

Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière

9 février 2021

Sommaire

Travail réalisé avec 

Introduction

La démarche du SPSI

- Rappels sur le SPSI de deuxième génération
- Planning d'élaboration du SPSI

La présentation du Patrimoine

- Caractéristiques du patrimoine de Paris-Sud et COMUE

La méthodologie du SPSI

- Phase de Diagnostic : principaux enseignements
- Phase de Stratégie : principes directeurs
- Phase de Stratégie : méthodologie d'élaboration

La stratégie du SPSI

- Déclinaison opérationnelle des principes directeurs

La priorisation du SPSI

- Bilan financier du SPSI
- Bilan financier par opération

Introduction

Travail réalisé avec **WAVESTONE**

- Le SPSI a été validé par le **Préfet de Région** et la **DIE** respectivement en février et juin 2020.
- A ce jour, le **MESRI** ne s'est pas prononcé officiellement. Selon la circulaire du 1er ministre en date du 19 septembre 2016, son aval est un préalable à celui du Préfet et de la DIE. La Direction du Patrimoine considère donc que la validation du MESRI est tacite avec l'accord du rectorat qui en a la même analyse.
- Le schéma doit désormais être **soumis au Conseil d'Administration pour VALIDATION**.

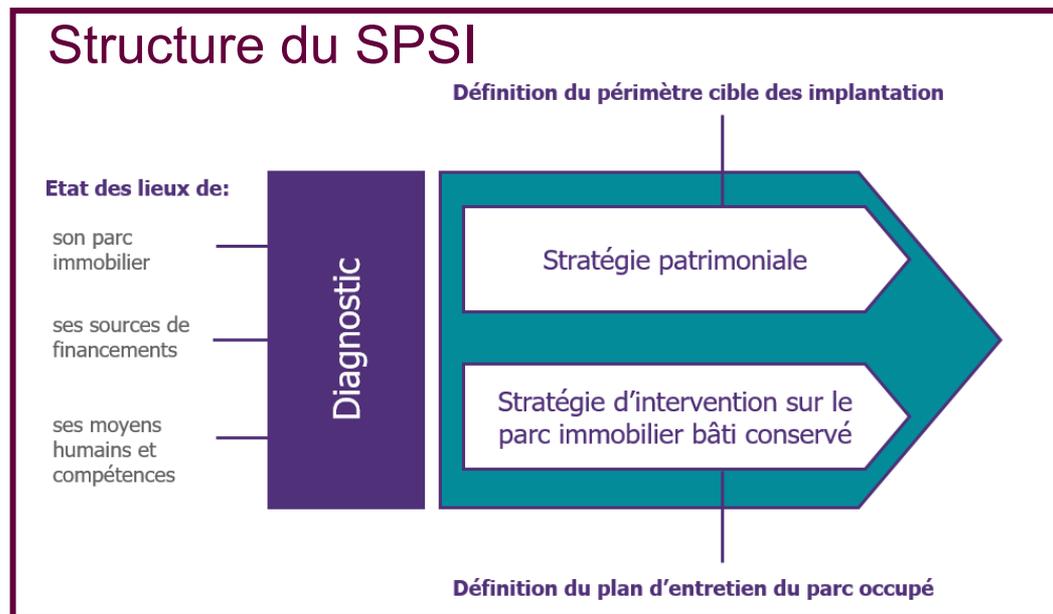
I – La démarche du SPSI

La démarche du SPSI

Rappels sur le SPSI de deuxième génération

La [circulaire du Premier Ministre du 19 septembre 2016](#) a posé l'obligation, pour les établissements publics opérateurs de l'Etat, de produire un **S**chéma **p**luriannuel de **S**tratégie **î**mmobilière (SPSI). Cette « campagne des SPSI » de deuxième génération doit s'inscrire dans les quatre axes stratégiques de la politique immobilière de l'Etat qui sont :

- La **préservation du patrimoine immobilier** (technique, réglementaire, fonctionnel)
- L'**optimisation du parc immobilier** (maîtrise des surfaces, optimisation des coûts d'exploitation)
- La **modernisation du parc immobilier** (développement durable, développement technologique, confort)
- La **professionnalisation de la fonction immobilière**



