

**DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'UNIVERSITE CLERMONT AUVERGNE
PORTANT APPROBATION DU SCHEMA PLURIANNUEL DE STRATEGIE IMMOBILIERE (SPSI) SUITE A L'AVIS
FAVORABLE DE LA DIRECTION IMMOBILIERE DE L'ETAT (DIE)**

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'UNIVERSITE CLERMONT AUVERGNE, EN SA SEANCE DU 11 MARS 2022,

Vu le code de l'éducation ;

Vu le décret n°2020-1527 du 7 décembre 2020 portant création de l'Etablissement Public Expérimental Université Clermont Auvergne ;

Vu les statuts de l'UCA ;

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'UCA n°2020-02-21-09 du 21/02/2020 portant sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière ;

Vu l'examen du projet du SPSI de l'établissement par le Directeur immobilier de l'Etat le 16/02/2021 ;

PRESENTATION DU PROJET

Il est demandé à chaque opérateur de l'Etat de mettre en place un schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) sur cinq ans. L'objectif des SPSI doit permettre, sur la base d'un diagnostic précis du parc immobilier de l'opérateur, la définition et la mise en œuvre d'une démarche stratégique quinquennale visant à accroître la performance globale de son parc immobilier, support de ses activités de service public.

Ce document permet à l'opérateur d'explicitier sa stratégie, son action et les financements des opérations immobilières structurantes.

L'Université a, par délibération de son Conseil d'administration du 25/10/2019, défini les orientations stratégiques immobilières 2021/2027.

Le SPSI correspond à la formalisation de ces orientations en s'appuyant sur le référentiel technique de l'enseignement supérieur et de la recherche dûment renseigné.

La procédure des schémas pluriannuels de stratégie immobilière se finalise par leur approbation. Cette dernière doit être réalisée après l'examen des différentes tutelles et le retour du Directeur de l'immobilier de l'Etat.

Le projet présenté par l'établissement en juillet 2020 a reçu un avis favorable avec réserves par la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) au regard de sa cohérence avec les enjeux de l'établissement et de sa conformité aux principes de la politique immobilière de l'Etat.

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

Après en avoir délibéré ;

DECIDE

De sa prise de connaissance de l'avis favorable de la DIE sur le schéma pluriannuel de stratégie immobilière tel que joint en annexe

Membres en exercice : 41

Votes : 32

Pour : 31

Contre : 0

Abstentions : 1

Le Président,

Mathias BERNARD

CLASSE AU REGISTRE DES ACTES SOUS LA REFERENCE : CA UCA DELIBERATION
2022-03-11-05

TRANSMIS AU RECTEUR :

PUBLIE LE :

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.



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'immobilier de l'État

Affaire suivie par Laurence MAURETTE
Sous-direction Stratégie et Expertises
de l'Immobilier de l'Etat
laurence.maurette@dgifp.finances.gouv.fr
01 53 18 85 16
Réf : 2021-01-6598

Paris, le 16 février 2021

Le directeur de l'immobilier de l'Etat

à

Monsieur le président de l'université
Clermont Auvergne

Objet : Examen du projet de schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) de l'université Clermont Auvergne (UCA)

PJ : Fiche d'analyse du projet de SPSI

Mes services ont réceptionné, le 23 juillet 2020, le projet de SPSI de l'université Clermont Auvergne (UCA). Celle-ci fait partie du panel des opérateurs en suivi renforcé, dans le cadre de l'accompagnement¹ des établissements d'enseignement supérieur bénéficiant de la dévolution du patrimoine (2011 dans le cas de l'UCA). Ce suivi a donné lieu à des échanges entre les équipes de l'université, du ministère de tutelle et de la DIE au cours des travaux d'élaboration du SPSI.

Le document transmis, prospectif, porte sur la période 2019-2024 et expose clairement les éléments essentiels de la stratégie immobilière, tout en respectant la méthodologie préconisée par la DIE.

Le diagnostic bâtiminaire est bien documenté et témoigne de la bonne connaissance du parc immobilier. Un effort conséquent de saisie a été réalisé dans le référentiel technique (RT) ESR puisque la note de complétude atteint 262/275. En outre, l'acquisition de l'outil de gestion du patrimoine (Abyla) est de nature à permettre de parfaire cette connaissance. Il est précisé que les données pourront alimenter le RT ESR via l'import de fichiers plats, selon une périodicité laissée à votre discrétion.

Le parc est ancien (80 % du parc date d'avant 1969) et globalement dans un état moyen puisque plus de 40 % des bâtiments sont jugés dans un état de santé peu ou pas satisfaisant. Toutefois, il fait l'objet d'une politique d'entretien soutenue depuis plusieurs années, l'établissement ayant su mettre à profit la dotation récurrente de dévolution (6,1 M€ par an jusqu'en 2035). Les problématiques rencontrées sur chaque site auraient toutefois mérité d'être développées, à l'image du diagnostic fonctionnel des différents sites qui n'est pas exposé dans le SPSI. Le volet sûreté ainsi que les taux d'occupation des salles d'enseignement devront également être précisés.

