

**UNIVERSITÉ PARIS 12 – VAL-DE-MARNE**

**ANNEXE IV**

**LA GESTION IMMOBILIÈRE**



## Sommaire

<b>I. LE PARC EST DE BONNE QUALITÉ.....</b>	<b>1</b>
I. 1. LES CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE.....	1
I. 2. LA SECURITE ET LA SURETE.....	1
I. 3. LA PROPRIETE DES BATIMENTS.....	2
I. 4. L'EVOLUTION DES LOCAUX DISPONIBLES .....	2
<b>II. L'AUTONOMIE EST ENVISAGEABLE SOUS UNE FORTE RÉSERVE FINANCIÈRE.....</b>	<b>4</b>
II. 1. LA FONCTION IMMOBILIERE EST CONVENABLEMENT ORGANISEE .....	4
II. 1. 1. <i>La répartition des compétences en matière immobilière.....</i>	<i>4</i>
II. 1. 2. <i>Les moyens humains consacrés à la fonction immobilière.....</i>	<i>6</i>
II. 1. 3. <i>Les outils de gestion .....</i>	<i>8</i>
II. 2. LA POLITIQUE IMMOBILIERE DEMANDE A ETRE FORMALISEE .....	8
II. 2. 1. <i>La programmation de la politique immobilière de l'université.....</i>	<i>8</i>
II. 2. 2. <i>La programmation de la maintenance .....</i>	<i>11</i>
II. 3. LA MISE A NIVEAU DE LA COMPTABILITE PATRIMONIALE SERA DIFFICILE .....	14
II. 3. 1. <i>La fiabilité de l'inventaire.....</i>	<i>14</i>
II. 3. 2. <i>La pratique de l'amortissement.....</i>	<i>14</i>
<b>III. LA GESTION DU PATRIMOINE N'EST PAS ENCORE OPTIMALE.....</b>	<b>16</b>
III. 1. LE CADRE D'INTERVENTION DE L'UNIVERSITE PEUT ETRE AMELIORE .....	16
III. 1. 1. <i>La répartition des surfaces.....</i>	<i>16</i>
III. 1. 2. <i>La gestion des salles.....</i>	<i>18</i>
III. 1. 3. <i>L'utilisation des locaux par des tiers .....</i>	<i>18</i>
III. 2. L'UNIVERSITE A LA CAPACITE DE METTRE EN ŒUVRE SA POLITIQUE IMMOBILIERE.....	19
III. 2. 1. <i>L'organisation de la fonction immobilière.....</i>	<i>19</i>
III. 2. 2. <i>La question de l'IUFM.....</i>	<i>20</i>
III. 2. 3. <i>La capacité à assurer la maîtrise d'ouvrage.....</i>	<i>20</i>
<b>IV. PLAN D'ACTION PROPOSE .....</b>	<b>22</b>



L'université de Paris 12 – Val-de-Marne a nombre de caractéristiques patrimoniales d'une université nouvelle. La majeure partie de ses bâtiments, hormis pour l'IUFM, ont été construits, au plus, il y a une trentaine d'années. Mais, ni juridiquement (Créteil n'est pas une ville nouvelle, Paris 12 – Val-de-Marne n'est pas une université nouvelle), ni du point de vue de l'urbanisme (on ne peut parler à Créteil de campus au sens traditionnel du terme), l'université ne relève des logiques et aspects observés dans les universités nouvelles (au sens juridique) d'Ile-de-France. Quoi qu'il en soit, elle dispose d'un parc de bonne qualité (I). La fonction immobilière est bien organisée, nonobstant une légère insuffisance administrative. La question cruciale, celle de la pérennisation du travail accompli par le vice-président en charge du patrimoine, reste posée. La politique immobilière demanderait à être formalisée dans un schéma directeur. L'amortissement existe mais il n'est pas calculé sur l'ensemble du patrimoine universitaire, ce qui obère son réalisme. L'université de Paris 12 – Val-de-Marne pourrait envisager de demander l'autonomie, sous réserve qu'elle ait la capacité financière de dégager le budget nécessaire à cet amortissement (II). Par ailleurs, l'université gagnerait, quels que soient les aléas des transports publics entre Créteil et les antennes de l'IUFM, à s'assurer d'une meilleure prise en compte de l'utilisation et de l'utilité effective de chaque bâtiment (III).

## **I. LE PARC EST DE BONNE QUALITÉ**

### **I. 1. Les caractéristiques du patrimoine**

L'université compte onze bâtiments ou ensembles immobiliers affectés à l'État, hors IUFM, six ensembles relevant de l'IUFM. L'université loue deux autres immeubles et l'IUFM trois, un dernier étant mis à sa disposition. Géographiquement, ce patrimoine est très dispersé : il va de la Seine-Saint-Denis (deux implantations) à la Seine-et-Marne (six implantations) en passant par le Val-de-Marne (quinze implantations dont onze à Créteil même).

Au total, l'université assume les responsabilités, directes, du propriétaire pour 135 323 m<sup>2</sup> SHON, indirectes (IUFM), pour 60 254 m<sup>2</sup>. Quant aux locations, elles portent sur 9 295 m<sup>2</sup> hors IUFM, 1 146 m<sup>2</sup> pour l'IUFM, 2 200 m<sup>2</sup> étant mis à disposition de l'IUFM au sein de l'ENS de Cachan.

À ces responsabilités pour le bâti, il convient d'ajouter celles relatives au foncier. Hors IUFM, ce sont 18 ha qui sont à gérer, dont 13 ne sont pas bâtis ; pour l'IUFM, la totalité des parcelles représente 13 ha dont 9 ne sont pas bâtis<sup>1</sup>. On signalera à ce sujet que, hormis pour les emprises de l'IUFM les espaces non bâtis sont relativement faibles. C'est vrai en particulier à Créteil où l'université est installée dans la ville, l'essentiel des bâtiments donnant directement sur la voirie municipale.

### **I. 2. La sécurité et la sûreté**

L'état du patrimoine est satisfaisant. Dans le contrat quadriennal, 9 bâtiments ou ensembles de bâtiments ont un bâti classé en A, 7 en B, 2 en C (le sous-sol des bâtiments de l'antenne de l'IUFM de Livry-Gargan pose problème ; les locaux de l'antenne de Saint-Denis ne sont pas adaptés du fait d'une cohabitation difficile avec un lycée) et 2 en E.

Ces deux derniers bâtiments ont été ou vont être abandonnés : l'ancien immeuble de la faculté de Droit de Saint-Maur en 2005 et le centre des STAPS de Créteil en juillet prochain.

Le seul bâtiment qui ait reçu un avis défavorable des commissions consultatives de sécurité contre l'incendie (IUFM de Melun, rue du capitaine Bastien) a bénéficié depuis de travaux ; il va en outre être abandonné à la prochaine rentrée au profit d'un autre centre de l'IUFM (Torcy).

---

<sup>1</sup> La surface non bâtie n'est pas nécessairement constructible (cf. les documents d'urbanisme : PLU, prospects, COS...).

La nature des avis des commissions de sécurité, une visite sommaire du patrimoine laissent penser que, contrairement à ce qui est fréquemment observé dans des universités anciennes, il n'y a pas de réels problèmes de sécurité. En ce qui concerne l'accessibilité aux handicapés, tous les bâtiments seraient accessibles mais il n'existe pas encore de diagnostic *ad hoc*.

En revanche, il y a des problèmes de sûreté<sup>2</sup>, non véritablement pris en compte à ce jour. C'est en particulier le cas du centre multidisciplinaire de Créteil :

- certaines installations scientifiques peuvent être facilement atteintes ;
- il ne comporte pas moins de 80 ouvertures.

Il en va de même pour des constructions plus récentes, on songe notamment au bâtiment des sciences économiques, qui ont une vulnérabilité réelle.

