 267 871
Grosses opérations (dont GER)	12 707 540	36 234 616	31 711 415	10 209 794	10 209 794	10 209 794	111 282 954
dont performance énergétique	3 500 000	15 174 100	11 417 645	7 259 998	7 405 198	7 553 302	52 310 243
dont sécurité	350 000	346 282	168 219	171 583	175 015	178 515	1 389 615
dont accessibilité	1 300 000	1 116 826	410 068	410 068	250 000	245 098	3 732 060
SOUS-TOTAL DEPENSES	16 318 493	39 744 441	35 476 958	13 746 759	13 768 384	13 790 215	132 845 250

Figure 11. Focus sur les dépenses d'intervention SPSI 2021-2025

a. Focus GER

Un focus sur les dépenses GER permet d'identifier la nature des opérations et les principaux composants ciblés.

Comme évoqué dans le diagnostic, le patrimoine immobilier de l'université de Poitiers n'est pas encore complètement accessible PMR et TH pour les bâtiments soumis à la réglementation ERP. La préservation du parc est l'un des principes directeurs de la stratégie immobilière de l'UP à horizon 5 ans, c'est la raison pour laquelle 19% des dépenses (2020) sont liées à la mise en accessibilité et sécurité du parc immobilier.

Aussi, la volonté de l'UP est de proposer un parc immobilier responsable et ambitieux en termes de performances énergétiques. La stratégie d'intervention de l'UP a été définie de manière à respecter cette volonté, c'est la raison pour laquelle 20% des dépenses GER sont affectées à des opérations relatives à la performance du parc.

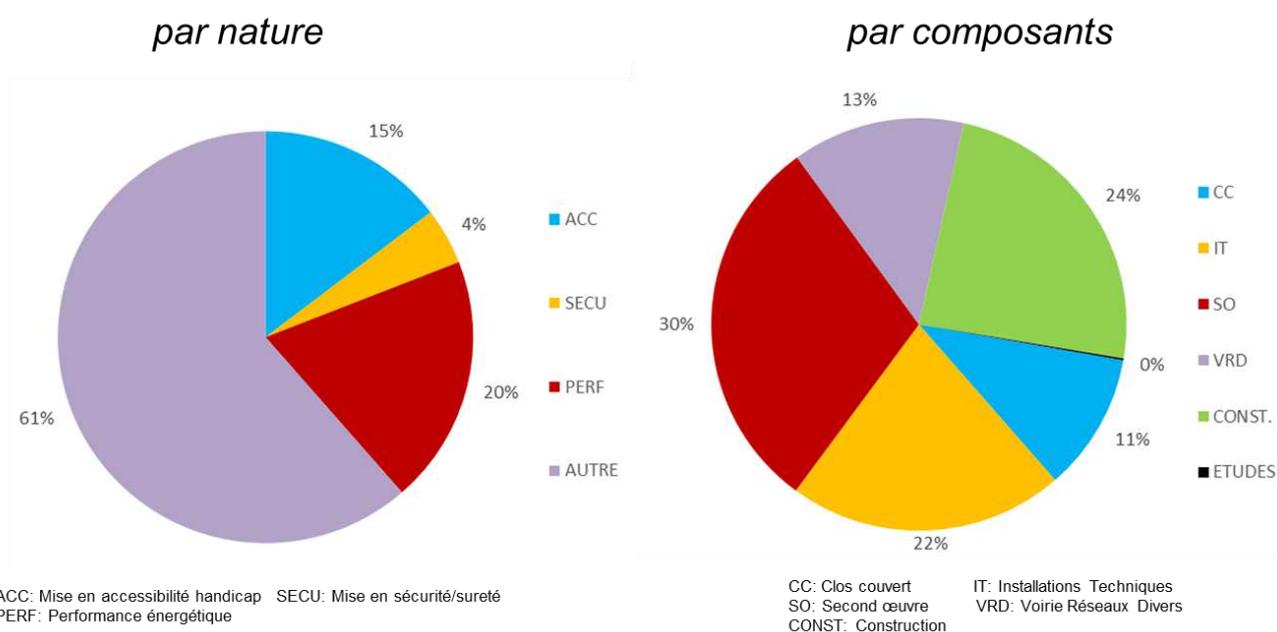
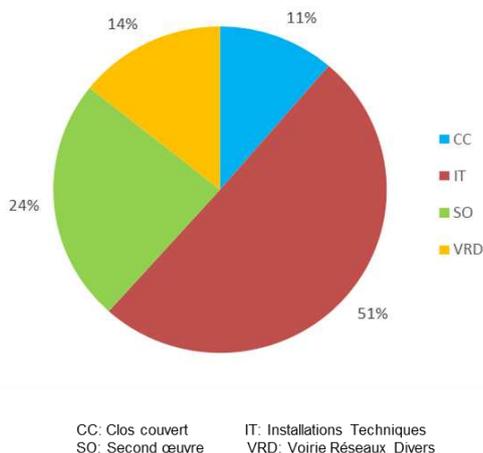


Figure 12. Détail des dépenses GER par nature et par composants (2020)

Les opérations GER sont estimées au global au sein du PPI. Le détail et la répartition sont révisés chaque année par la DLPI en cohérence avec les besoins des composantes afin d'avoir des dépenses en lien avec le besoin réel du parc.

b. Focus PPGE (petit entretien / maintenance)

par composants



Les dépenses de maintenance courante sont stables. Comme évoqué préalablement, le parc immobilier de l'UP présente un état de santé général très bon et l'Université met en œuvre une politique de maintenance efficace par l'opération systématique des contrôles techniques et réglementaires avec des levées de réserves dans l'année. En effet, 51% des dépenses PPGE sont liés aux installations techniques.

Figure 13. Part des dépenses PPGE par composants (2020)

2. Focus sur les opérations plan de relance

Dans le cadre du Plan de relance 2020, l'Université a proposé 14 opérations ayant pour objectif de réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre du parc immobilier de l'UP. Ces opérations s'inscrivent pleinement dans la stratégie immobilière de l'opérateur qui vise à proposer un parc éco-responsable (axe 3 définit préalablement).

