

DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16 février 2024

III. Approbation du schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) 2023-2027 de l'Université d'Orléans

La direction immobilière de l'Etat (DIE) a validé le 29 janvier 2024 le projet de SPSI 2023-2027 de l'université d'Orléans ; au regard de sa cohérence avec les enjeux de l'Université et de sa conformité aux principes de la politique immobilière de l'Etat.

Son avis favorable, assorti de recommandations, figure en annexe.

Le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Université d'Orléans est soumis à l'approbation du conseil d'administration (cf. annexe).

Le Conseil d'administration approuve le schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) 2023-2027 de l'Université d'Orléans.

Effectif Statutaire :	36
Membres en exercice :	36

Quorum :	atteint
Membres présents :	20
Membres représentés :	7
Total :	27

Décompte des votes :

Abstentions :	-
Votants :	27
Blancs ou nuls :	-

Suffrages exprimés :	27
Pour :	23
Contre :	4

La délibération est adoptée.

Fait à Orléans, le 20/02/2024

Le Président de l'Université



Éric BLOND

DÉLAI DE RECOURS :

En application des articles R.421-1 et suivants du code de justice administrative, la présente délibération pourra faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou de sa publication, d'un recours gracieux auprès du Président de l'Université d'Orléans (Château de la Source – 45100 Orléans) et/ou d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif d'Orléans.

Schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Université d'Orléans

Période 2023-2027

27 octobre 2023

Partie Diagnostic

Table des matières

PRÉAMBULE	3
1. Bilan du SPSI de 2010 de l'université d'Orléans	4
2. Projets de l'Université d'Orléans pour la période 2023-2027 (cf. annexes)	6
I – PHASE DIAGNOSTIC	7
A. Du parc immobilier	11
1. Recensement et inventaire des biens de l'Université d'Orléans.....	11
2. Diagnostic des biens	13
a) Diagnostic technique, réglementaire et fonctionnel	13
b) Diagnostic énergétique et environnemental	15
3. Etat des lieux financiers du parc	15
B. Des moyens financiers.....	16
1. Budget immobilier propre de l'Université d'Orléans	16
2. Subventions ministérielles.....	18
3. Autres sources de financement	18
C. Des moyens humains et compétences.....	19
1. État des lieux.....	19
2. Besoin en formation/possibilités de mutualisation	20
II – PHASE STRATÉGIQUE.....	22
A. « Données d'entrée » préalables à la stratégie immobilière de l'opérateur.....	22
1. Spécificités « singulières » de l'opérateur	22
2. Spécificités « métier » de l'opérateur.....	24
3. Critères de la politique immobilière de l'État (PIE).....	24
4. Définition et expression d'un besoin immobilier	25
a) Besoin en surfaces spécifiques à usage d'enseignement et de recherche	25
b) Besoin en surfaces spécifiques à usage d'archives.....	26
5. Inscription dans la dynamique stratégique nationale.....	26
B. Stratégie patrimoniale.....	26
1. Principes directeurs et objectifs de la stratégie	26
2. Opérations patrimoniales envisagées.....	27
a) Un nouveau Campus en centre-ville, pour de nouvelles formations et une nouvelle image.....	28
b) Restructuration du Campus de La Source	28
1°) Pour aller au-delà de la formation des maîtres, un pôle de la pédagogie.....	28
2°) Pour développer les formations dans le domaine du médical et du paramédical : un pôle Santé - Rééducation	30
3°) Pour faciliter le fonctionnement quotidien, un pôle administratif.....	31
4°) Eléments techniques et phasage des travaux	31
c) Finalisation de la reconstruction de l'IUT d'Orléans	33
3. Amélioration de la qualité de vie sur les Campus.....	33
a) Développer l'accessibilité dans une approche inclusive	33
b) Développer l'éco-responsabilité des Campus	34
C. Stratégie d'intervention sur le parc projeté	38
1. Politique générale d'entretien du parc	39
2. Projets spécifiques des composantes	39
Focus amiante	39
Focus accessibilité	39
D. Mise en œuvre de la stratégie : montage des projets immobiliers.....	41
1. Dimension économique.....	41
a) Dépenses	41
b) Recettes.....	41
2. Dimension budgétaire	42

PRÉAMBULE

Historiquement installée dans la capitale régionale sur le campus d'Orléans - La Source (créé en 1961), adossée à un important campus CNRS, l'université d'Orléans s'est progressivement implantée dans les six départements de la région Centre – Val de Loire dans une logique de développement de la carte de l'enseignement supérieur de proximité. Elle assure, à ce titre, **un rôle important en termes d'aménagement du territoire et de développement économique de la région.**

L'Etablissement présente la particularité d'associer une **concentration forte des activités de recherche**, sur le site Orléanais (université, CNRS, BRGM, INRA) et une **territorialisation assumée de ses activités de formation dans une démarche volontariste qui permet à l'université d'Orléans d'être plus efficiente sur le plan scientifique tout en jouant pleinement son rôle sociétal.**

L'université d'Orléans en 2023 c'est 11 composantes d'enseignement, 25 unités de recherche, réparties dans **7 villes sur 16 sites**, ainsi qu'**un espace boisé de plus de 100 hectares** sur le campus de La Source. **C'est également** un peu plus de 19 793 étudiants au 15 janvier 2023 soit **une croissance de plus de 35 % des effectifs** étudiants depuis 2010 (alors que sur la même période la croissance était de 18% au niveau national). Après une forte croissance ces dernières années (18,9% de hausse entre 2015 et 2021, contre 6,8% au niveau national) l'établissement devrait connaître une stagnation de la démographie étudiante (a minima) les 5 prochaines années. Toutefois, l'ouverture d'une **12^{ème} composante** avec la médecine va se traduire par une augmentation nette du nombre d'étudiants.

Cet état des lieux rapide fournit une première photographie des principaux enjeux de développement de l'université d'Orléans : **une activité scientifique** qui bénéficie d'un environnement **rare** pour un Etablissement de taille moyenne **et une vocation de proximité et de massification de son offre de formation** générale, technologique et professionnelle, y compris sur ses nombreux sites de proximité. **Préserver cet équilibre est un axe stratégique fondamental** qui s'accompagne d'une gestion complexe. **Cette complexité concerne au premier chef le patrimoine immobilier** de l'Etablissement et son devenir.

La politique d'**ancrage territorial** de l'Etablissement, sa vocation à mêler excellence et proximité, conduisent à rechercher les moyens opérationnels pour garantir de façon pérenne sa présence sur l'ensemble de la Région. Pour atteindre cet objectif politique une double démarche est engagée ; consistant d'une part à mutualiser les ressources (humaines et techniques) sur chacun des sites et d'autre part à définir des objectifs communs avec les collectivités territoriales tout en trouvant des solutions pour maintenir des coûts d'exploitation raisonnables. Les solutions retenues peuvent prendre des formes variées d'un site à l'autre en fonction des régimes de propriété des bâtiments et du contenu des conventions qui lient l'Etablissement aux collectivités locales.