L'université de Paris 12 a fait depuis des années, avec le soutien de la ville de Créteil, le choix politique fort de sites traversants, ouverts sur la ville. Ces choix peuvent parfois la rendre structurellement fragile en termes de sûreté<sup>3</sup>. Une réflexion particulière en ce domaine, avec l'ensemble des autorités concernées, est souhaitable rapidement<sup>4</sup>.

### I. 3. La propriété des bâtiments

L'université connaît bien son patrimoine, bâti et non bâti. À deux exceptions près (IUT de Fontainebleau, campus de Cachan), elle en possède les références cadastrales. Juridiquement, la situation est la suivante :

**Tableau 1 : La propriété des biens (m<sup>2</sup> SHON)**

	État	Autres	
		Départements (mise à disposition)	Privé (location)
Université	108 869	26 934	9 295
IUFM	16 511 <sup>5</sup>	32 454 <sup>6</sup>	3 298
TOTAL	125 380	58 848	12 593

Source : Université

L'ensemble des biens appartenant à l'État a été remis en dotation à l'université (hormis les locaux du campus de Cachan qui sont simplement mis à disposition). Concernant les biens affectés à l'IUFM et relevant des conseils généraux, l'université assume les charges du propriétaire à Bonneuil (Val-de-Marne), Melun (Seine-et-Marne) et Livry-Gargan (Seine-Saint-Denis) ; quant à Torcy (Seine-et-Marne), la convention d'occupation des lieux est en cours de signature.

### I. 4. L'évolution des locaux disponibles

On peut l'observer en deux temps : celui de la construction de l'université, celui de l'intégration de l'IUFM.

<sup>2</sup> La sécurité concerne, d'une part, l'incendie et la panique, d'autre part, la solidité du bâti. La sûreté est la capacité à résister aux intrusions ou destructions à caractère délictuel ou criminel.

<sup>3</sup> Construction sur dalle et nombre d'ouvertures pour le CMC, passages sous voûte pour les sciences économiques d'une part ; insertion complète dans la ville et sa vie d'autre part.

<sup>4</sup> Cf. l'article L 111-3-1 du Code de l'urbanisme, le décret n° 2007-1 177 du 3 août 2007 et le *Guide des études de sûreté et de sécurité publique dans les opérations d'aménagement et de construction* (La documentation Française, 2007).

<sup>5</sup> Il s'agit de Saint-Denis, Cachan n'est pas comptabilisé ici.

<sup>6</sup> Hors ex-ENI de garçons.

**Tableau 2 : L'évolution des surfaces et du nombre d'étudiants (hors IUFM)**

Années	Surfaces SHON en m <sup>2</sup>	Effectifs d'étudiants	Ratio : m <sup>2</sup> par étudiant	Observations
1975	84 659	9 948	8,5	Saint-Maur (droit) H. Mondor (médecine, Créteil) Centre multidisciplinaire (CMC, Créteil)
1980	84 659	11 741	7,2	-
1985	84 659	13 737	6,2	-
1990	88 075	17 792	4,9	Amphithéâtre (CMC) Annexe Pissarro (Saint-Maur)
1995	116 570	25 246	4,6	Bâtiment T, maison de l'étudiant (CMC) 3 bâtiments d'IUT (Créteil) IUT (Fontainebleau) Locations Trident, Petites haies (Créteil)
2000	133 492	29 058	4,6	IUT chimie et GTR (Vitry) BU (CMC) IUP (Lieuxaint) Location à Moissy et Pyramide (Créteil) Fin de la location du Trident
2005	145 630	26 411	5,5	Sciences éco, institut de gestion, urbanisme, droit, maison de la santé (Créteil) Fin des locations Pissarro et Saint-Maur
2007	145 098	26 000	5,6	Fin de la location de Moissy

Source : Université

L'université reste, pour une université nouvelle (au sens fonctionnel), relativement peu dotée en m<sup>2</sup>. La croissance des effectifs a absorbé l'effort conséquent de construction de nouveaux bâtiments et n'a pas permis d'augmenter le ratio de m<sup>2</sup>/étudiant (5,6 m<sup>2</sup>/étudiant alors que la moyenne nationale est de 9,9 m<sup>2</sup>/étudiant pour une université multidisciplinaire avec santé). Pour autant, les conditions de travail ne sont pas trop mauvaises : les bâtiments sont adaptés, bien entretenus, accessibles, ne souffrent pas de problèmes graves de vétusté ou de sécurité.

Cette qualité générale des locaux ne doit pas cacher le fait que les bâtiments les plus anciens sont plus dégradés que d'autres (CMC, Médecine), et offrent parfois des conditions de travail difficiles (manque de locaux pour les services aux étudiants, les activités pédagogiques, incapacité d'appliquer le plan Licence faute d'espaces adéquats).

L'intégration de l'IUFM modifie, en partie, le paysage universitaire de Paris 12.

**Tableau 3 : Les superficies actuelles de Paris 12**

		Surface SHON en m <sup>2</sup>	Effectifs d'étudiants	Ratio m <sup>2</sup> / étudiant
Université		145 100	26 000	5,6
IUFM	Bonneuil	8 191	750	10,9
	Melun Belle ombre	10 593	270	39,2
	Melun Capitaine Bastien	9 248	500	18,5
	Torcy	5 800	400	14,5
	Livry-Gargan	9 900	1 169	8,5
	Saint-Denis	16 500	357	46,2
	Sous-total	60 232	3 746	16,1
TOTAL		205 332	29 746	6,9

Source : Université

Le ratio au m<sup>2</sup> progresse de 12 %, les étudiants de l'IUFM ayant 10,3 m<sup>2</sup> par tête. Cette progression, qui n'est qu'une moyenne, ne reflète donc pas une amélioration des conditions d'accueil des étudiants sur les implantations hors IUFM ; ces dernières étant dispersées et éloignées des autres pôles universitaires, elles ne peuvent contribuer à desserrer la contrainte en m<sup>2</sup> de l'université.

## II. L'AUTONOMIE EST ENVISAGEABLE SOUS UNE FORTE RÉSERVE FINANCIÈRE

### II. 1. La fonction immobilière est convenablement organisée

#### II. 1. 1. La répartition des compétences en matière immobilière

##### II. 1. 1. 1. La cartographie des services

L'organigramme ne peut se lire sans prendre en compte l'organisation de la présidence de l'université. Depuis une dizaine d'années, un vice-président dirige, de fait, le service patrimonial de l'université. Il a acquis progressivement les connaissances techniques nécessaires à l'exercice de la fonction et s'est forgé le cadre relationnel, à l'intérieur et à l'extérieur<sup>7</sup>. Il pilote le service, assurant aussi bien les choix politiques de programmation que la coordination plus administrative des services proprement dits. Une tentative de structuration au niveau administratif a échoué il y a un an, le profil de l'agent recruté ne s'étant pas révélé adapté.

Au-dessous du vice-président en charge du patrimoine et du secrétaire général de l'université, deux personnes assument les fonctions d'encadrement :

- le responsable du service des travaux et de la maintenance immobilière ;
- le responsable de la coordination logistique et de l'administration du service.

Quant au responsable des constructions, il travaille auprès du vice-président. L'ingénieur hygiène et sécurité, lui, dépend directement du secrétaire général.

<sup>7</sup> Il conduit la formation continue des responsables de patrimoine immobilier des universités pour le compte de l'ESEN.

Le service des travaux et de la maintenance immobilière est structuré en deux services : le bureau d'études et de la gestion prévisionnelle et le service d'entretien. Quant au service de la coordination logistique et administrative, il comporte quatre secteurs : celui de l'administration du service, celui de la logistique pour le Mail des Mèches et la Pyramide (location), celui de la logistique pour les locaux du Droit et de Saint-Simon, celui de la logistique pour le centre multidisciplinaire. Pour ce qui est des locaux extérieurs (faculté de médecine au CHU Henri Mondor à Créteil, IUT de Créteil, Sénart et Vitry, IUFM), ils ont tous leur propre service logistique.