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

Sur le plan des moyens humains, la dévolution s'est accompagnée de la restructuration de la fonction immobilière, avec la création d'une direction de l'immobilier et de la logistique (DIL) organisée en cinq pôles. Une mission énergie et environnement est directement rattachée au directeur de l'immobilier, traduisant l'implication de l'établissement en matière de réduction des consommations énergétiques. Un plan de formation devra être mis en place afin de professionnaliser les équipes sur les thématiques identifiées : compétences techniques sur les équipements, connaissances juridiques et financières sur les montages immobiliers spécifiques et modélisation et simulation de scénarios immobiliers.

L'articulation entre la phase diagnostic et le volet stratégie est bien établie et cohérente. Le volet patrimonial se traduit par une légère réduction globale des surfaces malgré la hausse prévue des effectifs étudiants (+ 10 % d'ici 2027 pour atteindre 40 000 étudiants), grâce à une politique de libération de surfaces, d'optimisation des locaux (recherche, regroupement des services centraux) et de mutualisation entre composantes.

Une réflexion a été engagée quant à la valorisation du parc, tant en termes de cessions (deux cessions envisagées de biens propres) qu'en termes de locations immobilières (amphithéâtres, locaux sportifs,...), dès que le parc aura été suffisamment rénové.

Il aurait été intéressant de développer par ailleurs davantage l'impact de l'usage du numérique sur l'immobilier.

En termes de stratégie d'intervention, l'accent est mis sur la poursuite de la remise à niveau du patrimoine ainsi que sur les mises aux normes et en sécurité, ces dernières devant s'achever en 2023. La dimension énergétique constitue également une priorité depuis plusieurs années. Elle est intégrée dans tous les projets stratégiques, avec un traitement énergétique de l'enveloppe, et les usagers (étudiants, enseignants chercheurs,...) ont été associés à la démarche. L'établissement dispose d'un schéma directeur énergie patrimoine (SDEP), initié dès 2016. Les actions portant sur les équipements devraient toutefois être précisées. Par ailleurs, un dispositif d'intracring a été mis en place en 2016 et je note avec intérêt que l'université participe au « Programme Efficacité Énergétique dans les Campus à l'horizon 2030 » (PEEC 2030) qui recherche des effets leviers grâce à des économies d'énergie sur des investissements lourds.

La stratégie d'intervention est priorisée, pour tenir compte de l'obtention des différents financements (CPER notamment). Les actions prioritaires s'élèvent au total à 158,8 M€ jusqu'en 2027. Au total, l'université contribuera, quant à elle, à hauteur de 24,7 M€, illustrant l'engagement de l'établissement pour mener à bien la remise à niveau et la rénovation énergétique de son patrimoine.

Enfin, l'université devra conforter la soutenabilité budgétaire du SPSI, ce qui nécessitera de rechercher d'autres sources de financement, et notamment de poursuivre le développement des ressources propres.

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

La DIE approuve votre projet de SPSI 2019-2024 au regard de sa cohérence avec les enjeux de l'établissement et de sa conformité aux principes de la politique immobilière de l'Etat.

Cette approbation est assortie de plusieurs recommandations :

- Mettre en cohérence les données entre le SPSI et le RT ESR (surfaces et postes de travail notamment) ;
- Préciser les taux d'occupation des salles d'enseignement ;
- Préciser le plan de financement des principaux projets immobiliers ;
- Poursuivre la politique d'amélioration de la performance énergétique de l'établissement, dans le respect des objectifs de la loi Elan. A cet égard, si l'université ne dispose pas d'un outil de suivi des fluides, je vous invite à adhérer à l'outil de suivi des fluides interministériel (OSFi), pour faciliter le suivi et le pilotage des consommations énergétiques. Il pourra venir compléter utilement l'outil de gestion patrimoniale ABYLA, en proposant la centralisation des données de facturation des fluides, les contrôles et les optimisations de factures, la mise en place et le suivi de plans d'action.

Par ailleurs, l'UCA devra poursuivre les travaux devant mener à terme à la dévolution de l'ensemble du patrimoine, ce qui nécessite notamment de conforter la situation budgétaire de l'établissement.

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

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

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

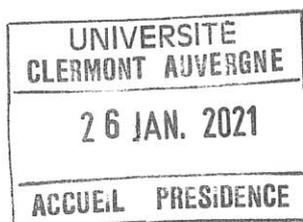
Le directeur de l'immobilier de l'État
Alain RESPLANDY-BERNARD





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

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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

Service de la stratégie de contractualisation, du financement
et de l'immobilier
Sous-direction de l'immobilier
Département du pilotage immobilier
DGESIP B3-2
n° 2020-0151
Affaire suivie par : Régine Fourmann

Téléphone : 01 55 55 61 69
Mél : regine.fourmann@enseignementsup.gouv.fr

1 rue Descartes
75231 Paris SP 05



Paris, le 21 JAN. 2021

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

à
Monsieur le président de l'université de Clermont
Auvergne

S/C de
Monsieur le recteur de la région académique
Auvergne-Rhône-Alpes,
Chancelier des universités.

Monsieur le recteur de l'académie de Clermont-
Ferrand

Objet : Schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI).
Références : Circulaire Premier ministre n° 5888/SG du 19 septembre 2016
PJ : Avis ministériel

Conformément à la circulaire du 19 septembre 2016, citée en référence, vous m'avez transmis, pour validation, votre schéma pluriannuel de stratégie immobilière 2019-2024.