Ces opérations, qui représentent un montant total de 19,5M €, sont les suivantes (détail de l'ensemble de ces opérations dans l'annexe 1) :

- 1. Amélioration de la performance énergétique du gymnase GU2 (B09)**
Ce bâtiment a été identifié à enjeu de performance énergétique dans le volet diagnostic du présent SPSI, ces travaux d'isolation des murs par l'extérieur, remplacement des menuiseries et isolation des toitures terrasses permettraient de répondre à ces enjeux.
- 2. Remplacement d'une chaudière gaz de la chaufferie centrale du campus de Poitiers (B22)**
Etant centrale, le remplacement de cette chaudière gaz de 1988 permettrait de sécuriser l'approvisionnement en énergie.
- 3. Amélioration de la performance énergétique du bâtiment C09**
Identifié comme bâtiment à enjeu énergétique dans le volet diagnostic, l'isolation par l'extérieur des murs, le remplacement du système de chauffage, de la ventilation et de l'éclairage permettraient de solutionner cette problématique. Aussi, les quelques inconforts thermiques remontés par les occupants de ce bâtiment seraient résolus.
- 4. Rénovation et amélioration de la performance énergétique du bâtiment C11**
Identifié comme bâtiment à enjeu énergétique dans le volet diagnostic, l'isolation par l'extérieur des murs, le remplacement du système de chauffage, de la ventilation et de l'éclairage permettrait de solutionner cette problématique.
- 5. Remplacement des chaudières gaz de la chaufferie présidence (E05 et E07)**
Comme évoqué dans le diagnostic, les chaudières gaz ont été changées en 1990 sur les bâtiments de la présidence et nécessitent d'être remplacées.

- 6. Amélioration de la performance énergétique des bâtiments du secteur B (B31, B35, B08 et B25)**
Le secteur B du campus universitaire de Poitiers est l'un des sites les plus consommateurs du parc immobilier de l'UP, cette opération permettrait de poursuivre les travaux engagés d'amélioration globale de ces performances.
- 7. Remplacement des corps de chauffe et des systèmes de ventilation des bâtiments A01 et A03**
- 8. Construction d'une chaufferie biomasse et d'un réseau de chaleur sur le site de l'IUT Châtellerauld**
L'UP a mis en place en 2016 une chaufferie biomasse sur le campus universitaire de Poitiers, cette opération lui a permis de réduire considérablement ses émissions de gaz à effet de serre. Forte de cette expérience, l'Université souhaite mettre en œuvre ce même dispositif sur le site I de Châtellerauld et le site J à Niort.
- 9. Construction d'une chaufferie biomasse et d'un réseau de chaleur sur le pôle universitaire de Niort**
Idem que pour l'opération 8.
- 10. Remplacement de la chaudière fioul par une chaudière à bois granulé et isolation thermique du bâtiment G05**
Le bâtiment G05 est un bâtiment ancien (ancienne Maison de Maître) qu'il convient de préserver et d'entretenir. Cette opération vise principalement à réduire les émissions de gaz à effet de serre du site à renommée nationale et internationale.
- 11. Remplacement des luminaires ferromagnétiques par des luminaires LED dans les bâtiments du site Futuroscope**
- 12. Remplacement des automates de la GTC sur l'ensemble du patrimoine de l'Université**
Permet d'améliorer la gestion énergétique du parc immobilier.
- 13. Remplacement de l'isolation de l'étanchéité des toitures terrasses des bâtiments N01, I05, B36 et B37**
- 14. Installation de comptages d'énergies communicants dans les bâtiments de l'ensemble des sites hors campus de Poitiers**
Comme évoqué préalablement au sein du volet diagnostic, l'UP a initié la mise en place d'outils de gestion de pilotage des énergies sur les sites de Poitiers. L'équipement des sites hors Poitiers, lui permettrait d'atteindre sa cible stratégique.

Pour conclure, l'ensemble de ces opérations permettra potentiellement à l'Université de diminuer ses consommations énergétiques de 2 284 626 kWh EF par an et ses émissions de gaz à effet de serre de 602 054 kgeq CO₂.

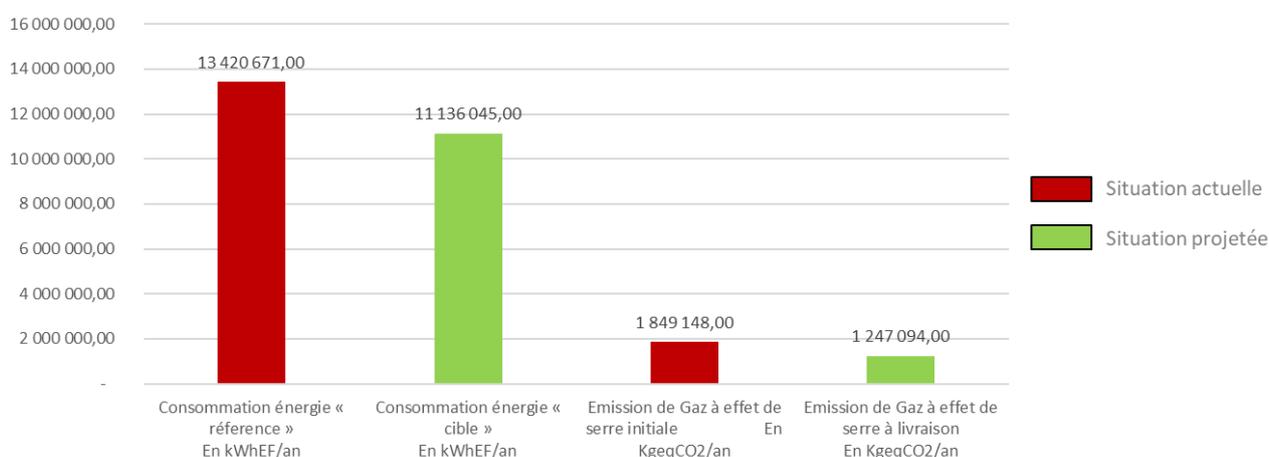


Figure 14. Amélioration des performances potentielles (périmètre des bâtiments concernés par le plan de relance)

