

## DÉLIBÉRATION RELATIVE AU BILAN ANNUEL DU SCHEMA PLURIANNUEL DE STRATEGIE IMMOBILIERE

Vu le code de l'éducation et notamment ses articles L712-1 et L 712-3;

Vu les statuts de l'Université de Bordeaux ;

Vu l'avis favorable du ministère de l'enseignement supérieur de la recherche et de l'innovation en date du 18 septembre 2018 :

Vu l'avis favorable de la direction immobilière de l'Etat en date du 20 septembre 2018 ;

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration décide :

## Article 1.

D'approuver le bilan annuel du schéma pluriannuel de stratégie immobilière relatif à la période 2017-2021, tel qu'annexé à la présente délibération.

## Article 2.

La présente délibération sera transmise au recteur de région académique Nouvelle-Aquitaine. Elle sera publiée conformément aux dispositions relatives à la publication des actes à caractère réglementaire de l'université de Bordeaux.

Le président du conseil d'administration,

Dean LEWIS
Président de l'université de Bordeaux

Nai

Adoptée à la majorité des votes exprimés (34 votants)

Pour: 27 Contre: 6 Abstention: 1

# université BORDEAUX



Photo de couverture © Arthur Péquin – université de Bordeaux – octobre 2017

Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière de l'université de Bordeaux Période 2017-2021

Rapport annuel 2021

<u>0.</u>	PRÉAMBULE	3
<u>1.</u>	DEVOLUTION DU PATRIMOINE	3
Α.	RAPPEL DU PROCESSUS	
В.	POINTS D'AVANCEMENT RELATIF AUX TRANSFERTS DES BIENS IMMOBILIERS ET FONCIERS DE L'ETAT	4
<u>2.</u>	BILAN DES ACTIONS MENÉES EN 2021	<u>5</u>
Α.	RENOVATION ET REMISE A NIVEAU DU PARC IMMOBILIER	5
1.	OPERATION CAMPUS	5
2.	CPER 2015-2020	7
3.	AUTRES INVESTISSEMENTS	7
В.	MISE EN ŒUVRE DU PLAN D'ACTIONS INSCRITES AU TITRE DU SCHEMA DIRECTEUR ENERGIE/EAU	8
1.	BILAN DES ACTIONS DE SOBRIETE	9
2.	BILAN D'ACTIONS D'OPTIMISATION DE L'EXPLOITATION/MAINTENANCE	10
3.	BILAN D'ACTIONS DE RENOVATION ENERGETIQUE	10
4.	DEPLOIEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES	11
C.	REORGANISATION DES MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	11
1.	REORGANISATION DU POLE	11
1.1	. ORGANIGRAMME	12
1.2	. CHIFFRES RH CLES DU POLE	12
1.3	. ELEMENTS DE TRANSFORMATION	13
2.	MODELE DE SOUTENABILITE ECONOMIQUE	14
2.1	. Elements d'analyse budgetaire	14
2.2	. EVOLUTION DU MODELE ECONOMIQUE	15
D.	RATIONALISATION DES SURFACES OCCUPEES	16
1.	BILAN RELATIF AUX REDUCTIONS DE SURFACES	16
2.	BILAN DU PROCESSUS D'AFFECTATION/OCCUPATION DES STRUCTURES	17
3.	EVOLUTIONS DES TAUX D'OCCUPATION DES SALLES D'ENSEIGNEMENT	18
Ε.	MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE VALORISATION DU PARC IMMOBILIER ET FONCIER	19
1.	RAPPEL DES ELEMENTS DE CONTEXTE	19
2.	ELABORATION DU PROJET URBAIN	19
3.	MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE	20
3.1	. Structuration de competences	20
3.2	. BILAN DES OPERATIONS « TESTS » DE VALORISATION	21

# 0. PRÉAMBULE

Le SPSI **2017-2021** de l'université de Bordeaux validé en septembre 2018 par la DIE et la DEGSIP et approuvé au CA du 25 octobre 2018 s'inscrit dans le cadre d'une stratégie immobilière ambitieuse et innovante qui repose sur des projections à 20 ans visant à garantir la cohérence dans le temps des actions du SPSI.

S'inscrivant dans un cadre pluriannuel imposé par l'Etat, sa mise en œuvre doit être pilotée de manière à suivre l'atteinte des objectifs, mais également à prendre en compte les évolutions qui peuvent survenir tout au long de son exécution.

Le présent rapport a ainsi pour but d'établir un bilan annuel des actions et projections menées au titre du SPSI autour des 4 objectifs stratégiques suivants :

- 1. la remise à niveau et l'adaptation permanente du parc aux missions fondamentales de l'université ;
- 2. l'optimisation et la rationalisation des surfaces occupées ;
- 3. la maitrise des dépenses énergétiques et la réduction de l'empreinte environnementale ;
- 4. **la soutenabilité économique et organisationnelle** de la fonction immobilière.

Au titre de ce bilan, figure également en 1ère partie du présent document, un état d'avancement du processus de dévolution du patrimoine immobilier et foncier.

Enfin, il convient de noter que l'année 2022 sera l'occasion d'opérer le renouvellement du SPSI pour la période **2023-2027** dans le respect de la politique immobilière de l'Etat (SPSI 3ème génération).

Le présent bilan constituera aussi la base du "diagnostic" sur laquelle de nouvelles orientations stratégiques devront être déclinées en s'appuyant pour cela sur la stratégie qu'entend développer l'établissement, notamment au travers de son document d'orientation U30.

## 1. DEVOLUTION DU PATRIMOINE

## A. Rappel du processus

A l'issue d'un long processus s'appuyant d'une part sur le protocole d'accord signé avec les services de l'État en mars 2017 et d'autre part sur la validation du Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière (SPSI), l'université de Bordeaux a obtenu par **décision ministérielle** en date du **15 juillet 2019**, le transfert du patrimoine jusqu'alors affecté par l'État, représentant 469 000 m2 de surfaces bâties et 160 ha de fonciers.

Cette décision s'est également accompagnée de la signature à la même date d'une **convention de transfert** précisant les engagements respectifs du MESRI et de l'université de Bordeaux pour accompagner la dévolution du patrimoine.

Parmi ces engagements, figure celui d'effectuer un **bilan annuel** de mise en œuvre de la dévolution, objet du présent rapport. Celui-ci sera ensuite soumis au **comité de suivi annuel** réunissant les représentants de l'établissement, de la direction générale de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle (DGESIP), du rectorat (Ingénieur régional de l'équipement et/ou contrôleur budgétaire académique notamment), de la Direction Régionale des Finances Publiques (Responsable Régional de la Politique Immobilière de l'État et du Service local du Domaine notamment).

Au titre de cette même convention, il est également précisé que les transferts devront être effectués sous actes **notariés**.

## B. Points d'avancement relatif aux transferts des biens immobiliers et fonciers de l'Etat

S'appuyant sur l'accord-cadre notifié le 20 avril 2020 par l'AMUE (agence de mutualisation des universités et des établissements), l'université a signé le 19 mars 2021 un marché subséquent avec le cabinet notarial MONASSIER-MEYSSAN pour accompagner l'élaboration et la signature de l'ensemble des actes nécessaires au transfert des biens susvisés.

Grâce au travail d'anticipation réalisé par le pôle Patrimoine & Environnement en 2019 et 2020 pour fiabiliser les biens à transférer et procéder pour cela via un cabinet de géomètre aux délimitations et bornages des parcelles concernées, 2 premières séances de signatures d'actes notariés ont pu avoir lieu en 2021, respectivement le 9 novembre et 23 décembre en présence de Manuel Tunon de Lara, président de l'université de Bordeaux et Isabelle Martel, directrice régionale des finances publiques.

Les actes susvisés ont concerné plus particulièrement le transfert des biens immobiliers et fonciers suivants :

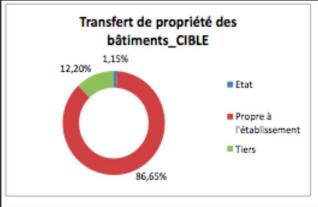
- Campus de Bordeaux Bastide
- Site du Haut Vigneau (Gradignan)
- Campus Peixotto, campus Roquencourt et site Lamartine (Talence)
- Campus Victoire, campus Carreire, campus Bastide (Bordeaux)
- Site d'Arcachon

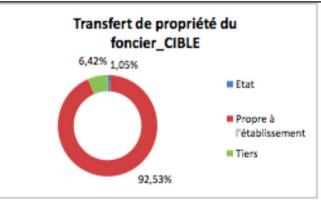
La signature des actes notariés se poursuivra durant toute l'année 2022 pour aboutir au final au transfert de 19 sites au total, représentant environ 200 bâtiments, soit 469 000 m2, d'une valeur de 357 millions d'euros (estimation France domaine).

figure 1: Etat d'avancement des transferts opérés au 22 février 2022



figure 1bis: Cible à l'issue des transferts attachés à la décision de dévolution





■ Etat

44,03%

Propre à

Tiers

l'établissement

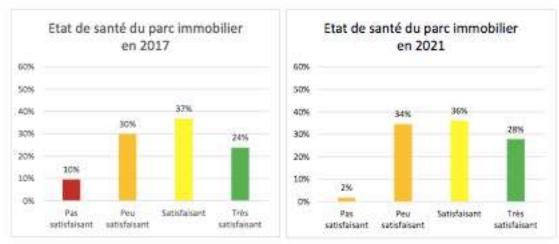
# 2. BILAN DES ACTIONS MENÉES EN 2021

## A. Rénovation et remise à niveau du parc immobilier

L'année 2021 a été l'occasion de poursuivre la rénovation du parc engagée principalement au titre de l'opération Campus et du CPER au travers des opérations listées en annexe 5 du SPSI.