La présence de l'université d'Orléans dans de nombreuses villes de la région (voire sur plusieurs sites au sein d'une même ville) explique le fort éclatement de son patrimoine immobilier.

Cette dispersion géographique impacte fortement la stratégie de l'Etablissement et impose des choix clairs tant sur la gestion de ce patrimoine que de ses évolutions.

Par ailleurs, le contexte économique connaît de fortes évolutions induites notamment par les tensions sur le marché de l'énergie qui appellent une accélération des mesures prises en faveur de la rénovation du parc immobilier. Au-delà, ce sont toutes les activités de l'établissement qui participent aux enjeux de la transition écologique.

Les nouveaux **projets d'envergure** obtenus par l'établissement depuis la 1^{ère} version de ce SPSI (ouverture d'une 12^{ème} composante avec la Faculté de médecine annoncée pour 2025 ; réorganisation de l'UFR ST avec l'obtention du projet MINERVE France 2030), n'ont pas conduit à modifier ses orientations principales. Toutefois, leurs conditions de réalisation ont été intégrées dans de ce document afin d'anticiper leur impact sur le plan d'actions quinquennal.

1. Bilan du SPSI de 2010 de l'université d'Orléans

Pour rappel, dans son SPSI de 2010, l'université d'Orléans visait d'une part, une dynamisation des sites qui passait par des actions de regroupement ou de densification ; d'autre part, le renforcement du caractère scientifique de l'Etablissement par le maintien et le développement des locaux dédiés à la recherche.

Ces grands axes étaient complétés par des schémas directeurs : un schéma directeur paysager (effectué en 2000 dont l'élément majeur était la réalisation de la perspective du Château) ; un schéma directeur d'accessibilité (suivi et régulièrement mis à jour). Par ailleurs, le SPSI de 2010 faisait état d'un déséquilibre relatif entre les espaces d'enseignement, de recherche, de documentation et de vie étudiante. Il proposait une trajectoire pour le CPER 2015-2020 qui ouvrait plusieurs chantiers d'envergure pour atteindre les objectifs de gestion patrimoniale de l'Etablissement. En 2015, l'Université d'Orléans a fait parvenir à la DIE une mise à jour de son schéma pluriannuel de stratégie immobilière pour la période 2015-2020.

Depuis le dernier SPSI (2010), les opérations suivantes ont été réalisées :

- Réhabilitation de l'IUT de Bourges ;
- Réhabilitation de l'IUT d'Orléans ;
- Rénovation des amphithéâtres de l'UFR Science.

Le bon déroulement de l'ensemble de ces chantiers aura constitué un point d'inquiétude à mi-parcours, mais la période 2017-2022 a permis le rattrapage des retards pris avec notamment la désignation en 2022 de la maîtrise d'œuvre pour la rénovation de la Halle des Sports.

De plus, le plan de relance 2021 aura permis l'anticipation de la réalisation de certaines opérations (comme la démolition-reconstruction du bâtiment administratif de l'IUT d'Orléans ou l'isolation des toits des amphithéâtres de l'UFR Sciences).

Cependant, une opération du CPER 2007-2013 n'a pas été réalisée (Serres) en raison de l'inadéquation du budget (calibré en 2009) et du contexte technique et économique très différent aujourd'hui pour ce type de locaux de recherche.

- Le premier constat au regard du SPSI 2010-2020 est que, **malgré une volonté clairement affichée de densification des surfaces occupées, le nombre de m² a augmenté.**

Ceci s'explique tout d'abord par l'intégration des six sites de l'IUFM (aujourd'hui INSPÉ) au sein de l'Université d'Orléans qui a induit dans un premier temps une extension du parc immobilier de 37 684 m². A ces surfaces, il faut ajouter quatre nouveaux bâtiments :

- L'Hôtel Dupanloup situé à Orléans centre (2 382 m²), dont un tiers environ est occupé par le Studium¹, agence de la région Centre-Val de Loire. Bâtiment mis à disposition par la collectivité ;
- Le bâtiment de l'Institut de Recherche pour le Développement (IRD), campus de La Source (4 004 m²) qui est mis à disposition par l'IRD (démarche en cours pour un transfert de propriété).
- Le Centre d'Etudes Supérieures (CES) de Châteauroux (2 913 m²) ;

A l'inverse, l'installation en juin 2019 de l'INSPÉ de Chartres (et de Polytech) au sein du bâtiment du PUEL (7 224 m²) a généré une baisse des surfaces au 1^{er} juillet 2019 par restitution au département d'Eure et Loir du bâtiment occupé jusqu'alors par l'INSPÉ (8 154m²). Le cas particulier du bâtiment du PUEL est à souligner et mérite d'être traité à part, car ce bâtiment, mis à disposition par le département, est entretenu par celui-ci et ne génère aucun coût pour l'Etablissement.

Enfin la livraison en 2022 de deux bâtiments neufs à l'IUT d'Orléans (bloc central et GTE), en lieu et place d'anciennes constructions démolies, a eu un impact limité sur les surfaces existantes, environ 200m² de plus.

Au 15 décembre 2022, la surface totale des bâtiments de l'Université est de **229 198 m²**. L'ensemble des surfaces indiquées dans le présent document sont exprimées en SHON parce que cette donnée est fiabilisée. A l'avenir, les données seront renseignées en SUB (Fiabilisées RT OAD).

- Le deuxième constat est que **la surface moyenne par étudiant est passée de 14,2 m² (2015, date de la dernière actualisation du SPSI) à 11,4m² en 2022**. Ce dernier ratio s'explique d'une part par une croissance rapide et importante des effectifs dans les formations existantes ; d'autre part par la naissance de nouvelles composantes à l'Université d'Orléans. A la rentrée 2019, l'intégration de l'Institut Régional de Formation des Masseurs Kinésithérapeutes (Par la suite appelé EUK CVL : Ecole universitaire de kinésithérapie Centre-Val de Loire). A la rentrée 2022, l'ouverture d'un département d'études médicales en préfiguration d'une Faculté de Médecine en 2025.

Cette hausse du nombre d'étudiants a naturellement entraîné une densification de l'usage des bâtiments.

Il est important de souligner qu'en 10 ans l'université d'Orléans aura vécu une hausse de ses effectifs de l'ordre de 35% et que cette hausse va se poursuivre encore quelques années. De plus, le nombre d'élèves scolarisés dans l'aire urbaine orléanaise a augmenté (passant de 8000 à 10 000 enfants scolarisés à l'école primaire entre 2012 et 2019). Cette croissance se retrouve aujourd'hui dans les inscrits dans le secondaire et devrait donc impacter l'université et le supérieur en général sur la période 2028-2035.