➡ Période du SPSI : **de 2020 à 2024** (soit 5 ans)

➡ SPSI commun **Paris Sud – COMUE Paris Saclay**

La démarche du SPSI

Planning d'élaboration du SPSI



1^{er} semestre 2020

Validation du SPSI par la DIE et le Préfet de Région (pas de réponse du rectorat)

24 décembre 2019

Dépôt du SPSI à la préfecture

DIE – MESRI – Rectorat – Préfecture de région

16 et 18 décembre 2019

Conseil d'Administration de l'Université Paris-Sud | Conseil d'administration COMUE

Présentation de la version finale du SPSI

19 Juin et 6 novembre 2019

Comité de pilotage - Université Paris-Sud, Université Paris-Saclay, DIE, Rectorat de Versailles – Présentation MESRI

Présentation des enseignements du diagnostic mis à jour, présentation des principes stratégiques du SPSI et de ses enjeux économiques

septembre 2018 – juin 2019

Consolidation des données immobilières et élaboration de la stratégie

25 juillet 2018

Comité de pilotage - Université Paris-Sud, MESRI, DIE, Rectorat de Versailles

Présentation de la démarche SPSI, des premiers enseignements du Diagnostic, échange sur les attentes des différentes parties prenantes

Juin 2018

Lancement des études sur le SPSI

Prise de connaissance de la documentation et des données disponibles, premières visites des composantes, initiation des moyens humains et moyens financiers

II – La présentation du patrimoine

PATRIMOINE PARIS-SUD

151 bâtiments, estimés à environ 271 millions € (source : DIE)

380 000 m² de patrimoine bâti (SUB)

Objectifs :

- **Maintenir en bon état et rénover, restructurer, réaffecter** ses bâtiments les plus anciens,
- **Contribuer** au développement du Campus de l'Université Paris-Saclay sur le territoire de Saclay et celui de la Vallée Scientifique de la Bièvre.

PATRIMOINE COMUE

Pas de patrimoine existant à ce jour. Installations mutualisées prévues, accessibles à l'ensemble ou partie des établissements de l'Université de Paris Saclay.

Projets en cours :

- Le **Learning Center** sur le Plateau du Moulon
- Le **centre omnisport** de la Plaine des Sports sur le Plateau du Moulon
- Le **complexe sportif** de la ZAC de Corbeville
- La **piscine** de deux bassins de 25 mètres à Gif sur Yvette (dorénavant l'exploitation est envisagée par la ville de Gif-sur-Yvette et est de ce fait non patrimoine Paris-Saclay)

III – La méthodologie du SPSI

1

Age moyen

L'**âge moyen** des bâtiments de l'université est de **50 ans**, avec la majorité des bâtiments construits entre **1950 et 1970**

2

Etat de santé

75% des bâtiments de l'Université Paris-Sud sont dans un **état de santé général jugé peu ou pas satisfaisant**

3

Accessibilité

Près de la totalité du patrimoine est classé **Etablissement recevant du public (ERP)**. Parmi ce patrimoine, la majorité des bâtiments (85%) ne sont **pas conformes avec les dispositions relatives à l'accessibilité des ERP**, mais n'empêche pas leur utilisation.

4

Amiante

73% des bâtiments de l'Université sont concernés par la **problématique amiante**, sans que celle-ci ne présente cependant de risques

5

Performance énergétique

La **performance énergétique** des bâtiments a également été étudiée afin d'identifier les bâtiments les plus énergivores de l'université

La méthodologie du SPSI

Phase de stratégie – Principes directeurs

L'Université a basé sa stratégie immobilière sur les **quatre principes directeurs** suivants :

1

Achever les bâtiments pour lesquels des travaux partiels ont déjà été lancés

Plusieurs opérations ont été lancées et pour lesquelles une partie seulement des travaux a été réalisée.

L'objectif est donc de **poursuivre et finaliser les tranches** de travaux manquantes sur ces bâtiments.

2

Réaliser les travaux d'Ad'AP

L'Université est dans l'**obligation légale** de réaliser les travaux d'accessibilité pour ses bâtiments ERP.

La date limite de mise en conformité de ces bâtiments est **2024**.

