



Schéma pluriannuel
de stratégie immobilière
période 2017-2021

Table des matières

PRÉAMBULE	4
A. SPSI 2010 des établissements fondateurs de l'Université de Bordeaux	4
B. Bilan des actions de l'université de Bordeaux en matière de politique immobilière 2014 - 2016	6
1. En matière d'organisation administrative, technique et financière.....	6
2. En matière de pilotage de la politique patrimoniale et de dialogue de gestion immobilier	6
3. En matière de développement et déploiement de la stratégie immobilière	7
4. En matière de rénovation, construction et d'aménagement.....	8
C. Projets de l'université de Bordeaux pour la période 2017-2021	12
I – VOLET DIAGNOSTIC	13
A. Du parc immobilier	14
1. Recensement et inventaire du parc immobilier de l'université de Bordeaux	14
1.1. Description générale du foncier	14
1.2. Description générale du patrimoine bâti	16
2. Présentation détaillée par département et par site	19
2.1. Département de la Gironde.....	19
2.1.1. Campus Pessac Talence Gradignan.....	19
2.1.2. Campus Bordeaux Carreire	22
2.1.3. Site Bordeaux Bastide.....	22
2.1.4. Site Bordeaux Victoire.....	22
2.1.5. Site Bordeaux Pey-Berland.....	23
2.1.6. Site ESPE Bordeaux Caudéran	23
2.1.7. Site ESPE Mérignac.....	24
2.1.8. Site IMA Mérignac	24
2.1.9. Site CENBG Gradignan	25
2.1.10. Site Talence Lamartine	25
2.1.11. Site Observatoire Floirac.....	25
2.1.12. Site ISVV Villenave d'Ornon	25
2.1.13. Site ILP Le Barp	26
2.1.14. Site Station Marine Arcachon.....	26
2.1.15. Site de Martillac.....	26
2.2. Département de la Dordogne.....	26
2.2.1. Site Les Eyzies de Tayac	26
2.2.2. Campus Périgord	27
2.3. Département des Landes.....	27
2.3.1. Site ESPE Mont-de-Marsan	27
2.3.2. Site de l'institut du thermalisme à Dax.....	27
2.4. Département de Lot-et-Garonne	27
2.4.1. Sites agenais.....	27
2.5. Département des Pyrénées-Atlantiques	28
2.5.1. Site ESPE Pau	28
3. Indicateurs de conformité des bâtiments	28
3.1. Niveau de préservation du patrimoine contre le risque d'obsolescence	29
3.2. Niveau d'optimisation des surfaces occupées et des coûts d'exploitation	31
3.3. Niveau de modernisation du parc	35
B. Des moyens financiers	37
1. Budget immobilier hors opération campus.....	37
2. Budget immobilier opération campus.....	41
C. Des moyens humains et compétences	44
II – APPROCHE STRATÉGIQUE	47
A. « Données d'entrée » préalables à la stratégie immobilière de l'opérateur	47

1.	Singularités de l'opérateur	51
2.	Spécificités « métier » de l'opérateur	53
3.	Critères de la politique immobilière de l'État (PIE).....	54
4.	Définition et expression d'un besoin immobilier.....	56
4.1.	Besoin en surfaces spécifiques à usage d'enseignement, de recherche et vie de campus	56
4.2.	Besoins en surfaces spécifiques à usage d'archives	60
4.3.	Besoins en surfaces à usage d'animalerie.....	60
4.4.	Besoins en surfaces spécifiques à usage "Œuvres et collections"	61
4.5.	Besoins en surfaces spécifiques à usages d'infrastructures informatiques et téléphoniques	63
5.	Inscription dans la dynamique stratégique nationale	63
B.	Stratégie patrimoniale.....	64
1.	Principes directeurs et objectifs de la stratégie à 5 ans.....	65
1.1.	poursuivre la remise à niveau et l'adaptation aux besoins de l'ensemble du parc.....	65
1.2.	Poursuivre les efforts d'optimisation et de réduction des surfaces occupées	66
1.3.	Intégrer les objectifs de transition énergétique et mettre en œuvre le plan d'actions issu du SDEE	69
1.4.	Adapter l'organisation et les moyens humains aux nouveaux enjeux de développement, garantir la soutenabilité économique	71
2.	Opérations patrimoniales programmées.....	75
2.1.	Département de la Gironde.....	75
2.1.1.	Campus Pessac Talence Gradignan.....	75
2.1.2.	Campus Bordeaux Carreire	76
2.1.3.	Site Bordeaux Bastide.....	76
2.1.4.	Site Bordeaux Victoire.....	76
2.1.5.	Site Bordeaux Pey-Berland.....	77
2.1.6.	Site Espe Bordeaux Caudéran.....	77
2.1.7.	Site ESPE Mérignac.....	77
2.1.8.	Site IMA Mérignac	77
2.1.9.	Site CENBG Gradignan	78
2.1.10.	Site Talence Lamartine.....	78
2.1.11.	Site Observatoire Floirac.....	78
2.1.12.	Site ISVV Villenave-d'Ornon	78
2.1.13.	Site ILP Le Barp	79
2.1.14.	Site Station marine Arcachon.....	79
2.1.15.	Site de Martillac.....	79
2.2.	Département de la Dordogne	80
2.2.1.	Site Les Eyzies-de-Taillac	80
2.2.2.	Campus Périgord	80
2.3.	Département des Landes.....	80
2.3.1.	Site ESPE Mont-de-Marsan	80
2.3.2.	Site de l'Institut du Thermalisme à Dax.....	80
2.4.	Département de Lot-et-Garonne	81
2.4.1.	Site Agen	81
2.5.	Département des Pyrénées-Atlantiques	81
2.5.1.	Site ESPE Pau	81
3.	Axes de réflexion des besoins immobiliers à moyen et longs termes	82
4.	Axes de réflexion autour de la valorisation immobilière.....	82
C.	Stratégie d'intervention sur le parc projeté.....	83
D.	Mise en œuvre de la stratégie : montage des projets immobiliers	85
E.	Conclusion.....	87
F.	Annexes	89

PRÉAMBULE

Depuis le 1er janvier 2014, l'**université de Bordeaux** s'est substituée aux trois universités préexistantes (Bordeaux 1 Sciences et technologies, Bordeaux 2 Victor Segalen et Montesquieu Bordeaux IV) marquant ainsi la concrétisation d'une ambition commune au service du territoire bordelais et aquitain : une **grande université rayonnante à l'international** dotée d'une offre de formation pluridisciplinaire permettant la réussite de tous les étudiants, adossée à une **recherche innovante et structurée**, ancrée sur des **campus vivants et ouverts sur la cité**, reconnue campus d'excellence par le gouvernement français.

A l'issue du processus de fusion, l'université de Bordeaux nouvellement créée s'est vu dotée d'un patrimoine bâti important atteignant aujourd'hui **572 076 m² SHON** pour plus de 280 bâtiments et 187 ha de surfaces foncières, répartis sur 5 départements de la région Nouvelle-Aquitaine.

Ce patrimoine bâti et foncier est majoritairement regroupé au sein de la métropole bordelaise (90% du foncier non bâti, et 88% du bâti) et se caractérise notamment :

- par sa **richesse et sa diversité architecturale**, qu'il s'agisse de biens immobiliers historiques majeurs (Victoire et Pey Berland,...), ou de bâtiments plus contemporains dont certains remarquables (Neurocampus/Centre Broca, Institut des sciences de la vigne et du vin, 6 bâtiments Opération Campus à façade bioclimatique,...) ;
- une **emprise foncière universitaire figurant parmi les plus importantes de France et d'Europe**, illustrée par le grand campus de Pessac/Talence/Gradignan au sein de la métropole bordelaise ;
- une **grande hétérogénéité dans la qualité et l'état général du bâti** ;
- une **variété des situations domaniales** : l'université est affectataire de biens de l'Etat (85% du foncier total), des conseils départementaux (6%), de la ville de Bordeaux (1%). Elle est aussi pleinement propriétaire de plusieurs emprises foncières (8%).

Du fait de sa création récente, l'établissement n'est pas couvert par un Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière (SPSI) au format 2010.

Néanmoins, les SPSI des 3 universités fondatrices ont été réalisés et approuvés en 2012. Les conclusions et recommandations issues de ces documents de programmation détaillées ci-après ont pu être intégrées dès le processus de fusion (2012/2013) à la politique immobilière portée par le nouvel établissement.

A. SPSI 2010 des établissements fondateurs de l'Université de Bordeaux

Les SPSI des 3 universités ont été approuvés respectivement les :

- 24 août 2012 pour l'université Bordeaux 1 Sciences et Technologies ;
- 19 septembre 2012 pour l'université Bordeaux 2 Victor Segalen ;
- 2 juillet 2012 pour l'université Bordeaux IV Montesquieu.

Il faut noter cependant que, compte tenu des éléments de contexte singuliers évoqués supra, le caractère pluriannuel de ces schémas directeurs s'est limité aux seuls exercices **2012 et 2013**.

Les observations et recommandations issues des avis des tutelles (Ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation (MESRI), Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Emploi (MINEFI)) sont résumées par établissement dans les tableaux ci-joints :

	Observations portées par la DGFIP et le MESRI	recommandations
Université Bordeaux 1	<ul style="list-style-type: none"> Surdimensionnement des installations au regard des activités exercées Excédent de surfaces disponibles (25m² SHON/étudiant) 	<ul style="list-style-type: none"> Mener des actions d'optimisation et caractériser les pistes de valorisation des sites devenus vacants (Floirac, Lamartine,...);
	<ul style="list-style-type: none"> Comportement peu vertueux des espaces tertiaires qui ne respectent pas le ratio cible de 12m²SUN/poste de travail (22m² SUN/poste de travail) 	<ul style="list-style-type: none"> Développer des plans concrets de densification des surfaces tertiaires Individualiser la recherche de ce ratio cible pour les bâtiments majoritairement tertiaires (9)
	<ul style="list-style-type: none"> Coûts des services en moyenne satisfaisante à l'exception de 4 bâtiments dont les coûts sont jugés très élevés (compris entre 99 et 179€/m²/an) 	<ul style="list-style-type: none"> Homogénéiser la qualité économique du patrimoine
	<ul style="list-style-type: none"> Stratégie ambitieuse à envergure imposante qui justifie de la consolidation des aspects immobiliers, budgétaires et calendaires du projet 	<ul style="list-style-type: none"> Garantir la soutenabilité budgétaire globale du projet et l'inscrire dans un cadre temporel précis. Veiller à ce que les augmentations de surfaces prévues dans le cadre de l'OP Campus restent à la stricte mesure des besoins réels.
	<ul style="list-style-type: none"> Parc de logements de fonction (21) 	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en œuvre les dispositions du décret 2012-752 lors des renouvellements de concession

	Observations portées par la DGFIP et le MESRI	recommandations
Université Bordeaux Segalen	<ul style="list-style-type: none"> Fiches bâtementaires incomplètes ou erronées, où les ratios d'occupations sont trop souvent absents. 	<ul style="list-style-type: none"> Veiller à compléter ces données et entamer si nécessaire une densification des espaces tertiaires.
	<ul style="list-style-type: none"> Comportement à priori peu vertueux des espaces tertiaires qui ne respectent pas le ratio cible de 12m²SUN/poste de travail (en particulier sur les sites de Victoire et Broca où le ratio est très supérieur à la norme). 	<ul style="list-style-type: none"> Utiliser la construction d'un nouveau bâtiment administratif pour densifier et mutualiser les espaces.
	<ul style="list-style-type: none"> Coûts d'occupation variable d'un immeuble à l'autre. Coûts très supérieurs à la moyenne pour l'ISVV et l'institut du thermalisme de DAX en raison de leur activité spécifique. 	<ul style="list-style-type: none"> Veiller à une maîtrise des dépenses de fonctionnement et poursuivez l'effort de diagnostic technique, règlementaire et environnemental du bâti.
	<ul style="list-style-type: none"> Stratégie ambitieuse basée sur : <ul style="list-style-type: none"> le recentrage du pôle Santé sur le site urbain de Carreire l'affectation optimale des locaux du site Victoire la construction de nouveaux bâtiments conduisant à une augmentation globale du parc 	<ul style="list-style-type: none"> Veiller à éviter les doublons de structures. Réfléchir aux synergies entre formations et services et rechercher les pistes de mutualisation afin de limiter l'émiettement du parc. Garantir la soutenabilité budgétaire globale du projet et le respect des critères de performance immobilière de l'Etat.
	<ul style="list-style-type: none"> Parc de logements de fonction (21) 	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en œuvre les dispositions du décret 2012-752 lors des renouvellements de concession

	Observations portées par la DGFIP et le MESRI	recommandations
Université Montesquieu Bordeaux IV	<ul style="list-style-type: none"> Les ratios d'occupation des espaces tertiaires ne respectent pas le ratio cible de 12m²SUN/poste de travail (20m² SUN/poste de travail). 	<ul style="list-style-type: none"> Mener des actions d'optimisation des surfaces tertiaires, notamment lors des travaux inscrits à l'opération Campus;
	<ul style="list-style-type: none"> Mise en évidence de surfaces vacantes (560 m² SU). 	<ul style="list-style-type: none"> Valoriser les 560 m² SUB de surfaces vacantes, notamment lors de la mise en œuvre de l'opération Campus.
	<ul style="list-style-type: none"> Stratégie cohérente intégrant les critères d'optimisation de la politique Immobilière de l'Etat. 	<ul style="list-style-type: none"> Garantir la soutenabilité budgétaire globale du projet et le respect des critères de performance immobilière de l'Etat
	<ul style="list-style-type: none"> Parc de logements de fonction. 	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en œuvre les dispositions du décret 2012-752 lors des renouvellements de concession.

B. Bilan des actions de l'université de Bordeaux en matière de politique immobilière 2014 - 2016

Pour répondre aux objectifs de performances immobilières attendues par l'Etat et évoquées supra, l'université a souhaité dès sa création, faire de la question immobilière une priorité de sa politique de développement en agissant sur plusieurs leviers.

1. EN MATIERE D'ORGANISATION ADMINISTRATIVE, TECHNIQUE ET FINANCIERE

En premier lieu, **l'organisation des services immobiliers a été totalement repensée dès 2012/2013** en amont de la fusion et s'est concrétisée dès janvier 2014 par la mise en place d'un pôle immobilier/logistique/prévention/sécurité et environnement rassemblant l'ensemble des compétences administratives, techniques et financières des domaines touchant aux infrastructures universitaires. Cette organisation a permis d'intégrer dans le nouvel établissement, dès le 1^{er} janvier 2014, la conduite de l'Opération Campus jusqu'ici porté par le PRES pour le site bordelais, en reconstituant une équipe nouvelle et dédiée (cf. 4 infra). Ce pôle est dirigé par un directeur général des services adjoint relevant du Directeur Général des Services (DGS) de l'université.

Une **gestion prévisionnelle dynamique des ressources humaines du pôle** a permis de constituer en 3 ans les nouveaux groupes de compétences nécessaires (ingénierie immobilière de haut niveau en gestion de projet, conduite d'opérations, maintenance/exploitation, contrôle de gestion et démarche qualité, système d'information immobilier, management énergie, pilotage financier, ...).

La **gestion transversale des ressources RH et financières** (plus de 20 M€/an) ainsi que les nouvelles fonctions de contrôle de gestion/démarche qualité du pôle sont assurées au sein d'une direction des moyens communs dédiée.

Enfin, la mise en place d'un nouveau **système d'information patrimonial** (solution Allfa WEB), partagé avec les autres établissements aquitains, a été déployé depuis 2014.

2. EN MATIERE DE PILOTAGE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE ET DE DIALOGUE DE GESTION IMMOBILIER

3 éléments essentiels sont à retenir:

- un portage politique affirmé par la mise en place d'instances ad hoc : réunion mensuelle « patri-

moine » de l'équipe présidentielle, un mandat de vice-président « patrimoine » délégué auprès du VP du conseil d'administration, la création du comité de pilotage de la politique patrimoniale (associant élus aux conseils de l'université, tutelle et collectivités territoriales) réuni 2/3 fois par an ;

- la mise en place dès 2014 d'un dialogue de gestion interne immobilier adossé au cadrage et dialogue budgétaire annuel permettant d'impliquer et de responsabiliser rapidement les responsables de structures universitaires, en leur donnant accès à un nombre croissant d'indicateurs de pilotage et de gestion immobilière, et en les sensibilisant fortement aux enjeux d'optimisation et de performance immobilière ;
- une conduite de projets et une gestion partenariale structurées, efficaces et outillées, notamment permises par l'existence de la filiale SRIA (société de réalisation immobilière et d'aménagement) et de la mission Campus intégrée au sein de l'université. Ces deux structures ont permis notamment de fédérer et d'asseoir les actions définies conjointement avec les grandes collectivités territoriales-partenaires (Région et Bordeaux Métropole), et le soutien de la Caisse des dépôts également actionnaire de la SRIA (*cf. détail § 4 ci-après*).

3. EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ET DEPLOIEMENT DE LA STRATEGIE IMMOBILIERE

L'université a, dès 2014, axé prioritairement son action immobilière sur les enjeux les plus immédiats et opérationnels, propres à sécuriser et réussir le processus de fusion :

- relocalisations des services de la nouvelle université et réaffectation de locaux.
- révision et renouvellement des marchés et contrats dans le cadre de la refondation et de la performance de la politique d'achat : maintenance/exploitation, fourniture d'énergies, gestion des déchets, entretien, etc.
- intégration du portage de l'Opération Campus et révision complète du plan pluriannuel de financement de l'opération (*cf. détail § 4 ci-après*).

En 2015, l'université a de plus souhaité lancer 2 opérations stratégiques majeures pour la politique immobilière de l'établissement, et déterminantes pour la maîtrise durable de celle-ci :

- le **schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI)** dont la vocation principale est de produire un plan d'actions stratégiques à **5, 10 et 20 ans**, pour l'ensemble du patrimoine, en intégrant les dimensions maintenance/renouvellement/exploitation, politique foncière et axes innovants en matière de valorisation immobilière.
- le **schéma directeur énergie/eau (SDEE)** dont la vocation est de diagnostiquer et définir l'ensemble des enjeux et actions à mener sur le court/moyen et le long terme en matière énergétique et de performance environnementale/économique. Il est à noter sur ce point que, bien que porté par l'université de Bordeaux, ce schéma, partie intégrante du SPSI, concerne également l'ensemble des établissements du site universitaire bordelais et le CROUS.

Surtout, l'université de Bordeaux a, dès sa création, lancé la réflexion sur le devenir de son patrimoine immobilier et s'est rapidement inscrite dans la démarche de « **dévolution du patrimoine** » relancée par l'Etat, considérant qu'il s'agissait là d'un levier important pour accompagner son développement.

Cette opportunité, intégrée dans la loi n°2007-1199 du 10 août 2007 relative aux libertés et responsabilités des universités (LRU), donne ainsi la possibilité aux établissements qui en font la demande, d'un transfert gratuit en pleine propriété des biens appartenant à l'Etat précédemment mis à disposition de ces derniers.

Sur la base des résultats de l'audit mené conjointement en avril 2016 par l'Inspection Générale de l'Administration de l'Education Nationale et de la Recherche (IGAENR) et l'Inspection Générale des Finances (IGF) pour évaluer cette nouvelle vague de dévolution, le ministre de l'ESR a annoncé le 15 décembre 2016 que l'université de Bordeaux pourrait bénéficier de ce transfert dès 2017 jugeant que celle-ci réunissait tous les atouts pour parvenir à cette autonomie et en tirer bénéfice pour son développement : gouvernance forte, équipes professionnalisées, outils de suivi techniques et budgétaires performants et réflexions amorcées d'un modèle économique soutenable mettant à profit le potentiel de valorisation du patrimoine, déploiement d'un système d'information performant.

Rapport IGAENR-IGF

Tableau 6 : Synthèse de l'évaluation de la capacité à s'engager dans la dévolution du patrimoine immobilier au 1^{er} janvier 2017

Établissement		Université d'Aix-Marseille	Université de Bordeaux	Université de Clermont Auvergne ⁵¹	Université de Tours	Université de Strasbourg
Compétences techniques immobilières		+++	+++	+++	++	+++
Compétences financières		++	+++	+++	++	+++
Efficacité de la gouvernance immobilière		++	+++	+++	0	+++
Qualité du SI immobilier		++	++	++	+	+++
Capacité à exercer la maîtrise d'ouvrage		+++	+++	+++	++	+++
Potentiel de valorisation et de cession du patrimoine	Bâti	++	++	0	+	++
	Non bâti	+++	+++	0	+	+
Solidité financière de l'établissement et capacité contributive en faveur de l'immobilier		++	++	+	++	++
Capacité de projection pluriannuelle		En cours	+++	Non démontrée	Non démontrée	Non démontrée
Fiabilité des plans pluriannuels d'investissement		++	++	++	Non démontrée Incertitude sur le montant du CPER et les emprunts CDC	+
Soutien potentiel des collectivités territoriales		++	++	+	+	0
Capacité à assumer une dévolution totale du patrimoine immobilier	Dès 2017	+++	+++	0	0	+
	Après 2017	+++	+++	+	++	++
Capacité à assumer une dévolution partielle du patrimoine immobilier	Dès 2017	+++	+++	0	0	++
	Après 2017	+++	+++	++	++	+++
Avis de la mission		Favorable	Favorable	Incertain sur le plan financier	Doute sur le pilotage	Intérêt faible de l'établissement

Source : Mission.

⁵¹ Appréciation des capacités présumées, à partir des acquis de Clermont 1 et des perspectives ouvertes avec la fusion des deux universités.

Un protocole d'accord, établi après autorisation délivrée par le conseil d'administration de l'université, a ainsi été signé avec l'Etat le 24 mars 2017 consacrant, dès à présent, le démarrage de la procédure de transfert de propriété.

4. EN MATIERE DE RENOVATION, CONSTRUCTION ET D'AMENAGEMENT

Les années 2014 à 2016 ont été enfin l'occasion de poursuivre les efforts engagés en matière de rénovation, construction, d'optimisation du parc immobilier et d'aménagement des campus au travers notamment des deux grands projets structurants que sont l'opération Campus et le contrat de plan Etat-Région.

► L'Opération Campus : poursuite du processus engagé en 2008

Le projet Opération Campus Bordeaux compte parmi les six premiers dossiers **sélectionnés en 2008** par le ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche. Il répond à une ambition collective des établissements présents sur le campus universitaire: *l'université de Bordeaux, l'université Bordeaux Montaigne, Bordeaux INP, Bordeaux Sciences Agro et Sciences Po Bordeaux.*

Portée jusqu'en 2014 par le PRES « Université de Bordeaux », cette opération consiste en un vaste programme de travaux visant à réhabiliter le patrimoine immobilier dans un souci de haute performance environnementale pour conduire à terme à des réorganisations fonctionnelles mais également spatiales des activités de recherche et de formation au sein des principaux campus bordelais (Pessac Talence Gradignan, Carreire).

De nombreuses études préalables nécessaires à la cohérence du projet et à sa conception générale ainsi que des études urbaines, réalisées de 2012 à 2013, ont permis de préciser les grandes orientations nécessaires au développement des campus, à savoir :

- Réorganiser l'offre de formation et de recherche en pôles visibles et forts ;
- Agir pour le développement d'un « esprit de campus » ;

- Jouer un rôle majeur dans le dynamisme économique du territoire ;
- Penser et réaliser son projet dans une logique de développement durable.

Ces orientations ont été formalisées au travers du schéma directeur immobilier et d'aménagement (**SDIA**) établi en 2010 et porté par l'ensemble des établissements supérieurs d'aquitaine en relation étroite avec les collectivités territoriales. En parallèle, des études de programmation ont permis de déterminer les contours des projets immobiliers.

Le 13 avril 2013, par délibération du PRES, il a été décidé de confier l'ingénierie de projet à l'université de Bordeaux pour le compte de l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur et de recherche bordelais cités supra. Cette décision a été confirmée par le décret n° 2013-805 du 3 septembre 2013 portant création de l'université de Bordeaux.

De fait, l'équipe d'ingénierie en charge de la conduite et du pilotage du projet et composée aujourd'hui de 7 ETPT a été intégrée dès 2014 à l'organisation du pôle immobilier venant ainsi renforcer la fonction de maîtrise d'ouvrage. Ce projet d'ampleur justifie l'existence, sur toute la durée de l'investissement, d'une équipe projet dédiée. Son champ d'activités dépasse par ailleurs celui de l'université de Bordeaux, l'Opération Campus étant également déployée au profit de l'université Bordeaux Montaigne, ainsi que des écoles du site (IEP, Bordeaux INP, Bordeaux sciences agro) pour le volet aménagement des espaces publics.

Pour réaliser ce projet, le site bordelais a opté pour un montage innovant, via une Société par Actions Simplifiée (SAS) dont les membres fondateurs sont des organismes publics, conçu pour présenter des caractéristiques globalement équivalentes au contrat de partenariat défini par l'ordonnance de 2004 modifiée, tout en conservant la maîtrise d'ouvrage au sein de la sphère publique.

Ce montage alternatif repose sur l'attribution à la filiale porteuse de projets, d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public assortie d'une convention de location non détachable (AOT/CL).

Ce montage a conduit à la création de la **SRIA**, société au capital intégralement public, en relation « in house » (ou de quasi régie) avec ses actionnaires. La société a donc été créée le 8 avril 2010, sous forme de SAS, dans un premier temps par l'université de Bordeaux et la Caisse des Dépôts et Consignations, qui ont été rejointes par le Conseil Régional d'Aquitaine, à la suite de la publication, le 25 juin 2011, du décret en Conseil d'Etat l'autorisant à participer à son capital. En 2014, l'université Bordeaux Montaigne dont le patrimoine est concerné par l'Opération Campus, est également entrée au capital de la société. Enfin, le processus d'entrée à l'actionnariat de la SRIA de Bordeaux Métropole a été initié depuis 2 ans, validé par les instances de la collectivité et devrait aboutir juridiquement en 2018.

Les années 2014 à 2016 ont donc permis de poursuivre la réalisation des projets financés dans le cadre de l'Opération Campus et détaillés ci-après :

	Désignation de l'opération	Coût final* ou prévisionnel HTR **	Avancement de l'opération
Opérations intermédiaires - hors périmètre appel à projet initial	Travaux de réhabilitation pôle SHS	759 636	Livraison 2011
	Réhabilitation rue du A22	812 153	Livraison 2012
	Aménagement Cour Leyteire- Victoire	973 045	Livraison 2012
	Réhabilitation piscine 1ère tranche	1 532 791	Livraison 2012
	Réhabilitation piscine 2ème tranche	1 041 018	Livraison 2012
	Patio du forum	1 832 402	Livraison 2013
	Halle des sports 1ère tranche	977 349	Livraison 2013
	Réseau chauffage sciences et techno	1 014 899	Livraison 2014
	Réhabilitation COSEC	846 311	Livraison 2014
	Plaine des sports de Monadey	7 000 000	Livraison 2014
	Centrales traitement d'air Carreire	500 000	Livraison 2015
	Espace santé l'Escabelle	5 320 000	Livraison 2015
	Réhabilitation CTA de UB Pessac	1 070 917	Livraison 2016
	Halle des sports - 2ème tranche	1 100 000	Livraison 2015
	Réhabilitation bibliothèque Carreire	3 856 000	Livraison 2016
Audit animaleries	100 000	En cours	
Relocalisation du centre de chirurgie cardio-thoracique	570 000	Etudes en cours	
1ère tranche de travaux - secteur sciences et technologies	Tranche 1 - secteur sciences et technologies - Talence - Pessac	122 833 000	Livraison 2016
Autres opérations - secteur sciences et technologies	Réhabilitation A11	11 641 135	Etudes en cours
	Réhabilitation A29 Maths info	2 600 000	Etudes en cours
	A4 - démolition	5 423 440	2018-2019
	Construction Data Center	2 400 000	Faisabilité
	Construction plateforme technique multi-services	4 550 000	Concours
Secteur sciences humaines et sociales	Tranche 2 - Site Pessac BU+ réhab. parc immobilier	54 769 918	Etudes en cours
	Construction Bâtiment H - Maison éco - Pessac	19 334 856	Etudes en cours
Secteur biologie-santé	Construction Odontologie Carreire	12 062 424	Travaux en cours
	Tranche 3 - construction bâtiment recherche-réhabilitation TP Carreire	87 879 260	Etudes en cours
Vie de Campus et équipements sportifs	Restructuration pôle de vie Marne - Victoire	11 972 025	Programmation
	Aménagement plaine des sports Rocquencourt	13 000 000	Programmation
	Réhabilitation piscine - phase 3	3 670 000	Etudes en cours
	Réhabilitation halle des sports - Phase 3	2 700 000	Concours
	Construction Pôle Vie de campus - Carreire	7 607 808	Programmation
Opérations d'aménagement	Acquisition foncier Léo Saignat Carreire	4 200 000	Terminée
	Mise hors d'eau A22	800 000	Livraison 2016
	Mobilités douces	780 000	En cours
	Parvis de Béthanie	5 475 000	Travaux en cours
	Peixotto	2 500 000	Etudes en cours
	Arts et Métiers	3 830 000	Etudes en cours
	François Bordes	3 734 000	Etudes en cours
	Doyen Brus	1 880 000	Etudes en cours
	Liaison Nord-Sud Carreire	1 380 000	Etudes en cours
	Liaison Est-Ouest Carreire	3 030 000	Etudes en cours
	Rue Hoffmann-Martinot Carreire	2 160 000	Etudes en cours
	Entrée Bethmann	380 000	Etudes en cours
	Montaigne-Montesquieu	7 010 000	Etudes en cours
* Quand opération terminée	** Hors taxe récupérable	428 909 387	

Opération Campus - tableau avancement projets Université de Bordeaux

► **Contrat de Plan Etat-Région 2007-2013 (CPER)**

Au-delà des opérations menées dans le cadre du projet Campus, les années 2014 à 2016 ont permis de poursuivre et d'achever les opérations immobilières inscrites au CPER 2007-2013 et détaillées ci-après :

Opération	etab d'origine porteur du projet	site	Montant opération	date de livraison
Restructuration bâtiment A12 (3ème tranche) remplacement monte-charges	UB1	Talence 1ere tranche	300 000,00 €	juil-15
Réfection étanchéité amphi BROCA	UBS	Victoire	280 000,00 €	déc-14
Préfabriqués Pessac	UBIV	Pessac Montesquieu	1 100 000,00 €	sept-15
Restructuration Bâtiment 5D (ex DO-FIPE)	UBS	Carreire	2 500 000,00 €	janv-16
Restructuration/extension BU Carreire (*)	UBS	Carreire	656 000,00 €	sept-16
ELORPRINTEC (aménagement RdC bâtiment B8)(**)	UB1	Pessac 3ème Tranche	1 000 000,00 €	avr-16
TOTAL			5 836 000,00 €	

(*) : complément de financement d'une opération inscrite à l'Opération Campus d'un montant global de 3,8 M€

(**): complément de financement d'une opération inscrite à l'Opération Campus d'un montant global de 4,562 M€

Cette phase de transition a également permis d'élaborer et de faire acter le programme à mener dans le cadre du CPER 2015-2020 en veillant à orienter ces nouvelles opérations sur la rénovation/restructuration du parc existant et la performance énergétique plutôt que sur des projets de constructions neuves.

En conclusion, les actions portées depuis 2014 par l'université de Bordeaux couplées à la redéfinition des activités de recherche et de formation menée dans le cadre de la fusion des universités, de l'Opération Campus et du CPER ont permis de clarifier et d'approfondir de manière significative la stratégie immobilière du site universitaire bordelais. La dévolution du patrimoine constitue une nouvelle étape pour faire de l'immobilier universitaire un levier au service d'un développement soutenable.

L'élaboration de ce nouveau schéma directeur immobilier devra ainsi s'inscrire dans la continuité de l'ensemble de ces actions.

C. Projets de l'université de Bordeaux pour la période 2017-2021

L'université de Bordeaux a souhaité engager, dès l'achèvement du processus de fusion, une réflexion visant à définir les objectifs stratégiques de l'établissement. Cette démarche, menée dans le contexte de l'initiative d'excellence portée par l'université, se décline ainsi en 4 axes d'un plan stratégique à 10 ans (U25) :

1. **Un rôle renouvelé pour l'université:**
S'appuyer sur ses meilleures forces de recherche pour contribuer à relever les grands défis sociétaux (*renforcement de certaines spécialisations fortement ancrées dans notre environnement économique et social, approche multidisciplinaire,...*) ;
2. **Une expérience académique renforcée**
Faire correspondre l'offre de formation aux besoins des étudiants et de leurs futurs métiers, s'ouvrir sur son environnement, en particulier celui des entreprises, et rompre avec cette vieille habitude de « l'entre-soi » ;
3. **Des savoirs ouverts sur l'innovation et la créativité**
Faire de l'université un vivier de créativité et y faciliter le plus possible l'innovation ;
4. **Une efficacité institutionnelle**
S'appuyer sur un dispositif responsable et financièrement soutenable.

Ces perspectives traduisent une certaine idée de l'université du 21^e siècle, construite sur une nouvelle approche de l'enseignement supérieur et de la recherche mieux à même d'accompagner non seulement les étudiants, mais aussi ses partenaires et acteurs territoriaux. Elle répond à l'objectif de créer une université de recherche intensive de rang mondial sur un champ étendu de connaissances.

Ce plan stratégique permet également d'éclairer un certain nombre de priorités qui sont autant de leviers d'action et seront au centre des scénarios immobiliers et d'aménagement prévus à moyen (10 ans) et à long terme (15-20 ans) :

- Priorité 1 - L'**internationalisation** de l'ensemble des activités de l'Université ;
- Priorité 2 – L'intégration du **numérique** dans les actions et les services de l'université de Bordeaux (*rénovation des pratiques, décloisonnement des distances (culturelles, géographiques, symboliques), diffusion des savoirs au plus grand nombre,...*) ;
- Priorité 3- Faire d'un des campus les plus vastes d'Europe et de la présence de l'université de Bordeaux sur un territoire étendu, les atouts d'une **vie de campus dynamique** (*un espace de circulation des savoirs et de mixité des publics, un lieu recherché pour ce qui s'y passe et pour ses infrastructures de qualité, une source de créativité intégrée dans la ville,...*) ;
- Priorité 4 – Attirer et faire grandir les **talents**: (*étudiants, chercheurs, enseignants, personnels*).

La **stratégie patrimoniale et immobilière** de l'université de Bordeaux vise donc à soutenir au mieux la mise en œuvre de cette stratégie et apporter une traduction physique aux enjeux de :

- promotion de valeurs fondées sur une production de savoirs de premier plan ;
- réussite des étudiants et qualité de l'environnement de travail procuré ;
- ouverture au profit de la multidisciplinarité, de dynamiques partenariales et entrepreneuriales ;
- optimisation des ressources au bénéfice de l'accomplissement des missions de l'Université.

A plus court terme et selon l'échelle de temps du présent document (**5 ans**), l'université de Bordeaux souhaite poursuivre l'effort de transformation et de modernisation de son immobilier en agissant sur plusieurs axes :

1. **Poursuivre la rénovation et la remise à niveau de son parc et l'adapter aux besoins des occupants, notamment au travers des opérations financées par le plan Campus et le CPER;**
2. **Poursuivre les efforts d'optimisation et de réduction des surfaces occupées ;**
3. **Mettre en œuvre, au titre de la transition énergétique, le plan d'actions issu du Schéma Directeur Eau et Energie (cf. § 2) ;**
4. **Adapter l'organisation et les moyens de la fonction immobilière aux nouveaux enjeux de développement et de soutenabilité économique ;**
5. **Engager les actions de valorisation de son immobilier.**

Le détail de ces principes directeurs sera exposé au chapitre "Approche stratégique" (§II-B.1).

I – VOLET DIAGNOSTIC

L'université de Bordeaux est un établissement public à caractère scientifique, culturel et professionnel (EPSCP).

Dirigée par un président élu au sein de son conseil d'administration, elle est constituée d'organes de gouvernance, de composantes et de services administratifs.

Conformément aux dispositions du code de l'éducation, l'université de Bordeaux a pour missions :

- la formation initiale et continue,
- l'orientation et l'insertion professionnelle,
- la recherche scientifique et technologique et la diffusion ainsi que la valorisation de ses résultats,
- la diffusion de la culture et l'information scientifique et technique,
- la participation à la construction de l'Espace européen de l'enseignement supérieur et de la recherche,
- la coopération internationale.

L'université de Bordeaux représente ainsi en 2016 (données extraites du bilan social 2016) :

Formation

- 55 000 étudiants dont près de 50% en 2ème et 3ème cycles universitaires ;
- 6 200 étudiants internationaux ;
- 11 400 stagiaires de la formation continue ;
- 4 collèges de formation regroupant 19 unités de formation et 4 instituts ;
- 1 IUT, 1 Ecole supérieure du professorat et de l'éducation, 1 Institut des sciences de la vigne et du vin ;
- 40 formations internationales et 15 doubles diplômes.

Recherche

- + de 4 000 enseignants et chercheurs dont près de 800 chercheurs internationaux ;
- + de 50 disciplines scientifiques ;
- 70 laboratoires dont 70% labellisés par les organismes de recherche ;
- 3 départements et 15 fédérations de recherche ;
- 1 collège des études doctorales regroupant 1 900 doctorants et 8 écoles doctorales.