### II. 1. 1. 2. L'organisation de la fonction immobilière

On a donc trois fonctions centralisées :

- la programmation et le suivi des constructions neuves qui rythment la croissance de l'université et relèvent du vice-président assisté d'un spécialiste de la construction ;
- la programmation et le suivi de la maintenance et des travaux (service technique) ;
- le suivi administratif d'ensemble ;
- le suivi de l'hygiène et de la sécurité.

Quant à la logistique (maintenance et entretien), les services centraux ne sont compétents que pour une partie des immeubles de Créteil puisque l'IUT et la faculté de médecine ont leur propre service. La fonction est délocalisée pour les autres IUT et l'IUFM.

**Tableau 4 : Les attributions, effectifs et dépenses des services immobiliers (année 2007)**

Service ayant des compétences immobilières	Attributions	Dépenses annuelles engagées par le service en matière immobilière
<i>Service central en charge du patrimoine : service du patrimoine</i>		
Logistique	Dépenses logistiques (hors Sénart et Vitry), gestion des crédits, commandes	5,060 M€ <sup>8</sup>
Maintenance et technique	Entretien courant, mise en sécurité, programmation de la maintenance, maintenance lourde, appui technique	1, 339 M€
Constructions	Maîtrise d'ouvrage, programmation des investissements	6,079 M€
<i>Autre service central ayant des compétences immobilières : hygiène &amp; sécurité</i>	Hygiène et sécurité	0,066 M€
<i>Services techniques des composantes</i>		
IUT de Créteil et Vitry	Entretien courant, mise en sécurité, gestion des crédits, commande, programmation de la petite maintenance	0,442 M€
IUT de Sénart et Fontainebleau		0,745 M€
UFR de médecine		0,147 M€
IUFM		

Source : Université

<sup>8</sup> Dont 1,543 M€ de loyers.

Reste à déterminer, pour les composantes et antennes délocalisées ou ayant un statut d'autonomie, le seuil à partir duquel l'opération est de leur ressort. Il n'y a pas de seuil physique ou financier. Il n'y a pas de réunion générale avec les doyens et directeurs concernés. Les services centraux demandent, normalement, qu'une liste de travaux, classés par ordre de priorité, soit établie.

L'importance de certaines ressources propres (apprentissage par exemple) peut conduire à plus d'autonomie effective. Pour autant, on voit bien qu'à moyen terme, avec les évolutions de la GRH (nomination d'un directeur du patrimoine ; départs à la retraite), avec les évolutions techniques (complexité plus grande des tâches techniques) et administratives (procédures des marchés), la tendance est au renforcement des services centraux et à la décroissance du poids des composantes. En tout cas, il y a là un enjeu de professionnalisation important.

Tout ceci vaut, au premier chef, pour l'IUFM (cf. *infra* § III. 2. 3.).

### **II. 1. 1. 3. Le pilotage de la fonction immobilière**

La question qui se pose est celle de l'avenir de ce pilotage au-delà de la personne et du rôle du vice-président. L'université dit vouloir se doter d'un responsable du patrimoine à profil technico-administratif : c'est indispensable pour pérenniser la fonction.

La seconde question qui se pose est celle du rapport avec les composantes. Quelle marge de manœuvre, quels effectifs, les services centraux doivent-ils laisser au sein des composantes ? Comment et jusqu'où intégrer l'IUFM ?

### **II. 1. 2. Les moyens humains consacrés à la fonction immobilière**

#### **II. 1. 2. 1. Les effectifs consacrés à la fonction immobilière**

Au total, l'université, dans son ancienne configuration (hors IUFM), a 116,3 ETP ; à ceux-ci, il conviendrait d'ajouter une quote-part (1/2) de l'emploi du vice-président.

**Tableau 5 : La composition des effectifs immobiliers (hors IUFM)**

	Effectifs en ETP		Dont cat. A		Dont cat. B		Dont cat. C	
	Tech.	Adm.	Tech.	Adm.	Tech.	Adm.	Tech.	Adm.
Service en charge du patrimoine	29	43,3	6	5	3	2	20	36,3
▪ dont service logistique	-	43,3	-	5	-	2	-	36,3
▪ dont service technique, maintenance et constructions	29	-	6	-	3	-	20	-
Hygiène & sécurité	3	0,5	1	-	1	-	1	0,5
UFR sans services techniques	2	-	-	-	-	-	2	-
UFR ayant un service technique	18	20,5	-	-	5	2,5	13	18
▪ médecine	7	12	-	-	2	1	5	11
▪ IUT Créteil et Vitry	8	4,5	-	-	2	0,5	6	4
▪ IUT Sénart et Fontainebleau	3	4	-	-	1	1	2	3

Source : Université

Avec sa répartition entre trois départements et sept pôles, l'IUFM est, aujourd'hui, doté d'un service parallèle à celui de l'université. Fort de plus de quarante ETP, il devra certainement voir ses effectifs en partie redéployés au bénéfice des autres composantes de l'université.

**Tableau 6 : Les services immobiliers de l'IUFM**

	Effectifs en ETP		Dont cat. A		Dont cat. B		Dont cat. C	
	Tech.	Adm.	Tech.	Adm.	Tech.	Adm.	Tech.	Adm.
Bonneuil	8	-	-	-	-	-	8	-
Livry-Gargan	13,2	0,5	-	0,2	-	0,3	13,2	-
Melun	8,5	0,5	-	0,2	-	0,1	8,5	0,2
Saint-Denis	13,2	0,5	-	0,5	-	-	13,2	-
TOTAL	42,9	1,5	-	0,9	-	0,4	42,9	0,2

Source : Université, IUFM

La fonction logistique et patrimoniale centrale n'est pas encore pleinement identifiée au sein de l'université par rapport à celle qui s'exerce dans les composantes délocalisées.

Par ailleurs, les personnels en charge de la sécurité au titre des ERP ne possédaient pas, en règle générale, la qualification professionnelle requise. L'université se doit, d'une part, de poursuivre et clarifier la requalification de sa structure de personnel des services logistiques et patrimoniaux et, d'autre part, de conduire les actions de formation professionnelle et de recrutement qui en découlent<sup>9</sup>.

#### II. 1. 2. 2. Les fonctions externalisées

L'université, par ailleurs sous-dotée en personnel, a depuis longtemps fait le choix d'externaliser une grande part des fonctions d'entretien et de maintenance, tout en gardant le contrôle. Des postes de catégorie C ont été ainsi repyramidés en A pour assurer le contrôle des prestations effectués, qui peuvent parfois constituer un souci pour les services.

**Tableau 7 : Le personnel des fonctions externalisées**

Fonction externalisée	Coût		Entreprise	Date de début de l'externalisation et durée du contrat
	Annuel (M€)	€au m <sup>2</sup>		
Nettoyage	1,179	8,1	Oxygène Audacieuse TEP	3 ans, par site
Sécurité	0,833	5,7	Korporate	07/06/07
Entretien courant	0,804	5,5		
▪ Electricité	0,155	1,1	Aviso	15/01/07
▪ Maçonnerie	0,240	1,6	Meunier	06/07/05
▪ Peinture	0,150	1	Gaudre	06/07/05
▪ Plomberie	0,111	0,8	UTB	06/07/05
▪ Serrurerie	0,095	0,6	Mario	07/07/05
▪ Etanchéité	0,034	0,2	LEPR	07/07/05
▪ Climatisation	0,018	0,1	SOS froid	08/07/05
Nettoyage IUFM	0,028	17,6	UGAP	01/09/07
	0,028	32	Reflét 2000	01/10/99
TOTAL	3,675	-	-	-

Source : Université, IUFM

<sup>9</sup> On observera que, en un lieu où l'écrit a un statut particulier, les personnels les moins qualifiés se montrent parfois réticents pour consigner leurs observations ou établir des rapports même sommaires.