3

Remettre à niveau les bâtiments et assurer la pérennité du patrimoine

La phase de Diagnostic a permis d'identifier un certain nombre de bâtiments **peu performants** sur les volets de la pérennité et énergétique.

Ils feront donc l'objet de **travaux appropriés** (réhabilitation, valorisation, etc.)

4

Adapter le patrimoine immobilier aux évolutions métiers et renforcer l'attractivité

De manière transverse à l'ensemble de ces axes bâtimentaires, l'Université est engagée dans de nombreuses évolution académiques, scientifiques et dans le cadre de l'Université Paris-Saclay.

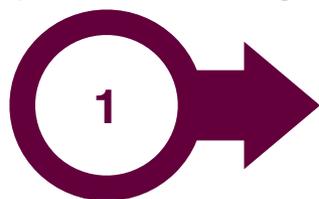
Quatre grands projets s'inscrivent dans ce cadre : le projet Physique Vallée (FLUO puis IJCLAB), la mutation du campus Bures Orsay Gif, le Siège de l'Université Paris-Saclay ainsi que le projet de mutation de l'IUT d'Orsay.

Ces principes directeurs ne sont **ni hiérarchisés ni exclusifs**. Certains bâtiments sont concernés par plusieurs. Le **principe 4 étant le principe global** qui régira les orientations stratégiques du SPSI.

La méthodologie du SPSI

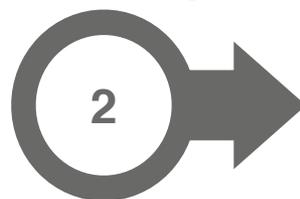
Phase de stratégie – Méthodes d'élaboration

La phase de stratégie a été élaborée en **quatre étapes**, comme suit :



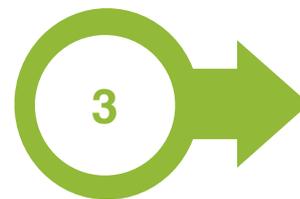
Principes directeurs

L'approche se base sur les quatre principes directeurs définis par l'Université



Attribution

Pour chaque principe, identification des bâtiments concernés et attribution d'une opération



Coût et calendrier

Etablissement pour chaque opération d'un coût estimé et d'un calendrier prévisionnel



Synthèse

Synthèse des opérations pour chaque principe directeur et élaboration d'une projection financière

Au vu du nombre d'opérations identifiées, la synthèse porte les réflexions stratégiques au-delà de la période du présent SPSI. **3 périodes** ont été définies : **2020 - 2024, 2024 - 2029, et après 2029**

La priorisation des opérations **sur le présent SPSI** a été effectuée sur la base des **priorités données par les financeurs** (développement de l'attractivité, cohérence territoriale, développement du numérique, développement durable, santé) et de la **maturité des projets**

IV – La stratégie du SPSI

La stratégie du SPSI

Déclinaison opérationnelle des principes directeurs

Principe 1 : Achever les bâtiments pour lesquels des travaux partiels ont déjà été lancés

- Priorité aux galeries techniques, (opération indispensable à la pérennité du fonctionnement du campus) et à la finalisation de l'extension de la faculté de médecine en cours de construction

31 M€

Principe 2 : Réaliser les travaux d'Ad'AP

- Mise en accessibilité des bâtiments ERP exceptés sur les bâtiments pour lesquels l'université n'a pas de visibilité d'ici 2024

5,5 M€

Principe 3 : Remettre à niveau les bâtiments et assurer la pérennité du patrimoine

- Priorité aux études du bâtiment 337 dont l'affectation est certaine et aux nécessités d'hygiènes pour le restaurant 230.
- Opération partielle visant les équipements numériques, la sûreté et la sécurité des bâtiments

6 M€

Principe 4 : Adapter le patrimoine immobilier aux évolutions métiers et renforcer l'attractivité

- Prise en compte des 4 **projets emblématiques** (Siège de l'Université, IUT d'Orsay, aménagements extérieur campus Bures-Orsay-Gif et projet IJCLAB)
- Etude de faisabilité globale sur les bâtiments sans visibilité à horizon 2024 pour l'Université
- Restructuration de certains bâtiments (332-333, 336, Faculté de médecine, centre équestre)
- Démolitions des bâtiments préfabriqués et valorisations

