Schéma Pluri-annuel de Stratégie Immobilière

Conseil d'Administration

24/01/2020

SPSI définition

- SPSI : Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière

- ⇒ Traduction du SDIA à cinq ans de manière opérationnelle
- ⇒ Cadrage de la démarche par la circulaire du premier ministre du 16/09/2016
- ⇒ Avis du rectorat, de la région et validation de la DIE (Direction Immobilière de l'Etat)

- Deux volets :
  - Un Diagnostic (Etat des bâtiment)
  - Un volet stratégique

Diagnostic

RÉALISATION DE L'AUDIT

Technique

Usage / Occupationnel

1. Analyse des ressources disponibles
2. Visites et rencontres avec les utilisateurs
3. Entretiens avec les différents services

- *Apprécier l'état de vétusté physique (paramètres et graphiques)*
- *Evaluer les risques*

- *Caractériser l'utilisation de l'actif / Quantitatif _ Qualitatif*
- *Bilan de satisfaction*

Inventaire des Besoins en Maintien d'Actifs

Inventaire occupationnel et fonctionnel

Fiches actif

Indicateurs techniques – occupationnels – fonctionnels

Méthodologie diagnostic

- **MAT - MAINTIEN D'ACTIFS TOTAL** (€)

Estimation du coût des travaux de maintien d'actifs nécessaires dans les 5 ans pour permettre de maintenir ou rétablir le patrimoine et ses composants dans un état spécifié ou en mesure d'assurer un service déterminé.

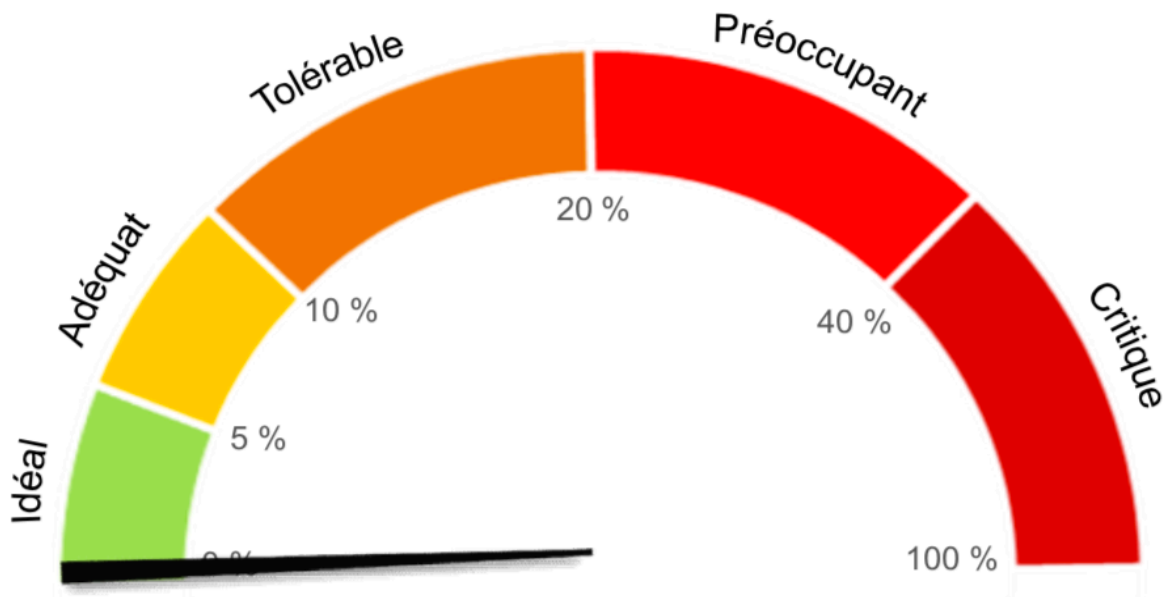
- **VAR - VALEUR ACTUELLE DE REMPLACEMENT** (€)

Coût d'opération moyen de construction et d'aménagement des bâtiments, des terrains et des infrastructures pour un patrimoine ayant les mêmes typologies que celui ausculté en date d'aujourd'hui et selon les types de conception et les méthodes de construction actuels.

