

**DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'UNIVERSITE CLERMONT AUVERGNE
PORTANT SUR L'APPROBATION DU SCHEMA DIRECTEUR ENERGIE PATRIMOINE DE L'UCA**

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'UNIVERSITE CLERMONT AUVERGNE, EN SA SEANCE DU 23 OCTOBRE 2020,

Vu le code de l'Education ;
Vu la circulaire n°5888 du 19 septembre 2016 du premier ministre,
Vu les statuts de l'Université Clermont Auvergne,
Vu la délibération du CA du 25/10/2019 portant approbation des orientations stratégiques immobilières 2021-2027

PRESENTATION DU PROJET

A la création de l'UCA, l'élaboration d'un Schéma Directeur Energie Patrimoine (SDEP) s'est avérée indispensable à la définition d'une stratégie immobilière partagée à un horizon 10/15 ans. L'objectif est de déterminer une politique à l'échelle du nouveau périmètre immobilier (350.000 m²) tout en intégrant les aspects forts des stratégies déjà initiées tels que l'obtention de la dévolution et la démarche volontariste de maîtrise des dépenses énergétiques. L'Université a, par délibération du CA du 25/10/2019, défini les orientations stratégiques immobilières 2021/2027. En s'appuyant sur un diagnostic exhaustif du parc, le SDEP reprend ces orientations et jette les bases d'une stratégie prospective à plus long terme.

Le SDEP est accompagné d'un plan pluriannuel immobilier prévisionnel de mise en œuvre ainsi qu'un diagnostic des moyens humains nécessaires à la réalisation du schéma.

Vu la présentation de Monsieur le Président de l'université Clermont Auvergne ;

Après en avoir délibéré ;

DECIDE

D'approuver le schéma directeur énergie patrimoine de l'UCA

Membres en exercice : 37

Votes : 26

Pour : 26

Contre : 0

Abstentions : 0

Le Président,

Mathias BERNARD

CLASSE AU REGISTRE DES ACTES SOUS LA REFERENCE : CA UCA 2020-10-23-01

TRANSMIS AU RECTEUR : 17/11/2020

PUBLIE LE : 17/11/2020

Modalités de recours : En application de l'article R421-1 du code de justice administrative, le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand peut être saisi par voie de recours formé contre les actes réglementaires dans les deux mois à partir du jour de leur publication et de leur transmission au Recteur.

Schéma Directeur Energie et Patrimoine (SDEP) de l'Université Clermont Auvergne



Octobre 2020 VF



1. SOMMAIRE

1. SOMMAIRE.....	2
GLOSSAIRE	3
AGENDA DE LA MISSION	4
2. LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS DU SDEP	6
3. ETAT DES LIEUX DES SITES	11
4. EVOLUTION	24
5. DEMARCHE D’ELABORATION DU SDEP	33
6. SCENARIO RETENU POUR LE SDEP	38
7. LOGIQUE DES SITES DANS LE SDEP	40
8. DECLINAISON OPERATIONNELLE DU SDEP	44
9. VOLET FINANCIER	58
10. VOLET JURIDIQUE	78

GLOSSAIRE

BIATSS	Personnels Bibliothèques, Ingénieurs, Administratifs, Techniciens, de Service et de Santé	IAE	Institut d'Administration des Entreprises (renommé Ecole Universitaire de Management en 2014)
CERDI	Centre d'Etudes et de Recherches sur le Développement International	ISIMA	Institut Supérieur d'Informatique, de Modélisation et de leurs Applications
CPGE	Classes Préparatoires aux Grandes Ecoles	IUT	Institut Universitaire de Technologie
EAD	Enseignement A Distance	IUT 03	IUT d'Allier
ED	Ecole Doctorale	IUT 63	IUT de Clermont-Ferrand
ED LSHS	Ecole Doctorale Lettres, Sciences Humaines et Sociales	LCC	Langues, Cultures et Communication (UFR)
ED SEJG	Ecole Doctorale Sciences Economiques, Juridiques, politiques et de Gestion	LCSH	Lettres, Culture et Sciences Humaines (UFR)
ED SF	Ecole Doctorale Sciences Fondamentales	LMV	Laboratoire Magmas et Volcans
ED SI	Ecole Doctorale Sciences pour l'Ingénieur	MSH	Maison des Sciences de l'Homme
ED SVSAE	Ecole Doctorale Sciences de la Vie, Santé, Agronomie, Environnement	OPGC	Observatoire de Physique du Globe de Clermont-Ferrand
ERP	Etablissement Recevant du Public	PACES	Première Année Commune aux Etudes de Santé
ESEPAC	Ecole Supérieure Européenne des Professions de l'Emballage et du Conditionnement	pm	pour mémoire
ESPE	Ecole Supérieure du Professorat et de l'Éducation	PSSSE	Psychologie, Sciences Sociales et Sciences de l'Éducation (UFR)
EUM	Ecole Universitaire de Management	STAPS	Sciences et Techniques des Activités Physiques et Sportives (UFR)
EUPI	École Universitaire de Physique et d'Ingénierie	UCA	Université Clermont Auvergne
GIP	Groupement d'Intérêt Public	UBP	Université Blaise Pascal (Clermont 2)
IADT	Institut d'Auvergne du Développement des Territoires	UdA	Université d'Auvergne (Clermont 1)
		UFR	Unité de Formation et de Recherche
		UMR	Unité Mixte de Recherche

AGENDA DE LA MISSION

L'élaboration du Schéma Directeur Energie Patrimoine, c'est étendu sur une période longue d'octobre 2017 à octobre 2020.

La mission a commencé par la mise à jour de la base des données de l'immobilier de l'UCA qui nécessitait une harmonisation des informations en provenance de l'Université d'Auvergne et de l'Université Blaise Pascal, les deux universités fusionnées pour créer l'Université Clermont Auvergne (UCA) en janvier 2017. Ce travail a été mené en collaboration étroite avec la Direction de l'Immobilier et de la Logistique de l'établissement.

Rappel des principales étapes de la mission :

- **Octobre 2017** Lancement
- **Mai 2018** Rapport de diagnostic
- **Juillet 2018** CopilE de présentation des scénarios
- **Septembre 2019** Développement du scénario SDEP
- **25 Octobre 2019** Présentation des orientations stratégiques au CA
- **Décembre 2019** Identification des opérations à inscrire au CPER
- **Avril 2020** Finalisation du scénario, volet financier et ressources humaines
- **23 octobre 2020** Approbation du SDEP au CA

Pour les effectifs étudiants, c'est l'année scolaire 2017-2018 qui est la première année complète de fonctionnement de l'UCA, qui a été à la base du diagnostic, puis pour établir les perspectives d'évolution.

Pour ces données comme pour les bâtiments, des actualisations ont été faites à la demande de la DIL, pour les modifications les plus significatives.

Synthèse du diagnostic

2. LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS DU SDEP

2.1. L'Université Clermont Auvergne

L'Université Clermont Auvergne (UCA) est née le 1er janvier 2017 de la fusion des deux universités du territoire : « Université d'Auvergne » et « Université Blaise Pascal ».

Pour l'année scolaire 2017-2018 qui est la première année complète de fonctionnement de l'UCA, 34 274 étudiants étaient inscrits (y compris l'ESPE).

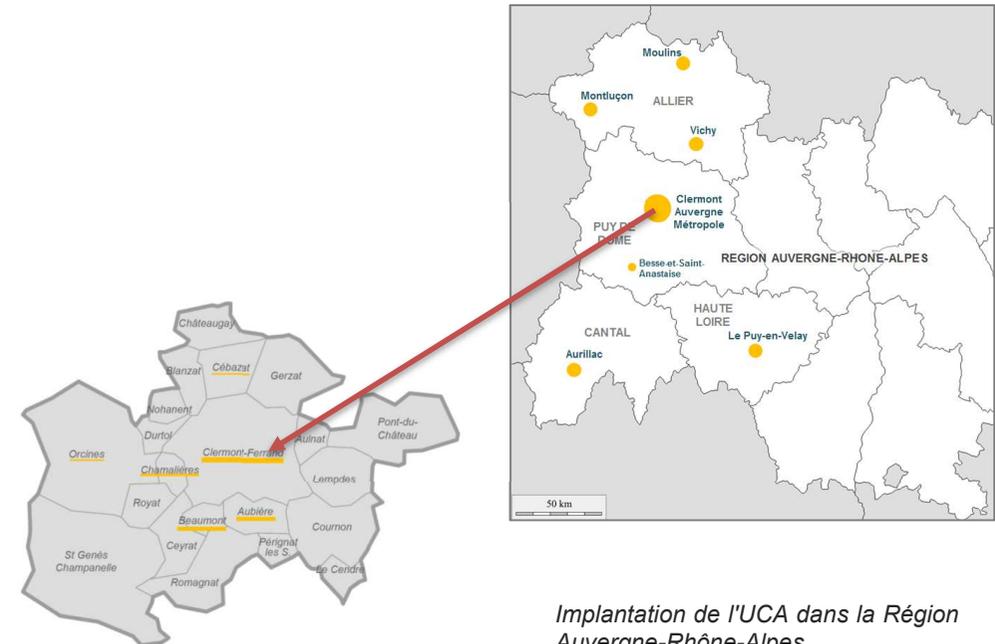
Parmi les villes universitaires de la Région Rhône-Alpes-Auvergne, grâce à cette fusion, Clermont-Ferrand a acquis une stature plus imposante. Sa position géographique qui peut l'isoler dans certaines situations, la distingue aussi fortement, et sa dimension lui donne une nouvelle visibilité par rapport aux autres établissements universitaires publics de la Région. Si la taille peut permettre de réunir plus de moyens et plus de visibilité, les enjeux sont ailleurs pour l'avenir de l'établissement.

2.2. La place de l'Université sur le territoire

L'Université Clermont-Auvergne est implantée sur 4 départements de la Région Auvergne-Rhône-Alpes et 12 communes, dont 6 font partie de Clermont Auvergne Métropole :

- Puy de Dôme : Clermont-Ferrand, Chamalières, Aubière, Beaumont, Cébazat, Orcines, Besse-et-Saint-Anastaise
- Allier : Montluçon, Moulins, Vichy,
- Cantal : Aurillac
- Haute-Loire : Le Puy-en-Velay

Au-delà de ses missions d'enseignement, de formation et de recherche, l'établissement par sa présence dans les villes et le patrimoine dont il dispose, devient un acteur important du territoire, les scénarios immobiliers répondent aux besoins propres de l'Université, mais tiennent compte aussi de la relation aux territoires, aux villes, etc...



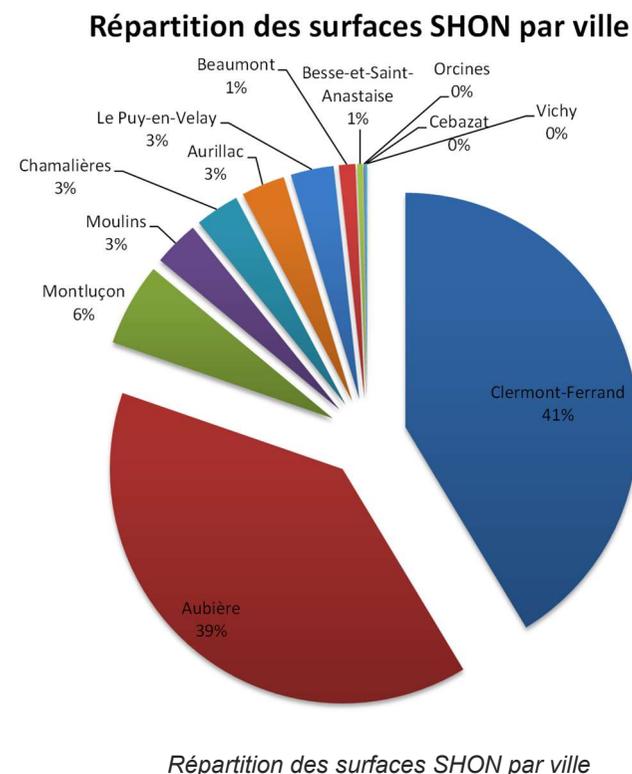
Implantation de l'UCA dans la Région Auvergne-Rhône-Alpes

Implantation de l'UCA au sein de Clermont Auvergne Métropole

2.3. Le patrimoine immobilier

L'Université Clermont Auvergne occupe un patrimoine immobilier d'environ 354 580 m² surface hors œuvres nette (SHON), en 2017 dont 85,4% dans l'agglomération de Clermont Ferrand.

Ville	Surface SHON	%
Clermont-Ferrand	146 515 m ²	41,3%
Aubière	138 085 m ²	38,9%
Montluçon	20 333 m ²	5,7%
Moulins	11 187 m ²	3,2%
Chamalières	10 850 m ²	3,1%
Aurillac	10 757 m ²	3,0%
Le Puy-en-Velay	10 589 m ²	3,0%
Beaumont	4 066 m ²	1,1%
Besse-et-Saint-Anastaise	1 404 m ²	0,4%
Orcines	295 m ²	0,1%
Cebazat	500 m ²	0,1%
Vichy	pm	0,0%
TOTAL	354 581 m²	



Ces surfaces comprennent toutes les constructions figurant dans la base de données de l'UCA, y compris y compris serres, soutes chaufferies, château d'eau, etc.).

En 2020 suite à la restitution d'une partie des locaux de Moulins, de la libération d'une partie des surfaces louées dans le Centre d'affaires Gergovia Clermont Ferrand, mais aussi à diverses révisions et contrôles des données par la DIL, le patrimoine a été réduit pour un total de – 8 013 m², soit 346 568 m² SHON.

Ces différences seront signalées lorsqu'elles ont une incidence sur le diagnostic et l'analyse.

Le SDEP porte sur l'ensemble des 84 bâtiments dédiés à l'enseignement, la recherche l'administration, et la vie étudiante et qui représentent **351 331 m²**.

Le statut juridique du parc immobilier total se répartit de la façon suivante :

Conventions d'utilisation avec l'Etat	179 115 m ²
Pleine propriété	136 960 m ²
Mises à disposition	32 883 m ²

Le patrimoine qui a été inclus dans la dévolution des biens immobiliers de l'Etat à l'Université d'Auvergne réalisée en 2011 est désormais la pleine propriété de l'UCA.

Pour le patrimoine de l'ancienne Université Blaise Pascal, le site de Besse est un bien propre de l'Université de même que le site de Poncillon, où sont implantés les équipements sportifs. Il avait été acquis sur fonds propres de l'ancienne Université de Clermont-Ferrand en 1984, ensuite transféré à l'Université Clermont II. Il est désormais propriété de l'UCA, sauf pour une partie de terrain en bail emphytéotique.

Pour les autres sites ils sont soit sous convention d'utilisation (correspondant majoritairement aux locaux de l'ancienne Université Blaise Pascal) et pour les sites décentralisés propriétés des Conseils départementaux, sous convention d'occupation.

L'Université Blaise Pascal avait réalisé la construction du bâtiment de recherche LMV et de la crèche « Les Pascaloups » par le biais d'un Partenariat Public-Privé, le détenteur du contrat est LMV services.

A Vichy l'UCA utilise des locaux mis à sa disposition par la Ville en 2018.

Répartition des bâtiments pris en compte dans le SDEP

Ville	Nombre de bâtiments (*)	Surface SHON
Clermont-Ferrand	28	146 515 m ²
Aubière	35	134 835 m ²
Montluçon	5	20 333 m ²
Moulins (*)	2	11 187 m ²
Chamalières	3	10 850 m ²
Aurillac	3	10 757 m ²
Le Puy-en-Velay	3	10 589 m ²
Beaumont	1	4 066 m ²
Besse-et-Saint-Anastaise	1	1 404 m ²
Orcines	1	295 m ²
Cébazat	1	500 m ²
Vichy	1	pm
TOTAL	84	351 331 m²

(*) Désormais l'UCA a restitué un bâtiment et conserve pour l'ESPE et l'IUT un bâtiment de 8 840 m²

2.4. Le projet stratégique

L'UCA doit relever en totale responsabilité les cinq grands défis qui se présentent à elle et qui structurent son projet stratégique :

- DÉFI 1 / Une université de plein exercice, développant au plus haut niveau l'ensemble de ses missions de recherche et de formation
- DÉFI 2 / Une université pleinement actrice du développement territorial
- DÉFI 3 / Une université ouverte sur le monde
- DÉFI 4 / Une université mobilisant l'ensemble de ses personnels via un nouveau modèle de management universitaire
- DÉFI 5 / Une université innovante, assumant pleinement sa responsabilité sociétale et environnementale

2.5. Le Schéma directeur Energie Patrimoine

L'UCA se positionne aujourd'hui en tant que gestionnaire du parc immobilier qu'elle occupe, pour le périmètre de ses bâtiments non encore dévolus. Au-delà de cette gestion du patrimoine, l'objectif de l'UCA est d'inscrire son action, et sa démarche, dans une vision à long terme de valorisation patrimoniale en s'inscrivant dans une logique d'investisseur immobilier avisé, notamment dans la perspective d'une démarche de dévolution totale de son patrimoine.

Le SDEP doit permettre d'estimer le besoin en financement, voire les marges de manœuvres financières qui permettraient de consolider les propositions de montages opérationnels, en particulier les montages innovants et partenariaux.

2.5.1. Les enjeux

Le SDEP a vocation à fixer les orientations stratégiques relatives au patrimoine immobilier et foncier de l'université à court, moyen et long terme (25 ans), lesquelles seront adossées au projet de l'établissement ainsi qu'à l'évolution prévisionnelle de ses activités d'enseignement et de recherche et les capacités financières potentielles dans la perspective de la dévolution.

Dans le cas particulier de l'UCA, dont la partie correspondant à l'ex UDA est une des trois universités ayant obtenu la dévolution de son patrimoine en 2012, le SDEP présente un double enjeu :

- Prendre en compte le contexte particulier de la fusion des deux universités clermontoise et l'historique très distinct pour ce qui concerne le patrimoine immobilier ;
- Intégrer l'évolution de ces orientations et permettre, autant que possible, la mise en cohérence du futur SDEP – sous la forme de SPSI de l'université avec le SDIR Auvergne Rhône Alpes à venir.

2.5.2. L'optimisation des consommations énergétiques et l'objectif environnemental

La menace du dérèglement climatique et le renchérissement des coûts énergétiques conduisent les décideurs comme les usagers et les citoyens à prendre conscience de la nécessité d'agir pour réduire les consommations, et protéger l'environnement. Selon les observations de l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) dès 2012, le secteur du bâtiment (résidentiel et tertiaire) est le plus gros consommateur d'énergie, tous secteurs économiques confondus. Avec 68,6 millions de tonnes d'équivalent pétrole (Mtep) en 2011, il représentait 44 % de l'énergie finale totale utilisée en France. Dès lors, travailler sur la maîtrise de l'énergie dans le bâtiment est un levier clé pour atteindre les objectifs 2030-2050.

L'Etat a fixé en 2016 de nouvelles orientations pour sa politique immobilière visant à une mutualisation accrue des moyens, des ressources et des bonnes pratiques. C'est une incitation à un effort commun pour la rationalisation et la performance immobilière, visant à faire des économies. Les SPSI constituent une étape essentielle. Sur la base d'un diagnostic

précis, ils doivent permettre la définition et la mise en œuvre d'une démarche stratégique quinquennale visant à accroître la performance globale du parc. Il ne s'agit pas seulement d'obtenir un document, mais de mettre en place une méthodologie pérenne d'analyse, de gestion et de pilotage du parc, pour inscrire cette démarche dans une logique de long terme, dépassant le cadre quinquennal.

Le SDEP comme le SPSI, doit nécessairement d'articuler avec le Schéma Directeur Immobilier Régional (SDIR).

2.5.3. Des scénarios immobiliers en cohérence avec le SPSI et les autres engagements de l'Université

Le SDEP définit un canevas à 15 ans des investissements immobiliers qui permet à l'UCA d'envisager les opérations immobilières selon les outils et les ressources dont elle pourra disposer (CPER, PPI, etc...).

En 2020, l'UCA a établi son SPSI, qui définit des orientations à 5 ans. Les premières opérations du SDEP s'articuleront avec le SPSI, et les ressources seront identifiées parallèlement, avec par exemple le CPER 2020-2027, et les autres ressources qui pourront être envisagées, au-delà des ressources du PPI de l'ex-JDA, destinées à remettre à niveau les bâtiments dévolus.

3. ETAT DES LIEUX DES SITES

3.1. Sites d'implantation de l'UCA

3.1.1. Les sites de l'agglomération clermontoise

L'UCA est présente dans l'agglomération clermontoise sur 13 sites dont certains se résument à un bâtiment, de la taille d'une villa résidentielle, comme la villa Côte Blatin, à d'autres comme le campus des Cézeaux à Aubière qui s'étend sur 56 hectares et porte 35 bâtiments.

Au total sont répertoriés 68 bâtiments.

Du point de vue de l'analyse urbaine on peut distinguer 4 grands ensembles :

1. Le terme de « campus » n'est employé que pour le site des **Cézeaux**, qui est en effet un campus créé dans les années 70 à l'écart du centre-ville.
2. Un autre grand « site » est **Henri Dunant**, qui est le « campus santé » à proximité du CHU Saint Jacques, qui ne fait qu'un avec le site de Beaumont mitoyen. Seule deux formations de santé ne sont pas sur ce site : Odontologie (implantée sur le site Estaing), et ergothérapie (qui est à Cébazat).
3. Implanté à Chamalières, l'**ESPE** a une place un peu à part, dans la mesure où il n'accueille que la formation des enseignants, et qu'il s'agit d'un bâtiment mis à disposition par le département.
4. Dans l'ensemble « centre-ville », on retrouve un ensemble de site, qui pour certains sont des « mini-campus » intégrant des espaces de vie étudiante et de restauration, et d'autres qui ne sont qu'une villa.

	Commune	« Domaine »	Nom du site	Nb de bât.
1	Aubière	Sciences et technologies	Cézeaux	35
2	Clermont Ferrand	Santé	Henri Dunant	4
	Beaumont		3C	1
	Cébazat		Cébazat	1
	Clermont Ferrand		Estaing	1
3	Chamalières	Enseignement	ESPE	3
4	Clermont -Ferrand	Lettres, Langues, Communication, Sciences humaines et sociales, Psychologie, Sciences de l'éducation, Droit, Eco, Gestion	Mitterrand	1
			Gergovia L	2
			Carnot	5
			CAG	1
			Jaude	1
			Kessler	5
			Lafayette	1
			Poncillon	5
			Rotonde	1
			Villa côte Blatin	1
			TOTAL	

Les sites universitaires dans la dynamique de développement de la métropole. Plusieurs sites universitaires sont concernés par des projets urbains portés par la Métropole :

- ☐ Hôtel Dieu, « Quartier Latin Clermontois »,
- ☐ Quartier Numérique à Estaing, le futur cœur métropolitain,
- ☐ Quartier Saint- Jacques, avec notamment l'opération PNRU autour de la « Muraille de Chine ».

Ville	Nombre de bâtiments	Surface SHON	%
Montluçon	5	20 333 m ²	5,7%
Moulins	2	11 187 m ²	3,2%
Aurillac	3	10 757 m ²	3,0%
Le Puy-en-Velay	3	10 589 m ²	3,0%
Besse-et-Saint-Anastaise	1	1 404 m ²	0,4%
TOTAL	14	54 270 m²	15,3%,

A Moulins, l'UCA a réduit la surface des locaux qui lui avaient été mis à disposition, En remettant le site de l'IUT à l'Etat. L'IUT a été déplacé sur le site de l'ESPE grâce à une densification des occupations. Cette réorganisation permet une réduction de 2347 m² SHON, soit une réduction de 20% de surface sur ce site.

En 2020 l'UCA n'occupe plus qu'un bâtiment de 8 840 m² SHON à Moulins.