128 M€

Dont 86M€ de
projets
emblématiques



Cette priorisation reste cependant **sous réserve d'ajustement des recettes**

V – La priorisation du SPSI

La priorisation du SPSI

Bilan financier

Sur la base des différents arbitrages, le **bilan financier priorisé du SPSI** est le suivant :

	2020-2024	2025-2029	Après 2029	TOTAL
Principe 1	30 800 000 €	55 207 000 €		86 007 000 €
Principe 2	5 500 000 €			5 500 000 €
Principe 3	6 020 000 €	28 160 000 €	41 010 000 €	75 188 000 €
Principe 4	41 570 000 €	168 085 000 €	126 582 000 €	336 235 000 €
TOTAL Hors projets emblématiques	83 890 000 €	251 452 000 €	167 592 000 €	502 975 000 €
Siège de l'Université	18 000 000 €			18 000 000 €
Campus BOG	20 000 000 €	20 000 000 €		40 000 000 €
IUT d'Orsay	43 750 000 €	14 584 000 €		58 336 000 €
Projet Physique Vallée « FLUO »	4 200 000 €	9 800 000 €	77 375 000 €	91 375 000 €
TOTAL Projets emblématiques	85 950 000 €	44 384 000 €	77 375 000 €	207 711 000 €
TOTAL	169 840 000 €	295 836 000 €	244 967 000 €	710 686 000 €

La priorisation du SPSI

Bilan financier par opération

Opérations	2020-2024
Siège de l'Université	18 000 000 €
Campus BOG	20 000 000 €
IUT d'Orsay	43 750 000 €
Projet Physique Vallée « FLUO »	4 200 000 €
Restructuration bâtiments Vallée	27 420 000 €
Réhabilitation de la faculté de médecine	20 000 000 €
Extension KB (solde d'opération)	12 000 000 €
Galeries techniques (Bures-Orsay-Gif)	7 000 000 €
Travaux d'Ad'AP	5 500 000 €
Equipements numériques, sécurité et sûreté	3 000 000 €
Faisabilité des bâtiments libérés	1 000 000 €
Démolitions	2 800 000 €
Centre équestre	5 170 000 €
TOTAL	169 840 000 €

VI – Conclusion, validation

Conclusion

Avis du Préfet de Région

Orientations du SPSI dans la durée **compatibles avec les orientations du SDIR Ile-de-France** (à savoir: moins de site, moins de locations, densification et valorisation de sites domaniaux). Il s'inscrit dans la continuité de la démarche précédemment initiée

Avis de la DIE

Diagnostic technique et réglementaire complet et de qualité qui permet d'identifier les priorités,

Articulation entre le volet diagnostic et stratégie bien établie : démarche de priorisation, prise en compte des objectifs des financeurs, volonté d'améliorer l'accueil des étudiants et enseignants et l'attractivité de l'Université en adéquation avec les ambitions internationales de l'Université.

Quelques recommandations : Fiabiliser les besoins en surfaces, préciser les résultats attendus des opérations immobilières et la situation du parc immobilier en terme d'occupation, l'état de santé et d'accessibilité pour la bâtiment à réaffecter, conforter la soutenabilité financière du SPSI, poursuivre le dialogue de l'EPAPS pour favoriser la valorisation du foncier, préciser la politique énergétique de l'Université au regard des objectifs attendus de réduction de consommations d'énergie.

Conclusion, validation

Comment nous donnerons suite aux remarques DIE

Fiabiliser les besoins en surfaces : **Vigilance lors de la phase de programmation**

Préciser les résultats attendus des opérations immobilières et la situation du parc immobilier en terme d'occupation, l'état de santé et d'accessibilité pour les bâtiments à réaffecter : **Assurer par les études de faisabilités**

Conforter la soutenabilité financière du SPSI : **en fonction des retours des différents financements attendus.**

Poursuivre le dialogue de l'EPAPS pour favoriser la valorisation du foncier : **Dialogue permanent et régulier.**

Préciser la politique énergétique de l'Université au regard des objectifs attendus de réduction de consommations d'énergie : **Mise en œuvre du Décret Tertiaire mais problématique de financement**

Proposition de validation