Les indicateurs de l'état de santé du bâti tels qu'ils figurent aux données immobilières remontées annuellement au ministère (cf figure 2) montrent qu'il continue de s'améliorer grâce à ces efforts d'investissement :

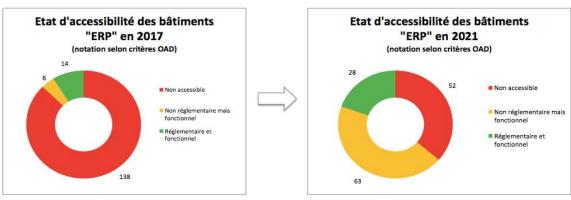
Figure 2: Etat de santé du bâti (extrait RT/OAD)



D'importants travaux qui reposent, au-delà de l'opération Campus et du CPER sur de nouvelles sources de financement issues notamment du **plan de relance pour la transition énergétique** (*c.f §2B1*) se poursuivront en 2022 et devraient contribuer à améliorer sensiblement ces indicateurs d'état de santé sur les prochaines années.

S'agissant de la mise en accessibilité, les opérations menées en 2021 auront contribué également à faire progresser le taux d'accessibilité des bâtiments conformément aux engagements pris au titre de l'agenda d'accessibilité établi en 2016 (Ad'Ap).

Figure 3: évolution état d'accessibilité de 2017 à 2021 (extrait RT/O



#### 1. OPERATION CAMPUS

L'opération Campus Bordeaux est désormais entrée dans sa dernière ligne droite opérationnelle pour ce qui relève des interventions sur le bâti, lesquelles devraient s'achever en 2023. Le respect de l'enveloppe financière est jusqu'à aujourd'hui totalement confirmé et l'ensemble des opérations est aujourd'hui engagé.

La liste des opérations menées ou restant à mener depuis l'approbation du SPSI et leur niveau d'avancement figure dans le tableau ci-dessous :

Secteur	Désignation de l'opération	Date de livraison	Statut de l'opération
Secteur sciences et technologies	Réhabilitation A29	12-mars-19	Terminée
Secteur sciences et technologies	Construction soute	3-mai-19	Terminée
Aménagement urbain	Bordes	1-juin-19	Terminée
Aménagement urbain	Liaison Est-Ouest Carreire	18-juil19	Terminée
Équipements sportifs	Piscine - 3ème tranche	21-janv20	Terminée
Équipements sportifs	Rénovation terrains rugby Rocquencourt	10-sept20	Terminée
Équipements sportifs	Halle des sports - 3ème tranche	21-sept20	Terminée
Secteur sciences et technologies	Réhabilitation A11	28 -janv21	Terminée
Secteur biologie-santé	Relocalisation du CRCB - PTIB	15-avil-21	Terminée
Secteur sciences et technologies	Construction plate-forme technique	12-mai21	Terminée
Secteur sciences humaines et sociales	Construction bât H - Maison éco	5-mai21	Terminée
Aménagement urbain	Antilles-enfouissement ligne HT		Terminée
Secteur biologie-santé	Construction Pôle vie de campus - Carreire	1-août-22	Travaux en cours
Secteur sciences humaines et sociales	Pôle Archéologie	1-déc22	Travaux en cours
Secteur biologie-santé	Tranche 3 - biologie santé	1-janv23	Travaux en cours
Secteur sciences et technologies	Démolition A4	1-janv24	Études en cours
Secteur biologie-santé	Restructuration Pôle vie de campus - Marne	1-sept23	Etudes en cours
Secteur sciences humaines et sociales	Tranche 2 - SHS Pessac	1-juil23	Travaux en cours
Équipements sportifs	Construction Bât. SMART Rocquencourt	1-juil23	Études en cours
Secteur sciences et technologies	Démolition B18	1-janv24	Études en cours
Aménagement urbain	Peixotto		Programmation
Aménagement urbain	Arts et Métiers		Programmation
Aménagement urbain	Doyen Brus		Programmation
Aménagement urbain	Antilles-Bardanac		Programmation
Aménagement urbain	Montaigne-Montesquieu		Programmation
Aménagement urbain	Liaison Nord-Sud Carreire		Études en cours
Aménagement urbain	Rue Hoffmann-Martinot Carreire		Programmation

NB: encadré en rouge figure les opérations livrées en 2021 et à mettre à l'actif au bilan annuel

Le détail de ces opérations figure quant à lui au **rapport annuel de l'opération Campus** joint en annexe au présent rapport *(objet d'une délibération au CA du 15 mars 2021).* 

## 2. CPER 2015-2020

Les opérations inscrites au CPER 2015-2020 ont aujourd'hui toutes été engagées et sont en cours de réalisation, voire achevées à l'exception de l'opération POA abandonnée en date du 18 octobre 2019 (cf bilan SPSI 2020) et remplacée par l'opération SIREAUCO, laquelle sera inscrite au futur CPER 2021-2027 en cours de signature.

Les tableaux ci-dessous synthétisent l'état d'avancement des opérations concernées et intègrent les impacts financiers et calendaires des évolutions programmatiques et techniques survenues depuis la validation du SPSI.

## CPER 2015-2020 : Volet Enseignement

Opérations**	Site	Coût total k€	Etat	Région	Collecti vités locales	Feder	Fonds propres/ autres opérateurs	Avancement déc 2021	Livraison	Bâtiments concernés
Réhabilitation partielle IUT – Gradignan *	domaine universitaire	7 574	2 300	2 300	2 300		674	Achevé	2021	bâtiments 0, 2, 3a
IMA - Institut de maintenance aéronautique	MERIGNAC	4 500		1 000	1 000	1 800	700	travaux en cours	sept 2022	IMA
Réhabilitation - restructuration Campus Périgord	CAMPUS PERIGORD	6 500	1 500	2 167	2 830			travaux en cours	juil 2022	
Total		19 930	6 330	5 467	6 130	1 800	1 170			

<sup>\*</sup> Montant ayant évolué au cours de l'opération

## CPER 2015-2020: Volet Recherche

	Site	Coût total	Etat	Région	autres opérateur s	Collectivités locales	Fonds propres	Avancement déc 21	Bâtiments concernés	Surfaces réhabilitées	Extension
Creatif: centre de ressources en métrologie des rayonnements ionisants et formation (CENBG)	CENBG	5 367	5 060			200	107	achevé	Aifira et hall de montage	Démolition reconstructi on	Extension
Centre de recherche cardio- thoracique de Bordeaux	Xavier Arnozan (CHU)	1 450	900		550 (IDEX)			achevé		restructurati on PTIB	extension PTIB
AniMUB: animaleries mutualisées de l'Université de Bordeaux	Haut Lévêque (CHU)	700	350	350				achevé		Optimisation des animaleries	
NeuroAquitaine : imagerie biologique IBIO	CARREIRE	2 530		1 000	1 530			Tferme terminée T2 en cours			
Total		10 047	6 310	1 350	2 080	200	107				

<sup>\*</sup> Montant ayant évolué au cours de l'opération

## 3. AUTRES INVESTISSEMENTS

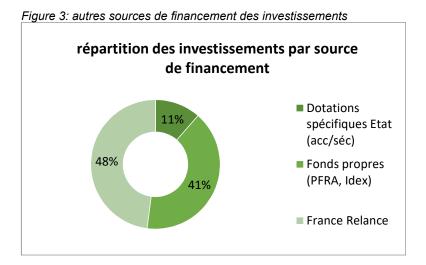
D'autres travaux ont été réalisés sur l'exercice 2021 au titre de sources de financements (cf figure 3) relevant à la fois de dotations spécifiques du MESR relatives à l'accessibilité et à la mise en sécurité des biens, de fonds propres de l'université et de premières subventions obtenues au titre du programme **France Relance**.

<sup>\*\*</sup> Références aux fiches descriptives détaillées des opérations figurant en annexe n°5 du SPSI

<sup>\*\*</sup> Références aux fiches descriptives détaillées des opérations figurant en annexe n°5 du SPSI

Ces investissements qui représentent une enveloppe totale de 6,83 M€ ont permis de couvrir un programme annuel de Gros Entretien Renouvellement (GER), de mise en sécurité, sureté et accessibilité du parc tel que prévu à l'Agenda d'Accessibilité de l'établissement (AdAp).

A noter en particulier sur cet exercice, la part spécifique importante relevant de la dotation **France Relance** et correspondant au besoin d'études de faisabilité et de conception de l'ensemble des opérations inscrites à ce programme exceptionnel de rénovation énergétique (cf détail du projet au §2B1).



B. Mise en œuvre du plan d'actions inscrites au titre du schéma directeur énergie/eau

L'exercice 2021 a été l'occasion de poursuivre la stratégie de l'établissement en matière de transition énergétique. Pour rappel, cette stratégie, définie dans le cadre du Schéma Directeur Énergie Eau (SDEE) voté en 2016, s'appuie en premier lieu sur l'objectif de **consommer moins** en agissant, au-delà de la seule rénovation énergétique des bâtiments, sur différents leviers de performance tels que l'optimisation de l'exploitation des installations techniques et l'évolution des comportements et des usages.

Il s'agit également pour l'établissement de **consommer mieux** en particulier en améliorant son mix énergétique et en développant le recours aux énergies renouvelables. Cette stratégie globale permet de maitriser la facture énergétique et de réduire l'empreinte carbone.

L'ensemble de ces actions détaillées ci-après a permis d'atteindre partiellement les objectifs fixés par le SDEE et notamment de faire le constat à décembre 2021 d'une réduction :

- de 17% des émissions de GES (Gaz à effets de Serre) par rapport au périmètre de référence UB 2012-2014 (pour rappel objectif SDEE : - 40% d'ici 2030);
- **supérieure à 10% des volumes d'eau prélevés** par rapport au périmètre de référence UB 2012-2014 (pour rappel objectif SDEE : 10% d'ici 2030).