Il en résulte que le constat du surdimensionnement de ses surfaces fait lors du SPSI de 2010 n'est plus du tout d'actualité.

¹ Studium : Agence régionale de visibilité de la recherche qui regroupe les acteurs publics et privés de la recherche. Le Studium accueille des chercheurs étrangers confirmés de renommée internationale et les met à disposition des laboratoires publics et privés de la région.

2. Projets de l'Université d'Orléans pour la période 2023-2027 (cf. annexes)

L'Université d'Orléans a bâti une stratégie immobilière qui se veut à la fois ambitieuse et réaliste pour répondre aux principaux défis que sont l'attractivité de l'Etablissement, l'accompagnement de la croissance des effectifs, la poursuite de l'universitarisation de la formation des enseignants et des professions paramédicales ainsi que la création d'une Faculté de médecine ; tout en gardant à l'esprit le réel besoin de rationalisation des surfaces et de leurs usages inscrits dans la politique de l'Etat.

Pour répondre à tous ces enjeux, la stratégie immobilière de l'Université d'Orléans se déploie à travers la création de **4 nouveaux pôles géographiques**. Chacun clairement associé à un **objectif structurant** pour l'université, facilitant la lecture du projet d'Etablissement ainsi que son fonctionnement quotidien. Pour :

- Une image renouvelée, *un nouveau Campus en centre-ville* (Campus Madeleine),
- Aller au-delà de la formation des maîtres, *un pôle universitaire de la pédagogie*
- Développer les formations dans le domaine du paramédical et de la médecine, *un pôle santé - rééducation*
- Faciliter le fonctionnement quotidien des services, *un pôle administratif*

L'ensemble de cette stratégie sera développé en intégrant les priorités transversales que sont :

- Améliorer la qualité de vie sur les campus, y compris les campus de proximité
- Développer une approche inclusive de l'accessibilité
- Réduire l'impact environnemental du parc immobilier
- Accompagner la transition écologique
- Adapter l'aménagement des espaces non bâtis à l'évolution des transports
- Améliorer la sécurité des personnes et des biens

La **phase structurante** du déploiement de cette stratégie repose sur *la réalisation*, par la métropole d'Orléans, d'un nouveau bâtiment de plusieurs milliers de m² sur le site Madeleine, en plus de la réhabilitation des bâtiments de l'ancien hospice sur le même site. Cette première étape permettra l'installation de l'intégralité de l'UFR Droit-Economie-Gestion en centre-ville d'Orléans.

Il s'agit d'un préalable indispensable à l'installation sur le campus de La Source, du pôle « santé rééducation » qui accueillera l'Ecole Universitaire de Kinésithérapeute et la Faculté de Médecine.

Cette opération ouvre également une perspective d'installation du pôle universitaire de la pédagogie sur le campus de la Source dans les locaux libérés par DEG. Cette hypothèse induisant la restitution au département du Loiret des bâtiments actuellement occupés par l'INPSE dans les faubourgs St-Jean et Bourgogne.

I – PHASE DIAGNOSTIC

L'Université d'Orléans est un Etablissement public d'enseignement supérieur et de recherche pluridisciplinaire hors santé avec un INSPÉ, multisites, disposant d'un budget annuel en 2022 de 190,6 M€ (CP en dépenses). L'Université d'Orléans accueille au 15 janvier 2023, 19793 étudiants(es). 34% sont boursiers. 64 % sont inscrits dans l'une des trois UFR de l'université. La hausse des effectifs qui se confirme et s'accélère depuis la rentrée 2018 génère de forts besoins en surfaces supplémentaires pour les 3 UFR ainsi que pour l'école d'ingénieur Polytech.

Composantes	Effectifs	%
ST	5279	28%
DEG	3898	21%
LLSH	2641	14%
INSPÉ	1515	8%
POLYTECH	1259	7%
IUT Orléans	1163	6%
IUT Bourges	909	5%
IUT Indre	429	2%
Ecoles doctorales	425	2%
EUK-CVL	382	2%
IUT Chartres	265	1%
Institut de français	162	1%
OSUC	148	1%
Formation médicale	93	1%
Total	18568	

Tableau : effectifs 15 janvier 2023

En 2019, l'Université d'Orléans a structuré ses deux missions fondamentales, formation et recherche, à travers la mise en place de 11 composantes et 4 pôles thématiques de recherche.

Ces pôles thématiques regroupent 25 unités de recherche : les unités mixtes de recherche en partenariat avec le CNRS, le BRGM, le CNES... ; les équipes propres de l'Université, ainsi que des unités propres de recherche du CNRS conventionnées avec l'université.

La forte intégration de l'UO au sein d'un environnement scientifique de proximité de haut niveau et ses liens durables avec les acteurs socio-économiques du territoire lui permette de mener à bien ses missions en formation comme en recherche.

En 2021² (chiffres rapport social unique) ce sont 1 192 enseignants(es)-chercheurs(es), enseignants(es) et chercheurs(es), et 858 personnels administratifs, techniques, sociaux, de santé et des bibliothèques qui œuvrent dans différents services et composantes de l'Établissement pour permettre à l'université de remplir ses missions :

- Trois Unités de Formation et de Recherche (UFR)
 - Lettres, Langues, Sciences Humaines (LLSH), site d'Orléans et de Châteauroux (CES)
 - Sciences et Techniques (ST), site d'Orléans et de Bourges (CREPS)
 - Droit, Economie, Gestion (DEG), site d'Orléans, Bourges (Lahitolle) et Châteauroux (CES)
- Quatre Instituts Universitaires de Technologie (IUT)
 - IUT d'Orléans
 - IUT de Bourges
 - IUT de Chartres
 - IUT de l'Indre, sites de Châteauroux et d'Issoudun
- Un Institut National Supérieur du Professorat et de l'Éducation (INSPÉ)
 - Site d'Orléans, *faubourg St Jean**
 - Site d'Orléans, *faubourg Bourgogne**, (*en 2023, ces deux sites orléanais font l'objet d'un regroupement sur le site Bourgogne)
 - Site de Blois
 - Site de Bourges (Lahitolle)
 - Site de Chartres, Pôle Universitaire d'Eure et Loir
 - Site de Tours-Fondettes
- Un Observatoire des Sciences de l'Univers en région Centre-Val de Loire (OSUC)
- Une école d'ingénieurs, Polytech Orléans
 - Site d'Orléans
 - Site de Chartres
- Une école Universitaire de Kinésithérapeute (EUK CVL)
- Un département d'études médicales