Le site de Besse est totalement atypique. Il s'agit d'une station biologique située dans un village de montagne. Il a aussi la particularité d'être une pleine propriété de l'UCA.

L'UCA souhaite depuis longtemps rénover cette station pour en faire un bâtiment exemplaire sur le plan de la performance énergétique en remettant en service une centrale hydroélectrique qui fait partie de sa propriété.

3.1.2. Les sites dans les départements

Les sites dans les départements accueillent principalement des entités des IUT et pour Moulins de l'ESPE.

Ces bâtiments sont mis à disposition par les départements. L'UCA règle les frais et le petit entretien.

A Montluçon l'IUT de l'Allier s'est engagé dans une opération de rénovation d'une partie de ses locaux avec des montages financiers sans recours à l'UCA.

3.2. Synthèse des surfaces actuelles par usage et ratios par effectif

Au cours de la phase diagnostic de la mission, les usages et les occupations de l'ensemble des bâtiments de l'UCA ont été étudiés avec la méthode des ratios (présentée dans le paragraphe « évolution » dans le présent document).

Les tableaux des pages suivantes synthétisent cette analyse pour les sites de Clermont Ferrand qui représentent la plus importante part du patrimoine et des effectifs.

Parallèlement à ses analyses un processus de concertation a été mis en place pour rencontrer des étudiants, comme des enseignants, des chercheurs et des représentants des services, avec des visites spécifiques pour tous les sites.

Il ressort de ces analyses que d'une manière générale il n'y a pas de tension sur l'usage des locaux et que les surfaces sont très suffisantes, voire même très surabondantes sur les Cézéaux en particulier, et même lorsque le ressenti des usagers peut être différent.

Sites du centre-ville de Clermont-Ferrand

Fonctions / Usages	Effectifs	Surfaces actuelles		Evaluation SCET			
	Etudiants	TOTAL	Ratio existant	Ratio SCET	Surface	Δ	
TOTAL (~SDO)		86 715 m²					
Enseignement	14 482	29 314 m²	2,02	1,78	25 838 m²	3 476 m²	13% ⚠
Administration		7 355 m²	10,34	12,00	8 532 m²	-1 177 m²	-14% ⚠
Recherche		5 031 m²		à venir			
Vie de campus et documentation	14 482	12 305 m²			11 586 m²	720 m²	6% ✓
Vie sociale et culturelle de l'établissement		2 788 m ²		0,20	2 896 m ²	-108 m ²	-4% ✓
Restauration		1 027 m ²		-			
Documentation		4 673 m ²		0,60	8 689 m ²	-4 016 m ²	-46% ✗
Installations sportives couvertes		3 818 m ²		-			
Autres		6 990 m²					
Logements de fonction		797 m ²		-			
Occupation par des tiers		1 965 m ²		-			
Locaux inutilisés		4 228 m ²		-			
Autres surfaces		25 720 m²					
Logistique et locaux techniques		4 576 m ²		7% de la SUB	4 270 m ²	306 m ²	7% ✓
Sanitaires		2 162 m ²		0,15	2 172 m ²	-10 m ²	0% ✓
Circulation et hall d'accueil		18 239 m ²		30% de la SUB	18 299 m ²	-59 m ²	0% ✓
Parking couvert		742 m ²		-			

Site des Cézeaux Clermont -Ferrand

Fonctions / Usages	Effectifs	Surfaces actuelles		Evaluation SCET			
	Etudiants	TOTAL	Ratio existant	Ratio SCET	Surface	Δ	
TOTAL (~SDO)		117 269 m²					
Enseignement	8 133	43 497 m²	5,35	3,12	25 349 m²	18 148 m²	72%
Administration		4 469 m²	10,35	12,00	5 184 m²	-715 m²	-14%
Recherche		24 989 m²		à venir			
Vie de campus et documentation	8 133	8 521 m²			8 133 m²	388 m²	5%
Vie sociale et culturelle de l'établissement		3 190 m ²		0,40	3 253 m ²	-63 m ²	-2%
Restauration		603 m ²		-			
Documentation		4 727 m ²		0,60	4 880 m ²	-152 m ²	-3%
Installations sportives couvertes		0 m ²		-			
Autres		3 177 m²			2 359 m²		
Logements de fonction		984 m ²		-	984 m ²		
Occupation par des tiers		1 375 m ²		-	1 375 m ²		
Locaux inutilisés		818 m ²		-	0 m ²		
Autres surfaces	8 133	32 615 m²			32 453 m²		
Logistique et locaux techniques		8 627 m ²		10% de la SUB	8 465 m ²	162 m ²	2%
Sanitaires		2 614 m ²		0,30	2 440 m ²	174 m ²	7%
Circulation et hall d'accueil		20 990 m ²		25% de la SUB	21 163 m ²	-173 m ²	-1%
Parking couvert		384 m ²		-	384 m ²		

Site Henri-Dunant + Estaing (Campus santé) Clermont-Ferrand

Fonctions / Usages	Effectifs	Surfaces actuelles		Evaluation SCET			
	Etudiants	TOTAL	Ratio existant	Ratio SCET	Surface	Δ	
TOTAL (~SDO)		49 107 m²					
Enseignement	6 173	9 398 m²	1,52	1,54	9 494 m²	-96 m²	-1%
Administration		2 086 m²	17,53	12,00	1 428 m²	658 m²	46%
Recherche		15 209 m²					
Vie de campus et documentation	6 173	5 620 m²			6 173 m²	-553 m²	-9%
Vie sociale et culturelle de l'établissement		1 836 m ²		0,40	2 469 m ²	-633 m ²	-26%
Restauration		725 m ²		-			
Documentation		3 059 m ²		0,60	3 704 m ²	-645 m ²	-17%
Installations sportives couvertes		0 m ²		-			
Autres		2 232 m²					
Logements de fonction		200 m ²		-			
Occupation par des tiers		1 281 m ²		-			
Locaux inutilisés		751 m ²		-			
Autres surfaces	6 173	14 561 m²					
Logistique et locaux techniques		4 490 m ²		12% de la SUB	4 146 m ²	344 m ²	8%
Sanitaires		986 m ²		0,15	926 m ²	60 m ²	6%
Circulation et hall d'accueil		9 085 m ²		30% de la SUB	10 364 m ²	-1 279 m ²	-12%
Parking couvert		0 m ²		-			

3.3. Synthèse de l'analyse fonctionnelle

Le patrimoine immobilier de l'Université Clermont Auvergne se démarque dans la moyenne des universités françaises, par le fait d'être dévolu pour presque la moitié des surfaces.

Dans l'analyse des usages des locaux des universités, une distinction est faite entre les postes « administratifs des services » qui sont dans le spectre d'analyse de la Direction de l'Immobilier de l'Etat et les postes d'enseignants ou de BIATSS qui officient dans les composantes ou les laboratoires de recherche, et dont les besoins peuvent être spécifiques. En ce qui concerne les services centraux (ou services de la Présidence) ils sont comptés de manière distincte en tenant compte de l'organisation et des organigrammes de l'établissement.

- ❑ Les surfaces dédiées à l'enseignement apparaissent très nettement surdimensionnées mais des typologies et des dimensionnements de locaux mal adaptés aux évolutions pédagogiques :
 - Certaines composantes ont l'impression de manquer de locaux (ex SLH),
 - L'analyse des occupations par le logiciel de réservation de salles montre une forte concentration des activités sur le premier trimestre et les mardi, mercredi, jeudi en semaine
 - Aux Cézeaux la mise en service du Pôle Mutualisé d'Enseignement répond aux besoins de salles pour l'ensemble des formations du premier cycle.
- ❑ Les locaux dédiés à la Recherche ont fait l'objet d'une restructuration forte
 - Les locaux satisfont aux laboratoires
 - L'analyse par ratio (notamment pour les usages de type tertiaires dans les domaines des lettres et sciences sociales), conclurait à un déficit de surface.

- ❑ Les locaux pour l'administration centrale sont en léger déficit et très dispersés
- ❑ Les surfaces des administrations des composantes sont convenables.

Pour les sites de l'agglomération de Clermont-Ferrand (focus Centre-ville)

- ▶ Globalement les surfaces sont suffisantes
- ▶ Dans le détail on observe de grande disparité entre les sites notamment concernant l'état des bâtiments, leur équipement mobilier et numérique, la présence ou non de lieu de vie collective

Carnot

- 5 bâtiments avec des typologies de locaux très différents, dont le bâtiment Paul Collomp qui est très inconfortable, et comme le bâtiment « Angle » Collomp se distingue par une organisation intérieure très peu optimisée (part des circulations très importantes)
- Espace de restauration sur le site (mais minimal), très petits espaces de documentation, pas de BU

Gergovia

- Dimensionnements des salles peu adapté : beaucoup de petites salles mais manque de salles pour groupes de 40
- Des amphithéâtres d'une conception dépassée (manque de lumière naturelle, très forte densité, accessibilité insatisfaisante)
- Pas de restauration sur place depuis que la Serre est fermée.
- Une BU très fréquentée y compris par des étudiants rattachés en principes à d'autres sites

Mitterrand

- Bon état du niveau bas – belle rénovation de l'enfilade des amphis (pb amphitheatre 4) mais salles dans les étages en plus mauvais état ; des appartements transformés en salles de cours, mais pas optimisées
- Amphitheatre Michel de l'Hospital dédié aux étudiants de licence qui ont leurs autres cours à la Rotonde, 650 places alors que les promotions de droit sont de 750
- Manque de lieux de travail étudiants – BU fait office mais les espaces ne sont pas adaptés – 300 places

Rotonde

- Pas de BU (lieu documentation très réduit)
- Pas de salle de professeurs

Jaude

- Bâtiment neuf, pas de problèmes, sauf quelques mises en service
- Des mutualisations existantes et à développer
- Des fonctionnements qui n'apparaissent pas dans la banque de données
- Des temporalités d'usage qui peuvent améliorer encore l'utilisation des locaux

Poncillon - Site du SUAPS (activités sportives)

- Bâtiment principal très dégradé, organisation des espaces obsolète. Les halles plus récentes, sont minimalistes.
- Site isolé par rapport aux principaux sites fréquentés par les étudiants.

ESPE

- Site organisé en « mini campus » avec son propre restaurant, sa bibliothèque et ses espaces de vie étudiante, son parking, etc.
- Les surfaces sont très suffisantes.

Il est tenu compte de ces observations dans l'élaboration des scénarios pour le SDEP.

3.4. Le diagnostic « Energies »

À l'échelle de l'ensemble des sites de l'UCA, les bâtiments présentent une consommation énergétique moyenne de 260 kWhEP/m².an, soit l'équivalent d'un classement D sur l'étiquette Energie.

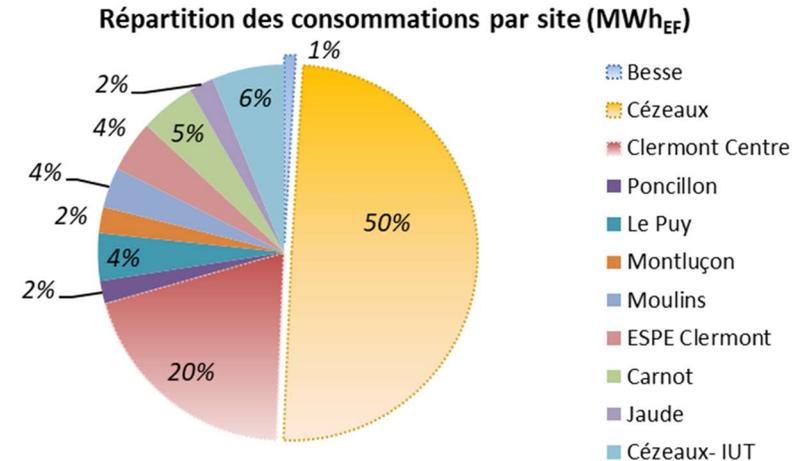
Si la consommation énergétique du parc se révèle inférieure à la moyenne des universités françaises (300 kWhEP/m².an), le patrimoine de l'UCA présente néanmoins d'importantes marges de manœuvre en matière de maîtrise de l'énergie.

Le graphique suivant met en lumière la consommation énergétique relative des différents sites de l'UCA (62 bâtiments exactement sur 104, faute de données suffisamment fiables, inconnues car gestion non assurée par l'UCA ou insuffisamment suivies dans le temps), en distinguant les consommations de chaleur et d'électricité, afin d'identifier les sites qui pourrait présenter un potentiel de rénovation énergétique intéressant.

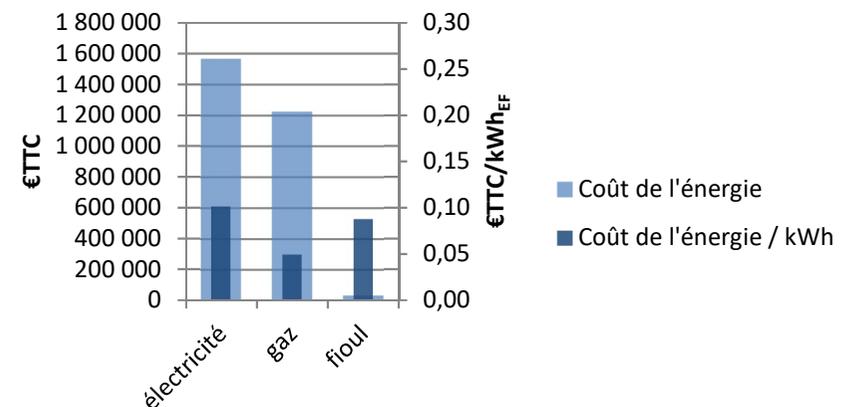
Deux sites se distinguent assez nettement du graphique : la station biologique de Besse (353 kWhEP/m²) et le campus des Cézeaux (hors IUT – 357 kWhEP/m²).

De façon générale, à l'exception du site de Montluçon, l'ensemble des campus semblent présenter un enjeu en matière de rénovation énergétique, et plus généralement de maîtrise de l'énergie.

En termes de consommation totale, la majorité de la demande énergétique est située sur le campus des Cézeaux, qui totalise à lui seul 50% des consommations du périmètre. Le graphique suivant présente la répartition des consommations totales des différents sites de l'UCA :



Analyse des coûts fluides



La facture énergétique est conséquente sur le même périmètre : Analyse des coûts fluides

Si, en volume, les consommations de gaz relevées sur l'ensemble des sites de l'UCA sont plus importantes que les consommations électriques, la facture d'électricité reste la plus élevée, dans la mesure où le coût unitaire

de l'énergie est plus important (10 c€TTC du kWh contre 5c€TTC pour le gaz).

Les tableaux ci-dessous synthétisent bâtiment par bâtiment l'analyse des données de consommations et les caractéristiques de l'état du bâtiment afin d'établir pour chacun une note globale d'intérêt de la rénovation.

Les bâtiments présentant un potentiel important de « rentabilisation » de leur rénovation, qui s'exprime dans les notes les plus élevées, seront considérés en priorité pour établir le Schéma Directeur Energie Patrimoine.

Ville	Site SDEP UCA SCET	Nom d'usage du bâtiment	SHON	Note conso relative	Note conso totale	Note état du bâtiment	Note potentiel de rénovation	Note globale (intérêt d'une rénovation)
Clermont-Ferrand	Mitterrand	Mitterrand/Gergovia D	11 380 m ²					7,4 /10
Besse-et-Saint-Anastaise	Besse	Station Biologique de Besse	1 404 m ²					7,3 /10
Aubière	Cézeaux	Pôle Chimie	12 781 m ²					6,9 /10
Aubière	Cézeaux	Mathématiques	3 825 m ²					6,9 /10
Aubière	Cézeaux	Biologie B	2 520 m ²					6,5 /10
Aubière	Cézeaux	BCU Sciences	5 428 m ²					6,5 /10
Aubière	Cézeaux	Amphithéâtres	6 301 m ²					6,5 /10
Clermont-Ferrand	Gergovia L	Gergovia L	12 609 m ²					6,4 /10
Clermont-Ferrand	Carnot	Carnot	7 521 m ²					6,4 /10
Aubière	Cézeaux	MVU	3 840 m ²					6,1 /10
Le Puy-en-Velay	Le Puy	Le Puy Initial	6 469 m ²					6,0 /10
Aubière	Cézeaux	Pôle Physique	18 881 m ²					6,0 /10
Clermont-Ferrand	Kessler	Kessler	4 024 m ²					5,9 /10
Clermont-Ferrand	Carnot	Paul Collomp	3 921 m ²					5,7 /10
Chamalières	ESPE	ESPE Clermont	9 804 m ²					5,6 /10
Clermont-Ferrand	Rotonde	Rotonde	16 037 m ²					5,5 /10
Moulins	Moulins	Moulins (ex-ESPE)	8 840 m ²					5,5 /10
Clermont-Ferrand	Kessler	MSH	4 248 m ²					5,5 /10
Clermont-Ferrand	Carnot	Angle Collomp	2 972 m ²					5,3 /10
Clermont-Ferrand	Ponçillon	SUAPS Grande Halle	2 605 m ²					5,2 /10
Clermont-Ferrand	Carnot	Manège	2 618 m ²					5,2 /10
Aubière	Cézeaux	POLYTECH	12 402 m ²					5,2 /10
Aubière	Cézeaux	LMV	6 191 m ²					5,0 /10
Aubière	Cézeaux	IUT Bloc central	5 200 m ²					4,8 /10
Aubière	Cézeaux	Biologie Appliquée	4 887 m ²					4,7 /10
Aubière	Cézeaux	IUT Informatique - R&T	4 764 m ²					4,7 /10
Clermont-Ferrand	Ponçillon	SUAPS Tennis couvert	662 m ²					4,7 /10
Aubière	Cézeaux	STAPS	2 782 m ²					4,6 /10

Ville	Site SDEP UCA SCET	Nom d'usage du bâtiment	SHON	Note conso relative	Note conso totale	Note état du bâtiment	Note potentiel de rénovation	Note globale (intérêt d'une rénovation)
Clermont-Ferrand	Ponçillon	SUAPS atelier	194 m ²					4,5 /10
Clermont-Ferrand	Ponçillon	SUAPS Foyer	145 m ²					4,5 /10
Aubière	Cézeaux	Biologie A	4 037 m ²					4,5 /10
Orcines	Puy de Dôme	Chalet du Puy de Dôme	295 m ²					4,5 /10
Aubière	Cézeaux	CRRl	2 098 m ²					4,5 /10
Aubière	Cézeaux	Administration UFR S&T	1 797 m ²					4,4 /10
Aubière	Cézeaux	SIEC	883 m ²					4,3 /10
Aubière	Cézeaux	IUT Mesures Physiques	3 266 m ²					4,3 /10
Clermont-Ferrand	Ponçillon	SUAPS Bâtiment principal	2 797 m ²					4,2 /10
Clermont-Ferrand	Kessler	Présidence Villa Morand	1 285 m ²					4,0 /10
Clermont-Ferrand	Henri Dunant	CBRV	4 466 m ²					3,9 /10
Clermont-Ferrand	Henri Dunant	CRBC - Bâtiment Extension	8 448 m ²					3,9 /10
Clermont-Ferrand	Henri Dunant	Bâtiment principal	34 613 m ²					3,9 /10
Aubière	Cézeaux	ISIMA	8 133 m ²					3,8 /10
Beaumont	Henri Dunant	3C	4 066 m ²					3,7 /10
Clermont-Ferrand	Villa Côte Blatin	Villa Côte Blatin	537 m ²					3,7 /10
Aubière	Cézeaux	Atelier IUT	1 020 m ²					3,6 /10
Aubière	Cézeaux	Biologie Végétale Enseignement	772 m ²					3,5 /10
Aubière	Cézeaux	IUT GIM Maintenance Industrielle	1 157 m ²					3,5 /10
Aubière	Cézeaux	IUT Amphithéâtre A	313 m ²					3,4 /10
Aubière	Cézeaux	IUT Amphithéâtre B	313 m ²					3,4 /10
Aubière	Cézeaux	IUT Animalerie	239 m ²					3,4 /10
Moulins	Moulins	IUT Moulins	2 347 m ²					3,4 /10
Le Puy-en-Velay	Le Puy	Le Puy Extension	3 115 m ²					3,4 /10
Chamalières	ESPE	ESPE Château	598 m ²					3,4 /10
Montluçon	Montluçon	IUT Montluçon - GLT/TC/GTE	6 003 m ²					3,1 /10
Montluçon	Montluçon	IUT Montluçon - GMP	5 419 m ²					3,0 /10
Le Puy-en-Velay	Le Puy	Plateau technologique	1 005 m ²					3,0 /10
Clermont-Ferrand	Carnot	CLM	2 235 m ²					2,9 /10
Montluçon	Montluçon	IUT Montluçon - GEII	4 603 m ²					2,9 /10
Clermont-Ferrand	Henri Dunant	Montalembert - CRNH	1 270 m ²					2,9 /10
Montluçon	Montluçon	IUT Montluçon - Administration	3 665 m ²					2,8 /10
Clermont-Ferrand	Kessler	Présidence Extension	677 m ²					2,8 /10
Aubière	Cézeaux	Villa des herbiers	170 m ²					2,7 /10
Aubière	Cézeaux	Pôle commun ISIMA POLYTECH	3 943 m ²					2,3 /10
Aubière	Cézeaux	CASIMIR	799 m ²					2,2 /10
Clermont-Ferrand	Lafayette BCU	BCU Lafayette	3 520 m ²					1,9 /10
Aurillac	Aurillac	Aurillac Principal	5 377 m ²					1,7 /10
Clermont-Ferrand	CAG	Centre d'Affaires Gergovia	2 331 m ²					1,5 /10

Ville	Site SDEP UCA SCET	Nom d'usage du bâtiment	SHON	Note conso relative	Note conso totale	Note état du bâtiment	Note potentiel de rénovation	Note globale (intérêt d'une rénovation)
Montluçon	Montluçon	IUT Montluçon Logement de fonction	643 m ²					1,1 /10
Aurillac	Aurillac	Aurillac Extension	4 735 m ²					0,6 /10
Aurillac	Aurillac	Ecole annexe	645 m ²					0,6 /10
Cebazat	Cebazat	Ergothérapie	500 m ²					0,6 /10
Aubière	Cézeaux	PAVIN	246 m ²					0,6 /10
Aubière	Cézeaux	IUT Préfabriqué (ex-IUP)	1 000 m ²					0,6 /10
Aubière	Cézeaux	IUT Logements A 1 & 2	316 m ²					0,6 /10
Aubière	Cézeaux	IUT Logements B 3 & 4	316 m ²					0,6 /10
Aubière	Cézeaux	PME (avant projet)	10 141 m ²					0,6 /10
Aubière	Cézeaux	Service général	995 m ²					0,6 /10
Chamalières	Dolet	SSU Médecine Préventive - Dolet	448 m ²					0,6 /10
Clermont-Ferrand	Gergovia L	"La serre"	0 m ²					0,6 /10
Clermont-Ferrand	Rotonde	Cratère						0,6 /10
Vichy	Vichy	Pôle Lardy	pm					0,6 /10
Clermont-Ferrand	Estaing	Estaing	7 559 m ²					0,0 /10
Clermont-Ferrand	Jaude	IAE	6 064 m ²					0,0 /10
Clermont-Ferrand	Kessler	IADT	1 777 m ²					0,0 /10
Aubière	Cézeaux	Biologie Végétal Recherche > M. Innov.	3 079 m²					0,0 /10
			351 331 m ²					

Ne prendre en compte que les données d'énergies, même dans le cadre du SDEP serait trop simpliste pour répondre aux objectifs stratégiques de l'établissement. Le SDEP doit être bâti sur les développements souhaités par l'université, en intégrant notamment les tendances d'évolution des effectifs, mais aussi les projets pédagogiques, les restructurations, par exemple. Il doit aussi prendre en compte les opportunités immobilières dont l'établissement peut se saisir que ce soit pour valoriser ses propres biens ou pour mettre en œuvre des opérations seul ou en partenariat, dans le cadre de ses compétences.