Pour soutenir et atteindre plus rapidement ses objectifs, l'université a saisi en décembre 2020 l'opportunité de répondre au plan de Relance pour la rénovation énergétique des bâtiments publics lancé par l'État.

Ce sont ainsi **31** projets qui ont été retenus (parmi les 62 proposés), correspondant à un investissement financé à hauteur de **51,3 M**€ (réparties sur 20 communes et 11 sites) et qui doivent être réalisés sur les 3 exercices 2021-2023 dans le but d'améliorer sensiblement les conditions de vie au travail des personnels, enseignants chercheurs et étudiants.

Ces projets participeront également à la remise en état et à la rationalisation du parc immobilier ainsi qu'à la réduction des coûts de fonctionnement dans la durée tout en réalisant un véritable saut qualitatif en matière d'efficacité énergétique.

## 1. BILAN DES ACTIONS DE SOBRIETE

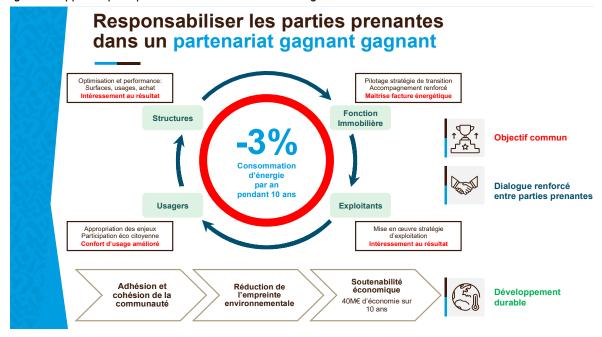
L'établissement a poursuivi un certain nombre d'actions, portant notamment sur le comportement et la responsabilisation des différents usagers des campus. Le coût de ces actions est faible mais permet des économies importantes et rapides. A ce titre, il convient de citer :

- la mise en œuvre d'action à gain rapide dans le cadre de l'appel à projets "Financements d'actions d'économie d'énergie à gains rapides dans les bâtiments de l'Etat", soient plus de 331k€ d'investissement pour : pilotage de ventilation de laboratoires et sorbonnes (bâtiments A10, A22, A31a, Pharma1, ISVV, Pôle génomique) ainsi qu'une campagne de relamping sur les Campus Peixotto (A22, A28 A33), Campus Bordes (B5) Haut-Carré (C4) et Carreire (amphi 11 et 12), pour une économie de 61k€/an ainsi que 29T de CO² non émis tous les ans ;
- le déploiement du système de supervision énergétique sur l'ensemble des bâtiments (un compteur télé relevé par fluide et par bâtiment), permettant de centraliser les consommations de fluides, de les historiser pour suivre leur évolution, et d'apprécier annuellement les gains énergétiques réalisés ;
- la poursuite de la mise en œuvre de Partenariats Internes pour la Sobriété Energétique (PISE) et notre participation au **concours CUBE2020** organisé par l'IFPEB (13 bâtiments inscrits en 2020-21 au titre de la 5<sup>ème</sup> édition dont 2 médailles de PLATINE (>25% d'économies d'énergie), 4 médailles d'OR (20% à 25% d'économies d'énergie) et 2 médailles de BRONZE (10% à 15% d'économies d'énergie). (A noter les résultats négatifs des bâtiments A28 et A4N dus à des défaillances d'équipements techniques n'ayant pas permis d'honorer les objectifs attendus)

1	74						TOTAL			
	_	Electrique			Thermique		-	TOTAL		
	Conso de			Conso de		_	Conso de			
	référence	Conso	Economie	référence	Conso	Economie	référence	Conso	Economie	
	(moyenne IFPEB	2020	(%)	(moyenne IFPEB	2020	(%)	(moyenne IFPEB	2020	(%)	
	2017-2019)			2017-2019)			2017-2019)			
	MWh	MWh		MWh	MWh		MWh	MWh		
Les économies	globales	supérie	ures à 20	)%						
Thermalisme	157	84	46%	279	213	24%	436	297	32%	
Périgord	435	388	11%	899	594	34%	1 333	983	26%	
A33	692	416	40%	640	581	9%	1 332	998	25%	
Victoire	985	608	38%	1 966	1 597	19%	2 951	2 205	25%	
STAPS	211	115	45%	390	351	10%	601	466	22%	
A10	135	102	25%	207	166	20%	342	268	22%	
TOTAL	2 615	1 714	34%	4 381	3 502	20%	6 995	5 216	25%	
Les économies	globales	compris	ses entre	5% et 2	o %					
B08	2 508	2 090	17%	482	448	7%	2 990	2 539	15%	
A31	1 276	1 054	17%	362	369	-2%	1 638	1 423	13%	
A30	713	706	1%	308	264	14%	1 021	970	5%	
TOTAL	4 497	3 850	14%	1 152	1 081	6%	5 649	4 931	13%	
Les économies	inférieu	res à 5%	et les au	igmentat	ions de	conso				
ISVV	1 963	1 902	3%	830	791	5%	2 793	2 693	4%	
C5	59	49	17%	196	200	-2%	256	249	3%	
A28	316	393	-24%	190	140	27%	506	533	-5%	
A4N	593	824	-39%	204	220	-8%	797	1 043	-31%	
TOTAL	2 932	3 168	-8%	1 420	1 350	5%	4 352	4 519	-4%	
TOTAL	10 043	8 733	13%	6 953	5 933	15%	16 996	14 666	14%	

• la finalisation en 2021, pour une application en janvier 2022, d'un modèle économique responsabilisant, partagé avec les structures de l'établissement, actant un engagement sur 10 ans de réduction des consommations énergétiques à hauteur de 3% par an. Ce modèle autosuffisant doit ainsi permettre d'inscrire dans la durée les actions d'améliorations énergétiques à faibles coûts et de maitriser leurs effets (en particulier sur le confort et la satisfaction des occupants).

figure 4 :rappel du principe du modèle d'économie d'énergie



## 2. BILAN D'ACTIONS D'OPTIMISATION DE L'EXPLOITATION/MAINTENANCE

Sur ce volet, l'année 2021 a permis l'engagement et la mise en place des nouveaux **contrats** (8 lots au total) **d'exploitation CVC** (Chauffage/Ventilation/Climatisation) couvrant l'ensemble de nos sites et intégrant un management et un intéressement plus affirmé aux économies d'énergie.

Les 3 principaux sites de l'université sont en particulier couverts par des Marchés Publics Globaux de Performance (MPGP) qui intègrent une part d'intéressement associée à la fois à des objectifs de performance énergétique et à des **bouquets de travaux** financés grâce au Plan de Relance à hauteur de **8,274 M**€ et qui permettront d'agir d'ici à 2023 sur l'amélioration des infrastructures techniques incluant les process de laboratoires (production de chaleur, Ventilation, GTC/Télégestion/Comptage, régulation, sorbonnes, armoires ventilées, etc.)

## Liste des contrats susvisés :

#### MPGP:

Lot 1 : Sites de Carreire, ISVV, Arcachon, CENBG attribué à la sté IDEX:

Objectifs de performance contractualisés: -30% d'ici à 2029

Lot 2 : Domaine universitaire attribué à la Sté DALKYA:

Objectifs de performance contractualisés : -31% d'ici à 2029 et rendement des infrastructures de production>85%

Lot 3 : Sites de Victoire, PJJ, Argonne, Floirac, Evering, INSPEs Bordeaux attribué à la sté SODEXO: Objectifs de performance contractualisés: -30% d'ici à 2029

#### Autres contrats :

Lot 1: site Adour : Dax, Pau, Mont de Marsan attribué à DALKYA objectifs de performance contractualisés: -25 % d'ici à 2028 Lot 2 : Sites Dordogne : Campus Périgord attribué à EIFFAGE

objectifs de performance contractualisés: -24 % d'ici à 2028

Lot 3: Sites Agen : Institut du Pin, campus Michel Serre attribué à ENGIE objectif de performance contractualisé : -28 % d'ici à 2028

## 3. BILAN D'ACTIONS DE RENOVATION ENERGETIQUE

Au titre de cet axe qui vise à mener des actions d'amélioration des qualités intrinsèques des bâtiments (*isolation, menuiseries extérieures, protection solaire, etc.*), figurent principalement les opérations de rénovation énergétique engagées en 2021 dans le cadre du plan de relance (34,4 M€).

L'année 2021 a ainsi été consacrée pour partie à la réalisation de l'ensemble des études préalables permettant

l'engagement financier de la totalité des marchés de travaux relatifs à ces opérations dans le respect du calendrier imposé par l'Etat (date limite fixée au 31 décembre 2021). Ces opérations concernent la rénovation énergétique :

- des bâtiments A28 A30 A32 (domaine universitaire): production d'énergie renouvelable (87MWh/an), modernisation des installations techniques, préservation/développement de la biodiversité, rénovation énergétique (41% d'économies d'énergie soit 460 MWh/an)
- des bâtiments **AD et ED et Amphis du Campus de Carreire** : production d'énergie renouvelable (350 MWh/an), modernisation des installations techniques, préservation/développement de la biodiversité, rénovation énergétique (62% d'économies d'énergie soit 1 050MWh/an)
- du bâtiment B20 tour bibliothèque Science et Technologie: production d'énergie renouvelable (170MWh/an), rénovation énergétique (48% d'économie d'énergie soit 320 MWh/an)Rénovation énergétique du bâtiment Cortot STAPS: Production d'énergie renouvelable (60 MWh/an), modernisation des installations techniques, préservation/développement de la biodiversité, rénovation énergétique (42% d'économies d'énergie soit 220 MWh/an)
- du bâtiment C5

#### 4. DEPLOIEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Au titre de ce dernier axe qui participe à la stratégie de « consommer mieux », citons parmi les actions réalisées suivantes :

- la mise en production des panneaux photovoltaïques en autoconsommation sur le toit du bâtiment A33 (1230 m2 280 Mwh de production annuelle);
- la pose de 300 mats d'éclairage extérieurs autonomes ;
- l'ajout d'un Groupe de production de Froid sur le SHM1 avec récupération de Calories pour un préchauffage du bâtiment A33
- la poursuite des travaux d'installation d'une station de chauffage **géothermique** sur le site du CENBG ;
- la poursuite des études de faisabilité portant sur la modernisation du réseau de chaleur du domaine universitaire et son raccordement potentiel au réseau de chaleur métropolitain en cours de réflexion ("réseau Métropole Sud").