Vie de campus

- 135 associations étudiantes ;
- 5ème université en Europe pour ses résultats sportifs ;
- 300 médailles et titres sportifs par an ;
- 28 hectares d'équipements sportifs ;
- 38 bibliothèques universitaires avec 4 000 places de lecture.

Institution

- 5937 personnels, dont 54% d'enseignants chercheurs et chercheurs et 46% de personnels techniques et administratifs ;
- 565 M€ de budget annuel.

A. Du parc immobilier

Cette partie du SPSI, préalable indispensable à la conception d'une approche stratégique, a consisté en l'analyse de la totalité du parc prenant en compte les dimensions à la fois technique, réglementaire, sécuritaire, fonctionnelle, d'accessibilité, et économique telles qu'elles résultent des différents diagnostics élaborés et mis à jours par les services de l'université.

La présentation qui suit s'attache en premier lieu à donner des indicateurs de caractérisation portant sur l'intégralité du parc.

En second lieu, les analyses des différents sites d'implantations renvoient à des fiches descriptives détaillées en annexe n°1 et permettant de caractériser pour chacun d'eux :

- l'emprise foncière ;
- la surface bâtie et le nombre de bâtiments ;
- les données économiques (charges de fonctionnement, GER) ;
- l'état de santé général ;
- l'état réglementaire (Classification ERP, avis de la commission de sécurité, présence d'amiante) ;
- la performance énergétique (niveau de consommation) ;
- la performance immobilière (niveau d'occupation,...).

Enfin, est présentée en conclusion de ce volet "DIAGNOSTIC", la synthèse des caractéristiques techniques, réglementaires, fonctionnelles et économiques élaborées sur la base des indicateurs issus du référentiel technique (**RT**) et de l'outil d'aide à la décision (**OAD**) du MESRI.

1. RECENSEMENT ET INVENTAIRE DU PARC IMMOBILIER DE L'UNIVERSITE DE BORDEAUX

L'université de Bordeaux, avec les autres membres de la communauté d'universités et établissements d'Aquitaine, dans le cadre de l'université numérique d'Aquitaine « UNA », a entrepris depuis 2012 une démarche devant conduire à se doter d'outils communs de gestion patrimoniale informatisés dans le but d'offrir aux décideurs un outil de pilotage doté d'indicateurs pertinents et fiables sur la gestion du patrimoine, et de s'inscrire dans une logique d'amélioration continue.

L'établissement s'est donc doté depuis 2013 d'une solution appelée SI ALLFA (éditeur NEMETCHEK) à partir de laquelle, il actualise et fiabilise ses données en vue de constituer un référentiel exhaustif et sécurisé du patrimoine.

L'inventaire des biens dont il est propriétaire ou affectataire est mis à jour au sein de Chorus ReFX, en lien avec le garant local. Par ailleurs, l'établissement communique des extractions de son SI patrimoine pour alimenter de Référentiel Technique de l'Etat (RTESR) et l'Outil d'Aide à la Décision de l'Etat (OADESR).

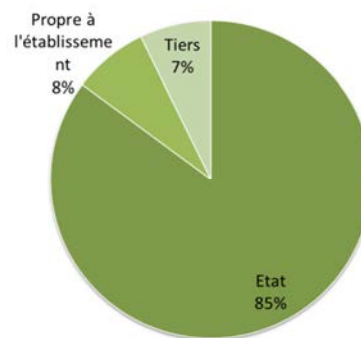
Au **30 juin 2017**, le parc immobilier et foncier de l'université de Bordeaux décrit ci-après et renseigné dans le RT s'étend sur l'ensemble des **5** départements de l'ancienne Région Aquitaine, **16** communes et **35** sites géographiques.

1.1. DESCRIPTION GENERALE DU FONCIER

Le patrimoine foncier de l'universitaire couvre plus de **187** hectares. Il est assez largement propriété de l'Etat (85%) et localisé dans la métropole Bordelaise (90%). Son principal campus situé sur les communes de Pessac, Talence et Gradignan couvre à lui seul près de 116 hectares, ce qui en fait un des plus grands d'Europe.

Régime de propriété

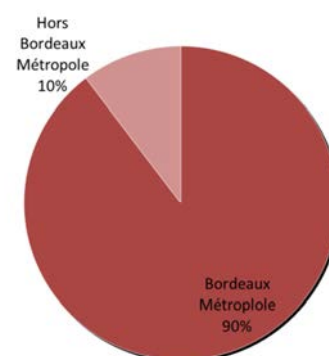
Propriété	Bordeaux Métropole	Hors Bordeaux Métropole	Total général
Etat	1 479 819	113 837	1 593 656
Propre à l'établissement	112 738	29 005	141 743
Tiers	83 614	51 221	134 835
Total général	1 676 171	194 063	1 870 234



Valeurs exprimées en m²

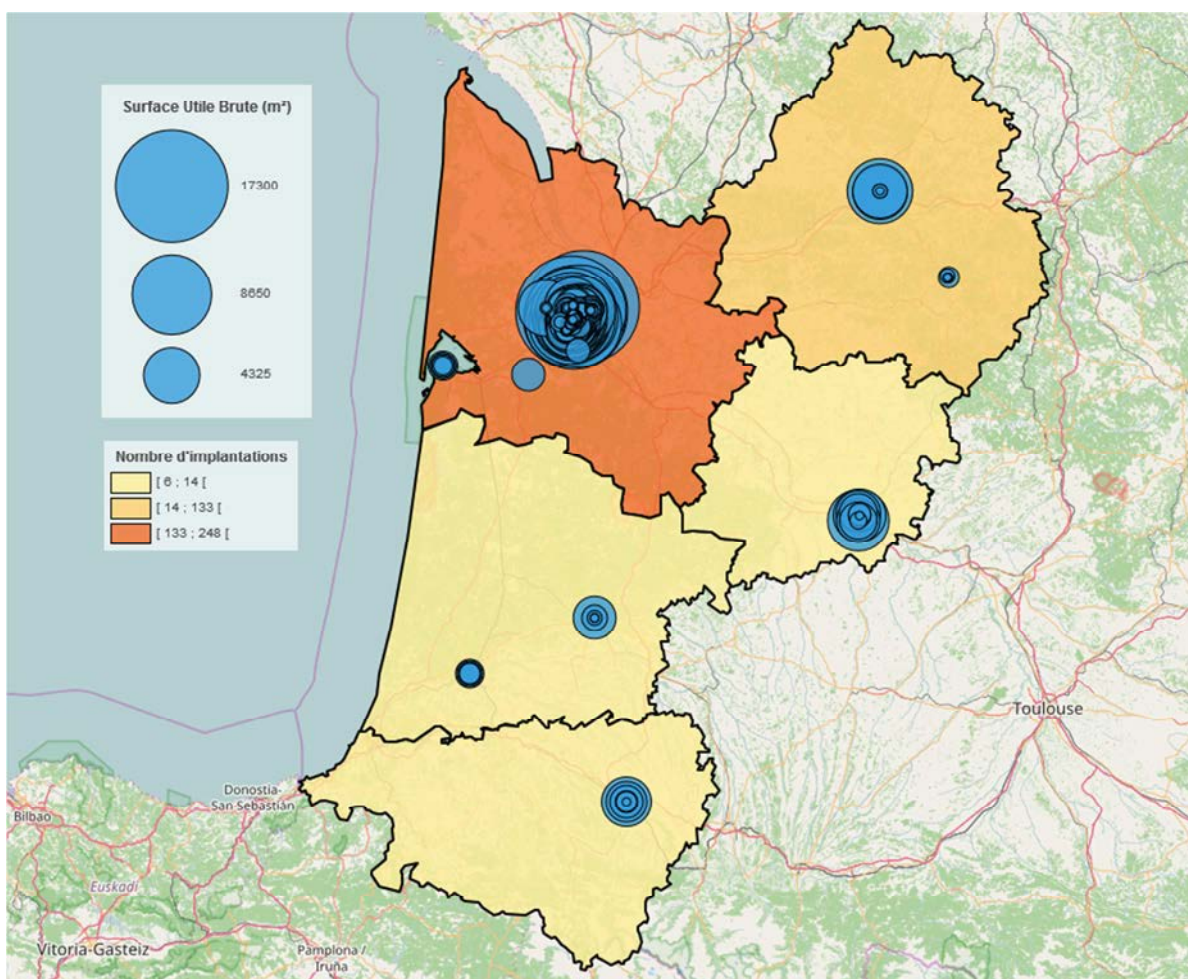
REPARTITION DES PARCELLES PAR SITES GEOGRAPHIQUES

Site géographique	Etat	Propre à l'établissement	Tiers	Total général
AGEN	48 983		13 125	62 108
ARCACHON	4 678	203		4 881
BORDEAUX	135 392	237	32 567	168 196
CHAMPCEVINEL	1 465			1 465
DAX	3 815			3 815
FLOIRAC	125 940			125 940
GRADIGNAN	286 714			286 714
LE BARP		11 604		11 604
LES EYZIES	1 386	10 946		12 332
MARTILLAC		6 252		6 252
MERIGNAC	18 060		51 047	69 107
MONT DE MARSAN			15 083	15 083
PAU			23 013	23 013
PERIGUEUX	53 510			53 510
PESSAC	540 325			540 325
TALENCE	350 482	112 501		462 983
VILLENAVE D'ORNON	22 906			22 906
Total général	1 593 656	141743	134 835	1870234



Valeurs exprimées en m²

1.2. DESCRIPTION GENERALE DU PATRIMOINE BATI



Source cartographie OAD

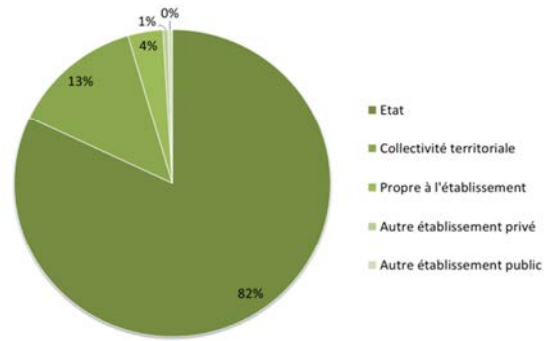
A l'instar du patrimoine foncier, les immeubles occupés par l'université appartiennent très majoritairement à l'Etat (**82%**) et sont principalement localisés dans la métropole bordelaise (**88%**). Ce patrimoine est affecté à l'université par le biais d'arrêtés d'affectation anciens, ou par de récentes conventions d'utilisation (Lot-et-Garonne, Dordogne). **Les conventions d'utilisation des autres départements (Gironde, Landes) sont, à cette date, en cours de signature.**

Il est à noter que l'établissement est également affectataire de biens de collectivités territoriales (**13%**) pour lesquels il assume la responsabilité du propriétaire (mise à disposition avec charge du propriétaire), à l'exception du site de Mont-de-Marsan.

Enfin, l'université est propriétaire de **20 495m² SHON**, soit **4%** du parc.

Régime de propriété

Propriété	Bordeaux Métropole	Hors Bordeaux Métropole	Total général
Etat	426 859	42 511	469 369
Collectivité territoriale	56 477	20 338	76 816
Propre à l'établissement	16 903	3 592	20 495
Autre établissement privé	2 959		2 959
Autre établissement public	2 437		2 437
Total général	505 635	66 441	572 076

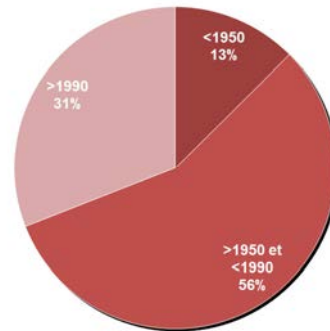


Valeurs exprimées en m²

Les immeubles de l'université sont très majoritairement anciens. **69%** d'entre eux auront rapidement plus de trente ans, ce qui correspond à minima au cycle de réhabilitation moyen. A noter que la plus grosse partie du parc a été construite entre l'après-guerre et le début des réglementations énergétiques exigeantes pour le tertiaire, soit 56% du parc.

Age du Bati

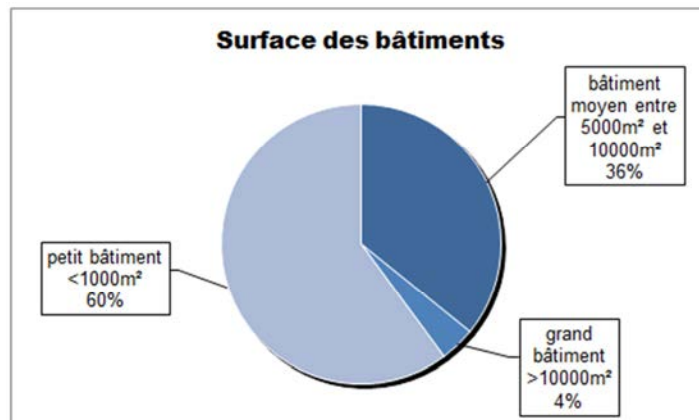
Année de construction	Bordeaux Métropole	Hors Bordeaux Métropole	Total général
<1950	52 893	19 049	71 942
>1950 et <1990	304 353	18 637	322 989
>1990	148 390	28 755	177 145
Total général	505 635	66 441	572 076



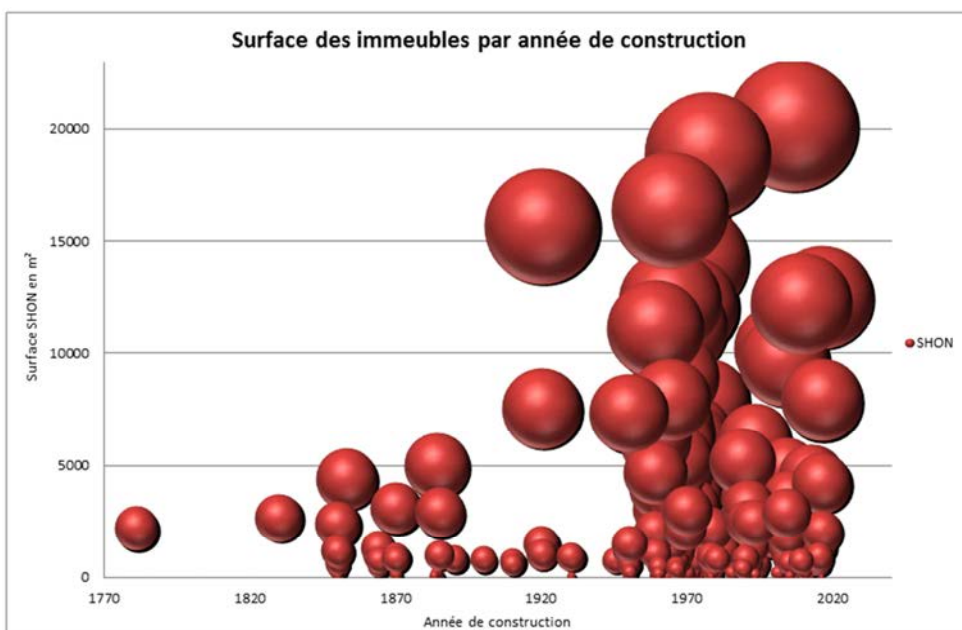
Enfin, 13% des immeubles sont antérieurs à 1950 et peuvent s'apparenter à du patrimoine historique avec des structures en pierre.

Taille des immeubles	Nb
bâtiment moyen entre 5000m ² et 10000m ²	105
grand bâtiment >10000m ²	12
petit bâtiment <1000m ²	176
Total général	293

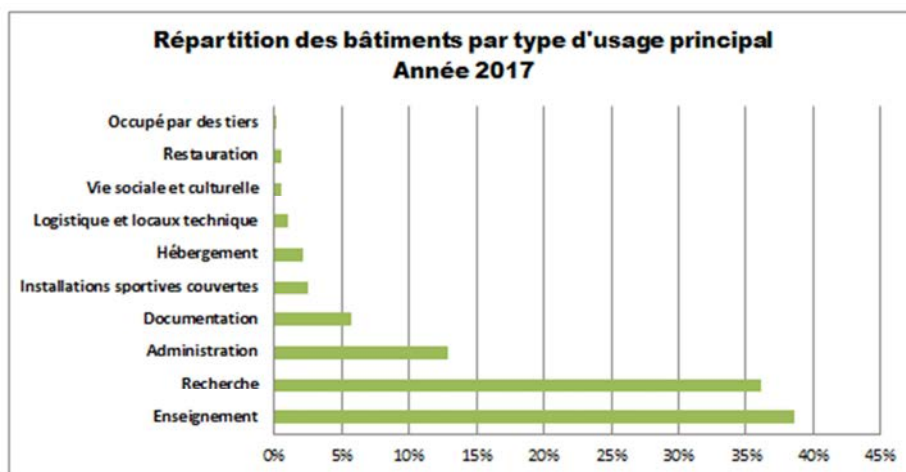
Si on écarte les multiples petits bâtiments techniques, la taille moyenne des bâtiments de l'université avoisine les 3 000 m² sur trois niveaux et date de 1955.



Le graphe suivant illustre le développement immobilier d'après-guerre et l'évolution des surfaces bâties.



Les immeubles de l'université sont très majoritairement dédiés à l'**enseignement** et la **recherche**. A noter qu'en première approche, les bâtiments sont identifiés par leur usage principal (majoritaire en surface). Les immeubles sont en réalité pour la plupart à usages mixtes. Les travaux actuels de recensement de l'affectation de l'ensemble des pièces des bâtiments de l'établissement doivent nous permettre à court terme (fin 2017) de quantifier finement la part dédiée à chaque usage.



2. PRESENTATION DETAILLEE PAR DEPARTEMENT ET PAR SITE

2.1. DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

2.1.1. Campus Pessac Talence Gradignan

Le domaine universitaire est situé sur les 3 communes Pessac, Talence et Gradignan. L'ensemble des structures d'enseignement supérieur, de recherche ou de services à l'étudiant de ce domaine de plus de 250 hectares est réparti sur 3,6 km du Nord-Est au Sud-Ouest, sur une largeur moyenne de l'ordre de 1km.

Au sein de ce domaine, le « Campus PTG » de l'université de Bordeaux est majoritaire en surface foncière. Il couvre une emprise foncière de près de **116** hectares.

Ce territoire se développe sur de vastes espaces en rupture avec le parcellaire limitrophe, essentiellement à caractère pavillonnaire. Le pôle de vie urbain le plus proche (à environ 400 m du portail d'entrée du site "1ère tranche") est celui de Talence avec la présence de cinéma, commerces, poste et restaurants.

On y note des éléments "bâtis" remarquables tant en termes d'urbanisme (trame d'implantation) que d'architecture ainsi que des espaces boisés classés, et un patrimoine paysager à requalifier.

La surface bâtie de l'université sur ce campus représente un total de **280 597 m²** SHON réparties en 8 sites et **121** bâtiments.

➤ Site 1ère et 3ème tranches/Talence

Ce site accueille le domaine des **Sciences et Technologies**.

Un premier secteur « clôturé », à l'Est (1ère tranche), très dense du point de vue du bâti, rassemble les premières constructions de la fin des années 50. Ce bâti cohabite avec les anciens châteaux de Bonnefond (A37) et de Castelaterfort (A13) et de nouvelles installations des années 1990-2013.

Un deuxième secteur à l'Ouest (3ème tranche), "ouvert", se signale également par des bâtiments des années 60 de hauteurs contrastées, plus espacés et comporte aussi des installations plus récentes dédiées à la recherche (B13, B14, B18N).

Le développement de cette partie du campus PTG s'est fait par étapes et parfois dans l'urgence, en réponse à des situations nouvelles et à des opportunités, telles que l'augmentation massive des effectifs étudiants dans les années 90 ou l'achat sur fonds propres, en 1995, du domaine du Haut-Carré.

Si le schéma d'implantation des bâtiments construits à la fin des années 60 a été défini à partir d'une logique dictée par les activités de recherche et de formation de l'époque, avec une très forte homogénéité architecturale, les projets immobiliers réalisés au cours des dernières décennies ont conduit à une dispersion géographique des différentes activités, sur un campus relativement vaste, conduisant à une perte d'identification pour la majorité des secteurs.

Les bâtiments "d'origine" de l'université, construits par l'architecte René Coulon, constituent l'un des premiers ensembles urbains universitaires créés en France par cet architecte après la seconde guerre mondiale. Ils sont d'une grande homogénéité et "signent" l'identité du campus.

La première tranche des travaux de requalification/maintenance de l'Opération Campus réalisée de 2014 à 2016 a permis de remédier très fortement aux déficits de maintenance et problèmes de sécurité constatés sur ces bâtiments d'origine (16 bâtiments concernés dont 4 démolis-reconstruits : A4N, A9, A10 et B18N). Ces travaux ont également permis la réorganisation fonctionnelle des pôles d'enseignement et de recherche et une nette amélioration des performances énergétiques des bâtis.

Deux bâtiments, actuellement conservés (A4 ancien et B18 ancien), sont programmés en démolition à l'issue de l'Opération Campus et de la construction du Pôle Océanographique Aquitain (POA) à Arcachon.

➤ Site du Haut-carré/Talence

Situé au Nord du secteur Est, le domaine du **Haut Carré** est un domaine, acquis par l'université Bordeaux 1

en 1995 (domaine privé) d'une superficie de 8,85 hectares. Il comporte 7 bâtiments et représente une SHON de 12.442 m².

Ancienne propriété ecclésiastique, il comprend un couvent (bâtiment **C4**) construit au début des années 50. D'une superficie de 7.340 m², ce bâtiment en R+2 a fait l'objet de travaux importants de restructuration en 2015 pour accueillir notamment la présidence du nouvel établissement. Développé autour d'un cloître, il abrite principalement aujourd'hui des services administratifs de l'université ainsi que des services extérieurs hébergés (CROUS, Lyonnaise des Eaux, ..). Une aile est en particulier dédiée à un restaurant pour le personnel. Sa chapelle est aujourd'hui transformée en salle de spectacles et de séminaires (auditorium de l'AGORA).

L'ensemble est complété d'une ancienne maison de plaisance du début du XIX^{ème} siècle, aujourd'hui occupée par le Centre Prévost, des incubateurs d'entreprises (bâtiment C5) et de trois logements (bâtiments C1, C2 et C3), tous de même facture que le bâtiment C4.

Enfin, le Bâtiment C6 construit en 2004 abrite l'unité mixte de recherches du CELIA (Centre Lasers Intenses et Applications) en partenariat avec le CEA et le CNRS.

➤ **Jardin botanique/Talence**

L'université de Bordeaux est propriétaire du « jardin Botanique universitaire » à usage partagé avec la Ville de Talence, afin de permettre à cette dernière d'assurer une continuité avec son parc Peixotto, et d'y mener des activités dédiées au grand public dans un but de diffusion de la culture et de valorisation du patrimoine botanique et naturel.

Les parcelles et locaux sont situés sur la commune de Talence sur une superficie totale de 22 601 m² figurant au cadastre rénové sous les références AB 385.

Cet ensemble foncier et immobilier se décompose de la manière suivante :

- Un enclos pharmaceutique (espace planté de plantes médicinales) ;
- Une construction à usage de salle de classe ;
- Le bâtiment dit Orangerie ;
- Un logement de fonction ;
- Un arboretum d'environ 278 sujets.

L'université, pour sa part, utilise les lieux pour ses enseignements et la recherche, notamment l'enclos botanique pharmaceutique, le premier étage de l'orangerie et le bâtiment à usage de salle de classe.

➤ **Site de Monadey/Talence**

La plaine des sports Monadey (plus de 17ha) située au cœur du campus, à cheval sur les communes de Pessac et de Talence est composée principalement :

- d'une piscine et d'une halle des sports universitaires situées à proximité des terrains de football (constituant ainsi une entité sportive de l'université de Bordeaux) et traversées par la rue Coubertin, actuellement voie sans issue mais vouée à un prolongement à court terme jusqu'à l'esplanade des Arts et Métiers ;
- du CREPS et du centre de la ligue de Guyenne de Tennis, en bordure Sud du site ;
- du site de l'ENSAM constituant l'actuelle limite Est de la plaine des sports ;
- de la plaine Est prolongée à l'Ouest par un vaste espace boisé à valoriser.

La plaine est délimitée au Nord par le tramway et les bâtiments du secteur Terre et Mer de l'université. Enfin, la plaine jouxte en son angle Nord-Ouest le secteur central du campus comprenant la médecine préventive, des logements et un restaurant universitaire (ce secteur est voué à un développement de l'offre urbaine à moyen terme).

La plaine des sports Monadey est le principal **site sportif universitaire dédié à la pratique du football** à destination de différents usagers et notamment les étudiants de l'université de Bordeaux (formation initiale ou qualifiante, pratique loisir, pratique compétitive), les pratiquants licenciés au sein d'associations sportives, les sportifs de haut-niveau (CREPS), ainsi que les pratiquants libres.

C'est un espace paysager ouvert sur le campus et sur la ville créant une identification et une valorisation de l'image du campus, la plaine des sports Monadey est donc un outil complet accueillant différents types d'usagers avec leurs propres besoins et attentes.

Le projet de recomposition de la plaine Monadey réalisé dans le cadre de l'Opération campus au titre des actions « vie de campus », a permis de mettre en avant la double nature de cet espace : à la fois porte du campus, ouvert et transparent, neutre et lumineux, et site dédié à la pratique et aux valeurs spécifiques du sport universitaire.

➤ **Site de l'IUT/Gradignan**

Enclavé sur le campus universitaire entre la rocade et Bordeaux Sciences Agro, ce site accueille 8 filières technologiques universitaires réparties sur 15 bâtiments représentant 39 617 m² SHON.

Deux ensembles de bâtiments font actuellement l'objet de travaux de restructuration lourde dans le cadre du CPER (bâtiments 0, 2 et 3A) ou par le biais d'autres financements (Etat, CRA, fonds propres (bâtiment 10A et 10B)).

➤ **Site de Montesquieu/Pessac**

Le site de Montesquieu accueille les domaines disciplinaires du **Droit et des Sciences politiques** ainsi que **l'Economie et la Gestion**. Il est composé de 18 bâtiments dédiés principalement à l'enseignement, à la recherche et à la documentation pour une surface totale de plus de 40 207 m² SHON.

Ce site construit en 1967 (constructions de type béton avec toiture terrasse gravillonnée, huisseries bois simple vitrage en grande majorité et façade en plaques béton et pierres lavées) n'a cessé d'évoluer d'une part, par l'adjonction successive de nouveaux bâtiments (construction de l'amphithéâtre AUBY en 1990, de l'amphithéâtre LAJUGIE en 1992, du bâtiment recherche en 1996, du pôle numérique en 2004) et d'autre part, par l'installation de bâtiments préfabriqués en 1990, 2003 et 2007, du fait de l'augmentation significative du nombre d'étudiants.

La requalification des bâtiments historiques du site (1967), y compris la bibliothèque universitaire, est inscrite à la tranche 2 de l'Opération campus (2017/2020), de même que les amphithéâtres AULA MAGNA, AUBY.

Ces travaux, dans la continuité de ceux réalisés sur le secteur Sciences et Technologies, viseront à répondre à la fois au déficit de maintenance, de sécurité et d'accessibilité et à l'amélioration des performances énergétiques du bâti.

Le bâtiment Recherche (1996), en relativement bon état, même s'il nécessite quelques investissements notamment au niveau de l'accessibilité handicapés et de la climatisation, abrite en premier lieu des centres de recherche composés de bureaux pour les enseignants et de centres de documentation.

Des ensembles de bâtiments préfabriqués complètent ces surfaces bâties. En location ou biens propres, ils ont vocation à disparaître à l'issue de l'Opération Campus.

➤ **Site de Rocquencourt/Pessac-Gradignan**

La plaine des sports Rocquencourt (plus de 22ha) est caractérisée par sa taille importante et sa situation privilégiée. Elle fait partie intégrante de la vie de Campus et, outre sa vocation sportive au plan historique, a également une fonction culturelle forte. Elle accueille, entre autres, depuis 2 ans, le Reggae Sun Ska Festival et d'autres événements à caractère festif et culturel.

La plaine des sports Rocquencourt, est située avenue Jean Babin sur les communes de Gradignan et Pessac, se compose actuellement d'un stade de rugby (5 terrains dont 1 d'honneur, tribunes et vestiaires), d'un stade de tennis (6 courts "QUICK", 7 courts bitumes, un bâtiment vestiaires), d'un stade de pelote Basque (3 frontons dont 2 à double aire de jeu dos à dos), d'un stade d'athlétisme (une piste multi-discipline principale, un bâtiment vestiaires), d'une salle omnisport (multi-discipline et sports collectifs). Le site accueille de plus le COSEC (Complexe Sportif Evolutif Couvert), comprenant un gymnase-salle d'agrès, ainsi qu'une salle de sports collectifs, une salle de danse, un dojo, des vestiaires, une salle de musculation, des aires de

jeu plein air et un bâtiment garage/atelier/locaux personnels. Il comprend par ailleurs deux logements de fonction.

La plaine des sports Rocquencourt est complémentaire des autres grands équipements sportifs du campus que constituent en particulier la plaine des sports Monadey ainsi que le terrain de rugby de Bordeaux Sciences Agro.

2.1.2. Campus Bordeaux Carreire

Le site dit « campus de Carreire », est à 5 minutes du centre-ville de Bordeaux et jouxte le centre hospitalier universitaire de Bordeaux (CHU Pellegrin). Il accueille la plupart des étudiants de la filière santé et biologie, mais également de nombreux laboratoires de recherche.

Structurellement adossé au CHU, il est constitué d'un pôle de biotechnologies de la santé tourné vers les neurosciences et la recherche translationnelle sur un domaine de 127.000 m².

C'est un site dense, présentant un lien fonctionnel important avec le CHU Pellegrin et le Centre Hospitalier Charles Perrens. Cette proximité avec les structures hospitalières existantes facilite le fonctionnement des équipes et favorise les synergies en matière de recherche et de formation. Le site de Carreire comprend deux secteurs géographiques - Nord et Sud - dont la frontière est constituée par la cité Léo Saignat, qui marque une enclave dans le domaine universitaire.

Ce site répond à plusieurs missions d'enseignement universitaire, de recherche, de valorisation, d'activités de soin, de formation continue, et de vie de Campus, avec un restaurant universitaire nouvellement reconstruit, sans toutefois offrir in situ de logements pour les étudiants.

Les locaux représentent une surface bâtie d'environ 99.840 m² SHON. Outre les bâtiments dédiés aux activités d'enseignement et de recherche, ce site comprend une bibliothèque de 6.820 m² SHON et une maison de vie consacrée aux étudiants (Le Mascaret avec 1.360 m² SHON).

Ce site, en milieu urbain, se trouve aujourd'hui très contraint en termes de capacité de développement et atteint son seuil de saturation, dans un contexte d'augmentation des effectifs de la filière Santé.

2.1.3. Site Bordeaux Bastide

Le pôle universitaire de Sciences de Gestion a été construit en 2004-2006 dans le cadre d'un financement du CPER 2000-2006. Il se compose de l'Institut Universitaire de Technologie, de l'Institut d'administration des Entreprises, de l'Unité de Formation (UF) Gestion et d'une antenne du CROUS.

Le site comprend des amphithéâtres, des salles d'enseignement, un centre de documentation mutualisé, des salles de réunions et des bureaux pour les personnels administratifs et enseignants.

Les bâtiments (A, B, C et D) constituant le site s'articulent autour d'une grande cour centrale dans laquelle se situent un jardin et des galeries couvertes. Ces bâtiments constituent un seul ensemble au sens de la réglementation incendie. Ils sont élevés en R+4 sur un sous-sol à usage de parking.

En 2015, des travaux d'adaptations des locaux ont permis de rapatrier les départements "GLT" et "carrières juridiques" implantés auparavant sur le site de l'IUT à Gradignan. Il est à noter que ce déménagement a pu être réalisé sans augmentation de surfaces.

C'est un bâtiment fonctionnel, esthétique qui ne présente pas de problème de conception ni de structure. Quelques travaux de mise en sécurité et restructuration ont été réalisés en 2015.

2.1.4. Site Bordeaux Victoire

Le site « Victoire » regroupe plusieurs entités géographiques ou « îlots » ; le plus important étant celui dit « Victoire », anciennement dédié aux facultés de Médecine et de Pharmacie et aujourd'hui consacré aux

filiales Sciences Humaines et Sociales. Puis, jouxtant celui-ci, se trouvent les îlots « Broca » et « Marne » actuellement occupés par l'UF d'Odontologie qui sera transféré sur le Campus de Carreire à horizon 2018.

L'îlot "Broca" accueille un amphithéâtre de 500 places, des locaux d'enseignement dont l'institut de psychomotricité, des locaux de pratiques sportives gérés par le service universitaire d'activités physiques et sportives (SUAPS).

Au terme de l'opération Pôle Vie de campus sur le bâtiment Marne, les quatre bâtiments de Broca feront partie d'opérations de valorisation immobilière.

Le site "central", lieu historique des facultés de médecine et de pharmacie avant leur transfert vers le campus de Carreire, abrite actuellement le Collège des Sciences de l'Homme, ainsi que divers services ou antennes des services transversaux de l'université : Bureau de la vie étudiante, Service culturel, Direction du Patrimoine, ainsi que le Musée d'ethnographie de l'université de Bordeaux.

Le bâtiment central dont la façade domine la place de la Victoire a été conçu dans les années 1880. Ce très bel ensemble comporte notamment deux grands amphithéâtres d'époque et une superbe bibliothèque ancienne.

Le bâti a fait l'objet d'un programme complet de restructuration et de mise aux normes dans le cadre des différents CPER de 1992 jusqu'en 2010. Il est inscrit au titre des monuments historiques.

De plus, sa cour intérieure (cour Leyteire) a été réaménagée en juillet 2012 dans le cadre du programme Opération campus. Le cabinet de paysagistes Debarre Duplantiers Associés a travaillé sur une relecture contemporaine et paysagère de ce site historique. Différents jardins thématiques occupent les zones et alcôves de la cour, en fonction de leur orientation et de leur ensoleillement. Cette cour s'inscrit dans la trame urbaine avec des axes de circulation clairement ouverts sur la ville et accessibles au public.

2.1.5. Site Bordeaux Pey-Berland

Lieu historique de la faculté de droit de Bordeaux construit en 1873, ce site a fait l'objet en 2011 de travaux lourds de réhabilitation dans le cadre d'un financement du CPER 2007-2013. Cet ensemble est composé d'amphithéâtres, salles d'enseignement, salles de réunion, salle de documentation et bureaux administratifs sur R+3.

Aux bâtiments historiques est venu s'ajouter un immeuble voisin (bâtiment Joffre) d'une superficie de 904m² SHON après transfert de gestion de la Mairie de Bordeaux à l'Etat. Ce bâtiment est en R+2 et comprend deux centres de recherche composés de bureaux d'enseignants aux étages et un centre de documentation mutualisé pour ces mêmes centres au rez-de-chaussée.

Du fait de leur rénovation récente, ces bâtiments sont aux normes en termes de sécurité, accessibilité et développement durable (isolation, double vitrage, ventilation, chaudières neuves à condensation).

2.1.6. Site ESPE Bordeaux Caudéran

Le site de l'ESPE Bordeaux Caudéran est celui de l'ancienne Ecole Normale de Bordeaux. Le site a été construit en 1884 pour les bâtiments les plus anciens (1 et 6) et a fait l'objet d'extensions, la première en 1959 (bâtiment 5) puis la deuxième en 1998 (bâtiment 2) en façade de la rue de l'école normale.

Ce site héberge essentiellement les sciences humaines et sociales. Il est situé dans un quartier résidentiel, et occupe une parcelle importante (19 500 m² SHON), proche des transports publics et de l'artère routière que constitue la ceinture des boulevards bordelais. Le site comprend cinq bâtiments totalisant 9.059 m² SHON et détaillé ci-après :

Bâtiment Kergomard: construit à la fin du 19^{ème} siècle en pierre, ce bâtiment est en R+2 et est composé d'un grand hall donnant sur 2 escaliers desservant les étages. Sur les deux étages, on retrouve des salles de cours, des salles de réunion, des bureaux administratifs et également deux logements de fonction au premier étage. Au sous-sol, on trouve les locaux techniques.

Bâtiment Condorcet : construit à la fin des années 50, en R+3 accueillant des salles de cours sur les 3 niveaux, une grande salle de type auditorium et une salle de technologie au rez-de-chaussée.

Bâtiment Césaire : construction dans les années 80, en R+2 dans lequel on retrouve au rez-de-chaussée une grande salle de restauration, une cuisine équipée pour la restauration collective et un foyer d'étudiants éclairé par de grandes baies vitrées. Au 1^{er} étage, on trouve un grand plateau accueillant le centre de documentation avec un espace de stockage de livres et deux appartements de fonction. Au 2^{ème} étage, il y a également un logement de fonction.

Bâtiment Ancienne loge COMENIUS: bâtiment en pierre construit à la fin du 19^{ème} siècle, anciennement loge pour le concierge du site, il a été réaffecté à un usage de bureaux.

Bâtiment Ateliers : ensemble regroupant les ateliers du site.