II. ANNEXES

A. Annexe 1 : Opérations demandées plan de relance 2020

Services occupants	Surface (m ² SUB)	Nombre de postes de travail	Effectifs concernés - hors ESR	Effectifs étudiants concernés - ESR	Effectifs chercheurs concernés - ESR	Intitulé de l'action	Descriptif	Coût d'investissement (€TDC)	Maturité du projet	le cas échéant, date de signature du marché de maîtrise d'œuvre	Date prévisionnelle de signature du marché de travaux	Date prévisionnelle d'achèvement des travaux	Date prévisionnelle d'achèvement des CP	Gain énergétique attendu à livraison En kWh _{EP} /an	Gain énergétique attendu à livraison En kWh _{EP} /an/m ²	Efficacité énergétique (coût du kWh économisé) En €/kWh _{EP} économisé	Economie de Gaz à effet de serre En KgeqCO2/an
Université de Poitiers UFR FSS / B9	2536	Non concerné (gymnase)	100	500	0	Amélioration de la performance énergétique du gymnase GU2 (B09)	Isolation des murs par l'extérieur, remplacement des menuiseries et isolation des toitures terrasses	2 500 000,00 €	Etude de faisabilité - Audit énergétique	Sans objet	01/05/2021	01/09/2022	01/11/2022	262433 kWhEP/an	111 kWhEP/an	8,85 €/kWhEP	3794 kgeqCO2/an
Université de Poitiers DLPI / B22	237	Non concerné (amphithéâtre)	Non concerné	Non concerné	Non concerné	Remplacement d'une chaudière gaz de la chaufferie centrale du campus de Poitiers	Remplacement d'une chaudière gaz d'une puissance de 3 Mw de 1988	222 000,00 €	Expérience sur le remplacement de l'autre chaudière en 2018		01/07/2021	01/02/2022	01/04/2022	80000 kWhEP/an	0,40 kWhEP/an	2,78 €/kWhEP	21920 kgeqCO2/an
Université de Poitiers IUT Poitiers/ C9	495	0	0	740	0	Amélioration de la performance énergétique du bâtiment C09 (IUT Amphithéâtre)	Isolation par l'extérieur des façades, remplacement du système de chauffage, de la ventilation et de l'éclairage	600 000,00 €	Etude programmation faite	01/01/2021	01/09/2021	01/03/2022	01/06/2022	47000 kWhEP/an	95 kWhEP/an	12,77 €/kWhEP	747 kgeqCO2/an
Université de Poitiers IUT Poitiers / C11	702	Non concerné (bât d'enseignement)	0	90	0	Rénovation et amélioration de la performance énergétique du bâtiment C11 (IUT physique)	Isolation par l'extérieur des façades, remplacement du système de chauffage, de la ventilation et de l'éclairage	1 260 000,00 €	Etudes de Conception en cours	01/09/2019	01/01/2021	01/08/2021	01/11/2021	42146 kWhEP/an	60 kWhEP/an	29,90 €/kWhEP	616 kgeqCO2/an
Université de Poitiers DLPI / E5-E7	8458	164	NC	829	0	Remplacement des chaudières gaz de la chaufferie de la présidence (bâtiment E05 E07)	Remplacement de deux chaudières gaz d'une puissance totale de 2,39 Mw âgées de 32 et 27 ans par deux chaudières gaz à condensation	230 000,00 €	pas d'action		01/09/2020	01/09/2022	01/12/2022	123000 kWhEP/an	15 kWhEP/an	1,87 €/kWhEP	33702 kgeqCO2/an
Université de Poitiers SFA / B31,B35,B08,B25	17304	171	0	1920	180	Amélioration de la performance énergétique des bâtiments B31, B35, B08 et B25	Amélioration de la performance prévue initialement par une meilleure isolation des façades, des menuiseries plus performantes et l'isolation d'une toiture	680 000,00 €	Etudes de Conception en cours	20/12/2018	01/03/2021	01/12/2022	01/03/2023	50737 kWhEP/an	3 kWhEP/an	13,40 €/kWhEP	660 kgeqCO2/an
Université de Poitiers UFR Droit/Lettres A1 - A3	12 603	345	0	3937	0	Remplacement des corps de chauffe et des systèmes de ventilation des bâtiments A01 (droit et sciences sociales) et A03 (Lettres et langues)	Remplacement des corps de chauffe et des systèmes de ventilation des bâtiments A01 (droit et sciences sociales) et A03 (Lettres et langues)	6 750 000,00 €	APD validé	25/08/2014	01/09/2021	01/04/2023	01/09/2023	945000 kWhEP/an	75 kWhEP/an	7,14 €/kWhEP	12272 kgeqCO2/an