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

Je vous rappelle que cet avis doit être transmis à la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) à l'adresse suivante: domaine-spsi.operateurs@dgfip.finances.gouv.fr ainsi qu'à mes services en copie sur la boîte générique : dgesippilotageimmobilier@enseignementsup.gouv.fr.

La validation du projet de SPSI par votre conseil d'administration pourra intervenir dès réception de l'avis de la DIE sur votre SPSI dont il vous appartiendra de m'adresser une copie de la délibération ainsi qu'à la DIE.

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

LA SOUS-DIRECTRICE DE L'IMMOBILIER
DGESIP B3

PASCAL GALINDO

SPSI de l'université Clermont Auvergne

Avis du Ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation

I- Présentation de l'université Clermont Auvergne (UCA)

L'université Clermont-Auvergne (UCA) est un établissement pluridisciplinaire avec santé. Elle est issue de la fusion au 1^{er} janvier 2017 des universités d'Auvergne Clermont 1 et Clermont 2 Blaise Pascal (UBP). Ce nouvel établissement a accédé aux RCE le 1^{er} janvier 2017.

Pour l'année universitaire 2017-2018, qui est la première année de fonctionnement de l'UCA, 34 274 étudiants ont été accueillis. Ils sont plus de 35 000 à la rentrée suivante. 40 000 étudiants sont attendus à l'horizon 2025.

L'établissement est membre de l'association Université Clermont Auvergne & associés qui comprend l'école d'ingénieurs SIGMA-Clermont et l'école nationale supérieure d'architecture de Clermont-Ferrand. Il a succédé au PRES Clermont-Université, Les compétences mises en commun au niveau de l'Association d'établissements sont définies par le décret n° 2015-529 du 12 mai 2015 portant association des établissements clermontois.

L'I-site « Clermont Auvergne Project CAP 2025 », présenté dans le cadre de la 2^{ème} phase du PIA, a été sélectionné par le jury international, et le gouvernement a rendu publique sa labellisation le 24 février 2017. L'I-site fait l'objet d'une dotation en capital de 330 M€, générant des intérêts annuels de 10 M€.

La particularité de cette nouvelle université est qu'elle dispose de deux régimes domaniaux différents :

- Des biens en pleine propriété représentant 40 % de la surface totale, à la suite de la dévolution du patrimoine immobilier (convention de dévolution signée par l'université Clermont 1 le 19 avril 2011),
- Des biens sous convention d'utilisation avec l'Etat pour 60 % des surfaces et qui correspond essentiellement au patrimoine de l'ex université Clermont 2.

Même si des réflexions ont été engagées sur le transfert de propriété des biens immobiliers de l'ex université Clermont 2, celles-ci n'ont pas abouti.

La fusion opérée en 2017 n'était pas sans conséquence pour l'UCA car l'UBP détenait un patrimoine important en état très dégradé (un tiers des surfaces ERP sous avis défavorable et 38 % du bâti dans un état peu satisfaisant) et se trouvait dans une situation financière fragile (université déficitaire en 2015).

Le SPSI de l'établissement fait l'objet d'un suivi renforcé en raison de la dévolution d'une partie du patrimoine.

II- Bilan des précédents SPSI des deux universités aujourd'hui fusionnées

➤ Université d'Auvergne

L'université d'Auvergne avait déposé un SPSI en 2010 qui exposait les enjeux immobiliers et les projets envisagés en deux parties :

- Une 1^{ère} partie présentait le parc immobilier : recensement du patrimoine, état de santé des bâtiments et évolution des surfaces occupées ;
- Une 2^{ème} partie expliquait la stratégie immobilière en détaillant les orientations retenues pour résoudre les problématiques rencontrées (indice d'accessibilité très moyen, très mauvais état des bâtiments, proportion importante de sites avec des avis défavorables) et les opérations envisagées.

L'avis du MESR, émis le 25 janvier 2011, ne comportait pas d'observation particulière, la stratégie immobilière développée par l'université d'Auvergne était cohérente au regard de ses projections d'effectifs et de ses projets pédagogiques et scientifiques. Elle prenait en compte les enjeux essentiels du ministère comme l'amélioration des conditions de vie et d'études des étudiants et la mise en œuvre d'engagements de performance pris notamment en termes d'optimisation et de rationalisation de l'utilisation des locaux.

Un premier avis avait été rendu par France Domaine le 1^{er} décembre 2010, et portait sur la nécessaire mise en adéquation du calendrier d'opérations immobilières sur les 5 années à venir avec les ressources financières réelles notamment celles issues de la dotation récurrente de dévolution (6,135 M€ par an). L'établissement ayant apporté les précisions demandées, le SPSI a fait l'objet d'une approbation définitive le 8 novembre 2011.

➤ *Université Blaise Pascal*

Le SPSI de l'Université Blaise Pascal quant à lui a été déposé en 2011. Il comportait deux parties :

- Une 1^{ère} partie : recensement et diagnostic technique, fonctionnel et réglementaire du parc immobilier,
- Une 2^{ème} partie : principes directeurs de la stratégie immobilière et programmation des opérations prévues pour la période 2012 – 2016.

Ce SPSI a fait l'objet d'un avis favorable du MESR le 9 mars 2012. France domaine dans son avis du 22 août 2012 approuvait le SPSI assorti d'observations sur le taux d'occupation des surfaces tertiaires et sur les logements de fonction.