2.1.7. Site ESPE Mérignac

L'ESPE de Mérignac est installé dans le château Bourran, ancien domaine viticole, situé à la limite de Mérignac et Caudéran le long de l'avenue de Verdun. Les bâtiments sont propriété du Conseil Départemental Gironde et mis à la disposition de l'Etat. L'ancien domaine de Bourran est aujourd'hui, pour l'essentiel de sa superficie, aménagé en parc public autour d'un étang. Il occupe une partie le long de l'avenue de Verdun sur laquelle sont édifiés le château et les bâtiments d'enseignement plus récents et une autre partie sur laquelle sont édifiés le gymnase et un terrain de sport. Il est constitué de sept bâtiments.

Le bâtiment A (625 m² SHON) a été construit dans les années 50, et se compose d'une conciergerie, de deux logements de fonction, de bureaux, d'une salle de repos pour les personnels, et d'une blanchisserie.

Le bâtiment B (238 m² SHON) également construit dans les années 50 est constitué d'un centre de documentation et d'espaces de stockage.

Le bâtiment C (2.205 m² SHON), ancien château d'inspiration classique construit en 1781 avec deux ailes plus récentes ajoutées en 1870, domine un parc classé, aménagé. C'est un bâtiment en R+2 avec combles aménagés et sous-sol. Les murs extérieurs sont en pierre de taille avec une toiture en ardoise. Ce château est constitué de salles de réunions et de bureaux administratifs (direction et services administratifs).

Le bâtiment D (1.238 m² SHON), construit dans les années 50, en R+1 est constitué principalement de salles d'enseignement et de bureaux et a été entièrement rénové en 2008 par le Conseil Départemental de la Gironde.

Le bâtiment E (2.574 m² SHON) en R+3 a été construit en 1964 et partagé avec le collège BOURRAN. Il est constitué de salles d'enseignement et d'un centre de documentation.

Le bâtiment F (450 m² SHON) construit en 1964 abrite quatre logements de fonction.

Enfin le bâtiment G (924 m² SHON) édifié en 1964 abrite un gymnase.

Quelques autres petites constructions, ateliers, préfabriqués non utilisés et garages totalisent 508 m² SHON.

2.1.8. Site IMA Mérignac

Le Centre de Ressources d'Ingénierie et Maintenance Aéronautique (CR-IMA) concentre les activités de formation liées au Département MAI, "Mécaniques Aéronautique et Ingénieries" de l'UF Physique.

Créé en octobre 1992, financé par l'Etat, la Région Aquitaine et les collectivités territoriales, il est le résultat d'une collaboration réussie entre les entreprises aéronautiques régionales et nationales.

Situé en plein cœur de la zone aéroportuaire de Bordeaux-Mérignac, le CR-IMA bénéficie d'un environnement privilégié lié à la proximité de nombreuses entreprises aéronautiques.

Cet ensemble composé de 3 bâtiments représente une surface totale de 6.388 m² SHON.

Ce bâtiment ne soulève pas de dysfonctionnements particuliers sinon la présence de nombreuses fissures au niveau des parements extérieurs des façades, présence de rouilles sur les parties métalliques extérieures, et un vieillissement généralisé dû à l'âge du bâtiment (23 ans) lié au déficit de maintenance.

Une opération de requalification et d'extension est inscrite à ce titre au CPER 2015-2020 et fait l'objet d'une étude de programmation en cours.

2.1.9. Site CENBG Gradignan

Très proche du campus universitaire, ce « domaine thématique » orienté physique nucléaire et lasers intenses rassemble des équipements de pointe (AIFIRA, PRISNA, Etc...) au carrefour entre la recherche fondamentale, la recherche appliquée orientée vers le développement industriel, jusqu'à la formation pour master2, doctorants et post-doc. Cette localisation contigüe de l'université se justifie tant sur le plan fonctionnel (logique de site « sensible ») que sur le plan spatial.

Cet ensemble composé de 15 bâtiments représente une surface totale de 6.142 m² SHON.

Les bâtiments affectés à ce site nécessitent une réhabilitation profonde en raison d'un parc immobilier existant vieillissant, (à l'exclusion des grands équipements). L'emprise foncière d'implantation offre des perspectives évidentes de valorisation et développement en lien avec le parc d'activités voisin et la commune de Gradignan.

Le CPER 2015-2020 prévoit l'extension du bâtiment AIFIRA et la création de la plateforme CREATIF (Centre de ressources en métrologie des rayonnements ionisants et formation).

2.1.10. Site Talence Lamartine

La réorganisation fonctionnelle et géographique des activités de recherche et de formation sur le campus PTG dans le cadre de l'opération campus prévoit fin 2019 le rapatriement de toutes les activités du site de Lamartine. L'ensemble immobilier et foncier fait l'objet d'une réflexion visant à faire émerger des pistes de reconversion et valorisation.

2.1.11. Site Observatoire Floirac

Site historique situé sur les coteaux de Garonne en surplomb à l'Est de la ville de Bordeaux, ce domaine de plus de 11 hectares hébergeait jusqu'en 2016 des équipes scientifiques dans le domaine de l'astronomie. A la livraison des travaux de la tranche 1 de l'Opération Campus (mai 2016), ces équipes ont été relocalisées sur le campus principal de l'université (bâtiment B18N).

L'ensemble immobilier et foncier important présente la spécificité d'être inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques et de comprendre de vastes espaces verts formant avec ceux des communes voisines un ensemble structurant pour la métropole de bordeaux.

2.1.12. Site ISVV Villenave d'Ornon

En marge du grand campus universitaire TPG, le site de l'Institut des Sciences de la Vigne et du Vin (ISVV) est implanté sur la commune de Villenave-d'Ornon, à moins de trois kilomètres au Sud Est.

L'ISVV regroupe l'ensemble des équipes de la recherche, de la formation et du transfert de technologie du domaine vitivinicole sur une surface de 11.000m², avec une capacité d'accueil de 150 chercheurs et de 200 étudiants.

Actuellement, 120 personnes occupent l'ISVV. Cinq thématiques y sont étudiées: la protection de la vigne, le développement de parcelles expérimentales, l'œnologie et la qualité du vin, les effets sur la santé et enfin le

développement économique et durable de la filière.

Ce bâtiment a été construit dans le cadre du CPER 2000-2006 sous maîtrise d'ouvrage du Conseil régional d'Aquitaine sur un terrain, propriété de l'Etat.

2.1.13. Site ILP Le Barp

Ce bâtiment de recherche, livré en septembre 2007 est dédié en priorité aux scientifiques, utilisateurs des grands lasers du CEA/CESTA (LIL, laser Pétawatt PETAL et Laser Mégajoule). Il a également vocation à être un lieu d'échanges entre la communauté scientifique et les industriels et, éventuellement à terme, à accueillir le grand public par le biais d'expositions, d'expériences de démonstration et de conférences.

Le bâtiment ne présente pas de dysfonctionnement particulier mais nécessitera quelques adaptations pour assurer une parfaite mise aux normes « Accessibilité PMR ».

2.1.14. Site Station Marine Arcachon

La station marine d'Arcachon a été créée en 1867 et a depuis fait l'objet de plusieurs opérations d'extension et de rénovation. En dépit de ces efforts, elle présente aujourd'hui un degré de vétusté important. Dans un contexte particulièrement concurrentiel au niveau national et international, il devient absolument nécessaire de moderniser cette infrastructure. Un ambitieux projet de relocalisation/construction est actuellement à l'étude dans le cadre de l'actuel CPER.

2.1.15. Site de Martillac

Le site de Martillac héberge une structure de transfert fondé en **1989** : le Laboratoire d'Evaluation des Matériels Implantables (LEMI).

Le LEMI est un laboratoire de Toxicologie et de Recherche sous Contrat (CRO) spécialisé dans l'étude de substances et de produits susceptibles d'induire un effet sur la santé ou sur l'environnement. Le laboratoire intervient plus particulièrement dans le domaine des dispositifs médicaux, des produits chimiques, des produits cosmétiques et des médicaments.

Les prestations proposées aux industriels sont essentiellement de trois types :

- Réalisation de tests d'innocuité et d'efficacité biologique conformément aux normes, lignes directrices et référentiels en vigueur, en vue de la constitution de dossiers d'autorisation de mise sur le marché (marquage CE, agrément FDA, ...)
- Conduite d'études de Recherche et Développement, de la conception d'un nouveau produit (innovation, optimisation, validation) à sa production ;
- Conseil et assistance sur les aspects scientifiques et réglementaires.

A environ quinze kilomètres du campus TPG, le bâtiment du LEMI a été construit par le conseil départemental de la Gironde et cofinancé avec le conseil régional d'Aquitaine, sur un terrain de **6.252m²**, propriété de l'université Bordeaux (acheté en 1990 pour 1MF). La remise en pleine propriété à l'université est intervenue à l'issue des 18 ans prévus dans la convention de réalisation, soit en 2009.

2.2. DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

2.2.1. Site Les Eyzies de Tayac

Le site accueille un centre d'activités de proximité « terrain » pour les laboratoires bordelais et leurs partenaires qui viennent travailler sur les sites archéologiques ou sur les collections du musée national de la préhistoire. Le secteur, extrêmement riche en ressources, est éloigné de plus de deux heures de Bordeaux.

Des problèmes de vétusté physique et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite sont à relever.

2.2.2 Campus Périgord

L'université est implantée sur Périgueux depuis 1969. La création d'un véritable campus universitaire à Périgueux date de 2004, avec l'extension du site qui a permis le regroupement de l'ensemble des formations de l'université Montesquieu - Bordeaux IV sur le site de la Grenadière.

Le site accueille désormais l'IUT de Bordeaux (départements Tech de Co, Génie Biologique, Génie Chimique et carrières sociales), le Département d'Etudes Juridiques et Economique de Périgueux (DEJEP) et l'antenne départementale de l'ESPE de l'académie de Bordeaux.

Situé sur les hauteurs de Périgueux, le site de la Grenadière bénéficie d'un environnement de choix. Il dispose d'un grand parking et est desservi par les transports collectifs.

Le site comporte deux types de constructions :

- la partie ancienne datant de 1965 (bâtiments A et B) en état assez médiocre ;
- sur la partie arrière du site, on retrouve un bâtiment de construction récente (2004) avec une structure classique.

Pour ce site, il sera nécessaire d'investir pour une remise à niveau générale.

2.3. DEPARTEMENT DES LANDES

2.3.1. Site ESPE Mont-de-Marsan

L'ensemble immobilier, propriété du Conseil Départemental des Landes, comprend plusieurs bâtiments de natures différentes. Il s'agit de l'ancienne école normale de filles de Mont-de-Marsan construite en 1885. L'ensemble constitué de 6 bâtiments représente une surface de 4.373 m² SHON.

Particularité du site, le Conseil Départemental des Landes n'ayant pas transféré la charge de propriétaire, tous les investissements lourds (maintenance, mise en sécurité, grosses réparations, accessibilité handicapés) sont financés par celui-ci.

2.3.2. Site de l'institut du thermalisme à Dax

Créé au début des années 2000, l'Institut du Thermalisme à Dax, est une composante de l'université Bordeaux orientée vers les professions thermales.

Ses missions de recherche et de formation, appuyées par la mise à disposition d'un pôle documentaire et le développement des échanges internationaux, se trouvent au cœur des enjeux scientifiques, médicaux et socio-économiques liés au domaine de l'eau et de la santé.

Le site dispose d'une surface totale de 2.600 m² SHON composée de laboratoires de recherche d'une surface de 300 m², d'un hall technologique de 180 m² dédié à la recherche appliquée, d'un amphithéâtre de 200 places et de salles de cours.

En plein cœur de la ville de Dax, il est constitué d'un ensemble bâti cohérent ayant fait l'objet d'une réhabilitation lourde à la création de l'institut en 2004.

2.4. DEPARTEMENT DE LOT-ET-GARONNE

2.4.1. Sites agenais

L'université dispose de 3 implantations sur la commune d'Agen.

La première concerne le DEJA, installée depuis 1992 sur le site du « Pin » en bordure du canal latéral de la Garonne à proximité de la gare SNCF et du centre-ville. Le site accueille des étudiants en Licence Droit et Administration Economique et Sociale et des étudiants inscrits à l'Université Bordeaux Montaigne. Le

bâtiment est partagé entre les deux universités. Ce site rénové en 1992 possède un très bon niveau d'entretien et ne présente pas de défauts majeurs.

La deuxième implantation concerne le campus "MICHEL SERRES" où sont localisés :

- Le Département Universitaire des Sciences d'Agen (DUSA) dont l'implantation s'est déroulée dans les années 80 et constitue une antenne délocalisée du collège Sciences et Technologie ;
- l'antenne départementale de l'ESPE nouvellement accueillie (septembre 2017) dans les locaux libérés par l'INDL en 2016. Ce regroupement permettra ainsi de se séparer de l'implantation historique de l'ESPE en centre-ville, propriété du conseil départemental de Lot-et-Garonne ;
- l'IUT GACO-QLIO.

La troisième implantation concerne le site de l'ESPE, propriété du conseil départemental de Lot-et-Garonne, lequel site est en passe d'être libéré du fait du regroupement en cours de l'ESPE sur le site du campus Michel Serre.

2.5. DEPARTEMENT DES PYRENEES-ATLANTIQUES

2.5.1. Site ESPE Pau

Le site est situé au nord de Pau, à proximité du campus universitaire de l'université de Pau et des Pays de l'Adour (UPPA). Sur une surface arborée de plus de deux hectares, le site comprend un ensemble immobilier composé d'un bâtiment principal avec trois corps de bâtiments reliés les uns aux autres et construits à des périodes différentes (1830, 1960 et 2006), d'un bâtiment (B) construit en 1910, d'un bâtiment (C) construit en 1910 et d'un bâtiment loge/conciergerie construit en 1883 non utilisé à ce jour.

Cet ensemble composé de 6 bâtiments représente une surface totale de 9.748 m² SHON répartie entre des salles d'enseignement, des bureaux pour l'administration du site, des salles de réunion et des salles pour les arts plastiques.

3. INDICATEURS DE CONFORMITE DES BATIMENTS

Les données renseignées dans le système d'information patrimonial de l'établissement (SI ALLFA) et transmises (30 juin 2017) pour intégration dans le référentiel technique (RT ESR) peuvent être réparties en 3 catégories :

- **Données générales** : localisation géographique, type d'usage, statut d'occupation (bâtiment propriété de l'Etat ou d'un opérateur, bâtiment pris à bail, bâtiment mis à disposition par une collectivité), période constructive, effectifs, mesurages ;
- **Données techniques** : état de santé, état d'accessibilité, état fonctionnel, état énergétique ;
- **Données d'exploitation** : état réglementaire, performance énergétique et impact environnemental, contrôles réglementaires et contrats d'exploitation maintenance.

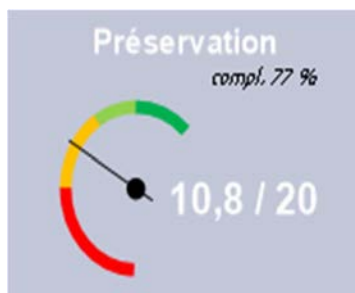
Certaines de ces données alimentent des indicateurs de conformité au niveau du bâtiment et à l'échelle du parc. Ces indicateurs ont été définis lors d'ateliers de travail interministériels organisés par France Domaine entre avril et juin 2015. Ils ont été regroupés en trois grandes trajectoires, qui constituent le cœur de la nouvelle politique immobilière de l'Etat.

Ces trois axes constituent les différents niveaux d'appréciation d'un parc :

- la **préservation** contre le risque d'obsolescence (réglementaire, technique ou fonctionnelle) : pérennité et maintien en état du patrimoine, sécurisation du parc et mise aux normes ;
- l'**optimisation** du parc en termes de surfaces et de coûts d'utilisation ;
- la **modernisation** du parc, tant en matière de développement durable que de développement technologique, de confort et d'adaptation à l'usage.

Les niveaux de complétude des données dans l'Outil d'Aide à la Décision (OAD ESR) étant partiellement atteints à **fin juin 2017**, les indicateurs de la politique immobilière de l'Etat sont calculés dans ce SPSI sur la base des données maîtrisées et consolidées par l'établissement à la date du 30 juin.

3.1. NIVEAU DE PRESERVATION DU PATRIMOINE CONTRE LE RISQUE D'OBsolescence

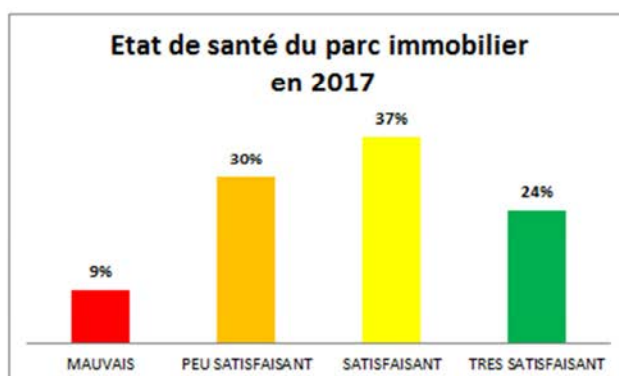
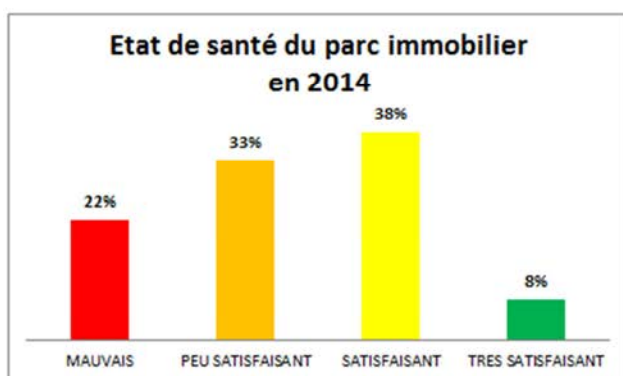


Au 30 juin 2017 l'extraction des **indicateurs provisoires** (77% de complétude) de l'OAD ESR sur la préservation est la suivante :

Le niveau de « préservation » calculé à partir des indicateurs d'état de santé, contrôles, amiante, accessibilité et proximité transports, reflète la qualité du parc immobilier en termes d'état d'entretien, de mise aux normes, et de localisation. La **note de 10,8**, bien que provisoire, reflète un **risque d'obsolescence important**.

➤ Etat de santé

Le parc immobilier de l'université de Bordeaux souffre d'un retard d'entretien très important. Néanmoins, les investissements réalisés depuis 2014 sur le parc immobilier au travers de l'Opération Campus et du CPER ont eu un impact notable sur l'état de santé du parc.



Il reste que ces investissements ne concernent que **35 %** des surfaces bâties et ne couvrent pas l'ensemble des besoins de rénovation et de remise en conformité réglementaires sur le reste du parc.

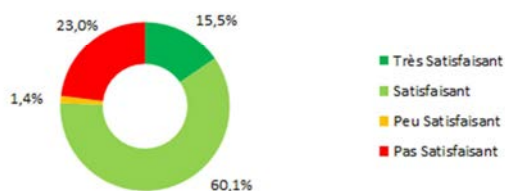
L'établissement dispose d'une connaissance précise de l'état de santé de son parc aux travers notamment de la mise à jour des schémas directeurs (sécurité, accessibilité, énergie, ...) dont celui-ci s'est doté depuis 2014. Ces diagnostics sont actualisés en interne au travers de campagne de mise à jour des carnets de santé bâtiment (référentiel technique et formation spécifique aux personnels).

➤ Contrôles réglementaires

Le parc immobilier de l'université de Bordeaux est couvert par plusieurs marchés de contrôles réglementaires et en particulier : électricité, sécurité et ascenseurs mis en place lors de la fusion des universités en 2014. Ces marchés ne couvrent cependant pas tous les besoins. Le niveau de connaissance du parc et des équipements techniques étant aujourd'hui optimum, l'établissement s'assurera de la couverture exhaustive de ces contrôles lors du renouvellement de ces marchés.

Quelques contrôles manquants ont été constatés et concernent les bâtiments des sites Lamartine et Floirac sur lesquels les activités ont été transférées, ainsi que les petits bâtiments « logistique et stockage » comme les garages par exemple.

Evaluation état des contrôles réglementaires sur l'ensemble du parc (selon critères OAD)



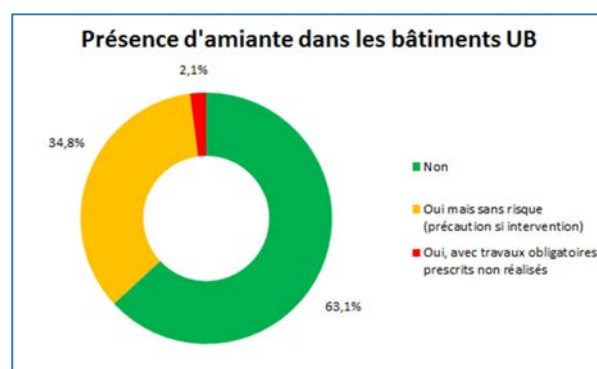
Très Satisfaisant : Réalisé avec absence de non-conformité
 Satisfaisant : Réalisé avec non-conformité et réserves levées
 Peu Satisfaisant : Réalisé avec non-conformité sans levée de réserves
 Pas Satisfaisant : Non réalisé

➤ Amiante

L'ensemble des données collectées donne l'indicateur suivant sur cette thématique :

Cet indicateur met en évidence des préconisations d'actions correctives de niveau 2 (travaux à réaliser) sur quelques bâtiments qu'il convient de traiter en priorité.

La gestion des Documents Technique Amiante doit également à l'avenir être centralisée pour permettre un meilleur suivi.

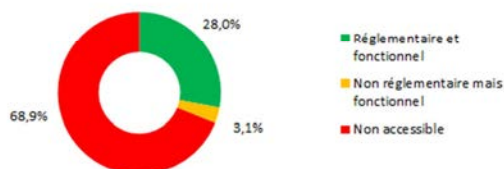


➤ Accessibilité

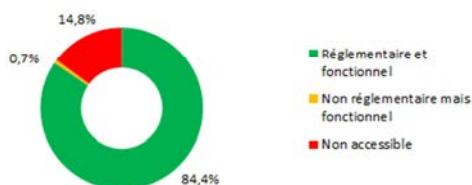
Conformément aux obligations relevant de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014, l'université a déposé et fait valider en préfecture, le **22 juin 2016** son Agenda d'accessibilité programmée (**Ad'AP**). Cet agenda concerne 149 bâtiments pérennes de l'université aujourd'hui classés Etablissement Recevant du public (ERP). Compte tenu des moyens financiers à mobiliser, la programmation de travaux qui en découle est échelonnée sur 9 ans.

La programmation des travaux de mise en accessibilité de l'Ad'AP s'appuie sur un contrôle de conformité des différents espaces (accès, accueil, sanitaires, service) et prend en considération l'ensemble des handicaps (moteur, visuel, auditif, cognitif...).

Etat d'accessibilité des bâtiments "ERP" en 2017 (notation selon critères OAD)

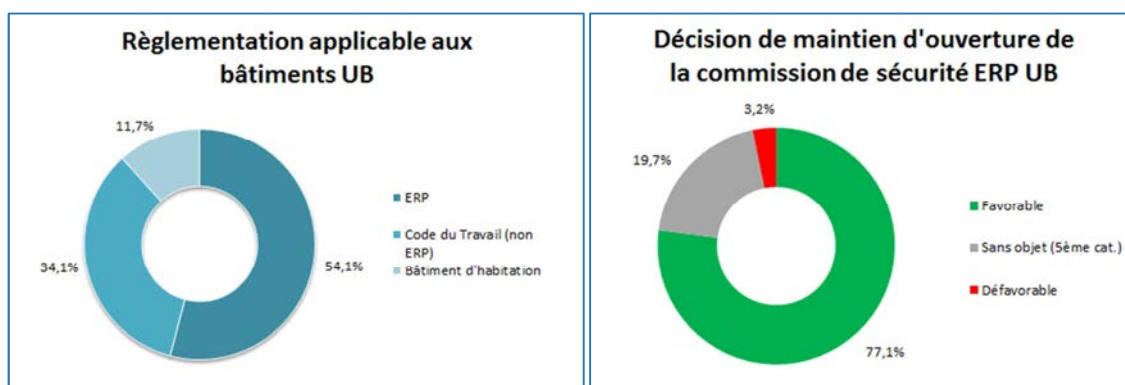


Prévision d'état d'accessibilité des bâtiments "ERP" en 2022 (notation selon critères OAD)



➤ Commissions de sécurité

En complément des indicateurs OAD, il est nécessaire de faire un bilan sur les bâtiments classés ERP et les avis des commissions de sécurité pour avoir une vision plus large de l'état réglementaire.



54% des bâtiments de l'université sont classés ERP et 2 tiers d'entre eux sont classés en premier groupe (1^{ère} à 4^{ème} catégorie) et sont soumis à visite périodique. **Sur les 157 ERP de l'établissement, 6 sont sous le coup d'un avis défavorable de maintien d'ouverture. Ils font l'objet d'un programme de réhabilitation dans le cadre de l'opération Campus (site Montesquieu).**

3.2. NIVEAU D'OPTIMISATION DES SURFACES OCCUPEES ET DES COÛTS D'EXPLOITATION

Au 30 juin 2017, l'extraction des **indicateurs provisoires** (97% de complétude) de l'OAD ESR sur l'optimisation est la suivante :

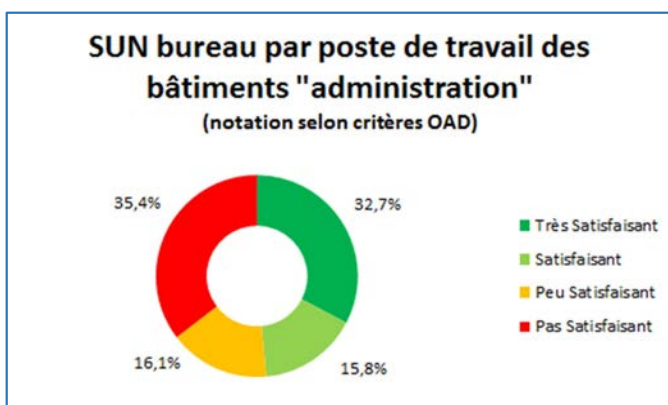


Le niveau d'«Optimisation» calculé en particulier à partir des indicateurs d'occupation et de charges de fonctionnement, reflète la performance du parc en termes d'optimisation des surfaces et des coûts immobiliers. La **note de 11** bien que provisoire, reflète une **optimisation faible**.

➤ Indicateur d'occupation : performance des aménagements internes

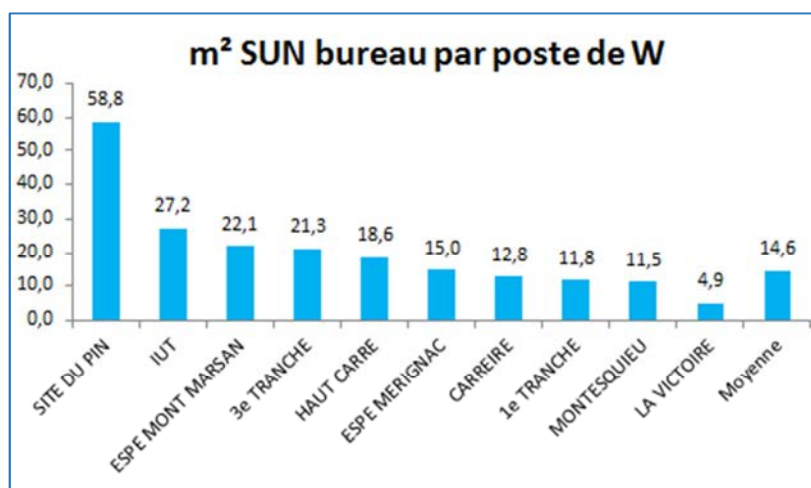
L'indicateur **SUN (surface utile nette)/Poste de travail** permet de mesurer le degré d'optimisation dans l'utilisation des surfaces d'un immeuble tertiaire (immeuble de bureaux). Les bâtiments de l'université identifiés par leur usage principal (majoritaire en surface) sont très majoritairement dédiés à l'enseignement et la recherche. Les bâtiments à usage majoritaire d'administration ne représentent qu'environ **13%** du parc. Par ailleurs les immeubles sont en réalité pour la plupart à usage mixte. Compte tenu de cette mixité des usages, l'université met en place des indicateurs spécifiques pour illustrer les niveaux d'occupation de ses immeubles sur les 3 usages principaux : Enseignement, Recherche et Administration.

L'indicateur qui s'apparente à celui de la politique immobilière de l'Etat (PIE) est le nombre de m² **SUN de bureau/poste de travail**. Pour la rédaction du présent SPSI ont été évalués, sur cet indicateur, en premier lieu les immeubles « administration ».



Très Satisfaisant : entre 7 et 10
 Satisfaisant : entre 10 et 12
 Peu Satisfaisant : entre 12 et 16
 Pas Satisfaisant : > 16

A l'échelle des sites concernés, les ratios obtenus sont les suivants :

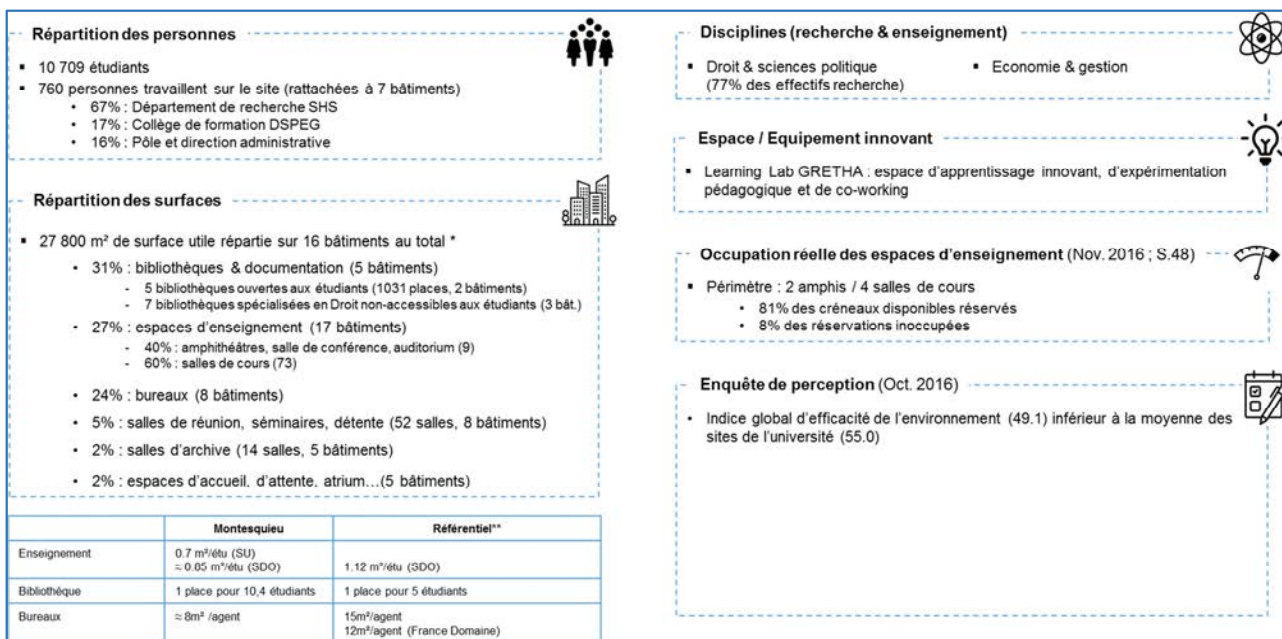


Le niveau de détail de connaissance des surfaces ne permet pas d'approcher le taux d'occupation comme le montrent les ratios par site. L'établissement a ainsi engagé début 2017 un projet d'affectation des locaux aux structures de l'établissement (départements de recherche, collèges de formation, structures de niveau intermédiaire et pôles de la Direction Générale des Services).

Dans ce cadre, l'ensemble des structures de l'établissement est interrogé sur les locaux, le nombre de postes de travail qu'ils occupent et sur les effectifs résidents.

Le résultat de ces travaux actuels de recensement à l'échelle des pièces nous permettra à terme (fin 2017) de connaître finement la part dédiée à chaque usage et donc d'élargir l'analyse sur l'occupation des bureaux aux bâtiments de recherche et d'enseignement. Actuellement, l'analyse des résultats se fait au travers d'indicateurs qui permettront un dialogue de gestion avec les structures dès 2018.

A titre d'exemple, sont présentées ci-après ces approches appliquées à un cas concret, à savoir le site de Montesquieu. Le site qui accueille 10 709 étudiants et 760 personnels, déploie principalement des surfaces de documentation et d'enseignement :



Les ratios d'occupation sur ce site sont de 8 m² SUN / poste de travail.

Les surfaces de documentation et d'enseignement apparaissent sous-dimensionnées. Une piste d'optimisation réside dans une réflexion de regroupement des fonds documentaires et espaces de consultation dans la BU en cours de réhabilitation (5 bâtiments accueillent de la documentation). Les archives réparties dans 14 salles et 5 bâtiments peuvent également faire l'objet d'un regroupement.

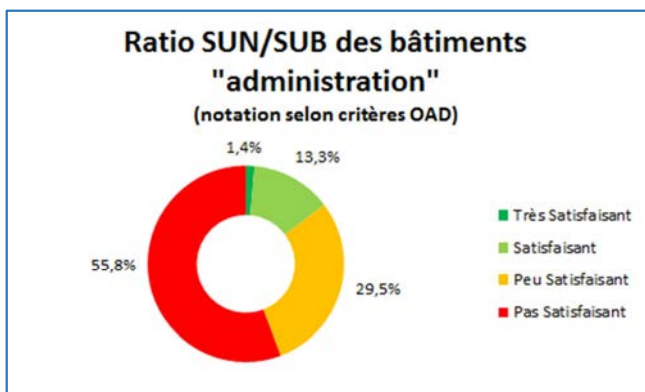
L'enquête d'occupation réelle effectuée sur le site (sur 2 des amphithéâtres et 4 salles de cours) montre une capacité, limitée toutefois, à optimiser l'occupation par une planification plus agile des ressources (8% des réservations de salle n'étaient pas effectives).

➤ **Indicateur d'occupation : performance structurelle de la surface de travail**

L'indicateur **SUN/SUB** permet d'identifier les immeubles les plus performants en termes de capacité utile d'accueil des résidents.

Le ratio SUN/SUB établit le rapport entre la surface réellement aménagée ou aménageable en bureaux (SUN) et la surface totale (SUB) suivant les définitions de ces surfaces par France Domaine. Pour des immeubles neufs, le ratio peut généralement atteindre 85 % alors que pour un immeuble ancien, il peut se trouver en dessous de 65 %. Ce ratio dépend donc de l'architecture et de la configuration intrinsèque des bâtiments.

Toutefois il est peu adapté pour des immeubles mixtes, en particulier avec des salles de cours. En effet une des explications concernant le niveau globalement non satisfaisant de nos immeubles est la présence de circulations, halls et dégagements larges pour le public accueilli (les étudiants).