Enfin, l'université a prévu, au-delà des projets précités, le déploiement d'énergies renouvelables sur ses différents campus, notamment au travers du plan de relance. Ainsi, plusieurs opérations portant sur le développement de **centrales photovoltaïques** en autoconsommation (8000m² en toitures et ombrières pour 1 700MWh/an), seront réalisées d'ici à 2023 et représenteront un investissement de 6 M€.

## C. Réorganisation des moyens humains et financiers

Conformément aux orientations inscrites au SPSI, un processus **de transformation du pôle** a été initié dès 2019 pour répondre au besoin « d'adapter l'organisation et les moyens humains aux nouveaux enjeux de développement découlant de la dévolution du patrimoine et d'en garantir la soutenabilité économique » (*cf. 2ème partie § B.1.4. du SPSI*).

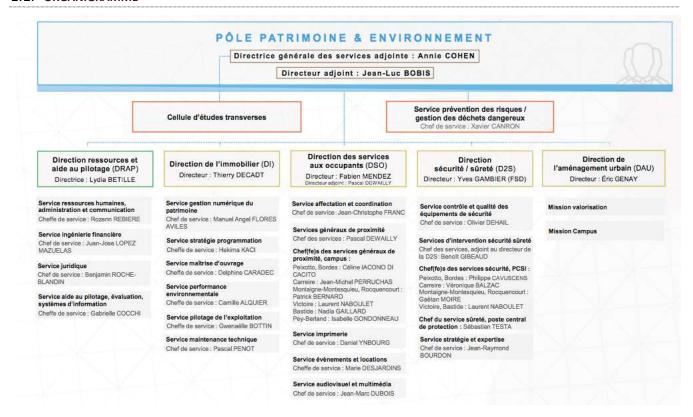
Le modèle d'organisation et de gestion recherché s'est ainsi donné pour principales ambitions de :

- développer un modèle vertueux, systémique et auto-suffisant qui doit s'appuyer sur des modèles économiques générateurs de nouvelles ressources pour financer partiellement les activités de la fonction immobilière (masse salariale, investissements, etc.);
- rendre plus lisible la fonction patrimoniale, valoriser ses métiers, et améliorer nos **services de proximité** (équité, réactivité, professionnalisation,...).

#### 1. REORGANISATION DU POLE

Ce long processus a donné naissance au 1er janvier 2021 au pôle **"Patrimoine & Environnement"**. Quatre vagues de mobilités se sont ensuite succédées de janvier à mai 2021 et ont permis d'aboutir à l'organigramme stabilisé suivant :

#### 1.1. ORGANIGRAMME



## 1.2. CHIFFRES RH CLES DU POLE

figure 5 :bilan des effectifs du pôle PE

		A	В	С	Total
BIATSS	Contractuel	28	16	51	95
DIATOS	Titulaire	36	50	180	266
Total		64	66	231	361

## Taux d'encadrement: 17,78 %

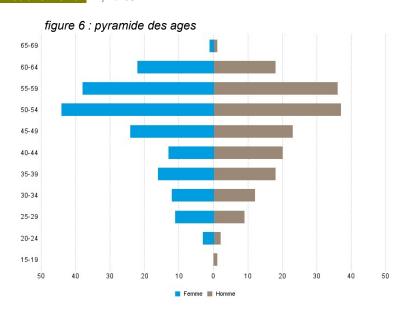


figure 7 :répartition des effectifs du pôle PE

#### 1.3. ELEMENTS DE TRANSFORMATION

De nouvelles compétences sont venues compléter l'organisation en 2021 afin de renforcer les activités du pôle sur les volets :

- urbanisme, aménagement et valorisation foncière (recrutement d'un 2ème chef de projet au sein de la DAU)
- **gestion d'actifs et programmation immobilière** (recrutement d'un programmiste & d'un économiste de la construction au sein de la DI service stratégie & Programmation)
- maîtrise d'ouvrage (recrutement de conducteurs d'opération et de travaux pour accompagner la réalisation du plan de relance à 3 ans)
- transition environnementale (recrutement d'une gestionnaire Développement durable et responsabilité sociétale au sein de la DSO service affectation-coordination)
- exploitation & pilotage de prestations externalisés (recrutement de 2 responsables de contrats CVC (chauffage- Ventilation-Climatisation) au sein de la DI - Service pilotage de l'exploitation)

Au-delà de ces recrutements, le pôle entend poursuivre sa transformation via la mise en œuvre de son **projet de service,** avec pour objectifs de :

- développer la gestion de l'immobilier en améliorant progressivement les instruments de mesure et de pilotage de l'activité;
- formaliser les interactions avec les composantes de l'établissement et les services de proximité ;
- investir davantage sur la dimension managériale, notamment envers les responsables de proximité;
- maîtriser et mieux accompagner les activités externalisées ;
- développer le rôle de conseil et d'information pour sensibiliser les usagers sur le fait que l'immobilier est une ressource clé à optimiser et à mettre au service du développement de l'établissement ;
- suivre, consolider et maîtriser les coûts de maintenance et des services rendus ;
- développer des sources de revenus alternatives : valorisation immobilière, gestion locative, prestations externes, contribution et responsabilisation des acteurs internes.

Parmi les chantiers menés à ce titre en 2021, figurent plus particulièrement :

- la refonte du livret du pôle pour formaliser et informer sur les périmètres d'activités des nouvelles directions
- La définition des modalités de gouvernance et la création d'un comité stratégique immobilier
- la détermination et le dimensionnement des services associés aux équipes de proximité

- la coordination des activités de **maintenance** entre les services de proximité (DSO) et la plateforme multitechnique (DI)
  - la consolidation des missions juridiques internalisées au pôle
  - l'élaboration d'un plan de formation et de communication
  - l'amorce d'un nouveau modèle économique global intégrant la valorisation du patrimoine
  - la cartographie des SI existants et la définition des besoins nouveaux, la conduite du renouvellement du SI patrimonial
  - le déploiement du logiciel GPUC.

## 2. MODELE DE SOUTENABILITE ECONOMIQUE

Parallèlement à la réorganisation du pôle, l'établissement s'est engagé dans le cadre du SPSI à mettre en œuvre un **modèle vertueux**, **systémique** à hauteur des enjeux de gestion et de développement du parc et s'appuyant sur des modèles économiques générateurs de nouvelles ressources pour faire face aux besoins (investissements et masse salariale) que le seul maintien (nécessaire) des financements publics ne permet de couvrir.

L'université mène ainsi depuis 2019 un travail de construction de ce modèle innovant, s'appuyant notamment sur une stratégie ambitieuse de valorisation du patrimoine immobilier autorisée par la dévolution du patrimoine (cf. § 2E).

Cette stratégie financière au service de la stratégie immobilière se construit néanmoins progressivement :

- d'abord par la création, en 2020, d'un budget annexe immobilier (cf §2.1);
- ensuite, fin 2020, par le recours à une ingénierie externalisée chargée d'accompagner la construction de ce modèle sur le plan économique et juridique (cf. §2.2).

## 2.1. ELEMENTS D'ANALYSE BUDGETAIRE

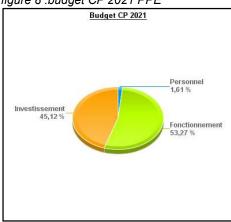
Les dépenses du pôle PE pour l'année 2021 (*BP+BAIM qui incluent les dépenses des SNI intégrées au BAIM, soit env 2,5 M*€) s'élèvent à **40,7M**€ **CP** (*hors opération campus- cf rapport annuel joint en annexe*). Ce budget est financé par des fonds propres, des subventions de l'Etat (subvention pour charges de service public, subventions ANR, subventions spécifiques accessibilité handicapés et sécurité et transition énergétique) et des subventions des collectivités locales (Région, Bordeaux métropole) principalement au titre du CPER 2015-2021.

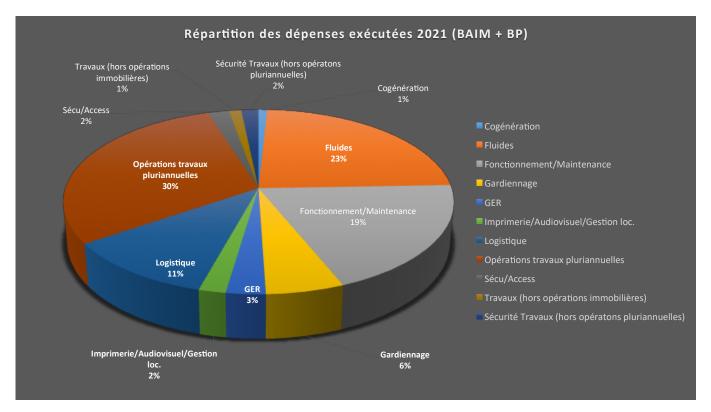
Pour rappel, le budget annexe immobilier (BAIM) imposé par la convention de dévolution et mis en place au 1er janvier 2020 est destiné à distinguer et isoler les recettes et dépenses immobilières conformément à la règlementation et aux indications établies conjointement avec la direction du budget et la direction générale des finances publiques.