Le parc immobilier de l'université d'Orléans s'étend sur un peu plus de 229 198 m² (SHON). 70.4 % de ce parc (161 343 m² (SHON)) est situé sur le campus d'Orléans-La-Source (Loiret). Ce campus d'une centaine d'hectares est situé à 120 km au sud de Paris. L'Université d'Orléans est présente dans 7 villes sur 16 sites :

- Bourges
 - Site de l'IUT de Bourges
 - Site de l'INSPÉ
 - Sur le site du CREPS, l'UFR Sciences et Techniques
 - Sur le site Lahitolle, l'UFR Droit-Economie-Gestion
- Chartres
 - Pôle Universitaire d'Eure et Loir : Polytech, INSPÉ
 - Site de l'IUT de Chartres
- Châteauroux
 - Site de l'IUT de Châteauroux
 - Centre d'Études Supérieures (CES) – UFR DEG et LLSH
 - Site de l'INSPÉ

² Chiffres issus du rapport social unique 2021

- Issoudun
 - Site de l'IUT et Maison de l'Etudiant
- Blois
 - Site de l'INSPÉ
- Tours
 - Site de l'INSPÉ
- Orléans
 - Campus de La Source
 - Site de l'INSPÉ *faubourg St Jean*
 - Site de l'INSPÉ *faubourg Bourgogne*
 - Observatoire des Sciences de l'Univers du Centre (OSUC).

L'utilisation du parc immobilier de l'Université d'Orléans est très inégalement optimisée. Les locaux dédiés au STAPS à Orléans par exemple, sont insuffisants au regard des effectifs actuels. Dans le même temps, les surfaces dédiées à l'INSPÉ à Orléans méritent un effort de rationalisation.

De manière générale, le campus de La Source présente des taux d'occupation des locaux en tension dans certaines composantes, tandis que des efforts de densification peuvent et doivent être faits dans certains bâtiments de sites délocalisés. Les possibilités de mutualisation y sont toutefois assez restreintes de par l'éloignement des sites et la spécificité des formations concernées.

Toutefois, toutes les possibilités, y compris celles impliquant des déménagements d'envergure, doivent être étudiées avec les collectivités dans un esprit à la fois de rationalisation économique et de gains en qualité de vie au travail, notamment par un rapprochement des fonctions supports/soutien dans les sites de proximité.

L'universitarisation de l'Institut Régional de la Formation des Masseurs Kinésithérapeutes (EUKCVL) s'est accompagnée d'une hausse de ses effectifs et de l'allongement d'une année de la formation dispensée. Ainsi, les locaux affectés à cette nouvelle composante, qui a intégré l'université à la rentrée 2019, sont insuffisants pour répondre à son besoin de développement. Les nouvelles surfaces nécessaires sont estimées à plus de 800 m².

D'autre part, est apparue comme prégnante la nécessité de revoir l'organisation du bâtiment « Physique-Chimie » qui abrite aujourd'hui un ensemble d'activités diverses dont la cohabitation devient pour le moins problématique (laboratoires de recherche, locaux d'enseignement, bureaux de certains services centraux, locaux associatifs).

L'ensemble de ces besoins se traduit notamment dans les taux d'occupation des composantes.

Ainsi sur l'année universitaire 2019-2020 (année disponible la plus représentative depuis la période Covid), les taux d'occupation étaient les suivants³ :

Site - nom	Batiment - nom	AMPHIS		SALLES BANALISEES		Taux d'occupation	
		Nb d'heures d'utilisation	Nb de "salles"	Nb d'heures d'utilisation	Nb de "salles"	AMPHIS	SALLES BANALISEES
ORLEANS - ST	Michel Royer	0	0	3068	4	sans objet	68,48%
ORLEANS - ST	3.I.A	921	1	4310	8	82,23%	48,10%
ORLEANS - ST	Amphithéâtres	2948,75	4	1405,5	7	65,82%	17,93%
ORLEANS - ST	EGS	740	1	12376,25	14	66,07%	78,93%
ORLEANS - ST	Norbert Grelet	0	0	1408,5	3	sans objet	41,92%
ORLEANS - STAPS	Enseignement - Administration STAPS	2337,75	3	14631,25	18	69,58%	72,58%
ORLEANS - IUT 45	GEA/GMP	673,25	1	9794,25	20	60,11%	43,72%
ORLEANS - IUT 45	Amphi	1057	2	0	0	47,19%	sans objet
ORLEANS - IUT 45	Bat Qlio-Chimie	638,5	1	1339,5	3	57,01%	39,87%
ORLEANS - POLYTECH - Vinci	ORLEANS - POLYTECH - Vinci	1807,5	2	13678	17	80,69%	71,84%
ORLEANS - POLYTECH - Galilée	ORLEANS - POLYTECH - Galilée	689	1	7496,25	10	61,52%	66,93%
ORLEANS - LLSH	Bat. LLSH	2537,5	3	27005,5	34	75,52%	70,92%
ORLEANS - DEG	Amphis I-II-III-IV	5044	4	0	0	112,59%	sans objet
ORLEANS - DEG	Aile Sully - Amphis V-VI	2363,75	2	9536,25	11	105,52%	77,40%
ORLEANS - DEG	Bat B et C	0	0	20521,5	18	sans objet	101,79%
ORLEANS - OSUC	OSUC - ISTE	572,5	1	4853,75	14	51,12%	30,96%
ORLEANS - INSPE St Jean	Batiment principal	0	0	1308,5	5	sans objet	23,37%
ORLEANS - INSPE Bourgogne	bâtiment C - D	408	1	4612,25	12	36,43%	34,32%
				taux moyen Campus de la source		69,39%	55,57%
CHARTRES - IUT 28	CHARTRES - IUT 28	393,25	1	5706,5	11	35,11%	46,32%
BOURGES - IUT 18 + BU	Bat. N°1 - T. Moreux - Administration	1077	2	3366,5	6	48,08%	50,10%
BOURGES - IUT 18 + BU	Bat. N°2 - GEA	0	0	6042,75	13	sans objet	41,50%
BOURGES - IUT 18 + BU	Bat. N°3 - GMP, QLIO, CS	0	0	8807,5	15	sans objet	52,43%
BOURGES - IUT 18 + BU	Bat. N°4 - Génie Civil - serv. tech. - GREMI	0	0	2686	7	sans objet	34,26%
CHATEAUROUX - CES + ME	Enseignement	839,75	1	9401	14	74,98%	59,96%
CHATEAUROUX - IUT 36	IUT Chateauroux - batiment principal	442	1	4559,75	11	39,46%	37,01%
ISSOUDUN - IUT 36	IUT Issoudun	414,75	1	3995,5	9	37,03%	39,64%
BLOIS - INSPE	Unité 2	0	0	2478,5	4	sans objet	55,32%
BLOIS - INSPE	Unité 3	0	0	602,75	1	sans objet	53,82%
BLOIS - INSPE	Unité 5 - 7	0	0	755,5	5	sans objet	13,49%
CHATEAUROUX - INSPE	INSPE Chateauroux - batiment principal	120,75	1	1877,5	8	10,78%	20,95%
TOURS - INSPE	CHATEAU BATIMENT A ADMINISTRATIF	0	0	1782,25	4	sans objet	39,78%
TOURS - INSPE	BATIMENT C ENSEIGNEMENT	423,5	1	2037	4	37,81%	45,47%
TOURS - INSPE	BATIMENT D ENSEIGNEMENT	0	0	2309	5	sans objet	41,23%
				taux moyen sites extérieurs		40,47%	42,09%