Services occupants	Surface (m² SUB)	Nombre de postes de travail	Effectifs concernés - hors ESR	Effectifs étudiants concernés - ESR	Effectifs chercheurs concernés - ESR	Intitulé de l'action	Descriptif	Coût d'investissement (€TDC)	Maturité du projet	le cas échéant, date de signature du marché de maîtrise d'œuvre	Date prévisionnelle de signature du marché de travaux	Date prévisionnelle d'achèvement des travaux	Date prévisionnelle d'achèvement des CP	Gain énergétique attendu à livraison En kWh _{EP} /an	Gain énergétique attendu à livraison En kWh _{EP} /an/m²	Efficiences énergétique (coût du kWh économisé) En €/kWh _{EP} économisé	Economie de Gaz à effet de serre En KgeqCO2/an
Université de Poitiers IUT de Châtelleraut/Crous Poitiers	6 879	26	0	372	0	Construction d'une chaufferie biomasse et d'un réseau de chaleur sur le site de l'IUT de Châtelleraut	Construction d'une chaufferie biomasse et d'un réseau de chaleur en remplacement de la chaudière gaz, alimentation du bâtiment du Crous	2 000 000,00 €	Etude de programmation		01/09/2021	01/09/2022	01/12/2022	107460 kWh _{EP} /an	16 kWh _{EP} /an	18,61 €/kWh _{EP}	188377 kgeqCO2/an
Université de Poitiers Pôle Universitaire de Niort/Crous Poitiers	9876	121	NC	1043	0	Construction d'une chaufferie biomasse et d'un réseau de chaleur sur le Pôle Universitaire de Niort	Construction d'une chaufferie biomasse et d'un réseau de chaleur en remplacement de la chaudière gaz, alimentation du bâtiment du Crous	3 000 000,00 €	Etude de programmation		01/09/2021	01/09/2022	01/12/2022	168750 kWh _{EP} /an	17 kWh _{EP} /an	17,78 €/kWh _{EP}	295819 kgeqCO2/an
Université de Poitiers DLPI/ G5	532	0	0	0	0	Remplacement de la chaudière fioul par une chaudière à granulés bois et isolation thermique du bâtiment G05 au jardin botanique	Remplacement de la chaudière fioul par une chaudière à granulés bois, isolation des combles, remplacement des menuiseries extérieures, mise en place d'une VMC	205 000,00 €	Etude de faisabilité	01/03/2021	01/07/2021	01/11/2021	31/12/2021	26128 kWh _{EP} /an	46 kWh _{EP} /an	7,83 €/kWh _{EP}	20544 kgeqCO2/an
Université de Poitiers Futuroscope H	33212	546	NC	632	498	Remplacement des luminaires ferromagnétiques par des luminaires LED dans les bâtiments du site du Futuroscope	Remplacement des luminaires ferromagnétiques par des luminaires LED dans les bâtiments du site du Futuroscope	500 000,00 €	pas d'action		01/06/2021	01/06/2022	01/08/2022	257000 kWh _{EP} /an	8 kWh _{EP} /an	1,95 €/kWh _{EP}	21588 kgeqCO2/an
Université de Poitiers DLPI - GTC	296 746	Non calculé compte tenu du sujet	Non calculé compte tenu du sujet	Non calculé compte tenu du sujet	Non calculé compte tenu du sujet	Remplacement des automatés de la GTC (gestion technique centralisée des bâtiments) sur l'ensemble du patrimoine de l'université	Remplacement des automatés de la GTC (gestion technique centralisée des bâtiments) sur l'ensemble du patrimoine de l'université	330 000,00 €	Marché en cours	12/12/2019	01/01/2020	01/08/2022	01/11/2022	Non calculé compte tenu du sujet	Non calculé compte tenu du sujet	Non calculé compte tenu du sujet	Non calculé compte tenu du sujet
Université de Poitiers DLPI Toitures Terrasses	14761	245	0	658	190	Renforcement de l'isolation et remplacement de l'étanchéité des toitures terrasses des bâtiments N01, 105, B36 et B37	Renforcement de l'isolation et remplacement de l'étanchéité des toitures terrasses	800 000,00 €	pas d'action		01/07/2021	01/02/2022	01/05/2022	155000 kWh _{EP} /an	11 kWh _{EP} /an	5,16 €/kWh _{EP}	2015 kgeqCO2/an
Université de Poitiers DLPI comptages d'énergies	98 185	Non calculé compte tenu du sujet	Non calculé compte tenu du sujet	Non calculé compte tenu du sujet	Non calculé compte tenu du sujet	Installation de comptages d'énergies communicants dans les bâtiments de l'ensemble des sites hors campus de Poitiers	Installation de comptages d'énergies communicants dans les bâtiments de l'ensemble des sites hors campus de Poitiers	335 000,00 €	Etude déjà faite en 2015 mais à actualiser	Commande en cours	01/04/2021	01/04/2022	01/07/2022	Non calculé compte tenu du sujet	Non calculé compte tenu du sujet	Non calculé compte tenu du sujet	Non calculé compte tenu du sujet



**MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE,
DES FINANCES
ET DE LA RELANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'immobilier de l'État

Affaire suivie par Laurence MAURETTE
Sous-direction Stratégie et Expertises
de l'Immobilier de l'Etat
laurence.maurette@dgifip.finances.gouv.fr
01 53 18 85 16
Réf : 2021-05-4821

Paris, le 27 mai 2021

Le directeur de l'immobilier de l'Etat

à

Madame la présidente de l'université
de Poitiers

Objet : Examen du projet de schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) 2021-2025 de l'université de Poitiers

PJ : Fiche d'analyse du projet de SPSI

Madame la présidente,

Mes services ont réceptionné, le 20 novembre 2020, le projet de schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) de l'université de Poitiers. Celle-ci fait partie du panel des opérateurs en suivi renforcé, au titre de l'accompagnement¹ des établissements d'enseignement supérieur bénéficiant de la dévolution de patrimoine (2011-2012 dans le cas de Poitiers). Ce suivi a donné lieu à des échanges réguliers entre les équipes de l'université, du ministère de tutelle et de la DIE au cours des travaux d'élaboration du SPSI.

Le document transmis, prospectif, porte sur la période 2021-2025 et expose clairement les éléments essentiels de la stratégie immobilière, tout en respectant la méthodologie préconisée par la DIE.

Le diagnostic bâtementaire est riche et bien documenté et témoigne tant de la bonne connaissance du parc immobilier que de la qualité d'analyse des principaux indicateurs. Un effort conséquent de saisie a été réalisé dans le référentiel technique (RT) ESR : la note de complétude atteint en effet 268/275 en 2019. Cet effort doit toutefois être poursuivi en ce qui concerne les données de consommations énergétiques et de charges de fonctionnement. Il est précisé que les données issues de l'outil de suivi patrimonial propre à l'université pourront alimenter le RT ESR via l'import de fichiers plats, selon une périodicité laissée à la discrétion de l'établissement.

Le parc présente un très bon état de santé général puisque 98 % des surfaces sont jugées dans un état satisfaisant ou très satisfaisant. Cette situation résulte d'une politique d'entretien active, l'université ayant notamment su mettre à profit la dotation annuelle récurrente de dévolution (10,8 M€). Les problématiques rencontrées sur chaque site sont clairement exposées et analysées. Je note également avec intérêt l'analyse fonctionnelle multi-critères (services aux occupants, flexibilité du bâtiment, adaptation à l'usage, localisation et environnement) menée au niveau de chaque site. Seul le volet sûreté mériterait d'être précisé dans le diagnostic.

¹ Renouvelé en septembre 2019 par la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE), en concertation avec le Conseil de l'Immobilier de l'Etat (CIE).

Sur le plan des moyens humains, l'université dispose d'une direction de la logistique et du patrimoine immobilier (DLPI, constituée de 63,5 ETP à ce jour) qui paraît bien structurée et dimensionnée aux enjeux de l'université. Elle couvre l'ensemble des activités, de la définition de la stratégie immobilière à l'exploitation. Elle place également l'utilisateur au centre de la politique mise en œuvre. L'université a fait le choix de limiter le recours aux prestations externes. Une montée en compétences s'avère toutefois nécessaire, sur des thématiques bien identifiées, en particulier en ce qui concerne la maîtrise d'œuvre ou les montages immobiliers complexes.