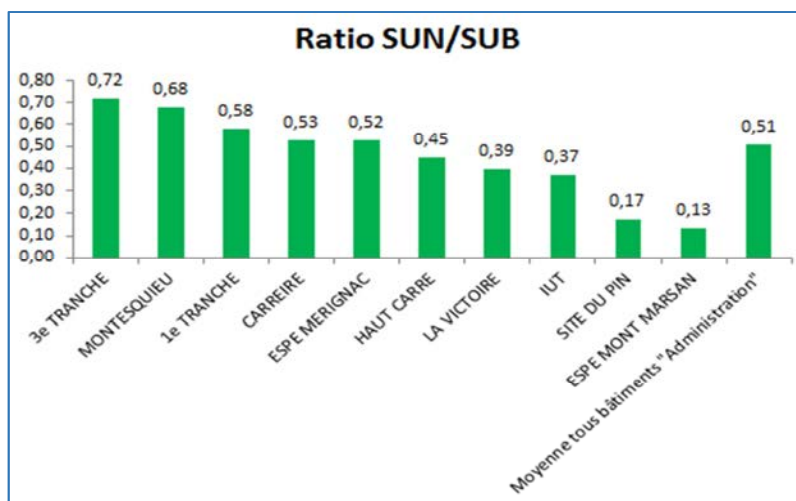
Très Satisfaisant : entre 0.75 et 0.90

Satisfaisant : entre 0.67 et 0.75

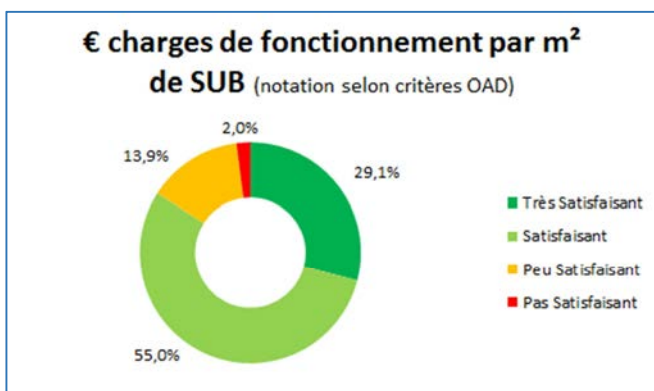
Peu Satisfaisant : entre 0.50 et 0.67

Pas Satisfaisant : inférieur à 0.50

A l'échelle des sites concernés, les ratios obtenus sont les suivants (à comparer à 0,67 fixé dans la charte France Domaine pour les immeubles de bureaux de l'Etat) :



Charges d'exploitation



Très Satisfaisant : inférieur à 45€

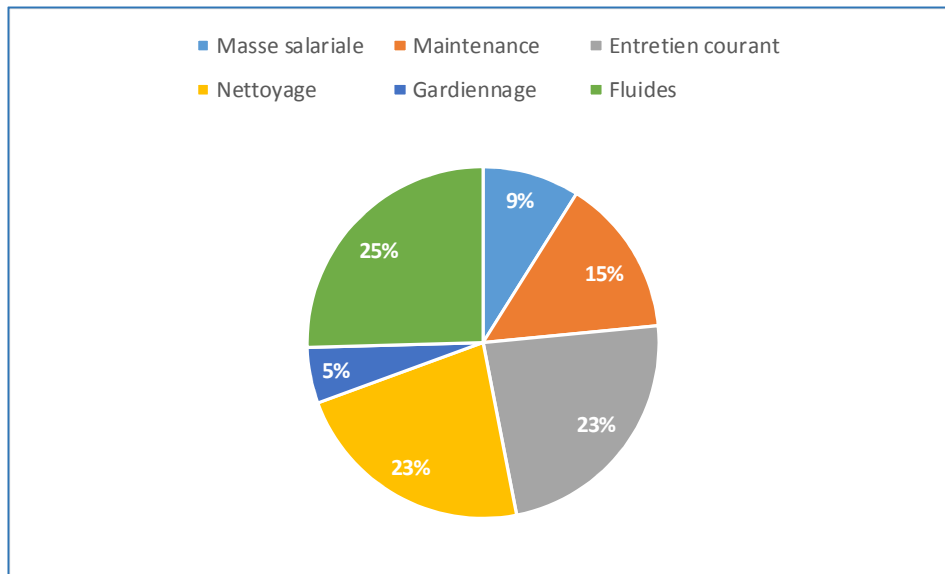
Satisfaisant : entre 45€ et 70€

Peu Satisfaisant : entre 70€ et 100€

Pas Satisfaisant : supérieur à 100€

La répartition des charges s'établit comme suit. Les consommations de fluides constituent à elles seules 25% des dépenses. Cet indicateur est à relativiser au regard de la diversité des immeubles et des activités hébergées. Par ailleurs, le niveau de charge d'exploitation inférieur à 45€ du m² correspond en réalité à la

limite des moyens actuellement disponibles.



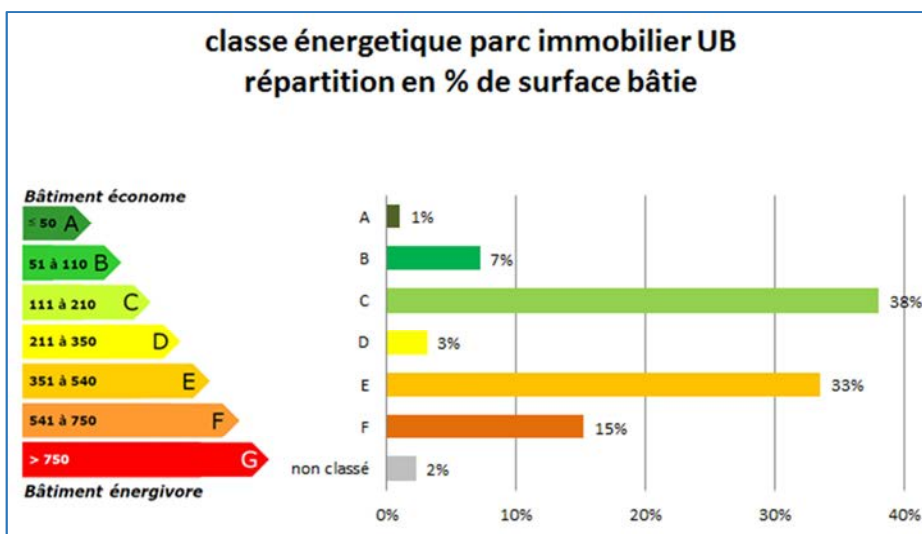
3.3. NIVEAU DE MODERNISATION DU PARC



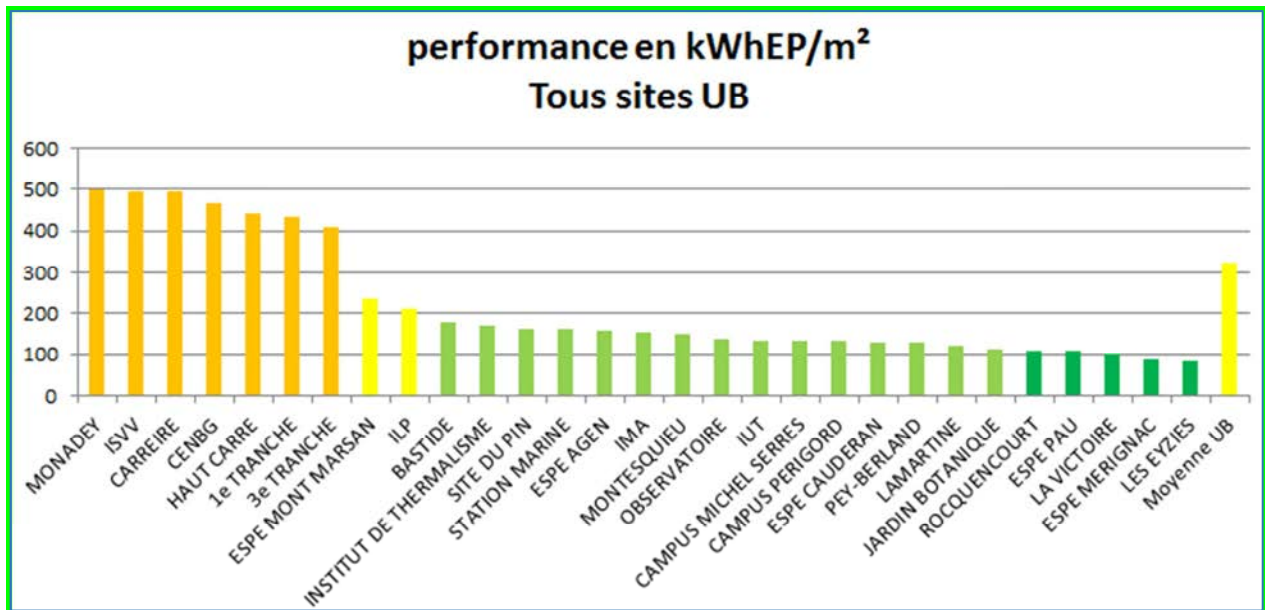
Au 30 juin 2017, l'extraction des **indicateurs provisoires** de l'OAD ESR sur la modernisation est la suivante :

Le niveau de « Modernisation » calculé en particulier à partir des indicateurs de consommation de fluides, reflète la performance du parc par rapport à la moyenne nationale.

➤ Consommation énergie



La répartition des surfaces par classe énergétique montre que le parc est nettement divisé en 2 groupes équivalents. Cette répartition ne s'explique pas que par l'état énergétique des bâtiments mais également par les activités très différentes qui y sont accueillies. La répartition suivante, par site, donne un autre éclairage :



Il est ainsi constaté une consommation beaucoup plus élevée sur les sites accueillant des laboratoires scientifiques et techniques, de même que sur le site de la piscine universitaire.

En complément des analyses ci-dessus, la segmentation des bâtiments par site dont la méthode est présentée dans le chapitre II du présent document, adossée aux mêmes données, permet de travailler sur les scénarios d'évolution des sites.

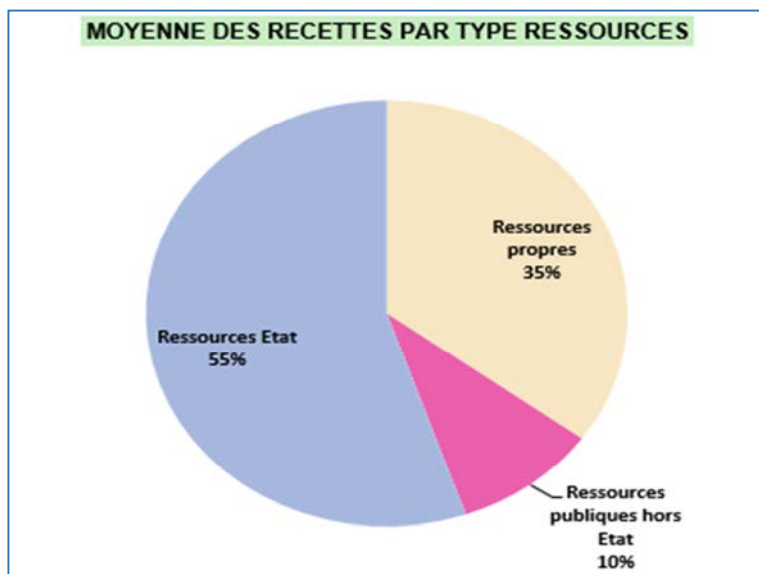
B. Des moyens financiers

1. BUDGET IMMOBILIER HORS OPERATION CAMPUS

(cf. tableau de recensement des moyens financiers en annexe n°2)

Le budget immobilier de l'université de Bordeaux se situe en moyenne sur la période 2014-2016 à 27 M€ (hors opération campus traitée infra). Il est composé d'une partie fonctionnement/exploitation (17 M€) et d'une partie travaux (10 M€). Ce budget est financé par des fonds propres, des subventions de l'Etat (subvention pour charges de service public, subventions ANR, subventions spécifiques accessibilité handicapés et sécurité) et des subventions des collectivités locales (Région, Bordeaux métropole).

Ressources immobilières globales (moyenne 2014-2016)



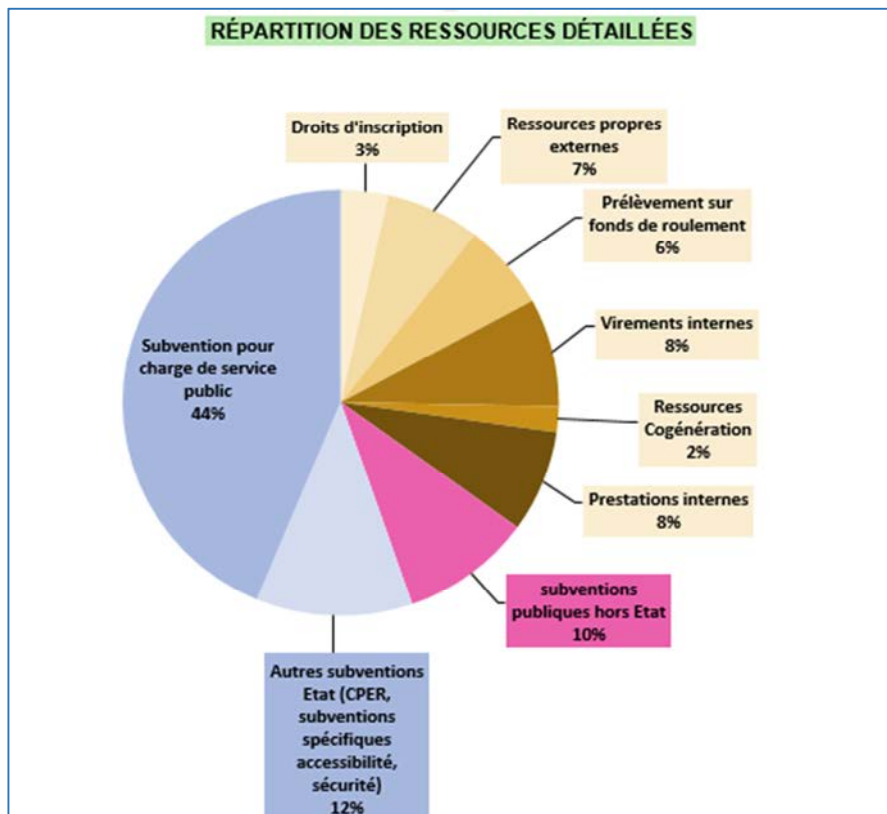
Ressources Etat = 15,7 M€

Ressources publiques hors Etat = 2,7 M€

Ressources propres = 9,9 M€

Total: 28,3M€

Ressources immobilières détaillées (moyenne 2014-2016)



SCSP = 12,4 M€

Autres subventions Etat (dont CPER) = 3,3 M€

Subventions publiques hors Etat = 2,7 M€

Prestations internes = 2,2 M€

Cogénération = 0,55 M€

Virements internes = 2,3 M€

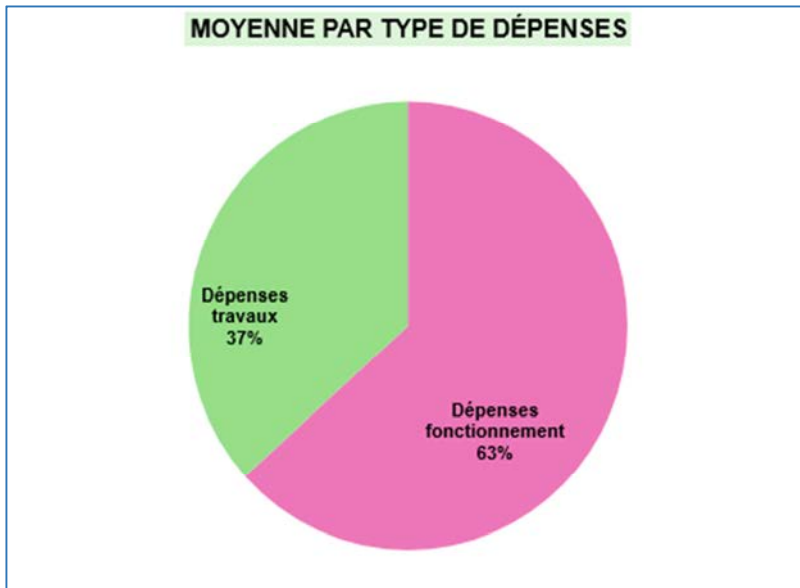
Prélèvement FDR = 1,9 M€

Ressources propres externes = 2 M€

Droits d'inscription = 1 M€

TOTAL: 28,3 M€

Dépenses immobilières globales (moyenne 2014-2016)

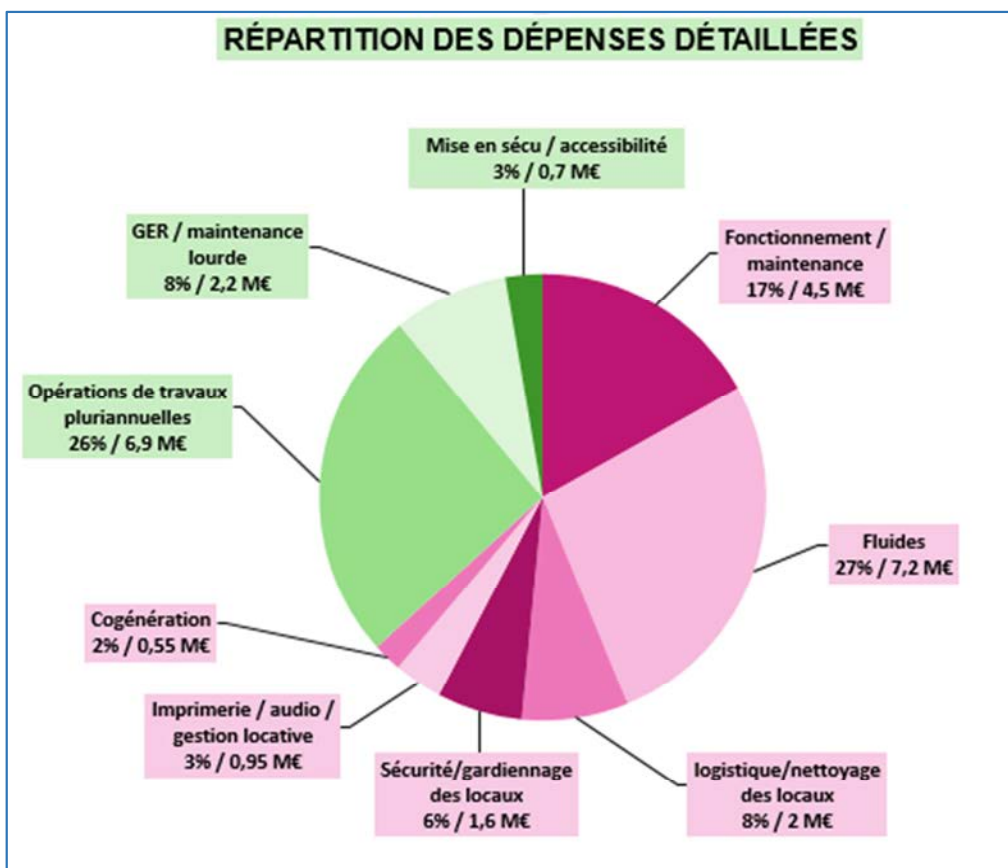


Dépenses travaux = 10 M€

Dépenses fonctionnement = 17 M€

Total: 27 M€

Dépenses immobilières détaillées (moyenne 2014-2016)



TOTAL : 26,6 M€

Le périmètre de dépenses comprend la maintenance/exploitation des bâtiments, les fluides, la logistique/nettoyage des locaux, la sécurité/gardiennage, l'imprimerie, la gestion locative, l'audiovisuel, l'installation de cogénération et les travaux (opérations de travaux pluriannuelles, le GER/maintenance lourde et les travaux d'accessibilité et sécurité).

Les données sont des montants exécutés pour les exercices 2014 à 2016 et des données prévisionnelles pour les exercices 2017 à 2021. Il est à noter que sur les exercices 2014 à 2016, les autorisations d'engagement (AE) sont équivalentes aux crédits de paiement (CP), ce n'est qu'à compter de l'exercice 2017 que la mise en application de la GBCP (gestion budgétaire et comptable publique) a été effectivement mise en œuvre avec une distinction des AE/CP notamment pour les opérations pluriannuelles.

Analyse et évolution globale de la situation budgétaire (2014-2017)

RESSOURCES

	Réalisé			Prévisions (BI + corrections)
	2014	2015	2016	2017 (CP ou Titre)
LES RESSOURCES				
Dotation Etablissement (SCSP + Droits socles)	12 206 325	13 926 662	14 107 631	13 925 521
Recettes externes (subventions et prestations)	9 007 744	9 084 003	7 696 170	6 748 172
Prestations internes	2 555 516	1 924 891	2 088 739	-
Sous-total Recettes	23 769 584	24 935 556	23 892 540	20 673 693
<i>Dont fonctionnement/ maintenance...</i>	<i>15 363 581</i>	<i>16 830 313</i>	<i>17 705 680</i>	<i>15 599 102</i>
<i>Dont travaux</i>	<i>7 802 301</i>	<i>7 518 734</i>	<i>5 685 748</i>	<i>4 574 591</i>
<i>Dont Cogénération</i>	<i>603 703</i>	<i>586 508</i>	<i>501 112</i>	<i>500 000</i>
Virements budgétaires	3 714 945	1 742 516	1 561 210	1 300 000
Prélèvements sur FDR	1 830 827	2 714 923	1 037 446	2 828 683
Sous-total virements et prélèvements sur FDR	5 545 772	4 457 439	2 598 656	4 128 683
<i>Dont fonctionnement/ maintenance...</i>	<i>1 300 000</i>	<i>38 926</i>	<i>8 610</i>	<i>500 000</i>
<i>Dont travaux</i>	<i>4 413 626</i>	<i>4 583 339</i>	<i>2 762 600</i>	<i>3 800 000</i>
<i>Dont Cogénération</i>	<i>- 167 854</i>	<i>- 164 826</i>	<i>- 172 554</i>	<i>- 171 317</i>
TOTAL RESSOURCES	29 315 356	29 392 995	26 491 196	24 802 376
<i>Dont fonctionnement/ maintenance...</i>	<i>16 663 581</i>	<i>16 869 239</i>	<i>17 714 290</i>	<i>16 099 102</i>
<i>Dont travaux</i>	<i>12 215 927</i>	<i>12 102 073</i>	<i>8 448 348</i>	<i>8 374 591</i>
<i>Dont Cogénération</i>	<i>435 849</i>	<i>421 682</i>	<i>328 558</i>	<i>328 683</i>

Entre 2014 et 2016, on constate une augmentation significative de la subvention pour charges de service public (SCSP) de 1,9M€. Il s'agit notamment de la transformation de financements arrivés par virements budgétaires en 2014, en financements pérennes sous forme de SCSP à compter de 2015.

Par ailleurs, on constate une baisse globale des ressources de 11% (-2,8M€) sur cette même période. Cette variation se décompose en:

- une forte baisse de la section travaux (-3,8M€ entre 2014 et 2016). En effet, celle-ci évolue en fonction des projets pluriannuels et les exercices 2016/2017 sont marqués par la transition entre le début du CPER 2015-2020 et la fin du précédent.
- une augmentation de la section fonctionnement/maintenance (+1M€). Outre des financements spécifiques en 2016 (schéma directeur énergies eau et assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation du SPSI), le secteur bénéficie de l'augmentation de la dotation et du développement des refacturations notamment de fluides.

Entre 2016 et 2017, les ressources de fonctionnement/maintenance, dans lesquelles sont également intégrés les coûts d'imprimerie, diminuent de 1,6M€. Cela s'explique principalement par la fin de la technique des prestations internes (PI) qui représentaient 1,4M€ en 2016 et qui ont été partiellement remplacées par un transfert de dotation à hauteur de 0,3k€ au budget initial 2017.

Le prélèvement sur fonds de roulement (FDR) est en forte augmentation en 2017. Il s'élève à 2,8 M€ et couvre des travaux de mise en sécurité/accessibilité, relocalisation des services et autres projets pluriannuels. Ces prélèvements annuels varient en fonction des projets de travaux validés par la gouvernance ; ils viennent compléter des opérations financées en partie par subventions ou financer totalement certaines opérations.

DEPENSES

	2014	2015	2016	2017
LES DEPENSES				
Fonctionnement/ maintenance...	15 996 379	16 167 195	17 374 847	16 043 179
<i>Maintenance</i>	4 230 756	4 181 171	5 254 425	4 432 030
<i>Fluides</i>	7 466 557	7 388 666	6 913 477	6 414 644
<i>Logistique</i>	1 841 819	1 996 860	2 408 667	2 729 424
<i>Prévention Sécurité Environnement</i>	1 549 890	1 718 703	1 736 509	1 960 104
<i>Imprimerie/ audiovisuel/ gestion locative</i>	907 358	881 795	1 061 770	506 977
Travaux	10 840 292	11 820 111	7 025 816	8 374 591
<i>Opérations pluriannuelles</i>	8 305 963	8 356 074	4 080 278	5 877 000
<i>GER</i>	2 359 225	2 430 613	1 974 772	1 539 662
<i>Mise en sécurité/ accessibilité</i>	175 104	1 033 423	970 766	957 929
Cogénération	600 675	594 236	499 875	500 000
TOTAL DEPENSES	27 437 346	28 581 542	24 900 539	24 917 770

De 2014 à 2016, on constate une augmentation de 9% (+1,4M€) des dépenses de fonctionnement/maintenance. Celle-ci concerne surtout 2015/2016 avec +7% (+1,2M€) d'augmentation.

Si les secteurs maintenance, logistique, prévention/sécurité et activités annexes augmentent parfois fortement, les dépenses de fluides diminuent sur cette période, passant de 7,5M€ en 2014 à 6,9M€ en 2016.

Cette baisse significative du budget fluides sur la période 2014-2016 s'explique d'une part, par la mise en place de marchés pour l'achat d'énergies (électricité et gaz) ayant permis des gains importants et d'autre part, par des conditions climatiques favorables. La baisse se poursuit en budget initial 2017 mais celle-ci n'est pas conforme à la réalité dans la mesure où le budget sera réévalué en budget rectificatif avec la consolidation de recettes qui n'étaient pas acquises en budget initial afin de prendre en compte la prise en charge de nouveaux bâtiments (Neurocampus).

La plus forte hausse est enregistrée en maintenance avec +24% (+1M€) entre 2015 et 2016. Celle-ci s'explique principalement par le financement ponctuel (2016 et 2017) de projets spécifiques (schéma directeur énergie eau (SDEE) et assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation du schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) pour respectivement 438k€ et 200k€).

De même, les dépenses de logistique passent de 1,8M€ en 2014 à 2,4M€ en 2016 et s'expliquent par l'augmentation des besoins et l'externalisation croissante de l'activité « nettoyage des locaux ». On note une hausse de 0,4M€ entre 2015/2016.

Concernant les opérations pluriannuelles de travaux, on constate une baisse significative (- 2,5 M€ entre 2014 et 2017) principalement due au phasage des opérations de travaux dans le cadre du déroulement du CPER 2015-2020.

On constate une relative stabilité des dépenses de GER entre 2014 et 2016 puis une baisse significative en 2017 (- 435 k€) du fait des contraintes budgétaires globales de l'établissement, notamment en matière de masse salariale. Au-delà de cette variation conséquente, le budget GER souffre d'un déficit récurrent ne permettant pas d'entretenir le parc immobilier de manière satisfaisante. En moyenne, le niveau de GER se situe entre 4 et 7 € /m² quand le besoin se situerait plutôt sur une fourchette de 15 à 20 €/m² (20 à 22 €/ m² dans le périmètre de l'Opération Campus).

RELIQUATS BUDGETAIRES

	2014	2015	2016
LE RELIQUAT BUDGETAIRE (= reports N-1 + virements + Titres émis sur l'exercice - mandats de l'exercice)			
Fonctionnement/ maintenance...	667 201	702 044	339 433
<i>Maintenance</i>	1 524	72 176	- 203 978
<i>Fluides</i>	203 569	164 077	365 862
<i>Logistique (dont nettoyage)</i>	43 733	172 938	37 281
<i>Prévention Sécurité Environnement</i>	153 917	- 24 491	97 169
<i>Imprimerie/ audiovisuel/ gestion locative</i>	264 459	317 344	43 099
Travaux	1 375 635	281 963	1 422 534
<i>Opérations pluriannuelles</i>	1 148 253	134 256	- 52 175
<i>GER</i>	181 725	147 707	11 211
<i>Mise en sécurité/ accessibilité</i>	45 657	-	1 463 498
Cogénération	- 164 826	- 172 554	- 171 317
RELIQUAT BUDGETAIRE	1 878 010	811 453	1 590 650

On constate que les reliquats budgétaires subissent de fortes variations.

En 2014, il est de 1,9M€ dont 1,4M€ sur les travaux. Cette 1ère année de post fusion des universités présente un caractère exceptionnel.

En 2015, le reliquat s'élève à 0,8M€ dont 0,28M€ sur les travaux et 0,7M€ sur le fonctionnement. Près de la moitié de ces derniers (0,3M€) proviennent des activités imprimerie/ audiovisuel/ gestion locative.

En 2016, le fort reliquat (1,6M€) s'explique par un changement de méthode de titrage des subventions Accessibilité/ Mise en sécurité qui génère un surplus de recette de 1,5M€.

Le montant des reliquats de la partie fonctionnement/maintenance peut être reconsidéré à la baisse si l'on intègre les virements qui ont été réalisés des fluides vers les travaux pour 142k€ : celui-ci s'élèverait à 0,2M€ dont 125k€ d'épargne pour les plans pluriannuels d'investissement (PPI) pour la sûreté et les travaux de rénovation énergétique. Ce reliquat corrigé à environ 200 k€ pour l'année 2016 est faible (1,12% des dépenses globales de fonctionnement) et montre que le budget de fonctionnement ne dispose pas de marge de manœuvre significative.

Il est important de noter que les forts reliquats sur la partie travaux (en 2014 et 2016) ont été reportés puisqu'il s'agit principalement d'opérations pluriannuelles d'investissement avec des financements via des subventions

Focus sur la cogénération:

Les reliquats négatifs constatés chaque année correspondent au report des reliquats cumulés depuis le début du projet. Il prend son origine au démarrage du projet avec 2 mois de loyers 2012 pris en charge sur 2013. La situation reviendra à l'équilibre et sera même bénéficiaire (environ 150 K€) à compter de 2019/2020 lorsque le crédit-bail s'arrêtera (financement moteur de la cogénération). Ce résultat positif pourra être réorienté vers des travaux de rénovation énergétique.

2. BUDGET IMMOBILIER OPERATION CAMPUS

(cf. tableau de recensement des moyens financiers en annexe n°3 et liste des opérations immobilières OP campus – II-A infra)

Les données présentées vont au-delà du Service à Comptabilité Distincte (SACD) Opération Campus géré au sein du budget de l'université de Bordeaux, il s'agit des données consolidées SACD/SRIA correspondant à l'ensemble de l'opération Campus, en effet, une partie des subventions de la Région et de Bordeaux

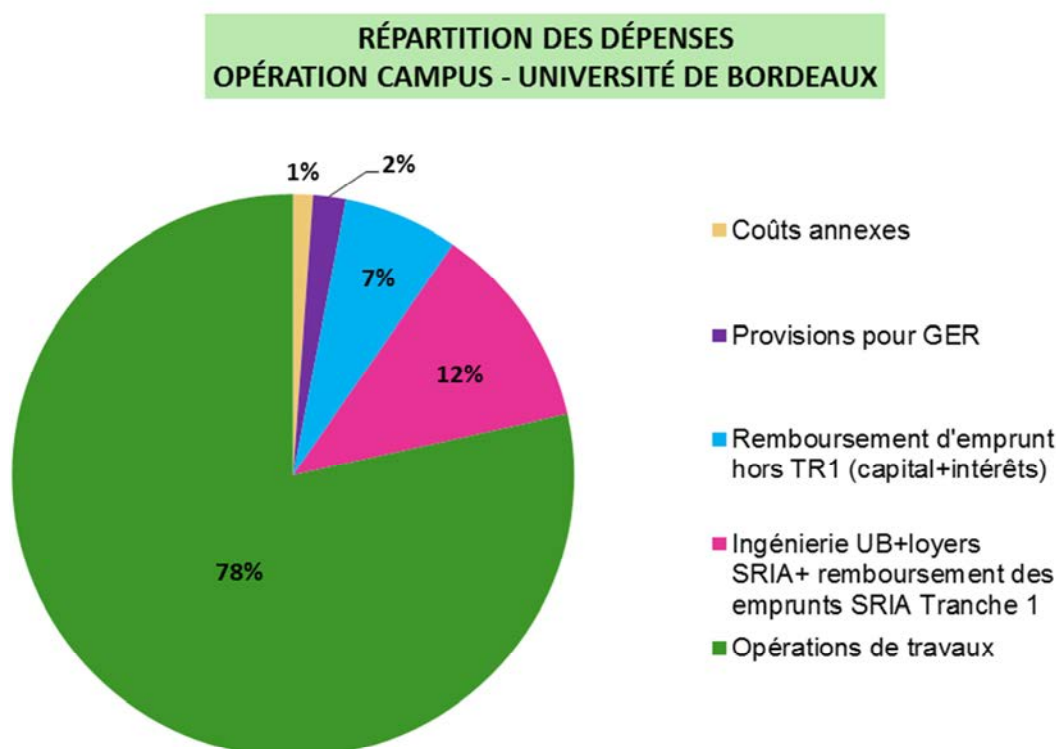
Métropole sont perçues directement par la SRIA.

La part de l'université Bordeaux Montaigne est retirée de l'ingénierie, du GER et des travaux en dépenses et en recettes.

Le calendrier des travaux explique l'essentiel de l'évolution des dépenses.

Globalement, les dépenses s'élèvent à **354,778 M€** sur la période 2014-2022, la répartition des dépenses est la suivante :

- Coûts annexes (transferts, premières installations, mobiliers, etc.): 4,024 M€
- Frais d'ingénierie, SRIA, remboursement emprunts 1^{ère} tranche : 42,076 M€
- Opérations de travaux/réhabilitation : 278,539 M€
- Provisions GER : 6,677 M€
- Remboursements d'emprunts hors tranche 1 : 23,462 M€



De 2014 à 2016, les dépenses de travaux se sont élevées à hauteur de 43 M€ dont près de 29 M€ pour la tranche 1 sciences et technologies et ses coûts annexes, 2,8 M€ sur des opérations du périmètre Campus (odontologie, maison de l'économie) et près de 11 M€ sur des équipements sportifs ou de vie de campus (opérations sur intérêts intermédiaires).

En 2017, d'importantes opérations sont en phase de travaux : l'odontologie pour 5,8 M€ de CP, la rénovation de la piscine pour 1,5 M€ ainsi que l'aménagement du secteur Béthanie pour 1,9 M€. Des frais de prestations intellectuelles pour les 2èmes et 3èmes tranches sont également prévues pour un montant total de CP d'1,2 M€.

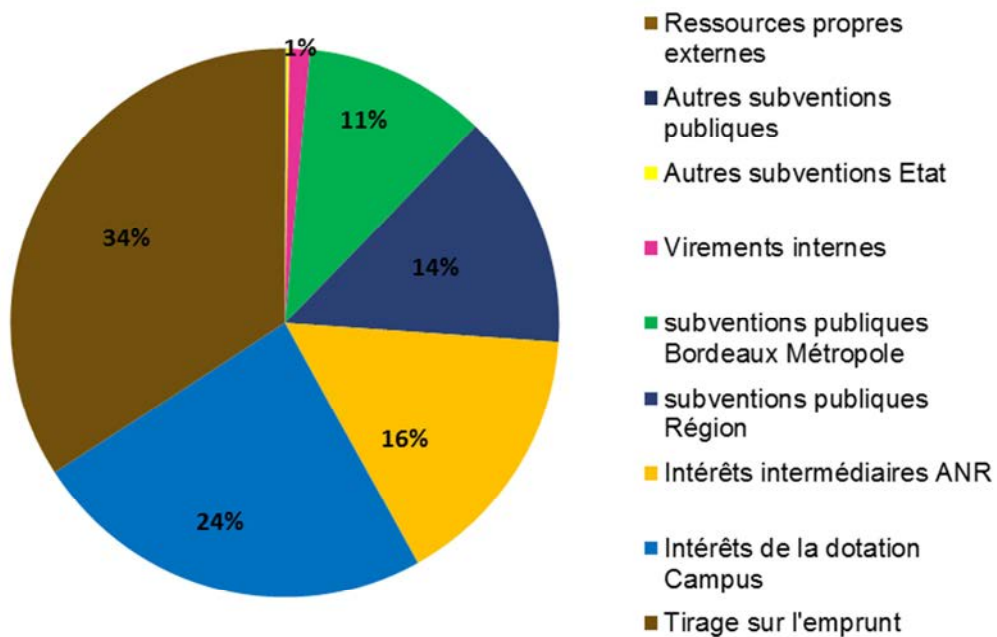
En 2018, deux marchés publics globaux de performance (MPGP) portés par la SRIA, vont être engagés : 30 M€ au titre du collège droit-sciences politiques-économie-gestion et 85 M€ pour le secteur biologie-santé. Les travaux doivent s'achever fin 2021.

Les intérêts de la dotation retracés dans ce tableau sont titrés de façon à couvrir les dépenses.

Au niveau des recettes, sur la période 2014-2022, le montant total s'établit à **354,906 M€**, la répartition par financements s'établit comme suit :

- Ressources propres externes : 0,018 M€
- Autres subventions publiques : 0,277 M€
- Recettes propres (virements) : 4,304 M€
- Subvention Région : 49,196 M€
- Subvention Bordeaux métropole : 38,200 M€
- Autres subventions Etat : 0,656 M€
- Intérêts intermédiaires ANR : 56,198 M€
- Intérêts dotation campus : 84,782 M€
- Emprunts : 121,275 M€

RÉPARTITION DES RECETTES OPÉRATION CAMPUS - UNIVERSITÉ DE BORDEAUX



C. Des moyens humains et compétences

(cf. tableau de recensement des moyens humains et des compétences en annexe n°4)

Au 31/12/2016, le pôle immobilier, logistique, prévention, sécurité, environnement (PILPSE) comprend **395 ETP** répartis dans 4 directions et la mission Opération Campus :

- Direction du patrimoine immobilier (99 ETP)
- Direction de la logistique (252 ETP)
- Direction de la prévention, de la sécurité et de l'environnement (26 ETP)
- Direction des moyens communs (11 ETP)
- Mission Opération Campus (6 ETP)
- DGSA délégué au PILPSE (1 ETP)

Dans l'annexe n°4 « tableau de recensement des moyens humains et des compétences », la plupart des ETP correspondant aux activités de la direction logistique et de la direction prévention, sécurité, environnement n'a pas été intégrée : imprimerie, audiovisuel, congrès/manifestations, accueil, courrier, transport de personnes, prévention pour un total de 113 ETP.

Les effectifs dédiés à la fonction immobilière (telle que décrite dans les documents fournis) s'élèvent donc à **323 agents** pour **283** équivalents temps plein (ETP). Ces effectifs regroupent les équipes immobilières du PILPSE et des équipes hors PILPSE (12 ETP) situées au sein de la société de réalisation immobilière et d'aménagement (SRIA pour OP Campus) et des directions achats, finances et affaires juridiques (agents issus des fonctions supports administrative, technique, financière et juridique contribuant à l'activité immobilière).