Au début de l'année 2017, l'opérateur UBP (devenu UCA) avait répondu à l'ensemble de ses problématiques immobilières hormis le regroupement des services centraux qui n'a pu s'opérer du fait de la fusion des deux universités.

III- Diagnostic

1) Présentation du parc

En 2018, date de rédaction du SPSI 2019-2024, le taux de complétude dans le référentiel technique, requis par la direction de l'immobilier de l'Etat, est de 262/275 soit au-dessus du seuil requis (240/275). La trame du SPSI respecte celle fournie par la DIE. Toutefois, les annexes financières et moyens humains ne figurent pas dans le dossier.

➤ Implantations et Surfaces

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

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

Dans le présent SPSI, l'établissement déclare disposer de 295 331 m² SUB correspondant à 75 biens. Or les données enregistrées dans l'OAD-ESR font état d'une surface totale de 242 543 m² SUB correspondant à 69 biens et dont le régime de propriété est ventilé comme suit :

- 102 621 m² SUB et 33 biens, propriété de l'Etat pour lesquels il assure les charges du propriétaire,
- 105 163 m² SUB et 28 biens appartenant en propre à l'université (convention de dévolution du patrimoine du 19 avril 2011),
- 34 759 m² SUB et 7 biens appartenant à des collectivités territoriales.

La propriété d'un parking à Montluçon n'est pas connue.

Point d'attention : assurer la cohérence des surfaces entre celles enregistrées dans l'OAD-ESR et celles figurant dans le SPSI, ce que devraient permettre les demandes de régularisation des surfaces SUB dont l'établissement fait état.

Le SPSI décline l'implantation de l'établissement sur les 9 sites suivants :

- Le campus des Cézeaux situé à Aubière comprend 39 biens pour 117 452 m² SUB et abrite des locaux d'enseignement, des laboratoires de recherche et des espaces de vie de campus et de documentation pour les disciplines scientifiques ;
- Le site « Centre-ville Clermontois » dispose de 18 biens pour 87 008 m² SUB qui comprend des surfaces d'enseignement, de recherche et de documentation dans le domaine des sciences humaines et sociales, droit, économie et gestion et arts, lettres et langues ainsi que des surfaces dédiées à l'administration de l'université. Le bâtiment Jaude fait l'objet d'un bail emphytéotique avec le CHU de Clermont-Ferrand qui s'achève en 2049. Le bâtiment Lafayette appartient à la ville de Clermont-Ferrand ;
- Le site de Chamalières est composé de 2 bâtiments pour 10 832 m² SUB mis à disposition par le département du Puy-de-Dôme qui accueillent l'Inspe ;
- Les sites Henri Dunant et Estaing comprennent 6 biens situés à Clermont-Ferrand et Beaumont pour une surface de 42 718 m² SUB. Les bâtiments du site Dunant appartiennent à l'établissement suite à la dévolution et les bâtiments Montalembert, C3 et Estaing sont soumis à des régimes particuliers avec le CHU de Clermont-Ferrand (baux emphytéotiques pour les deux premiers s'achevant dans les années

2060, AOT pour le bâtiment Estaing dont la convention est en cours de réalisation). Ces sites accueillent les formations et la recherche dans le domaine de la santé ;

- Le site de Montluçon de 17 363 m² SUB abrite l'IUT d'Allier ;
- Le site de Moulins accueille des antennes de l'Inspe et de l'IUT d'Allier dans un bien de 6 530 m² SUB appartenant au conseil départemental de l'Allier ;
- Le site de Vichy, dont la surface n'est pas précisée, abrite des formations dispensées par l'IUT de l'Allier dans des locaux mutualisés avec la communauté d'agglomération « Vichy communauté » ;
- Le site d'Aurillac, qui appartient au conseil départemental du Cantal, comprend 3 biens pour 7 468 m² SUB formant le campus Simone Veil où sont installées les antennes de l'IUT de Clermont-Ferrand et de l'Inspe ;
- Le site du Puy en Velay occupe 4 biens représentant 7 200 m² SUB, qui accueille des formations dispensées par l'IUT de Clermont Ferrand (formations aux métiers de l'informatique, de la chimie et du numérique) ainsi que l'Inspe.

Deux lieux complètent le patrimoine : la station météorologique de Besse-Saint-Anastaise, qui a été donnée en legs à l'établissement, et le chalet du Puy-de-Dôme situé à Orcines pour des surfaces respectives de 1 056 m² SUB et 295 m² SUB.

L'occupation des locaux mentionnée dans le présent SPSI est détaillée par ratio m² SUB par étudiant et par champ disciplinaire. Les taux d'occupation sont présentés uniquement dans l'OAD-ESR : taux global de 86 % dont 93 % pour les amphithéâtres et 81 % pour les salles banalisées.

L'indicateur relatif à l'occupation des surfaces tertiaires s'appuie sur la norme actualisée du SR 97 du ministère et représente au final 12 m² SUN/poste de travail. L'établissement indique que 4 biens abritent des surfaces tertiaires (bâtiments Turing, PAC, Morand et Blatin) et leur taux d'occupation oscille entre 10,7 m² et 23 m² SUN/poste de travail.