Le périmètre de dépenses comprend ainsi :

- au titre du **BAIM (81%)** : la maintenance/exploitation des bâtiments, les fluides et les travaux (opérations de travaux pluriannuelles, le GER/maintenance lourde et les travaux d'accessibilité, de sureté et sécurité).
- au titre du BP (19%) : la logistique/nettoyage des locaux, la sécurité/gardiennage, l'imprimerie, la gestion locative, l'audiovisuel.

figure 8 :budget CP 2021 PPE





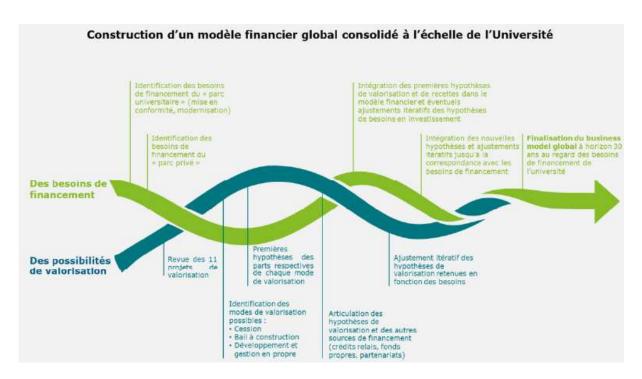
L'installation du BAIM (2020) est encore récente, une analyse comparative sera intéressante d'ici 2 à 3 ans quand les ajustements liés à la réorganisation auront produit tous leurs effets, que le modèle économique de l'activité propriétaire sera opérationnel et que les recettes des premières opérations de valorisation seront effectives.

Pour autant, le budget 2021 témoigne d'une augmentation sensible par rapport à 2020 (32,18 M€) qui s'explique par la part importante relative à l'achèvement des opérations inscrites au CPER (4,3M€) et au lancement des opérations relevant du Plan de Relance pour la transition énergétique (3,7 M€).

## 2.2. EVOLUTION DU MODELE ECONOMIQUE

L'université mène depuis 2019 un travail de construction d'un modèle économique innovant, s'appuyant notamment sur une stratégie ambitieuse de **valorisation** du patrimoine immobilier autorisée par la dévolution du patrimoine.

Cette valorisation amorcée en 2021 au travers de quelques opérations "test" (cf. §E) s'effectuera, après déclassement dans le domaine privé, soit par le biais de cessions avec charges à un opérateur, soit en proposant des baux à construction de longue durée, soit enfin, par le biais de développement propre ou participation en tant qu'actionnaire à des sociétés de projet.



Néanmoins, la soutenabilité du **modèle économique global** envisagé s'appuiera, au-delà des recettes issues de la valorisation, sur un effort pluriannuel propre de l'établissement (CAF/FDR d'environ **4,5 M€/an**), sur le maintien impératif des soutiens de l'État via la subvention pour charge de service publique, le CPER ou d'autres subventions spécifiques (sécurité/accessibilité/sureté/plan de relance/etc) et sur la possibilité de mobilisation de l'emprunt (à l'instar de l'opération Campus).



Ce nouveau modèle est en cours d'actualisation pour pouvoir intégrer dans les hypothèses de programmation pluriannuelle, les subventions qui seront très prochainement (avril 2022) votées au titre du CPER 2021-2027.

## D. Rationalisation des surfaces occupées

## 1. BILAN RELATIF AUX REDUCTIONS DE SURFACES

Pour rappel, l'université s'est engagée au titre du SPSI à assortir la remise en état et de modernisation du parc amorcée par l'opération Campus d'une **diminution du nombre de m² bâtis.** 

Comme l'indique le graphique suivant, les projets immobiliers réalisés au titre du CPER et de l'opération Campus conduiront à terme à une réduction sensible des surfaces bâties: 533.000 m² sdp (-4,4%).

Pour autant, ce terme, prévu initialement à 2023 devra être reporté à **2025** par l'effet cumulé de retard d'opérations d'investissement et l'abandon du projet POA retardant ainsi la libération de plusieurs bâtiments (**Zone Nord**- site de Carreire, **A4 et B18** - domaine universitaire, etc.)

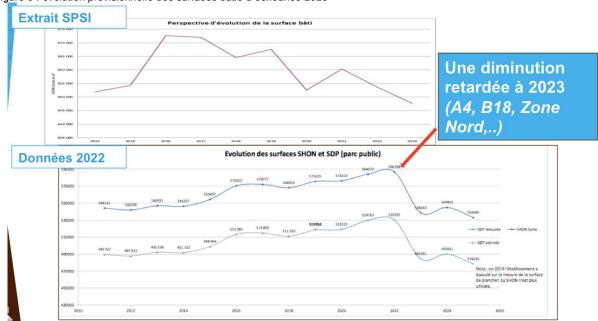


figure 9 : évolution prévisionnelle des surfaces bâtie à échéance 2025

## 2. BILAN DU PROCESSUS D'AFFECTATION/OCCUPATION DES STRUCTURES

L'université de Bordeaux s'est engagée dès 2016 dans un vaste projet de fiabilisation des surfaces occupées par les composantes et structures de l'établissement. Les travaux menés dans ce cadre, conjointement par le pôle et par les composantes et structures de l'établissement, ont largement contribué à l'élaboration du SPSI et au processus de transfert de propriété du patrimoine immobilier de l'État à l'université.

Ce travail s'est inscrit plus largement dans le cadre de la structuration de la fonction « hébergement » de l'établissement, ayant pour objectif d'organiser une partie de ses fonctions immobilières autour d'une relation renouvelée avec les différents occupants du parc universitaire. Cela s'est concrétisé début 2021 avec la mise en œuvre du projet de transformation du pôle et la création au sein de celui-ci d'une Direction dédiée aux **Services aux Occupants**.

Sur la base des données consolidées issues du SI immobilier, les travaux ont abouti fin 2019/début 2020 à la notification à chaque composante et structure (plus d'une centaine) de l'établissement d'une décision signée par le Président de l'université de mise à disposition des locaux servant à l'accomplissement de leur mission. Cette notification s'est accompagnée de 4 annexes:

- Surfaces et localisation des locaux (annexe 1);
- Indicateurs d'optimisation des m² par poste de travail et par effectif résident (annexe 2);
- Quote-part occupant par bâtiment (annexe 3);
- Règlement d'utilisation des locaux (annexe 4) : ce règlement précise les engagements respectifs de l'université propriétaire et des structures internes de l'université occupantes des locaux et notamment les droits et obligations de la structure utilisatrice et de l'université « propriétaire » ainsi que le cadre du dialogue entre les deux parties.

L'identification des locaux utilisés par les structures constitue ainsi le prérequis à la mise en œuvre et au renouvellement à venir du SPSI avec pour vocation :

• la maîtrise des coûts d'infrastructure associés à la mise en place d'un modèle économique soutenable

- et performant:
- l'optimisation des locaux au regard des besoins de flexibilité et d'adaptabilité inhérents aux missions de service public de l'université, et l'identification des potentiels de création de nouveaux espaces (innovation pédagogique, recherche, etc.)
- la détermination de nouveaux espaces valorisables ;

L'université entend par ailleurs capitaliser sur la connaissance précise et pérenne de cette utilisation des locaux par les structures via un système d'informations patrimoniales (SIP) ouvert à ces dernières, lesquelles peuvent ainsi consulter et s'approprier les données immobilières qui les concernent *via* l'export de bases de données et de plans.

La crise sanitaire d'une part et le chantier de réorganisation du pôle d'autre part n'ont pas permis d'effectuer en 2021 une campagne de mise à jour de ces données.

Pour autant, la création cette même année de la **DSO** et en son sein du **service Affectation & Coordination** a permis de relancer fin 2021 auprès des structures une nouvelle **campagne annuelle** de fiabilisation de ces données au titre de l'année 2022.

L'ensemble de ces éléments aura en particulier vocation à nourrir le dialogue de gestion régulier que le pôle PE entend mener avec les SNI (d'avril à juin).

## 3. EVOLUTIONS DES TAUX D'OCCUPATION DES SALLES D'ENSEIGNEMENT

L'occupation moyenne des locaux d'enseignement déclarée pour l'année 2021 et remontée au ministère (référentiel RT-OAD ESR) s'élève à :

- 69 % pour les amphithéâtres
- 40 % pour les salles banalisées

Ce taux correspond à une approche temporelle définie comme le rapport du cumul horaire d'occupation "réelle" des locaux avec une occupation "théorique", traduction d'une situation « exemplaire » correspondant à un quota horaire de référence calibré pour être équivalent à l'occupation moyenne des locaux universitaires. Ce quota est fixé à 1 120 h (35 heures par semaine, 32 semaines par an).

Ces données moyennées basées sur des éléments déclaratifs des SNI sont relativement faibles mais ne sont pas représentatives de la disparité existante en fonction des sites et des périodes de l'année.

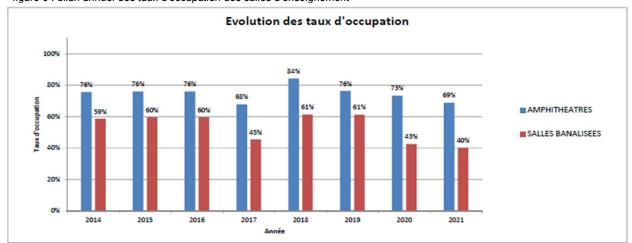


figure 9 : bilan annuel des taux d'occupation des salles d'enseignement

Pour autant, la prévision du déploiement à court terme **d'un outil unique de gestion** des salles (*ADE*) croisée au déploiement récents de capteurs de mesure (CO2/Présence) dans l'ensemble des salles d'enseignement permettra dans le futur une meilleure analyse des taux d'utilisation et devrait faciliter les pratiques de partage de ces espaces tout au long de l'année dans un souci de sobriété appropriée à la maitrise de l'énergie et plus largement à la maitrise de l'impact de nos activités.

## E. Mise en œuvre du plan de valorisation du parc immobilier et foncier

#### 1. RAPPEL DES ELEMENTS DE CONTEXTE

L'ambition de développement de l'université de Bordeaux suppose de disposer d'un patrimoine rénové et adapté, capable de répondre aux besoins d'évolution des activités de recherche et de formation, et donc de disposer des moyens de cette transformation.