Données : année universitaire 2019-2020

Dans le cadre de la stratégie de densification des sites engagée par l'université d'Orléans, on peut noter le regroupement des 2 sites INSPÉ d'Orléans en 2023 sur le site de Bourgogne qui conduit à un taux d'occupation des salles banalisées à 44,05%, soit 10 points de mieux. Toutefois, il existe des contraintes pour partie exogènes à la composante comme les emplois du temps des stagiaires en école qui limitent les possibilités l'occupation optimale des locaux.

Ces taux d'occupation concernent les amphithéâtres et salles banalisées. En revanche, les salles spécialisées ne sont pas comptabilisées dans ces taux d'occupation. Des formations spécifiques, comme l'EUK, ont de fortes contraintes notamment sur ses salles spécialisées, tout comme les autres composantes techniques.

³ Le taux d'occupation est calculé sur la base de la norme de référence (taux à 100% pour 1120h d'occupation /an /salle).

Concernant les surfaces dédiées aux *bureaux*, ces dernières correspondent à 27 715m² pour 2 056 personnels, soit un ratio de 13,48m²/personne. A noter que les effectifs indiqués ne prennent pas en compte les doctorants qui disposent d'espaces de travail compris dans les surfaces de bureaux indiqués. On raisonne ici par agent et non par poste de travail puisque les enseignants-chercheurs peuvent avoir deux lieux d'exercice : un laboratoire dans un bâtiment et l'enseignement dans un autre. Pour autant, les bureaux sont mutualisés entre enseignants dès lors que leur surface le permet. Si des pistes de progrès sont possibles sur des bâtiments fonctionnels, il n'en demeure pas moins que la typologie de certains bâtiments anciens (voire historiques) ne permet pas d'optimiser totalement les surfaces de bureaux.

Enfin, les événements survenus au cours des dernières années, tant au niveau national que local, ont mis en lumière le besoin d'une meilleure sécurisation du campus. Cela doit se traduire par des aménagements de la voirie et des infrastructures routières attenantes. De plus, un travail de fond devra être réalisé concernant l'accès aux bâtiments et, dans certains cas, aux parkings. Une adaptation des moyens de vidéo-surveillance et d'éclairage est également nécessaire. Par ailleurs, les cheminements piétonnier et cycliste existants contribuent à la prise en compte des enjeux de développement durable. Le déploiement de parcs à vélos sécurisés sur le campus ainsi que le prêt de vélos participent à cette démarche. Celle-ci devra être complétée par d'autres dispositifs comme une application de co-voiturage...

A. Du parc immobilier

L'Université d'Orléans a engagé un travail de fiabilisation des données de son parc immobilier. Cette démarche doit être poursuivie dans le temps afin de maintenir à jour les ressources disponibles. Ainsi, le présent SPSI recense l'ensemble des données disponibles pour la direction du patrimoine. L'analyse a mis en avant la nécessité d'améliorer ou d'acquérir des informations en lien avec les axes stratégiques de l'Université (taux d'occupation, données financières des composantes, conventions d'occupation...).

1. Recensement et inventaire des biens de l'Université d'Orléans

L'Université d'Orléans a actualisé les données renseignées au sein de Chorus ReFX. De plus, une liste des bâtiments composant le parc immobilier de l'Université est disponible en Annexe 01 du présent SPSI.

A ce jour, un serveur commun à la direction du patrimoine, des référents techniques, des responsables administratifs et de certains services centraux permet une consultation documentaire technique et règlementaire (plans, diag amiante, diag accessibilité handicap, contrats de maintenance ...). La priorité de la direction du patrimoine pour les deux prochaines années est de mettre en place un outil de partage et d'échanges de données patrimoniales. Il est également prévu d'automatiser les processus pour alimenter cet outil avec tous les acteurs concernés.

L'Université dispose d'**espaces non bâtis** conséquents. En effet, les bâtiments du Campus orléanais sont implantés au sein d'un parc de près de 100 hectares comprenant un lac artificiel de 6 hectares, un espace boisé classé de 9 hectares et un réseau viaire que l'Université a la charge d'entretenir. Pour ce faire, un service composé de 5 agents (dont un apprenti) a en charge l'entretien des routes, chemins piétons, éclairages publics, espaces verts, lac...L'entretien des espaces verts et de la voirie bénéficie d'un budget annuel d'environ 65 k€.

Par ailleurs, il convient de souligner que l'Université assume les **charges de propriétaire** sur des bâtiments propriétés de l'Etat (IRD) ou de collectivités (Château de la Source, l'Hôtel Dupanloup, certains sites INSPÉ).

Ci-dessous, la synthèse du patrimoine dont l'université assume les charges par nature de propriétaire :