Méthodologiquement, plusieurs scénarios seront envisagés afin d'aboutir au SDEP, qui sera adopté par l'établissement.

Dans le cas présent, ce tableau distingue en couleur rouge et bleu les opérations qui feront partie du SDEP qui est découpé en deux grandes phases :

- En rouge les opérations de la période 2020 à 2027
- En bleu les opérations de la période 2028 à 2035

Soit 36 bâtiments concernés pour un total de 200 165 m², soit 56% des surfaces actuelles des bâtiments de l'UCA dédiés à l'enseignement, la recherche, la vie étudiante et l'administration.

Parmi les bâtiments non pris en compte pour ce SDEP, soit 49 bâtiments :

28 présentent un faible intérêt potentiel pour la réhabilitation



7 pour lesquels la rénovation n'apporterait pas d'économies significatives



Pour les 6 bâtiments dont la rénovation énergétique représenterait un intérêt significatif, le tableau ci-dessous récapitule les observations qui ont déterminé les raisons de ne pas les intégrer au SDEP.

Données bâtiment				Données énergie					Commentaires pour les opérations "à potentiel" non intégrées au SDEP
Ville	Site SDEP UCA SCET	Nom d'usage du bâtiment	SHON	Note conso relative	Note conso totale	Note état du bâtiment	Note potentiel de rénovation	Note globale (intérêt d'une rénovation)	
Aubière	Cézeaux	Mathématiques	3 825 m²					6,9 /10	Besoins à examiner lors de l'étude IUT informatique 2020-2028 (possible mutualisation)
Clermont-Ferrand	Carnot	Paul Collomp	3 921 m²					5,7 /10	Au terme du SDEP le bâtiment sera libéré (valorisé ou démolé selon les besoins)
Aubière	Cézeaux	POLYTECH	12 402 m²					5,2 /10	Batiment bien entretenu et satisfaisant pour son usage
Aubière	Cézeaux	Atelier IUT	1 020 m²					3,6 /10	Bâtiment dévolu - Rénovation prévue dans le PPI (avant 2035)
Aubière	Cézeaux	IUT Animalerie	239 m²					3,4 /10	Bâtiment dévolu - Rénovation prévue dans le PPI (avant 2035)
Chamalières	ESPE	ESPE Château	598 m²					3,4 /10	Batiment ancien, optimisation énergétique difficile, rénovation fonctionnelle réalisée récemment

4. EVOLUTION

4.1. Les effectifs de l'UCA

Même s'il s'agit de réaliser un schéma directeur axé sur le patrimoine et l'énergie, la perspective de devoir faire des choix sur l'avenir de certains bâtiments, oblige à prendre en considération les usages et les besoins notamment pour le futur, de manière à donner à l'établissement les moyens de projeter ces opérations immobilières dans des délais convenables. Outre le projet stratégique de l'établissement il est nécessaire d'apprécier l'évolution des effectifs.

Si Le MENESR, à l'échelle nationale, prévoit une hausse globale des effectifs d'étudiants dans l'enseignement supérieur de +15,7% à l'Université hors IUT, entre 2015 et 2025, décomposée comme suit :

- + 6,1% en Droit
- + 16,4% en Lettres et Sciences Humaines
- + 20,7% en Sciences économiques et AES
- + 26,2% en Sciences et STAPS
- + 1,1 % en Santé

Appliquées à l'UCA, sur la base des effectifs de l'Université d'Auvergne et de l'Université Blaise Pascal qui n'étaient pas fusionnées à l'époque, ces tendances se traduiraient ainsi :

(*) stabilisation envisagée

Cette projection montre la tendance nationale applicable à l'université. Les nouvelles dispositions, notamment pour ce qui concerne le PACES, peuvent

évidemment impacter les évolutions sur cette filière en particulier. Le global, 40.000 étudiants en 2025, devrait néanmoins pouvoir être fixé comme un objectif maximal.

Pour les effectifs étudiants, l'objectif de 40.000 étudiants au total toutes filières confondues à l'UCA semble raisonnable.

Ces projections établies en 2017, ne tiennent pas compte des nouvelles orientations qui se dessinent pour le baccalauréat impactant les inscriptions dans l'enseignement supérieur.

	UBP + UDA	MESRI		Projection	UCA	Δ étudiants
Filières	2015-2016	Évolution	Δ. 2015-25	2025	2017	2017-2025
Droit	3 299	6.1%	201	3 500	3 231	269
Sc. Economiques, AES	3 276	20,7%	678	3 954	3 506	448
Lettres, Sc. humaines	8 300	16,4%	1 361	9 661	6 828	2 833
Sciences et STAPS	5 798	26,2%	1 519	7 317	5 169	2 148
Santé	7 798	1,1%	86	7 884	8 153	-269
INGE	1 052	20,0%	210	1 262	2 160	-898
IUT	3 478	10,5%	365	3 843	3 446	397
ESPE (*)				1 643	1 643	0
Présidence (*)				138	138	0
TOTAL	33 001	14,4%	4 421	39 203	34 274	4 929

4.2. Les besoins en locaux

Méthodologie d'évaluation des taux d'occupation

La rationalisation de l'usage des locaux se mesure quantitativement par la méthode des « ratios » qui mettent en rapport les surfaces avec les effectifs.

Dans le cas spécifique de l'UCA et puisque la mission de SDEP s'est étendue sur un laps de temps long, plusieurs approches ont pu être mise en œuvre, pour conforter les différents outils.

Tout d'abord ont été utilisés les ratios adaptés en fonction des formations selon des ressources qui proviennent des normes du **SR 97** du Ministère et que la **SCET** a fait évoluer en tenant compte des réformes de l'enseignement qui sont intervenues depuis (LMD, notamment), des méthodes nouvelles d'enseignement. Ces ratios sont basés sur des observations du fonctionnement de nombreux établissements auprès desquels nous sommes intervenus, et sur des missions de programmation croisées.

Nous avons pu aussi tester le nouvel **outil RIMES** mis à disposition par le MESRI pour les universités en 2019.

Ces différentes approches ont permis de consolider les observations.

Pour la prise en compte des effectifs, nous distinguons :

- Les effectifs étudiants : il s'agit de l'ensemble des étudiants LMD, auxquels s'ajoutent les étudiants dits "hors LMD" : élèves ingénieurs, IUT...
- Les effectifs recherche : il s'agit des enseignants-chercheurs, des chercheurs (CNRS, INSERM, IRD, INRA...). Sont également comptabilisés les ingénieurs de recherche, les techniciens de recherche et les doctorants. L'objectif est de comptabiliser l'ensemble des postes de travail tertiaires et paillasses à prévoir dans les laboratoires de recherche.

Les besoins pour l'enseignement et pour la recherche ont été calculés en fonction du domaine étudié.

Les besoins en bibliothèque, restauration, sport et vie sociale sont calculés selon l'effectif global d'étudiants prévus à terme.

- Les effectifs « administration » : il s'agit de l'ensemble des postes de travail à prévoir quel que soit le statut des personnes concernées

	RATIO SCET FINAL/ DISCIPLINE (SU)	RATIO SR97 (SU)
Lettres, Langues, Arts	1,94 m ² SU/étu	1,79 m ² SU/étu
Psychologie, Sciences Sociales	1,72 m ² SU/étu	1,79 m ² SU/étu
Droit, Economie, Gestion	1,51 m ² SU/étu	1,34 m ² SU/étu
Médecine, Pharmacie, Odontologie	1,55 m ² SU/étu	
Sciences Experimentales (Bio, chimie, physique)	3,16 m ² SU/étu	2,68 m ² SU/étu
Sciences Fondamentales (maths et info)	2,69 m ² SU/étu	1,89 m ² SU/étu
STAPS	1,69 m ² SU/étu	
Formation ingénieur	3,11 m ² SU/étu	
ESPE	3,07 m ² SU/étu	
IUT	4,49 m ² SU/étu	
Autres	1,94 m ² SU/étu	
Administration	12,0 m ²	15,0 m ²
Vie sociale et culturelle de l'établissement	0,40 m ²	0,20 m ²
Documentation	0,60 m ²	1,00 m ²
Installations sportives couvertes		0,33 m ²
Logistique et locaux techniques	10% de la SUB	7% de la SUB
Sanitaires	0,30 m ²	0,15 m ²
Circulation et hall d'accueil	25% de la SUB	27% de la SUB

Pour la présente étude :

- **les effectifs étudiants** : ils sont basés sur les données les plus récentes dont dispose l'UCA, soit les inscriptions pour l'année 2017-2018, hors double comptes, communiquées en janvier 2018

- **les effectifs recherche** : les données sont basées sur les informations issues de la base de données de l'UCA, croisées avec l'étude réalisée par la Vice-Présidence Recherche de l'UCA (résultats attendus avril 2018), et les informations collectées au cours de la mission auprès des laboratoires.

- **les effectifs administration** : les données sont issues des informations générales de l'UCA. Elles doivent être vérifiées service par service, notamment pour ce qui concerne les localisations.

Le ratio de surface « enseignement » est établi pour chaque filière, en décomposant par niveau (LMD, autres), les proportions de temps prévus selon les maquettes pédagogiques en cours magistraux d'amphi / salles banalisées / salles TP / salles multimédia. Ils prennent aussi en compte un taux d'encadrement. Ainsi les surfaces dédiées à l'enseignement, incluent les besoins en espaces d'enseignement, mais aussi les bureaux pour les enseignants.

Fonctions / Usages	Effectifs				Surface utile / discipline		Ratio existant		Evaluation SR97				Evaluation SCET				EVOLUTIONS 2030								
	Etudiants	BIATSS	Enseignants	Enseignants-chercheurs			Ratio SR97	Surface	Δ	Ratio SCET	Surface	Δ	Taux croissance	Effectifs cible	Ratio SCET	Surface SU	Δ								
TOTAL SHON																									
TOTAL (-SDO)																									
TOTAL (-SUB) : Utilisable y compris en cas de reconversion de locaux																									
Enseignement	6 784		296			2,08			1,89	12 833 m²	1 302 m²	10%		8 163		16 664 m²	-2 529 m²	-15%							
UFR Lettres, Culture et Sciences Humaines (LCSH) - Licence	1 823								1,89	3 450 m²				19,3%	2 174	1 89	4 115 m²								
UFR Lettres, Culture et Sciences Humaines (LCSH) - Master	576		119			6 078 m²	2,43		1,89	1 090 m²	1 262 m²	26%		24,9%	720	1 89	1 362 m²	270 m²	5%						
UFR Lettres, Culture et Sciences Humaines (LCSH) - Hors site, LP, Prépa Concours Enseignement	103								2,68	276 m²				20,3%	124	2,68	332 m²								
UFR Langues, Cultures et Communication (LCC) - Licence	1 871								1,89	3 541 m²				19,3%	2 232	1 89	4 223 m²								
UFR Langues, Cultures et Communication (LCC) - Master	425		122			3 897 m²	1,66		1,89	804 m²	-604 m²	-13%		24,9%	531	1 89	1 005 m²	-1 518 m²	-28%						
UFR Langues, Cultures et Communication (LCC) - DU, LP, Prépa Concours Enseignement	58								2,68	155 m²				20,3%	70	2,68	187 m²								
FLEURA	158		22			1 222 m²	7,73		2,68	424 m²	798 m²	188%		20,3%	190	2,68	510 m²	712 m²	140%						
UFR Psychologie, Sciences Sociales et Sciences de l'Éducation (PSSSE) - Licence	1 382								1,72	2 373 m²				19,3%	1 648	1,72	2 830 m²								
UFR Psychologie, Sciences Sociales et Sciences de l'Éducation (PSSSE) - Master	161		33			2 597 m²	1,66		1,72	276 m²	-97 m²	-4%		24,9%	201	1,72	345 m²	-632 m²	-22%						
UFR Psychologie, Sciences Sociales et Sciences de l'Éducation (PSSSE) - LP	26								1,72	45 m²				20,3%	31	1,72	54 m²								
Ecole Doctorale Lettres, Sciences Humaines et Sociales (ED LSHS)	201					341 m²	1,70		1,98	398 m²	-57 m²	-14%		20,3%	242	1,98	479 m²	-138 m²	-29%						
CLM						1 222 m²											1 222 m²								
Administration		218					11,89		15,00	3 270 m²	-677 m²	-21%		12,00	2 616 m²	-23 m²	-1%		10,0%	240	12,00	2 878 m²	-285 m²	-10%	
Recherche	201			383			6,03			4 596 m²	-1 077 m²	-23%		0,0%	383	12,00	4 596 m²	-1 077 m²	-23%						
Vie de campus et documentation	6 784									8 141 m²	-6 070 m²	-75%				7 510 m²	-5 439 m²	-72%							
Vie sociale et culturelle de l'établissement									0,20	1 357 m²	-742 m²	-55%			8 163	0,20	1 633 m²	-1 017 m²	-62%						
Restauration															8 163	0,12	980 m²	-980 m²							
Documentation									1,00	6 784 m²	-5 328 m²	-79%			8 163	0,60	4 898 m²	-3 442 m²	-70%						
Installations sportives couvertes									-																
Autres (logements, occupation par des tiers, locaux inutilisés)																	532 m²	0 m²							
Autres surfaces																									
Logistique et locaux techniques									7% de la SU	1 600 m²	-531 m²	-33%			7% de la SU	1 600 m²	-531 m²	-33%			7% de la SU	1 600 m²	799 m²	801 m²	100%
Sanitaires									0,15	1 018 m²	-420 m²	-41%			0,15	1 018 m²	-420 m²	-41%			0,15	1 018 m²	0 m²	0%	
Circulation et hall d'accueil									27% de la SU	6 170 m²	1 821 m²	30%			30% de la SU	6 855 m²	1 135 m²	17%			30% de la SU	6 855 m²	3 423 m²	2 747 m²	80%
Parking couvert									-						-										

Fonctions / Usages	Effectifs			Surfaces actuelles		Evaluation SR97			Evaluation SCET			EVOLUTIONS										
	Etudiants	BIATSS	Enseignants	Enseignants-chercheurs	TOTAL	Ratio existant	Ratio SR97	Surface	Δ	Ratio SCET	Surface	Δ	Taux croissance	Effectifs cible	Ratio SCET	Surface	Δ					
TOTAL SHON																						
TOTAL (-SDO)																						
TOTAL (-SUB) : Utilisable y compris en cas de reconversion de locaux																						
Enseignement	8 047		641		42 571 m²	5,29		73 804 m²	-31 233 m²	-42%	3,22	25 939 m²	16 633 m²	64%			32 554 m²	10 017 m²	31%			
IFR Sciences et Techniques des Activités Physiques et Sportives - Licence	911						1,89	1 722 m²			1,80	1 638 m²					33,44%	1 216	1,80	2 185 m²		
IFR Sciences et Techniques des Activités Physiques et Sportives - Master	160		42		1 709 m²		1,89	302 m²			1,80	288 m²	-293 m²	-15%			30,07%	208	1,80	375 m²	-951 m²	-36%
Activités Physiques et Sportives - Autres diplômes (DU, HDR, LP, hors C2)	44						1,89	83 m²			1,73	76 m²					30,52%	57	1,73	99 m²		
UFR Chimie - Licence	306						2,68	820 m²			3,14	961 m²					33,44%	408	3,14	1 282 m²		
UFR Chimie - Master	60		45		3 352 m²		2,68	161 m²			3,79	228 m²	2 094 m²	167%			30,07%	78	3,79	296 m²	1 683 m²	101%
UFR Chimie - Autres diplômes	22						2,68	59 m²			3,14	69 m²					30,52%	29	3,14	90 m²		
UFR Biologie - Licence	1 103						2,68	2 956 m²			3,14	3 464 m²					33,44%	1 472	3,14	4 622 m²		
UFR Biologie - Master	307		76		5 261 m²		2,68	823 m²			3,79	1 165 m²	250 m²	5%			30,07%	399	3,79	1 515 m²	-1 376 m²	-21%
UFR Biologie - Autres diplômes	122						2,68	327 m²			3,14	383 m²					30,52%	159	3,14	500 m²		
UFR Mathématiques - Licence	323						1,89	610 m²			2,79	902 m²					33,44%	431	2,79	1 204 m²		
UFR Mathématiques - Master	72		55		2 107 m²		1,89	136 m²			2,89	208 m²	988 m²	88%			30,07%	94	2,89	271 m²	621 m²	42%
UFR Mathématiques - Autres	3						1,89	6 m²			2,79	8 m²					30,52%	4	2,79	11 m²		
Observatoire de Physique du Globe de Clermont-Ferrand	199		34		1 333 m²		2,68	533 m²			3,43	682 m²	651 m²	96%			10,18%	219	3,43	751 m²	582 m²	77%
Institut d'Informatique	854		46		5 959 m²		1,89	1 614 m²			2,86	2 439 m²	3 520 m²	144%			29,99%	1 110	2,86	3 170 m²	2 789 m²	88%
Polytech Clermont-Ferrand	1 017		78		6 619 m²		-				3,11	3 160 m²	3 459 m²	109%			24,23%	1 263	3,11	3 926 m²	2 693 m²	69%
Ecole Universitaire de Physique et d'Ingénierie - Licence	342				797 m²		2,68	917 m²			3,14	1 074 m²					33,44%	456	3,14	1 433 m²		
Ecole Universitaire de Physique et d'Ingénierie - Master	380		80		2 794 m²		2,68	1 018 m²			3,79	1 442 m²	959 m²	36%			30,07%	494	3,79	1 875 m²	131 m²	4%
Ecole Universitaire de Physique et d'Ingénierie - Autres	37						2,68	99 m²			3,14	116 m²					30,52%	48	3,14	152 m²		
Ecole Doctorale Sciences pour l'Ingénieur	201		0		341 m²		2,68	539 m²			4,06	815 m²	-474 m²	-58%			24,23%	250	4,06	1 013 m²	-672 m²	-66%
Ecole Doctorale Sciences Fondamentales	133		0		226 m²		1,89	251 m²			2,99	398 m²	-172 m²	-43%			10,18%	147	2,99	438 m²	-212 m²	-48%
Ecole Doctorale Sciences de la Vie, Santé, Agronomie, Environnement	57		0		97 m²		2,68	153 m²			4,06	231 m²	-134 m²	-58%			10,18%	63	4,06	255 m²	-158 m²	-62%
IUT de Clermont-Ferrand	1 394		185		10 192 m²		-				4,44	6 192 m²	4 000 m²	65%			14,51%	1 596	4,44	7 090 m²	3 102 m²	44%
Administration		432			4 469 m²	10,35	15,00	6 480 m²	-2 011 m²	-31%	12,00	5 184 m²	-715 m²	-14%		10%	475	12,00	5 702 m²	-1 233 m²	-22%	
Recherche	175			801	25 911 m²						12,00	9 612 m²	16 299 m²	170%		10%	881	12,00	10 573 m²	15 338 m²	145%	
Vie de campus et documentation	8 047				8 539 m²			12 272 m²	-3 732 m²	-30%		8 047 m²	492 m²	6%				10 202		9 386 m²	-847 m²	-9%
Autres					3 177 m²							2 359 m²	818 m²	35%				0		3 177 m²	0 m²	0%
Autres surfaces	8 047				32 601 m²							32 432 m²	168 m²	1%		10%	0	12,00	29 771 m²	2 830 m²	10%	
Sommes					117 269 m²							83 573 m²	33 696 m²				91 164 m²	26 105 m²				

L'outil RIMES mis à disposition par le MESRI pour les universités en 2019 a été utilisé à titre de test pour comparer les résultats.

Les illustrations ci-dessous présentent les entrants et les résultats pour les sites du Centre-ville de Clermont-Ferrand et porte porte sur les formations LCC, LCSH, PSSSE, Droit, Eco, Gestion (IAE) de manière à disposer d'éléments comparables à l'analyse réalisée sur les ratios SCET.

ESPE n'est pas prise en compte du fait de critères spéciaux.

Opération				
Données d'entrée générales				
Opération choisie :		Composante Enseignement Supérieur		
Effectifs Etudiants		Indiquez les effectifs concernés par l'opération		
Filières	1er cycle	2ème cycle	3ème cycle	Total général
Arts Lettres et langues	2302	530	0	2832
Droit Economie gestion AES	5174	2013	290	7477
Sciences humaines et sociales	4014	921	211	5146
Sciences et technologie	0	0	0	0
STAPS	0	0	0	0
Santé médecine	0	0	0	0
Total	11490	3464	501	15455
	2 années	3 années		
IUT Sciences	0			Etudiants
IUT Tertiaire	0			Etudiants
	3 années	5 années		
Ecoles enseignement supérieur sciences	0			Etudiants
Autres écoles d'enseignement supérieur	0			Etudiants
	Total général			15 455
Effectifs personnels		Indiquez les effectifs concernés par l'opération		
	Effectif	tx de fois. Proposé	tx de fois. choisi	Nb de postes de travail
Fonctions administratives	188	0,8		150
Enseignants et chargés de cours	584	0,5		292
Enseignants chercheurs	0	0,3		0
Chercheurs	0	0,5		0
Fonctions techniques service	0	1		0
Total	772			442

Situation	Sélectionnez la position dans le menu	
En centre ville		
Durée d'ouverture de l'équipement	Durée hebdomadaire en heures	
Fourchette basse 50 h / haute 72 h	60	Heures
Durée d'utilisation des salles de cours	Durée hebdomadaire en heure	
	50	Heures
Taux d'occupation des salles de cours	Taux hebdomadaire en %	
Taux	70	%
Durée d'utilisation des salles de TP	Durée hebdomadaire en heure	
	0	Heures
Taux d'occupation des salles de TP	Taux hebdomadaire en %	
Taux	0	%
RIMES - Simulation de calculs		

Opération

Type d'opération

Détail des résultats

Composante Enseigner

Récapitulatif des surfaces par activité	SU	SDO
Chercher	534 m2	735 m2
Encadrer la pédagogie	534 m2	714 m2
Enseigner et étudier	15 806 m2	22 082 m2
Exploiter	0 m2	2 880 m2
Gouverner / administrer	5 796 m2	7 554 m2
Vivre sur le campus ou dans l'établissement	8 606 m2	11 188 m2
0	0 m2	0 m2
0	0 m2	0 m2
0	0 m2	0 m2
0	0 m2	0 m2
0	0 m2	0 m2
0	0 m2	0 m2
0	0 m2	0 m2
0	0 m2	0 m2
0	0 m2	0 m2
Total	31 276 m2	45 152 m2

Récapitulatif des surfaces par secteur

Surf

Enseignement théorique	15 806 m2
Enseignement pratique	0 m2
Documentation	0 m2
Bureaux et locaux administratifs	4 861 m2
Equipements spécifiques de recherche et plateformes	0 m2
Rencontres échanges détente	3 186 m2
Sport	332 m2
Collation et restauration	5 142 m2
Commodités	1 907 m2
Médico-social	42 m2
Volume brut	0 m2
Total SU	31 276 m2

Accueil	345 m2
Soutien technique	31 m2
Circulation	9 496 m2
Surface supplémentaire Travail en autonomie	1 123 m2

Exploitation du bâtiment	2 376 m2
Fabrication montage	506 m2

Total SDO	45 152 m2
------------------	------------------

- ✓ De ce comparatif il ressort que les besoins estimés par un mode ou l'autre sont proches.
- ✓ Dans la même démarche, il faut noter que la simulation RIMES, conclut qu'il y a un surplus de surface bien plus important encore que dans l'analyse SCET, pour le campus des Cézeaux.

Stratégie pour le SDEP

5. DEMARCHE D'ELABORATION DU SDEP

5.1. S'inscrire dans la continuité de la stratégie de développement de l'UCA

Pour atteindre son objectif de 40 000 étudiants et offrir des conditions de travail adaptées à son projet stratégique, et d'autre part poursuivre sa démarche de développement durable, en agissant notamment sur les économies d'énergie l'UCA devra faire évoluer son cadre immobilier.