Le SPSI repose ainsi sur un modèle économique (cf. chapitre II.C) dans lequel la valorisation foncière et immobilière projetée doit servir la remise à niveau du patrimoine universitaire existant et le développement de l'université grâce à l'apport de revenus récurrents.

Dans ce cadre, la dévolution du patrimoine de l'État représente une opportunité de rendre plus efficiente la mise en œuvre opérationnelle du SPSI.

La qualité et le volume de foncier mobilisable par l'établissement constituent en effet une des caractéristiques majeures de son patrimoine, sachant que l'université est implantée sur le territoire dynamique de la métropole bordelaise et de la région Nouvelle-Aquitaine.

Rappelons à cet effet que le SPSI a permis de ressortir un potentiel de programmation urbaine hors opérations enseignement supérieur et recherche de l'ordre de **329 000 m²** de SdP sur **29 ha** dans la seule métropole bordelaise.

Cette capacité à valoriser constitue donc une nouvelle fonction pour l'université de Bordeaux qui ambitionne d'être un opérateur urbain exemplaire au service de ses campus et de ses territoires.

Dans la continuité de l'opération Campus, ce projet urbain vise à développer la ville durable au sein des campus, à créer du lien avec les quartiers avoisinants et à ouvrir les campus sur leur environnement. Cela doit se traduire par la recherche de mixité en matière de logements (étudiants, familiaux, chercheurs de passage, etc.) et en matière de programmation (résidences intergénérationnelles, établissements de type crèche et EHPAD, commerces de proximité, services aux étudiants et plus largement aux riverains, bureaux et accueil d'entreprises, espaces culturels).

Au sein du projet urbain, la programmation de logements étudiants, de l'ordre de plusieurs centaines d'ici à 5 ans, sera bien entendu prioritaire et majoritaire.

Le travail mené par l'université et partagé avec les communes et Bordeaux Métropole a permis d'identifier les surfaces foncières valorisables à court, moyen et plus long termes permettant d'atteindre les ambitions de ce projet urbain.

Pour ce faire, les principaux mécanismes mis en œuvre de mobilisation du foncier auprès d'opérateurs immobiliers seront soit des baux de longue durée (baux emphytéotiques, baux à construction, baux à réhabilitation) soit, dans des zones à forte valorisation immobilière, de participer à l'investissement voire d'exploiter en propre les programmes construits. Les cessions seront quant à elle à la marge (<5%).

## 2. ELABORATION DU PROJET URBAIN

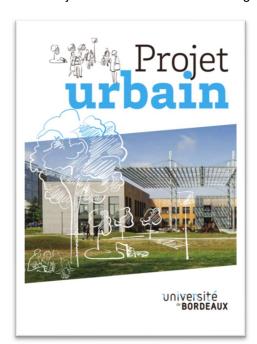
Suite à l'élaboration du SPSI, la vision du projet urbain universitaire restait à formaliser pour les différents sites universitaires. Il devait faire sens pour les communautés universitaires (1ers usagers des lieux) et contribuer aux stratégies de développement urbain portées par les collectivités locales.

Avant de lancer les premières opérations, il était donc nécessaire de définir les valeurs, la vision partagée que l'université souhaitait voir porter au sein des opérations immobilières à venir, qu'elles soient en valorisation externe ou conduites par l'université, et dégager un dénominateur commun.

Cet **« ADN »**, qui doit faire sens, sera ainsi intégré dans chaque opération permettant ainsi de porter au fur et à mesure des projets un discours commun et au final un sentiment d'appartenance des usagers du campus.

L'université a mené depuis plusieurs années des études notamment urbaines, en particulier dans le cadre de son schéma directeur immobilier, qui ont permis d'aboutir à un programme urbain à l'échelle du campus de Bordeaux. Par ailleurs, l'université a élaboré "en chapeau" sa vision stratégique à horizon 2030 (U30). De la même manière, elle a approuvé une feuille de route des transitions sociétales et environnementales.

S'appuyant sur cette base documentaire, un atelier rassemblant les acteurs de la gouvernance s'est tenu en fin d'année 2020. Il a permis de valider les ambitions sous-jacentes ou explicites issues de cette documentation et de réfléchir aux grands axes qui permettront d'avoir un référentiel urbain commun pour faire le campus de demain en veillant toujours à la cohérence avec les grands axes pré-identifiés de la stratégie de l'université.



Le livrable a été finalisé **début 2021** et été tiré à plusieurs centaines d'exemplaires et diffusé largement en version numérique.

## 3. MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

Compte tenu des enjeux précités, le plan de valorisation doit se traduire rapidement sur le plan opérationnel.

En effet, comme cela a déjà été précisé, la capacité à lever des financements pour une nouvelle opération de rénovation dépend de la capacité de l'université à démontrer que son modèle de valorisation est viable.

De plus, la décision de la gouvernance de l'université de tester rapidement le modèle de gestion immobilière rentre dans un cadre global de maîtrise de la transformation.

La progressivité des **opérations « test »** doit permettre pour l'établissement à la fois une validation et une appropriation du modèle, un renforcement des compétences mais aussi une maîtrise des risques financiers avant de passer à un renforcement du développement immobilier.

## 3.1. STRUCTURATION DE COMPETENCES

La mise en œuvre opérationnelle rappelée ici s'appuie sur deux piliers :

## La structuration de compétences internes

Au sein du pôle Patrimoine & Environnement, a été créée la **direction de l'aménagement urbain** (DAU) qui reflète les ambitions de l'université en termes de positionnement au sein de ses territoires. Cette direction comprend deux services : la mission Campus et la mission Valorisation.

Deux urbanistes, chefs de projets, ont été recrutés en 2020 et 2021 pour assurer l'activité de valorisation.

## L'assistance à maîtrise d'ouvrage

Compte tenu de l'importance des enjeux, l'université de Bordeaux a souhaité, pour les premiers projets, être accompagnée par une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage spécialisée sur les missions d'ingénierie de montage de projets immobiliers et de maîtrise d'œuvre urbaine, architecturale et paysagère.

Ces expertises portent sur des sujets aussi divers que le projet urbain et la stratégie territoriale, les montages immobiliers, la programmation, le phasage, les procédures de consultations promoteurs-investisseurs, le choix des financements d'opérations, les équipements publics, la communication – concertation, l'appui au pilotage des études diverses (environnementales, d'impact, techniques, etc.), la coordination des projets architecturaux.

Après une consultation lancée en début d'année 2020, l'université a notifié en juillet 2020 une commande à un groupement constitué de la société Colliers, de l'agence d'architecture et de paysage Cobe et du cabinet d'avocats Ginestié qui accompagne ainsi le pôle sur l'opérationnalisation des opérations "tests" détaillées ci-après.

#### 3.2. BILAN DES OPERATIONS « TESTS » DE VALORISATION

A partir du SPSI, l'université a pu, dès début 2020, déterminer un certain nombre d'opérations immobilières « tests » de valorisation pour lesquelles la mission d'AMO a été confiée à Colliers International.

A partir d'août 2020, le pôle s'est mobilisé pour être en capacité de proposer lors d'un premier **Comité Stratégique Immobilier** réuni en novembre 2020, les éléments de programmation et de montage juridique, lesquels ont permis de lancer en 2021 les premiers projets de valorisation qui participeront à poursuivre la transformation de nos campus bordelais.

Cette temporalité permettait aussi de reprendre le travail collaboratif, en particulier avec les mairies et la métropole bordelaise, ralenti du fait de la crise sanitaire et des échéances municipales de mars 2020.

Les 4 premiers sites sélectionnés par l'université et détaillés ci-après sont :

- Rocquencourt Paulin de Nole sis rue Paulin de Nole à Gradignan ;
- Lamartine sis 40 avenue Lamartine à Talence ;
- Rocquencourt -Treefrog sis avenue Camille Jullian à Gradignan ;
- Station Doyen Brus sis 13 avenue Pey Berland à Pessac ;

## ⇒ Rocquencourt Paulin de Nole

Le site « Paulin de Nole » se situe à la frontière des communes de Gradignan et de Pessac. Cette limite administrative, qui le traverse dans son angle Nord/Ouest, est le reliquat d'une voie romaine dont le tracé n'est aujourd'hui plus perceptible sur la parcelle.

Libre de toutes constructions, il est marqué par la présence d'une masse boisée à l'Est, présentant un intérêt écologique et paysager. A l'Ouest, s'étend le campus Rocquencourt, occupé par des terrains de sports et une large friche. Ce territoire devrait accueillir à terme une importante mutation prévue au SPSI, avec le déploiement d'un quartier mixte comprenant notamment des logements et des activités économiques.



L'université de Bordeaux a souhaité développer une première **opération de logements étudiants** afin de proposer une offre qualitative et répondre, à son niveau, à la demande toujours plus importante de logements de la part des étudiants de tout horizon.

Ainsi le programme de l'appel à projet lancé **début avril 2021** portait sur une opération d'environ 15 000 m² de surface de plancher comprenant au moins 25% de logements conventionnés et des rez-de-chaussée actifs.

Il était demandé aux opérateurs de proposer des projets qui soient vertueux en matière de construction et

respectueux de la qualité environnementale du site et des traces historiques avec la prise en compte de la présence d'une éventuelle voie romaine sur le site.

Cette première opération au sein du domaine universitaire a fait l'objet d'un **appel à projet** visant à retenir un opérateur avec lequel l'université de Bordeaux s'est engagée à signer un bail à construction de 60 ans. A l'issue de ce bail, le terrain et les immeubles construits deviendront propriété de l'université de Bordeaux.