➤ Etat de santé du patrimoine

Des opérations de construction et rénovation ont permis d'améliorer la qualité du bâti sur l'ensemble des sites de l'université, dont les principales sont les suivantes :

- *Sur le Campus des Cézeaux :*
 - Le Centre régional de ressources informatiques (CRR) a fait l'objet d'une significative extension dans le cadre du CPER 2007-2014,
 - Le Pôle Bio, le Pôle mutualisé d'enseignement (PME), et la Maison de l'Innovation ont fait l'objet d'une réhabilitation lourde dans le cadre du CPER 2015-2020,
 - Deux bâtiments ont été construits dans le cadre d'un contrat de partenariat au titre de l'opération « Campus prometteur » : Laboratoire Magmas et Volcans et la crèche,
 - Le pôle STAPS a été rénové avec des crédits de mise en sécurité et en accessibilité,
 - L'IUT, bien dont la propriété a été transférée à l'université, a fait l'objet d'une rénovation financée par les dotations récurrentes de dévolution (6,135 M€ par an),
 - Les espaces extérieurs du campus ont été totalement réaménagés dans le cadre des deux précédents CPER avec l'arrivée du tramway sur le site.
- *Sur le site du centre-ville clermontois :*
 - Le bâtiment Amboise a été construit au titre du CPER 2007-2014 ;
 - L'institut d'Auvergne de développement des territoires (IADT) a été construit dans les années 2000 au titre du CPER 2000-2006 sur un foncier appartenant en pleine propriété à l'université.
- *Sur le site Dunant :*
 - D'importants travaux de mise en sécurité, financés notamment avec les dotations récurrentes de dévolution, sont engagés depuis 2015 et s'achèveront en 2022,
 - La construction du CRBC (centre de recherche bio-clinique) a été réalisée entre 2016 et 2018 dans le cadre de l'opération « campus prometteur ».

Cependant, il reste encore 51 % du bâti qui demeure dans un état peu satisfaisant, voire pas satisfaisant. L'état des lieux fait par l'université est présenté selon plusieurs thématiques :

▪ *Sécurité liée à la réglementation ERP :*

12 bâtiments représentant un total de 65 272 m² SUB font encore l'objet d'un avis défavorable de la part de la commission de sécurité. Des opérations sont programmées afin de remédier à cette situation :

- Mise en sécurité du site Dunant (stabilité au feu de moins de 30 minutes) où le programme de travaux initié en 2015 est la condition du maintien de l'activité,

- Mise en sécurité du pôle STAPS qui a déjà fait l'objet de deux phases de mise en sécurité et dont la troisième et dernière phase est programmée pour 2021-2022,
- Renforcement des dispositifs de détection incendie des bâtiments Gergovia et Carnot, qui ont permis l'autorisation du maintien de l'exploitation en l'attente d'une rénovation proposée au prochain CPER,
- Renforcement des dispositifs de détection incendie du bâtiment Paul Collomp qui permet le maintien de l'exploitation en l'attente de l'abandon de ce site prévu dans la stratégie présentée dans ce SPSI,
- Renforcement des dispositifs de détection incendie des bâtiments Manège, Amphithéâtres et pôle Chimie, qui ont permis l'autorisation du maintien de l'exploitation en l'attente de la réalisation de travaux de mise en sécurité clairement identifiés comme des priorités,
- Premiers travaux de renforcement en matière de détection incendie de la station Verrier dans l'attente de la rénovation complète du site proposée au prochain CPER,
- Renforcement des dispositifs de détection incendie du bâtiment Poncillon qui appartient en propre à l'établissement depuis 1984 et dont la mise en vente est à l'étude,
- Abandon du site Centre d'Affaires Gergovia qui doit être cédé dans les prochaines années.

▪ *Amiante-Plomb :*

Le sujet du plomb est globalement réglé, notamment sur le campus des Cézeaux, depuis le projet Intracting qui a conduit à revoir une grande partie du réseau de distribution d'eau potable entre 2016 et 2019, et la réalisation de travaux de rénovation-réhabilitation. Les opérations proposées au CPER sur le site Centre-Ville clermontois permettront de poursuivre ce chantier.

S'agissant de l'amiante, hormis les bâtiments construits depuis 1997, il n'y a que 30 % de bâtiments qui ne sont pas concernés par l'amiante. Aussi, tous les bâtiments sur lesquels des travaux sont réalisés font l'objet d'un désamiantage complet : STAPS, Dunant, Pôle Mutualisé d'enseignement, Pôle Bio (A1, A2, B1 et B2) avec un impact significatif sur les coûts.

▪ *Transition énergétique :*

L'Université intègre pleinement la problématique des performances énergétiques depuis de nombreuses années. Le patrimoine est constitué à plus de 50 % de bâtiments construits entre 1930 et 1980, dont le comportement thermique et énergétique est souvent mauvais (grande majorité avec une étiquette C).

Dès 2015, l'université Blaise Pascal a mené une réflexion spécifique, sous forme de schéma directeur sur le campus des Cézeaux, en intégrant l'ensemble des problématiques « développement durable » (énergies, eau, déchets...). Les usagers (étudiants, enseignants chercheurs...) et tous les partenaires présents sur le campus (CROUS, SIGMA, Ville de Clermont) ont été associés à cette réflexion d'autant que leurs bâtis sont raccordés aux mêmes réseaux d'eau, de chauffage et d'électricité qui sont gérés par l'UCA.