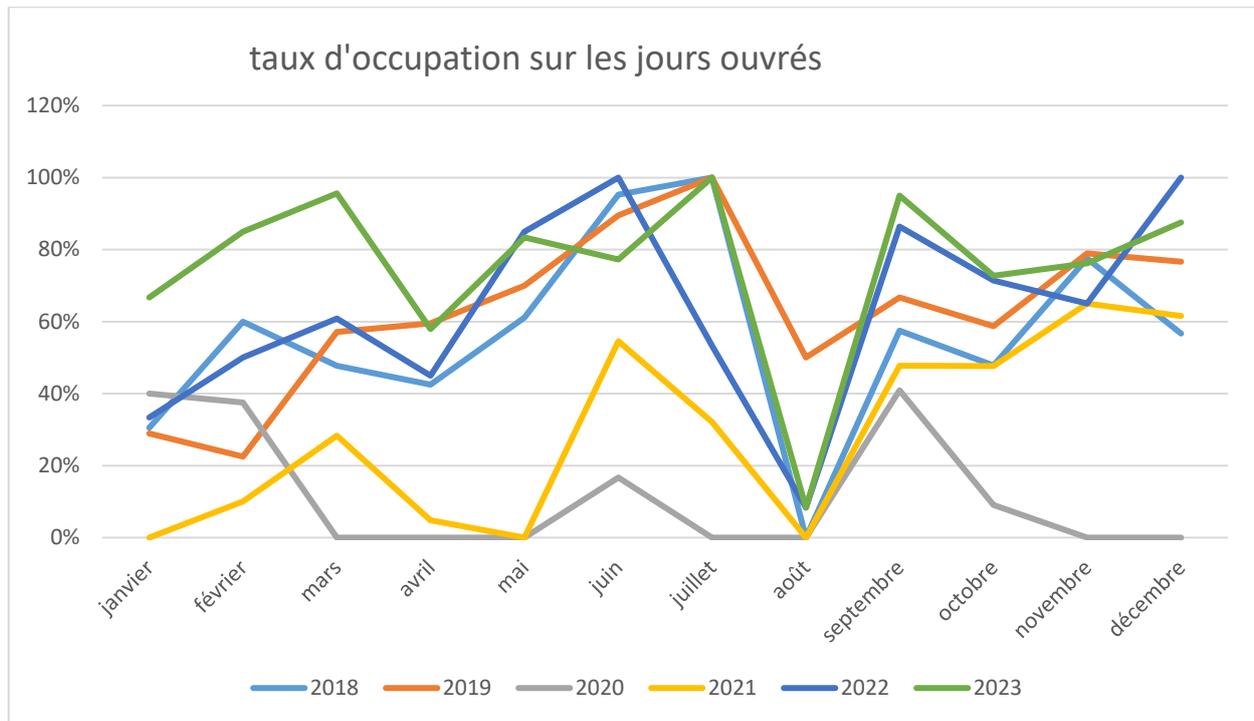
N° Chorus Sites	Site - nom	Propriétaire	Modalité d'occupation	Date de la convention de mise à disposition	Mise à dispo \ Echéance	SHON
163423	ISSOUDUN - IUT 36	Etat	Mise à disposition	01/01/2015	31/12/2023	4494
171330	CHATEAUROUX - IUT 36	Etat	Mise à disposition	01/01/2016	31/12/2024	6273
168896	BOURGES - INSPE	Etat		30/08/1999	31/12/2099	2287
163371	BOURGES - IUT 18 + BU	Etat	Mise à disposition	01/01/2016	31/12/2024	19791
171359	CHARTRES - Pole Universitaire d'Eure-et-Loir	CT		22/02/2022		7224
163790	CHARTRES - IUT 28	Etat	Mise à disposition	01/01/2014	31/12/2022	6154
171329	CHATEAUROUX - INSPE	CT		17/12/1991	31/12/2099	5003
170164	ORLEANS - Médecine préventive	Etat	Mise à disposition	01/09/2016	31/08/2025	526
168750	ORLEANS - ME + Cone	Etat	Mise à disposition	01/09/2016	31/12/2024	1388
101685	ORLEANS - Château de la Source	CT	Location durable (> 1 an)	01/01/2020	31/12/2024	2851
108879	BLOIS - INSPE	CT		22/10/1991	31/12/2099	3999
168748	ORLEANS - POLYTECH - Galilée	Etat	Mise à disposition	01/09/2016	31/08/2025	10175
168746	ORLEANS - INSPE Bourgogne	CT	délibération du CD45	14/03/1991	31/12/2099	6942
170162	ORLEANS - STAPS	Etat	Mise à disposition	01/01/2016	31/12/2024	11407
168697	ORLEANS - DEG	Etat	Mise à disposition	01/01/2016	31/12/2024	13455
170154	ORLEANS - LLSH	Etat	Mise à disposition	01/01/2016	31/12/2024	10125
170163	ORLEANS - BU S&T	Etat	Mise à disposition	01/09/2016	01/09/2025	3492
166285	ORLEANS - INSPE St Jean	Tiers	délibération du CD45	14/03/1991	31/12/2099	5492
170158	ORLEANS - BU LLSH	Etat	Mise à disposition	01/09/2016	31/08/2025	3409
166923	ORLEANS - BU DEG	Etat	Mise à disposition	01/09/2016	31/08/2025	3802
180768	CHATEAUROUX - CES + ME	Etat	Mise à disposition	01/01/2015	31/12/2023	2913
168829	TOURS - INSPE	CT		27/03/1992	31/12/2099	7423
168747	ORLEANS - ST	Etat	Mise à disposition	01/01/2016	31/12/2024	42105
168754	ORLEANS - IUT 45	Etat	Mise à disposition	01/01/2016	31/12/2024	17962
180811	ORLEANS - POLYTECH - Vinci	Etat	Mise à disposition	01/09/2016	01/09/2025	14148
180812	ORLEANS - OSUC	Etat	Mise à disposition	01/09/2016	01/09/2025	5427
181806	BOURGES - CU - Salle d'armes	CT	Mise à disposition	01/01/2021	31/12/2029	2091
182808	ORLEANS - Centre culturel	Etat	Mise à disposition	01/09/2016	01/09/2025	1077
187366	ISSOUDUN - ME	Etat	Mise à disposition	01/01/2015	31/12/2023	203
212521	ORLEANS - Hotel Dupanloup	CT	Mise à disposition	22/06/2012	21/06/2027	2382
212524	ORLEANS - IRD	Etablissement public (IRD)	Mise à disposition	01/07/2015	31/12/2020	4004
212526	ORLEANS - rue d'Amboise_Ateliers	Etat	Mise à disposition	13/10/2021	12/10/2030	418
212526	ORLEANS - rue d'Amboise_local associations	Etat	Mise à disposition	01/01/2017	31/12/2025	756
						229198

CT : collectivité territoriale

L'université d'Orléans a renoué avec son histoire à travers son **implantation en centre-ville** dans des lieux dont l'intérêt architectural participe à l'image de l'université et donc à son attractivité. La plus ancienne université de France (création en 1306) a tout d'abord redonné à l'ancienne salle des thèses (rue de Poitiers Orléans) sa vocation d'origine.

L'hôtel Dupanloup offre pour sa part, une visibilité à l'international (accueil de l'institut Confucius, de chercheurs invités, du Studium, de la Fondation FACE (Fondation Orléans) et permet également l'organisation de manifestations scientifiques comme en témoigne la hausse des réservations (cf. tableau ci-dessous). Enfin, l'installation en 2025 de la Faculté de Droit sur le site Madeleine intégralement réhabilité à cette occasion permettra de répondre aux attentes des étudiants, des professionnels comme des partenaires et notamment des collectivités publiques qui en assument le portage financier.