Principaux éléments d'analyse de la situation RH du PILPSE

Chiffres clés	
Effectifs immobilier (PILPSE et HORS PILPSE)	323
ETP immobilier (PILPSE et HORS PILPSE)	283
ETP immobilier / Effectifs immobilier (PILPSE et Hors PILPSE)	88%
ETP PILPSE	271
Contractuels PILPSE	33%
Titulaires PILPSE	67%
Cat A PILPSE	12%
Cat B PILPSE	11%
Cat C PILPSE	77%
% Cat C contractuel PILPSE	61%
Moyenne âge PILPSE	<50 ans
% départs titulaire retraite théorique d'ici 2023 PILPSE	33%

Indicateurs réalisés sur la base d'extraction « Recensement des moyens humains et des compétences.xls »

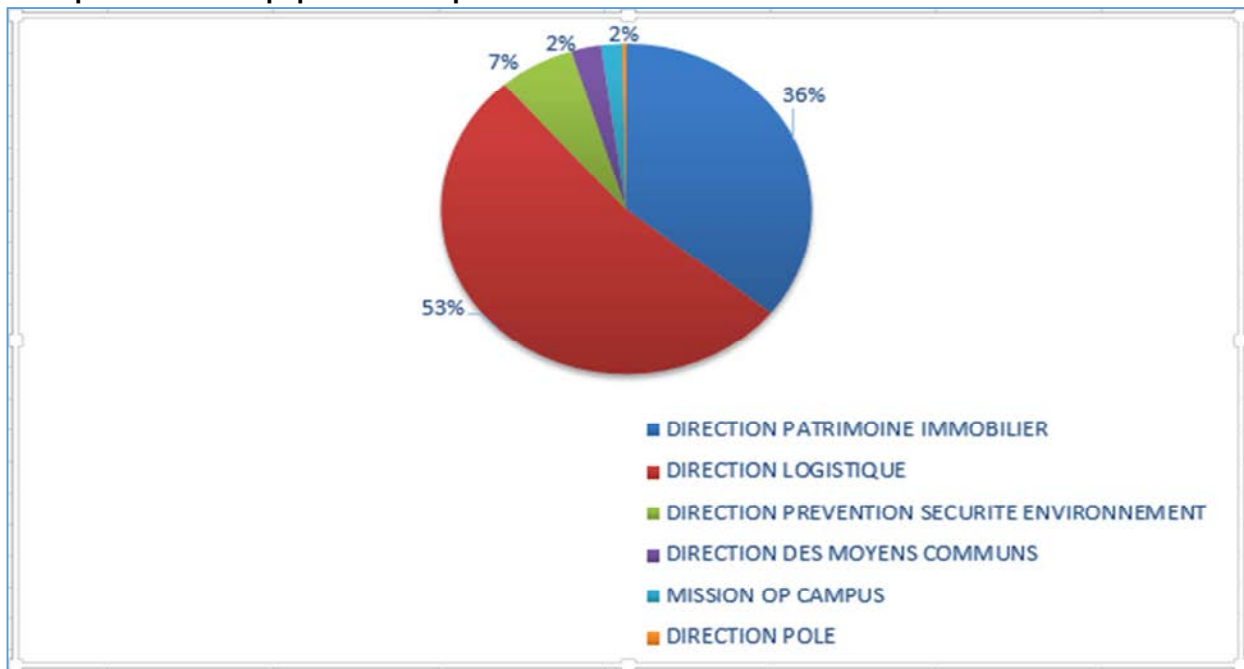
Trois éléments sont particulièrement marquants dans l'analyse globale des effectifs du PILPSE :

- Une proportion relativement forte de contractuels (33 %). L'université de Bordeaux est engagée dans une politique de « dé-précarisation » des effectifs. Le PILPSE s'inscrit pleinement dans cet objectif et y contribue fortement notamment sur l'activité nettoyage des locaux qui concentre le plus grand nombre de contractuels à durée déterminée ;
- Une proportion faible d'agents de catégorie A (12 %) et B (11 %) et une proportion forte d'agents de catégorie C (77%). Les enjeux immobiliers, le besoin d'externalisation et le besoin de renforcer les

compétences en matière de pilotage devraient avoir pour effet de réduire la part des agents de catégorie C dans les années à venir ;

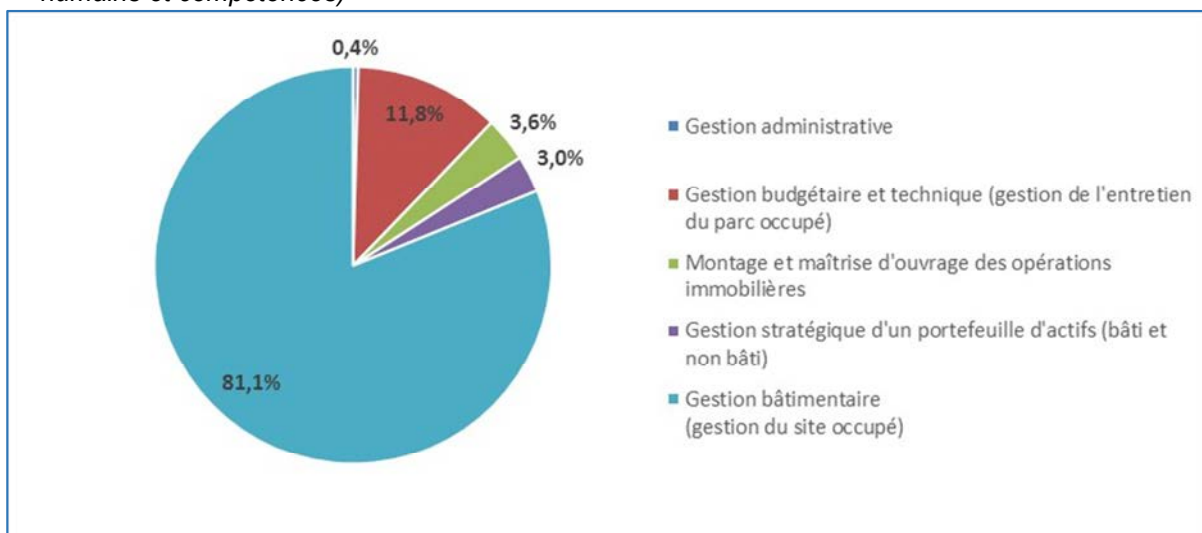
- Une moyenne d'âge relativement faible (<50 ans) mais un taux de départ des titulaires d'ici 2023 relativement important (33%) pouvant représenter un levier de renouvellement d'une partie des équipes à court et moyen terme.

Répartition des équipes PILPSE par Direction



Près de la moitié des ETP PILPSE (53%) sont affectés à la Direction de la Logistique et environ 1/3 des ETP PILPSE sont affectés à la Direction du Patrimoine. Parmi les effectifs affectés à la Direction de la Logistique, une très large majorité (94 %) est de catégorie C et a un statut de contractuel (41%) principalement sur l'activité nettoyage.

Répartition des moyens humains par « mission » (cf. détails annexe 4: recensement, moyens humains et compétences)



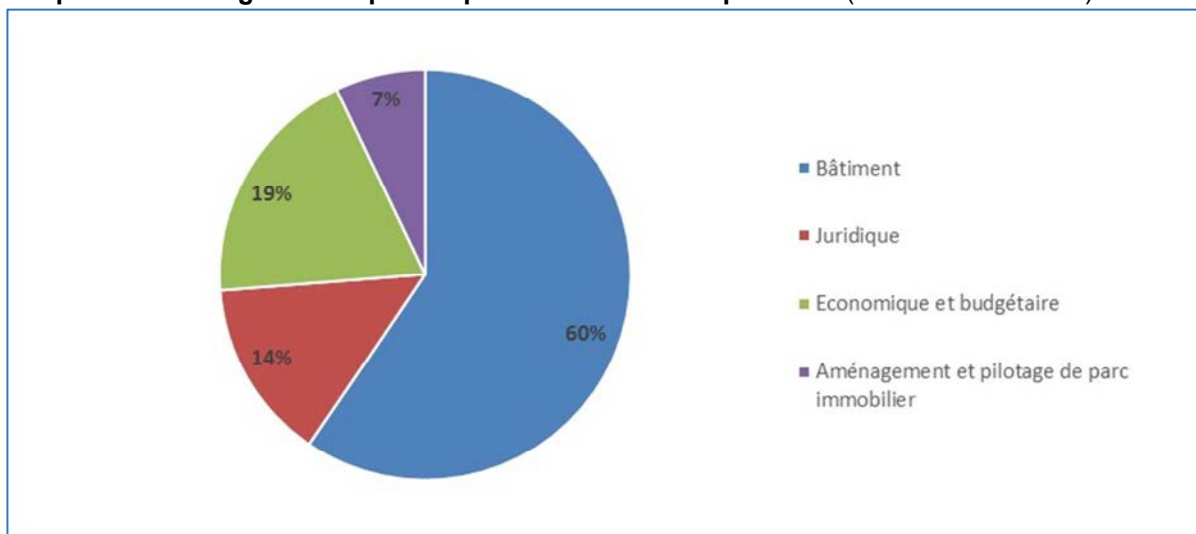
Une très large majorité des moyens humains immobiliers (81%) est dédiée aux activités de gestion bâtiminaire et témoigne du besoin particulièrement fort d'intervention sur l'ensemble du parc universitaire. Les ETP dédiés aux données patrimoniales ont été concentrés sur l'activité « suivi de la connaissance du parc occupé » (7,95 ETP).

Deux missions sont à 0 ETP, «évaluations» et «élaboration et suivi du SDIR», celles-ci ne sont pas à ce jour dans nos périmètres d'activité notamment celle relative au SDIR, celui-ci n'ayant pas encore été mis en œuvre dans la région Nouvelle-Aquitaine.

Par ailleurs, seulement 3,6% (10,20 ETP) des moyens humains sont affectés aux opérations de montage et de maîtrise d'ouvrage des opérations immobilières. La future stratégie immobilière de l'université de Bordeaux est ambitieuse en matière de développement immobilier et devrait s'accompagner d'une hausse des effectifs de marketing territorial, d'urbanisme et d'aménagement, de montage et pilotage immobilier, juridique et financier et de maîtrise d'ouvrage.

Il est important de noter que le fort contingent d'ETP identifié en gestion bâtementaire (81 %, 230 ETP) correspond pour plus de la moitié (139 ETP) à l'activité « nettoyage des locaux », cela permet de relativiser les faibles proportions de missions plus techniques (conduite d'opération, maîtrise d'ouvrage ...).

Répartition des agents « experts » par domaine de compétences (cf. détails annexe 4)



La répartition des compétences par domaine d'expertise illustre le fait qu'une majorité d'agents (60%) est dédiée à la gestion et à l'entretien de bâtiments. Les compétences relatives à l'aménagement et au pilotage du parc immobilier sont minoritaires, elles ne représentent que 7% des effectifs. En ce qui concerne les compétences juridique, économique et budgétaire, elles représentent respectivement 19% et 14% et sont situées au sein du PILPSE mais aussi au sein d'autres directions (finances, affaires juridiques, achats) et structures externes (SRIA).

En ce qui concerne l'absence d'expertise en matière d'économie de la construction, même si quelques agents disposent de compétences spécifiques, leurs missions et activités ne sont pas dédiées à ce domaine particulier. En cas de besoin, lors du montage d'une opération immobilière, cette compétence sera externalisée.

II – APPROCHE STRATÉGIQUE

A. « Données d'entrée » préalables à la stratégie immobilière de l'opérateur.

L'**université de Bordeaux** est un établissement créé le **1er janvier 2014** qui a totalement intégré désormais les enjeux de sa fusion. Considérant qu'elle constitue aujourd'hui un acteur économique majeur de son territoire, elle entend faire de son patrimoine immobilier un des axes forts de son développement aidé en cela par l'Opération Campus et les projets inscrits au Contrat de plan Etat Région (CPER).

Pour servir cette ambition, l'université de Bordeaux a initié en **2015** une démarche visant à fixer les orientations stratégiques et les objectifs opérationnels relatifs au patrimoine bâti et foncier à court, moyen et long terme (20 ans), permettant de répondre à son projet stratégique et à l'évolution prévisionnelle de ses activités d'enseignement, de recherche, et de politique en matière de vie de campus.

Cette ambition suppose de disposer d'un patrimoine rénové et adapté. Pour autant, même si les moyens issus de l'Opération Campus et du CPER sont conséquents, ils permettent aujourd'hui de ne traiter qu'1/3 du parc.

Pour appréhender le contexte de conception et de mise en œuvre du présent SPSI, certaines données méritent d'être précisées préalablement:

► Le contexte post-fusion

Le 1er janvier 2014, les universités Bordeaux 1, Bordeaux 2 Victor Segalen et Montesquieu Bordeaux IV ont fusionné, donnant naissance à un nouvel établissement universitaire d'envergure internationale. L'université de Bordeaux qui compte désormais plus de 55 000 étudiants, 4 000 enseignants-chercheurs/ chercheurs, 5870 personnels, plus de 70 disciplines scientifiques, dispose d'un des plus grands campus d'Europe et propose:

- une **offre de formation pluri pluridisciplinaire et internationalisée**, diversifiée, attractive et cohérente, permettant de s'adapter au contexte en pleine évolution de l'enseignement supérieur et d'en anticiper les mutations à venir ;
- une **recherche multidisciplinaire de haut niveau**, partagée avec les grands organismes nationaux de recherche, les établissements d'enseignement supérieur associés à ses projets, le centre hospitalier et universitaire de Bordeaux, le centre de lutte contre le cancer (Institut Bergonié) et les collectivités territoriales ;
- un **nouveau modèle d'université** qui repose sur une gouvernance décentralisée grâce à la mise en place de structures intermédiaires que sont notamment les collèges de formation et les départements de recherche répondant à une véritable volonté de subsidiarité et de proximité ;
- un **processus d'internationalisation des projets** portés en collaboration avec de grandes universités étrangères contribuant à une pleine ouverture de l'établissement sur le monde qui lui permettront de tenir son rang sur l'échiquier européen et international.

Lauréate des initiatives d'excellence en 2011, confirmée par le jury international en 2016 avec Marseille et Strasbourg, l'université de Bordeaux a été dotée d'un fond de 700 M€ et mène une politique scientifique et académique ambitieuse dans l'ensemble des champs disciplinaires –**sciences et technologies, biologie-santé, sciences humaines et sociales**. Elle a fait son entrée dans la tranche 151-200 du classement mondial de Shanghai, publié le 15 août par l'université Jiao Tong (Chine) et se positionne depuis 2 ans au 6/7ème rang des universités françaises parmi les 20 qui apparaissent dans le top 500 de ce classement.

L'excellence de la politique scientifique de l'université de Bordeaux est également reconnue dans l'ensemble des champs disciplinaires –**sciences et technologies, biologie-santé, sciences humaines et sociales**- à travers la sélection en juillet 2011 de « l'Initiative d'excellence » IdEx Bordeaux dotée d'un fond de 700 M€.

Plus de 26 projets d'investissement spécifique (EquipEx, labEx, IHU, SATT, cohorte,...) lauréats du programme d'investissements d'avenir sont portés par l'université de Bordeaux en collaboration avec ses partenaires.

La création d'une société d'accélération de transfert de technologie, Aquitaine Science Transfert vient répondre aux enjeux d'intensification et de valorisation de la recherche.

L'université a su mettre en œuvre au travers de la fusion, les nouvelles ambitions portées par l'Etat et développer des projets structurants qui lui permettent d'affirmer aujourd'hui son positionnement de pôle universitaire d'excellence.

Sa stratégie immobilière devra donc appuyer cet effort et contribuer à renforcer ce positionnement.

► Les opérations lancées dans le cadre de l'Opération Campus et du CPER

Le présent SPSI est formalisé alors qu'un certain nombre d'opérations sont en cours de réalisation au titre de l'Opération Campus et du CPER Aquitain 2015-2020. Chacune de ces opérations sera décrite au §II-B-2 du présent document.

Le projet **Opération Campus Bordeaux** compte une **quarantaine** de projets immobiliers et d'aménagements des espaces publics répartis entre des opérations isolées de taille moyenne et des opérations majeures programmées en 3 phases.

Les années 2012 et 2016 ont permis de voir réaliser la réhabilitation d'une partie du campus de Pessac et Talence concernant le domaine Sciences et Technologies, complétées d'opérations isolées comme la plaine des sports Monadey, la rénovation de la cour Leyteire, la crèche universitaire, la maison des Arts.

La période 2017–2021 va voir le lancement et la concrétisation des projets immobiliers et d'aménagement énumérés dans le tableau ci-dessous:

	Désignation de l'opération	Coût final* ou prévisionnel HTR**	Avancement de l'opération
Secteur sciences et technologies	Réhabilitation A11	11 600 000	Livraison 2019
	Réhabilitation A29	2 600 000	Livraison 2019
	Démolition A4	5 423 000	Livraison 2020
	Construction soute A20	1 320 000	Livraison 2018
	Construction Data Center	2 400 000	Livraison 2021
	Construction plateforme technique multi-services	4 550 000	Livraison 2019
	Aménagement Béthanie	5 475 000	Livraison 2018
	Aménagement Peixotto	2 500 000	Livraison 2021
	Aménagement Arts et Métiers	3 830 000	Livraison 2022
	Aménagement François Bordes	3 734 000	Livraison 2019
Secteur sciences humaines et sociales	Tranche 2 - Site Pessac BU+ réhabilitation parc immobilier	29 000 000	Livraison 2021
	Construction Bâtiment H- Maison éco - Pessac	19 334 000	Livraison 2019
	Aménagement Doyen Brus	1 880 000	Livraison 2019
	Aménagement esplanade Montaigne-Montesquieu	7 010 000	Livraison 2021
Secteur biologie-santé	Construction Odontologie Carreire	12 000 000	Livraison 2018
	Tranche 3 - construction bâtiment recherche-réhabilitation TP Carreire	85 500 000	Livraison 2021
	Aménagement liaison Nord-Sud Carreire	1 380 000	Livraison 2020
	Aménagement liaison Est-Ouest Carreire	3 030 000	Livraison 2019
	Aménagement Rue Hoffmann-Martinet Carreire	2 160 000	Livraison 2022
Vie de Campus et équipements sportifs	Restructuration pôle de vie Mame - Victoire	12 000 000	Livraison 2021
	Aménagement plaine des sports Rocquencourt	13 000 000	Livraison 2022
	Réhabilitation piscine - phase 3	3 670 000	Livraison 2018
	Réhabilitation halle des sports - Phase 3	2 700 000	Livraison 2019
	Construction Pôle Vie de campus - Carreire	7 600 000	Livraison 2021
* Quand opération terminée	** Hrs taxe récupérable	243 696 000	

** Les fiches descriptives détaillées des opérations figurent en annexe n°5 au présent document

Par ailleurs, les opérations programmées ci-après au titre du CPER 2015-2020 s'inscrivent dans le cadre du Schéma Régional de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche (SRESRI) et ont pour principaux objectifs:

- l'amélioration de la qualité de vie des étudiants ;
- la rénovation des espaces d'enseignement et de recherche ;
- l'investissement dans des équipements scientifiques mutualisés ;
- le développement d'écosystèmes combinant toutes les dimensions de l'innovation ;
- le renforcement des liens entre science et société ;
- le renforcement de l'attractivité des laboratoires et des infrastructures de recherche ;
- l'émergence de nouveaux projets de recherche pluridisciplinaires ;
- l'amélioration de la performance et la sobriété énergétique des bâtiments.

L'université de Bordeaux a, dans ce cadre, présenté et fait validé une série de projets ambitieux et diversifiés, mais aussi priorisés et soutenables, dans un contexte général de recul des financements disponibles au regard du CPER précédent.

Les opérations immobilières (hors équipements scientifiques) retenues pour l'université de Bordeaux représentent une enveloppe prévisionnelle de 75,71 M€ (19,93 M€ au titre du volet enseignement et 55,78 M€ en immobilier recherche).

L'avancement actuel de ces opérations est estimé à environ 15%.

CPER 2015-2020 : Volet Enseignement

Opérations**	Site	Coût total	Etat	Région	Collectivités locales	Crédits valorisés par l'Etat	Avancement	Livraison	Bâtiments concernés	Surfaces réhabilitées	Extension
Réhabilitation partielle IUT – Gradignan	TPG	6 900	2 300	2 300	2 300		En cours d'étude	2019	bâtiments 0,2 et 3		
Maison pour la science et la technologie d'Aquitaine	TPG	1 180	1 180					2017	A32	Réhabilitation	Extension A32a
IMA - Institut de maintenance aéronautique	MERIGNAC	4 000		1 000	1 000	PIA	Programmation à lancer, contour et financement encore incertains	2021	IMA	Requalification des bâtiments anciens	Extension des locaux d'enseignement (amphithéâtres)
Réhabilitation - restructuration Campus Périgord	CAMPUS PERIGORD	6 500	1 500	2 167	2 830		Etudes prévues en 2018	2020	A,B et C	Réhabilitation de 5278 m ²	985 m ² (learning center)
Schéma directeur énergétique et réhabilitation générale chauffage, ventilation, climatisation	multisites	1350	1 350				En cours d'étude / financements à consolider	2019		Etude Travaux divers (plan de comptage, rénovation réseaux de chaleur Carreire, CENBG, ...)	
Total		19 930	6 330	5 467	6 130						

* Montants estimés donnés à titre indicatif, présentés en K€

** Les fiches descriptives détaillées des opérations figurent en annexe n°5 au présent document

opérations **	Site	Coût total	Etat	Région	autres opérateurs	Collectivités locales	Crédits valorisés par l'Etat	Avancement	Livraison	Bâtiments concernés	Surfaces réhabilitées	Extension
POA - Pole océanographique aquitain (vente du site existant en cours - constituant une partie du financement)	STATION MARINE	48 112	3 725	11 338	6 949	2 100	24 000	En cours d'étude / financements à consolider	2020	Nouveau bâtiment		
Creatif : centre de ressources en métrologie des rayonnements ionisants et formation (CENBG)	CENBG	4 800	2 000			200	2 600	Etude	à préciser	Aifira et hall de montage	Démolition reconstruction	Extension
Centre de recherche cardio-thoracique de Bordeaux	Xavier Arnoz (CHU)	1 170	900		270			études AVP financement à consolider	2018			
AniMUB : animaleries mutualisées de l'Université de Bordeaux	Haut Lévêque (CHU)	700	350	350				En cours d'étude (MOA INSERM)	2017		Optimisation des animaleries	
NeuroAquitaine : imagerie biologique IBIO	CARREIRE	1 000		1 000				livraison dernier plateau R+1 fin 2018	2019			
Total		55 782	6 975	12 688	7 219	2 300	26 600					

* Montants estimés donnés à titre indicatif, présentés en K€

** Les fiches descriptives détaillées des opérations figurent en annexe n°5 au présent document

► Le processus de dévolution du patrimoine immobilier

Convaincu que les outils de l'autonomie sont essentiels pour les établissements d'enseignement supérieur et de recherche, le **MESRI a annoncé le 17 mars 2016 une nouvelle vague d'expérimentation de la dévolution du patrimoine de l'Etat** au profit des universités.

L'article L. 719-14 du code de l'éducation dispose en effet que :

« L'Etat et l'Etablissement public d'aménagement de Paris-Saclay peuvent transférer aux établissements publics à caractère scientifique, culturel et professionnel qui en font la demande la pleine propriété des biens mobiliers et immobiliers appartenant à l'Etat ou à l'Etablissement public d'aménagement de Paris-Saclay qui leur sont affectés ou sont mis à leur disposition. Ce transfert s'effectue à titre gratuit. Il s'accompagne, le cas échéant, d'une convention visant à la mise en sécurité du patrimoine, après expertise contradictoire. Il ne donne lieu ni au versement de la contribution prévue à l'article 879 du code général des impôts ou d'honoraires au profit de l'Etat ni à aucune indemnité ou perception de droits ou de taxes au profit de l'Etat. [...] ».

Plusieurs expérimentations avaient déjà été mises en œuvre en 2011 (universités de Clermont, Poitiers et Toulouse 1). Eu égard à la charge que représentent la gestion, le renouvellement, l'entretien et la maintenance du patrimoine universitaire, l'équilibre global de ces premières dévolutions prévoyait une dotation annuelle récurrente de l'Etat au profit des universités concernées, leur permettant de financer les besoins de gros entretien renouvellement (GER).

Dans la mesure où la vague d'expérimentation de 2017 ne permet pas de reproduire ces schémas d'accompagnement financier, les universités candidates doivent faire la preuve de leur capacité à mettre en œuvre une stratégie immobilière leur permettant de faire face aux besoins d'investissement et d'entretien liés à leur patrimoine.

L'université de Bordeaux a fait le choix de s'engager dans cette voie et a souhaité clarifier préalablement les conditions de sa participation à l'expérimentation sur la base :

- des résultats de l'audit IGAENR-IGF réalisé en 2016,
- de l'analyse du potentiel de valorisation du bâti et foncier délaissé ou représentant un intérêt économique,
- des besoins en travaux de réhabilitation et en GER, adaptation des sites aux nouveaux besoins,
- de la contribution des partenaires publics que ce soient l'Etat, les collectivités locales, l'Europe ou des partenaires privés,
- des contraintes et opportunités juridiques liées à la domanialité publique et au statut de l'université.

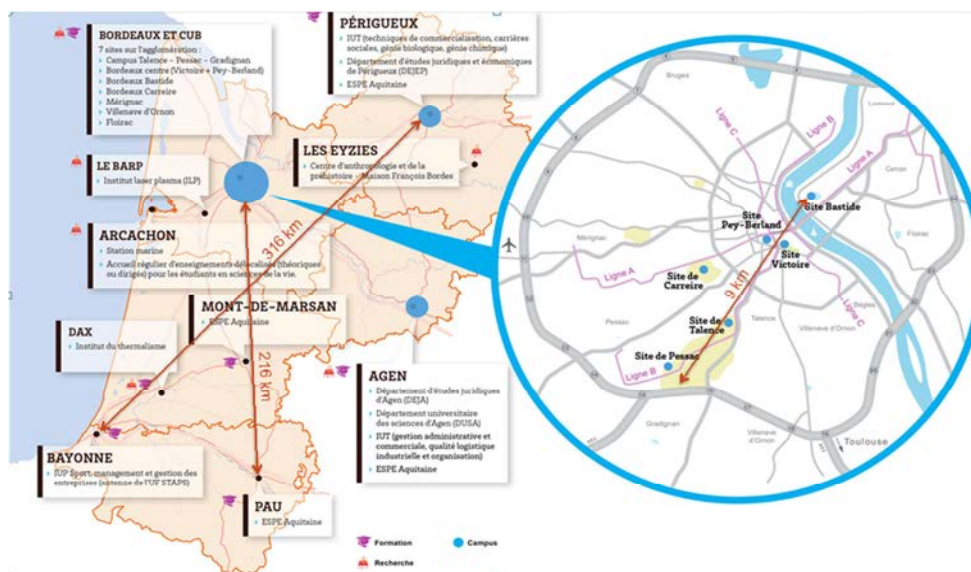
Ce SPSP s'inscrit donc dans la suite de la décision favorable du conseil d'administration et la signature du protocole d'accord avec l'Etat (mars 2017) permettant de devenir propriétaire d'un patrimoine d'environ 469.000 m² de bâti et 160 hectares de fonciers.

1. SINGULARITES DE L'OPERATEUR

Outre les aspects présentés ci-dessus qui caractérisent le contexte dans lequel se situe l'établissement, trois grandes singularités distinguent l'université de Bordeaux :

► Un établissement multi-sites avec une forte concentration sur Bordeaux

Le parc immobilier de l'université de Bordeaux, d'environ 572 076 m² SHON est concentré à 88 % sur le territoire de Bordeaux Métropole. Pour autant, il s'organise autour de 15 sites géographiques de la région nouvelle Aquitaine, lesquels constituent en tant que tels de véritables « centralités ».



Comme déjà indiqué, le campus Pessac/Talence/Gradignan est un des plus grands d'Europe, desservi par le tramway et en lien direct avec l'ensemble des points névralgiques de la Métropole. 70 % des surfaces bâties sont concentrées sur les 2 campus principaux PTG et Carreire.

► L'opportunité de valorisation de fonciers dans le cadre de la dévolution

La qualité et le volume de foncier mobilisable de l'établissement constituent une autre de ses caractéristiques majeures, sachant que l'université est implantée sur un territoire dynamique de la métropole bordelaise et de la région Nouvelle-Aquitaine.

Le travail mené ces 6 derniers mois avec les services de Bordeaux Métropole a ainsi permis, d'ores et déjà,

d'identifier près de 295.000 m² de surfaces foncières valorisables.

Alors que les dotations de fonctionnement attribuées par l'Etat aux universités sont et demeureront contraintes, la valorisation immobilière devra servir le développement de l'université. L'université de Bordeaux peut, du fait du dynamisme économique de son territoire, tirer bénéfice de certaines parties du foncier pouvant faire l'objet de cessions et de locations de longues durées (baux emphytéotiques, baux à construire), dans des zones à forte valorisation immobilière, d'autres pouvant être exploitées en propre pour dégager de nouvelles ressources économiques récurrentes (locations).

Ci-dessous est présentée la répartition par sites de l'assiette de 295.000 m² de fonciers identifiés suite à ce premier temps d'échange. Cette cible doit faire l'objet, dans un second temps, d'une analyse approfondie sur la volumétrie et les constructibilités envisageables.

Potentiel de fonciers valorisables fév. 2017



► Une gestion interuniversitaire intégrée des sports (Service universitaire des activités physiques et sportives - SIUAPS), de la santé (SIUMS), des infrastructures réseaux informatiques (REAUMUR) et de l'Opération Campus.

Deux structures interuniversitaires portent la mise en œuvre des objectifs stratégiques, fixés au titre de la vie universitaire et de la vie de campus pour l'ensemble des établissements présents. Elles coordonnent à l'échelle interuniversitaire des actions relevant de la vie de campus :

- La santé des étudiants avec le service interuniversitaire de médecine préventive et de promotion de la santé avec notamment le développement d'un espace santé,
- Le service interuniversitaire des activités physiques et sportives avec la mise en place de tarifs uniques et la gestion des installations sportives.

L'un des objectifs majeurs est de renforcer et d'optimiser l'organisation sur le campus pour améliorer la qualité des services rendus aux usagers (étudiants et personnels), et pour développer des projets transversaux à l'échelle du site.

Un autre service interuniversitaire concerne l'infogérance du système d'information de gestion et du réseau informatique de collecte de l'ESR aquitain. La DSI de l'université de Bordeaux a pour mission de gérer à ce titre le réseau régional aquitain Sud et le réseau de campus inter-u bordelais. Il lui appartient aussi d'assurer le bon fonctionnement des logiciels de gestion RH, finances et scolarité des établissements.

Enfin, la SRIA, filiale précédemment présentée, assure la maîtrise d'ouvrage et/ou la conduite d'opérations

immobilières au titre de l'Opération Campus pour l'université de Bordeaux, mais également pour l'université Bordeaux Montaigne dont le patrimoine est concerné par l'Opération Campus.

2. SPECIFICITES « METIER » DE L'OPERATEUR

L'université de Bordeaux est une **université de recherche intensive**. Toutes les disciplines scientifiques y font l'objet de travaux de recherche au sein des 3 départements **sciences et technologies, sciences du vivant et de la santé, et sciences humaines et sociales**.

Elle met en œuvre les programmes de recherche, en étroite collaboration avec les organismes de recherche (CNRS, Inserm, Inra, Inria, CEA, Irstea, Ifremer...), les établissements partenaires et les acteurs industriels.

La politique scientifique reconnue au travers de « l'Initiative d'excellence » IdEx Bordeaux dotée d'un fond de 700 M€. couvre ainsi 9 champs disciplinaires - *Archéologie, cardiologie, neuroscience, optique photonique laser, matériaux du futur, environnement et climat, santé et société, imagerie translationnelle, certification numérique et système*.

Cette recherche repose sur une dynamique d'innovation et de créativité orchestrée par des équipes qui croisent différents champs d'expertise, **lesquels doivent s'appuyer sur des infrastructures immobilières répondant aux plus hautes exigences scientifiques et technologiques** (Neurocampus, Elorprintec, IMS, IBIO, etc.).

En matière d'enseignement, l'université de Bordeaux propose à ses étudiants une offre de formation pluridisciplinaire et internationalisée, diversifiée, permettant de s'adapter au contexte en pleine évolution de l'enseignement supérieur et d'en anticiper les mutations à venir.

Ces mutations exigent aujourd'hui de disposer de lieux favorisant une plus grande flexibilité pédagogique en soutien de l'innovation et de l'interdisciplinarité.

NOS FILIÈRES DE FORMATION		
Droit et science politique	Biologie	Psychologie
Économie, gestion et administration	Physique	Anthropologie
Management	Informatique	Sciences de l'éducation
Médecine	Chimie	Sciences et techniques des activités physiques et sportives
Pharmacie	Mathématiques	Enseignement et pédagogie
Odontologie	Sciences de la terre et environnement	Enseignement technologique
Santé publique	Sciences de l'ingénieur	
Formations paramédicales	Géologie	
	Sociologie	

L'université est enfin depuis 5 ans, la 1ère université sportive de France, 5ème au rang européen. Un tiers des étudiants s'adonne au sport loisir ou de compétition dans plus de **50** disciplines.

L'université de Bordeaux s'appuie pour cela des infrastructures remarquables, de qualité, dont 28 hectares d'équipements sportifs et une piscine universitaire de 50m.

3. CRITERES DE LA POLITIQUE IMMOBILIERE DE L'ÉTAT (PIE)

Dans le respect des axes de la politique immobilière de l'Etat, l'université de Bordeaux a défini une série d'objectifs correspondants:

- **assurer le service public, le service aux usagers et de bonnes conditions de travail pour les agents:**

Une large démarche de consultation des occupants et des structures de l'établissement a été mise en œuvre pour identifier les axes d'évolution des usages et leur traduction à l'échelle urbaine et immobilière (enquêtes de terrain et ateliers de travail à différents niveaux de l'organisation).

Cette consultation inédite de la communauté universitaire contribue à la conception du schéma directeur immobilier à long terme. Elle constitue un axe fort de communication et s'est aussi traduite par l'organisation d'une conférence organisée en 2017, associant la communauté universitaire et ses partenaires territoriaux et internationaux.

université
de BORDEAUX

SÉMINAIRE STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

Le patrimoine :
levier de développement de l'université ?

Une demi-journée de témoignages et d'échanges autour de la stratégie immobilière des établissements d'enseignement supérieur et de recherche en France et dans le monde.

Entrée libre. Inscription obligatoire.
Jeudi 9 février 2017 à partir de 9 heures.
Agora - Domaine du Haut Carré à Talence (rue Pierre Noailles)



- **défendre les intérêts patrimoniaux de l'Etat et de ses opérateurs:**

La démarche de dévolution a été engagée dans un esprit de préservation des intérêts publics, ceci en structurant un nouveau modèle de gestion immobilière basé sur 4 piliers : l'autonomie et l'efficacité de la gouvernance immobilière, la pérennité économique, l'optimisation et l'amélioration du parc dédié aux missions fondamentales et la préservation des intérêts partagés entre l'université, l'Etat, les collectivités territoriales et autres partenaires :

L'AUTONOMIE ET L'EFFICACITÉ DE LA GOUVERNANCE	Prendre les décisions immobilières en parfaite cohérence avec le projet de développement de l'Université de Bordeaux et du territoire.	LA PÉRENNITÉ ÉCONOMIQUE	Financer les besoins immobiliers ponctuels et récurrents, dégager des ressources pour l'investissement sur le long terme.
LES INTÉRÊTS PARTAGÉS AUTOUR DU MODÈLE	<ul style="list-style-type: none"> • UB : réussir son projet stratégique ; développer de nouveaux services pour les étudiants, enseignants, chercheurs ; adapter l'organisation et consolider les équipes en charge de l'immobilier ; ... • ÉTAT : répondre aux enjeux de l'immobilier de l'État dans le contexte de l'autonomie. • COLLECTIVITÉS : mobiliser le foncier pour contribuer au développement et aux projets des territoires ; contribuer à l'attractivité et au rayonnement ; ... • PARTENAIRES : Renforcer la dynamique du site, tisser des partenariats économiques nouveaux, ... 	OPTIMISATION ET AMÉLIORATION DU PARC IMMOBILIER UNIVERSITAIRE	Remise en état complète du parc universitaire. Répondre en permanence aux nouveaux besoins. Mettre en œuvre un mode de fonctionnement permettant de <ul style="list-style-type: none"> • responsabiliser les occupants dans l'utilisation des bâtiments et des installations, • maîtriser les coûts liés à l'immobilier.

- **préserver la valeur de ses actifs et maîtriser la dépense publique:**
Dans un contexte de raréfaction des moyens de l'Etat, l'université de Bordeaux s'engage dans un projet de valorisation immobilière ambitieux visant à couvrir les besoins de renouvellement du parc par la génération de nouveaux revenus récurrents.
Ce modèle unique, en cours d'étude, s'inscrit totalement dans l'objectif stratégique de voir le rôle de l'université renouvelé.