L'articulation entre la phase diagnostic et le volet stratégie est bien établie et cohérente. Je salue l'effort conséquent de rationalisation et de mutualisation des surfaces réalisé par l'université depuis dix ans, qui doit être poursuivi. Les surfaces ont ainsi diminué de 5 % entre 2010 et 2019 (soit - 18 795 m² SHON), l'université s'engageant à les réduire de 30 371 m² d'ici 2023². Le présent SPSI présente un bilan surfacique global neutre (baisse de 0,5 % de la SUB), dans un contexte de stabilité prévue à cinq ans des effectifs étudiants. Les constructions concernent le volet recherche.

Par ailleurs, la politique de mutualisation s'est traduite par une augmentation du taux d'occupation des salles d'enseignement depuis 2011 (il est ainsi passé de 42 % en 2011/2012 à 51 % en 2018/2019), pour un objectif de 70 %.

La stratégie doit également tenir compte de la spécificité du marché local, assez peu dynamique, et de la perte d'attractivité de l'ancienne capitale régionale, qui entraîne des marges de manœuvre limitées en termes de produits de cession. L'université a exploré d'autres pistes de valorisation, en recourant à la mise en location de certains espaces (locations de longue et de courte durée). Elle est à ce titre invitée à rechercher des preneurs potentiels parmi d'autres acteurs – à ce jour, essentiellement des acteurs État ou des associations – afin de pouvoir pratiquer une politique tarifaire plus proche des prix du marché. La recherche de valorisation doit être poursuivie, notamment en ce qui concerne les surfaces actuellement désaffectées qui représentent près de 24 000 m² SHON, y compris par une réflexion sur des changements d'usage. L'université pourra aussi utilement recourir au nouveau site internet des locations immobilières de l'État, récemment mis en ligne par la DIE.

Enfin, il aurait été intéressant de développer davantage l'impact de l'usage du numérique sur l'immobilier.

En termes de stratégie d'intervention, l'accent est mis sur les travaux de mise en sécurité et de mise en accessibilité, cette dernière devant s'achever en 2023.

La dimension énergétique constitue également une priorité de l'université depuis plusieurs années, qui affiche une politique ambitieuse, avec un engagement sur la trajectoire "Facteur 4" de division par quatre des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050, ainsi que la certification ISO 50001. La politique de sobriété énergétique passe par d'importants travaux de rénovation thermique.

A ce titre, l'université a proposé 14 projets dans le cadre de l'appel à projets sur la rénovation énergétique des bâtiments publics du plan de relance. Six d'entre eux ont été retenus, pour un montant de 5,5 M€ environ, et constituent un facteur d'accélération notable de la mise en œuvre de la politique énergétique de l'université. Ils concernent essentiellement des travaux d'isolation de façades, des interventions sur les systèmes de chauffage ou l'éclairage. L'université devra mobiliser pleinement ses ressources afin de pouvoir réaliser les travaux dans les délais impartis. Par ailleurs, d'autres actions sont mises en œuvre, telles que l'équipement des bâtiments en comptage d'énergie, l'alimentation du réseau de chaleur par une chaufferie biomasse, le recours au solaire pour l'eau chaude sanitaire ou le passage à 100 % d'électricité verte.

Enfin, la soutenabilité financière du SPSI est assurée sur la période 2021-2025, même si le plan de financement de certaines opérations reste à affiner.

Vous trouverez en annexe l'analyse complète de votre projet de SPSI.

Après prise en considération de l'avis de la tutelle, **la DIE approuve votre projet de SPSI 2021-2025** au regard de sa cohérence avec les enjeux de l'établissement et de sa conformité aux principes de la politique immobilière de l'Etat. Il témoigne de la maîtrise par l'université de Poitiers de son parc immobilier et de son pilotage.

² Sur les 53 000 m² initialement prévus dans le cadre de la convention de devolution.

Cette approbation est assortie de plusieurs recommandations :

- Poursuivre la complétude du RT ESR (consommations d'énergie finale, charges de fonctionnement);
- Conforter les plans de financement des opérations immobilières;
- Poursuivre la politique d'amélioration de la performance énergétique de l'établissement, dans le respect des objectifs de la loi Elan.

J'appelle votre attention sur le fait que l'approbation d'un projet de SPSI par la DIE ne vaut pas validation préalable ou labellisation des projets immobiliers qui y sont décrits ou programmés.

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, madame la présidente, l'assurance de ma parfaite considération.

Le directeur de l'immobilier de l'État
Alain RESPLANDY-BERNARD



Université de POITIERS

1/ Présentation générale de l'établissement

L'université de Poitiers fondée en 1431, avec environ 28 500 étudiants en inscription principale et ses 14 UFR qui couvrent tout le spectre disciplinaire universitaire dont la santé, associés à une petite quarantaine de laboratoires de recherche, fait partie des universités de taille moyenne supérieure.

Elle emploie 1278 enseignants chercheurs, 915 agents techniques et administratifs et 1014 contractuels au 31 décembre 2019.

Elle indique disposer d'un ensemble immobilier de 140 bâtiments, pour plus de 296 746 m² de surface utile brute, dont 66% de locaux d'enseignement et 23% de locaux de recherche, répartis sur 3 départements. L'université est propriétaire de 94% des bâtiments qu'elle occupe depuis qu'elle a obtenu la dévolution de son patrimoine en 2011. La convention de dévolution a été signée le 2 novembre 2011 avec une signature des actes notariés les 26 et 28 juin 2013. En application de cette convention, l'Etat octroie à l'université une dotation récurrente annuelle de dévolution de 10,8 M€.

2/ Analyse du SPSI

1. Bilan du SPSI précédent

Dans son SPSI 2010-2015, la stratégie de l'université était centrée sur les axes suivants :

- améliorer les conditions de vie des étudiants,
- poursuivre la mise en accessibilité des sites
- rationaliser les occupations des sites délocalisés,
- valoriser les rares disponibilités foncières non bâties ou libérées.

Au cours de ces cinq années, l'université a rationalisé les implantations de l'INSPE de La Rochelle, Niort et Poitiers, par restitution de ce patrimoine aux conseils départementaux propriétaires. Cette rationalisation doit se terminer en 2021 par le déménagement de l'INSPE d'Angoulême sur le site des Valois à la Couronne.