#### La consultation

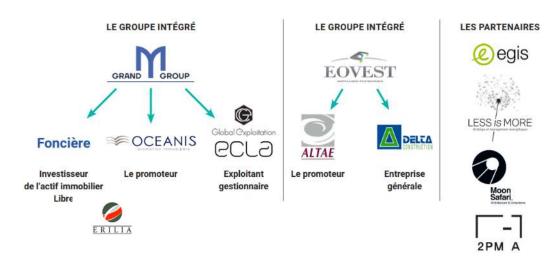
La consultation a été lancée en avril 2021 avec la mise en ligne d'une publicité dans le Moniteur, le JOUE et le BOAMP.

17 groupements ont fait acte de candidature. A l'issue d'une analyse des candidatures, 4 groupements ont été sélectionnés et ont été invité à remettre un projet comprenant une offre financière.

Le 17 septembre 2021, les 4 groupements ont remis leurs projets. Ces derniers ont été analysés avec nos AMO et en vue des auditions qui se sont tenues le 11 octobre 2021 en présence du comité stratégique immobilier présidé par le Président de l'université de Bordeaux. Préalablement à ces auditions, les 4 projets ont été exposés au maire de la commune de Gradignan.

A la suite de ces auditions, les 4 groupements ont été invités à remettre une offre définitive. Une nouvelle analyse des offres définitives a permis de désigner le lauréat et d'en informer le conseil d'administration lors de sa séance du 15 novembre 2021.

Le groupement formé par **Océanis et Altaé** a été désigné comme lauréat de l'appel à projet Paulin de Nole. Le groupement versera à la signature du bail à construction la somme de **7 205 000 €** représentant une redevance capitalisée sur 60 ans.



A la suite de sa désignation, un travail de mise au point du projet a été lancé entre le lauréat, l'université de Bordeaux, la commune de Gradignan et les services de la Métropole.

## • Le projet retenu

Le projet retenu propose une programmation hybride de logements étudiants (mixte conventionné / libre), de logements de courts et moyens séjours à destinations des actifs, chercheurs ou jeunes voyageurs, favorisant ainsi les rencontres et synergies.



La résidence évite les principaux arbres situés sur la parcelle et met à distance les traces de la voie romaine. Le stationnement prend place en R+1 et non en sous-sol afin de minimiser l'impact sur l'écosystème du site et permettant à terme une réversibilité de ce niveau.

Environ 500 logements seront proposés (allant du studio à la colocation type T7) dont 130 logements seront conventionnés.

Les services et lieux de rencontre et d'activité sont nombreux et répartis sur l'ensemble du projet avec notamment un rooftop présent sur la toiture du R+5.

Les services à la mobilité douce seront développés et le bâtiment recherchera une excellence en matière de développement durable (réemploi de béton, utilisation des eaux grises, diminution forte de l'usage de l'eau, confort d'été sans climatisation).

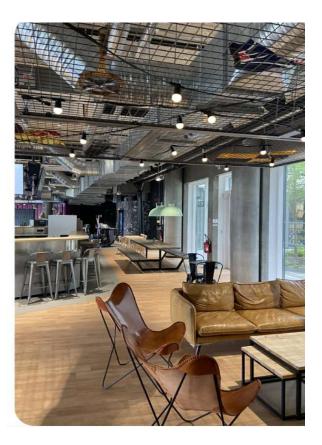
Le groupement a pour objectif de livrer un bâtiment qui soit labélisable « very good » selon de le référentiel BREEAM et conforme à la future RE2020.

## • Le calendrier prévisionnel

Signature promesse de bail : 1er mars 2022
Dépôt permis de construire : novembre 2022

• Signature de l'acte : août 2023

Démarrage des travaux : septembre 2023
Ouverture de la résidence : août 2025



## **⇒** Lamartine

Le site de Lamartine est l'un de ces rares fonciers que l'université a souhaité mettre en vente dans le cadre de ses opérations tests, via une mise en concurrence. Le terrain se situe sur la commune de Talence, dans un tissu d'échoppes talençaises constitué et en dehors du domaine universitaire Pessac-Talence-Gradignan.

Il accueille aujourd'hui le Château de Salles (Château Lamartine) et son extension ainsi que des hébergements temporaires d'urgence. La qualité du site tient de son patrimoine architectural mais également paysager. En effet, de nombreux sujets imposants, notamment des pins, ponctuent le site sur sa périphérie, complétés de plusieurs masses végétales réparties sur son emprise.

Deux ensembles boisés sont ainsi classés EBC (Espace Boisé Classé) au titre du PLU 3.1. Le contexte urbain est également attractif.

Le site bénéficie de la proximité directe du centre de Talence, de ses commerces et des arrêts de Tramway « Forum » et « Roustaing », tout en profitant également du calme du tissu résidentiel.

Les études menées avec Colliers ont confirmé que le site avait un grand potentiel pour une opération de logements familiaux.

## • Information et concertation

Préalablement au lancement de la procédure, l'université a souhaité informer les riverains du site Lamartine de cette décision. Ainsi, à l'initiative de l'université de Bordeaux, une réunion s'est tenue en visioconférence le 13 avril 2021 afin de présenter aux riverains la procédure envisagée et ses modalités. Elle a permis un premier échange entre le président de l'université accompagné de ses services et conseils, le maire de Talence et ses adjoint(e)s et les riverains présents.

Cette réunion n'avait pas pour objet de présenter un projet, car à ce stade de la procédure il n'en existait pas, mais les règles édictées par le PLU ont servi de cadre aux projets, et permettant de se projeter sur de possibles réalisations respectant le PLU.

Suite à cette réunion, les riverains ont été invités à formuler leurs remarques. Afin de prendre en compte, autant que possible, les principales remarques formulées par les riverains, l'université de Bordeaux a décidé de produire une note de présentation et d'orientation à l'attention des potentiels candidats. Elle avait pour but de compléter le règlement du PLU tout en restant compatible avec ce document d'urbanisme opposable.

Ainsi, ce document de cadrage réalisé par l'université de Bordeaux a imposé des exigences plus importantes que celles du PLU telles qu'une augmentation des surfaces inconstructibles, et du nombre d'arbres à préserver.

Il préconise la préservation d'un maximum d'arbres, même en dehors des zones inconstructibles, et lorsque cela ne sera pas possible, il impose une compensation des arbres supprimés.

Grace à cet appel à projet, l'université a pu exprimer sa volonté de voir émerger des projets avec une qualité architecturale et paysagère, un respect de l'environnement urbain existant en interdisant les projets dont les maisons dépasseraient un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et d'un comble, une ouverture des projets sur le quartier (cœurs d'îlots ouverts, cheminements, etc.).

## • La consultation

La consultation mise en place par l'université avait pour but de faire émerger un projet répondant à plusieurs critères à savoir un prix le mieux disant au regard de la constructibilité du terrain, un projet respectueux du document d'urbanisme opposable et prenant en compte les qualités du site et son contexte urbain.

Cet appel à projet été ouvert à tous les opérateurs et a été lancé le 3 juin 2021 avec la mise en ligne d'une publicité dans le Moniteur.

Vingt-six opérateurs ont remis, le 26 juillet 2021, un projet et une offre financière.

A l'issue de l'analyse des projets, les services de l'université ont présenté à la mairie de Talence les projets reçus.



Un projet partagé a ainsi été retenu par le comité stratégique immobilier en octobre 2021.

Le lauréat a été dévoilé en conseil d'administration du 15 novembre 2021 au cours duquel le Président a été autorisé à signer une promesse de vente.

Le groupe Pichet accompagné par le bailleur social Atlantic Aménagement a été retenu pour réaliser 50 maisons de ville, dont 30 % seront des logements locatifs sociaux, sur ce site talençais.

La vente, sans condition suspensive, sera effective au cours du mois d'avril 2022, pour un montant **de 8 205 000 €** hors taxe net vendeur.

#### • Le proiet retenu

Le projet retenu propose donc de construire 50 maisons individuelles type échoppe (R+1+comble) comprenant chacune un jardin et deux places de stationnement permettant ainsi de répondre à la demande des futures familles et au pacte PLUME municipal.

Les maisons individuelles seront desservies par une voie interne apaisée (zone 10).

La pierre de taille sera le matériau privilégié notamment pour les façades donnant sur l'espace public. Ce matériau historique et local permettra une bonne intégration architecturale et patrimoniale tout en assurant une bonne tenue dans le temps.

Le château et la bibliothèque seront réhabilités et accueilleront 3 appartements, une micro crèche et des espaces partagés pour les habitants du quartier qui pourront également profiter des espaces verts situés autour de ces équipements.



L'opérateur a proposé un projet qui préserve

les arbres inscrits comme « EBC » au PLU et ceux (le grand cèdre notamment) protégés au titre de la note de cadrage de l'université visé ci-dessus. Ainsi, 18 arbres seront coupés et 80 sujets de hautes tiges seront plantés venant ainsi renforcer la trame végétale existante et sanctuarisée par le projet. Un effort tout particulier a été réalisé par l'opérateur sur l'imperméabilisation du site avec 42% de la parcelle laissés en pleine terre.

Enfin, l'opérateur s'est engagé, dans sa proposition, à assurer, courant 2022, une démarche de concertation et de proximité avec notamment les riverains du site.

## • Le calendrier prévisionnel

Mai 2021 : lancement consultationNovembre 2021 : lauréat désigné

Avril 2022 : signature d'une promesse de vente

• Début 2022 : réitération de l'acte

## ⇒ Rocquencourt- Treefrog

Le campus Rocquencourt est à la croisée des communes de Pessac et de Gradignan, de part et d'autre d'une ancienne voie romaine.

Au-delà de ses fonctions sportives actuelles, dont une partie est en friche, cette plaine de 12 ha est considérée par l'université comme une réserve foncière. Le site sur lequel le projet se propose de se déployer est d'une surface d'environ 15 000 m².