Sur cette base, plusieurs actions à court, moyen et long terme ont été mises en œuvre afin de répondre à plusieurs objectifs concomitants :

1. Agir en faveur d'une réduction importante des consommations d'énergie,
2. Rénover les locaux en répondant aussi aux mises aux normes de sécurité incendie et accessibilité,
3. Mutualiser l'offre des salles TD d'enseignement sur le campus.

Par ailleurs, préalablement à la fusion l'université Blaise Pascal a initié en 2016, avec le soutien de la Caisse des Dépôts, un programme « intracting ». Sa première phase visait essentiellement à avoir une meilleure connaissance et un meilleur suivi des consommations des fluides, notamment avec la pose de dispositifs de comptage connectés. Une deuxième phase va être engagée avec des travaux plus opérationnels comme du relamping et la mise en place de détecteurs de présence. A cette occasion, la compétence spécifique d'économiste de flux a été identifiée et pourvue dès 2016.

Cette démarche, menée sur le campus des Cézeaux, a permis de réaliser un schéma directeur Energie Patrimoine (SDEP), validé en 2019 sur lequel s'appuie l'université pour prioriser les opérations à réaliser. L'établissement est investi également dans le projet PEEC 2030 (programme efficacité énergétique des campus) dont l'objectif est de trouver des effets leviers grâce à des économies d'énergie sur des investissements lourds (isolation par l'extérieur, etc...).

▪ *Accessibilité :*

Sur le volet accessibilité, 59 % des locaux présentent un caractère non réglementaire mais fonctionnel. Cette situation permet une accessibilité même dans des locaux qui n'ont pas encore été traités.

Les Ad'Ap ont été déposés par les deux établissements fin septembre 2015. Ils comprennent des travaux échelonnés sur une période de 9 ans et pour des montants respectifs de 1 276 080 € (Clermont 1) et 4 583 670 € (Clermont 2 Blaise Pascal). Les travaux ne sont pas encore terminés.

Point d'attention : Des précisions pourraient être données sur les baisses de consommations de fluides (gains en volume et financiers constatés ou escomptés). L'université n'aborde pas le sujet de la sûreté.

2) Moyens humains

La direction de l'immobilier et de la logistique est née du regroupement des moyens humains présents dans les structures en charge de ces fonctions dans les deux anciennes universités. Ainsi, l'établissement dispose au sein de la direction de l'immobilier et de la logistique de 140 agents correspondant à 136,9 ETP.

Le déploiement d'un outil de gestion des données patrimoniales, favorisant sa connaissance a été le premier acte structurant de cette nouvelle organisation.

L'organisation actuelle est globalement satisfaisante malgré quelques lacunes qui ont été relevées :

- Un sous-dimensionnement chronique du pôle de maîtrise d'ouvrage qui pourrait être encore plus prégnant dans les années à venir au regard des prévisions de travaux,
- Des moyens humains à renforcer pour le suivi budgétaire, administratif et comptable des marchés,
- La nécessité de développer des compétences et renforcer l'expertise avec le recours aux nouveaux outils de contractualisation tels que les marchés globaux, voire les marchés de partenariats.

3) Moyens financiers

L'absence d'annexe financière rend peu lisible l'analyse sur les budgets immobiliers de l'établissement. L'établissement déclare que le budget dédié au patrimoine oscille entre 25 et 30 M€, qui comprend des crédits CPER, la dotation récurrente de dévolution, des aides spécifiques et des financements sur fonds propres de 3 à 5 M€ par an.

A noter, que dans le cadre de la dévolution, l'établissement s'est doté d'un budget annexe immobilier (BAIM) ainsi que d'un programme pluriannuel immobilier. Il reçoit une dotation annuelle récurrente de dévolution d'un montant de 6,135 M€ qui est destiné à prendre en charge les travaux de gros-entretien-renouvellement (GER) du patrimoine dévolu à laquelle s'ajoutent des aides spécifiques allouées par les collectivités locales pour ce patrimoine non éligible au CPER.

Le budget maintenance / logistique a atteint 11 M€, les dépenses GER sont déclinées par site, leur chiffrage est imputé pour chaque bâtiment de ces ensembles territoriaux sans que l'on puisse discerner la nature des travaux GER entrepris et par suite apprécier leur portée en terme qualitatif.

Points d'attention : transmettre les annexes financières et moyens humains et documenter qualitativement les travaux de GER.

IV- Stratégie immobilière

L'université dresse un bilan positif des différentes actions qu'elle a menées au cours de la période du précédent SPSI qui ont permis la diminution des surfaces sous avis défavorables d'exploitation, la réduction des surfaces avec une meilleure occupation des locaux. Mais, ces opérations n'ont pas permis de moderniser et rénover l'ensemble du parc immobilier. C'est pourquoi la stratégie immobilière de l'UCA s'inscrit dans la poursuite de la préservation et l'optimisation d'un patrimoine en cours de rénovation.

Cette stratégie prend en compte les éléments suivants :

- une augmentation importante des effectifs étudiants avec une projection à 40 000 à l'horizon 2025,
- une évolution des méthodes d'enseignement notamment avec l'importance croissante du numérique,
- la mise en place de nouvelles modalités de travail (télétravail),
- la nécessité de rendre plus attractive l'université depuis l'obtention du label I-site,
- la recherche de l'amélioration de la performance énergétique et environnementale,
- le besoin en lieux de vie étudiante et tiers-lieux.