On constate des coûts de nettoyage beaucoup plus conséquents à l'IUFM (17,6 et 32 €/m<sup>2</sup> contre 8,1 pour l'université avant la fusion). Sans doute est-ce dû, au moins en partie, à la nature des prestations, fruits de la tradition des ex ENI. Avec l'intégration de l'IUFM dans l'université, un réexamen d'ensemble des prestations et coûts apparaît cependant souhaitable

### **II. 1. 3. Les outils de gestion**

L'université n'utilise encore que des outils traditionnels comme 4D ou ATOCAD. Pour la gestion des salles, ADDE va être mis en œuvre. Reste la question d'ABYLA. L'université a reculé devant le coût initial d'investissement et les moyens humains nécessaires pour maintenir l'outil opérationnel une fois les renseignements initiaux fournis. La question du rapport coût/efficacité est réelle. Cependant, une fois les services patrimoniaux dotés d'un responsable administratif, il serait bon que l'université réexaminât le dossier.

**Tableau 8 : Les principales applications informatiques utilisées pour la gestion immobilière**

<b>Applications</b>	<b>Fonction</b>	<b>Utilisateurs</b>	<b>Interface avec..</b>
4 D	Gestion des salles	Service du patrimoine Service des plannings	-
Interventions patrimoine	Gestion des demandes d'intervention maintenance et logistique	Service du patrimoine Usagers d'Intranet	-
AUTO CAD	Plans	Service du patrimoine	-

Source : Université

## **II. 2. La politique immobilière demande à être formalisée**

### **II. 2. 1. La programmation de la politique immobilière de l'université**

#### **II. 2. 1. 1. La programmation immobilière**

*A priori*, il ne devrait s'agir que de recenser des besoins objectifs liés au développement de l'enseignement et de la recherche. De fait, les enjeux vont au-delà : fournir de bonnes conditions de travail aux enseignants-chercheurs, c'est attirer des jeunes et ralentir le départ des plus anciens vers les universités de Paris *intra muros*. Cette politique de fidélisation, témoignage et de la concurrence des universités, surtout en région parisienne, et de la relative fragilité humaine de Paris 12, se traduit par des demandes quantitatives (m<sup>2</sup>) et qualitatives (bibliothèques pour les étudiants, bureaux pour les enseignants, équipements pour les chercheurs).

Au-delà, le choix des opérations est naturellement très dépendant du mode de préparation des CPER. Ce qui peut être retenu, et donc financé, prime nécessairement sur les autres projets. Cette limitation de l'autonomie universitaire est encore accrue par l'absence de réserves foncières propres. Paris 12, en son implantation principale à Créteil, vit encerclé par des immeubles de toute nature. Tout nouveau projet nécessite l'accord de la ville de Créteil ; même si les relations, petit à petit, sont devenues non seulement bonnes mais excellentes et témoignent d'une volonté de la ville de promouvoir son université, il n'en reste pas moins que cette dernière doit non seulement s'adapter à l'urbanisme mais négocier, au cas par cas, les terrains d'assiette pour ses projets de construction.

### II. 2. 1. 2. Le schéma directeur

L'université de Paris 12 ne s'est pas dotée d'un schéma directeur, au double sens d'outil patrimonial prévisionnel et de document approuvé formellement par le conseil d'administration. Le mode de gouvernance de l'université, caractérisé en la circonstance par l'investissement personnel fort du vice-président en charge du dossier, l'explique en partie. Le mode d'allocation des ressources avec la préparation spécifique des CPER et la mise en œuvre des schémas de sécurité a conforté cette approche.

Aujourd'hui – que l'université demande ou non à accéder à l'autonomie en matière patrimoniale – il serait souhaitable qu'elle élabore, fasse discuter puis soumette au vote un schéma directeur immobilier. D'une part, l'analyse de ses forces, faiblesses et perspectives serait plus nette. D'autre part, la présence d'un tel schéma faciliterait les négociations avec les différents partenaires institutionnels (DGES et collectivités) en les situant dans un contexte plus réfléchi<sup>10</sup> et moins soumis aux nécessités de l'instant.

Toutefois, l'université aura à se poser la question du niveau auquel devra se situer ce schéma directeur : sera-t-il propre à Paris 12 ou ne vaudrait-il pas mieux qu'il soit conçu, directement, au niveau de Paris-Est ?

Quant aux besoins qui apparaissent, aujourd'hui, à Paris 12, il s'agit de ceux liés au desserrement des services administratifs centraux et des services en relation avec l'utilisateur. L'option retenue serait de bâtir quinze à vingt mille m<sup>2</sup> dédiés uniquement aux sciences humaines et à libérer totalement l'immeuble où ces disciplines sont actuellement hébergées avec l'administration.

### II. 2. 1. 3. Le CPER 2007-2012

Le développement de l'université de Paris 12 s'est effectué dans le cadre des CPER. Les tableaux ci-après retracent les différents achats, constructions, restructurations ou aménagements lourds réalisés à cette occasion.

**Tableau 9 : Le CPER 1993-1999**

	État	Région IDF	Autres	TOTAL
IUT de Vitry	5,4 M€	-	-	5,4 M€
Saint-Simon à Créteil	1,3 M€	-	-	1,3 M€
IUP de Sénart	-	3 M€	-	3 M€
Sciences économiques à Créteil	16,8 M€	-	-	16,8 M€
Institut de gestion à Créteil	-	6,9 M€	-	6,9 M€
TOTAL	23,5 M€	9,9 M€	-	33,4 M€

Source : Rectorat, Université

À l'origine, la nouvelle faculté de Droit devait reconstruite *in situ* mais la ville de Saint-Maur, qui avait prévu un budget de 13 M€, a finalement renoncé au projet d'un montant global de 36,6 M€. Les crédits de l'État (16,8 M€) ont été reportés sur la faculté de sciences économiques (achevée en 2001) et ceux de la région d'Ile-de-France sur l'institut de gestion (livré en 2003).

<sup>10</sup> Y compris en élaborant plusieurs scénarii tenant compte d'hypothèses chiffrées sur l'évolution des filières (effets ou non d'un assouplissement du numerus clausus en médecine, baisse des effectifs en sciences, taux de 50 % de poursuite d'études supérieures...) à l'horizon 2020 permettant de réfléchir aux besoins en locaux et à la nature de ces derniers.

**Tableau 9<sup>bis</sup> : CPER 2000-2006**

	État	Région IDF	Autres	TOTAL
Faculté de Droit à Créteil	23 M€	-	-	23 M€
Bibliothèque de Droit	-	8,4 M€	-	8,4 M€
Institut d'urbanisme à Créteil	3,8 M€	-	0,9 M€	4,7 M€
STAPS à Créteil	7,5 M€	-	0,7 M€	8,2 M€
IUP de Sénart	-	4,6 M€	-	4,6 M€
Maison des langues à Créteil	-	11,4 M€	-	11,4 M€
TOTAL	34,3 M€	24,4 M€	1,6 M€	60,3 M€

Source : Rectorat, Université

La nouvelle faculté de Droit et sa bibliothèque, le bâtiment de l'institut d'urbanisme ont été livrés en 2005 ; le bâtiment des STAPS est en cours d'achèvement. Les études sont en cours pour la maison des Langues et l'extension de l'IUP de Sénart. En revanche, le projet d'extension de l'IUT de Fontainebleau a été abandonné, la création d'un troisième département ayant été refusée.