	Taux d'occupation Dupanloup sur les jours ouvrés			
	2020	2021	2022	2023
Janvier	40%	0%	33%	67%
Février	38%	10%	50%	85%
Mars	0% fermé covid	28%	61%	96%
Avril	0%	5%	45%	58%
Mai	0%	0%	85%	83%
Juin	17%	55%	100%	77%
Juillet	0%	32%	53%	100%
Août	0%	0%	8%	8%
Septembre	41%	48%	86%	95%
Octobre	9%	48%	71%	73%
Novembre	0%	65%	65%	76%
Décembre	0%	62%	100%	88%



2. Diagnostic des biens

a) *Diagnostic technique, réglementaire et fonctionnel*

L'Université d'Orléans a renseigné le formulaire en ligne du Référentiel Technique. A titre indicatif, les données préremplies de cet outil (issues des fiches bâtimentaires des SPSI de 2010 et de l'outil AGPI) étaient à 80 % correctes.

Celles-ci ont été fiabilisées et actualisées.

La plupart des données manquantes ont pu être renseignées, ainsi dans le RT OAD le taux de complétude à la fin de l'année 2022 a atteint le seuil de 245.

L'état des biens décrits dans l'annexe 01 prend en compte les travaux réalisés dans le cadre des CPER de la période 2015-2020 pour lesquels l'Université a bénéficié de financements, à savoir :

- Restructuration des amphithéâtres de Sciences. Ces travaux ont eu pour objet d'améliorer l'enveloppe thermique du bâtiment. Ils ont été l'occasion de prendre en compte l'augmentation des effectifs étudiants en agrandissant 2 des 4 amphithéâtres d'une centaine de places chacun.
- Réhabilitation de l'IUT de Bourges. Ces travaux ont notamment eu pour objet d'améliorer l'enveloppe thermique des bâtiments de Génie-Civil, des amphithéâtres et du Service de santé universitaire (SSU). Les amphithéâtres ont été entièrement rénovés avec l'adaptation de l'un d'eux aux nouvelles méthodes pédagogiques. Le bâtiment dédié au SSU a été mis aux normes inhérentes à ses activités ;
- Réhabilitation de l'IUT d'Orléans. Ces travaux ont pour objet la démolition d'un bâtiment préfabriqué des années 60, et sa reconstruction aux normes thermiques actuelles.
- Les travaux de réhabilitation et d'extension de la Halle des Sports auront un effet sur l'état de ce bien. L'attribution du marché de MOE a été faite fin 2022, cela induira une mise à jour de l'annexe 1 après la réalisation des travaux.

Sur la base de l'annexe 1, les bâtiments classés D et E (état du bâti) représentaient 19% des surfaces du parc immobilier de l'Université. Plusieurs ont d'ores et déjà fait l'objet de travaux (bâtiment Bloc Central de l'IUT d'Orléans a fait l'objet d'une démolition et d'une reconstruction dans le cadre du CPER 2015-2020). D'autres sont en cours :

- Le bâtiment Administration de l'IUT d'Orléans doit être démoli dans le cadre du plan de relance en cours ;
- La Halle des Sports, qui est en cours de rénovation, bénéficie d'un CPER pour son financement.

Enfin des problématiques présentées par certains bâtiments classés en catégorie D et E ont été identifiées comme nécessitant une réponse particulière :

- Les bâtiments « Ancienne école » de l'INSPÉ à Blois et le gymnase de l'INSPÉ à Saint Jean ne sont plus occupés (ce qui permet leur restitution aux départements concernés).
- Les préfabriqués-atelier-archives et le Local associations sur le Campus de La Source font chacun l'objet d'une réflexion de délocalisation vers des locaux plus adaptés ;
- La réhabilitation des anciens amphithéâtres de l'IUT d'Orléans nécessiterait une grosse réhabilitation qui interroge alors même que plusieurs amphithéâtres de DEG seront disponibles à la suite du déménagement de cette composante.
- Le bâtiment de l'UFR Lettres langues sciences humaines (LLSH) a fait l'objet d'une étude en 2020 (audit énergétique par le bureau d'études thermiques Saison-Paragot) afin de répondre à un appel à projet de rénovation de bâtiments (Plan de relance). Celle-ci a permis d'établir le diagnostic énergétique et l'estimation du coût des travaux à mener. Ce bâtiment nécessiterait une réhabilitation dans son ensemble réévaluée en 2023, en fonction des scénarii, entre 8 et 11 M€.

- Le bâtiment physique-chimie a fait l'objet d'une rénovation partielle en 2012 pour un coût de 2.1 M€ avec l'isolation de la façade "extérieure" (CPER 2007-2013). La finalisation de cette opération supposerait l'isolation de la façade "intérieure" donnant sur une cour ainsi que celle de la toiture. L'étude avait listé les travaux nécessaires, la réévaluation de leur coût est estimée à 4 M€.

Pour les diagnostics réglementaires, l'Etablissement réalise annuellement les vérifications techniques réglementaires (VTR) sur l'ensemble de ses bâtiments. L'exploitation de ces diagnostics annuels fait l'objet d'une inscription financière sur les crédits de maintenance pluriannuels de la direction du patrimoine. Cela permet à l'Etablissement de ne pas afficher d'avis défavorable d'exploitation par les commissions de sécurité.

D'autre part, l'Université poursuit les travaux de mise en accessibilité suivant l'Ad'ap développée dans le Focus accessibilité du présent document.

b) Diagnostic énergétique et environnemental

Sur les 5 dernières années, à l'exception de l'année 2020, la consommation énergétique de l'Université d'Orléans oscille entre 32 et 33 GWhs par an. L'Université subit l'augmentation du coût du GWh passant de 54 k€ (2017) à 88 k€ (2021). Afin d'en limiter les effets, une réduction des consommations énergétiques a été initiée conformément aux orientations politiques en termes de développement durable. L'Université a partiellement remplacé son éclairage intérieur/extérieur par des LED. Au niveau thermique, de nombreux bâtiments restent énergivores. La quasi-totalité du parc immobilier est raccordé à des réseaux de chauffage urbain, il ne reste que quelques bâtiments encore à raccorder (cf. partie stratégie). Les systèmes de pilotage des températures de chauffage dans les infrastructures de plus de 20 ans sont obsolètes, rendant les consignes de chauffe difficiles à atteindre et exigeant une maintenance récurrente. Aucun bâtiment de l'Université n'est pourvu d'autoproduction d'énergie, hormis l'IUT de Châteauroux, dont la toiture a été équipée en 2022 d'une infrastructure avec des panneaux photovoltaïques. La qualité thermique de nos bâtiments encore non réhabilités (isolation, installation de chauffage) reste médiocre. Afin de répondre aux objectifs du décret tertiaire en termes d'économie d'énergie pour 2030, une analyse sera développée dans la phase stratégique de ce document.