De plus, 14 020 m² SHON ont été démolis et 3 bâtiments d'une surface de 1458 m² SHON ont été cédés.

Sur les 53 000 m² SHON que l'université s'était engagée à diminuer lors de l'obtention de la dévolution, elle devrait atteindre une réduction de 30 371 m² SHON d'ici 2023. Cependant, entre 2012 et 2020, les effectifs ont augmentés de 23%, aussi l'université reste prudente sur ses objectifs de diminution de surfaces.

L'université a toutefois amélioré le taux global d'utilisation des salles qui s'approche des 70% du fait de l'évolution du calendrier universitaire, de la mise en place d'un logiciel de gestion centralisée des salles (ADE campus) supervisé par la direction du patrimoine et par la mutualisation des équipements.

La stratégie immobilière s'est améliorée car l'université bénéficiant d'une dotation récurrente de dévolution, elle a une visibilité à long terme de sa politique immobilière.

2. Volet diagnostic bâtiminaire

Le SPSI n'a pas été rendu dans les délais impartis par l'opérateur, car il a souhaité faire coïncider le nouveau SPSI avec le SDMS et le SDIA. L'université de Poitiers a donc décidé d'établir le présent SPSI pour la période 2021-2025.

Le SPSI fourni par l'opérateur respecte très bien la trame fournie par la DIE. Le volet diagnostic du SPSI est présenté de manière claire et détaillée. Un recensement et un inventaire des biens site par site permettent une bonne vision d'ensemble du parc immobilier occupé par l'université.

Les indicateurs PIE et ESR sont mentionnés et exploités de manière très détaillée dans l'ensemble du document.

Dans l'outil RT, le taux de complétude est en 2020 de 269/275.

- Diagnostic du patrimoine immobilier :

Le SPSI de l'université de Poitiers présente un état des lieux bien documenté de son patrimoine immobilier.

L'université a fait le choix d'une présentation synthétique, suivi d'un recensement exhaustif de tout son parc avec une présentation détaillée de chacun des 13 sites, en termes de surfaces foncière et bâtie, puis d'un point de vue technique et réglementaire, occupationnel et fonctionnel :

Intitulé du site	Surface du bâti SUB
Site A : Poitiers – campus secteur A	47 635 m ²
Site B : Poitiers – campus secteur B	80 663 m ²
Site C : Poitiers – campus secteur C	31 497 m ²
Site D : Poitiers – campus secteur D	12 493 m ²
Site E : Poitiers – centre ville	37 029 m ²
Site F : Poitiers – CEAT	6 745 m ²
Site G : Mignaloux-Beauvoir – Jardin botanique	2 337 m ²
Site H : Futuroscope	40 151 m ²
Site I : Châtelleraut	6879 m ²
Site J : Pôle universitaire de Niort	9 876 m ²
Site M : Centre universitaire de la Charente – campus des Valois	5 336 m ²
Site N : Angoulême – centre ville	14 417 m ²
Site O : Angoulême – INSPE 16	5 784 m ²

- Occupation des locaux d'enseignement et de recherche :

Le SPSI indique que la SHON enseignement/étudiant a diminué de 35% en 9 ans passant de 8,97m² en 2010 à 5,79m² en 2019. Cette amélioration est due à la combinaison de plusieurs facteurs, notamment l'augmentation des effectifs (+23%), la diminution des surfaces et la mise en place d'un logiciel de gestion centralisée des salles (ADE campus).

Dans l'OAD, les taux d'occupation des amphithéâtres sont de 56%, pour les salles banalisées de 46%, soit un taux global d'occupation de 49%. Il est important de souligner une forte disparité selon

les sites. Les antennes universitaires délocalisées présentent de plus faibles taux d'occupation que les sites de Poitiers à forte densité étudiante.

- Occupation des bâtiments à usage majoritairement de bureaux :

Le SPSI montre que les bâtiments à usage majoritaire de bureaux occupent une proportion mineure de l'ensemble immobilier occupé par l'établissement, soit environ 4,3 % de la totalité du parc. Ces locaux représentent 8 bâtiments, répartis sur 4 sites.

Le dossier mentionne un nombre total d'agents affectés à des missions administratives et techniques qui ressort à 915, sans toutefois préciser la part des agents spécifiquement administratifs.

L'université a fait le choix pour son SPSI d'indiquer les ratios SUN / SUB et SUN / PDT, conformément aux préconisations de la DIE. Ainsi, le ratio global SUN / SUB ressort à 47 %, tandis que le ratio global SUN / PDT ressort à 18,9 m² (ratio cible DIE de 12 m²).

Ces ratios apparaissent donc perfectibles au regard des ratios cibles fixés par la politique immobilière de l'Etat.

- Diagnostic fonctionnel, technique et réglementaire :

Le diagnostic en la matière est relativement complet, présenté de manière détaillée dans chacune des fiches relatives aux 13 sites.

Dans le RT ESR les bâtiments sont globalement jugés en très bon état : 59% sont considérés comme très satisfaisant, 38% en état satisfaisant et 2% peu satisfaisant. Aucun bâtiment classé ERP n'est sous avis défavorable de la commission de sécurité.

On peut constater depuis 2011 une nette amélioration de l'état du bâti due à la dotation de dévolution de 10,8 M€ annuel qui permet à cet établissement d'avoir une politique de travaux et de maintenance ambitieuse.

L'essentiel des bâtiments (80%) est accessible aux PMR et 40% pour l'ensemble des handicaps. D'ici 2023, la totalité des bâtiments de l'université devrait être accessible à tout type de handicap.

Les bâtiments sont essentiellement classés en étiquette énergie C, et seulement 20 588 m² sont en E. les bâtiments les plus consommateurs sont bien identifiés, ceux sont des bâtiments anciens ou des bâtiments à usage technique ou de recherche.

- Diagnostic des moyens humains :

L'université de Poitiers fait état de l'existence de ressources immobilières satisfaisantes et d'une fonction immobilière développée et structurée autour de :

- un Pôle de Vie de Campus et Patrimoine (VCP),
- une Direction Logistique et Patrimoine Immobilier (DLPI), dont l'organisation est structurée autour de 63,5 ETP dont 54,5 titulaires et 9 contractuels.

L'université a une gestion patrimoniale essentiellement centralisée, avec une implication des composantes, tout en tenant compte des besoins des usagers.