- **IVP - INDICE DE VÉTUSTÉ PHYSIQUE** (%)

Mesure de la condition du patrimoine bâti en fonction de la valeur actuelle de remplacement.

$$IVP = \frac{MAT}{VAR}$$



Méthodologie diagnostic

Durée de Vie Restante (DVR) :

- R0 — Immédiat
- R1 — 12 à 18 mois
- J3 — 2 à 3 ans
- J5 — 4 à 5 ans

Nature :

- Action corrective
- Action préventive
- Adaptation fonctionnelle
- Mise en conformité

Intention Politique et Réglementaire :

- Accessibilité PMR
- Amiante
- Non définie
- Performance énergétique
- Sécurité incendie

Sources de financement :

- OP CAMPUS - TF
- OP CAMPUS - TC
- Propres
- CPER
- CLEFF

Risque :

Méthodologie diagnostic

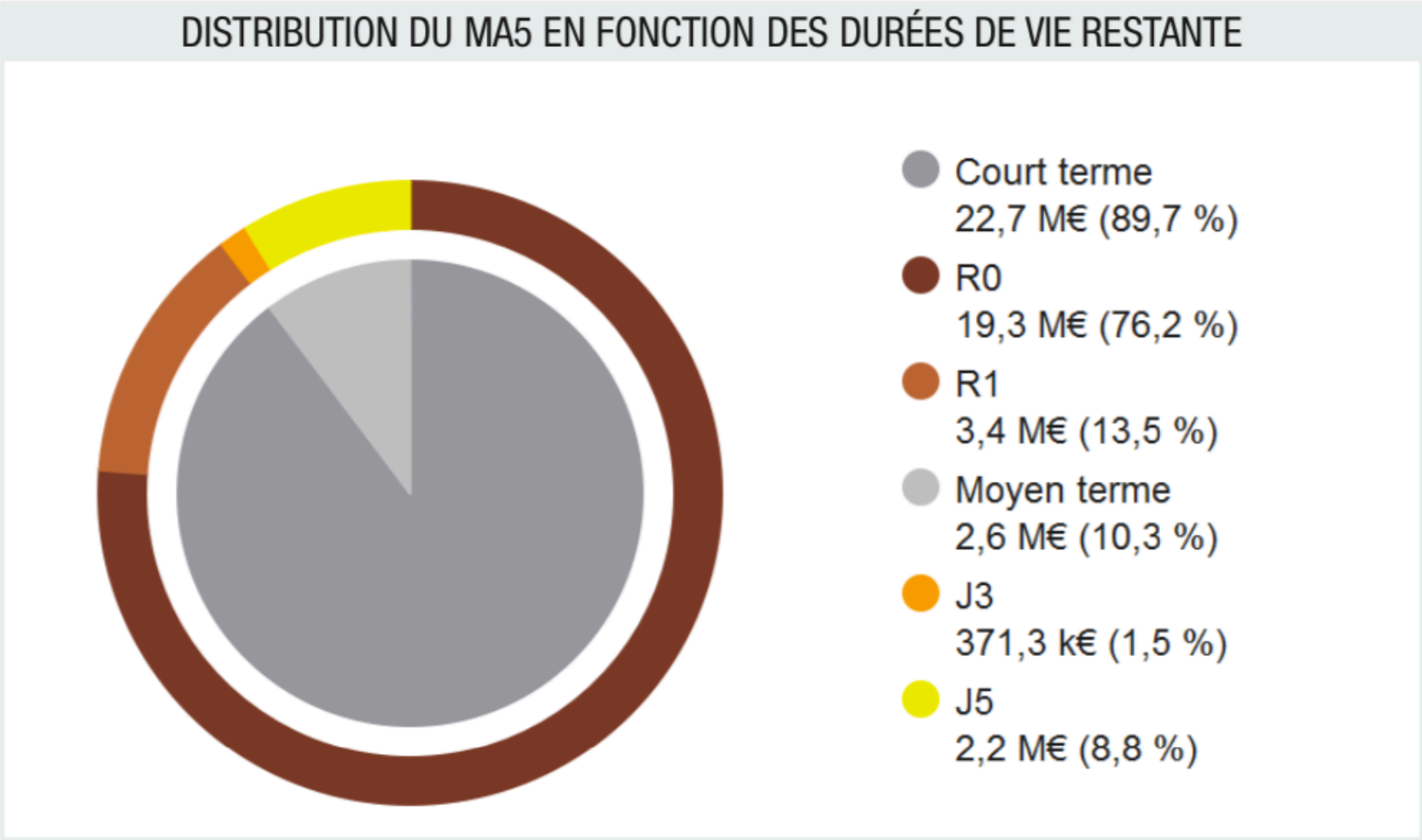
EXPRESSION DU RISQUE

GRAVITÉ

Type d'impact	Intensité	Probabilité
Intégrité des personnes	Très élevée	Avérée
Intégrité du patrimoine	Élevée	Forte
Perte de la capacité de services	Modérée	Faible
Dégradation de la qualité de services	Faible	Peu probable
Dégradation de l'environnement		
Surcoût d'exploitation		