La déclinaison opérationnelle des orientations stratégiques se doit non seulement de prendre en compte les différents éléments résultant de l'état des lieux mais aussi de s'inscrire dans la continuité des démarches déjà initiées. Pour mémoire, ces démarches sont les suivantes :

- Dévolution du patrimoine de l'ex-Université d'Auvergne
 - Convention signée le 19 avril 2011
 - Durée : 25 ans
 - Périmètre : 130.000 m²
 - Montants : dotation annuelle de l'Etat de 6,135 M€ et autofinancement de 1,8 M€
 - Mise en œuvre d'un Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) suivi au sein d'un budget annexe spécifique.
- Schéma Directeur Développement Durable sur le campus des Cézeaux
 - Réalisé en 2015/2016
 - Thématiques abordées : efficacité énergétique – énergie – eau – déchets – biodiversité – mobilité – cadre de vie
 - A l'origine de la démarche EcoCampus
 - A l'origine de l'inscription de trois opérations sur quatre (Pôle Mutualisé d'Enseignement, Pôle Biologie et Maison de l'Innovation) au CPER 2015/2020 et d'une expérimentation « intracting » avec la Caisse des Dépôts.
- Contrat de Plan Etat Région 2015-2020 : 4 opérations retenues
 - 3 dans le cadre de la démarche EcoCampus (Pôle Mutualisé d'Enseignement et Pôle Biologie réceptionnés à la rentrée 2019, Maison de l'Innovation réceptionnée en 2021)
 - 1 afin de développer la vie étudiante (Learning Centre) et intégrée depuis dans le projet CAP 20-25 labellisé I-SITE
- Expérimentations intracting et PEEC 2030
 - Intracting : expérimentation de ce montage financier avec un apport d'avance remboursable de 50% de la part de la Caisse des Dépôts, moteur pour ce type d'actions en milieu universitaire
 - Convention signée le 21 janvier 2016
 - Bouquet de travaux en 2 phases. Première phase réalisée
 - Montant total : 1,7 M€
 - Remboursement de la Caisse des Dépôts par les économies générées
 - **Plan Efficacité Energétique des Campus à l'horizon 2030 (PEEC 2030)** : à l'instar de neuf autres sites universitaires, l'UCA s'est inscrite dans cette démarche pilotée par la Conférence des Présidents des Universités (CPU). Un programme d'actions a été déterminé par chaque université. Pour l'UCA, l'investissement est évalué à 40 M€ et les économies générées de l'ordre de 0,5 M€/an ce qui permet d'envisager une part d'emprunt dans le financement

- CAP 20-25 I-SITE
 - Création d'un « Learning Centre », équipement majeur du projet CAP 20-25 (enjeux pédagogiques et d'attractivité universitaire).
 - Création d'un tiers lieu clairement identifié par les étudiants comme un lieu de vie, de création, de rencontre, de brassage et de créativité.

Les enjeux et priorités de l'Etat pour le CPER 2021-2027 :

- La transition environnementale et énergétique : rénovation et réhabilitation du parc immobilier pour diminuer la consommation énergétique et pour assurer la mise en accessibilité et en sécurité des campus.
- Le déploiement des potentialités du numérique en matière de formation : transition numérique accompagnée en termes immobiliers par la transformation ou la création d'espaces adaptés à la pédagogie collaborative, à l'enseignement à distance.
- La santé : soutien aux différents projets de rénovation ou d'installation des facultés de médecine.
- L'innovation, un levier de cohésion territoriale : établissement de contrats territoriaux adaptés et co-construits avec les collectivités territoriales.

Pour l'UCA, le croisement entre ses axes prioritaires décrits plus haut et les attendus de l'Etat du futur CPER, la déclinaison opérationnelle à l'horizon 2027 se décline :

- sur la base de l'état des lieux
- dans la continuité et en complément des programmes déjà lancés ou en cours : EcoCampus, PPI, dévolution, mise en sécurité,...
- en favorisant la mutualisation et l'optimisation des surfaces disponibles
- en identifiant par la rationalisation des sites d'enseignement du centre-ville (triangle Gergovia – Rotonde – Mitterrand) et à la limitation des flux étudiants peu sécurisés vers Carnot.
- en visant à générer une diminution des m2 utilisés (environ -3.500 m2 au total)
- en poursuivant la politique volontariste de l'UCA en faveur de la sobriété des consommations énergétiques
- en ancrant l'UCA dans les territoires auvergnats

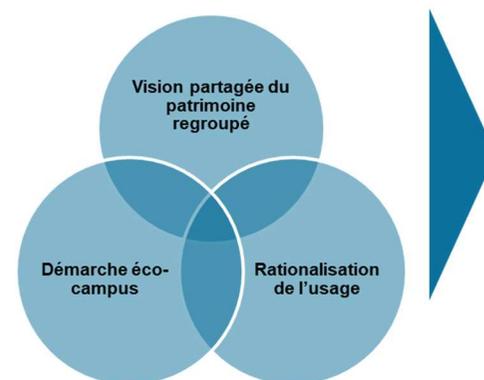
5.2. Structuration des besoins en scénarios

A partir du recensement des besoins, dans la démarche d'élaboration du schéma directeur un travail a été développé pour inscrire ces besoins dans une approche globale, qui combine les besoins pour l'enseignement, la recherche, les services et la vie étudiante dans son ensemble, en comparant plusieurs solutions et en prenant en compte les objectifs de la stratégie patrimoniale de l'Etat.

Ce travail d'élaboration des scénarios s'est déroulé d'avril à juin 2018.

Il a mobilisé des acteurs de l'université et des partenaires, notamment le CROUS, la Ville de Clermont-Ferrand, Clermont-Auvergne Métropole, les services comme, le SMTC (transport en commun), etc.

► SDEP pour une stratégie immobilière homogène et cohérente



Les conditions de réussite :

- ➔ Une gestion dynamique du patrimoine
- ➔ Une vision prospective des besoins
- ➔ Une fiabilisation des modalités de financement du SDEP

5.3. Détermination des besoins

L'analyse diagnostic du site sous l'angle de la qualité du patrimoine et de son bilan énergétique permet d'identifier les bâtiments offrant les plus gros potentiels pour améliorer le bilan global de l'établissement.

Dans la démarche qui a été élaborée avec la DIL de l'UCA pour ce Schéma Directeur Energie Patrimoine, il a été proposé de concevoir des scénarios en

- Assurer le développement global
- Organiser des campus qui offrent systématiquement des équipements de vie étudiante (documentation et informations, sports, détente, culture, animations, etc.)
- Affirmer la présence de l'UCA dans la ville et développer les relations avec les territoires.

En tenant compte de l'analyse d'occupation des locaux effectuée dans la phase diagnostic de la mission, et des projections d'évolution des étudiants, les projections ont été établies pour chaque filière de formation et organisées ensuite pour tenir compte des objectifs stratégiques de l'UCA en termes d'organisation de l'enseignement et de développement de chacun des sites.

Données d'ensemble :

- ▶ **Objectif 40 000 étudiants en 2030** répartis selon les filières et les niveaux Licences, Master et Doctorats.
 - Tous les effectifs et toutes les formations sont pris en compte y compris, IUT, Ecoles d'ingénieurs, IAE, etc. ; mais aussi les effectifs inscrits dans les formations courtes, les diplômes universitaires, etc.
- ▣ **Augmentation de l'effectif d'encadrement de 10%**
- ▣ Prise en compte des **surfaces déclarées des unités de recherche**
- ▣ Ratio de 0,5 m² par étudiant pour la documentation
- ▣ Ratio de 0,4 m² par étudiant pour la vie sociale et culturelle

Les tableaux d'ensemble sont en annexe de ce document. Un tableau de synthèse est présenté pour les scénarios des campus principaux.

5.4. Synthèse des scénarios étudiés

Le 20 juillet 2018, trois scénarios ont été présentés en Comité de pilotage.

- Un scénario dit de « consolidation fusionnelle », opérant des restructurations fortes, dans le périmètre du patrimoine existant
- Un scénario dit « Vercingétorix » considérant la possibilité pour l'UCA d'investir le bâtiment ainsi dénommé, situé à proximité des sites universitaires du centre-ville de Clermont-Ferrand, que le Rectorat devrait libérer à court terme.
- Un scénario dit « au fil de l'eau » consistant principalement à assurer l'entretien des sites existants.

Dans les trois scénarios, le but est de chercher à répondre au mieux aux objectifs stratégiques de l'UCA en cherchant à mettre en cohérence les sites hérités d'une double histoire, pour consolider la fusion et chercher à induire une énergie commune en s'appuyant sur les lignes de force du patrimoine existant.

A Clermont Ferrand, avec la fusion, la présence de l'université a pris une ampleur évidente au centre-ville avec les sites de Carnot-Gergovia /Mitterrand-Rotonde-Ledru/Kessler, Jaude ; ainsi qu'aux Cézeaux où la totalité de l'emprise du campus est sous la même gouvernance.

Pour ces deux ensembles la répartition « lettres et sciences humaines / Sciences fondamentales et ingénierie » est presque parfaite. Le site « santé » Henri Dunant est entre les deux et susceptible de fonctionner presque en autonomie. Il en va de même pour le site de l'ESPE à Chamalières.

Tout en respectant ces polarités, qui font sens, notamment avec l'avantage de faciliter le fonctionnement des différentes entités, on a cherché à proposer des scénarios qui permettent d'intensifier la vie universitaire et le croisement des cultures et des savoirs, ainsi que de marquer l'identité de l'UCA dans la ville sur tous ses sites.

Dans tous les scénarios le principe de base est d'optimiser le patrimoine par des dimensionnements adaptés et la recherche d'une efficacité énergétique exemplaire, en visant :

- ▣ Plus d'efficacité (fonctionnelle, énergétique),
- ▣ Plus de visibilité et d'attrait,

- ▣ Plus de rentabilité (délaisser les sites peu efficaces ou coûteux à rénover, mais valorisables ; et reconstituer des surfaces plus facilement mutualisables, du fait de leur conception modulables et de leur implantations)
- ▣ Plus d'interfaces favorisant les relations avec l'espace public, en travaillant avec les partenaires de l'UCA et notamment la Ville de Clermont Ferrand et la Métropole, pour que ces projets participent à la reconfiguration des quartiers, et à l'amélioration des communications urbaines.

- ▣ Des conditions « d'opérabilité » réalistes.

Et aussi pour la réalisation du schéma directeur qui sera adopté :

DESCRIPTION DU SCENARIO « LECOQ »

- Les services centraux sont regroupés dans le bâtiment Vercingétorix, qui offre aussi un espace de « rayonnement » pour l'UCA (musée ou autre)
 - Carnot est totalement dédié à l'enseignement et à la recherche
- L'UFR PSSSE est implanté aux Cézeaux
 - Disponibilité de surfaces supplémentaires pour faciliter la mutualisation
 - Dans l'hypothèse d'une croissance moins rapide que prévue une partie des locaux peut être valorisée
- Les licences sont rapprochées du centre et mutualisent au maximum leurs locaux, tout en gardant une identité symbolique des sites :
 - Mitterrand : licence de droit + admin droit
- Le SUAPS est implanté aux Cézeaux et le site de Poncillon est valorisé
- La rénovation des bâtiments se poursuit aux Cézeaux, couplée à des opérations d'optimisation des surfaces notamment pour Chimie, Physique, IUT et Maths, avec de opérations de construction /démolition qui permettent des recherches de mutualisations

DESCRIPTION DU SCENARIO « MORAND »

- Les services centraux sont regroupés sur l'emprise de la Villa Morand qui est démolie
 - Carnot est totalement dédié à l'enseignement et à la recherche
- L'UFR PSSSE est implanté aux Cézeaux
 - Disponibilité de surfaces supplémentaires pour faciliter la mutualisation
 - Dans l'hypothèse d'une croissance moins rapide que prévue une partie des locaux peut être valorisée
- Les licences sont rapprochées du centre et mutualisent au maximum leurs locaux, tout en gardant une identité symbolique des sites :
 - Mitterrand : licence de droit + admin droit
- Le SUAPS est implanté aux Cézeaux et le site de Poncillon est valorisé

- La rénovation des bâtiments se poursuit aux Cézeaux, couplée à des opérations d'optimisation des surfaces notamment pour Chimie, Physique, IUT et Maths, avec de opérations de construction /démolition qui permettent des recherches de mutualisations

DESCRIPTION DU SCENARIO « FIL DE L'EAU »

- Les services centraux sont regroupés sur l'emprise de la Villa Morand qui est démolie
 - Carnot est totalement dédié à l'enseignement et à la recherche
- Les licences sont rapprochées du centre et mutualisent au maximum leurs locaux, tout en gardant une identité symbolique des sites :
 - Mitterrand : licence de droit + admin droit
- Le SUAPS sur le site Poncillon est rénové
- La rénovation des bâtiments se poursuit aux Cézeaux, couplée à des opérations d'optimisation des surfaces notamment pour Chimie, Physique, IUT et Maths, avec de opérations de construction /démolition qui permettent des recherches de mutualisations

Le tableau ci-dessous compare les trois scénarios au regard des critères proposés suivant les objectifs de l'UCA

A la suite de ce COPILE l'UCA a étudiés ces différentes options, et composé un scénario qui combine plusieurs éléments de ces scénarios pour aboutir à un scénario qui fait consensus pour l'établissement du SDEP.

Dans le scénario du SDEP, l'hypothèse d'investir le bâtiment Vercingétorix est abandonnée. L'UCA retient les solutions d'optimisation et de valorisation de bâtiment. Il s'agit d'une stratégie immobilière ambitieuse qui est projetée en deux grandes étapes de 2020 à 2027 et de 2028 à 2035.

La maturation du SDEP entre juillet 2018 et 2020 a permis à l'UCA d'intégrer dans sa démarche son SPSI, les objectifs du CPER, les objectifs du plan de relance de l'Etat.

	Scénario Lecoq	Scénario Morand	Scénario fil de l'eau
Réponse aux besoins fonctionnels	XXX	XXX	XX
Optimisation surfaces	XX	XXX	X
Valorisation > ressources	XXX	XXX	X
Renouvellement image et rayonnement	XXX	XX	X
Amélioration énergétique	XXX	XXX	XX
Qualité de la vie universitaire	XXX	XX	X
Visibilité	XXX	XXX	XX
Coûts travaux HT	178 150 000€	175 064 000 €	180 264 000 €

6. SCENARIO RETENU POUR LE SDEP

Le 25 octobre 2019 le Conseil d'Administration de l'UCA a arrêté les orientations stratégiques immobilières de l'UCA pour la période 2021-2027 qui sont la base du Schéma Directeur Energie et Patrimoine (SDEP), qui a pour ambition de **tirer parti des bonnes pratiques actuelles et des études déjà menées**, en les complétant, approfondissant, et en mettant en lumière les pistes de progrès à l'échelle de son patrimoine complet et permettant notamment :

- De **faciliter l'appropriation de la démarche** par l'ensemble des acteurs concernés ;
- D'avoir une **vision globale du patrimoine et de ses possibilités d'évolution**, visant à un arbitrage éclairé basé sur une méthodologie fiabilisée ;
- De définir **des actions réalistes, mais comportant une forte dimension d'innovation et une forte valeur ajoutée**, et ce à travers des montages technico-économiques performants.

Il s'agit pour l'UCA de pouvoir déterminer un ensemble d'actions permettant de tirer le meilleur parti de son patrimoine et de définir les conditions de sa gestion à long terme.

L'UCA se positionne en tant que gestionnaire du parc immobilier qu'elle occupe, pour le périmètre de ses bâtiments non encore dévolus. Au-delà de cette gestion du patrimoine, l'objectif de l'UCA est d'inscrire son action, et sa démarche, dans une vision à long terme de valorisation patrimoniale en s'inscrivant dans une logique d'investisseur immobilier avisé, notamment dans la perspective d'une démarche de dévolution totale de son patrimoine.

Le SDEP a vocation à fixer les orientations stratégiques de l'université relatives au patrimoine immobilier et foncier à court, moyen et long terme (20 ans), lesquelles seront adossées au projet de l'établissement ainsi qu'à l'évolution prévisionnelle de ses activités d'enseignement et de recherche et les capacités financières potentielles dans la perspective de la dévolution.

Aussi, dans le cas particulier de l'UCA, dont une partie du patrimoine est dévolu depuis 2012, le SDEP présente donc un double enjeu :

- Prendre en compte le contexte particulier de la fusion des deux universités clermontoises et l'historique très distinct pour ce qui concerne le patrimoine immobilier ;
- Intégrer l'évolution de ces orientations et permettre, autant que possible, la mise en cohérence du futur SDEP – sous la forme de SPSI de l'université avec le SDIR Auvergne Rhône Alpes à venir.

Le SDEP intègre les autres documents stratégiques élaborés par l'UCA, notamment son Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière, les Schémas Directeurs de site (notamment le Schéma directeur Développement Durable du campus des Cézeaux réalisé en 2015/2016) et les opérations programmées au titre du Plan Pluriannuel d'Investissement du patrimoine dévolu de l'ex-UDA. Il a vocation à alimenter dans une première phase opérationnelle, le Contrat de Plan Etat Région (CPER) 2021-2027.

Les opérations proposées s'inscrivent dans une volonté de faire évoluer l'ensemble du parc avec la préoccupation d'ancrer et de développer l'établissement sur la totalité du territoire où il est présent.

Pour l'ensemble des sites de l'UCA le SDEP a été élaboré en prenant en compte quatre enjeux principaux, pour la stratégie immobilière à long terme de l'établissement :

- Répondre aux besoins d'évolution des effectifs et de l'organisation de l'UCA, issue de la fusion des deux universités du territoire
- Créer des conditions de travail favorables à la réussite des étudiants et à la performance de la recherche
- Optimiser le patrimoine, en termes de surfaces et de dépenses d'exploitation
- Valoriser l'identité de l'UCA

En prenant en compte l'état des lieux et son objectif de tirer le meilleur parti de son patrimoine, les **orientations principales** de l'établissement à l'horizon 2027 sont les suivantes :

- **Mutualisation et qualification** des sites de l'agglomération clermontoise
 1. Favoriser la mutualisation des espaces d'enseignement en optimisant les surfaces disponibles tout en offrant une adresse spécifique à chaque composante.
 2. Développer la vie universitaire sur chaque campus en proposant une offre de lieux adaptés.

3. Regrouper les services centraux sur un même site.

- **Poursuite des projets** en cours de montage et programmés, que ce soit dans le cadre du CPER 2015-2020, du Programme Pluriannuel Immobilier lié à la dévolution ou des opérations spécifiques de mise en sécurité. Sur ce sujet, l'objectif est d'atteindre 100% d'avis favorables d'exploitation sur l'ensemble des Etablissements Recevant du Public de l'université.
- Rénovations énergétiques visant à **améliorer le confort et réduire les dépenses**, en poursuivant la démarche initiée dans le cadre de l'EcoCampus des Cézeaux et l'étendre sur le centre-ville clermontois, en abandonnant des bâtiments énergivores et inconfortables.
- Planification des actions permettant de **répondre aux besoins identifiés** (vie étudiante notamment), et d'intégrer des **évolutions futures** (effectifs, organisation) ou les **opportunités immobilières**, en évitant le relogement temporaire d'activités.
- **Diversification des ressources** (dévolution / valorisation / intracting / SURE / CPER / PEEC 2030, emprunt, ...).

La déclinaison opérationnelle tient compte :

- Des objectifs d'optimisation et de rationalisation du patrimoine de l'UCA dans son ensemble
- De la déclinaison du projet d'ensemble, dans la logique de chaque site
- Des ressources potentielles et notamment des opérations qui pourront être inscrites au CPER
- Des opportunités immobilières et de valorisation

Le SDEP s'inscrit dans le temps long et l'enchaînement des opérations a été étudié pour permettre à l'UCA d'adapter son application selon les évolutions qui pourraient intervenir. Dans ce sens la crise sanitaire due à la pandémie de COVID-19 a montré la nécessité de pouvoir garder une souplesse réorienter si nécessaire les choix immobiliers.

Cette crise a amené l'Etat à lancer un **plan de relance en octobre 2020**. L'UCA a présenté quatre des projets inscrits au SDEP au plan de relance.

7. LOGIQUE DES SITES DANS LE SDEP

Dans sa déclinaison opérationnelle, le SDEP concerne tous les sites de l'UCA, avec 36 bâtiments et 200 000 m² SHON sur 351 000 m², soit 56% du patrimoine.

Parmi ces opérations 31 bâtiments feront l'objet d'une rénovation énergétique, soit 43,9% des surfaces du parc.

7.1. Les sites délocalisés

Montluçon, Moulins et Le Puy-en-Velay, les trois principaux sites de l'UCA dans les départements de l'Allier et de la Haute-Loire, sont inscrits au SDEP afin de poursuivre pour chacun de ces sites la stratégie d'optimisation engagée dans les schémas directeurs précédents et les CPER.

La **station biologique de Besse** doit faire l'objet d'une rénovation exemplaire, associée à la remise en activité de la microcentrale hydroélectrique qui lui est attachée. Ce projet a été inscrit au plan de relance.

7.2. Les sites de Clermont-Ferrand

Siège de l'UCA, la ville de Clermont Ferrand regroupe 84,6 % de la totalité des surfaces de l'UCA. :

Le SDEP vise à affirmer le caractère de chacun et à prendre en compte ces sites universitaires comme de vrais morceaux de ville, qui jouent pleinement leur rôle de campus intégrés au tissu métropolitain, et ne restent pas des enclaves ou la vie étudiante elle-même a du mal à se développer.

Outre les objectifs de renforcement de la performance énergétique et d'optimisation de l'usage des surfaces, qui sont pris en compte pour tous les sites dans le SDEP, pour les sites de Clermont-Ferrand, sont venus s'ajouter les objectifs spécifiques suivants :

- Conforter les polarités fortes de l'UCA à Clermont Ferrand en centre-ville et sur les Cézeaux
- Diminuer la dispersion des lieux d'enseignement en centre-ville
- Offrir des conditions favorables à l'intensification de la vie étudiante
- Améliorer l'insertion de l'université dans le contexte urbain et renforcer la visibilité de l'UCA dans la ville : accès et entrée des sites universitaires (en priorité Kessler, Gergovia, Rotonde, Carnot)
- Poursuivre la qualification des aménagements extérieurs
- Mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux (Carnot, Manège, Morand, etc.)