L'établissement dispose d'un plan de formation de qualité, tout en pointant quelques faiblesses. L'université manque de ressources humaines possédant certaines compétences techniques ou encore des connaissances juridiques et financières sur les montages immobiliers spécifiques. Le recours à des prestataires extérieurs est donc parfois nécessaire, même s'il reste très limité.

Le plan pluriannuel d'investissement indique un montant moyen de l'ordre de 620 000€ au titre du renforcement du pilotage immobilier, sans qu'il ne soit précisé à quoi cela correspond, en comparaison aux ressources humaines et masses salariales qui existaient avant la dévolution.

3/ Analyse de la stratégie

La stratégie immobilière de l'université de Poitiers sur 2021-2025 s'inscrit dans le prolongement de celle initiée dans le précédent SPSI et surtout dans le cadre de la dévolution de son patrimoine immobilier obtenue en 2011 qui lui permet de bénéficier d'une dotation récurrente annuelle de la part de l'Etat 10,8 M€.

L'établissement a une stratégie patrimoniale et d'intervention en cohérence avec les objectifs et les critères de la politique immobilière de l'Etat : préservation, optimisation et modernisation.

- **La stratégie patrimoniale :**

L'université définit son besoin immobilier. Si elle a connu une augmentation constante du nombre d'étudiants depuis 2012 (+23%), elle estime que pour les 5 ans à venir le nombre d'étudiants doit se stabiliser.

Les besoins immobiliers font l'objet d'une enquête fonctionnelle approfondie et d'un dialogue de gestion interne plusieurs fois par an.

Le dimensionnement du parc actuel peut encore absorber une légère croissance des effectifs ou inciter l'université à diminuer encore ses surfaces.

La segmentation du parc immobilier : sur les 13 sites actuels, l'université prévoit de libérer le site O (5784 m² SUB) et le site F (6745 m² SUB). Un focus sur le devenir du site F est à l'étude avec 3 scénarios présentés.

La stratégie patrimoniale fait l'objet d'une présentation claire et synthétique qui se décline autour de 7 grands axes :

- adapter l'usage des locaux aux enjeux de l'enseignement et de la recherche de demain,
- accompagner la transition des espaces et des usages liés à la vie étudiante,
- conduire la transition vers des campus éco-responsables,
- faire évoluer les espaces de travail,
- rationaliser l'occupation des surfaces,
- préserver le parc immobilier par un suivi technique et réglementaire des bâtiments,
- optimiser la dépense immobilière.

La stratégie patrimoniale de l'université est fondée sur des principes directeurs principalement liés à la modernisation et à l'amélioration fonctionnelle des bâtiments. En termes opérationnels, l'établissement s'est fixé un certain nombre d'objectifs pour chacun des principes directeurs, listés dans le document, tels que la mise en place de systèmes de diffusion interconnectés entre les différents sites, l'accompagnement de l'évolution des espaces documentaires, la finalisation de la mise en place d'outils de gestion et de pilotage des énergies, ou encore la maîtrise et le pilotage des taux d'occupation en fonction de l'usage des espaces.

- **La stratégie d'intervention :**

L'université mentionne plusieurs opérations structurantes en cours ou à conduire sur la période du SPSI :

- réhabilitation de la bibliothèque universitaire Droit et Lettres

- regroupement du pôle santé et sport et du pôle réussite étudiante
- rénovation de la bibliothèque de sciences sur le campus de Poitiers
- réaménagement des locaux d'enseignement des bâtiments B08 et B35
- requalification et reconstruction de l'espace Malraux sur le site E Poitiers centre-ville
- construction de l'IUT de chimie sur le campus de Poitiers
- construction du pôle chimie sur le campus de Poitiers
- transfert de l'INSPE sur le site M à La Couronne dans un bâtiment dédié
- finalisation de la plateforme de recherche PROMETEE
- construction d'un bâtiment pour accueillir un microscope électronique haute résolution spatiale

L'impact prévu de ces opérations, détaillé dans le tableau « Résultats et bénéfices de la stratégie patrimoniale adoptée » (page 18 du volet stratégie) est notamment :

- un meilleur dimensionnement des surfaces : réduction de 0,5 % de SUB entre 2019 et 2025 (295 197 m² SUB en 2025),
- l'adaptation des espaces aux besoins évolutifs des usagers,
- le développement de la mutualisation des enseignements : 95 % des amphithéâtres, 70 % des salles de grande capacité, 100 % des grandes salles,
- l'atteinte de 70 % de taux d'occupation au global,
- une réduction des charges de fonctionnement,
- une amélioration des performances énergétiques de l'ensemble du parc.

Tout en structurant ses sites principaux sur Poitiers, la stratégie immobilière de l'université comporte également une forte composante aménagement du territoire en confortant et structurant significativement ses antennes universitaires (Niort, Angoulême, Châtellerauld) en synergie avec le CROUS et les collectivités locales.

- Volet énergétique :

Même si son parc présente déjà dans l'ensemble de correctes performances énergétiques, l'établissement poursuit en 2021-2025 ses efforts en inscrivant son engagement à améliorer les performances énergétiques de ses bâtiments et sa volonté d'opter pour une démarche affirmée de développement durable.

Elle a intégré dans sa stratégie immobilière les objectifs de la transition, formalisés notamment en 2017 dans un Schéma Directeur de Développement Durable. A travers le PPI, on constate que cette thématique monte en puissance sur la période 2021-2025.

En matière de performance énergétique des bâtiments, cette démarche se concrétise par diverses opérations telles que la réhabilitation énergétique d'une partie des bâtiments du secteur B, ou encore la gestion fine des consommations et des bâtiments par l'installation de systèmes de comptage individuels.

L'Université poursuit ses actions en matière de réduction d'émission de gaz à effet de serre par le biais de travaux de réhabilitation thermique, la création/extension d'un réseau de chaleur, le recours au solaire pour l'eau chaude sanitaire et le passage à 100 % d'électricité verte.

Au titre du plan de relance, 6 projets de l'université ont été retenus pour un montant de 5,467M€. Ce financement vient conforter le PPI du SPSI et l'ambition de l'université en la matière.

- Politique de valorisation immobilière :

Les revenus de valorisation restent à un niveau relativement faible (environ 500 000€/an en moyenne), dont 1/3 correspondent à des produits de cessions ponctuelles.