96 combinaisons possibles regroupées en <u>7 niveaux</u> de priorité

Diagnostic technique



Diagnostic technique

ÉTAT DE SANTÉ DE LA TYPOLOGIE

Nombre d'actifs
56 actifs

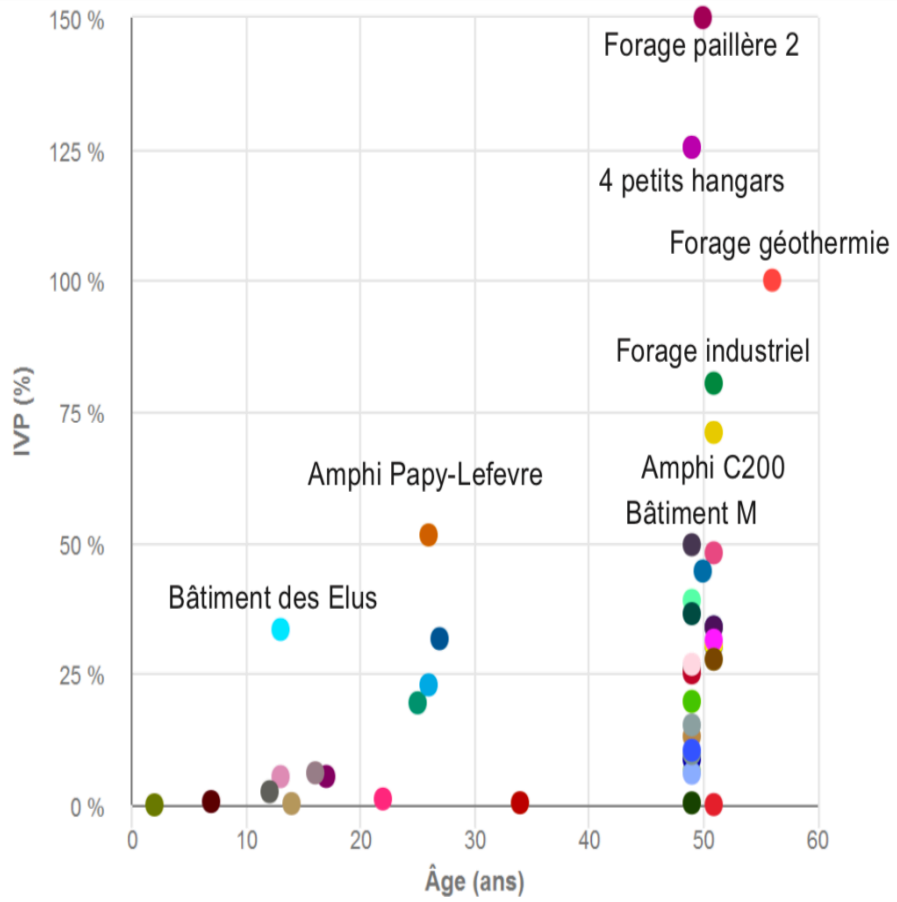
Surface de plancher brute (SDPB)
75 951 m²

Valeur actuelle de remplacement (VAR)
148.98 M€

Maintien d'actif total (MAT)
22.75 M€
(soit 299 €/m²)

Indice de vétusté physique (IVP)
15.3%
(Etat tolérable)

DISTRIBUTION DES ACTIFS PAR IVP ET ÂGE



Diagnostic fonctionnel

Fonction	Surfaces 2016-2017	Effectifs 2016-2017	Ratios 2016-2017	Ratios de référence
Formation	12 510 m²	15 650 étudiants	0,79 m²/étudiants	1,2 m²/étudiants
Encadrement pédagogique	3092 m²	15 650 étudiants 968 enseignants	0,19 m²/étudiants 3,2 m²/enseignants	0,27 m²/étudiants 8 m²/enseignants
Fonctions supports Administration de l'Université	5065 m² (hors stock)	457 agents	11 m²/p.	12 m²/p.
Fonctions supports Administration des composantes	1425 m²	110 agents	12.9 m²/p.	12 m²/p.
Vie étudiante	1173 m²	15 650 étudiants	0,07 m²/étudiants	0,1 m²/étudiants
Accueil **Sanitaires**	1799 m² 811 m²	15 650 étudiants	0,1 m²/étudiants 0,05 m²/étudiants	0,2 m²/étudiants 0,15 m²/étudiants
Recherche	3260 m² (dont DRE)	15 650 étudiants	0,2 m²/étudiants	0,22 m²/étudiants