Le SDEP dans le Centre-ville de Clermont Ferrand

Selon les critères des bases de données de l'UCA, le centre-ville regroupe les sites de :

- Carnot
- Gergovia
- Mitterrand,
- Kessler
- Rotonde
- Jaude

Ces sites qui accueillent les formations Lettres, Langues, Sciences Humaines et Sociale, Communication, Sciences économiques, Droit, Gestion IAE,

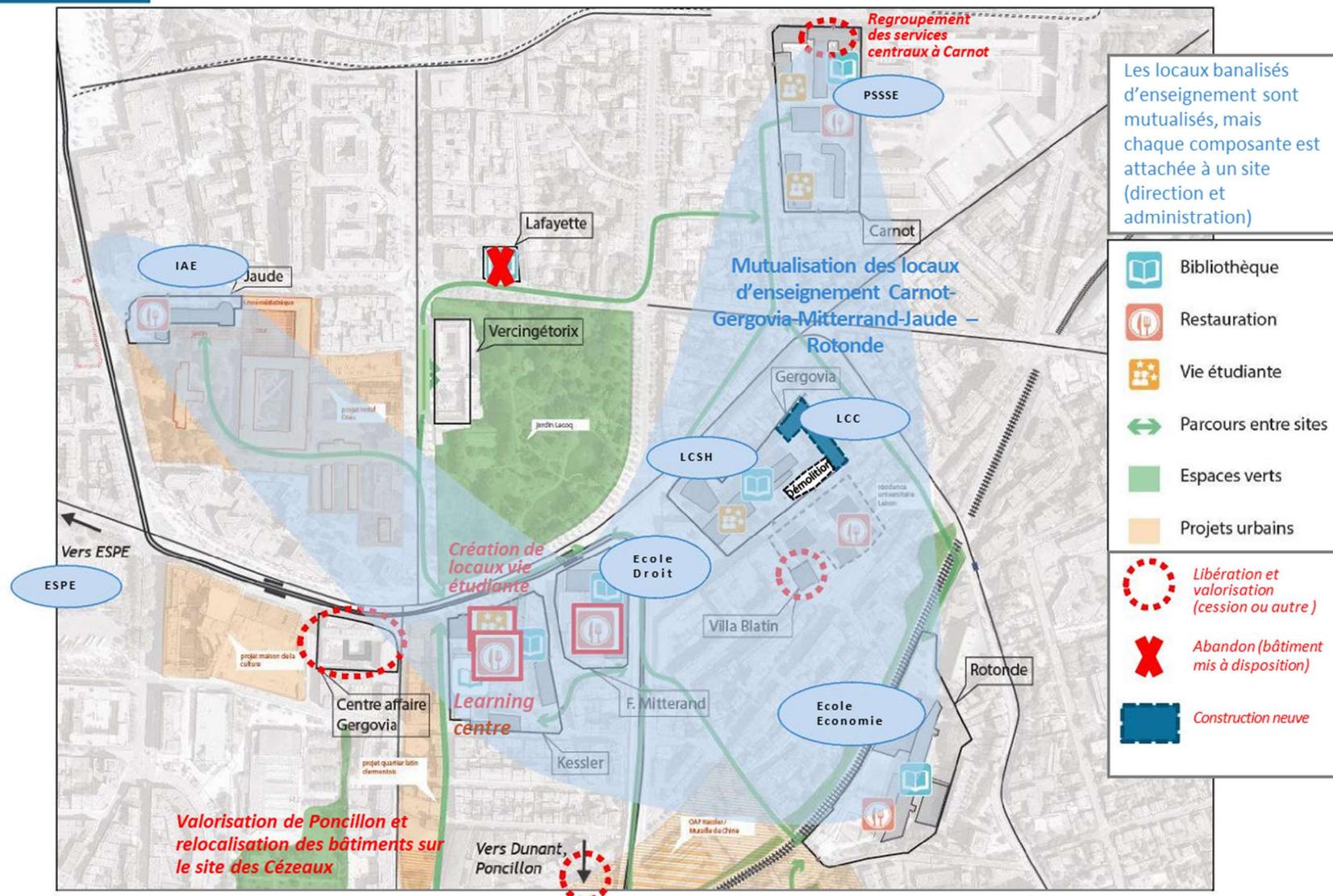
Principes retenus pour le SDEP

- ☐ Les espaces d'enseignement des sites du centre-ville sont mutualisés :
 - Gergovia (avec reconstruction des amphis et extension)
 - Carnot (avec restructuration)

- Mitterrand (avec poursuite des rénovations)
- Rotonde (avec poursuite des rénovations)
- Jaude

- ☐ Les administrations des UFR et Ecoles sont implantées réparties avec des adresses distinctes
- ☐ Les services centraux sont regroupés sur Carnot (avec restructuration)
- ☐ Le projet de Learning Centre se réalise dans le bâtiment Kessler : développement d'un lieu central de vie étudiante sur l'îlot Villa Morand :
 - Documentation + information + travail hors cours individuel ou en groupe + bureaux et locaux d'activités des associations + détente + restauration
- ☐ Le SUAPS est restructuré sur le site de Poncillon avec implantation d'activités aux Cézeaux. Une partie du site Poncillon peut être valorisée.

Scénario centre ville Clermont Ferrand



Le SDEP sur le campus des Cézeaux à Clermont Ferrand

Sur le site des Cézeaux où les études montrent que les surfaces sont très supérieures aux besoins, les opérations envisagées seront axées sur la l'optimisation énergétique, la réduction des surfaces et l'intensification de la vie de campus diurne.

Le développement de la vie étudiante sera soutenu par la création d'espaces dédiés, autour de la place Vasarely en s'appuyant sur les noyaux existants, qui favorisent la mutualisation des usages, comme le Pôle Mutualisé d'Enseignement du premier cycle.

Le SDEP prévoit dans la première étape 2020-2027

- ▶ La restructuration et la rénovation énergétique des amphithéâtres avec la création d'espaces de vie étudiante
- ▶ La rénovation énergétique de la Bibliothèque Universitaire avec la poursuite des aménagements intérieurs fonctionnels.

Les différentes opérations devront se réaliser en conservant le principe général d'aménagement du campus, avec :

- ▶ Un cœur de campus sans voiture.
- ▶ Les axes ouest et l'entrée nord préservées, pour tenir compte de la circulation, mais aussi des perspectives visuelles sur l'environnement qui fait une grande part de la valeur du site

En 2019, l'Etat a proposé à l'UCA de lui mettre à disposition **l'ancien gymnase de l'école des impôts** qui se trouve à proximité de l'entrée du Campus des Cézeaux, et comporte une halle de sport couverte, adaptée pour des compétitions de niveau régional, ainsi que des terrains extérieurs.

S'il y a une réelle volonté de développer les activités sportives sur le site des Cézeaux, cette proposition pour l'instant n'a pas été retenues, et l'Etat a trouvé à utiliser ce bâtiment, pour quelques années probablement. Cet agenda pourrait permettre à l'UCA de se positionner à l'avenir pour ce site. Dans un premier temps il importe que les grandes opérations prévues en bordure de l'espace Vasarely, pour apporter de la vie et du confort sur le campus soient réalisées. Il est en effet trop tôt pour l'établissement de penser à prendre en charge de nouveaux sites, alors que le campus des Cézeaux doit être encore fortement développé.

Le SDEP sur le campus Dunant dans le Centre-ville de Clermont Ferrand

Site Dunant- Estaing : plusieurs rénovations ont déjà été entreprises. La rénovation du site sera achevée avec les travaux sur le bâtiment principal.

Pour compléter sa rénovation, ce campus devrait faire l'objet d'une réflexion sur l'aménagement de ses espaces extérieurs. Une telle opération pourrait être couplée au projet de regroupement des professions paramédicales, mené par la Région et le Département qui sont les tutelles de ces filières. La création d'un nouveau bâtiment pourrait dans ce cas faire l'objet d'un partenariat.

8. DECLINAISON OPERATIONNELLE DU SDEP

8.1. Déclinaison par site

Le tableau ci-dessous présente ce qui est proposé pour chaque site dans le SDEP, avec des informations sur les sources possibles de financement.

OPERATIONS 2020-2027			
<p>CENTRE-VILLE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Learning Centre Rénovation Energétique et extension (bat. Kessler) ▪ Gergovia Lettres Rénovation Energétique et extension > CPER ▪ Mitterrand Rénovation Energétique et extension > Bât. Dévolu ▪ Carnot Rénovation Energétique et restructuration > CPER ▪ Présidence Restructuration > Bât. Dévolu 	<p>CEZEAUX</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maison de l'innovation Rénovation Energétique et restructuration ▪ Amphithéâtres Rénovation Energétique, restructuration, Démolition partielle > CPER ▪ BU Sciences Rénovation Energétique > CPER ▪ STAPS Rénovation Energétique (fin) ▪ IUT amphithéâtres Rénovation Energétique > Bât. Dévolu ▪ Pôle Administratif central Rénovation Energétique > CPER 	<p>SANTE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bâtiment principal Dunant Fin restructuration et mise en sécurité > Bât. Dévolu ▪ Montalembert (LNH) Rénovation Energétique > Bât. Dévolu ▪ Regroupement des écoles paramédicales +SSU +STT Construction neuve > Partenariats 	<p>SITES DELOCALISES</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ BESSE Station biologique et microcentrale hydro-élec. Rénovation Energétique et restructuration > CPER ▪ MONTLUÇON IUT « Campus 2020 » 1^{ère} tranche Rénovation Energétique, restructuration, Démolition partielle > CPER

CENTRE-VILLE

- **MSH**
Rénovation Energétique
- **Poncillon (SUAPS)**
Rénovation Energétique du bâtiment principal et valorisation partielle du site
- **Manège**
Rénovation Energétique et restructuration
- **Paul Collomp**
Valorisation

CEZEAUX

- **Construction d'un équipement sportif**
- **Pôle Chimie**
Rénovation Energétique, restructuraion
- **Pôle Physique**
Rénovation Energétique, restructuraion

SANTE

- **3C**
Rénovation Energétique > Bât.
Dévolu

SITES DELOCALISES

- **MOULINS**
Rénovation localisée
- **LE "PUY en VELAY IUT**
Rénovation localisée

8.2. Les opérations

Le tableau ci-dessous explicite les opérations envisagées.

Site	Objectif	Contenu et actions
Learning Centre (LC) site Kessler	Accueil d'une Bibliothèque Universitaire, du Pôle d'Ingénierie Pédagogique et de Production Audiovisuelle (IPPA) et de La Fabrique	Restructuration du bâtiment existant et extension côté ilot Abandon du site La Fayette (3.520 m ²), de la bibliothèque au second étage de Gergovia (600 m ²), de surfaces dans le CLM et Paul Collomp (570 m ²)
Gergovia Centre-Ville	Accueil LCC (jusqu'au niveau licence) sur le site Amélioration les performances énergétiques du site Abandon à terme du bâtiment Paul Collomp (4.000 m ²) énergivore et inconfortable, offrant la possibilité d'une valorisation possible	Démolition les deux amphithéâtres 400 places (2.000 m ²) Construction d'un nouveau bâtiment d'environ 4.000 m ² (Administration LCC, enseignement, vie étudiante, ...) Rénovation énergétique des façades du bâtiment principal Rénovation des salles gradinées et aménagement du plateau (600 m ²) ex-bibliothèque du 2nd étage (déménagement au LC)
Mitterrand Centre-Ville	Rénovation des locaux existants en proposant une offre en surface enseignement supérieure à l'existant Accueil des masters LCC sur ce site Amélioration des performances énergétiques du site	Rénovation complète du bâtiment, y compris la bibliothèque et son mode d'accès Reconfiguration partielle des surfaces disponibles Traitement de l'enveloppe

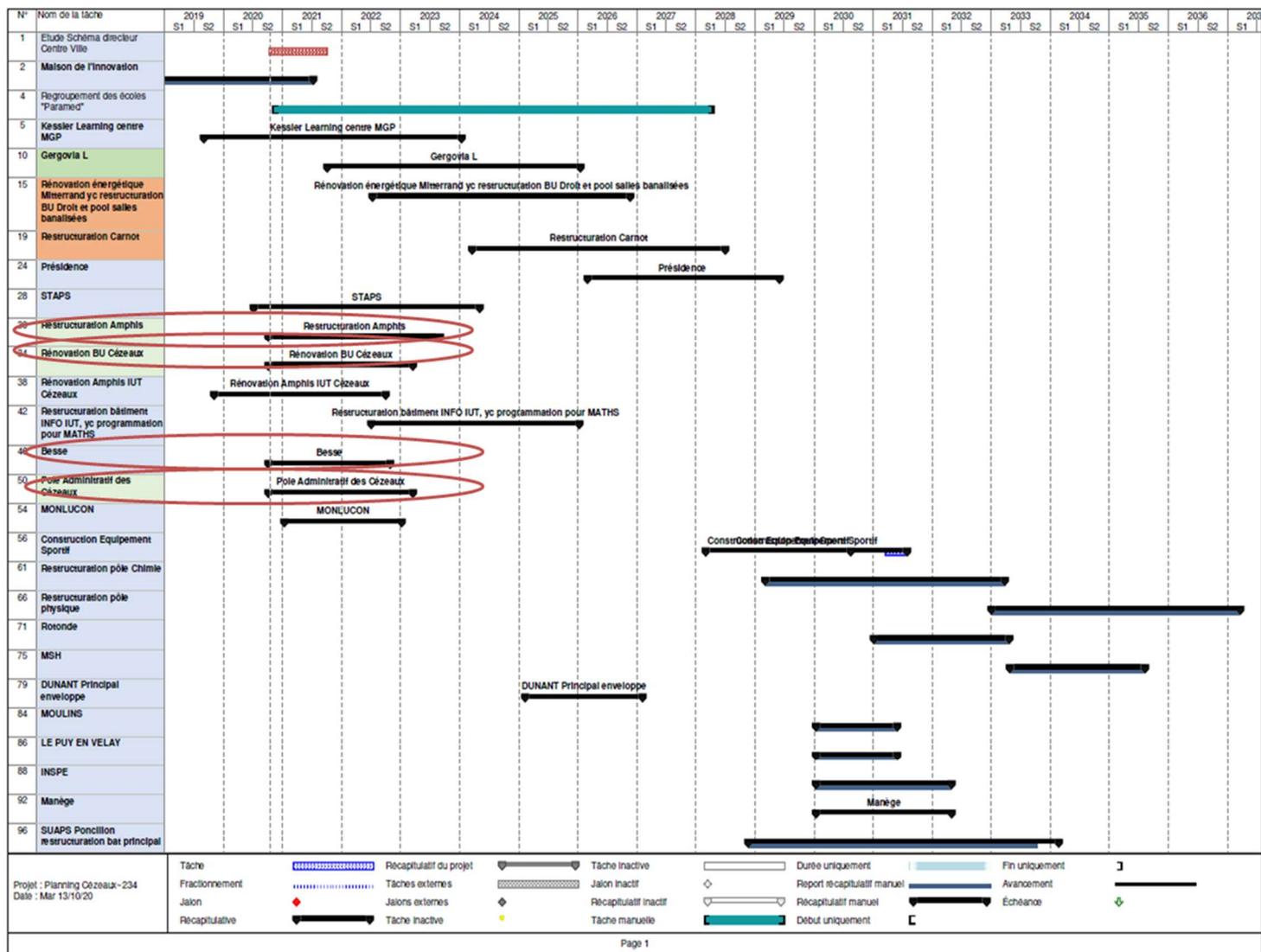
Station biologique de Besse	<p>Valorisation d'un outil exceptionnel en faveur des chercheurs clermontois, nationaux et internationaux</p> <p>Exploitation de la multifonctionnalité du site pour attirer un nouveau public (recherche/pédagogie/site de congrès/tourisme/...)</p> <p>Amélioration des performances énergétiques du site, dans l'exemplarité</p>	<p>Restructuration complète du bâtiment</p> <p>Rénovation énergétique de l'enveloppe</p> <p>Remise en service de la microcentrale hydroélectrique</p>
Carnot (bâtiment principal et angle Collomp)	<p>Implantation et développement des services centraux de l'UCA dans un bâtiment universitaire historique</p> <p>Intégration de PSSE</p> <p>Amélioration des performances énergétiques du site et mise en sécurité</p> <p>Optimisation de l'usage des locaux et valorisation des surfaces superflues</p>	<p>Restructuration des deux bâtiments Rénovation énergétique et mise en sécurité</p> <p>Vente de deux sites en propriété propre : Villa Blatin (550 m²) et Centre d'Affaires Gergovia (1.000 m²)</p> <p>Libération de villa Morand et de son extension</p>
Villa Morand et extension – Centre-Ville	<p>Création d'un lieu d'accueil étudiants (associations, guichet unique) en lien avec le Learning Centre tout proche</p>	<p>Rénovation en fonction des besoins</p> <p>Traitement énergétique</p>
Campus de Montluçon	<p>En complément à l'opération A2Ex, réalisation d'une première tranche de la démarche « campus 2020 » pour le regroupement des services de l'IUT et de la bibliothèque en lien avec le LC</p>	<p>Rénovation intérieure du bâtiment</p> <p>Traitement énergétique innovant</p>
Bâtiment Amphithéâtres du campus des Cézeaux	<p>Constitution d'un outil d'enseignement moderne en complément au PME situé à proximité</p> <p>Création de locaux de vie étudiante sur le campus, mieux adaptés aux demandes actuelles.</p>	<p>Rénovation intérieure de 8 amphis sur 10 Démolition de deux amphithéâtres non utilisés</p> <p>Traitement énergétique de l'enveloppe</p>
BCU Sciences – Campus des Cézeaux	<p>Offre de meilleures conditions de travail, grâce notamment au confort thermique des usagers.</p>	<p>Traitement énergétique complet de l'enveloppe</p> <p>Rénovation intérieure partielle</p>

Pôle Administratif des Cézeaux	Offre de meilleures conditions de travail, grâce notamment au confort thermique des usagers.	Traitement énergétique complet de l'enveloppe Rénovation intérieure partielle
Regroupement des écoles paramédicales et des services de santé de l'UCA – Site Dunant	Regroupement des 3 écoles paramédicales : écoles d'orthoptie, d'orthophonie et d'ergothérapie Création d'un plateau de simulation Intégration de l'administration de l'école de maïeutique	Construction d'un nouveau bâtiment sur le site Dunant d'environ 4.300 m ² et libération de 2.470 m ² existants des sites occupés par les formations paramédicales de l'UCA à Cébazat (maïeutique), SSU et SST.

8.3. Planning de réalisation du SDEP

L'enchaînement des opérations a été étudié pour assurer le fonctionnement sans interruption des activités, mais aussi pour permettre de réviser la phase 2026-

Légende : Opérations inscrites pour le plan de relance



2035, à l'issue du SPSI. Il s'agira notamment de décider du sort du bâtiment Paul Collomp et de la valorisation du site de Poncillon.

A la suite du SDEP sur 69 bâtiments existants dans l'agglomération de Clermont Ferrand ; 9 seront soustraits au patrimoine (valorisation, libérations démolitions logements et préfabriqués,

10 bâtiments seront à rénover sur le Campus des Cézeaux.

Site	Bâtiment	Surface SHON	Date de construction
Cézeaux	Mathématiques	3 825 m ²	1 970
Cézeaux	MVU	3 840 m ²	1 998
Cézeaux	POLYTECH	12 402 m ²	1980, 1990 et 2000
Cézeaux	SIEC	883 m ²	1 974
Cézeaux	Biologie Végétale Enseignement	772 m ²	1 970
Cézeaux	IUT GIM Maintenance Industrielle	1 157 m ²	1 990
Cézeaux	Villa des herbiers	170 m ²	
Cézeaux	Pôle commun ISIMA POLYTECH	3 943 m ²	2 000
Cézeaux	CASIMIR	799 m ²	1 996
Cézeaux	Service général	995 m ²	

8.4. Les estimations

Chaque opération a été évaluée selon le principe d'intervention envisagé avec une approche au ratio, qui distingue :

- Rénovation énergétique lourde ou légère
- Rénovation fonctionnelle (sans intervention sur l'enveloppe)
- Construction neuve
- Démolition

Les ratios sont établis pour les travaux. Le coût d'opération est obtenu à partir du cout de construction en appliquant un ratio de 1,6 en moyenne. Il s'agit d'un taux généralement utilisé incluant :

- Les honoraires
- Les frais divers d'étude
- Des aléas
- Des couts d'AMO pour la programmation et les interventions OPCE, SSI sur le chantier.
- La TVA à un taux moyen de 20%

Ce taux de 1,6 peut varier et être plus important pour des opérations complexes qui doivent être phasées par exemple, ainsi que pour des procédures spécifiques qui demandent des appuis importants en assistance à maîtrise d'ouvrage, selon le mode d'organisation et les compétences du maitre d'ouvrage.

Ainsi on parlera du coût travaux hors taxes (HT) et du coût toutes dépenses confondues (TDC, qui comprend la TVA).

Ville	Site SDEP UCA SCET	Nom d'usage du bâtiment	SHON	Investissement total (€HT)	Investissement total (€TTC)	Economie totale (€TTC)
Clermont-Ferrand	Mitterrand	Mitterrand/Gergovia D	11 380 m ²	14 338 800 €	22 942 080 €	53 578 €
Besse-et-Saint-Anastaise	Besse	Station Biologique de Besse	1 404 m ²	2 386 800 €	3 818 880 €	22 918 €
Aubière	Cézeaux	BCU Sciences	5 428 m ²	4 939 480 €	7 903 168 €	18 195 €
Aubière	Cézeaux	Amphithéâtres	6 301 m ²	6 962 605 €	11 083 459 €	27 237 €
Clermont-Ferrand	Gergovia L	Gergovia L	12 609 m ²	15 606 750 €	24 938 300 €	58 374 €
Clermont-Ferrand	Carnot	Carnot	7 521 m ²	5 176 500 €	8 282 400 €	13 409 €
Clermont-Ferrand	Kessler	Kessler	4 024 m ²	14 208 800 €	22 734 080 €	13 005 €
Aubière	Cézeaux	Biologie Végétal Recherche > M. Innov.	3 079 m ²	- €	4 500 000 €	- €
Clermont-Ferrand	Carnot	Angle Collomp	2 972 m ²	5 052 400 €	8 083 840 €	13 088 €
Aubière	Cézeaux	IUT Informatique - R&T	4 764 m ²	5 240 400 €	8 384 640 €	16 402 €
Aubière	Cézeaux	STAPS	2 782 m ²	973 700 €	1 557 920 €	6 242 €
Aubière	Cézeaux	Administration UFR S&T	1 797 m ²	1 572 200 €	2 515 520 €	8 112 €
Clermont-Ferrand	Kessler	Présidence Villa Morand	1 285 m ²	899 500 €	1 439 200 €	5 563 €
Aubière	Cézeaux	IUT Amphithéâtre A	313 m ²	- €	- €	- €
Aubière	Cézeaux	IUT Amphithéâtre B	313 m ²	- €	- €	- €
Montluçon	Montluçon	IUT Montluçon - GEII	4 603 m ²	2 071 350 €	3 314 160 €	4 118 €
Clermont-Ferrand	Henri Dunant	Montalembert - CRNH	1 270 m ²	1 016 000 €	1 625 600 €	8 172 €
Clermont-Ferrand	Henri Dunant	Nouveau bat. PARAMED				
Clermont-Ferrand	Henri Dunant	Bâtiment principal	34 613 m ²	8 653 250 €	13 845 200 €	222 735 €
Aubière	Cézeaux	Pôle Chimie	12 781 m ²	6 145 485 €	9 832 776 €	163 881 €
Le Puy-en-Velay	Le Puy	Le Puy Initial	6 469 m ²	1 617 250 €	2 102 425 €	13 266 €
Aubière	Cézeaux	Pôle Physique	18 881 m ²	18 859 233 €	30 108 773 €	112 463 €
Chamalières	ESPE	ESPE Clermont	9 804 m ²	2 352 960 €	3 647 088 €	6 797 €
Clermont-Ferrand	Rotonde	Rotonde	16 037 m ²	6 712 499 €	10 739 998 €	57 582 €
Clermont-Ferrand	Kessler	MSH	4 248 m ²	7 221 600 €	11 554 560 €	29 393 €
Clermont-Ferrand	Ponçillon	SUAPS Grande Halle	2 605 m ²	- €	- €	19 889 €
Clermont-Ferrand	Carnot	Manège	2 618 m ²	4 581 500 €	7 330 400 €	11 529 €
Clermont-Ferrand	Ponçillon	SUAPS Tennis couvert	662 m ²	- €	- €	5 054 €
Clermont-Ferrand	Ponçillon	SUAPS atelier	194 m ²	- €	- €	1 481 €
Clermont-Ferrand	Ponçillon	SUAPS Foyer	145 m ²	- €	- €	1 107 €
Clermont-Ferrand	Ponçillon	SUAPS Bâtiment principal	2 797 m ²	1 398 500 €	2 237 600 €	12 608 €
Clermont-Ferrand	Villa Côte Blatin	Villa Côte Blatin	537 m ²	- €	- €	5 522 €
Montluçon	Montluçon	IUT Montluçon - Administration	3 665 m ²	3 481 750 €	5 570 800 €	6 557 €
Clermont-Ferrand	Lafayette BCU	BCU Lafayette	3 520 m ²	- €	- €	- €
Clermont-Ferrand	CAG	Centre d'Affaires Gergovia	2 331 m ²	- €	- €	2 732 €
Aubière	Cézeaux	Nouvelle halle SUAPS		4 000 000 €	6 400 000 €	-
Beaumont	Henri Dunant	3C	4 066 m ²	2 033 000 €	3 252 800 €	26 165 €
Moulins	Moulins	Moulins (ex-ESPE)	8 840 m ²	881 640 €	1 011 636 €	1 040 €

8.5. Les sources de financements potentielles

Le SDEP d'étend sur une période de 15 ans.