**Tableau 9<sup>ter</sup> : CPER 2007-2013**

	État	Région IDF	Autres	TOTAL
Institut de recherche de biologie clinique à Créteil (H. Mondor)		15 M€	30 M€ AP-HP	45 M€
Bibliothèque du centre multidisciplinaire à Créteil	-	10 M€	-	10 M€
Maison des sciences de l'environnement	-	15 M€	-	15 M€
Bibliothèque à Sénart	-	5 M€	-	5 M€
Institut de chimie des matériaux à Thiais	5,25 M€	5,25 M€	-	10,5 M€
IUFM de Torcy	1 M€	-	-	1 M€
IUFM à Saint-Denis (CST)	6 M€	-	-	6 M€
TOTAL	12,25 M€	50,2 M€	30 M€	92,5 M€

Source : Rectorat, Université

Le financement de l'AP-HP est hors CPER. D'autres compléments sont prévus hors CPER : 10 M€ pour le CST de Saint-Denis alloués par le conseil général de Seine-Saint-Denis, 8 M€ (à parité entre le conseil général de Seine-et-Marne et la région d'Ile-de-France) pour un bâtiment universitaire à Lieusaint.

Les études pour la maison des sciences de l'environnement sont en cours. Il n'est pas certain que les aménagements prévus dans les antennes de l'IUFM soient conduits à terme. Quant à l'institut de biologie, qui doit être construit dans l'enceinte de la faculté de médecine, son plan de financement est encore incertain (cf. ci-après § II. 2. 1. 4.).

#### **II. 2. 1. 4. L'hypothèse d'un partenariat public privé (PPP)**

Le recours à cette procédure est envisagé<sup>11</sup> afin de boucler le plan de financement de la tour de biologie qui doit être implantée au sein de l'ensemble immobilier constitué par le CHU Henri Mondor et la faculté de médecine de Paris 12. Actuellement, sur les 60 M€ prévus, ne sont certains que 30 M€ de l'AP-HP et 15 M€ au titre de la région d'Ile-de-France ; l'AP-HP, qui doit prendre la maîtrise d'ouvrage, ne veut pas lancer l'opération tant qu'elle n'est pas sûre de l'obtention de la totalité du financement.

Il faudrait donc trouver un montage technico-administratif afin de trouver un partenaire financier susceptible de porter la tranche complémentaire de 15 M€. L'université cherche la méthode lui permettant de débloquer le dossier sur la base d'un PPP. Le temps est relativement compté dans la mesure où le prochain plan stratégique de l'AP-HP où devraient être inscrits, effectivement, les 30 M€ couvre la période 2010-2014.

Le vice-président de l'université étudie le dossier ; il est actuellement en phase de recherche de conseils stratégiques et techniques.

On constate donc que le recours au PPP, plus qu'une nécessité technique, est un palliatif permettant de boucler des financements incomplets et donc de réaliser des opérations qui, sans cela, resteraient lettre morte. En tout état de cause, ce n'est qu'à partir du dépôt d'un dossier auprès de la mission d'appui aux partenariats public privé (MAPP) qu'il sera possible de savoir s'il répond aux critères requis (urgence ou complexité) et si le bilan comparatif avec une opération classique de maîtrise d'ouvrage publique est économiquement justifié.

#### **II. 2. 2. La programmation de la maintenance**

##### **II. 2. 2. 1. La programmation de la maintenance**

Le plan de maintenance de l'université (hors IUFM) est présenté aux doyens et directeurs des composantes avant d'être soumis au CA. Le sujet ne semble pas susciter d'intérêt particulier.

Quant à l'engagement des dépenses, lorsque les montants sont supérieurs à 20 000 € le devis est communiqué au vice-président. Pour les autres opérations, l'autonomie des services, *a fortiori* ceux qui sont délocalisés ou ayant un statut d'autonomie (IUT, médecine), est plus grande. À terme, cette situation devrait évoluer vers une plus grande centralisation dans les fonctions et décisions sans que l'on puisse encore véritablement parler de programmation, au double sens technique et financier, avec un échéancier à quatre ou cinq ans.

Depuis 2001, les opérations de maintenance lourdes (hors IUFM) ont été réalisées : remplacement des ascenseurs (études de maîtrise d'œuvre en cours), du système de sécurité contre l'incendie du CMC, des autocommutateurs... La mise en concurrence, au niveau de l'université a permis d'améliorer les prestations et de faire baisser les prix (- 40 % pour le chauffage).

En ce qui concerne les prestations de maintenance confiées, de façon permanente, à des partenaires extérieurs pour des raisons de technicité, la situation est la suivante :

---

<sup>11</sup> Quels que soient les aléas de la candidature de Paris-Est au plan campus.

**Tableau 10 : Les contrats et prestation de maintenance**

Équipement	Existence d'un contrat de maintenance	Contenu du contrat de maintenance	Prestataire ou service en charge de la maintenance	Coût annuel du contrat de maintenance
Matériel de sécurité incendie	O	Maintenance préventive	AVISS, DEF, ERIS, SIEMENS, SIM, LAGRANGE	21 059 €
Vérification des installations électriques et des ascenseurs	N	Interventions ponctuelles	SOCOTEC, VERITAS, APAVE	
Ascenseurs et escalators	O	Maintenance préventive et curative	KONE, SCHINDLER	64 249 €
Groupe électrogène (sciences économiques)	O	Maintenance préventive	VIC	1 623 €
Chauffage	O	Maintenance préventive	UTB	62 469 €
Climatisation	O	Maintenance préventive	SOS Froid	
Contrôle d'accès	O	Maintenance préventive	GTS, SCHUBB, AVISS, ADT TYKO	2 286 €
Espaces verts (hors IUT et médecine)	O	Maintenance préventive	Ville de Créteil	26 968 €
Étanchéité des toitures (CMC, médecine, sciences économiques, Vitry)	O	Maintenance préventive	COUVERTEX	22 559 €
Autocommutateur	O	Maintenance préventive et curative	AXIANS	32 172 €
Ligne de vie	O	Maintenance préventive	APIC	567 €
Curage et pompe de relevage	O	Maintenance préventive	SANITRA	16 836 €
Portes et barrières automatiques	O	Maintenance préventive et curative	FERMATIC, PICARD, RECORD	13 162 €

Source : Université

À terme, l'université attend un meilleur rendement de ses marchés avec la mise en place de cahiers type normalisés pour toutes les composantes. Ceci vaut, notamment, pour le courrier et le gardiennage.

#### **II. 2. 2. 2. Le rôle de l'ingénieur hygiène et sécurité**

L'ingénieur hygiène et sécurité (IHS) est associé à la programmation des opérations liées à la sécurité incendie. Sa connaissance du patrimoine et des risques (incendie et laboratoire) est bonne, sauf pour les antennes de l'IUFM.

Trois points particuliers, dont il a une claire connaissance, méritent cependant un examen particulier :

- la présence de bonbonnes d’azote liquide à proximité du L1B et du LISA ;
- la présence de la soute à produits chimiques ;
- la présence de bouteilles de gaz, à la vue de tous, qui constitue, potentiellement un risque effectif immédiat.

Quant aux risques qui existent dans les laboratoires, ils sont certes connus mais les procédures d’alerte paraissent mal formalisées. Qui est responsable et doit avertir ? S’agit-il, ici, du directeur de laboratoire, là, d’un technicien, ailleurs, d’un enseignant ou d’un chercheur ? Il conviendrait que, rapidement, un tableau exhaustif des lieux, risques, responsables, procédures et moyens d’alerte soit établi. Au demeurant un tel tableau permettrait de bien sérier, en particulier en médecine, ce qui relève de l’université et ce qui a trait aux compétences d’autres organismes comme l’INSERM.

### II. 2. 2. 3. *Le schéma directeur de mise en sécurité*

L’université, ne pouvant mettre rapidement son patrimoine en sécurité s’est mise à niveau progressivement. Les immeubles les plus récents (Fontainebleau, Moissy, Pyramide et Vitry) n’ont pas posé de problèmes particuliers. La question, critique, de la faculté de Droit de Saint-Maur a été définitivement réglée avec la réalisation d’un nouvel immeuble à Créteil. Le schéma directeur de 2000- 2006 visait le centre multidisciplinaire de Créteil, la faculté de médecine, l’immeuble des Petites haies et celui de Sénart<sup>12</sup>. L’immeuble des Petites haies allant être abandonné avec la construction de locaux spécifiques pour les STAPS, il ne reste plus que deux points délicats : la faculté de médecine et l’ensemble immobilier central du centre multidisciplinaire.