De par sa position privilégiée, en front de rocade entre 2 sorties et sa grande surface, ce site a un potentiel important d'accueil et serait propice au développement d'un programme mixte (logements, équipement, tertiaire, industrie).

A l'Est du site, l'IUT de l'université de Bordeaux fera prochainement l'objet d'un projet de relocalisation amorcé dans le cadre du CPER 2021-2027. Entre le campus Rocquencourt et l'IUT, deux projets portés par l'université de Bordeaux (Paulin de Nole) et le CROUS (extension du village 6) accueilleront prochainement plusieurs centaines de logements universitaires.

En matière de biodiversité et de milieux naturels, le secteur se caractérise par de larges emprises non artificialisées, principalement occupées par des installations sportives dont la partie est et sud sont en friche.

Un diagnostic environnemental a été lancé par la direction de l'aménagement urbain de l'université afin de vérifier les enjeux environnementaux du secteur.



## • La procédure de candidature spontanée

Spécialiste de technique de culture cellulaire en 3D, la **startup TreeFrog** a sollicité l'université de Bordeaux dans sa perspective de développement immobilier liée à son activité en très forte croissance. Elle cherche à se munir

d'un outil de travail à sa mesure, dont les caractéristiques doivent être : la souplesse d'utilisation, le positionnement pour son rayonnement international, un environnement de services et d'entreprises partenaires de son activité et une proximité avec les activités universitaires.

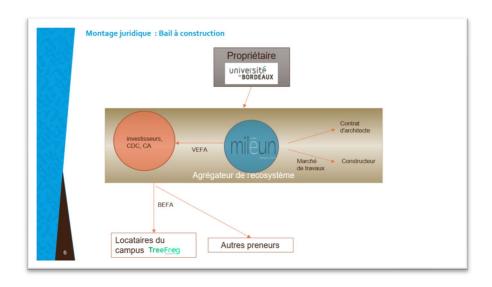
Pour se faire, elle est accompagnée d'un opérateur « Miléun » qui propose de développer plus qu'un projet d'implantation en créant les conditions favorables à la structuration d'un écosystème autour de TreeFrog pour la création d'un International « Cell Therapy Hub » de l'envergure de ceux de KOBE et HARVARD. L'objectif est de créer les conditions et facilités d'accueil uniques en Europe (cadre, service, environnement de travail, incubateur, dessertes) afin d'attirer les meilleurs talents et entreprises du secteur, et de faire rayonner cette activité dans le monde.

Pour se faire, l'entreprise TreeFrog et l'opérateur Miléun ont fait acte de candidature spontanée auprès de l'université, par courrier en date du 13 avril 2021, afin d'implanter en limite du campus Rocquencourt le long de l'avenue Camille Julian située sur la commune de Gradignan, un projet immobilier d'ensemble pour le développement d'un écosystème « International Cell Therapy Hub » destiné à accueillir des acteurs économiques de la filière biotechnologique.

Après plusieurs mois d'échange et de travail, un protocole tripartite a été signé entre la startup, l'opérateur et l'université afin de pouvoir mener les études nécessaires à la mise au point du projet.

A l'occasion du conseil d'administration du 15 novembre 2021, le Président de l'université de Bordeaux a été autorisé à signer une promesse de bail à construction de 80 ans pourtant sur la construction d'environ 15 000 m² de surface de plancher destinés à la production industriel de Biotechnologie, la création de laboratoires de recherche, des bureaux, commerces et services et un programme de logements et de courts et moyens séjours.

Le preneur à bail versera un loyer annuel d'un montant d'environ 65 000 euros durant 80 ans soit une recette pour l'université de Bordeaux de 5 200 000 € (hors actualisation).



## Le projet

Cet écosystème, centré sur l'accueil d'acteurs économiques à la pointe de la technologie, comme Treefrog Thérapeutics, doit prévoir une offre de services et d'hébergement vecteur de bien être, ancrée et en interaction avec le territoire de proximité de Bordeaux Métropole et de la Région Nouvelle-Aquitaine. Il doit permettre la création de plusieurs centaines d'emplois autour de la startup TreeFrog.



## Le calendrier

• Avril 2021 : candidature spontanée

• 17 décembre 2021 : signature promesse de bail

Début 2023 : réitération de l'acte
 Début 2023 : lancement travaux
 Mi 2024 : livraison 1<sup>er</sup> bâtiment

## **⇒** Doyen-Brus

Le site « Station Doyen Brus », d'une surface d'environ 4 500 m², est le centre géographique du domaine universitaire. Il se situe au pied de la station de tramway du même nom et au croisement de l'Avenue Pey Berland, rare traversée routière Nord-Sud du domaine universitaire, et des avenues Léon Duguit et des facultés qui innervent le campus d'Est en Ouest. Le terrain est actuellement occupé par le bâtiment B12 hébergeant le service de santé au travail des personnels universitaires ainsi que l'association Etu'récup.



Ce site donne sur le parc central, promis à un développement paysager futur et qui a déjà fait l'objet de récents aménagements.

Le site présente également une réelle qualité paysagère, avec la présence d'arbres remarquables sur sa pointe Est atteignant plusieurs dizaines de mètres de haut. A l'Ouest, adjacent à la parcelle, le Resto U' 2 attire les foules à la pause déjeuner et au Nord l'ENSCPB adresse son entrée générant ainsi un flux de passage important à travers le terrain.

Malgré ses qualités paysagères et sa position privilégiée, le site peine à faire « centralité ».

En outre, le linéaire de stationnement qui entoure la parcelle, les routes passantes et le bâtiment viellissant contribuent à rendre ce terrain inhospitalier et replié sur lui-même.

L'opération immobilière sur ce site revêt donc plusieurs objectifs pour l'université, en termes de changement d'image et de pérennité dans la construction et l'aménagement des espaces publics extérieurs, réalisés pour partie dans le cadre de l'opération campus Bordeaux. En lien avec cette centralité, la proximité immédiate du terrain avec l'arrêt de tramway « Doyen Brus » est une réelle opportunité et appelle à ce que le projet porte des ambitions majeures sur le volet déplacements / mobilités. L'aménagement des espaces publics limitrophes à la parcelle est également l'un des enjeux majeurs, pour permettre une intégration harmonieuse du projet immobilier dans un contexte urbain radicalement différent de celui actuel.

## Le montage opérationnel

Dans la continuité des orientations fixées par le SPSI de l'université, le montage contractuel retenu pour le développement immobilier du site Doyen Brus est celui d'un bail à construction, pour une durée de 60 ou 80 ans à déterminer dans le cadre d'un appel à proiets.

Par ce choix, l'université entend conserver la propriété foncière du terrain, tout en percevant des recettes issues de la cession des droits réels immobiliers dont bénéficieront des opérateurs immobiliers pendant toute la durée du bail. Il est souhaité que la redevance de BAC soit versée à l'université en une seule fois, c'est-à-dire sous forme capitalisée, lors de la signature de l'acte authentique.

Dans la mesure où l'université entend maintenir sur le site le service de santé au travail, le montage contractuel intégre une remise en dation des futurs locaux du service de santé au travail, traduite en termes contractuels dans le bail à construction.

## · La procédure consultative retenue : l'appel à projets

L'appel à projets a été lancé en juillet 2021 et se déroule en deux phases consécutives :

« Phase 1 candidatures » :destinée à recevoir les dossiers de candidature de la part de groupements candidats (promoteurs, architectes, gestionnaires et/ou investisseurs), l'exposé de leurs capacités financières et références opérationnelles, ainsi que leurs premières intentions en termes de développement et d'insertion du projet immobilier sur ce site. L'université a procédé à la sélection de 4 groupements candidats admis à la phase 2 ;

« Phase 2 projets » : destinée à recevoir des projets architecturaux, paysagers assortis d'une proposition financière et contractuelle adressés à l'université. Le dossier a été transmis en décembre 2021 aux groupements retenus.

Le lauréat de l'appel à projet sera celui qui présentera le meilleur projet au vu des aspects architecturaux, paysagers, environnementaux, financiers et contractuels pour l'université. L'université décidera si elle souhaite attribuer le bail à construction sur une durée de 60 ou 80 ans, cela devant être vu au regard de la performance financière des offres sur les deux durées.

## Le calendrier

Juillet 2021 Lancement de la consultation

• Juin 2022 Choix de l'équipe et du projet lauréat de la consultation

Octobre 2022 Signature promesse de BAC
 T4 2022 Dépôt du permis de construire

• Mi-2023 Signature de l'acte authentique et perception de la redevance de BAC

Automne 2023 Démarrage des travaux de construction

• + 6 / 10 mois Livraison des locaux bruts pour l'aménagement et l'installation du SST

+ 20 mois Ouverture de la résidence universitaire et des RDC actifs

2023 – 2024 Aménagement des espaces publics

## ⇒ Les projets à 5 ans

Conformément au SPSI, l'université de Bordeaux prévoit sur l'année 2022 le lancement de nouveaux projets de valorisation, en bail à construction mais aussi en investissement en propre voire en co-investissement sur les sites suivants:

- Site **Station Peixotto** (Talence): première entrée sur le domaine universitaire, ce site urbain, au contact du centre de Talence, doit faire l'objet d'un aménagement d'espace public autour duquel prendraient place l'immeuble A4 restructuré ainsi que des bâtiments neufs à proximité de la station de tramway (logements intergénérationnels, accueil d'entreprises, espaces pour l'université, commerces et services);
- Site du Haut Vigneau / CENBG (Gradignan): au sud de l'agglomération, ce site excentré de recherche possède de grandes qualités paysagères qui seront valorisées. Un projet de logements étudiants et résidences co-living chercheurs pourrait accroître l'accueil et les services du site;
- Site **Broca Victoire** (Bordeaux): au cœur du centre-ville de Bordeaux, au sein du campus Victoire, l'espace rue Broca désaffecté pourrait permettre d'accueillir logements étudiants, intergénérationnels et espaces services.