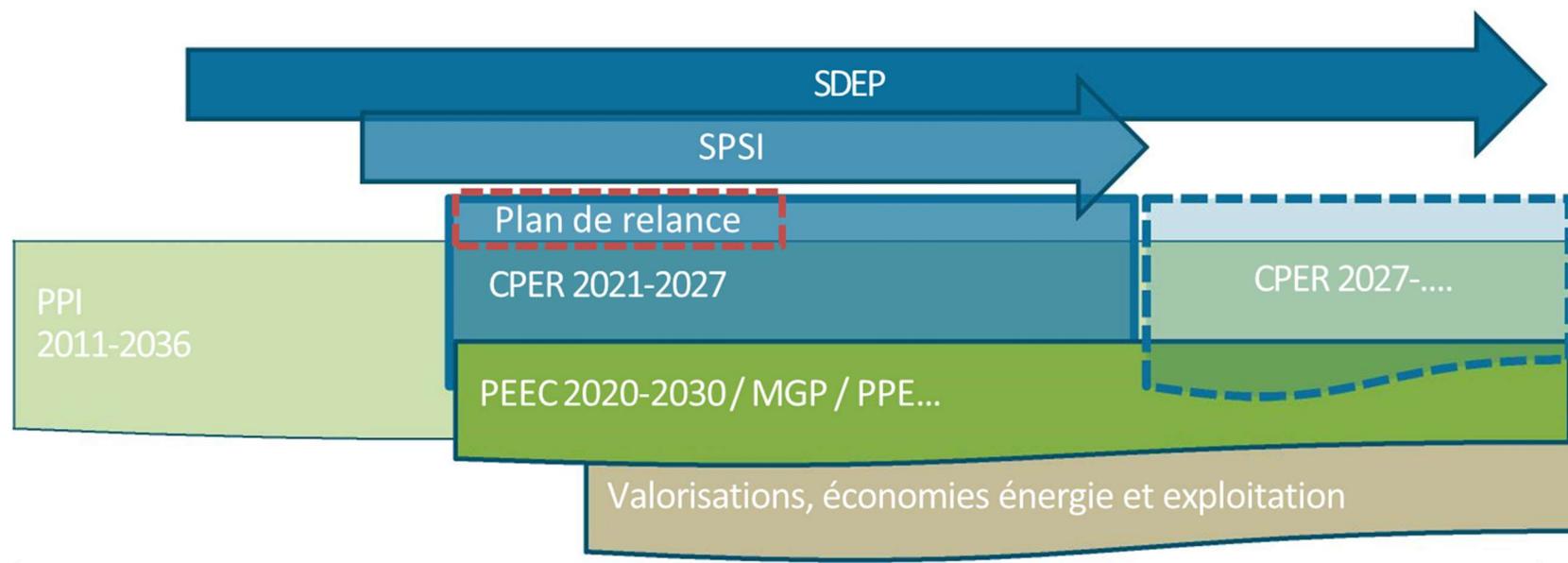
Le SPSI a une durée de 5 ans, avec des objectifs et des opérations qui s'imbriquent avec le SDEP.

Le patrimoine dévolu à l'UCA, provenant de l'ex-UDA suite à la fusion, est géré dans le cadre du Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) qui avait été établi en 2011 pour une durée de 25 ans.

Pour le patrimoine qui n'est pas dévolu, l'UCA inscrit ses opérations dans le Contrat de Plan Etat Région (CPER) qui a été ouvert pour la période 2021-2027. Au-delà de 2027, les orientations ne sont pas connues.

En octobre 2020 l'Etat a initié un plan de relance suite à la crise sanitaire. L'UCA a été candidate pour 4 de ses projets. L'UCA chercha aussi d'autres sources de financement. A ce titre elle a été partie prenante du PEEC 2030 visant à financer des opérations d'optimisation énergétique.

L'UCA a aussi l'expérience de montages innovants, comme l'Intracring. Le SDEP a aussi été élaboré pour permettre de valoriser le patrimoine de l'établissement et induire de cette manière de nouvelles ressources.



Opérations	CPER	PPI	Autres	Options
Besse	4,5 M€		PLAN DE RELANCE	ADEME/ Agence de l'eau / FEDER / Collectivités
Amphithéâtres Cézeaux	11,0 M€		PLAN DE RELANCE	PEEC2030 ou innovation ? PIA ?
BU Sciences Cézeaux	8,0 M€		PLAN DE RELANCE	PEEC2030 ou innovation ? PIA ?
Pôle administratif Cézeaux	2,5 M€		PLAN DE RELANCE	
Learning Centre	23,0 M€ (*)		(financé sur CPER 2013-2017)	
Gergovia	26,0 M€			PEEC2030 (14 M€) ou MGP – PPE
Mitterrand		23,0 M€		
Carnot-Angle & Paul Collomp	15,0 M€			
Villa Morand et extension		1,5 M€		
Montluçon	3,0 M€			
Regroupement écoles Paramédicales à Dunant			16,0 M€	Région / Métropole /...et UCA 3 M€
TOTAL 133,5 M€	93,0 M€	24,5 M€	16 M€	

8.1. Stratégie performancielle du scénario

Les opérations sélectionnées l'ont été en priorité pour l'intérêt de procéder à une rénovation énergétique.

Le tableau ci-dessous présente une synthèse des dépenses et des économies engendrées avec les opérations envisagées. Ces données seront reprises dans le volet financier.

Sur le périmètre global du projet, à terme, le gain sur les consommations est estimé à 50%, soit une économie annuelle à terme de 997 579 € TTC.

La première étape du SDEP (horizon 2025) devrait permettre d'atteindre environ 50% de cet objectif.

Résultats périmètre SDEP 2018 - périmètre global des scénarios (rénovation, travaux fonctionnels, démolition, construction)												
Nombre de bâtiments			% du parc	Montant d'investissement (€HT)	Montant d'investissement (€TDC)	Conso du périmètre avant travaux (MWhEF)	Conso du périmètre après travaux (MWhEF)	Economie d'énergie annuelle (MWhEF)	% gain sur les consommations	Economie annuelle générée (€TTC)	Economie générée sur 20 ans (sans inflation) (€TTC)	TRI
Rénov	Démol	Construc										
27	5	3	56,3%	148 383 952 €	241 071 800 €	35 280	17 620	17 660	50%	997 579 €	19 951 571 €	53 ans

Economie d'énergie démolition/libération (MWhEF)	% gain - périmètre global	Economie annuelle démolition/libération (€TTC)
3 927	33%	243 289

Surplus construction (MWhEF)
526

Surplus construction (€TTC)
34 174

9. VOLET FINANCIER

9.1. Objectifs

- ▶ Visualiser les conséquences de l'application du programme d'investissement préconisé.
- ▶ Appréhender le « reste à financer » au-delà de ce que permettrait le fond de roulement actuel
- ▶ Méthodologie
- ▶ Reprise de la prospective transmise par l'UCA
- ▶ Intégration – en données consolidées – des éléments du programme sous forme d'impacts
 - Impacts en coûts d'investissements
 - Impacts sur l'entretien-maintenance
 - Impact sur le gros entretien
 - Impact sur les fluides
 - Impact sur les recettes (cessions, CEE, etc.)

9.2. Rappel du scénario et des entrants

Evolution des surfaces (scénario retenu)



Le SDEP affecte 200 165 m² SHON soit 58% du patrimoine total de l'UCA de 351 331 m². Les 36 opérations prévues qui se dérouleront entre 2020 et 2035 auront pour effet :

- La rénovation énergétique de près de 45% des surfaces initiales.
- La démolition, cession et valorisation de surfaces obsolètes (26 725 m²)
- La restructuration fonctionnelle de 70 000 m² (20%)
- La construction de 10 515 m²

Il en résulte une réduction de patrimoine de 16 210 m² SHON

Hors prise en compte du projet Paramed de 4 300 m² à financer par Université à hauteur de 3M€ sous condition d'obtention des financements complémentaires du Département, Région, Autres (13M€).

Hypothèses	Surfaces	%
Surfaces initiales	351 331 m²	100%
Surfaces SDEP	200 165 m²	57 %
Surfaces démolies	12 810 m ²	4%
Surfaces cédées*	10 395 m ²	3%
Surfaces abandonnées	3 520 m ²	1%
Surfaces de rénovation énergétique	157 730 m ²	45%
Surfaces de restructuration fonctionnelle	69 700 m ²	20%
Surfaces construites	10 515 m ²	3%

Eléments impactant les opérations

En fonction des opérations envisagées, les coûts et économies potentiels sont pris en compte et distingués comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

	Fluides	Entretien-maintenance	GER	Impôts et taxes	Coût travaux	CEE (Certificat d'Economie d'Energie)	Prix cession
Surfaces démolies	X	X	X	X			
Surfaces cédées	X	X	X	X			X
Surfaces abandonnées	X	X	X	X			
Surfaces de rénovation énergétique	X				X	X	
Surfaces de restructuration fonctionnelle					X		
Surfaces construites	X	X	X	X	X		

Sont également pris en compte :

- Les crédits fléchés suite à la dévolution d'une partie du patrimoine
- Les subventions prévisionnelles (CPER notamment)
- Les recettes des cessions prévisionnelles

Ratios pour la modélisation

Les projections de dépenses pour les frais et les consommations, sont établies sur la base de ratios :

► ENERGIE

Hypothèses énergie	
Objet	Prix unitaires
Chaleur	48,8 €/MWh
Electricité	101,9 €/MWh

► ENTRETIEN-MAINTENANCE

Hypothèses GER	
Objet	Prix unitaires
Surface démolies	-18 €/m ²
Surfaces cédées	-18 €/m ²
Surface abandonnées	-18 €/m ²
Surface rénovation énergétique	-7 €/m ²
Surface de restructuration fonctionnelle	0 €/m ²
Surfaces construites	+7 €/m ²

► GROS ENTRETIEN ET REPARATION

Hypothèses entretien/maintenance	
Objet	Prix unitaires
Surface démolies	-3 €/m ²
Surfaces cédées	-3 €/m ²
Surface abandonnées	-3 €/m ²
Surface rénovation énergétique	-1 €/m ²
Surface de restructuration fonctionnelle	0 €/m ²
Surfaces construites	+3 €/m ²

► CERTIFICATS D'ECONOMIE D'ENERGIE

Hypothèses	
Objet	Taux
Base CEE	70%
Taux	4%

Cadencement et niveau d'investissement

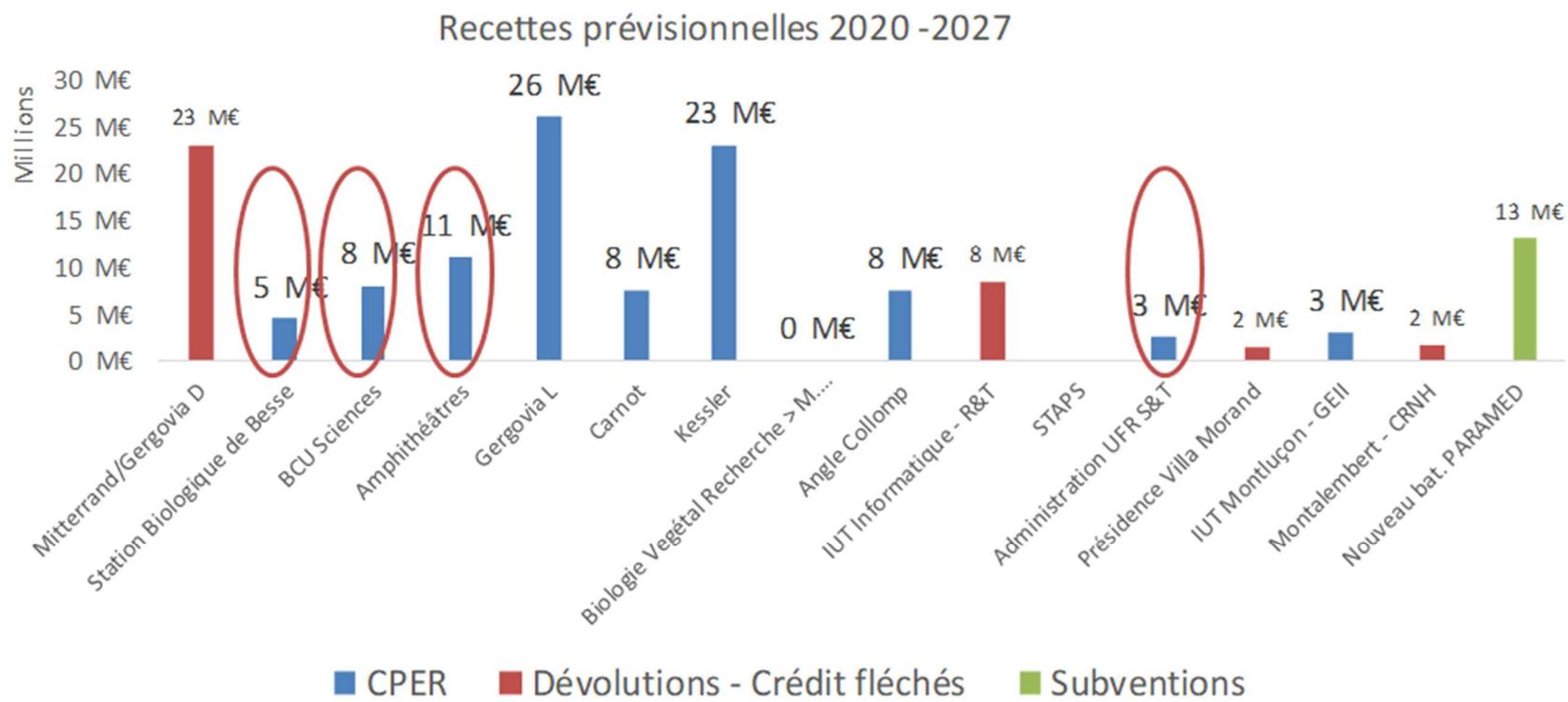
Le SDEP prévoit deux périodes d'investissement

- La **première période d'investissement** s'étale de 2020 à 2027

Le budget d'investissement global s'élève à 148 M€ toutes dépenses confondues.



Pour cette première période, l'UCA a inscrit 7 de ses opérations au CPER (y compris le Learning Centre) pour un montant total de 93 M€. Parmi ces opérations, quatre ont fait l'objet d'inscription au plan de relance en octobre 2020. L'opération Kessler bénéficie du CPER précédent, mais les travaux ne commenceront pas avant 2021. La Maison de l'innovation », a déjà ses financements. Les opérations Mitterrand, IUT informatique-R&T, Présidence Villa Morand et Montalembert sont prévues au PPI de la dévolution.



Les recettes prévisionnelles font apparaître pour la première période 2020-2027 un reste à charge pour l'Université d'environ 10 M€ (*hors pris en compte des fonds potentiels de la PEEC 2030*)

- **La seconde phase couvre la période 2028-2035.**

Elle prévoit un total d'investissement de 108 M€ toutes dépenses confondues.



Les recettes prévisionnelles pour la période 2028-2035 sont encore hypothétiques, mais **commenceront à intégrer des économies de consommation et les reliquats du PPI.**

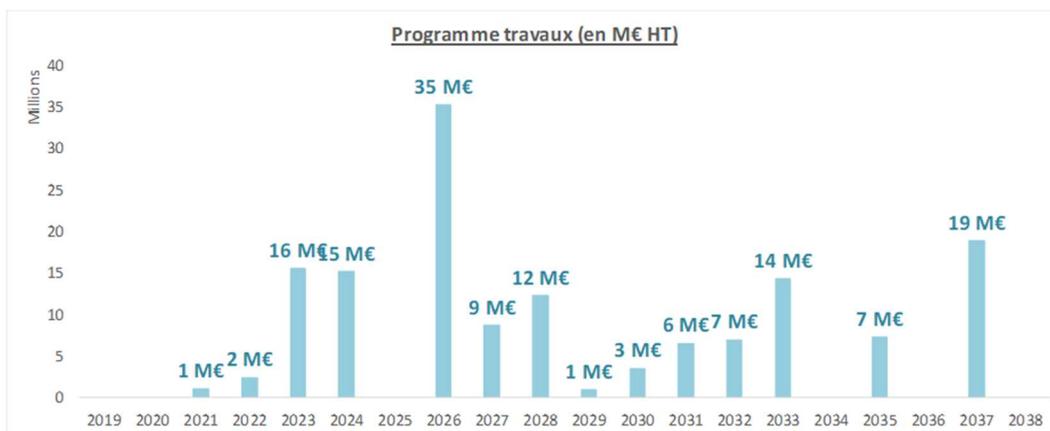
Les opérations de **rénovation énergétique** en particulier, mais aussi les **démolitions, cessions** vont engendrer des économies sur le budget immobilier de l'UCA, qui sont évaluées dans le tableau ci-dessous :

Synthèse des impacts	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Investissement global (en k€ HT)	-	-	1 016	2 387	15 546	15 183	-	35 186	8 653	12 262
Impact chaleur (MWhEF)	-	-	187	249	1 014	289	-	1 939	5 083	862
Impact élec (MWhEF)	-	-	-	9	228	16	-	105	-	45
Impacts surfaces										
Surface démolies	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	1 890 m ²	0 m ²	0 m ²	1 300 m ²	0 m ²	0 m ²
Surfaces cédées	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	2 331 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Surface abandonnées	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	3 520 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Surface rénovation énergétique	0 m ²	0 m ²	1 270 m ²	1 404 m ²	13 937 m ²	6 806 m ²	0 m ²	27 453 m ²	34 613 m ²	10 083 m ²
Surface de restructuration fonctionnelle	0 m ²	0 m ²	0 m ²	1 404 m ²	8 790 m ²	6 806 m ²	0 m ²	13 868 m ²	0 m ²	6 017 m ²
Surfaces construites	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	2 515 m ²	0 m ²	4 000 m ²	0 m ²	0 m ²

Synthèse des impacts	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Investissement global (en k€ HT)	900	3 482	6 499	6 934	14 256	-	7 222	-	18 859	-
Impact chaleur (MWhEF)	83	63	176	617	3 262	-	296	-	874	-
Impact élec (MWhEF)	39	17	34	93	820	-	70	-	964	-
Impacts surfaces										
Surface démolies	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	3 326 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	6 294 m ²	0 m ²
Surfaces cédées	537 m ²	0 m ²	0 m ²	3 606 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Surface abandonnées	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²				
Surface rénovation énergétique	1 285 m ²	3 665 m ²	8 816 m ²	5 886 m ²	25 677 m ²	0 m ²	4 248 m ²	0 m ²	12 587 m ²	0 m ²
Surface de restructuration fonctionnelle	1 285 m ²	3 665 m ²	2 347 m ²	5 886 m ²	2 797 m ²	0 m ²	4 248 m ²	0 m ²	12 587 m ²	0 m ²
Surfaces construites	0 m ²	0 m ²	2 000 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	2 000 m ²	0 m ²

Les tableaux ci-dessous comparent les opérations générées par le Schéma Directeur Energie Patrimoine, avec les opérations prévues sur le patrimoine dévolu, en tenant compte de la conjoncture du SPSI, du CPER et du Plan de relance. Même en l'absence de SDEP, l'UCA aurait dû engager des opérations sur le patrimoine non encore dévolu.

On note l'intensification des opérations, et l'augmentation des investissements moyens. Cette intensification aura une incidence sur l'organisation de la Direction de l'Immobilier et de la Logistique, les opérations de rénovation énergétique nécessitant le plus souvent d'utiliser des procédures lourdes à gérer par les services, comme les dialogues compétitifs et les opérations en Marchés Globaux de Performance (MGP).



Afin de projeter le plan pluriannuel d'investissement immobilier intégrant l'ensemble des travaux identifiés au SDEP, les tableaux ci-dessous présentent les dépenses et les recettes identifiées.