**Tableau 11 : Le schéma directeur de mise en sécurité (M€)**

	Centre multidisciplinaire de Créteil	Faculté de médecine de Créteil	Sénart	Petites haies à Créteil	TOTAL
2000	0,74	0,23	0,15	-	1,12
2001	0,48	0,46	0,08	0,08	1,10
2002	0,52	0,38	0,08	-	0,98
2003	0,53	0,35	-	-	0,88
2004	0,44	0,35	-	-	0,79
2005	0,34	0,23	-	-	0,57
2006	0,15	0,23	-	-	0,38
TOTAL	3,2	2,23	0,31	0,08	5,82

Source : Université

Les tâches prévues au schéma directeur n’ont pas encore été totalement accomplies puisqu’on a dépassé l’horizon 2006. La DGES a cessé tout versement de crédits en ce domaine. Elle considère en effet qu’une université n’ayant pas d’avis défavorables n’a pas de besoins spécifiques en crédits de sécurité. L’université continue donc d’engager, sur ses crédits propres, des opérations de remise aux normes de sécurité depuis, mais elle ne peut le faire au niveau techniquement nécessaire.

L’université travaille à une amélioration et une régularisation des contrôles réglementaires périodiques des bâtiments et de leurs installations.

<sup>12</sup> L’IUFM ne pouvait être concerné par ce schéma.

Elle cherche aussi à augmenter la périodicité des visites de commissions consultatives de sécurité : les visites périodiques qui, antérieurement, pouvaient n'être effectuées qu'au bout de dix ans, sont en voie d'être conformes aux calendriers réglementaires. Les retards concernent néanmoins neuf bâtiments ou ensembles immobiliers sur vingt-trois. On notera, par ailleurs que subsiste la problématique particulière de locaux mixant ce qui relève de la législation des ERP<sup>13</sup> (locaux d'enseignement ouverts au public) et du code du travail (recherche) en médecine ; ajoutons, à un bien moindre degré, la question des locaux de la présidence placés au milieu des salles d'enseignement de sciences humaines.

Peut-être faudrait-il un agent (B) pour suivre l'ensemble des dossiers relatifs aux commissions de sécurité et de panique, cette tâche ne devant pas, même implicitement, être portée par l'IHS qui a une mission de contrôle, fût-elle préventive.

Quoi qu'il en soit, l'évolution est favorable. Elle a été, en partie, provoquée par les procédures d'attribution des subventions de la DGES ; pour autant, l'université n'a, semble-t-il, pas utilisé les avis défavorables des commissions consultatives de sécurité afin d'obtenir des crédits.

#### ***II. 2. 2. 4. Le coût complet de la fonction immobilière***

Il peut être estimé sur les bases suivantes :

- dépenses engagées<sup>14</sup> hors opérations relevant d'une maîtrise d'ouvrage, soit 6,3 M€<sup>5</sup> ;
- masse salariale (agents en charge de l'immobilier) : 3,2 M€

On aboutit donc, hors IUFM, à un coût total de 9,5 M€, ce qui représente un coût de 65,5 €/m<sup>2</sup> SHON (145 000 m<sup>2</sup>).

### **II. 3. La mise à niveau de la comptabilité patrimoniale sera difficile**

#### ***II. 3. 1. La fiabilité de l'inventaire***

Le TGPE n'est pas encore parfaitement rempli. Les actes d'affectation des biens ne sont pas toujours pris. Les services en charge du patrimoine ont, de fait, dans un contexte de très faibles effectifs au regard de l'investissement nécessaire, donné la priorité aux constructions et à la logistique sur la mise en ordre de la situation administrative du patrimoine. Trois sous-dossiers méritent un examen particulier et, sans doute, le recrutement d'un agent de catégorie B afin de les traiter dans les six mois qui viennent :

- le relevé cadastral et le TGPE propres à la faculté de médecine (faire le départ entre ce qui relève de la faculté et ce qui appartient au CHU) ;
- l'affectation de l'ensemble des biens et, notamment des IUT de Seine-et-Marne ;
- le calcul de la valeur de l'ensemble des biens, quel que soit leur propriétaire actuel ou leur maître d'ouvrage passé.

Une fois ce travail effectué, en lien avec les services compétents (région d'Ile-de-France, conseils généraux des trois départements, ville de Créteil, rectorat et DGES), un rapprochement des données obtenues et de celles utilisées par l'agence comptable s'impose.

#### ***II. 3. 2. La pratique de l'amortissement***

L'université a choisi, depuis 2006, d'amortir ses biens sur une durée de 35 ans. Ce qui donne les résultats suivants :

---

<sup>13</sup> On peut s'étonner du classement en ERP de 2<sup>nd</sup>e catégorie (moins de 1 500 étudiants, enseignants et personnels déclarés) des locaux de médecine ; une révision de ce classement paraît souhaitable (périodicité des visites réduite d'un an grâce au passage en 1<sup>ère</sup> catégorie).

<sup>14</sup> Cf. le tableau n° 4 *supra*.

<sup>15</sup> Dépenses figurant *supra* dans le tableau n° 4, diminuées du poste loyer : 7,8 M€ - 1,5 M€ = 6,3 M€

**Tableau 12 : Les amortissements relatifs aux constructions**

Exercice 2006			Exercice 2007		
Valeur du patrimoine	Amortissement cumulé	Valeur nette comptable	Valeur du patrimoine (dont IUFM)	Amortissement cumulé	Valeur nette comptable
56,039 M€	3,682 M€	52,357 M€	54,438 M€	7,540 M€ <sup>16</sup>	46,898 M€

Source : Université<sup>17</sup>

Le seul problème, c'est que l'université n'a pris en compte que les bâtiments de Créteil et Vitry construits depuis 1994 et propriété de l'État (Bibliothèques du centre multidisciplinaire et de médecine, institut d'urbanisme, IUT de Vitry, bâtiment des STAPS, bâtiment de sciences économiques, bâtiment de droit, maison de la santé). Cette approche conduit à omettre, d'une part, les bâtiments construits entre 1977 et 1994 et, d'autre part, les bâtiments sous maîtrise d'ouvrage de collectivités. Reste, enfin, la question des locaux de l'IUFM, propriété des conseils généraux (sauf à Saint-Denis).

Sachant que l'université assume les charges du propriétaire d'un patrimoine de 192 000 m<sup>2</sup>, la valeur des biens à amortir peut être estimée, en valeur de remplacement, à 384 M€<sup>18</sup> ; On a donc les écarts suivants :

**Tableau 13 : La valeur estimée et la valeur comptable (2007)**

Valeur du patrimoine			Amortissement annuel		
Estimée	Comptable	Différence	Souhaitable <sup>19</sup>	Comptable	Différence
384 M€	53 M€	- 331 M€	11,2 M€	3,8 M€	- 7,4 M€

Source : Université

L'importance de l'écart serait moindre si les biens de l'IUFM n'étaient pas inclus. On aurait alors la situation suivante :

**Tableau 13<sup>bis</sup> : La valeur estimée et la valeur comptable hors IUFM (2007)**

Valeur du patrimoine			Amortissement annuel		
Estimée	Comptable	Différence	Souhaitable	Comptable	Différence
290 M€	53 M€	- 237 M€	8,3 M€	3,8 M€	- 4,5 M€

Source : Université

<sup>16</sup> Amortissement cumulé sur 2006 et 2007, dont 3,858 M€ pour 2007.

<sup>17</sup> Sur la base de l'instruction comptable M 93.

<sup>18</sup> 2 000 €/m<sup>2</sup>.