Elle s'inscrit également dans les orientations d'aménagement et de développement urbain des collectivités territoriales.

Sa stratégie immobilière se décline ainsi en neuf principes directeurs et objectifs qui sont les suivants :

- Améliorer la performance énergétique afin de réduire les coûts et mener une politique écologique et responsable,
- Regrouper les services centraux et réorganiser l'université afin que chaque site corresponde à une composante,
- Réduire les surfaces en mutualisant les locaux,
- Optimiser les espaces dédiés à la recherche,
- Développer des lieux de vie étudiante ouverts à tous,

- Renforcer la visibilité de l'université dans son territoire,
- Valoriser plusieurs sites par cession,
- Diversifier les ressources à terme grâce à une valorisation du patrimoine,
- Disposer d'un schéma directeur opérationnel avec un moindre impact sur l'activité et une maîtrise des dépenses.

Elle repose également sur une segmentation du parc immobilier dans laquelle l'université liste les biens en 3 catégories : actifs à conserver, actifs dont le devenir est en réflexion et actifs à céder.

Les interventions envisagées sur les actifs à conserver s'articulent ainsi autour des cinq axes suivants :

- **Rénover et réhabiliter les implantations du centre-ville clermontois** avec cinq opérations dont 3 portées en demande au prochain CPER et deux opérations financées sur dotation récurrente de dévolution et fonds propres :
 - Création du Learning-Centre dans le bâtiment Kessler, opération qui est une des clés de la réussite du projet CAP2025, matérialisation opérationnelle du label I-Site. Ce projet de 17 M€ initié au titre du précédent contrat de plan se poursuivra au titre du CPER 2021-2027,
 - Rénovation thermique du site Gergovia incluant des travaux de déconstruction de 1 300 m² de bâtiments et la reconstruction d'un bâtiment de 4 000 m² pour un montant de 26 M€ proposée au titre du prochain CPER,
 - Réhabilitation du bâtiment historique Carnot, sous avis défavorable du SDIS depuis plus de vingt ans, qui comprend une rénovation énergétique totale en vue d'y regrouper les services centraux de l'UCA (actuellement répartis sur 7 sites distincts dont la villa Morand) pour un coût évalué à 15 M€, demandé au titre du prochain CPER,
 - Réhabilitation des bâtiments situés rue François Mitterrand pour 23 M€ financée par la dotation récurrente de dévolution du patrimoine et sur fonds propres (répartition moyenne : 77 % État et 23 % fonds propres),
 - Création d'un lieu de vie étudiante au sein de la villa Morand libérée et en lien avec le Learning Centre tout proche pour 1,5 M€, travaux financés à la fois par la dotation de dévolution et sur fonds propres.
- **Mettre en sécurité et améliorer les performances énergétiques sur le site Dunant** avec deux opérations financées sur fonds propres :
 - Achèvement des travaux de mise en sécurité en 2022 avec une dernière opération d'isolation par l'extérieur qui s'élève à 23 M€ d'investissement dont la répartition est la même que pour les deux dernières opérations (77 % au titre de la dotation de dévolution et 23 % en fonds propres),
 - Fin des travaux de réhabilitation du bâtiment voisin Montalembert prévue pour 2021-2022 financée pour 2 M€ sur fonds propres.
- **Assurer la réhabilitation énergétique et la mise en sécurité de plusieurs sites sur le campus des Cézeaux**, dans la continuité de la démarche Eco-Campus initiée lors du CPER 2015/2020 avec trois opérations présentées au titre du plan de relance et du prochain CPER et deux opérations financées sur fonds propres :
 - Réhabilitation des amphithéâtres sur le site de l'IUT des Cézeaux, patrimoine dévolu, financée à la fois par la dotation récurrente de dévolution et sur fonds propres pour un montant de 1,8 M€,
 - Restructuration du bâtiment Amphithéâtres, fréquenté journalièrement par près de 2 000 étudiants, comprenant le traitement énergétique de l'enveloppe pour un coût estimé à 11 M€ et proposés à la fois au titre du CPER et dans le plan de relance pour la part « rénovation thermique »,
 - Réhabilitation du bâtiment « BU3 Sciences » qui prévoit un traitement énergétique complet de l'enveloppe et une rénovation intérieure partielle pour assurer le confort thermique des usagers et proposer de meilleures conditions de travail pour un coût de 8 M€, dont le financement est proposé à la fois au titre du CPER et dans le plan de relance pour la part « rénovation thermique »,
 - Réhabilitation du bâtiment « Pôle administratif des Cézeaux » qui comprend le traitement énergétique complet de l'enveloppe du bâtiment et sa rénovation intérieure partielle afin d'améliorer les conditions de travail du personnel et l'accueil des étudiants au sein des services administratifs et de scolarité ; les travaux sont évalués à 2,5 M€ et sont proposés à la fois au titre du CPER et dans le plan de relance,
 - Réalisation de la dernière phase de travaux de rénovation, mise en accessibilité et sûreté de STAPS financée sur fonds propres avec le soutien de crédits spécifiques alloués par l'État au titre de la mise en sécurité / accessibilité.