- **mettre en œuvre les politiques publiques sur le parc immobilier de l'Etat et de ses opérateurs (accessibilité, performance environnementale, mobilisation foncier public pour le logement social...):**
Un ensemble de principes immobiliers ont été fixés par l'université en lien direct avec les politiques publiques sur le parc immobilier : la modularité, la responsabilité, la simplicité, l'équité, la soutenabilité économique, la sécurité et sûreté.

MODULARITÉ	<ul style="list-style-type: none"> → Concevoir un environnement suffisamment résilient et flexible pour faire face aux évolutions de l'université → Exploiter le potentiel de polyvalence des espaces → Différencier l'offre de services selon les publics → Offrir une palette de réponses diversifiées aux besoins du collectif (restauration, ...) 	ÉQUITÉ	<ul style="list-style-type: none"> → Garantir un même socle de services quel que soit le site → Garantir un même niveau d'accessibilité à tous (PMR, ...)
RESPONSABILITÉ	<ul style="list-style-type: none"> → Anticiper les mesures d'adaptation des comportements et les équipements pour la transition énergétique 	SOUTENABILITÉ ÉCONOMIQUE	<ul style="list-style-type: none"> → Arbitrer sur les priorités → Penser les projets en coûts complets → Compenser la création de m² par la démolition de m² inutiles
SIMPLICITÉ	<ul style="list-style-type: none"> → Offrir une plus grande lisibilité des parcours et de l'espace → Favoriser la connectivité (Affluence ...) 	SÉCURITÉ ET SURETÉ	<ul style="list-style-type: none"> → Concilier l'accueil de publics diversifiés et les mesures de sureté adéquates → Adapter les mesures de sureté à l'évolution des usages et à l'extension des jours & horaires d'ouverture

4. DEFINITION ET EXPRESSION D'UN BESOIN IMMOBILIER

La déclinaison des besoins immobiliers découle des éléments issus du projet de développement de l'université, lequel se traduit par une évolution de ses besoins fonctionnels.

Aux besoins d'usage du patrimoine résultant des activités de recherche, de formation ou de vie de campus, s'ajoutent ceux liés à l'évolution des services support et soutien de ces missions, ceux liés aux évolutions réglementaires et au vieillissement du patrimoine, qui peuvent également engendrer d'importantes conséquences sur les plans techniques, juridiques et financiers.

Pour compléter cette analyse du besoin, l'établissement a aussi souhaité porter son regard sur quelques thématiques fonctionnelles particulières (archives, collections, animaleries, réseaux informatiques) pour lesquelles il souhaite disposer d'une vision prospective en termes de nature et de niveau de qualité exigée.

4.1. BESOIN EN SURFACES SPECIFIQUES A USAGE D'ENSEIGNEMENT, DE RECHERCHE ET VIE DE CAMPUS

Les besoins spécifiques en matière d'enseignement, recherche et de vie de campus à horizon **2021** sont principalement ceux qui s'inscrivent dans les projets identifiés du **CPER**, de l'Initiative d'excellence et de **l'Opération Campus**. En ce sens, ils répondent aux grandes orientations souhaitées pour le développement des campus de :

- Réorganiser l'offre de formation et de recherche en pôles visibles et forts ;
- Agir pour le développement d'un « esprit de campus » ;
- Jouer un rôle majeur dans le dynamisme économique du territoire ;
- Penser et réaliser son projet dans une logique de développement durable.

Les scénarios immobiliers retenus et étudiés dans le cadre de ces opérations dont découle une **cinquantaine de projets immobiliers et d'aménagement** concrétisent la mise en œuvre de ces orientations et implique de :

- Repenser les espaces de vie, de travail et les espaces publics ;
- Rassembler les communautés scientifiques et d'enseignement pour optimiser les échanges ;
- Améliorer le confort des étudiants, personnels administratifs et enseignants-chercheurs ;
- Réduire l'empreinte environnementale du parc immobilier ;
- Favoriser les mobilités douces ;
- Faire des campus de véritables lieux de vies et agir pour le développement d'un « esprit de campus ».

Pour définir ces besoins, des études de programmation menées par les équipes techniques de l'université (DPI, mission Campus) ont été réalisées et seront mises en œuvre dans les 5 années à venir.

Au-delà de ces projets, l'université a souhaité conforter ces besoins, anticiper ceux à venir à plus long terme, partager l'évolution des usages et caractériser les modes d'occupations futures. Elle a pour cela initié en 2017 plusieurs démarches :

- Une enquête en ligne auprès des occupants pour relever leur perception sur leurs environnements de travail actuels ;
- Des ateliers de prospective sur le campus de demain avec les enseignants-chercheurs, personnels BIATSS et étudiants autour d'un jeu sérieux ;
- Des travaux de déclinaison des axes stratégiques de développement de l'université auprès de la gouvernance et des représentants des composantes de l'université.
-

Les résultats de ces travaux sont présentés ci-après et constituent ainsi les fondements de l'expression de besoin.

► Une enquête en ligne auprès des occupants pour relever leur perception sur leurs environnements de travail actuels

L'objectif de cette enquête de perception réalisée en fin d'année 2016 auprès des personnels de l'université était d'évaluer la performance globale et la qualité actuelle des environnements de travail.

Diffusée en ligne du 11 au 28 octobre auprès de l'ensemble des personnels travaillant sur les 28 sites de l'université (effectif total résidents: 7534), celle-ci a recueilli 1457 participants (soit un taux d'environ 20% de participation).

Les résultats de cette consultation révèlent une grande diversité des regards portés par les personnels entre les différents sites de l'université.

Les activités considérées comme importantes par le personnel de l'université semblent être assez bien soutenues par leur environnement de travail (49% des participants sont satisfaits ou très satisfaits de cet aspect). Deux points d'amélioration sont néanmoins à relever:

- Fierté/Sentiment d'appartenance vis-à-vis de l'université
- Image/Attractivité du lieu

Les **petites salles de réunions, les espaces informels ou de détente, les espaces calmes** pour travailler seul ou à deux ainsi que les espaces d'archivage sont jugés importants mais insatisfaisants en l'état actuel par les répondants tous métiers confondus.

La régulation de la **température et le niveau sonore** sont des aspects hautement importants et qui suscitent une grande insatisfaction.

Parmi les autres éléments à améliorer figure la **signalétique ainsi que les parkings**.

Parmi les services considérés comme importants par les participants, l'accès au **réseau Wi-Fi** et les services de **restauration** sont majoritairement jugés insatisfaisants.

Bien que sélectionnée moins fréquemment comme étant importante, l'offre de **commerces, banques ou distributeurs de billets** est jugée hautement insatisfaisante.

Au global et en comparaison aux différents benchmarks, l'environnement de travail à l'université de Bordeaux apparaît comme étant **moyennement performant**, sans différence notable entre les différentes populations ayant participé à l'enquête (enseignants-chercheurs, services administratifs, techniques, documentaires...).

Si les activités considérées comme importantes par le personnel de l'université semblent être assez bien soutenues par leur environnement de travail, les résultats de l'enquête nous permettent cependant d'identifier à l'avenir plusieurs points d'amélioration qui contribueront à rendre les lieux plus attractifs, à renforcer l'image de l'université de Bordeaux et à développer un sentiment de fierté et d'appartenance plus fort au sein de son personnel :

- L'offre de services au sein des campus : restauration, espaces de détente, commerces, parkings...
- Le confort des usagers : température, niveau sonore, Wi-Fi
- Les espaces collaboratifs de petite taille
- L'accueil des visiteurs et la signalétique

► **Des ateliers de prospective sur le campus de demain avec les enseignants-chercheurs, personnels BIATSS et étudiants autour d'un jeu sérieux**

Des ateliers de co-construction (**10** Ateliers prospectifs - **71** participants étudiants, enseignants-chercheurs, BIATSS) ont été organisés au 1er trimestre 2017 et ont permis tout d'abord de confirmer la nature des insatisfactions des composantes de l'université :

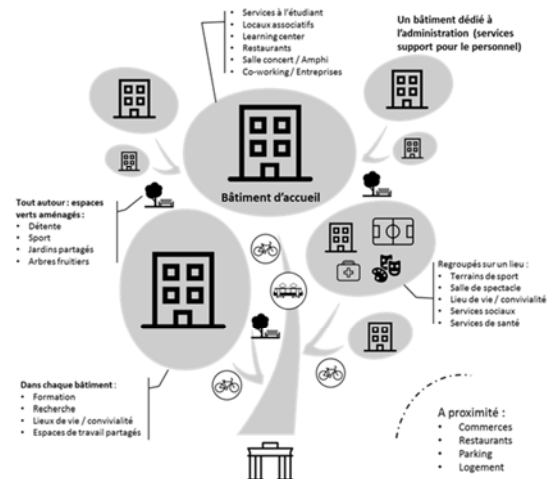
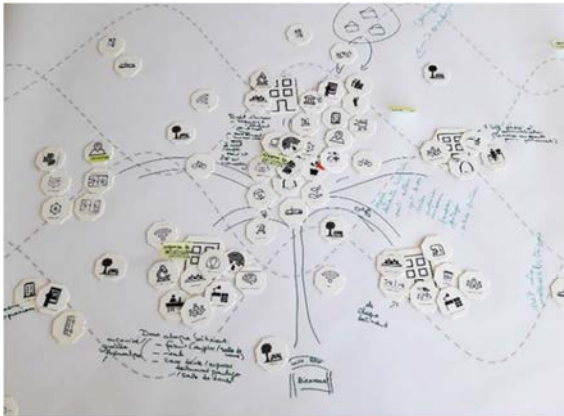
- Les plus grands campus manquent de vie ;
- Les espaces verts pourraient être mieux aménagés ;
- Les sites sont assez faciles d'accès en transport en commun mais la mobilité douce n'est pas suffisamment encouragée ;
- L'accueil des visiteurs, l'accessibilité PMR et la signalétique sont à améliorer ;
- Le confort des usagers demeure un point d'amélioration majeur : Wi-Fi, température, niveau sonore ;
- Les espaces de travail de petite taille sont insuffisants ;

- Les services pourraient être plus diversifiés et plus spécifiquement l'offre de restauration, les commerces ainsi que les espaces de détente.

Outre les constats établis, ces ateliers ont permis d'éclairer les enjeux de transformation des campus de l'université de Bordeaux en explorant les usages des différents utilisateurs, en complétant les enseignements de l'enquête de perception et en projetant les contributeurs dans l'**université du futur** via une approche attractive de l'expérience utilisateur.

Par le biais d'un support physique dynamique, ces travaux ont permis :

- De poser et d'organiser les idées en plaçant des vignettes et des post-its sur un plan vierge fictif.
- De dessiner une image globale de l'organisation de l'université d'aujourd'hui et de demain.



Exemple de restitution des ateliers

En synthèse, cette phase de prospective a mis en exergue les réflexions suivantes des participants:

- Pour les idées récurrentes :
 - Créer un grand lieu de vie et de convergence pour les usagers du campus
 - Des espaces de convivialité et de travail informel dans tous les bâtiments
 - Un campus sans voiture
 - Avoir un accès de proximité à l'ensemble des services de l'université
- Les différences de positionnement:
 - Niveau d'ouverture aux citoyens
 - Niveau de perméabilité avec la ville
 - Niveau de proximité physique entre l'enseignement et la recherche
- Les idées originales:
 - Implanter des logements étudiants et personnels dans les étages supérieurs du bâtiment central (lieu de vie)
 - Développer les jardins partagés et l'économie sociale et solidaire
 - Développer des bâtiments de haute taille, emblématiques et hybrides (rez-de-chaussée de services ouverts au plus grand nombre, étage médian pour l'université, derniers étages de logements)

► **Des travaux de déclinaison des axes stratégiques de développement de l'université avec l'équipe de direction et les composantes**

Pour finir, un travail a été mené au cours du 1er trimestre 2017 avec les représentants de la direction et des composantes de l'université (présidence, vice-présidences, directeurs des départements et collèges) dans l'objectif de décliner des axes stratégiques de développement de l'université et les traduire en besoins immobiliers.

Des projets transposant l'ambition de maîtriser et de relever le niveau de standard des services de l'immobilier et de développer sa singularité par la construction de lieux emblématiques ont ainsi pu être identifiés.

Un travail de caractérisation et de priorisation de ces projets se poursuit actuellement de sorte à définir les **scénarios d'évolution du parc** à plus long terme.

Axe stratégique de développement de l'université	Exemple de projets immobiliers et de services
<p>Un rôle renouvelé pour l'université de Bordeaux</p>	<p>Mise en œuvre d'un show-room de l'innovation UB</p> <p>Renforcement des activités événementielles de qualité et développement de la Maison des séminaires pour l'accueil de congrès</p> <p>Mise en place de l'Institut d'études avancées</p> <p>Diversification et multiplication de l'offre de logements, commerces, équipements accessibles à tous</p> <p>Réflexion et création d'espaces emblématiques mettant en avant les activités et la marque « université de Bordeaux »</p> <p>Définition et mise en œuvre d'un plan de sauvegarde des collections scientifiques</p>
<p>Une expérience académique renforcée</p>	<p>Installation de nouveaux équipements pédagogiques sur un modèle de "test and learn"</p> <p>Aménagement des halls en espaces de travail informels</p> <p>Développement d'une offre d'espaces de co-working</p> <p>Développement des lieux de convergence interdisciplinaires</p> <p>Diversification de l'offre de services</p> <p>Création d'un learning center made in UB</p>
<p>Des savoirs ouverts sur l'innovation et la créativité</p>	<p>Implantations d'entreprises sur le campus</p> <p>Développement d'incubateurs et excubateurs de start-ups</p> <p>Mise en place d'espaces d'apprentissage haut de gamme pour la FTLV</p> <p>Renforcement des équipements sportifs de pointe</p>
<p>Une efficacité institutionnelle</p>	<p>Usage étendu d'applications de pilotage de l'occupation</p> <p>Déploiement du Wi-fi sur tous les sites</p> <p>Ouverture aux moyens de transport alternatifs</p> <p>Développement des équipements sportifs de proximité</p> <p>Réflexion sur les environnements de travail adaptés aux nouveaux modes de travail (mobilité géographique, travail en mode projet, télétravail, ...)</p> <p>Renforcement de la signalétique</p> <p>Développement d'une offre Data center</p> <p>Rationalisation de la conservation des archives patrimoniales</p>

4.2. BESOINS EN SURFACES SPECIFIQUES A USAGE D'ARCHIVES

L'université de Bordeaux n'a pas vocation, ni la capacité, à développer une mission d'archivage patrimonial. Ainsi toute archive devant être durablement conservée a vocation à être transférée aux archives départementales. Outre ces archives, qui ne sont donc pas destinées à rester dans les locaux de l'université, il existe deux natures d'archives à conserver :

- Les archives courantes utilisées au quotidien ;
- Les archives intermédiaires : documents originaux conservés à des fins administratives et devant pouvoir être produits pour justifier d'une situation (documents à valeur légale). Ces documents sont à conserver sur des durées variables selon les cas (exemple : le dossier individuel des agents doit être conservé 80 ans, le dossier de scolarité 50 ans,...).

► Principaux constats

Dans une première approche, il est estimé que 200 des 280 bâtiments de l'université accueillent des archives (environ 10 000 m² occupés). Il est également estimé que 60% de ces archives doivent être détruites (documents périmés, doubles, ...). Une fois le travail de qualification et de destruction des archives inutiles, il sera possible de concentrer la conservation des documents sur une surface totale d'environ 3.000 m² selon l'estimation de la responsable en charge de cette mission.

► La démarche engagée

Engagée au travers de la « Mission des archives universitaires », cette démarche suit les étapes suivantes :

- Localiser les archives.
- Qualifier les archives conservées sur chacun des sites
- Identifier les archives éliminables
- Réunir les archives à valeur légale dans des locaux provisoires

En parallèle, il s'agit de définir et d'équiper les sites définitifs en vue d'y verser le fond et de le conserver dans les règles de l'art :

- Définition (en cours) d'espaces de pré-archivage dans les sites distants (0-3 ans)
- Création de 1 à 4 sites centraux d'archivage selon des scénarios (*réhabilitation d'un bâtiment existant, construction neuve si le choix d'un site unique est envisageable à long terme*).

Est également à l'étude la construction d'un bâtiment à spectre plus large réunissant les services dédiés à l'information interne : archives physiques, archives numériques et autres prestations internes (documentation, communication, scolarité, abonnements...) et externes (exemples de conservation des archives de la ville de Pessac, de Draguignan, du rectorat, ...).

► Numérisation et dématérialisation

Le projet de numérisation des archives vivantes n'a pas été retenu. En effet, il conviendrait de toute façon de conserver les originaux dans leur format actuel.

Il a par contre été décidé de mettre en œuvre la dématérialisation des procédures. La loi du 13/03/2000 prévoit la dématérialisation des procédures administratives et donc la fin de la création de nouvelles archives papier à horizon 20 ans.

L'université lance la démarche par l'étape incontournable de description des processus (18 mois de travail). Il s'agira également de se doter d'un système d'archivage électronique.

4.3. BESOINS EN SURFACES A USAGE D'ANIMALERIE

L'université a engagé en 2017 la production d'un schéma directeur des animaleries, intégrant notamment toute la dimension immobilière et patrimoniale (approches sur les usages et modèle économique comprises). Ce schéma directeur devrait être livré à l'horizon de l'automne/hivers 2017 et aura pour vocation d'intégrer le schéma directeur immobilier moyen/long terme de l'université.

L'établissement compte à ce jour **32** animaleries, réparties sur différents sites géographiques universitaires

et hospitaliers (agglomération bordelaise) au service au sein de 2 départements de recherche représentant plus de 70 laboratoires et de 2 collèges de formation.

Ces animaleries sont classées en plusieurs types :

- Animaleries mutualisées au sein desquelles des prestations sont livrées auprès des laboratoires scientifiques (production de lignées, etc.) ;
- Animaleries de recherche des laboratoires ;
- Animaleries d'enseignement ;
- Animaleries mixtes.

Elles sont intégrées dans des bâtiments indépendants ou dans des bâtiments accueillant des activités de laboratoire.

Le recensement et la caractérisation détaillée des animaleries sont en cours d'élaboration dans le cadre du schéma directeur évoqué supra avec l'assistance du cabinet Delta SI.

Ces animaleries sont soumises aujourd'hui à plusieurs projets de regroupement et de transfert, en lien notamment avec les projets AniMUB (CPER), Opération Campus, NeuroCampus et IHU-Liryc.

Dans ce contexte de forte évolution, l'université de Bordeaux s'inscrit donc dans une volonté d'optimisation du fonctionnement et de mutualisation des structures d'expérimentation animale, avec la nécessité de sécuriser les processus associés, de s'assurer du respect des dispositions réglementaires et des normes en matière de respect du bien-être animal.

Dans la continuité du projet AniMUB, déposé dans le cadre du CPER 2015-2020, l'enjeu est de construire et mettre en œuvre une stratégie cohérente et globale à long terme.

Les conclusions et orientations qui seront énoncées et préconisées dans le cadre de ce schéma directeur auront pleinement vocation à intégrer la stratégie immobilière de l'établissement et notamment pour ce qui concerne les différents volets ci-après : *évolution de l'immobilier dédié aux animaleries, modèles économiques de financement des infrastructures, stratégie/axes de maintenance/gros entretien/renouvellement, investissements pour mise aux normes,...*

Sur le volet patrimonial, le schéma directeur vise à définir la création, le maintien ou la suppression d'installations (actuellement certaines installations sont mal conçues, non fonctionnelles, mal adaptées voire non conformes aux dernières normes). Il est à noter que les activités d'animalerie seront impactées par deux éléments :

- La réglementation des activités d'animaleries de plus en plus développée et contraignante ;
- Les activités d'animalerie in vivo sont de moins en moins acceptées socialement notamment en raison du développement d'outils alternatifs d'expérimentation et de simulation.

A ce titre, les activités d'animalerie devraient diminuer sensiblement. Dans le cadre de la réflexion sur la stratégie immobilière à plus long terme, il sera nécessaire d'identifier les pistes pour :

- Mettre en place de la modularité pour éviter de reconstruire des animaleries spécifiques à chaque nouveau projet scientifique ;
- Concentrer les animaleries sur un nombre réduit de sites en proximité des activités scientifiques ;
- Disposer d'animaleries plus réduites en nombre et plus grandes en volume d'espace, et respectant toutes les spécifications (cf. Guide construction animalerie).

4.4. BESOINS EN SURFACES SPECIFIQUES A USAGE "ŒUVRES ET COLLECTIONS"

L'université de Bordeaux détient plus d'une vingtaine de collections répertoriées qui couvrent des domaines très divers : anatomie ; anthropologie ; astronomie ; biologie animale ; botanique (jardin et herbiers) ; carthèque océanique ; ethnographie ; archives, manuscrits et livres anciens ; géologie (lithothèque et carthèque) ; instruments scientifiques non optiques ; médecine légale ; minéralogie ; appareils d'optique ; organisation animale, parasitologie et mycologie humaine ; ostéologie ; paléontologie ; pharmacognosie ; pinctum ; préhistoire ; zoologie médicale.

Il faut ajouter à cela des œuvres d'art, différentes iconothèques de laboratoire ainsi que les fonds anciens (documents et instruments) des différents sites de l'ESPE d'Aquitaine.

Ces collections scientifiques et pédagogiques méritent d'être placées parmi les plus importantes collections universitaires de France et présentent de nombreux intérêts :

- Intérêt patrimonial, historique et culturel attestant de l'histoire d'institutions universitaires ou de formations diverses ;
- Intérêt épistémologique : histoire des idées et des pratiques scientifiques, histoire des découvertes, spécificités de la recherche et de l'enseignement en Aquitaine ;
- Dimension pédagogique : plusieurs collections sont couramment employées dans le cadre d'enseignements et de formations ;
- Valeur scientifique : certaines collections sont encore en accroissement à des fins d'étude, d'autres font référence pour les chercheurs à des champs précis, elles permettent de placer certaines études spécifiques dans la longue durée afin de souligner les innovations et leurs conditions.

Bien qu'importantes, ces collections ont souffert jusqu'à présent d'un relatif manque de visibilité en raison d'une gestion peu homogène. Si certains ensembles sont très correctement conservés et valorisés, d'autres apparaissent comme menacés. Une coordination générale est nécessaire pour promouvoir davantage des collections qui, par leur richesse, devraient contribuer à forger l'unité et l'identité de l'établissement. Elle devrait également permettre à l'établissement de satisfaire à ses missions et aux obligations réglementaires en matière de patrimoine scientifique et culturel tout en respectant ses contraintes budgétaires. Notons enfin que seule une politique concertée et mutualisée permet de donner du sens aux collections, aux idées et aux pratiques dont elles résultent.

Pour tirer le meilleur parti de l'existant tout en améliorant sa gestion et sa valorisation, l'université prévoit un plan d'actions basé sur :

- **l'organisation des compétences et des ressources** : via le recrutement d'un conservateur (élaboration et conduite du projet scientifique et culturel) ;
- la constitution d'un pôle de compétences et de ressources mutualisées (expertises, financement récurrent, etc.) ;
- **l'amélioration de la conservation et des conditions de stockage** (dispersion, non-conformité en matière de sécurité et de sauvegarde, exposition aux sinistres,...) via l'élaboration d'un plan de conservation ;
- la gestion et l'anticipation des accroissements ;
- l'amélioration de l'inventaire et du signalement des collections en lien avec les grandes missions nationales d'inventaire et de catalogage (programmes PATSTEC, TRANS'TYPIFAL, MÉRIMÉE, PALISSY, MÉMOIRE, catalogues nationaux SUDOC et CALAMES, etc.) et la création d'un point d'entrée unique ;
- le déploiement de campagnes de numérisation ou de photographie (2D et 3D si nécessaire).

Toutes ces propositions supposent un engagement de l'université de Bordeaux sur le long terme.

Du point de vue immobilier, cet investissement suppose d'améliorer les locaux et/ou leur conception et de réaliser l'adaptation de locaux existants a minima pour les collections les plus fragiles et celles ne bénéficiant pas actuellement de conditions correctes et d'étudier la possibilité de mutualisations : SCD, archives, MEB, Museum, UBM...

Les scénarios intégreront à court terme la mise en sécurité des collections en danger (conservation dans des conditions impropres) et, à moyen terme, le soutien de l'immobilier dans la valorisation de ce patrimoine incomparable.

4.5. BESOINS EN SURFACES SPECIFIQUES A USAGES D'INFRASTRUCTURES INFORMATIQUES ET TELEPHONIQUES

Les infrastructures IT au sein de l'université concernent trois types d'espaces :

- les bureaux occupés par les référents informatiques sur site ;
- les locaux accueillant les serveurs (local ou salle machine) ;
- les espaces de stockage du matériel informatique le plus utilisé.

Tous les sites de l'université accueillent ces trois types d'espaces. Il y a approximativement une salle machine pour environ 20 bâtiments. Les normes en matière de sécurité et de bon fonctionnement des serveurs ne sont pas intégralement respectées.

La connaissance de l'implantation actuelle des équipements est perfectible et nécessite de réaliser un recensement exhaustif.

Pour autant, il est acquis que le potentiel d'**optimisation** existe.

L'objectif souhaité est ainsi de centraliser les espaces dédiés à l'hébergement de matériel IT et le personnel dédié sur un nombre limité de sites voire sur un site unique:

- Passage d'une segmentation par géographie à une segmentation par usage ;
- regroupement d'une partie des équipes de la DSI pour un service transverse ;
- caractérisation des activités de proximité et équipes à déployer auprès des « clients internes » ;
- caractérisation des activités « spécialisées » (en proximité des laboratoires de recherche par exemple) ;
- Unification des couches basses (serveurs, réseau et postes de travail) et détermination des politiques IT (offres et approvisionnement uniformisé et offres différenciées par secteur d'activité) ;
- Développement des services transverses ;
- Optimisation des salles serveurs.

Le potentiel de réutilisation des espaces libérés reste à déterminer. Quel que soit le scénario retenu, l'ensemble des installations IT devra :

- Respecter les normes en matière de sécurité et de bon fonctionnement en en conformité avec l'état de l'art ;
- Etre configurées et agencées de manière homogène

Des projets potentiels ont été pré-identifiés et sont en cours d'analyse :

- Scénario 1 - la continuité
- Scénario 2 - le regroupement des serveurs et des personnels dans un bâtiment existant
- Scénario 3 - le regroupement des serveurs et personnels et l'accueil de serveurs à la carte. Il s'agit d'évaluer l'opportunité de développer le Data Center Régional et ainsi d'héberger l'infrastructure IT de l'UB et d'autres acteurs publics de la région Nouvelle-Aquitaine (Région, CHU, Métropole, etc.).

En tant que propriétaire, l'université pourrait élaborer une offre de services à l'ensemble des acteurs publics qui souhaiteraient externaliser leur infrastructure IT afin de participer à l'équilibre économique du programme immobilier. Cette offre comprendrait des surfaces équipées et aux normes ainsi que les services / expertises apportées par l'université.

5. INSCRIPTION DANS LA DYNAMIQUE STRATEGIQUE NATIONALE

Dans le cadre de la mise en œuvre des orientations de la politique immobilière de l'État, les opérateurs et les administrations de l'État sont appelés à participer à l'effort commun de rationalisation et de performance immobilière, en s'appuyant sur des modalités de gouvernance renouvelées, une méthodologie renforcée, et une parfaite articulation avec les schémas directeurs immobiliers régionaux (SDIR) élaborés par chaque préfet de région.

Le SDIR Aquitain à cette date n'ayant pas été initié, l'université de Bordeaux propose de se rapprocher des services concernés de l'Etat pour bâtir des principes convergents.

B. Stratégie patrimoniale

Engagée depuis plusieurs années par chacun des établissements avant leur fusion, la réflexion sur l'immobilier apparaît stratégique et prioritaire et **s'articule aujourd'hui autour des principaux axes suivants** :

- les **usages** actuels et futurs des espaces de travail et de vie dans tous les domaines d'activité ;
- les orientations et pistes d'**optimisation et de rationalisation** immobilières pour maîtriser l'empreinte sur le territoire, concentrer les investissements et les moyens sur les seuls bâtiments pérennes et enfin générer des opportunités de valorisation ;
- l'évaluation du **potentiel de valorisation des fonciers** de l'université ;
- le modèle et la **trajectoire économique** pour accroître la capacité de l'université à dégager des moyens à réinvestir dans ses projets.

Pour l'aider dans cette réflexion, l'établissement a souhaité disposer à ses côtés, d'une assistance à maîtrise d'ouvrage, laquelle a été désignée en juillet 2016 à l'issue d'une procédure de dialogue compétitif.

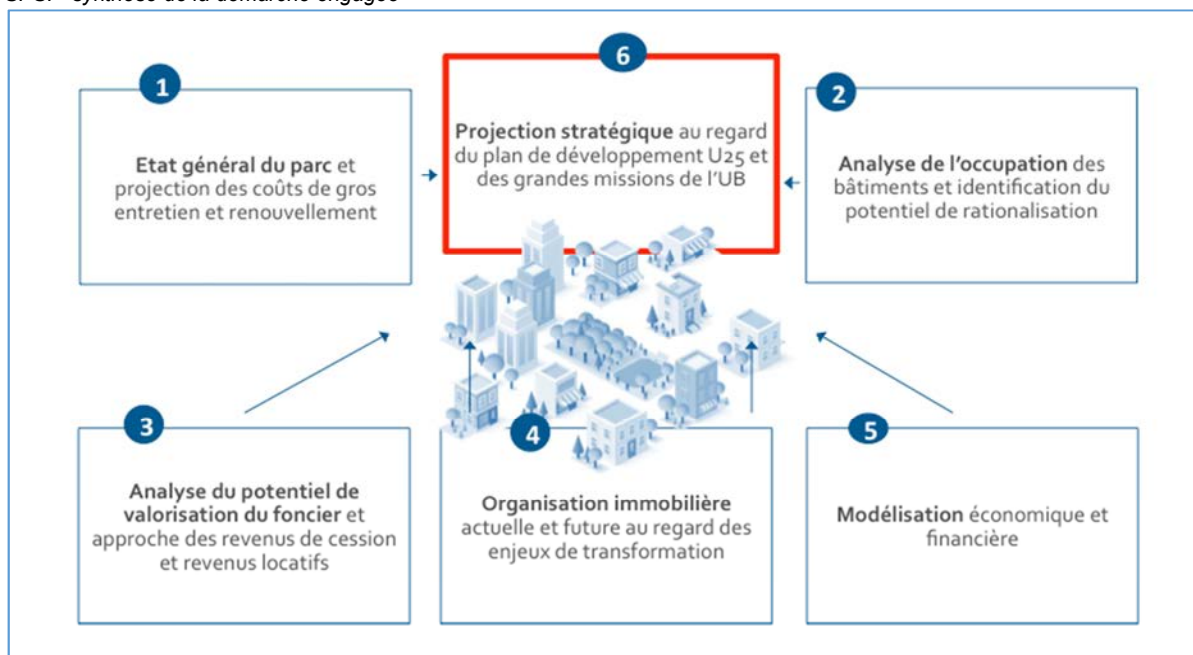
L'étude confiée ainsi à la société **Colliers International** qui doit s'achever fin 2017 vise en particulier à :

- effectuer un **diagnostic complet du parc** pour identifier les gisements d'optimisation (moins de m²), les besoins d'évolution des espaces et services (des m² adaptés), et les moyens à prévoir pour mettre en œuvre la projection ;
- **réaliser en parallèle une étude d'opportunité de la dévolution** visant à définir les conditions d'accès à la propriété : potentiel valorisable, équilibres économiques et financiers, conditions partenariales et juridiques, montages, impacts organisationnels ;
- **définir in fine un modèle et une trajectoire économique** d'ensemble pour accroître la capacité à dégager les moyens requis pour faire évoluer ce patrimoine, et l'adapter à nos besoins futurs ;
- adapter l'**organisation immobilière** (les compétences, les structures, les flux) à ces nouveaux enjeux;

Comme évoqué en préambule, cette réflexion est engagée alors même que l'Etat relance la démarche « de dévolution du patrimoine » permettant aux universités de devenir propriétaires.

L'université entend ainsi faire de la **dévolution** et de la **valorisation immobilière** issue de son potentiel foncier à forte valeur, des leviers d'action indispensables à son propre développement.

SPSI - synthèse de la démarche engagée



Les principes directeurs retenus par l'université découlent de ces démarches engagées et sont exposés ci-après.

1. PRINCIPES DIRECTEURS ET OBJECTIFS DE LA STRATEGIE A 5 ANS

La remise à niveau et l'adaptation permanente du parc aux missions fondamentales de l'université, l'optimisation et la rationalisation des surfaces occupées, la transition énergétique, la soutenabilité économique et organisationnelle, constituent les principes directeurs de la stratégie immobilière de l'université.

1.1. POURSUIVRE LA REMISE A NIVEAU ET L'ADAPTATION AUX BESOINS DE L'ENSEMBLE DU PARC

Les années 2017 à 2021 s'inscrivent dans la continuité des travaux menés depuis 2014, l'université ayant pour objectif principal de poursuivre les efforts de rénovation de son parc universitaire engagés notamment au travers de l'Opération Campus et du CPER.

Ce sont ainsi une cinquantaine de projets (démolition, reconstruction, rénovation) qui sera réalisée sur cette période.

► au titre de l'Opération Campus

La réalisation à l'horizon 2022 de la quarantaine de projets inscrits à l'Opération Campus portera (hors surfaces démolies à hauteur de 58.000 m²) sur **210.000 m²** de surfaces bâties réparties sur les sites principaux de l'agglomération bordelaise (PTG, Carreire, Victoire) et décomposées en :

- 160.000 m² de surfaces restructurées
- 50.000 m² de surfaces reconstruites

En plus de cette remise à niveau, cette partie du parc aura la particularité de bénéficier, au titre de la dotation spécifique de l'Etat (19,1M€/an) du financement nécessaire aux travaux de gros entretien renouvellement (GER) à hauteur de **20€/m²** jusqu'en 2042.

► au titre du CPER 2015-2020

Les années 2017 à 2021 verront également la réalisation au titre du CPER, des opérations de rénovation portant sur **23.000 m²** de surfaces bâties réparties en majorité sur d'autres implantations que celles couvertes par l'Opération Campus : Mérignac (IMA), Périgueux, Arcachon, Gradignan (IUT et CENBG), Xavier Arnoz.

Ces opérations contribuent également à offrir des espaces d'enseignement et de recherche rénovés, adaptés à l'évolution des besoins et participent à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

► au titre d'autres sources de financement

D'autres opérations sont également programmées et seront livrées en 2018. Elles bénéficient de financement spécifiques (Région, Idex, Prêt à taux zéro, fonds propres université) mais sont limitées en nombre (cf. descriptif des opérations programmées par site).

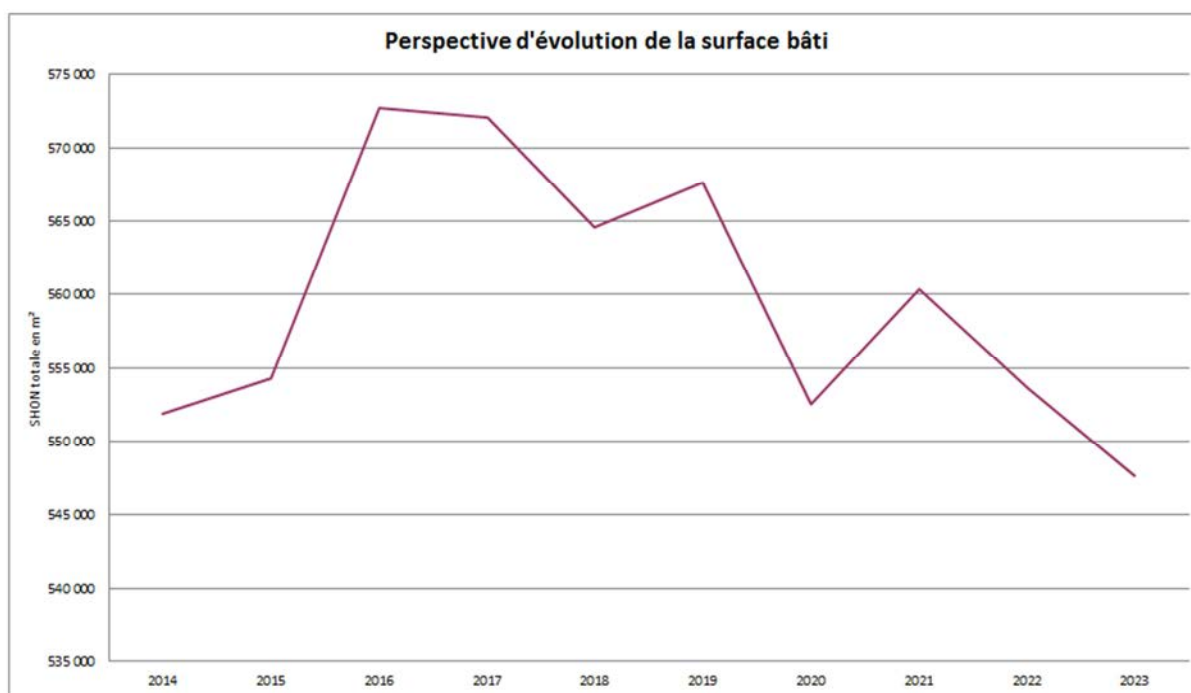
Ces investissements sont néanmoins insuffisants en l'état actuel pour accompagner les besoins de modernisation et d'adaptation du parc non traité et estimés en l'état actuel des études menées par l'université à **318M€**

D'autres leviers de financement (*développement de produits de valorisation, recours à l'emprunt*) sont en cours de réflexion afin de permettre d'engager une stratégie plus en rupture avec les pratiques actuelles, pour **accélérer l'effort de modernisation du parc**, et faire évoluer l'ensemble du parc universitaire au même rythme que celui traité par l'Opération Campus.