Volet Stratégique

- Objectif du SPSI :
  - Diminuer l'IVP global en dessous des 10 %
    - Elimination des principaux risques encourus sur le patrimoine immobilier (sécu incendie, accessibilité)
    - Amélioration des performances énergétiques
  - Mener une étude pour formaliser les besoins et la faisabilité de l'extension du parc immobilier
  - Continuer les aménagement d'espaces d'accueil et de vie étudiante
  - Formaliser les besoins exprimés pour accueillir les équipes de recherche, notamment en archéologie et en langues.
- Particularités Etablissement :
  - Stratégie numérique imbriquée et liée à la stratégie immobilière
  - Sous-dimensionnement des espaces au regard du nombre d'étudiants et d'enseignants
  - Créneaux du soir réservés à l'enseignement des langues
  - Créneaux d'enseignement d'1 heure ou 1h30
  - UBM affectataire des biens immobiliers du SIGDU

Stratégie patrimoniale à 5 ans

- Déjà financé
  - Tranche 2 opération campus pour les bâtiments A à M
  - Construction de la CLEFF (Bâtiment DEFLE)
  - Requalification du bâtiment H
  - Rénovation des amphithéâtres (C200, 1 et 2)
  - Réorganisation des bâtiments accueil et administration
  - Requalification du bâtiment L (DPIL)
  - Rénovation des passages couverts
  - Etude de faisabilité pour extension du pôle archéologie et des fonctions dédiées à l'enseignement et la recherche en incluant une dimension vie universitaire avec un lien possible avec le CROUS pour l'extension du Sirtaki.
  - Divers travaux de maintien d'actifs

Stratégie patrimoniale à 5 ans

- <u>A financer (1 835 k€ TTC TDC)</u>
- Optimisation de la gestion des espaces d'archives documentaires et administratives de l'université
- Remplacement des boitiers de relayage désenfumage à l'IUT : 25 k€
- Travaux P3 CVC : 360 k€ (dont remplacement chaudière Lettres 2 pour opération CLEFF et secours accueil)
- Remplacement CTA Amphis Cirot/Renouard : 180 k€
- Diagnostic façades IUT : 10 k€
- Pré-programmation réhabilitation/extension du parc immobilier UBM : 80 k€
- 30
- Pré-programmation extension du pôle archéologie : 20 k€ (financé par op campus)
- Etanchéité toiture bâtiment 1 IUT : 700 k€
- Audit thermique IUT1 : 20 k€
- Rénovation amphis Papy/Lefèvre : 380 k€
- Réhabilitation de la COOP : 60 k€
- <u>Opérations à financer sur les biens SIGDU : 810 k€ TTC TDC</u>
- Mise en sécurité du château d'eau : 400 k€ financée par le modèle économique du SIGDU
- Etanchéité toitures bâtiments SIGDU : 160 k€
- Démolition/reconstruction des petits hangars du SIGDU : 250 k€
- <u>Volant d'opérations à réaliser si financement/opportunité : 1 000 k€ TTC TDC</u>
- Participation à la création d'un réseau de chaleur : 350 k€
- Etanchéité des murs enterrés de l'Administration : 200 k€
- Modification de la GTC : 65 k€
- Modernisation du câblage informatique de l'ERP de 1ère catégorie : 385 k€

Stratégie patrimoniale à 5 ans

- <u>Stratégie de financement</u>
- Des financements extérieurs (ministérielle, région ou autres à identifier)
- Mobiliser son fond de roulement
- Prévoir un excédent de fonctionnement annuel d'au moins 200 k€ par an afin de reconstituer un fond de roulement mobilisable.

- <u>Besoins RH</u>
- Recrutement d'un manageur de fluides (priorité en vue de la loi ELAN)
- Recrutement d'un technicien dessinateur

Avis DIE

Le SPSI concernant la période 2016-2020, la DIE est en attente **dès l'année prochaine** du SPSI 2021-2025, précisant en particulier la poursuite des travaux de rénovation et le projet de construction d'un nouveau bâtiment ;

Indiquer les états réglementaires des locaux

La mise en place d'une politique de valorisation permettant de dégager des ressources propres serait souhaitable ;

Il est souhaitable de poursuivre les efforts en matière de politique énergétique pour réduire l'empreinte énergétique dans le cadre des objectifs de la loi ELAN, en mettant en œuvre une véritable stratégie en matière énergétique et en chiffrant de manière systématique les gains attendus des travaux envisagés, tant en matière de coûts que de consommations.