Ceci est dû au contexte immobilier sur Poitiers qui ne connaît pas de véritable tension et peu de demandes.

Le SPSI liste un nombre important de tiers qui occupent 3% des locaux, sans pour autant préciser leur statut d'occupation et les éventuels revenus locatifs.

4/ Soutenabilité financière

Comme prévu par la convention de dévolution, l'université de Poitiers a mis en place un budget annexe immobilier (BAIM). Celui-ci a été appelé budget GEPA et présente, en plus de l'ensemble des pièces budgétaires réglementaires imposées par la GBCP, un Programme Pluriannuel Immobilier (PPI) sur 25 ans détaillant l'ensemble des mouvements liés aux dépenses ainsi qu'aux recettes prévisionnelles et réalisées.

Ces documents régulièrement actualisés lors des événements budgétaires et comptables annuels tels que les budgets initiaux, budgets rectificatifs (technique ou non) et les comptes financiers.

A ce jour, et après le vote du dernier compte financier, l'établissement présente une gestion saine et précautionneuse de ses moyens en lien avec la dévolution.

Il est à noter que la gouvernance de l'université a fait le choix de ne pas intégrer au BAIM le coût des fluides (eau, énergies) et les économies réalisées au cours de la dernière décennie (plusieurs centaines de milliers d'euros/an. Il peut s'agir d'une stratégie visant à obtenir une meilleure adhésion des usagers à la réalisation d'économies sur les usages, une fois les économies structurelles (action immobilière) obtenues.

Il est à noter qu'outre la subvention annuelle déléguée via la SCSP annuelle de l'université, cette dernière opère un versement annuel de 3,150 M€ (en moyenne) annuel du budget principal vers le BAIM afin d'abonder les recettes.

Au 31/12 /2020, le BAIM présente les indicateurs suivants :

-Autorisations d'engagement : 10,2M€

-Crédits de paiement : 12,2M€

-Recettes budgétaires : 10,8M€

-Solde budgétaire : -1,4M€

-Capacité d'autofinancement : 11,1M€

-Fonds de roulement : 27,9M€

L'université présente, en annexe au SPSI, un plan pluriannuel d'investissement (PPI) voté en CA de juillet 2020.

Elle indique qu'il est susceptible d'évoluer en fonction des financements qu'elle aura pu obtenir auprès de la région et des collectivités locales et au titre du plan de relance.

Toutefois, compte tenu des résultats désormais connus de l'appel à projet « plan de relance » et des perspectives probables co-financements des collectivités locales (en cours de négociation en marge de l'élaboration du CPER 2021-2027 entre l'Etat et la région), on peut affirmer que l'équilibre du PPI sera simplement légèrement conforté et donc tout à fait soutenable d'un point de vue budgétaire.

Il convient de noter que sur la période 2015-2020, l'université a construit un différentiel de fonds de roulement significatif de l'ordre de 20M€ (soit l'équivalent de 1,5 année moyenne d'investissement).

L'hypothèse est faite que cela résulte d'une période 2015-2020 à forte composante « travaux ». C'est ce que semble traduire le PPI : on constate sur les seules années 2021-2022 un important différentiel de fond de roulement qui fera tendre logiquement le fonds de roulement vers 0.

Il serait souhaitable de pouvoir identifier les opérations listées dans le SPSI dans le tableau des dépenses, rubrique « grosses opérations » du PPI.

Conclusion

L'université de Poitiers a une très bonne connaissance de son parc immobilier et possède des outils d'aide à la décision solides.

La dévolution du patrimoine immobilier avec la dotation annuelle récurrente a offert à l'université l'opportunité d'une nouvelle dynamique immobilière qu'elle a su saisir avec professionnalisme et efficacité.

La dévolution lui a permis d'avoir un parc remis en état très satisfaisant ou satisfaisant, d'abandonner les bâtiments les plus vétustes, de réaliser des opérations structurantes et d'actualiser et mettre en œuvre ses schémas directeurs (SDIA, S3D, Ad'AP). Ses équipes ont assumé une forte activité aussi bien en termes de travaux d'investissement qu'en matière de travaux de GER.

Le SPSI 2021-2025, s'appuie sur un diagnostic très étayé avec des segmentations claires quant à la stratégie retenue par site.

Toutefois, le SPSI aurait eu avantage à développer les thématiques suivantes :

- La démarche développement durable et responsabilité sociétale (DD&RS) qu'elle a entrepris dès 2016 ;
- La démarche qu'elle a au regard du décret tertiaire et ses objectifs de réduction des consommations d'énergie ;
- Le coût des fluides (eau, énergie) n'est pas développé, alors que l'action immobilière et énergétique a une incidence sur les charges de fonctionnement. Cela pourrait éclairer la gouvernance de l'université sur la contribution annuelle du budget de fonctionnement au BAIM et son éventuelle sanctuarisation.

Le SPSI 2021-2025, décline pour les 5 prochaines années la réalisation de chantiers importants et structurants, la poursuite de la rénovation thermique et la mise en accessibilité des bâtiments, l'adaptation des locaux aux nouveaux modes d'enseignement et la transition entre une politique immobilière de remise à niveau à une politique efficiente de maintien à niveau en continu sur les 20/25 prochaines années.

Aussi, l'université devra se montrer vigilante sur les points suivants :

- Actualiser périodiquement l'ensemble de ses schémas stratégiques et opérationnels (SDIA, SPS, S3D, SMDS, Ad'AP) ;
 - Concomitamment aux importants chantiers sur la période 2021-2024, elle devra mener des études sur de nouveaux projets pour éviter un trop gros creux de chantier en 2025-2028 ;
 - Un GER à maintenir à un niveau qualitatif récurrent qui n'a pas été déterminé dans ce SPSI ;
 - Le maintien à minima de la contribution annuelle du budget au BAIM
 - La poursuite d'actions d'optimisation et de valorisation qui peuvent améliorer les taux d'occupation ;
- L'ensemble de ces points de vigilance, à très fort effet de levier pour l'université, nécessite des équipes immobilières de bon niveau et suffisantes et des outils immobiliers performants qu'il faudra continuer à maintenir à un niveau quantitatif et qualitatif équivalent.

Compte tenu de ces points d'attention, le ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation émet un avis favorable sur le SPSI de l'université de Poitiers.

Date : 17/05/21