1.2. POURSUIVRE LES EFFORTS D'OPTIMISATION ET DE REDUCTION DES SURFACES OCCUPEES

L'université souhaite parallèlement assortir cet effort de modernisation du parc d'une **diminution du nombre de m²**.

Comme l'indique le graphe suivant, les projets immobiliers réalisés au titre du CPER et de l'opération Campus conduiront à terme à une réduction sensible des surfaces bâties: 546.000 m² en 2023 (-4,4%).



cf. annexe 6: évolution des surfaces par bâtiment

Au-delà de cette cible prévisionnelle, l'établissement souhaite maintenir un objectif d'optimisation et de réduction de surfaces et poursuivre à ce titre sa réflexion à la fois sur les aménagements intérieurs de sorte à gagner en souplesse (planification des ressources, modularité des espaces) et sur l'accompagnement de nouveaux modes de travail, d'enseignement, de recherche (plus de collaboratif, servir la multidisciplinarité, développer le mode projet, le numérique...).

Sur cette base, l'université procède actuellement à une **segmentation du parc** en croisant données **techniques, économiques, fonctionnelles et d'occupation**.

La synthèse par site de ces données, présentées sous forme de matrice de segmentation, permettra d'isoler pour chaque bien les problématiques associées.

La méthodologie suivie a été la suivante :

- Constitution d'une base Excel et consolidation des données provenant de la base SI ALLFA, des diagnostics techniques effectués, des plans des bâtiments étages par étages et du recueil des affectations et occupations des bâtiments. **A noter, sur ce dernier point, des relevés d'occupation réelle ont été réalisés de sorte à mesurer l'écart entre l'occupation déclarée dans les outils de réservation de salles et planning et l'occupation physique réelle.**
- Construction de la grille multicritères de notation des bâtiments suivant les axes suivants:
 - L'identité : année de construction, date de dernière rénovation ainsi que la SHON ;
 - Le carnet de santé, qui permet de consolider les données des diagnostics effectués sur le clos couvert, l'aménagement intérieur, l'isolation, les équipements techniques et espaces extérieurs ;

- Les consommations d'énergie et d'eau ainsi que les émissions de Gaz à Effets de Serre issues des données théoriques utilisées pour réaliser le Schéma directeur Eau et Energie en l'absence de moyen de comptage ;
 - Les coûts des bâtiments : charges constatées en 2015, travaux Gros Entretien Renouvellement (GER), Mise en Sécurité (MES) et Accessibilité effectués en 2015 ;
 - Les travaux GER, MES et Accessibilité projetés pour la remise en état des bâtiments.
- Classement des immeubles en **4 catégories** au regard de la note obtenue :
 - Inadapté : état général des bâtiments dégradé impliquant des coûts de gestion et des coûts de travaux très élevés ;
 - Peu Performant : état général supposant des travaux lourds et prioritaires (protection des biens et des personnes) ;
 - Performant : état général impliquant principalement des travaux courants ;
 - Très Performant : état général maîtrisé impliquant un entretien et une maintenance courante.

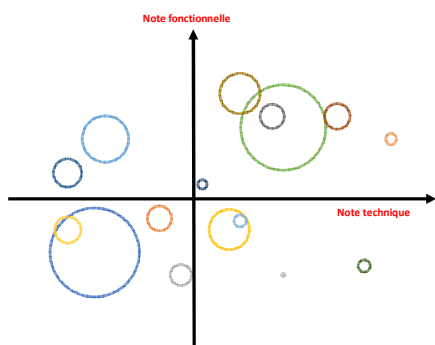
Une note technico économique est attribuée ainsi à chaque bâtiment selon les critères présentés ci-dessus et rapportés à des éléments de benchmark.

La notation technique est enfin complétée d'une notation fonctionnelle des bâtiments par typologie : enseignement, bureau, recherche, ...

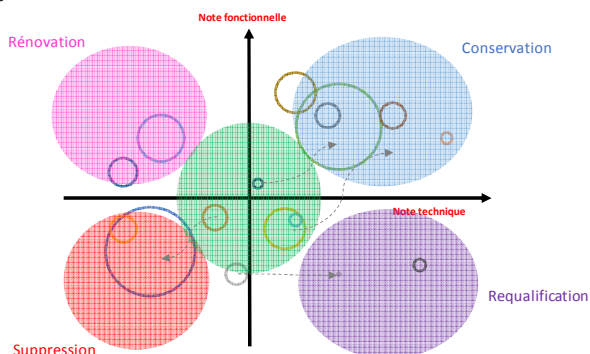
Cette notation fonctionnelle prend en compte la profondeur des bâtiments, les surfaces des plateaux, les enjeux sécurité et évacuation, l'appréciation des espaces communs (espaces de convivialité, conception des salles de classe, stockage du fond documentaire, modularité,...), la présence d'équipements lourds pérennes, etc.

Le croisement des critères techniques et fonctionnels ainsi que l'occupation des sites permettra d'éclairer les grands enjeux d'optimisation et de modernisation des bâtiments au travers d'une segmentation :

À partir des notations techniques et fonctionnelles réalisation d'un graphique de notation par site



Selon l'ambition pour chaque site réalisation des cercles d'arbitrages. Les bâtiments situés dans le cercle central pourront selon l'ambition voir leur notation rectifier pour tendre vers l'une des 4 catégories



Au-delà de ce travail de segmentation, l'université entend agir directement sur la composante **affectation/occupation**, et a mis en place à cet effet en 2016 un groupe projet composé de deux groupes de travail dont les objectifs sont les suivants :

OBJECTIFS DE MAITRISE ET DE PILOTAGE

- Piloter et programmer l'affectation et l'occupation des locaux
- Disposer d'une connaissance précise et pérenne de l'affectation des locaux,
- Disposer d'un outil de gestion unique pour la gestion de l'occupation des locaux
- Alimenter le nouveau système d'information patrimonial

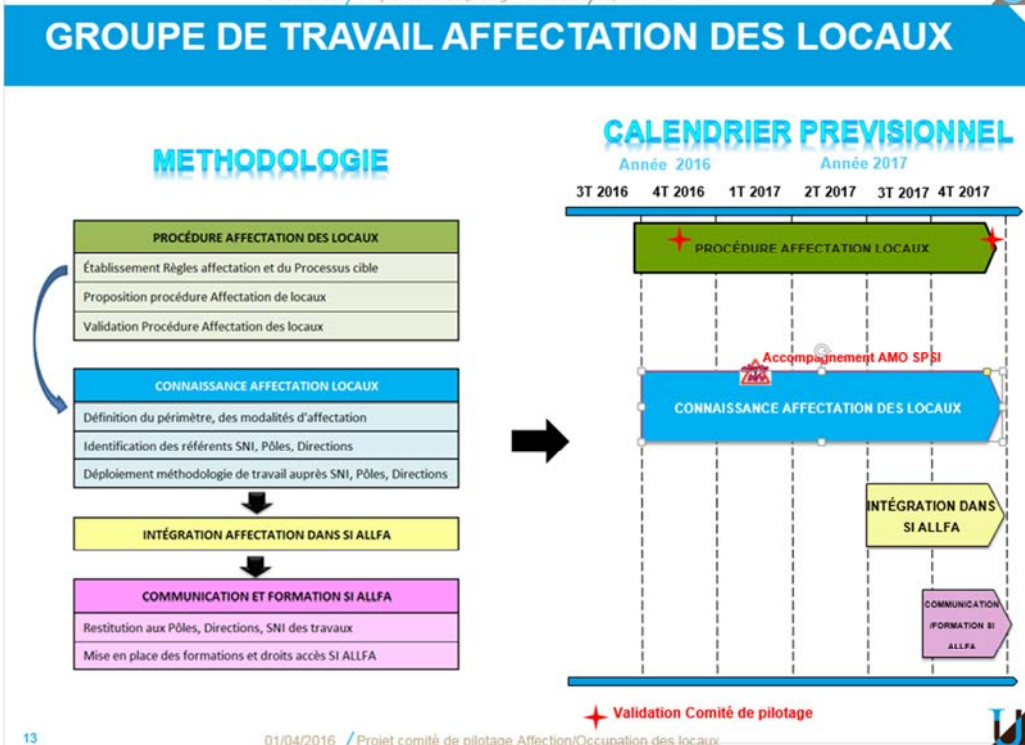
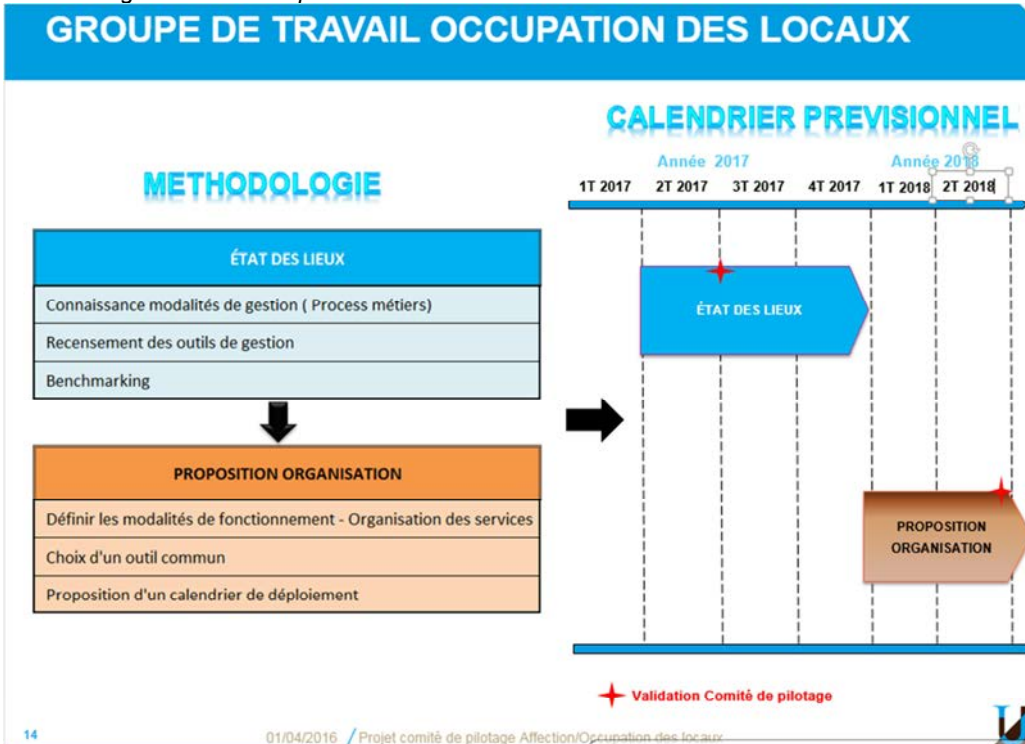
OBJECTIFS ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS

- Maîtriser et optimiser les coûts d'infrastructures
- Disposer d'un modèle économique soutenable et performant pour la gestion du parc immobilier
- Être en capacité de valoriser le patrimoine.

OBJECTIFS POUR LA FORMATION, LA RECHERCHE ET LA VIE DE CAMPUS

- Adapter les locaux aux besoins de la formation, de la recherche et de la vie de campus
- Définir des règles communes pour la gestion des salles et des amphithéâtres
- Dégager des solutions pour la création de nouveaux espaces dédiés à l'innovation pédagogique, au développement de la recherche et de la vie de campus
- Proposer aux usagers (étudiants, personnels) une qualité de service identique sur l'ensemble des sites

Méthodologie et calendrier prévisionnel



De cette réflexion et segmentation, découlera un travail en cours de scénarisation, accompagnée d'une déclinaison économique, d'une programmation et d'une planification de ces projets.

Les résultats attendus à décembre 2017 dépasseront l'échelle de temps du présent SPSI à 5 ans mais serviront à asseoir la stratégie immobilière de l'établissement sur un temps plus long (10, 20 ans).

1.3. INTEGRER LES OBJECTIFS DE TRANSITION ENERGETIQUE ET METTRE EN ŒUVRE LE PLAN D'ACTIONS ISSU DU SDEE

Comme rappelé en préambule, l'université de Bordeaux a souhaité en 2015 s'associer à 5 établissements de la métropole bordelaise pour la réalisation d'un schéma directeur Energie-Eau (SDEE).

Ce projet, soutenu par l'Etat dans le cadre du CPER 2015-2020 pour ce qui concerne l'université de Bordeaux, et par la Caisse des dépôts pour l'ensemble des établissements, a débuté en septembre 2015 et s'achève à l'été 2017.

Les 5 établissements partenaires concernés sont le CROUS de Bordeaux, l'Université Bordeaux Montaigne, Bordeaux INP, Sciences Po Bordeaux et Bordeaux Sciences Agro.

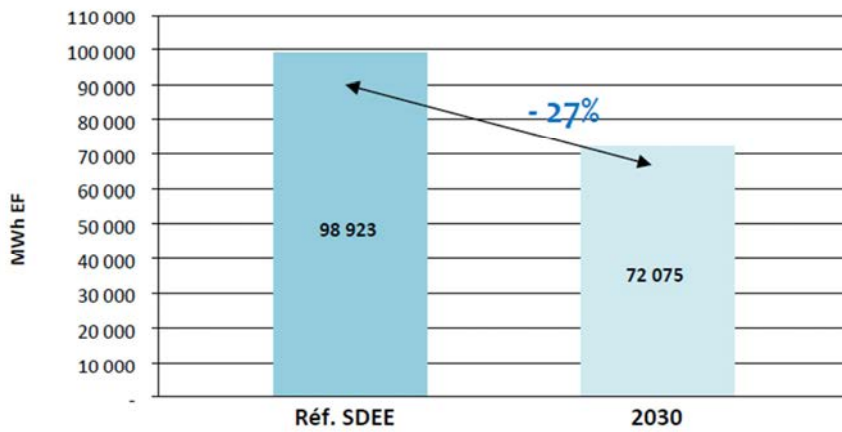
Ce schéma a pour principaux objectifs d'agir significativement sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre liées à l'immobilier et préserver la ressource en eau potable et couvre pour cela l'ensemble des leviers d'amélioration de la performance immobilière sur l'eau et l'énergie : fourniture, qualité du bâti et des installations, développement des énergies renouvelables et du smartgrid, performance des contrats d'exploitation et mobilisation des utilisateurs.

Au préalable, les 6 établissements ont tout d'abord convenu de s'engager, au travers de la signature d'une charte, sur 4 objectifs communs d'ici à **2030** rappelés ci-après :

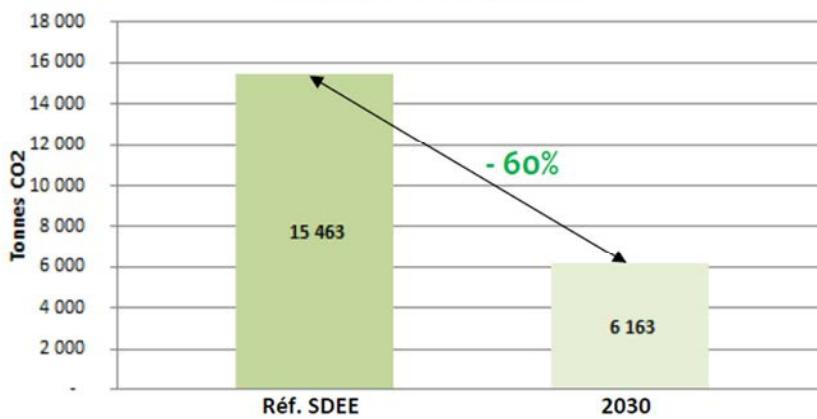
- **OBJECTIF 1 : POURSUIVRE LA DÉMARCHE INTER-ÉTABLISSEMENT**
- **OBJECTIF 2 : METTRE EN PLACE UNE TÉLÉGESTION ET UN SUIVI DES FLUIDES DE CHAQUE BÂTIMENT EN 2030**
- **OBJECTIF 3 : RÉDUCTION DES GAZ À EFFET DE SERRE DE 40% D'ICI 2030 PAR RAPPORT À LA RÉFÉRENCE SDEE 2012/2014**
- **OBJECTIF 4 : RÉDUCTION DES VOLUMES PRÉLEVÉS DANS LES NAPPES DE 10% D'ICI 2030 PAR RAPPORT À LA RÉFÉRENCE SDEE 2012/2014**

S'agissant plus particulièrement de l'université de Bordeaux, les courbes suivantes issues du SDEE présentent l'évolution tendancielle des consommations prenant en compte les investissements précités au titre de l'Opération Campus et du CPER:

Périmètre SDEE
Evolution des consommations finales

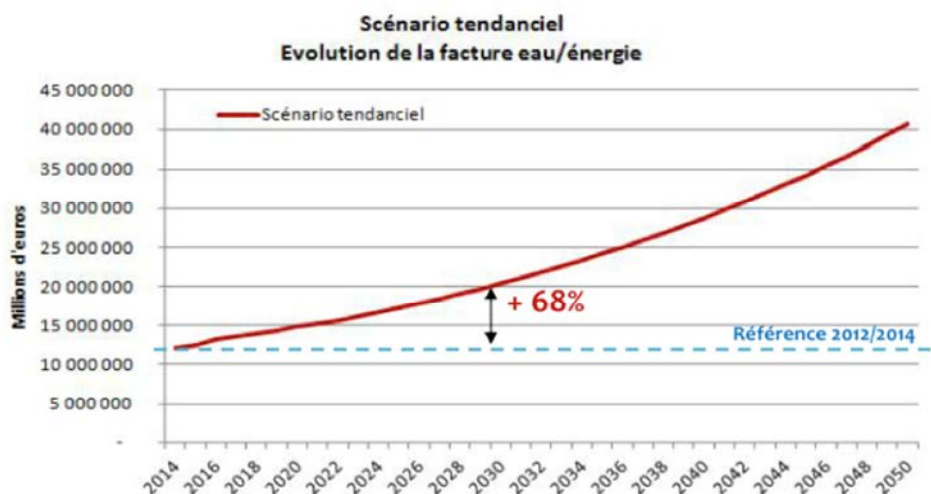


Périmètre SDEE
Evolution des émissions de CO2



La facture eau/énergie de l'établissement avoisine aujourd'hui les **7 millions** d'euros par an.

De par l'évolution du coût des énergies et la dégradation des équipements et des bâtiments, cette facture se trouve en constante augmentation. Sur la base d'hypothèses liées à l'évolution du prix des énergies, une augmentation de la facture d'environ 70% est estimée d'ici 2030.



Le schéma directeur Energie Eau (en cours de finalisation) propose ainsi des actions permettant de maîtriser cette facture énergétique. Il concerne principalement les bâtiments situés sur les sites de l'agglomération bordelaise. La programmation des actions qui en découle est échelonnée jusqu'en **2030**.

Parce que le coût de l'inaction face aux enjeux de la transition énergétique sera finalement plus important, à moyen terme, que la mise en œuvre d'action claire, efficace et rapide, les scénarios qui seront proposés au titre du SDEE et sur lesquels l'université souhaite s'engager, s'organisent autour :

- **Des actions de sobriété** : actions qui portent sur le comportement des différents usagers des campus et l'organisation interne des établissements autour de la maîtrise de l'eau et de l'énergie. Le coût de ces actions reste très faible tout en permettant des économies importantes et rapides. □
- **Des actions sur la performance de l'exploitation/maintenance** pour garantir, dans la durée, les efforts d'améliorations énergétiques réalisés sur les bâtiments. Les investissements à mettre en œuvre sur ce poste sont négligeables au regard des économies engendrées et de l'amélioration du confort des bâtiments.
- **Des actions d'efficacité eau/énergie** : actions d'amélioration du patrimoine (isolation, remplacement d'équipements, monitoring, etc.). L'investissement engendré par leurs mises en œuvre devra être compensé par le gain sur les consommations dans un horizon court à moyen terme. Aussi le temps de retour des actions que nous serons amenés à réaliser sera de l'ordre de 10 à 15 ans.
- **Du déploiement des énergies renouvelables et de récupération** : L'intégration d'énergies renouvelables représente un investissement important, compensé par une meilleure maîtrise du coût de la facture énergétique. Les scénarios proposés présenteront une rentabilité de l'ordre de 10 à 15 ans.

Certaines actions sont d'ores et déjà engagées ou planifiées, et parmi elles:

- la mise en place de compteurs (par énergie, par bâtiment) adossés à une plateforme de suivi des consommations
- des interventions visant à l'amélioration de la qualité du bâti au travers du prêt à croissance verte (cf. site IUT-Gradignan-bâtiment 10)
- des études enclenchées pour la mise en place d'un réseau de chaleur (biomasse, géothermie)

1.4. ADAPTER L'ORGANISATION ET LES MOYENS HUMAINS AUX NOUVEAUX ENJEUX DE DEVELOPPEMENT, GARANTIR LA SOUTENABILITE ECONOMIQUE

Par la signature du protocole en date du 24 mars 2017 par lequel l'université de Bordeaux sollicite en vertu des dispositions de l'article L719-14 du Code de l'éducation, le transfert en pleine propriété des biens mobiliers et immobiliers appartenant à l'État qui lui sont actuellement affectés ou mis à disposition, les parties se sont engagées à entreprendre d'ici la fin de l'année 2017, les démarches permettant d'accompagner ce processus jusqu'à son terme.

Ainsi, l'Etat s'engage, après approbation du présent **SPSI** par la DIE et le MESRI et validation par le CA de l'université, à effectuer ce transfert, lequel inclut les biens à venir qui seront livrés au titre du contrat de plan Etat-Région (CPER) et de l'Opération Campus décrits supra.

De son côté, l'université s'engage à :

- réaliser un inventaire de son parc immobilier et à fiabiliser les données de cet inventaire ;
- prendre en charge l'entretien et la maintenance de l'ensemble des biens, dès le premier acte de transfert ;
- assurer un pilotage efficient de son parc immobilier ;
- veiller à l'adéquation de sa politique immobilière avec les nouvelles orientations de la politique immobilière de l'Etat conformément à la circulaire du Premier Ministre du 19 septembre 2016.

Le **Pôle Patrimoine, Immobilier, Logistique, Prévention et Sécurité (PILPSE)** créée en 2014 dans un contexte de fusion des universités va devoir fortement évoluer à cette occasion et vivre une nouvelle transformation encore plus importante pour accompagner la mise en œuvre opérationnelle de la dévolution de son patrimoine immobilier.

Les compétences, le rapport aux « occupants », les liens avec les partenaires territoriaux devront évoluer et se renforcer.

Les outils de pilotages devront également être adaptés aux nouveaux enjeux de gestion patrimoniale et de développement immobilier. La gouvernance immobilière s'appuiera encore plus fortement sur les instances de l'université de sorte à maîtriser et sécuriser les prises de décision.

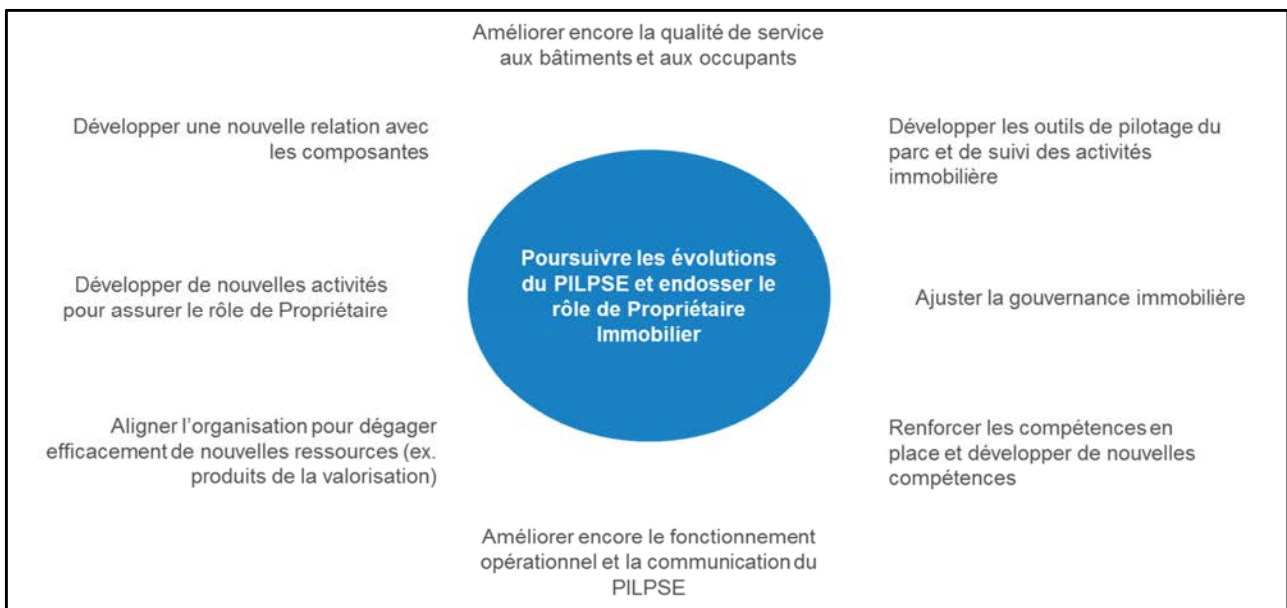
La stratégie immobilière de l'université est donc ambitieuse et s'articule autour de deux grands axes:

- La rénovation, l'adaptation et la rationalisation du parc utilisé pour les activités d'enseignement, de recherche, de vie étudiante et administratives évoquées supra ;
- La valorisation foncière et le développement des programmes locatifs principalement sur le foncier déclassé.

Pour répondre à cette ambition, il conviendra d'accompagner la mise en œuvre de ce schéma directeur immobilier tant du point de vue de son organisation que de son modèle économique.

Les volumes induits et les expertises requises nécessitent pour l'université de Bordeaux de s'appuyer sur une organisation et des ressources humaines adaptées. Par ailleurs, et au-delà des nouveaux enjeux immobiliers, le PILPSE continue d'évoluer depuis sa création en 2014 dans une logique d'amélioration continue avec comme objectif d'ensemble de monter en puissance sur la qualité des infrastructures patrimoniales et des services rendus aux occupants.

Au cours du 1^{er} semestre 2017, la Direction du PILPSE a lancé des réflexions partagées et a retenu 8 principaux enjeux d'évolution à fort impact métier.



La répartition des compétences par domaine d'expertise illustre le fait qu'une majorité d'agents (60%) est dédiée à la gestion et l'entretien de bâtiments. Les compétences relatives à l'aménagement et au pilotage du parc immobilier sont minoritaires, elles ne représentent que 7% des effectifs.

Par ailleurs, certains dispositifs RH ont vocation à être plus fortement déployés ou investigués au sein du pôle ILPSE : mobilité professionnelle, gestion des talents, etc.

Elaborer une politique de développement RH interne au PILPSE basée sur la définition de parcours professionnalisants offrant des perspectives d'évolution, répondre aux besoins de pilotage de prestations et de développement de nouvelles activités de propriétaire sont les principaux enjeux du PILPSE pour les années à venir. Par ailleurs, le déploiement d'une gestion prévisionnelle des emplois et des compétences permettra de construire une politique RH ambitieuse pour le PILPSE (en matière de formation, promotion et recrutement interne et externe).

Au regard de ces enjeux et compte tenu du rythme soutenu des plans de développement, plusieurs compétences doivent être développées au sein des équipes PILPSE à court ou moyen terme :

- Management d'équipe et d'activité (pilotage de la performance). L'objectif est d'harmoniser les compétences d'encadrement et d'animation des collaborateurs à tous les niveaux de l'organisation du PILPSE particulièrement pour les responsables des sites en proximité directe avec les occupants ;
- Développement de la « posture de prestataire interne » induisant le pilotage de prestations et le pilotage de la performance des services livrés. L'objectif est, entre autre, de renforcer l'accompagnement des collaborateurs dits « experts » pour faciliter leur passage du faire au faire-faire sur un périmètre d'activité sous-traitée ;
- Développement de la relation avec l'occupant. L'objectif est de renforcer les postures et de mieux valoriser les qualités d'accompagnement et de communication des équipes auprès des occupants à tous les niveaux des organisations. Plusieurs éléments clés sont en cours de réflexion et structurent le besoin de montée en compétences : mise en place d'une relation contractuelle entre le PILPSE et les occupants, mise en place d'un catalogue de services et d'un dispositif de suivi de la performance des services livrés ;
- Développement des compétences en marketing territorial, urbanisme et aménagement, montage et pilotage immobilier, juridique et financier et maîtrise d'ouvrage ;
- Développement des expertises sur les concepts innovants en matière d'usages et sur les dispositifs immobiliers pour répondre aux futurs besoins des occupants.

Par ailleurs, la nouvelle stratégie immobilière nécessite de créer **deux nouvelles activités**. L'une concerne **la gestion d'un portefeuille d'actifs immobiliers** et nécessitera pour les équipes en place de monter en compétence sur la relation contractuelle avec les occupants (mise à disposition des surfaces), la stratégie immobilière (valorisation, rationalisation, etc.), la relation partenariale (ex. collectivités territoriales) et la finance immobilière. L'autre concerne le volet administratif et financier des **activités de valorisation foncière** s'inscrivant dans un environnement de droit commun.

L'ensemble des besoins d'évolution des équipes sera précisé dans une démarche de Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences (GPEC) à réaliser au cours du 2^e semestre 2017. Elle permettra de planifier les besoins de développement des compétences, de définir les axes du futur plan de formation, de fixer les modalités de déploiement des dispositifs RH (rémunération, mobilité, gestion des talents) et de prévoir les recrutements ciblés.

2. OPERATIONS PATRIMONIALES PROGRAMMEES

2.1. DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

2.1.1. Campus Pessac Talence Gradignan

Opérations menées dans le cadre de l'OPÉRATION CAMPUS

Trois opérations immobilières isolées de restructuration (**A11, A29**) et de démolition-reconstruction (**A20**) seront lancées dès début 2018 et livrées avant 2021 sur le secteur sciences et technologie de Talence.

De même, les projets d'aménagement Béthanie et Bordes (du nom des stations de tramway concernées) seront réalisés, ce qui permettra de finaliser les abords du projet « tranche 1 » livrée en 2014.

Dès la livraison du A11 sera engagée en 2020 la démolition du **A4** prévue initialement dans le cadre de la tranche 1 (des occupants du A4 devant rejoindre le A11), ce qui permettra le projet d'aménagement du secteur Peixotto (station tramway), porte d'entrée majeure de l'université de Bordeaux.

Le projet « tranche 2 » (procédure de Marché Public Global de Performance) concernant la rénovation du patrimoine SHS de l'université de Bordeaux à Pessac (bâtiments A-B-C) ainsi que la bibliothèque universitaire Droit Lettres est actuellement en phase de dialogue compétitif (2017-2018), puis sera conduit en phase d'études de conception en 2019, pour la mise en œuvre de la phase travaux en 2020 et 2021.

Le projet de construction du bâtiment **H1** (Maison de l'Economie-locaux d'enseignement-administration), également sur Pessac est en phase d'études de conception en 2017, puis sera réalisé en 2018 et 2019.

Enfin, le projet d'aménagement de l'esplanade Montaigne-Montesquieu sera réalisé en 2021.

Opérations menées dans le cadre du CPER

Deux opérations immobilières de restructuration (A32, IUT bâtiments 0, 2 et 3A) sont inscrites au CPER.

La première (bat **A32** - secteur Talence) consiste à restructurer un amphithéâtre de 151 places inadapté et vétuste pour y installer sur 2 niveaux, la **Maison pour la science en Aquitaine**, structure en charge de développer des actions de formation à destination des enseignants de primaire et de collège, entièrement gratuites, sur les domaines scientifiques suivants: mathématiques, physique-chimie, sciences de la vie et de la terre et technologie.

La livraison de cet aménagement en cours de réalisation et entièrement financé par l'Etat, a été réalisée en septembre 2017.

La deuxième opération se situe sur le secteur IUT Gradignan et concerne un ensemble de 3 bâtiments (**0, 2 et 3A**). Profitant du départ du Département Carrière Sociales de l'université Bordeaux Montaigne en 2012, l'IUT s'est vu rétrocéder le bâtiment 3A et souhaite redéployer ses activités sur le site. L'opération prévoit également d'optimiser l'organisation de certains services généraux et transversaux de l'IUT Bordeaux, en particulier les services à l'étudiant : la formation continue, la scolarité, la cellule phase et le bureau des sports.

Les études de maîtrise d'œuvre sont en cours pour une livraison à l'été 2019.

Opération menée dans le cadre du Prêt "Croissance Verte" à taux zéro (PTZ et CRA)

Dans le cadre de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique, la Caisse des Dépôts et Consignations a proposé une nouvelle ligne de prêt « **croissance verte** » à **taux zéro** visant à soutenir les actions en faveur de la transition écologique et énergétique pour les établissements publics, les collectivités territoriales et les universités.

Dans ce contexte, et notamment celui du SDEE évoqué supra, l'université de Bordeaux a souhaité bénéficier de ce dispositif particulièrement attractif pour financer une partie des travaux (volet énergétique) de réhabilitation du site de l'IUT à Gradignan pour un montant de 2,826 M€.

Cette opération de rénovation et restructuration (bâtiment **10**) a vocation à accueillir à l'issue des travaux :

- une plateforme d'intégration de technologies (bat 10A) portée par l'IUT de Bordeaux et composée d'un FabLab et d'un Technoshop avec comme objectifs de favoriser la réussite pour tous, de renforcer les liens entre sciences et société et de favoriser l'innovation sous toutes ses formes.

- la Direction des Systèmes d'Information (bâtiment 10B) actuellement éclatée sur les différents sites de l'université de Bordeaux (100 personnes).

Conformément à l'article R719-93 du code de l'éducation, ce dossier a été approuvé par la DRFIP le 18 juin 2017 de sorte à engager les travaux dès 2017 pour une livraison en avril 2018.

2.1.2. Campus Bordeaux Carreire

Sur le site du campus de Carreire, le projet « tranche 3 » (procédure de Marché Public Global de Performance) inscrit à l'Opération Campus porte sur la construction d'un bâtiment « recherche » et la réhabilitation du bâtiment TP. En phase de dialogue compétitif en 2017-2018, il passera en phase d'études de conception en 2018 pour une mise en œuvre de la phase travaux de 2019 à 2021.

Le nouveau bâtiment Odontologie, actuellement en phase travaux (fin gros œuvre été 2017) sera réceptionné en avril 2018.

Enfin, conformément aux objectifs de développement de la vie de campus et d'un « esprit campus », est prévue la construction d'un pôle « vie de campus » au sein du campus à horizon 2021.

En lieu et place de l'ancien restaurant universitaire du Crous (le Mascaret), ce projet permettra la création d'un véritable espace dédié à la vie étudiante sur Carreire, comprenant des services et des locaux (sport, culture, ...) pour les étudiants et les personnels, et à la fois ouvert sur les quartiers.

Les premières orientations du programme en cours d'élaboration prévoient des locaux pour les associations, des espaces de convivialité, des salles multisports, un gymnase polyvalent.

Parallèlement, des projets d'aménagement des espaces extérieurs et VRD (liaison est-ouest, liaison inter quartiers nord-sud, rue Hoffmann-Martinot), seront réalisés entre 2019 et 2021 et permettront de redonner au campus Carreire une qualité d'espaces publics et une meilleure ouverture sur la ville.

2.1.3. Site Bordeaux Bastide

Le site de Bordeaux Bastide a fait l'objet d'un réaménagement en 2015/2016 dans l'objectif d'optimiser les espaces et permettre d'intégrer dans les locaux deux départements de formation localisés à Gradignan en utilisant les volumes et surfaces existantes.

Le site composé d'un ensemble architectural de grande qualité relativement récent (2006), ne fera pas l'objet d'opérations significatives à l'horizon des 5 ans à venir.

2.1.4. Site Bordeaux Victoire

Le site de Bordeaux Victoire pour son implantation centrale a fait l'objet d'un réaménagement partiel dans le cadre des opérations de restructuration pour installer de nouveaux services et améliorer les conditions d'enseignement du site. De plus, l'Opération Campus a réalisé en 2012 l'aménagement de la cour Leyteire dans l'objectif d'améliorer la vie de campus et offrir un cadre de meilleure qualité.

Le site central composé d'un ensemble architectural historique et relativement complexe ne fera pas l'objet d'une opération significative à l'horizon des 5 ans à venir, mais sera progressivement adapté au fil des relocalisations de services ou de composantes.