On notera, par ailleurs, que le m<sup>2</sup> de logement se situe, pour les villes des trois départements concernés, entre 2 531 € (Melun) et 2 970 € (Fontainebleau) en passant par 2 591 € (Saint-Denis), 2 772 € (Vitry), 2 792 € (Livry-Gargan), 2 895 € (Créteil), 2 933 € (Bonneuil). C'est dire qu'on n'est pas dans des zones spéculatives et qu'il paraît donc souhaitable de raisonner sur la base de la valeur de remplacement plutôt que sur celle de la valeur du marché.

<sup>19</sup> Hypothèse d'une durée de 35 ans.

On voit donc, qu'au-delà de l'incertitude sur les modalités de transfert du patrimoine de l'IUFM à l'université, celle-ci, même dans sa configuration ancienne, n'a pas, aujourd'hui, une dotation aux amortissements à la mesure des besoins physiques (mesurés par la valeur de remplacement), de maintien à niveau de son parc immobilier. Toutes choses égales par ailleurs, il est douteux qu'elle ait, demain, la capacité de provisionner des crédits à la hauteur techniquement souhaitable.

### III. LA GESTION DU PATRIMOINE N'EST PAS ENCORE OPTIMALE

#### III. 1. Le cadre d'intervention de l'université peut être amélioré

##### III. 1. 1. La répartition des surfaces

**Tableau 14 : Les surfaces par composante (SHON)**

Composante	Surface utile (m <sup>2</sup> )	Effectifs d'étudiants	Surface par étudiant (m <sup>2</sup> utiles / tête)
<i>Lettres</i>	5 665	3 553	1,6
<i>AEI</i>	3 682	4 037	0,9
<i>Sciences</i>	12 259	2 563	4,9
<i>Médecine</i>	9 742	4 029	2,4
<i>Sciences économiques</i>	5 255	2 430	2,2
<i>SESS</i>	4 291	2 332	1,8
<i>Urbanisme</i>	1 143	380	3
<i>Droit</i>	5 445	3 290	1,7
<i>IUT Créteil et Vitry</i>	14 313	1 163	12,3
<i>IUT Sénart et Fontainebleau</i>	9 285	2 012	4,6
<i>Ergo, IMTL</i>	362	211	1,7
<b>TOTAL</b>	71 742	26 000	2,8
<i>Bibliothèques</i>	11 559		0,4

Source : Université

Si on examine les seules surfaces utiles, on constate que les ratios de l'université sont inférieurs à la norme (référentiel de 1997 de la DGES) pour les Lettres (1,6 contre 1,9), en Droit (1,7 contre 1,9), les bibliothèques (0,4 contre 1,3) ; en revanche, les ratios sont très légèrement supérieurs en sciences économiques (2,2 contre 1,9).

**Tableau 15 : Les surfaces par étudiant et par implantation (hors IUFM)**

Implantation	Surface totale (m <sup>2</sup> )	Surface fonction enseignement (m <sup>2</sup> )	Effectifs étudiants	Surface totale par étudiant (m <sup>2</sup> /tête)	Surface enseignement par étudiant (m <sup>2</sup> /tête)
CMC Créteil	59 810	37 535	10 254	5,8	3,7
Médecine Créteil	19 040	7 321	4 029	4,7	1,8
Saint-Simon Créteil	1 168	1 018	362	3,2	2,8
Mail des Mèches Créteil	14 261	7 580	2 448	5,8	3,1
Droit Créteil	14 590	6 969	3 290	4,7	2,1
La Pyramide Créteil	6 850	6 180	2 873	2,4	2,2
Sénart	13 447	9 725	1 767	7,6	5,5
Fontainebleau	5 532	4 337	630	8,8	6,9
Vitry	7 955	6 823	347	22,9	19,7
TOTAL	142 653	87 488	26 000	5,5	3,4

Source : Université

Les locaux sont, avant tout, consacrés à l'enseignement (61 %). Les superficies par étudiant sont fortes dans les IUT, notamment à Vitry.

**Tableau 16 : Les surfaces par chercheur et par implantation**

Localisation	Surface totale (m <sup>2</sup> )	Surface fonction recherche (m <sup>2</sup> )	Effectifs chercheurs	Surface recherche par chercheur (m <sup>2</sup> /tête)
CMC	59 810	7 387	313	24
Médecine	19 040	3 943	112	35
Mail des mèches	14 261	1 556	85	18
Droit	14 590	1 060	61	17
Saint-Simon	1 168	-	-	-
Pyramide	6 850	68	35	2
Petites haies	2 445	-	-	-
Vitry	7 955	350	10	35
Sénart	13 447	60	8	8
Fontainebleau	5 532	-	-	-
TOTAL	145 098	14 424	624	23

Source : Université

La recherche n'occupe qu'une place réduite (10 %) sauf en médecine (21 %) et, à un niveau moindre, dans les immeubles du CMC (12 %).

**Tableau 17 : Les surfaces des principaux laboratoires**

Laboratoire	Discipline	Localisation	Surface totale (m <sup>2</sup> )	Effectifs chercheur	Surface par chercheur (m <sup>2</sup> / tête)
IMRB	DS 5	médecine	3 635	93	39
LISA	DS 3	CMC	2 347	33	71
BIOSOL	DS 10	CMC	900	22	41
CRRET	DS 5	CMC	880	11	80
LISSI	DS 9	CMC, Sénart, Vitry	855	28	31
Vie urbaine...	DS 6	Mail des mèches	677	30	23
Divers	DS7	Droit	640	32	20
CERTES	DS 8	CMC	600	9	67
ERUDITE	DS 7	Mail des mèches	535	26	21
LAMA	DS 1	CMC	392	24	16
CEREVE, AUS	DS 3	CMC	350	5	70
IRG	DS 7	Mail des mèches	344	29	12

Source : Université

Deux gros laboratoires, celui de l'IMRB en médecine et celui du LISA en sciences, occupent 41 % des surfaces dédiées à la recherche et accueillent 20 % des chercheurs de l'université.

### **III. 1. 2. La gestion des salles**

L'utilisation du logiciel ADDE va permettre une meilleure connaissance du taux effectif d'occupation des salles. Aujourd'hui, la situation n'est pas pleinement satisfaisante. En premier lieu, la gestion des amphithéâtres est normalement centralisée, mais cela ne vaut ni pour la médecine, ni pour les antennes de l'IUFM. En second lieu, chaque ensemble immobilier est géré de façon totalement autonome pour ses autres salles. Il se dit souvent qu'il manquerait de l'ordre de 100 000 m<sup>2</sup>, appréciation qui a son sens rapportée à la seule donnée brute de la superficie moyenne par étudiant des universités françaises. Mais, avant même d'effectuer des demandes sur ce fondement, il faudrait être sûr que les locaux actuels sont convenablement utilisés, y compris les lundis matin et vendredis après-midi.

### **III. 1. 3. L'utilisation des locaux par des tiers**

Elle est relativement faible (un peu plus de 3 000 m<sup>2</sup>, hors problème particulier du lycée et de l'antenne IUFM de Saint-Denis) avec, notamment, une mise à disposition gratuite pour les partenaires institutionnels (collectivités, rectorat).

**Tableau 18 : L'utilisation des locaux par des tiers**

Utilisateurs	Activité du locataire	Surface en m <sup>2</sup>	Durée de location	Montant versé annuellement
Service du patrimoine	Syndics de copropriété	2 012	14 jours	5 326 €
	Loyers 2 logements	200	Année	10 428 €
	Association ALU	117	Année	7 435 €
	Collectivités territoriales Administrations d'État	-	-	Gratuité
Droit	Loyer EFB	-	-	10 785 €
AEI	Loyers	-	-	12 935 €
IUT Sénart et Fontainebleau	Divers	-	-	17 403 €
IUT de Créteil et Vitry	Accueil de lycées en salles de TP	-	-	8 260 €
	Associations	-	-	801 €
		50		6 600 €
UFR de médecine	Association ALU	100		15 022 €
	École auxiliaire	700	1 jour	1 009 €
	DRJS		1 jour	547 €
	Université inter âges	-	-	8 003 €
	Divers	-	-	3 775 €
IUFM	Lycée	7 000	Indéterminée	163 000 €
	IA (bibliothèque)	60	Mise à disposition.	Gratuité
	Rectorat (CAFA)	30		

Source : Université, IUFM

Pour les services, augmenter l'utilisation par des tiers ne serait pas nécessairement bénéfique compte tenu des charges nouvelles (entretien et gardiennage) à couvrir. C'est probable ; il serait cependant souhaitable que cette hypothèse soit chiffrée.