- **Poursuivre la modernisation des implantations territoriales** avec deux opérations portées en demande au prochain CPER et au plan de relance :
 - Traitement énergétique et rénovation intérieure du bâtiment GEI14 à Montluçon, dans une démarche pédagogique, en complément de l'opération réalisée dans le cadre du PIA2, pour permettre le regroupement des services administratifs de l'IUT d'Allier et de la bibliothèque en lien avec le Learning Centre clermontois. Le montant de l'opération est évalué à 3 M€ et est demandé au prochain CPER,
 - Restructuration complète du site Verrier à Besse-et-Saint-Anastaise comportant la mise en sécurité et la rénovation énergétique du site. Une des particularités de cette opération est de remettre en route la microcentrale hydroélectrique en vue d'une autonomie électrique. L'opération peut débuter dès 2021 et être livrée en 2024. Ce projet constitue une opportunité de valorisation répondant à un réel besoin pédagogique et de recherche, tant au niveau régional, national qu'international. L'opération est estimée à 4,5 M€ et est proposée au prochain CPER. La partie des travaux relative à la rénovation énergétique est aussi proposée dans le plan de relance.

- **Réaliser le regroupement des études paramédicales :**

Cette opération vise à construire un bâtiment neuf de l'ordre de 5 000 m² permettant le regroupement des études paramédicales et des services de santé ainsi que l'amélioration des conditions de restauration offertes aux étudiants des facultés de Médecine et de Pharmacie. Ce projet sera financé sur fonds propres de l'établissement et soutenu par la région, au titre de sa compétence en matière de formations sanitaires et sociales, et par le CROUS dans le cadre de l'amélioration de l'offre de restauration. Le montant de l'opération est évalué à 16 M€ financés hors CPER.

Ainsi, le SPSI propose, au travers d'une quinzaine d'opérations importantes, d'investir 87 M€ sur le patrimoine sous convention d'occupation avec l'État et plus de 50 M€ sur le patrimoine dont elle a obtenu la pleine propriété, soit au total près de 140 M€ sur les cinq prochaines années. D'ailleurs, les huit opérations envisagées sur le patrimoine Etat sont portées en demande pour le CPER 2021-2027 avec en priorité la création d'un nouveau bâtiment Gergovia de 4 000 m² et la réalisation d'un Learning Centre de 4 515 m² sur le site du centre-ville clermontois.

Pour alléger la charge financière de l'établissement liée à son parc immobilier, l'université mise sur sa politique de réhabilitation énergétique, une réduction de ses surfaces de l'ordre de 3 000 m² et sur une valorisation de son patrimoine.

Ainsi en termes de réduction de surfaces, elle prévoit :

- D'abandonner des surfaces appartenant aux collectivités territoriales, les bâtiments Paul Collomp (3 921 m²) et Lafayette (3 520 m²),
- La déconstruction de 1 300 m² vétustes et énergivores dans le cadre de l'opération « Gergovia »,
- La cession du bâtiment Blatin et la part résiduelle du centre d'affaires Gergovia déjà partiellement cédé, ce qui permettrait aussi de disposer des produits de cession.

L'université a aussi l'objectif d'augmenter ses ressources propres liées à des locations immobilières grâce à la rénovation des bâtiments.

V- Soutenabilité budgétaire

Le SPSI présenté par l'Université Clermont Auvergne ne semble pouvoir être jugé soutenable que si les financements extérieurs sont effectivement réalisés aux dates prévues.

Ce schéma induit dans tous les cas la nécessité de développer les ressources propres et de rester vigilant sur le niveau des charges décaissables afin de permettre de dégager une capacité d'autofinancement.

Enfin, même si les projets étaient financés en grande partie, dans la mesure où l'UCA est maître d'ouvrage, il conviendrait d'avoir une vigilance majeure sur le suivi du niveau de la trésorerie.

Dans ce contexte, si l'université souhaite maintenir ses dépenses d'investissement immobilier à l'étiage aujourd'hui actualisé elle devra veiller à maintenir les équilibres budgétaires et à rechercher concomitamment d'autres sources de financement afin d'arbitrer ses choix d'opérations à conduire.

Conclusion

Le SPSI de l'université Clermont Auvergne est un document de qualité qui s'appuie sur une bonne connaissance de son parc immobilier.

La stratégie immobilière présentée repose sur une politique volontariste de rénovation et d'optimisation du patrimoine afin d'améliorer l'état du bâti notamment en termes de mise en sécurité réglementaire, de réduire les consommations énergétiques et d'adapter fonctionnellement les locaux aux activités de l'université.

Les opérations concernant les bâtiments demeurant à traiter sont prévues dans le cadre du programme pluriannuel immobilier de l'université financé sur dotation récurrente de dévolution ou demandées au titre du prochain CPER.

L'établissement devra être vigilant sur les équilibres budgétaires et la mobilisation de financements externes pour assurer la soutenabilité financière de sa stratégie.

Sous ces réserves et dans l'attente des négociations du CPER qui devraient conduire l'établissement à consolider son agenda d'opérations, le ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation émet un avis favorable sur le SPSI de l'université Clermont Auvergne.

Paris, le 21 JAN. 2021

LA SOUS-DIRECTRICE DE L'IMMOBILIER
DGESIP B3



PASCALE GALINDO