PPI - Recettes encaissables

Recettes encaissables (en K€)		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Recettes récurrentes	Convention	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135
	Ress.propres	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
	DGF : part "maintenance lourde" (ex-quadrinal)	1 013	1 013	1 013	1 013	1 013	1 013	1 013	1 013	1 013	1 013
Apports collectivités territoriales CRBC		500									
Autres ressources (SUR)											
Subventions CPER		23 000	26 000	29 000	0	0	15 000	0	0	0	0
Autres ressources (cessions)		0	0	0	0	0	2 681	0	0	0	0
Autres ressources (CEE)		0	0	28	39	279	129	0	554	242	187
Total recettes de l'exercice		31 398	33 898	36 926	7 937	8 176	25 707	7 898	8 451	8 140	8 085
Prélèvement sur fonds de roulement dédié (situation patrimoniale)		0	0	0	403	19 244	0	0	52 766	9 866	15 691
Total recettes		31 398	33 898	36 926	8 340	27 420	25 707	7 898	61 217	18 006	23 776

Recettes encaissables (en K€)		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Recettes récurrentes	Convention	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135	6 135
	Ress.propres	750	750	750	750	750	750	750	750	750
	DGF : part "maintenance lourde" (ex-quadrinal)	1 013	1 013	1 013	1 013	1 013	1 013	1 013	1 013	1 013
Apports collectivités territoriales CRBC										
Autres ressources (SUR)										
Subventions CPER		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres ressources (cessions)		806	0	0	3 967	0	0	0	0	0
Autres ressources (CEE)		18	72	53	66	399	0	83	0	141
Total recettes de l'exercice		8 721	7 969	7 951	11 930	8 297	7 898	7 981	7 898	8 038
Prélèvement sur fonds de roulement dédié (situation patrimoniale)		0	13	6 612	2 986	18 788	0	7 388	0	19 576
Total recettes		8 721	7 982	14 562	14 916	27 084	7 898	15 369	7 898	27 615

PPI - Dépenses décaissables

Dépenses décaissables (en K€)		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Remises à niveau	Travaux	0	0	1 016	3 878	25 256	24 666	0	57 165	14 058	19 921
	Compl. "maîtrise d'ouvrage" au B. Principal	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350
Autres dépenses de GER		6 675	2 920	1 076	4 162	2 186	210	2 726	4 541	5 104	5 168
Impact prog travaux s/GER		0	0	-9	-19	-214	-286	-286	-473	-716	-786
Impact coût énergie		0	0	-11	-28	-126	-148	-148	-307	-698	-774
Impact entretien-maintenance		0	0	-1	-3	-33	-39	-39	-58	-93	-103
Total dépenses de l'exercice		7 025	3 270	2 421	8 340	27 420	24 754	2 603	61 217	18 006	23 776
Abondement du FDR dédié immobilier		24 373	30 627	34 505	0	0	953	5 294	0	0	0
Total dépenses		31 398	33 898	36 926	8 340	27 420	25 707	7 898	61 217	18 006	23 776

Dépenses décaissables (en K€)		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Remises à niveau	Travaux	1 461	5 657	10 558	11 266	23 162	0	11 733	0	30 640
	Compl. "maîtrise d'ouvrage" au B. Principal	350	350	350	350	350	350	350	350	350
Autres dépenses de GER		6 001	3 712	5 450	5 295	6 326	6 135	6 120	0	0
Impact prog travaux s/GER		-805	-830	-878	-984	-1 224	-1 224	-1 254	-1 254	-1 441
Impact coût énergie		-788	-796	-805	-881	-1 365	-1 365	-1 411	-1 411	-1 739
Impact entretien-maintenance		-106	-110	-113	-129	-165	-165	-169	-169	-195
Total dépenses de l'exercice		6 114	7 982	14 562	14 916	27 084	3 732	15 369	-2 484	27 615
Abondement du FDR dédié immobilier		2 607	0	0	0	0	4 166	0	10 381	0
Total dépenses		8 721	7 982	14 562	14 916	27 084	7 898	15 369	7 898	27 615

9.3. Vue d'ensemble du Plan d'Investissement pour la réalisation du SDEP

Le solde est établi avec :

Reprise du solde 2018 (48 M€)

- Prélèvement sur le fonds de roulement dédié

+ Abondement sur le fonds de roulement dédié

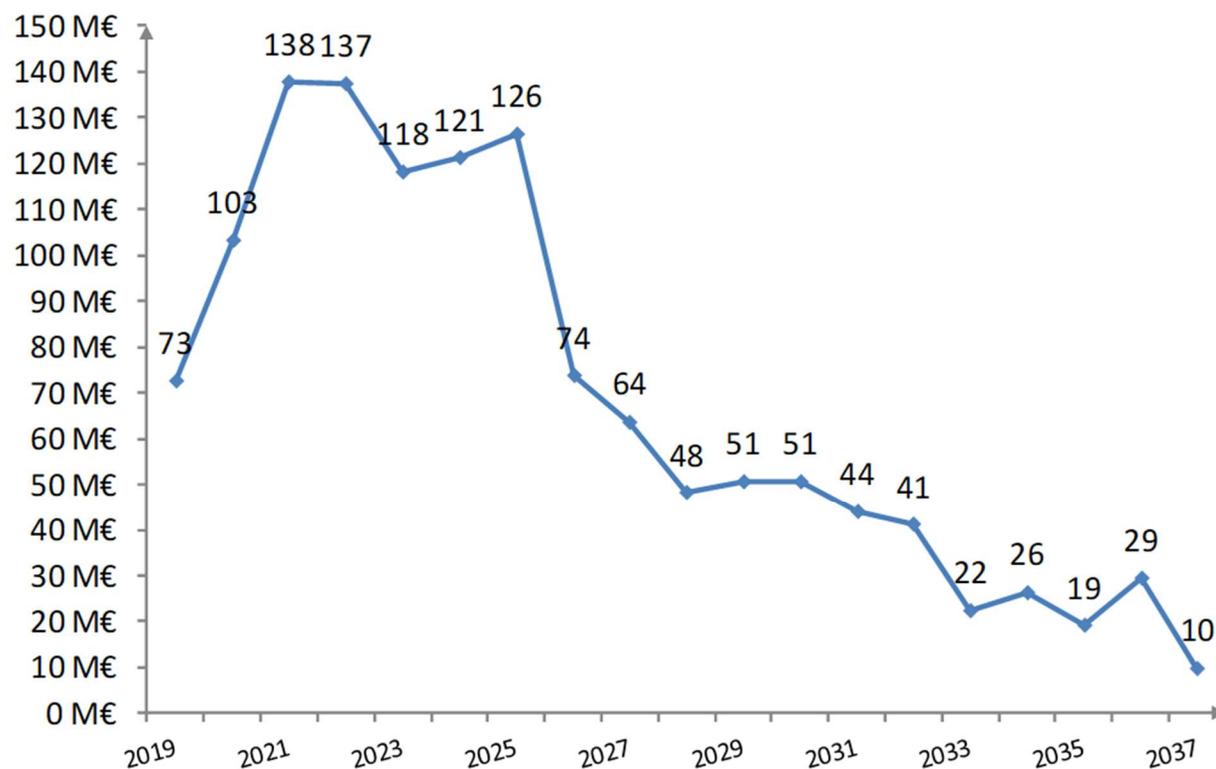
+ Transfert de réserves UDA vers BAI (2M€ en 2024 non intégré dans les tableaux précédents)

Après la reprise du solde de l'exercice 2018, les financements versés en amont de la réalisation des opérations – notamment CPER : 93 M€ entre 2019 et 2014 – font progresser le solde des liquidités disponibles de 73 M€ en 2019 à 138 M€ en 2021.

En 2026 le solde des opérations affiche un besoin de prélèvement sur ce fond de roulement de 52 M€, ce qui ramène le solde des disponibilités à 74 M€.

Progressivement les besoins opérationnels diminuent le solde des disponibilités prévue pour leur financement.

Solde sur la période 2020-2035



3. VOLET MOYENS HUMAINS ET COMPETENCES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU SDEP

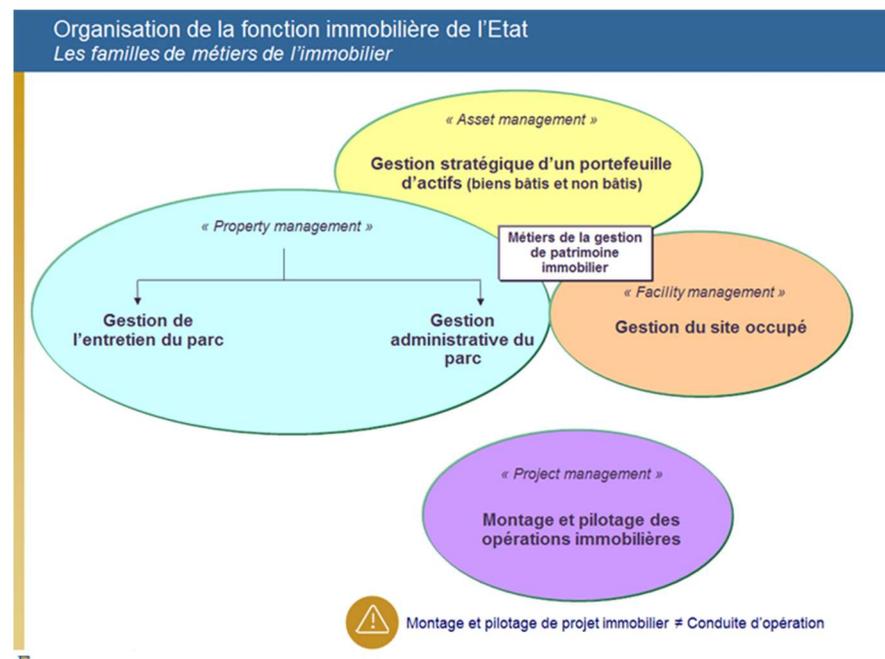
Ce volet porte sur le calibrage prévisionnel des ressources humaines de la fonction immobilière nécessaires pour assurer la mise en oeuvre opérationnelle des projets retenus au Schéma Directeur.

Concernant l'échelle de temps, les projections sont effectuées sur la période correspondant au prochain CPER de 2021-2027. En effet, le moyen terme a été retenu pour approcher des prévisions plus réalistes.

9.4. Rappel des grandes missions immobilières selon la DIE

La direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) définit dans son guide d'élaboration des SPSI cinq grandes missions immobilières, correspondant aux familles de métier de l'immobilier (Cf. schéma ci-après) :

- Gestion stratégique d'un portefeuille d'actifs (Asset management),
- Gestion administrative des actifs (property management-volet 1),
- Gestion budgétaire et technique du parc (property management-volet 2 entretien de niveau « propriétaire » du parc occupé),
- Gestion bâtiminaire du site occupé, soit maintenance et entretien courant (facility management ou entretien de niveau « locataire »)
- Montage et maîtrise d'ouvrage d'opérations (Project management),



Rappel de l'organisation actuelle de la DIL

A la faveur de la fusion des deux universités clermontoises en 2017, le regroupement des directions immobilières a donné lieu à la création de la Direction de l'immobilier et de la logistique (DIL). Cette nouvelle organisation a découlé des principes suivants :

- Maintien des fonctions logistiques au sein de la DIL (condition de poursuite de cette organisation inhérente à la dévolution du patrimoine de l'UDA en 2011) au sein du pôle PROX

- Maintien à la DIL d'un pôle de passation et d'exécution des marchés immobiliers pour maîtriser l'ensemble du processus et garantir la fluidité dans la chaîne des tâches et donnant de la souplesse d'exécution
- Mise en place à la DIL d'une mission d'aide au pilotage,
- Organisation en 5 pôles, par métier de la fonction immobilière :

PAM, DOP, POTER, MOOP, PROX (Cf. organigramme ci-après)

Quatre pôles et une mission interviennent sur la fonction immobilière.

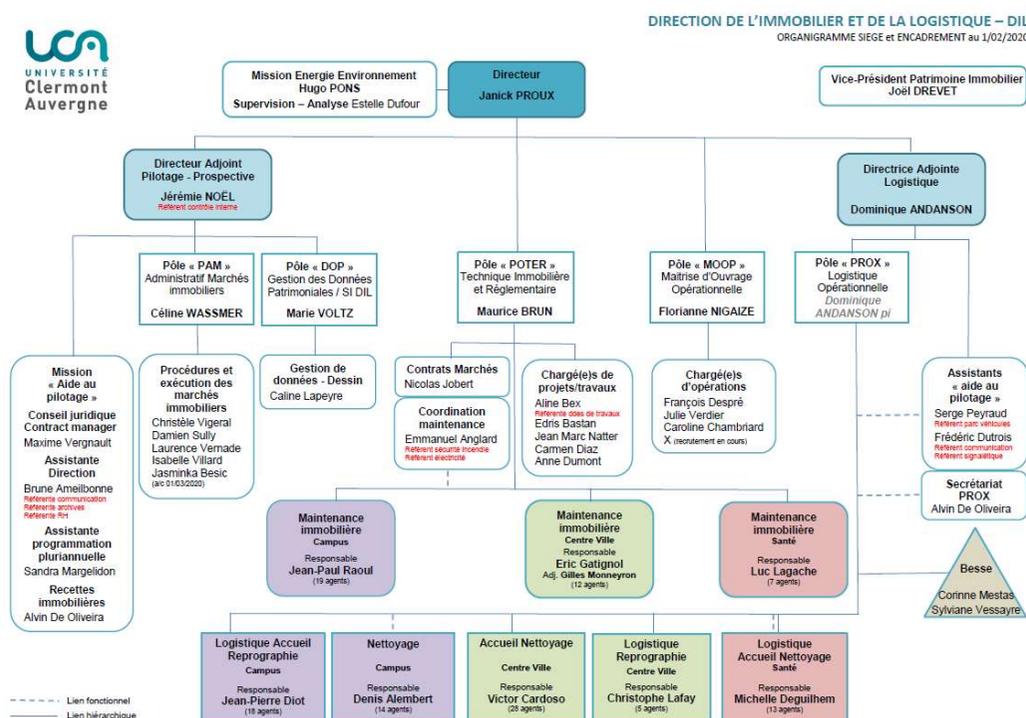
Deux pôles sont dédiés à l'ingénierie du bâtiment :

- Le pôle POTER (Technique Immobilière et Réglementation), chargé de la maintenance du parc existant au niveau « propriétaire », correspondant au « property management » volet 2
- Le pôle MOOP (Maîtrise d'Ouvrage Opérationnelle), correspondant à la mission de maîtrise d'ouvrage d'investissement ou « project management »

Deux pôles et une mission interviennent en support :

- Le pôle PAM (Administratif-marchés immobiliers),
- Le pôle DOP (gestion des données patrimoniales)
- La mission d'appui au pilotage

Organigramme DIL au 01/02/2020



----- Lien fonctionnel
 - - - - - Lien hiérarchique

Les effectifs et leur répartition sur les activités :

Le SPSI de l'université recense un effectif total de 140 ETP à la DIL, dont 57 ETP, soit 41%, sur les activités immobilières (maintenance, maîtrise d'ouvrage, gestion des données patrimoniales, marchés publics et pilotage) et 83 ETP, soit 59%, sur la fonction logistique (accueil, nettoyage, reprographie...),

L'effectif sur le seul périmètre de la fonction immobilière et maîtrise d'ouvrage (hors logistique) se répartit de la façon suivante :

- 3 à 4 ETP dans le pôle MOOP en maîtrise d'ouvrage
- 6 ETP au siège dans le pôle POTER, maintenance immobilière
- 6 ETP dans le pôle PAM en appui marchés publics

- 4 ETP dans la mission d'aide au pilotage, dont le contract manager et la gestion du système d'information immobilier,

En matière de compétences :

Le pôle MOOP assure la maîtrise d'ouvrage des opérations d'investissement de travaux ; il dispose de trois à quatre chargés d'opérations qui assurent le pilotage administratif, technique, et financier des opérations immobilières.

Le travail est organisé en mode projet en binômes par opération entre les chargés d'opérations et les gestionnaires de marchés du pôle PAM (qui assurent la procédure de passation, gestion et exécution des marchés sur les plans administratifs et financiers) ; ce binôme suit l'opération d'un bout à l'autre sur toute ses phases et sa durée. En effet, les marchés de maîtrise d'œuvre, d'études et de travaux requièrent une technicité forte, tant sur le plan technique du bâtiment que sur le plan administratif et financier des contrats. Cette organisation est un atout pour une gestion efficace des opérations.

De plus, un appui est apporté par deux autres services :

- Au sein de la DIL par la mission d'aide au pilotage sur les volets juridiques et les marchés complexes comme les marchés globaux de performance (MGP),
- A l'agence comptable pour la liquidation des paiements

On peut caractériser les opérations pilotées par le pôle MOOP en trois types selon la procédure réglementaire utilisée et leur complexité :

- Cas 1 : opération simple réalisée conformément aux dispositions du livre IV du code de la commande publique (ex « loi MOP »),
- Cas 2 : opération en « ex-loi MOP », plus complexe (enjeux plus importants, grande taille et/ou travaux en site occupé avec phasage nécessaire et coordination fine avec les usagers)

- Cas 3 : opérations en marchés globaux de performance (MGP), qui requièrent une forte technicité et une mobilisation plus importante de moyens humains.

▪ **Points forts et points d'amélioration de l'organisation actuelle :**

Parmi les points forts de l'organisation de la DIL figure la compétence en maîtrise d'ouvrage : l'expérience acquise en quelques années a permis de forger une équipe disposant d'une technicité avérée sur les différentes procédures et notamment les marchés performanciels (contrats en MOP, CP, MGP...)

Certains points d'amélioration sont néanmoins identifiés et en cours de traitement :

- Un périmètre d'activités trop large intégrant des missions de métiers différents comme la logistique (nettoyage, accueil, reprographie...) et la gestion courante de petit entretien immobilier (facility management de niveau I et II). Ces métiers, bien que se rapportant à l'immobilier, ne requièrent pas les mêmes compétences. La distinction porte sur le fait que la maintenance immobilière concerne l'entretien des bâtiments et équipements techniques de la construction, alors que les activités logistiques concernent des services adressés aux utilisateurs.
- Cette organisation ne favorise pas un service de proximité (entretien, petits travaux) d'un niveau de satisfaction suffisant auprès des utilisateurs. Un recentrage sur le cœur de métier des missions immobilières est souhaité.
- Un pilotage budgétaire des opérations à renforcer : des outils homogènes ont été mis en place en 2020, mais ils nécessitent une montée en compétences des équipes pour leur utilisation ainsi que sur la maîtrise des aspects budgétaires. Cela sera indispensable avec les nouveaux programmes de travaux qui vont être engagés. Ce volet passe notamment par de la formation.
- Les nombreux travaux immobiliers à venir vont avoir un impact fort sur la vie de l'établissement et le fonctionnement des activités dans les locaux : phasage des chantiers avec indisponibilité de certains locaux pendant les périodes de travaux, déménagements

transitoires, modification des accès et circulations, etc... Les équipes de la DIL veilleront à ce que les nuisances de chantiers soient encadrées dans les marchés et réduites au maximum ; néanmoins les travaux vont générer une gêne pour les usagers qu'il faudra prendre en compte. Une communication spécifique avec les utilisateurs devra être mise en place pour les informer sur le calendrier et la vie des chantiers. La gouvernance aura à intégrer et soutenir ce volet de communication dans la durée à travers un dialogue rapproché avec la communauté universitaire.

▪ Evolution prévue de l'organisation

La création de l'EP à statut expérimental qui interviendra au 1^{er} janvier 2021 avec une organisation en six Instituts s'accompagnera d'une évolution d'organisation de la DIL.

Les réflexions menées en 2020 dans les différents groupes de travail aboutissent à un choix de transférer l'entretien courant de proximité (facility management) au niveau de chacun des instituts. Ainsi la DIL pourra se recentrer sur son cœur de métier – le property et le project management – portant sur le pilotage budgétaire, opérationnel et le suivi des opérations d'investissement.

9.5. Méthode de projection des effectifs utilisée

Le calibrage des moyens humains nécessaires pour mener à bien le programme de travaux du SDEP est évalué à partir de la charge de travail représentée par projet selon son mode de passation, MOP ou MGP. L'investissement en temps passé par les équipes opérationnelles sur le pilotage d'une opération est variable selon son stade d'avancement : en phase étude il génère des pics et des creux d'activité en lien avec les études de maîtrise d'œuvre et la consultation de travaux alors qu'en phase de chantier l'investissement hebdomadaire est plus régulier et plus réduit, sauf en cas d'aléas de chantier.

Les simulations sont faites sur les deux métiers intervenant en binôme sur la conduite des opérations : chargés d'opérations et gestionnaires marchés.

A ce jour le retour de pratique de la DIL met en évidence la fourchette de charge simultanée d'opérations par ETP décrite ci-après, selon le type d'opération MOP ou MGP. On considère que les pics et creux de l'activité en phase d'étude MOP sont lissés sur plusieurs opérations ayant des stades d'avancement différents.

- Un chargé d'opérations peut suivre 4 opérations maximum en MOP
- Un chargé d'opérations ne peut suivre qu'une seule opération en MGP, car elle génère une importante charge de travail, notamment durant la phase amont de consultation et de dialogue
- Un gestionnaire de marchés suit 5 à 7 opérations, selon le nombre de marchés, sur les deux pôles POTER (maintenance immobilière) et MOOP (maîtrise d'ouvrage)

Ce constat de charge par ETP, conforté par la comparaison avec la pratique d'autres maîtres d'ouvrages publics, permet de prendre l'hypothèse suivante pour la simulation des moyens RH nécessaires pour le SDEP :

- 1 chargé d'opérations peut suivre simultanément :
 - o Soit 1 opération en MGP
 - o Soit 4 opérations en MOP
- 1 gestionnaire de marchés peut suivre simultanément :
 - o 8 opérations « équivalent MOP » (avec 1 MGP équivalent à 4 opérations MOP)

9.6. Calibrage prévisionnel des moyens humains et compétences

Le SDEP a retenu 27 opérations immobilières (y. c. étude SD centre-ville), dont **18 à 19 opérations sur la période 2021-2027** selon le cadencement.

Ces opérations immobilières représentent des montants d'investissement allant de 1,5 M€ TDC à 26 M€ TDC pour la plus importante. Leur durée de réalisation, études comprises, s'échelonne de 2 à 6 ans chacune.

Sur les 20 opérations du programme SDEP prévues sur la période 2021-2027, le mode de passation prévisionnel est le suivant :

- **5 opérations** sont envisagées en marché global de performance (MGP)
- **13 opérations** sont envisagées en mode « loi MOP »

Les projections pluriannuelles de réalisation des opérations prévues sur la période 2021-2027 ont été établies selon deux scénarios en fonction des financements prévisionnels mobilisables (Cf. tableaux d'échéancier chapitre financier) :

- **Un scénario de base**, avec un ordonnancement des opérations dans le temps tel qu'envisagé début 2020, correspondant aux prévisions du prochain CPER
- **Un scénario densifié** avec un resserrement de l'échelonnement des opérations, correspondant à un abondement de financements plus importants découlant du plan de relance national prévisionnel.

Les prévisions de ressources RH nécessaires pour réaliser la mise en oeuvre du programme de travaux du SDEP sur la durée du prochain CPER de 2021 à 2027 ont été **évaluées pour les postes de chargés d'opération et de gestionnaires**.

Ces prévisions de moyens humains ne portent que sur la réalisation de ce programme d'investissement spécifique ; pour son calibrage de moyens RH supplémentaires, la DIL aura à croiser ces données avec les plans de charge de ses équipes actuelles sur les autres opérations menées par l'établissement.

Les résultats des prévisions d'effectifs nécessaires selon les scénarios varient dans les fourchettes suivantes (calculs détaillés ci-après) :

- **De 4,25 à 6 postes ETP pour les chargés d'opérations**
- **De 2 à 3 postes ETP pour les gestionnaires, hors besoins pour le pôle POTER**

	Nb ETP tous scénarios
Chargés d'opérations	4,25 à 6
Gestionnaires	2 à 3

A noter :

- En dehors de la DIL avec les chargés d'opérations et gestionnaires, un **renforcement de moyens** sera également **nécessaire à l'agence comptable** pour assurer le flux des paiements générés par l'augmentation de la masse et des montants des marchés immobiliers (à évaluer par l'agent comptable selon ses indicateurs de plan de charge).
- Pour les **opérations réalisées en procédure de MGP** le calcul ne comprend pas le travail de suivi des contrats de MGP, qui sera à rajouter, à l'issue de la réception des travaux et année de garantie de parfait achèvement GPA pendant la durée du contrat en phase d'exploitation (environ 7 à 8 ans en moyenne) et notamment la phase de rodage des 2 premières années, le suivi d'atteinte des objectifs de performance, les mesures correctives à apporter, les évolutions d'utilisation des locaux à prévoir etc...