### III. 2. L'université a la capacité de mettre en œuvre sa politique immobilière

#### III. 2. 1. L'organisation de la fonction immobilière

L'université de Paris 12 a su faire la preuve, au fil des ans de sa capacité à assurer la maintenance et la sécurité du patrimoine qui lui était affecté, au fil des CPER de sa compétence de maître d'ouvrage. Reste que cette double reconnaissance est fragile. D'abord, parce que beaucoup a dépendu d'un homme : la pérennité ne peut que passer par des structures. Ensuite, parce que les effectifs, notamment conceptuels et d'encadrement, ne sont pas toujours, quantitativement, à la hauteur des besoins. C'est d'autant plus vrai que ces cadres, souvent jeunes, ne bénéficient pas d'une rémunération équivalant à celle qu'ils pourraient avoir, en particulier dans les collectivités territoriales<sup>20</sup>.

<sup>20</sup> L'autonomie de l'université pour la GRH devrait permettre une gestion plus adaptée des rémunérations de l'encadrement du secteur patrimonial.

Par ailleurs, l'université se doit de gérer l'intégration de la fonction immobilière de l'IUFM, sans doute sous une forme semblable à celle qui prévaut dans les unités décentralisées (médecine et IUT).

### **III. 2. 2. La question de l'IUFM**

Aujourd'hui, la gestion du patrimoine de l'IUFM n'est pas intégrée à celle de l'université Paris 12. C'est vrai des personnels, c'est vrai des crédits, c'est vrai des actions à conduire, c'est vrai de l'utilisation des locaux. Une certaine prudence, fort compréhensible, a prévalu afin que l'intégration de l'IUFM au sein de l'université s'effectue dans de bonnes conditions. On peut cependant penser qu'il ne faudrait pas maintenir trop longtemps le *statu quo* actuel pour la gestion du patrimoine, fonction de soutien et non cœur de métier de la formation des enseignants.

L'ouverture au concours d'un poste d'IGE pour le patrimoine immobilier de l'IUFM va constituer un moment clé à cet égard. S'il est bien recruté et bien piloté en collaboration entre le directeur de l'IUFM et le vice-président de l'université en charge du patrimoine, ce sera un premier pas décisif. Au delà, une réflexion sur les fonctions (nature, localisation) et les agents (âge, qualification) du service logistique et patrimonial de l'IUFM s'impose.

Concernant les procédures, il importe que d'ici six mois à un an :

- l'IHS ait pu visiter l'ensemble des antennes de l'IUFM ;
- les marchés de contrôle périodiques soient uniques ;
- une étude particulière ait été engagée afin de déterminer ce qui devra relever des services centraux, et ce qui, pour des raisons géographiques évidentes, ne pourra que faire l'objet d'un suivi local.

En d'autres termes, on peut penser qu'il faut, en matière patrimoniale, organiser rapidement une déconcentration, et non une décentralisation, des services de l'IUFM et de leurs compétences.

### **III. 2. 3. La capacité à assurer la maîtrise d'ouvrage**

L'université de Paris 12 assure, depuis 1999, des maîtrises d'ouvrage, au même titre que l'État (rectorat), la région d'Ile-de-France ou de grands établissements publics (CNRS, AP-HP). Elle prend généralement appui sur un mandataire ou un conducteur d'opération. La qualité du travail a été salué par le dernier rapport du CNE et participe à la réputation de l'établissement. Le tableau ci-dessous montre qu'elle joue même un rôle prépondérant avec neuf maîtrises d'ouvrage sur treize représentant 72,6 M€ sur un total de 98,5 M€

**Tableau 19 : La maîtrise d'ouvrage**

Opération d'investissement	Maître d'ouvrage	Budget initial de l'opération	Dépassements de coûts	Date des travaux (projet et réalisation)	Conventions conclues par l'université	
					Avec le maître d'ouvrage	Avec des tiers (assistance...)
<i>IUT de Vitry (chimie)</i>	Paris 12	5,4 M€		1999	Conduite d'opération DDE 94	
<i>Extension de la bibliothèque du centre multidisciplinaire de Créteil</i>	Paris 12	2,3 M€				
<i>IUP de Sénart</i>	Région IDF	3 M€	-	1999	-	
<i>Faculté de sciences économiques à Créteil</i>	Paris 12	16,8 M€	-	2001	Conduite d'opération SEMAEC	
<i>Maison de la Santé à Créteil</i>	Paris 12	0,9 M€	-	2003	Mandat SEMAEC	
<i>Institut de gestion à Créteil</i>	Région IDF	6,9 M€	n.c.	2003	-	
<i>Faculté de Droit à Créteil</i>	Paris 12	31,4 M€	-	2005	Mandat SEMAEC	
<i>Institut d'urbanisme à Créteil</i>	Paris 12	3,8 M€	0,9 M€ <sup>21</sup>	2005	Conduite d'opération DDE 94	
<i>STAPS à Créteil</i>	Paris 12	7,5 M€	0,7 <sup>22</sup>	2008		
<i>Restructuration de la bibliothèque de médecine à Créteil</i>	Paris 12	1,5 M€	-	2008		
<i>Restructuration de l'IUT à Créteil (ateliers)</i>	Paris 12	1,8 M€	-	2008		
<i>Extension de l'IUP à Sénart</i>	Région IDF	4,6 M€	-	Etudes		
<i>Maison des Langues à Créteil</i>	Région IDF	11,5 M€	-			

Source : Université

Par ailleurs, on notera que les coûts futurs d'utilisation n'ont pas été directement intégrés lors de la prise de décision de construction de bâtiments neufs. Mais, toujours dans ce cadre de gestion en « bon père de famille », l'université s'efforce -quel que soit le maître d'ouvrage- de peser sur le choix des architectes et maîtres d'œuvre afin qu'il soit raisonnable. La préparation de la composition du jury, la présence au sein de la commission technique, l'argumentation développée auprès du maître d'ouvrage (par exemple, si c'est la région qui assure cette fonction) constituent des outils discrets mais non négligeables permettant d'obtenir des projets financièrement modérés, y compris pour leur fonctionnement ultérieur.

<sup>21</sup> Cofinancés par l'université, le conseil général du Val-de-Marne et la communauté d'agglomération de Créteil.

<sup>22</sup> Financés par l'université.

#### IV. PLAN D'ACTION PROPOSE

A = Pré-requis à l'acquisition de nouvelles compétences

B = Actions devant être conduites à court terme

C = Actions à conduire à moyen terme

Objectif recherché	Actions à conduire	Degré de priorité
Politique immobilière	Établir un schéma directeur	A
	Présenter un tableau des procédures de gestion des risques dans les laboratoires	B
	Intégrer (surfaces, valeur, procédures de sécurité, maintenance, maîtrise d'ouvrage) l'IUFM	B
Comptabilité patrimoniale	Évaluer la totalité du patrimoine	B
	Établir un plan prévisionnel pluriannuel de mise à niveau de l'amortissement	A
	Estimer le coût de l'assurance	A
	Reprendre la situation juridique du patrimoine	B
Fonction immobilière	Nommer un directeur du patrimoine	C
	Adapter la rémunération de l'encadrement	C
	Prévoir un pôle administratif	B
	Revoir l'occupation des salles	C
	Intégrer les services de l'IUFM	B
	Mettre en oeuvre un plan de qualification et de formation des personnels	C