Pour cela une réflexion interne sera menée courant 2017/2018 pour structurer et valider avec les structures du site un plan cible rénové d'occupation, plus conforme aux dernières évolutions des besoins des usagers.

En ce qui concerne les espaces « Broca » et « Marne », les projets initiés dans le cadre de l'Opération Campus devraient modifier sensiblement leur vocation.

Le bâtiment Marne va faire l'objet d'une restructuration afin de devenir un espace dédié à la vie de campus ouvert sur la ville dès 2021. Locaux pour les associations d'étudiants, salles pour des activités culturelles et sportives, espaces de travail en autonomie et/ou en groupe, bibliothèque, amphithéâtre, ... autant d'espaces offerts à la communauté universitaire en centre-ville.

En parallèle, et sur la base d'une réflexion globale sur le site visant à l'optimisation des locaux utilisés, l'espace Broca non concerné par les travaux de l'Opération Campus et libéré des activités universitaires, fera l'objet d'une étude de valorisation.

2.1.5. Site Bordeaux Pey-Berland

Le site de Bordeaux Pey-Berland est une implantation au cœur historique de la ville de Bordeaux et a fait l'objet d'une lourde opération de restructuration pour installer de nouveaux services et améliorer les conditions d'enseignement du site en 2011.

Le site se compose d'un ensemble architectural historique et ne devrait pas faire l'objet d'opération significative à l'horizon des 5 ans à venir.

2.1.6. Site Espe Bordeaux Caudéran

Le site de l'ESPE de Bordeaux-Caudéran appartenant au conseil départemental de la Gironde, fonctionne structurellement et sur le plan de l'organisation avec le site de Mérignac. Outre les nécessaires besoins en maintien des locaux et installations en bon état de fonctionnement et de mises aux normes, le site pourrait faire l'objet dans un horizon à définir d'un projet de regroupement des forces de l'ESPE du site afin d'optimiser efficacement l'espace et les locaux ainsi que de permettre un accueil plus aisé des étudiants, des stagiaires et du corps enseignants.

2.1.7. Site ESPE Mérignac

L'ESPE de Mérignac, comme évoqué précédemment, fonctionne en lien fort avec celui de Bordeaux-Caudéran.

Bien que la situation actuelle soit plus satisfaisante, il reste nécessaire d'évoquer pour le moyen et long terme les questions d'optimisation des espaces et des fonctions associées, d'améliorer la qualité de vie de ce campus compte tenu de son éloignement avec les campus centraux. Restauration, transport, services à l'utilisateur sont autant de domaines pour lesquels subsiste une forte attente.

2.1.8. Site IMA Mérignac

Une opération de requalification et d'extension est inscrite au CPER 2015-2020 et fait l'objet d'une étude de programmation en cours pour le site du CR-IMA.

Par ailleurs, le projet d'Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM Bordeaux Aéroparc) intègre la réflexion et les besoins liés à la création d'un centre d'excellence aéronautique, de formation, d'innovation et de rapprochement avec les industriels du secteur.

Ce projet viserait à créer des synergies pour le développement et le maintien des compétences et des connaissances (Innovation, Recherche appliquée), à faire rayonner le territoire et ses acteurs sur le plan national et international, mais aussi à mutualiser les ressources locales au service de la création d'une

vitrine technologique sur le secteur aéronautique, spatial et défense. Ce projet en est au stade de la définition et de l'analyse d'impact immobilier et d'aménagement avec Bordeaux Métropole, le Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine et les principaux acteurs (Technowest, Aérocampus, Thalès, Safran, Dassault).

2.1.9. Site CENBG Gradignan

Le site du Centre d'Etudes Nucléaire de Bordeaux à Gradignan est en cours de programmation immobilière sur trois axes :

En premier lieu, le projet CENBG CREATIF inscrit au CPER consiste à réorganiser les locaux de recherches actuels par la démolition d'une partie d'entre eux puis la cession ou la valorisation du bâtiment Solarium et des espaces fonciers en périphérie de celui-ci. Le concours d'architecture vient de se finaliser par le choix d'un projet et donc de l'équipe de maîtrise d'œuvre. A cette occasion et avec les conclusions et études du SDEE, la production énergétique du site sera optimisée et modernisée.

En second lieu, le plan général d'aménagement du site vient de faire l'objet, avec la révision du PLU, d'une réaffectation des espaces fonciers, avec pour objectif d'optimiser et d'améliorer le fonctionnement du site. Le plan masse du projet CREATIF est issu de cette réflexion. Cette évolution doit permettre, en accord avec les élus locaux, de valoriser une part significative du foncier. Ce projet de valorisation fera l'objet d'un arbitrage dans le cadre général du projet de dévolution de l'immobilier de l'université de Bordeaux.

Enfin, l'étude des besoins de remise à niveau générale des autres constructions du site, le château, les annexes et la cantine-réfectoire, est en cours afin de permettre la réalisation à 5 ans d'une nouvelle opération finalisant ainsi la réhabilitation totale du site.

2.1.10. Site Talence Lamartine

La réalisation de la première tranche sciences et technologies de l'Opération Campus et de l'opération isolée A29 permettra à la rentrée de septembre 2019, le rapatriement complet des activités de ce site très proche du campus principal TPG.

Dans ce contexte, le site fait désormais partie du périmètre de réflexions pour la valorisation et fera l'objet d'un arbitrage dans le cadre général du projet global de dévolution de l'immobilier de l'université de Bordeaux.

2.1.11. Site Observatoire Floirac

Dès 2008, l'Etat et l'université envisageaient le rapatriement complet des activités de ce site sur les hauteurs des coteaux de Garonne vers le campus principal TPG. Ce rapatriement a pu être réalisé en 2016 grâce à la livraison de la tranche 1 de l'Opération Campus.

D'un caractère très spécifique de par la nature patrimoniale d'une partie de ses édifices et la situation paysagère du domaine, le devenir de ce site fait l'objet d'échanges réguliers avec les élus locaux afin de faire émerger des pistes de reconversion en cohérence avec les enjeux précités.

Dans ce contexte, le site fait désormais partie du périmètre de réflexion pour la valorisation et fera l'objet d'un arbitrage dans le cadre général du projet de dévolution de l'immobilier de l'université de Bordeaux.

2.1.12. Site ISVV Villenave-d'Ornon

Construction récente, l'institut des sciences de la vigne et du vin fonctionne à plein régime depuis son ouverture en janvier 2009. L'attractivité de l'institut et la reconnaissance de ses équipes pédagogiques et de recherche conduisent aujourd'hui à développer des aménagements visant dans un premier temps, la vie étudiante et dans un deuxième temps, les bureaux de l'administration.

Cependant, ces premières interventions ne répondent pas à la demande globale des usagers, ce qui conduit l'université ainsi que ses partenaires à envisager un projet d'extension pour accompagner la dynamique de cet institut. L'efficacité énergétique du bâtiment actuel devra également être optimisée.

Pour mémoire, une partie de ces besoins avaient été exprimés lors de l'élaboration d'un projet examiné mais non retenu au présent CPER.

Il est clair que des besoins sont identifiés sur les trois missions de l'ISVV à savoir la formation, la recherche et l'innovation. Des réflexions ont été engagées en interne, en lien avec l'INRA et s'amplifient à la demande notamment de la présidence de la région Nouvelle-Aquitaine qui souhaite accompagner le projet d'extension de l'institut.

La réflexion fera l'objet d'un projet d'intention formalisé, préalable aux études de faisabilité et pré-programmation, en 2018.

Le projet comprend, en synthèse :

- Une extension pour les équipes de recherche et le transfert technologique de la filière viticole ;
- La création d'une plateforme de nano vinification et le renforcement du plateau analytique ;
- Une extension des surfaces pédagogiques et d'administration comprenant le volet « vie de campus » ;
- Une structure de moyens visant à renforcer le positionnement régional, national et international de l'ISVV (Culture, sanitaire, climat, économie...).

2.1.13. Site ILP Le Barp

L'Institut Lasers et Plasmas (ILP) a été inauguré en 2009 et est principalement une structure de coordination nationale dont la mission est de promouvoir la recherche dans le domaine des plasmas denses et chauds et des lasers intenses.

Quatre partenaires signataires ont œuvré à sa création : le CEA, l'université Bordeaux, le CNRS et l'École Polytechnique.

L'ILP vise à accompagner scientifiquement le potentiel de développement du grand pôle technologique représenté par le futur Laser Mégajoule (LMJ) et son prototype la Ligne d'Intégration Laser (LIL), couplé avec le projet PETAL (PETawatt Aquitaine Laser) sur le site du CEA/CESTA au Barp.

Il participe également à la création de relations durables entre scientifiques et industriels. A ce stade il n'est pas envisagé de modification significative en terme immobilier.

2.1.14. Site Station marine Arcachon

La station marine d'Arcachon (datant de 1867) présente aujourd'hui un degré de vétusté important qu'un ambitieux projet de relocalisation actuellement en cours entravera définitivement.

Inscrit au CPER, le projet du Pôle Océanographique aquitain (POA) prévoit la valorisation par l'Etat de la totalité du site actuel, dont les produits de la vente permettront de couvrir une part significative du coût du futur bâtiment. Toutes les démarches administratives ont été conduites, les appels d'offres travaux sont en cours de finalisation, et la réalisation conditionnée par la vente est actuellement envisagée pour 2019/2021.

2.1.15. Site de Martillac

Le site de Martillac est un bien propre de l'université. Il accueille historiquement un laboratoire privé (LEMI) qui a prévu, pour faire face à ses besoins d'évolution, de quitter le site. L'université a engagé une démarche de valorisation par cession de ce site excentré, qui entre ainsi dans le périmètre de réflexion de la dévolution du patrimoine

2.2. DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

2.2.1. Site Les Eyzies-de-Taillac

Ce site est un bien propre de l'université. Depuis de nombreuses années, l'université de Bordeaux y conduit de nombreux projets de coopération scientifique en particulier avec le Musée national de Préhistoire, dans les domaines de la recherche, de l'enseignement, de la diffusion des connaissances liées à la préhistoire.

Le site à proximité immédiate du Musée national de Préhistoire est une base logistique, un lieu d'accueil et d'hébergement pour les chercheurs, les étudiants et les publics scolaires. Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'une campagne de restructuration et rénovation entre 2004 et 2006, et nécessite aujourd'hui des travaux courants de GER et petite maintenance.

Un projet d'optimisation de l'usage des locaux permettant une mise à disposition partielle au profit du service universitaire d'action sociale (SUAS) a été mené. Il permettra sur la base d'une tarification optimale d'accueillir temporairement et ponctuellement du personnel de l'université.

Enfin, le bâtiment au 36, rue de la Préhistoire (344 m²), est en vente (estimation environ 320.000 €) : les produits de cette cession permettront en particulier de financer quelques rénovations nécessaires sur la maison Fr. Bordes, ainsi que les évolutions nécessaires à l'hébergement des équipes et du personnel.

2.2.2. Campus Périgord

Le site a depuis la fusion été identifié comme un des futurs campus de site hors métropole bordelaise et confirme la nécessité d'un projet immobilier structurant, visant à l'adapter pour un nouveau fonctionnement.

Inscrit au CPER 2015/2020, le projet permettra en outre d'accueillir en son sein l'institut de formation des soins infirmiers (IFSI-24). Le projet immobilier consiste donc à réaménager et réhabiliter les espaces et fonctions des bâtiments B et C (environs 2.800 m² SU) puis à réaliser une extension dans le prolongement du bâtiment C (environs 1.300 m² SU), dans le but d'héberger le centre de ressources documentaires, la bibliothèque ainsi qu'un nouvel espace reconfiguré et agrandi pour la restauration et la vie de campus.

A cette occasion, une attention particulière sera portée sur l'optimisation des espaces et la qualité fonctionnelle afin d'y apporter une nette amélioration, et finalisera les mises en conformité. Cette opération, dont le programme est terminé, doit faire l'objet dès 2017 d'un concours d'architecture.

2.3. DEPARTEMENT DES LANDES

2.3.1. Site ESPE Mont-de-Marsan

De même que pour Pau, le site de l'ESPE de Mont-de-Marsan est une implantation départementale de l'université de Bordeaux qui a fait l'objet, au fil du temps, d'opérations de restructuration et d'amélioration des conditions d'enseignement du site ou de GER.

Le site ne devrait pas faire l'objet d'opération significative à l'horizon des 5 ans à venir.

2.3.2. Site de l'Institut du Thermalisme à Dax

L'Institut du thermalisme à Dax, créé en 2000 par le Ministère de l'éducation nationale, est une implantation délocalisée de l'université de Bordeaux, afin notamment de participer au développement territorial de la profession et des activités thermales.

Ses missions de recherche et de formation, appuyées par la mise à disposition d'un pôle documentaire et le développement des échanges internationaux, se trouvent au cœur des enjeux scientifiques, médicaux et socio-économiques liés au domaine de l'eau et de la santé.

Suite à la rénovation et à la réhabilitation de ses locaux, l'Institut du thermalisme, dont le site propose une surface totale de 1.600 m², s'est équipé de laboratoires de recherche de 300 m², utilisés également dans un cadre pédagogique, d'un hall technologique de 180 m² dédié à la recherche appliquée, d'un amphithéâtre de 200 places et de salles de cours.

Il se compose d'un ensemble architectural ancien au cœur de la ville et réinvesti de façon fonctionnelle et moderne et ne devrait pas faire l'objet d'opération immobilière significative à l'horizon des 5 ans à venir.

2.4. DEPARTEMENT DE LOT-ET-GARONNE

2.4.1. Site Agen

Ce site comprend trois localisations distinctes dans la ville, l'Institut Droit-Économie (IDE) en bord du canal au Nord-Ouest de la ville, l'antenne départementale de l'ESPE à l'Est puis le campus Michel Serres au Sud d'Agen.

L'université a programmé pour la fin 2017 le regroupement de toutes ses activités sur deux sites uniquement : le site du Pin (IDE) et le campus Michel Serres, remettant ainsi à disposition du conseil départemental 47 les locaux jusqu'alors occupés par l'ESPE.

En 2015, une étude de faisabilité a été réalisée pour l'implantation de l'ESPE sur le campus Michel Serres dans l'espace libéré par le départ de l'INDL. Les travaux ont été engagés et se poursuivent actuellement pour une entrée définitive dans les locaux à la rentrée universitaire 2017/2018.

Cette opération concrétise un lourd travail d'optimisation des espaces et d'amélioration des services et des moyens mis à disposition des structures et des composantes, pour une meilleure qualité de services à l'utilisateur. Cette démarche a également abouti pour les thématiques « vie de campus », et « équipements sportifs » pour lesquels des moyens de mutualisation avec les partenaires territoriaux ont été validés. Un nouveau dispositif de restauration sur le site Michel Serres a ainsi été conçu avec l'appui du CROUS, afin d'améliorer les services aux étudiants

2.5. DEPARTEMENT DES PYRENEES-ATLANTIQUES

2.5.1. Site ESPE Pau

Le site de l'ESPE de Pau est une implantation délocalisée de l'université de Bordeaux qui a fait l'objet au fil du temps d'opérations de restructuration et d'amélioration des conditions d'enseignement du site ou de GER.

Le site se compose d'un ensemble architectural ancien (fin XIX^{ème} et début XX^{ème}) et ne devrait pas faire l'objet d'opération significative à l'horizon des 5 ans à venir.

3. AXES DE REFLEXION DES BESOINS IMMOBILIERS A MOYEN ET LONGS TERMES

Les travaux menés avec la société Colliers, qui accompagne l'université dans la conception d'une stratégie immobilière à moyen et long terme, ont permis d'envisager et de proposer à l'équipe de direction **une approche réflexive des besoins immobiliers autour de 3 grands axes**:

- **L'offre standard** qui consiste à identifier les évolutions à prévoir de façon homogène sur l'ensemble des sites de l'université de sorte à améliorer le niveau de services global aux étudiants et personnes.

Les domaines adressés qui requerront des investissements sur l'ensemble des sites sont les suivants :

- **Modularité, modernisation et confort dans les espaces d'enseignement et de travail** (Wi-Fi stable, mobilier modulable, vidéoprojecteur, occultation, écrire tout en projetant, isolation thermique, phonique,...)
- **Soutien aux activités de collaboration, partage, convivialité et créativité** (espaces adaptés aux activités, petits espaces de réunion mutualisés, espaces ouverts, ...)
- **Diversification des espaces pour les étudiants** (espaces de travail connectés, disséminés pour le travail individuel et collectif, espaces d'attente « productifs », aménagement des halls en espaces de travail informels,...)
- Le développement de **la singularité** de l'université. L'objectif est ici d'accentuer les efforts sur un certain nombre de thématiques et projets mettant en visibilité le dynamisme et le développement de l'université en lien avec ses orientations stratégiques (installation de nouveaux équipements pédagogiques sur un modèle de test and learn, développement d'une offre d'espaces de co-working, développement des lieux de convergence interdisciplinaires, développement d'incubateurs et excubateurs de start-ups, mise en place d'espaces d'apprentissage haut de gamme pour la FTLV, renforcement des équipements sportifs de pointe, ...)
- La **création ou l'identification d'espaces emblématiques** destinés à renforcer le sentiment d'appartenance à l'université et rendant visible au plan national et international son évolution (exemples : learning-center, show-room de l'innovation et de la recherche UB, maison des séminaires pour l'accueil de congrès, geste architectural, espace de vie et de rencontres scientifiques et culturels,...)

Ainsi, et selon ces trois grands axes de réflexion, quelques exemples de propositions et projets ont pu émerger au cours de ce travail, et parmi eux :

- Un institut du cancer,

Construction d'un bâtiment pour accueillir les équipes de recherche travaillant sur le cancer incluant des plateformes technologiques hospitalo-universitaire et incubateurs et permettant l'accueil de manifestations scientifiques.

- Un institut d'études avancées,

Création d'un lieu permettant de conforter le développement des actions pluridisciplinaires (salles de réunion/séminaires et de formation, hébergement moyenne durée, espaces de convivialité,...)

4. AXES DE REFLEXION AUTOUR DE LA VALORISATION IMMOBILIERE

L'ensemble des projets qui s'inscriront ainsi à moyen et long terme auxquels s'ajoutent les besoins engendrés par la mise à niveau, le maintien et l'optimisation du parc immobilier requièrent des moyens financiers importants.

La raréfaction des budgets de l'Etat suppose donc pour l'université, dans le cadre d'une autonomie nouvelle, d'identifier des sources de revenus additionnels.

Un nouveau modèle de gestion immobilière est en cours d'analyse pour permettre à l'université de Bordeaux de réaliser des opérations de valorisation dans les meilleures conditions possibles.

Ces opérations de valorisation immobilières visent également à développer l'offre de services aux étudiants et personnels, d'amener la vie sur le campus tout au long de l'année par une plus grande mixité des occupants, et de rapprocher l'université de ses partenaires économiques.

Ce modèle vertueux, qui repose sur la valorisation immobilière de fonciers déclassés estimés actuellement à 29 ha (cf. page 52) et rendus constructibles par la concertation avec les collectivités territoriales doit ainsi permettre de générer des revenus récurrents réinvestis pour les besoins immobiliers de l'université.

La mise en œuvre de cette stratégie ambitieuse rendue possible par le processus enclenché de dévolution exige néanmoins de pouvoir bénéficier d'un certain nombre de levier additionnels et notamment ;

- d'une adaptation réglementaire dans la mise en œuvre du principe de spécialité via l'élargissement des missions de l'université à la valorisation du patrimoine immobilier ;
- de l'autorisation de recourir à l'emprunt au-delà des dispositifs actuels (opération Campus) ;
- de bénéficier, selon les recommandations de l'IGF-IGAENR de septembre 2016, d'un CPER récurrent et annualisé ;
- de pouvoir bénéficier de leviers financiers nouveaux et d'accompagnement, tel que le dispositif d'investissement d'avenir PIA3 ou d'autres opérations d'investissement nationales auxquelles l'université devrait être éligible.

C. Stratégie d'intervention sur le parc projeté

Au-delà des opérations immobilières de modernisation inscrites au CPER et à l'opération Campus, l'université s'engage, avec le soutien de l'Etat, à assurer durant les 5 prochaines années les travaux relevant de ses obligations réglementaires en matière de sécurité et d'accessibilité sur l'ensemble du parc et justifiés par l'état de santé des bâtiments, les contrôles périodiques réglementaires et la programmation de travaux découlant de l'Agenda d'Accessibilité de l'université.

L'université a ainsi engagé avec l'aide de son AMO, l'élaboration d'un plan pluriannuel d'investissement permettant de prioriser les actions à mener sur son parc (hors opération Campus) visant à remettre aux normes et maintenir en bon état les bâtiments dans le but de les pérenniser.

Les travaux « projetés », ont été ainsi classés par famille et par priorité :

- Priorité 1 - Travaux à effectuer dans les 2 ans à venir : Accessibilité / Sécurité et Hygiène / Sureté (sécurité des personnes) ;
- Priorité 2 – Travaux à effectuer dans les 2 à 5 ans : Accessibilité / Continuité de fonctionnement / Pérennité des ouvrages (Sécurité des ouvrages) ;
- Priorité 3 – Travaux à effectuer dans les 5 à 10 ans : Accessibilité / Adaptation à l'usage / Economies d'énergie ;
- Priorité 4 – Travaux à effectuer au-delà des 10 ans à venir : Accessibilité / Travaux ou équipements à remplacer après 10-15 ans.

Sans financement complémentaire autre que les dotations annuelles de l'Etat en matière de Sécurité-Accessibilité, l'université s'engage à maintenir une capacité de financement permettant de répondre aux besoins urgents relevant des priorités 1 et 2.

Les perspectives d'évolution du budget immobilier sur la période 2018-2021 (cf. tableau recensement des moyens financiers en annexe n°2) découlent des éléments de contexte évoqués supra :

- Dévolution (de nouveaux leviers de financement de l'activité immobilière / cessions, valorisations, nouvelle organisation à adapter au rôle de propriétaire, mise en place d'un **BAIM** (budget annexe immobilier permettant de « sanctuariser le budget ») ;
- Effets positifs du plan campus et des opérations immobilières du CPER (notamment au travers de la baisse des consommations d'énergies) ;
- Effets positifs liés à la mise en œuvre progressive du schéma directeur énergie eau (SDEE) (amélioration du confort, neutralisation de la hausse des coûts énergétiques par la baisse des consommations, modification des usages) ;
- Opportunité de financement via le PIA3 ;

- Financement IDEX, réflexions autour de la contribution des structures de recherche aux coûts d'infrastructures.

Les projections financières présentées dans le tableau de recensement des moyens financiers (annexe n° 2) sont également établies à partir des hypothèses suivantes :

- Augmentation mécanique des dépenses de fonctionnement de 1% pour tenir compte de l'inflation ;
- Maintien des dépenses de fluides au même niveau (à périmètre constant) du fait de la mise en œuvre des préconisations issues du SDEE (plan de comptage, travaux de rénovation énergétique, modification des usages ...) ;
- Augmentation des dépenses de fluides liée aux nouveaux bâtiments (Neurocampus et salles d'enseignement site Carreire) ;
- Recettes provenant de l'Etat (SCSP, CPER, subventions spécifiques) constantes ;
- Réalisation des opérations de travaux programmées dans le CPER 2015-2020 y compris les opérations pour lesquelles le plan de financement n'est pas consolidé du fait de cessions/valorisations à venir ;
- Prélèvement sur fond de roulement correspondant à la moyenne sur les 4 dernières années (environ 2 M€/an) afin de financer ou compléter le financement d'opérations immobilières ;
- Augmentation des virements internes (+1 M€) en compensation des anciennes prestations internes.

► **Maintenance/exploitation/logistique/sécurité/gardiennage**

Indépendamment des charges nouvelles liées à l'ouverture de nouveaux bâtiments (ex : Neurocampus sur site Carreire) et de l'augmentation mécanique annuelle des coûts liée à l'inflation (estimation 1%/an), nous considérons que l'évolution des dépenses de ces domaines restera conforme à celle des années précédentes.

Les processus de dé-précarisation qui ont été initiés, visant à stabiliser des personnels, à réduire le nombre d'agents sous contrats à durée déterminée et à sécuriser les conditions de travail vont se poursuivre. Ces processus, qui concernent plus fortement le secteur de l'entretien/nettoyage des bâtiments induit, à budget stable, une évolution des charges confiées aux prestataires externes.

► **Fluides**

Le poste fluide représente 27 % des dépenses immobilières, le contexte fortement haussier des énergies (gaz et électricité) pourrait avoir des conséquences fortement négatives sur l'évolution du budget immobilier si l'université ne met pas en place un plan d'action efficace. Dans l'hypothèse où aucune action ne serait entreprise, les coûts de fluides passeraient de 6,9 M€ en 2016 à 9,6 M€ en 2030 soit une augmentation de 40 %.

L'objectif sous-tendu par la mise en œuvre du SDEE et traduit dans la projection à 2018-2021 est de stabiliser les coûts de fluides par une baisse de la consommation venant compenser la hausse des tarifs et des taxes.

► **Mise en sécurité/accessibilité**

Les projections en matière de sécurité/accessibilité sont basées sur un financement constant de l'Etat (moyenne entre 1M€/an et 1,5 M€/an), ce qui n'est pas suffisant pour respecter les échéances réglementaires.

La dévolution du patrimoine et les leviers de financement associés en cours de réflexion (valorisation du parc privé déclassé de l'établissement, nouveau modèle économique et filialisation des activités) pourraient permettre de réaliser les travaux nécessaires dans des délais plus courts (10-15 ans).

► **GER/maintenance lourde**

Un des objectifs des années à venir est de parvenir à financer le GER au bon niveau, en cohérence avec ce que permettra l'Opération Campus sur une partie du parc.

De nouvelles pistes de ressources doivent pour cela être trouvées notamment sur le secteur recherche (% sur crédits ANR, IDEX, évolution de frais de gestion sur contrats de recherche, ...).

La projection prévoit un budget de **3 M€** annuel de GER.

Dans ce cadre, le niveau de GER se situerait à environ **8 €/m²** hors surfaces prises en charge par l'opération Campus.

Par ailleurs, comme pour le financement des travaux sécurité/accessibilité, la dévolution du patrimoine et les leviers de financement associés en cours de réflexion devraient permettre d'augmenter la capacité de financement vers une cible de 15 à 20 €/m².

► Opérations de travaux pluriannuelles

Les opérations de travaux pluriannuelles correspondent principalement à l'exécution du CPER 2015-2020 (cf. tableau listant les opérations du CPER – infra II-A) auxquelles s'ajoutent le prélèvement sur fond de roulement, variable chaque année en fonction des projets à réaliser. La projection d'exécution financière en dépenses et en recettes se base sur le calendrier prévisionnel des opérations de travaux du CPER et sur une moyenne de prélèvement sur fonds de roulement de 2 M€.

On peut constater une augmentation significative du budget travaux (AE et CP) à partir de 2019, celle-ci est principalement due au démarrage des travaux du pôle océanographique aquitain (Arcachon) dans la cadre du CPER (coût global opération = 48,11 M€).

Dans la même logique que pour le financement du GER et des mises en sécurité/accessibilité, les travaux de réhabilitation du parc immobilier universitaire estimés à 318 M€ HT pourraient être réalisés à moyen et long termes dans le cadre des leviers financiers envisagés et à consolider avec la dévolution du patrimoine.

► Une rupture à opérer dans la stratégie d'entretien et renouvellement du parc

La concentration des efforts dans la réalisation des opérations de priorité 1 et 2 relève d'une stratégie conditionnée par les moyens à disposition.

L'augmentation des moyens accordés à l'immobilier obtenus par une nouvelle relation entre l'immobilier et la recherche et par la valorisation immobilière doit permettre de réaliser des opérations de plus grande ampleur en complément des opérations prévues sur les 5 ans à venir.

Ainsi, il apparaît souhaitable d'engager une stratégie en rupture avec les pratiques actuelles à deux niveaux : parce qu'elle doit aller plus vite dans l'effort de modernisation du parc et s'assortir d'une diminution du nombre de m² au lieu d'une augmentation.

Les scénarios immobiliers à moyen et longs termes en cours d'analyse prévoient ainsi un plan de démolition des bâtiments devenus trop vétustes pour vraiment espérer en améliorer le fonctionnement. Ceci s'accompagne de la concentration de l'occupation sur les bâtiments pérennes qui feront l'objet d'investissement d'une part pour les mettre en conformité mais également pour en faciliter l'usage par les occupants : des surfaces flexibles, modulables, équipées de capteurs pour en relever le taux d'occupation et en faciliter la réservation, désencombrées des archives et dossiers papiers, etc.

D. Mise en œuvre de la stratégie : montage des projets immobiliers

Dans une démarche d'accompagnement de l'autonomie des établissements, le ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche a mis en place le 19 août 2015 au titre de la circulaire 2015-146 une procédure d'expertise applicable aux opérations immobilières des établissements relevant de sa tutelle.

Cette procédure d'expertise est destinée à permettre à l'Etat de vérifier :

- la cohérence des projets immobiliers avec les différents cadres stratégiques de l'enseignement supérieur existants (stratégie nationale d'enseignement supérieur ; schémas régionaux pour l'enseignement supérieur, la recherche et l'innovation ; politiques de site portées par les communautés d'universités et établissements) et avec la politique immobilière de l'Etat (schémas pluriannuels de stratégie immobilière des établissements ; le cas échéant schémas directeurs immobiliers régionaux) ;
- leur faisabilité technique et financière.

L'élaboration de ces dossiers d'expertise (cf. *guide de constitution de dossier d'expertise joint en annexe 7*), offre ainsi à l'établissement l'opportunité de s'impliquer pleinement dans la définition de l'opération après avoir au préalable évalué ses besoins et défini ses objectifs en cohérence avec sa stratégie scientifique, pédagogique ou de vie étudiante.

Elle a également pour objet de lui permettre de s'assurer de la soutenabilité budgétaire des dépenses liées à l'opération (dépenses d'investissement et charges de fonctionnement récurrentes).

Cette procédure s'inscrit par ailleurs dans le cadre du décret n° 2013-1211 du 23 décembre 2013 relatif à la procédure d'évaluation des investissements publics.

Son champ d'application concerne :

- 1) toutes les opérations inscrites aux CPER ou contrats de nature comparable ;
- 2) toutes les opérations relevant de l'Opération Campus ;
- 3) s'agissant des opérations ne relevant pas de ces deux catégories, la procédure s'applique aux opérations atteignant 3 M€ pour une restructuration ou une extension par construction, acquisition, ou mise à disposition par un tiers ; aux opérations de démolition ; aux opérations d'aménagement de campus ou de réalisation d'infrastructures techniques ainsi qu'aux prises à bail.
Ce montant de 3 M€ s'apprécie toutes taxes comprises et toutes dépenses confondues, indépendamment du nombre de lots ou de tranches constituant l'opération qui doit être considérée dans sa globalité et, s'agissant des prises à bail, sur la durée totale du contrat.

La majeure partie des opérations immobilières prévues à 5 ans par l'université et décrites dans le présent document sont ou seront soumises à l'expertise de l'ingénieur régional de l'équipement, conseiller technique du recteur d'académie. Cette instruction, qui peut être appuyée, le cas échéant, par le directeur régional des finances publiques (DRFIP) en vertu de la convention de partenariat prévue à l'article R 719-107 du code de l'éducation, **est globale et porte sur l'ensemble des éléments du projet nécessaires pour évaluer son opportunité et les conditions de sa réalisation.**

L'annexe 8 "Calendrier des opérations immobilières 2017-2021 (CPER, Opération Campus)" précise pour chacune de ces opérations le calendrier d'instruction de ces dossiers en cours ou à venir.

En amont de ladite procédure, l'université s'engage via la mise en place d'un comité d'investissement, de vérifier d'une part la cohérence des projets avec les orientations stratégiques de l'établissement et d'autre part, leur soutenabilité financière.

Le coût estimé des opérations prévues à 5 ans (hors nouvelles opérations dans la perspective de l'évolution à moyen et long terme des sites) est estimé à **324,97 M€ TTC tdc** (cf. *annexe 8 calendrier des opérations immobilières par site*).

Chaque projet fait par ailleurs l'objet, au titre de l'expertise évoquée supra, d'une évaluation des charges annuelles, et d'une analyse, rapportée aux bâtiments concernés par ces investissements, des impacts sur les contrats de maintenance et sur les consommations d'énergie.

Lorsque des économies d'énergie sont envisageables du fait de la nature des interventions prévues, l'université s'engage à utiliser le budget devenu disponible pour :

- Améliorer le niveau d'intervention en maintenance-GER sur les bâtiments requalifiés ;
- Etendre à d'autres bâtiments du site non impactés par l'opération un niveau de maintenance-GER satisfaisant ;
- Compenser l'augmentation du coût de l'énergie sur le patrimoine non requalifié.

Le financement de ces opérations est assuré suivant les cas (cf. annexe 8) par l'Etat, le Conseil Régional, Bordeaux Métropole, Conseils Départementaux 24 et 33, Communauté d'agglomération de Périgueux, du Fond Européen de Développement Régional (FEDER), les fonds propres de l'université, et des crédits d'emprunts BEI (Opération Campus) et CDC (Opération Campus, Prêt croissance verte (IUT)).

Le planning prévisionnel des opérations est enfin détaillé en annexe 8.

E. Conclusion

Le présent document livre une vision exhaustive de l'état général du parc immobilier en intégrant dans l'analyse, outre les potentiels d'optimisation et de rationalisation des surfaces, les leviers de valorisation foncière. Il décrit également l'évolution nécessaire des moyens humains que l'établissement a déjà initiée depuis sa création en 2014, et liée à la mise en place d'une stratégie volontariste de transformation et de valorisation du patrimoine.

La description des projets inscrits sur la période 2017-2021 témoigne de la volonté de l'université de Bordeaux de poursuivre les efforts de modernisation et de transformation profonde du parc immobilier et foncier, d'objectifs de transition énergétique et de renforcement de la fonction immobilière.

A cet égard, il convient de souligner la maturité progressivement acquise et développée en matière de pilotage immobilier à la fois par la gouvernance, les instances (*création d'une instance dédiée à l'orientation de la politique patrimoniale inscrite dans les statuts*) et les équipes opérationnelles de l'établissement.

Cette progression déterminante pour l'avenir de l'université est liée à la mise en œuvre successive de grandes opérations d'investissement réalisées avec l'appui de l'Etat et des collectivités territoriales (Région Nouvelle Aquitaine, Bordeaux Métropole), notamment dans le cadre de l'Opération Campus et du CPER, le pilotage d'opérations conduites dans le cadre innovant et partenarial de la filiale SRIA, ainsi que la structuration d'un pôle immobilier à l'issue de la fusion des établissements et intégrant la Mission Campus.

Les dernières initiatives de l'établissement en matière de transition énergétique, via le lancement d'un schéma directeur énergie-eau à l'échelle du site, ainsi que les nouveaux enjeux du numérique constituent autant de vecteurs permettant de poursuivre cet effort de professionnalisation et de développement, d'alimenter la mise en œuvre d'une véritable stratégie immobilière au service des acteurs, et des grandes missions de recherche, de formation, et d'innovation de l'université.

L'université s'est doté d'un programme stratégique de développement à l'horizon 2025, et les 5 prochaines années devront permettre d'affirmer et de démontrer une ambition forte et renouvelée de l'université en matière de développement de l'immobilier universitaire. Il s'agira de concevoir un modèle économique durable et appuyé par la démarche de dévolution du patrimoine, levier supplémentaire de l'autonomie accordée par la loi aux établissements d'enseignement supérieur et de recherche.

La production, début 2018, d'un schéma stratégique immobilier à 20 ans, réalisé avec l'appui d'une assistance à maîtrise d'ouvrage expérimenté et reconnue, matérialisera cette volonté et constituera un outil précieux au service de cette ambition.

Dans ce contexte et dans la suite du projet majeur que constitue l'Opération Campus, une nouvelle phase de développement et d'investissement devrait ainsi s'ouvrir, axée notamment sur :

- **la mixité des usages et l'ouverture du Campus sur son territoire** : faciliter les échanges et les interfaces avec l'environnement et les citoyens, développer une vie de campus tout au long de l'année (commerce, activités, espaces de vie, ...), développer une offre de logements diversifiée (logements libres et sociaux, logements étudiants, logements pour les jeunes familles), abolir les frontières entre campus et quartiers environnants ;
- **le partenariat et le co-développement des entreprises** : accueil de jeunes entreprises, développement des espaces d'incubation en lien avec les enseignants-chercheurs, les étudiants, développement de l'entrepreneuriat ... ;

- **l'innovation** : permettant au travers de projets immobiliers originaux, de soutenir et valoriser les initiatives et les projets menés par les acteurs, faisant ainsi de l'université et de ses campus de véritables démonstrateurs de l'innovation sur son territoire ;
- **le renforcement de l'attractivité et de la qualité de vie sur les campus**, par une approche plus exigeante et structurée en matière d'aménagement des espaces publics, de plan de mobilité, et répondant aux enjeux de respect de l'environnement et du développement durable.

Université de Bordeaux
Pôle Immobilier Logistique Prévention
Sécurité et Environnement
T 05 40 00 89 80

351 cours de la Libération
33405 Talence Cedex
FRANCE
u-bordeaux.fr