9.6.1. Prévisions RH selon scénario de base

Echelonnement prévisionnel des opérations scénario 1 (base), selon le mode de réalisation (MOP ou MGP) :

Prévision de ressources RH immobilières nécessaires en maîtrise d'ouvrage :

- **Chargés d'opérations** : 4,5 à 5,75 les cinq premières années (de 2021 à 2025) diminuant à 3 puis 2 pendant les deux dernières années (2026 et 2027),

- **Gestionnaires (hors POTER)** : 2,5 en moyenne les cinq premières

			Scénario 1 Base - Echancier prévisionnel période 2021 - 2027 - Investissement total (€TDC)						
Type de montage	Nom d'opération (site et nom d'usage bâtiment)		2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027
MGP	Mitterrand	Mitterrand/Gergovia D	- €	3 450 000 €	5 750 000 €	5 750 000 €	5 750 000 €	2 300 000 €	- €
MOP	Besse	Station Biologique de Besse	1 125 000 €	1 350 000 €	1 350 000 €	675 000 €	- €	- €	- €
MOP	Cézeaux	BCU Sciences	- €	2 000 000 €	4 000 000 €	2 000 000 €	- €	- €	- €
MGP	Cézeaux	Amphithéâtres	1 650 000 €	2 750 000 €	2 750 000 €	2 750 000 €	1 100 000 €	- €	- €
MGP	Gergovia L	Gergovia L	3 900 000 €	5 200 000 €	5 200 000 €	5 200 000 €	3 900 000 €	- €	- €
MOP	Carnot	Carnot	- €	- €	- €	2 250 000 €	3 750 000 €	3 750 000 €	3 750 000 €
MGP	Kessler	Kessler LC	4 600 000 €	4 600 000 €	3 450 000 €	- €	- €	- €	- €
MOP	Cézeaux	Biologie Végétal Recherche > M. Innov.	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
MOP	Carnot	Angle Collomp (€ inclus dans Carnot)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
MOP	Cézeaux	STAPS	850 000 €	850 000 €	850 000 €	340 000 €	- €	- €	- €
MOP	Cézeaux	Administration UFR S&T (PAC)	- €	625 000 €	1 250 000 €	625 000 €	- €	- €	- €
MOP	Kessler	Présidence Villa Morand	- €	- €	- €	- €	- €	375 000 €	450 000 €
MOP	Cézeaux	IUT Amphithéâtre B (inclus ds opé Amphi)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
MOP	Montluçon	IUT Montluçon - GEII	750 000 €	1 500 000 €	750 000 €	- €	- €	- €	- €
MOP	Henri Dunant	Montalembert - CRNH	273 300 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
MOP	Henri Dunant	Nouveau bat. PARAMED	3 200 000 €	3 200 000 €	3 200 000 €	2 400 000 €	- €	- €	- €
MGP	Henri Dunant	Bâtiment principal	- €	- €	- €	- €	3 461 300 €	6 922 600 €	3 461 300 €
MOP	Henri Dunant	3C	- €	- €	- €	- €	- €	813 200 €	1 626 400 €

années (de 2021 à 2025) diminuant à 1,5 puis 1 ETP les deux dernières

		Scénario 1 Base - Echancier prévisionnel période 2021 - 2027 - Investissement total (€TDC) Estimation des moyens humains						
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Total investissement €TDC/an (hors montant Biologie Végétal)		16 348 303 €	25 525 002 €	28 550 000 €	21 990 000 €	17 961 300 €	14 160 800 €	9 287 700 €
nb d'opérations/an		9	10	11	10	6	6	5
dont en MOP		6	6	7	7	2	4	4
Dont en MGP		3	4	4	3	4	2	1
Nb opérations équiv MOP (1 MGP=4MOP)		18	22	23	19	18	12	8
nb Chargés d'op/an		4,50	5,50	5,75	4,75	4,50	3,00	2,00
nb gestionnaires/an		2,25	2,75	2,88	2,38	2,25	1,50	1,00

années (2026 et 2027)

Le calcul fait ressortir les besoins de compétences RH suivants :

9.6.2. Prévisions RH selon scénario densifié « plan de relance »

Echelonnement prévisionnel des opérations scénario 2 (relance), selon le mode de réalisation (MOP ou MGP) :

Prévision de ressources RH immobilières nécessaires en maîtrise d'ouvrage :

Le calcul fait ressortir les besoins de compétences RH suivants :

- **Chargé d'opérations : 4 à 6 en moyenne sur les 6 premières années (2021 à 2026) passant à 2 en 2027,**
- **Gestionnaires (hors POTER) : 2 à 3 en moyenne sur les 6 premières années (2021 à 2026) passant à 1 en 2027**

			Scénario 2 Relance - Echancier prévisionnel période 2021 - 2027 - Investissement total (€TDC)						
Type de montage prévisionnel	Nom d'opération (site et nom d'usage bâtiment)		2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027
MGP	Mitterrand	Mitterrand/Gergovia D	- €	3 450 000 €	5 750 000 €	5 750 000 €	5 750 000 €	2 300 000 €	- €
MOP	Besse	Station Biologique de Besse	2 250 000 €	1 125 000 €	- €	- €	- €	- €	- €
MOP	Cézeaux	BCU Sciences	2 400 000 €	2 400 000 €	1 200 000 €	- €	- €	- €	- €
MGP	Cézeaux	Amphithéâtres	3 300 000 €	3 300 000 €	1 650 000 €	- €	- €	- €	- €
MGP	Gergovia L	Gergovia L	3 900 000 €	5 200 000 €	5 200 000 €	5 200 000 €	3 900 000 €	2 600 000 €	- €
MOP	Carnot	Carnot	- €	- €	- €	2 250 000 €	3 750 000 €	3 750 000 €	3 750 000 €
MGP	Kessler	Kessler	4 600 000 €	4 600 000 €	3 450 000 €	2 300 000 €	- €	- €	- €
MOP	Cézeaux	Biologie Végétal Recherche > I	1 600 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
MOP	Carnot	Angle Collomp (€ inclus dans C	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
MOP	Cézeaux	IUT Informatique - R&T	- €	1 257 696 €	2 096 160 €	2 096 160 €	2 096 160 €	838 464 €	- €
MOP	Cézeaux	STAPS	850 000 €	850 000 €	850 000 €	340 000 €	- €	- €	- €
MOP	Cézeaux	Administration UFR S&T	750 000 €	750 000 €	375 000 €	- €	- €	- €	- €
MOP	Kessler	Présidence Villa Morand	- €	- €	- €	- €	- €	375 000 €	450 000 €
MOP	Cézeaux	IUT Amphithéâtre B (Cf. Amphi	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
MOP	Montluçon	IUT Montluçon - GEII	750 000 €	1 500 000 €	750 000 €	- €	- €	- €	- €
MOP	Henri Dunant	Montalembert - CRNH	1 500 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
MOP	Henri Dunant	Nouveau bat. PARAMED	3 200 000 €	3 200 000 €	3 200 000 €	2 400 000 €	1 600 000 €	- €	- €
MGP	Henri Dunant	Bâtiment principal	- €	- €	- €	- €	3 462 500 €	6 925 000 €	3 462 500 €
MOP	Henri Dunant	3C	- €	- €	- €	- €	- €	825 000 €	1 650 000 €

Scénario 2 Relance - Echancier prévisionnel période 2021 - 2027 - Investissement total (€TDC)							
Estimation des moyens humains							
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Total investissement €TDC/an (hors opé Biologie Végétal)	23 500 003 €	27 632 698 €	24 521 160 €	20 336 160 €	20 558 660 €	17 613 464 €	9 312 500 €
nb d'opé/an	11	11	10	8	7	8	5
dont en MOP	8	7	6	5	4	5	4
Dont en MGP	3	4	4	3	3	3	1
Nb opérations équiv MOP (4 MOP=1 MGP)	20	23	22	17	16	17	8
nb Chargés d'op/an	5,00	5,75	5,50	4,25	4,00	4,25	2,00
nb gestionnaires/an	2,50	2,88	2,75	2,13	2,00	2,13	1,00

9.7. Modalités d'organisation de la maîtrise d'ouvrage

Nous sommes dans l'hypothèse où il n'y a pas de transfert de maîtrise d'ouvrage à un tiers, comme dans un contrat de partenariat, mais où l'université conserve ses prérogatives habituelles de maîtrise d'ouvrage.

Le mode de procédure de passation des marchés est à prendre en compte et il influera également sur le choix d'organisation RH, car il ne requiert pas les mêmes compétences et ne génère pas la même charge de travail pour le maître d'ouvrage (MOA). La réalisation des opérations projetées est envisagée par l'Université principalement selon deux modes, en fonction des caractéristiques de chaque projet :

- Soit de façon classique en « ex-loi MOP », conformément aux dispositions du livre IV du code de la commande publique,
- Soit en marchés globaux de performance (MGP), qui associent l'exploitation ou la maintenance des bâtiments afin de remplir des objectifs chiffrés de performance, notamment d'amélioration énergétique. Ce type de contrat nécessite des compétences pointues de maîtrise d'ouvrage, sur le plan technique de l'ingénierie du bâtiment, des marchés publics et de l'exploitation-maintenance, surtout en cas de dialogue compétitif.

Durant la période du CPER qui s'achève, la totalité des opérations d'investissement a été réalisée en maîtrise d'ouvrage par l'université au sein de la DIL.

L'université avait pour cela structuré un service de maîtrise d'ouvrage étoffé en conséquence. Il se compose, d'une part du pôle MOOP avec ses 4 chargés d'opérations et des gestionnaires de marchés en binômes, et d'autre part d'une compétence interne de « project manager » apportant son expertise sur les MGP. Pour l'appuyer durant cette période, l'UCA a eu recours à des AMO à travers un accord-cadre juridico-technique.

La DIL a réalisé 3 - 4 opérations en contrat de MGP, ce qui lui a permis de monter en compétence sur cette procédure complexe.

Fort de son expérience acquise lors du précédent CPER, l'université a la volonté d'assurer la maîtrise d'ouvrage des nouvelles opérations à venir, grâce à son équipe expérimentée.

Néanmoins, pour rappel, d'autres modes de réalisation sont envisageables pour mettre en œuvre tout ou partie du programme d'investissement du SDEP. Le choix du mode de réalisation découlera de la politique RH de la fonction immobilière que l'université souhaite mener.

Les options d'organisation sont les suivantes :

- 1- Maîtrise d'ouvrage assurée intégralement en interne.
- 2- Maîtrise d'ouvrage assurée par l'université accompagnée en renfort par un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO).
- 3- Maîtrise d'ouvrage déléguée en tout ou partie à une collectivité territoriale intervenant, pour les bâtiments non dévolus à l'université, en délégation de maîtrise d'ouvrage par l'Etat conformément à l'article L. 211-7 du code de l'éducation : collectivité territoriale partenaire habituelle de l'université au CPER comme la Région, le Département, l'agglomération..., ou maîtrise d'ouvrage assurée par le Rectorat.

Il est à noter que dans les cas de délégation de maîtrise d'ouvrage (MOD) ou d'accompagnement par un AMO, une charge RH importante de coordination interne de l'opération reste à assumer par l'Université. Celle-ci requiert à la fois des compétences techniques, une bonne maîtrise des procédures de passation et d'exécution des marchés publics, des capacités de pilotage de projet et d'ordonnancement, notamment pour le suivi interne avec les services utilisateurs.

10. VOLET JURIDIQUE

10.1. Des projets sur des immeubles à statuts divers

En appliquant le Schéma Directeur Energie Patrimoine, le patrimoine de l'UCA va évoluer en qualité, efficacité énergétique, mais aussi se délester d'immeubles difficilement optimisables sur le plan de l'efficacité énergétique et de la qualité d'usage

- ▶ 36 bâtiments sont concernés par des travaux de rénovation dont 18 dès la première phase de 2020 à 2027 ;
- ▶ 9 bâtiments seront soustraits au patrimoine, constituant des économies pour l'UCA et selon leur statut par vente, diverses possibilités de valorisations, abandon ou cession de bail lorsque l'UCA n'est pas propriétaire, etc.

Ces différentes options font l'objet d'encadrements juridiques dont les universités peuvent se saisir :

- ✓ **Extension du principe de spécialité** à «la gestion et à la valorisation du patrimoine immobilier » (art. L. 2341-2 du CG3P).

Limite : l'UCA "ne peut donc entreprendre d'activités extérieures à ses missions ou s'immiscer dans de telles activités ». Impossibilité de déléguer à une filiale une activité non connexe à ses missions statutaires (ce qui empêche par exemple de faire du logement pour le grand public = mais ok pour les étudiants chercheurs ou équipements et services dédiés à l'accueil et aux rencontres des chercheurs).

- ✓ Cession = vente du patrimoine immobilier pour obtenir un revenu ponctuel. **Respect principe d'inaliénabilité** des biens relevant du domaine public.

10.2. Rappel du contexte réglementaire par site pour valorisations ou cessions

▶ Mitterrand/Rotonde : patrimoine dévolu

- Les ouvrages et équipements situés sur les deux sites relèvent du domaine public de l'université.
- L'UCA peut librement planifier et organiser les opérations identifiées. Elle décide seule des travaux à accomplir.

▶ Villa Morand : patrimoine dévolu

- Bâtiment accueillant la Présidence de l'UCA, relève du domaine public de l'Université
- Création d'un lieu de vie étudiante et/ou lieu culturel = possibilité de prévoir avec le CROUS une maîtrise d'ouvrage partagée.

▶ La Villa Blatin et le Centre d'affaires Gergovia

- Les sites relèvent du domaine public de l'Université
- Cession possible en recevant 100% du produit de la vente

▶ Le site Poncillon

- Patrimoine en pleine propriété de l'UCA (acquisition sur fonds propres UBP)
- Possibilité d'envisager une valorisation et/ou cession selon les dispositions du CG3P (EP de l'Etat), en recevant 100 % du produit de la vente.

Spécificité du site Poncillon, propriété de l'UCA

- Déclassement du bien du domaine public

Les salles ou terrains de sport sont compris dans le domaine public universitaire.

Il sera procédé à un déclassement du bien à céder dans le domaine privé, faute de quoi, l'aliénation serait atteinte d'une nullité d'ordre public (article L 2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques). Le déclassement résulte d'un acte juridique - décision - établie par le Président : cette décision constate la désaffectation de l'immeuble et le déclassé.

- ▶ Procédure de cession

L'UCA est propriétaire du site Poncillon. L'université peut donc le céder directement. Aucune disposition du code de l'Education n'encadre la cession des biens qu'elle dispose en propre.

- Cette cession n'est pas soumise à une obligation de publicité et de mise en concurrence. Néanmoins, l'UCA pourra organiser un appel à projet afin de comparer plusieurs projets d'aménagement des terrains qui seront vendus.
- La vente est décidée par délibération du conseil d'administration.
- L'UCA peut confier un mandat à la Direction immobilière de l'Etat, sur le fondement de l'article R. 3211-32 du CG3P119, pour effectuer la vente à son profit.

Spécificité du site Carnot, patrimoine non dévolu

- Bâtiments propriétés de l'Etat et mis à disposition de l'UCA = autorisation préalable de l'Etat pour financer et exécuter les opérations d'investissement identifiées.

En termes de valorisation, l'UCA peut percevoir les produits de ces biens, mais l'absence du droit de disposition signifie qu'elle ne peut pas transférer la propriété de ces biens à un tiers (donc céder les biens) = la question d'une valorisation d'un bâtiment au travers la constitution d'une SUR peut poser des difficultés.

Les ouvrages et équipements situés sur le site relèvent du domaine public de l'Etat et affectés à l'université. L'UCA peut toutefois conclure sur ces biens immobiliers « *des contrats conférant des droits réels à un tiers, sous réserve de l'accord préalable de l'autorité administrative compétente et de clauses permettant d'assurer la continuité du service public lorsque les biens concernés sont nécessaires à l'accomplissement de ce service* ».

- AOT ordinaire pour la mise à disposition de salles, d'amphithéâtres : L'autorisation d'occupation temporaire est l'outil qui permet de valoriser le domaine public. Il s'agit d'une simple autorisation d'occupation du domaine public non constitutive de droit réel, consentie en vue de permettre la valorisation économique du domaine public. L'utilisation envisagée dans le cadre de la convention domaniale doit être conforme à la destination de cette partie du domaine public et compatible avec son affectation : l'autorisation est temporaire, elle est précaire et révocable ; elle est délivrée à titre strictement personnel.

- La mise à disposition de salles d'enseignement, de la bibliothèque ou des amphithéâtres doit être accordée en contrepartie du paiement d'une redevance.
- Cette redevance doit tenir compte de la situation économique de l'occupant et des avantages de toutes natures qui lui sont procurés. Les locaux pourraient ainsi être mis à disposition d'association ou opérateurs économiques du territoire gérant et animant par exemple des incubateurs ou des espaces de coworking.

► En termes de cession : **A défaut de dévolution, l'UCA ne peut pas aliéner les biens dont elle n'a plus l'utilité.**

Par une lecture combinée des articles L.3211- 1 et R.3211-1 du CG3P, seul l'Etat peut, sous certaines conditions, procéder à la vente des biens immobiliers relevant du domaine privé et mis à disposition des universités.

Les principales étapes de la cession sont les suivantes

1. L'achèvement de la convention de mise à disposition conclue entre l'Etat et l'établissement universitaire soit par l'effet de l'arrivée à terme soit par la résiliation pour intérêt public après accord du MESRI et du ministre chargé du domaine (*Art. R.2313-5 et R.2313-6 CG3P du CG3P*) ;
2. L'aliénation est, sauf cas dérogatoires, obligatoirement subordonnée à l'organisation d'une procédure de publicité et de mise en concurrence selon un cahier des charges établi par le ministre chargé du domaine. La procédure concurrentielle peut prendre la forme d'une adjudication publique ou d'une vente à l'amiable (*Art. R.3211-2 à R.3211-5 du CG3P*). A l'heure actuelle, il n'existe pas un schéma détaillé des modalités de procédure dans l'attente d'une prochaine ordonnance avant le 10 décembre 2017 (*Art.34 de la loi Sapin II du 9 décembre 2016*)
3. La cession est consentie par le préfet au prix convenu entre les parties et selon modalités fixées par le directeur départemental des FIPU (*Art. R.3211-6 du CG3P*). Le recouvrement des produits domaniaux incombe aux comptables publics (*Art. L.2321-1 du CG3P*).

Il convient de noter qu'à l'issue de la procédure ci-dessus rappelée, l'UCA ne pourra récupérer qu'une partie du produit de ces cessions (nous avons pris pour hypothèse la possibilité de conserver 50% du prix de vente).

Spécificité des sites Villa Blatin et Centre d'affaires Gergovia, patrimoine dévolu

La Villa Blatin héberge actuellement principalement les services de communication et de relations internationales

- Le site relève du domaine public de l'Université
- Cession dans les conditions identiques à celles rappelées ci-dessus pour le site Poncillon

10.3. Autres solutions de valorisation

Pour certains sites que l'UCA souhaiterait conserver dans la logique de son projet stratégique, deux options peuvent se présenter :

- ▶ **Mutualiser des bâtiments avec d'autres personnes publiques**
 - Possibilité de gérer des espaces sur un site de l'UCA qui intègrent d'autres partenaires de l'enseignement supérieur et de la recherche tels que le CROUS, le CNRS, des écoles. L'UCA peut librement planifier et organiser les opérations identifiées.
 - Possibilité de louer, échanger des bâtiments non utilisés
- ▶ **Partager la maîtrise d'ouvrage d'équipements communs**
 - C'est le cas d'équipements culturels de l'université et du CROUS (accueil des étudiants pour leur pratique amateur régulière et diffusion de leur production).

10.4. Hypothèse de solliciter la dévolution complète du patrimoine de l'UCA

- ▶ A ce jour, les critères que devront satisfaire les universités candidates à la 3eme vague de dévolution ne sont pas connus.
- ✓ **Attention** : *contrairement à la première vague, qui avait permis aux trois universités cibles de décrocher des dotations conséquentes, les prochains établissements retenus ne recevront pas d'aide financière de la part de l'État.*
- ▶ Dans ces conditions et en l'absence de financements spécifiques, le rapport IGF-IGAENR de septembre 2016 préconise de réserver la possibilité d'une dévolution totale aux universités qui sont en

mesure de l'assumer et de proposer aux autres établissements un scénario plus progressif qui leur permettra, s'ils le souhaitent et s'ils en ont la capacité, de s'engager dans la dévolution de façon étalée dans le temps. A ce jour, les critères que devront satisfaire les universités candidates à la 3eme vague de dévolution ne sont pas connus.

Dans l'attente de la définition du processus et des modalités qui seront retenus, on peut dès à présent soutenir l'intérêt que présenterait cette dévolution sur le site Carnot.

L'UCA aurait sur ce site une **capacité décisionnelle et stratégique** en matière patrimoniale.

Pour autant il convient de tenir compte de l'exemple de l'université de Lorraine qui était candidate au printemps 2016, à la pleine propriété de son patrimoine, dans le cadre d'une deuxième vague de dévolution. Elle a finalement renoncé au motif que « *les possibilités de cession et de valorisation [de son patrimoine] ne lui semblaient pas suffisantes pour pallier l'absence de financement spécifique* » (cf. Rapport IGF-IGAENR de septembre 2016).

En effet, contrairement à la première vague, qui avait permis aux trois universités cibles de décrocher des dotations conséquentes, les prochains établissements retenus ne recevront pas d'aide financière de la part de l'État.

Dans ces conditions et en l'absence de financements spécifiques, le rapport précité préconise de réserver la possibilité d'une dévolution totale aux universités qui sont en mesure de l'assumer et de proposer aux autres établissements un scénario plus progressif qui leur permettra, s'ils le souhaitent et s'ils en ont la capacité, de s'engager dans la dévolution de façon étalée dans le temps.

10.5. Appui financier du PIA 3

- Pour favoriser la mixité des ressources des Universités, 400 millions d'euros du PIA3 financeront, en fonds propres, « la création expérimentale » de sociétés universitaires de recherche (SUR) afin de concevoir et/ou déployer des schémas de valorisation immobilière.

Les S.U.R. sont des filiales des établissements d'enseignement supérieur et de recherche (EPES). Ces sociétés ont pour objet d'abriter une ou plusieurs activités de l'université générant des recettes d'exploitation et dégagant des bénéfices. Elles doivent associer un ou des partenaires privés à leur actionnariat. Elles peuvent concerner trois natures d'activités :

- L'immobilier, à travers la valorisation du patrimoine,
- La formation continue des universités,
- Les activités renforçant le lien des établissements avec leur environnement socio-économique (telles que plates-formes technologiques, incubateurs et développement de start-up, exploitation de bases de données ou de collections etc.)

La question qui se pose à l'UCA est d'examiner si le dispositif peut être un moyen de contribuer à la valorisation de ses actifs matériels et immatériels, dans le cadre d'une stratégie globale d'établissement.

Par-delà l'action S.U.R., ce dispositif donne l'occasion de réfléchir à l'intérêt de développer une activité dans le secteur concurrentiel à partir d'un projet porté par l'université.

10.6. Mode opératoire pour la création d'une S.U.R.

L'Etat, via la CDC comme opérateur, a lancé le 23 mars 2018 un AMI (appel à manifestation d'intérêt) qui vise dans un premier temps la mise en vivier des projets et dans un deuxième temps la sélection des projets sur la base d'un dossier complet.

La procédure de sélection se déroule en deux phases :

- ❑ une phase d'entrée en vivier, sous réserve d'éligibilité (cf. article 2.2 du cahier des charges), sur la base de l'examen par un comité d'engagement d'un dossier dont le contenu est décrit à l'article 4.1 du cahier des charges, et d'une audition. La notification de l'entrée ou non du projet en vivier intervient dans un délai maximum de deux mois à compter du dépôt du dossier.
- ❑ une phase de sélection, sur la base d'un second dossier dont le contenu est décrit à l'article 4.2 du cahier des charges et qui est remis dans un délai maximum de six mois après la décision d'entrée en vivier. Ce délai peut être prolongé à titre exceptionnel, sur décision du comité d'engagement.
- ❑ La décision finale intervient dans un délai de six mois maximum après le dépôt du dossier final.

L'Université ne peut confier à la société, une fois celle-ci constituée, des missions non prévues dans le contrat initial, ni étendre de manière substantielle les missions qui lui ont été confiées sans une nouvelle mise en concurrence.

*Préalablement à la constitution de la société, il convient **d'identifier l'ensemble des missions que l'Etablissement entend confier à la société** ; la nature de ces missions détermine le régime juridique applicable au contrat conclu (soumission aux règles de la commande publique ou aux règles issues du droit de la domanialité publique).»*

- ▶ A notre sens, les schémas évoqués pour les contrats conclus renvoient vers :
 - le schéma locatif (baux long terme, AOT...) si l'opération ne répond pas directement aux besoins de l'université (ex : hôtel non destiné aux étudiants ou au corps enseignant)
 - le schéma concessif (marché de partenariat, loi MOP...) s'il correspond à un bien ou service à destination directe de l'université. La concession en tant que telle paraît possible mais avec un point d'attention sur l'appétence des opérateurs/investisseurs en fonction de la nature et du niveau réel de risque assumé par le concessionnaire.
- ▶ Différentes actions sont à mener, notamment en amont de l'entrée en vivier du PIA 3, et qui imposent selon nous les actions préalables suivantes :
 - Identification des opportunités (étude de marché)
 - Etude des conditions techniques, juridiques et financières de faisabilité et de mise en œuvre du projet (y compris plan d'affaires)
 - Identification des co-investisseurs de longs termes potentiels qui rentreraient dans la SUR
 - Mettre le cas échéant en place une mise en concurrence et une contractualisation avec ces co-investisseurs, afin de créer la SUR et de pouvoir rentrer dans le vivier du PIA 3, qui viendra compléter le tour de table investisseur de la structure partenariale