L'Université d'Orléans a également mis en place le traitement complet de ses déchets (non dangereux) par le tri-sélectif sur 2 flux, la mise en place de conventions pour le traitement de ses déchets d'équipements électriques et électroniques (D3E). Elle participe à la promotion de l'économie circulaire (Mobilier et informatique) afin de répondre aux exigences d'un éco-campus. A la demande du prestataire « métropole déchet », la réfection complète des lieux de collecte sur le bord des voiries a été engagée pour une meilleure accessibilité lors du ramassage.

3. Etat des lieux financiers du parc

Un suivi des dépenses annuelles est réalisé par composante. Il prend en compte les dépenses de maintenance et d'entretien identifiées par la direction du patrimoine d'une part, et par les contrats internes d'objectifs et de moyens (CIOM), établis en lien avec les composantes.

Sur ce dernier point, le CIOM a été l'occasion pour la gouvernance de l'université et la direction de chaque composante d'échanger et de définir, entre autres, des projets de travaux intégrés dans les dépenses de **Gros Entretien et Rénovation (GER)**. A ces dépenses GER, s'ajoutent les contrats de maintenance et les vérifications périodiques réglementaires (électrique, SSI, gaz...).

DIRECTION DU PATRIMOINE				
Synthèse dépenses 2021 par composantes				
	Opérations Maintenance	Fluides (payés par SAD)	Entretien + contrats	Total
UFR Sciences	186 793,84 €	1 061 480,92 €	323 598,13 €	1 571 872,89 €
UFR STAPS		163 063,09 €	47 337,56 €	210 400,65 €
UFR Lettres	73 209,77 €	204 728,73 €	51 627,34 €	329 565,84 €
UFR Droit	15 754,12 €	282 659,73 €	35 690,65 €	334 104,50 €
Château	5 457,80 €	12 636,00 €	25 536,01 €	43 629,81 €
IUT Orléans	26 532,22 €	265 021,72 €	55 638,67 €	347 192,61 €
IUT Bourges	21 745,39 €	215 320,26 €	37 843,20 €	274 908,85 €
IUT Chartres	24 450,32 €	79 169,65 €	11 473,22 €	115 093,19 €
IUT Châteauroux		44 703,05 €	9 783,46 €	71 635,06 €
IUT Issoudun	17 148,55 €	23 323,45 €		36 341,59 €
Maison étudiant Issoudun		10 733,00 €	13 018,14 €	10 733,00 €
Campus			100 416,05 €	100 416,05 €
Polytech	26 009,88 €	494 448,91 €	152 116,29 €	672 575,08 €
OSUC		147 203,03 €	60 833,51 €	208 036,54 €
INSPE		371 508,48 €	159 263,17 €	530 771,65 €
CES Châteauroux		31 082,64 €	2 070,00 €	33 152,64 €
Medecine préventive	8 981,64 €	12 206,40 €	160,99 €	21 349,03 €
Maison étudiant	19 767,60 €	23 789,12 €	12 140,04 €	55 696,76 €
SCDU			52 769,12 €	52 769,12 €
Nanosynthèse				- €
LMBA			1 573,63 €	1 573,63 €
Centre culturel		22 270,79 €	11 337,58 €	33 608,37 €
Dupanloup		17 294,86 €	28 675,80 €	45 970,66 €
IRD (+DSI)		38 791,41 €	34 065,11 €	72 856,52 €
Services mutualisés	148 957,82 €		82 908,67 €	231 866,49 €
Ateliers			24 072,64 €	24 072,64 €
Espaces verts			78 446,83 €	78 446,83 €
TOTAL	574 808,95 €	3 521 435,25 €	1 412 395,81 €	5 508 640,01 €
Ad'ap *	1 535,41 €		- €	1 535,41 €
Sécurité *	54 444,45 €		- €	54 444,45 €
Développement durable *	8 282,44 €		- €	8 282,44 €

* Dépenses réalisées dans toutes les composantes

Synthèse des coûts immobiliers par composante (TTC, source DP, année 2021)

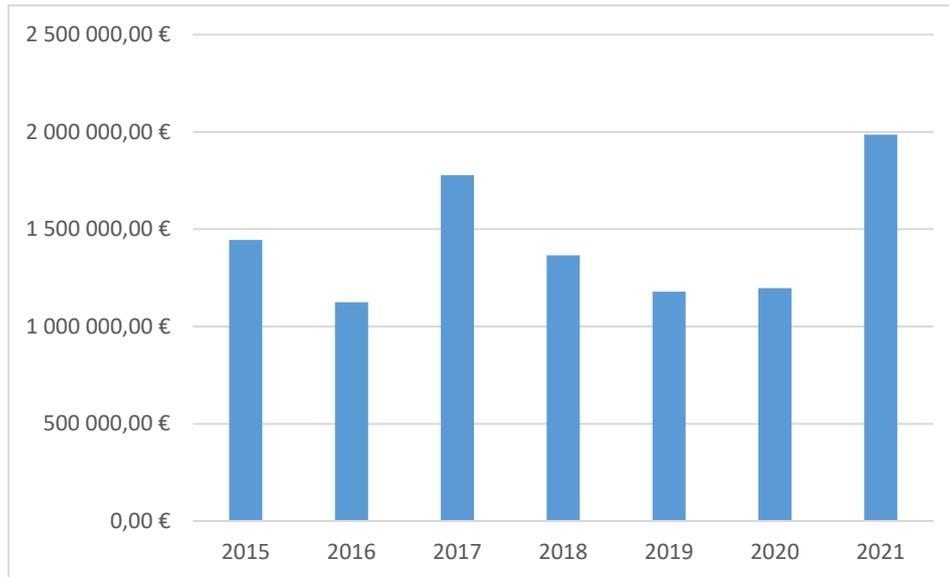
B. Des moyens financiers

1. Budget immobilier propre de l'Université d'Orléans

La Direction du Patrimoine dispose d'un budget annuel propre destiné à couvrir les dépenses liées aux fluides, à l'entretien courant (type contrat de maintenance et petites réparations) et également aux charges type GER correspondantes aux opérations de maintenance pluriannuelle. L'ensemble de toutes ces dépenses constitue le budget propre annuel dédié à l'immobilier par l'Etablissement.

Année	Opérations Maintenance GER	Fluides	Entretiens + contrats	Total
2021	574 808,95 €	3 521 435,25 €	1 412 395,81 €	5 508 640,01 €
2020	93 643,68 €	2 729 596,10 €	1 103 503,41 €	3 926 743,19 €
2019	297 376,81 €	3 200 464,73 €	995 960,48 €	4 493 802,02 €
2018	288 528,07 €	2 863 137,74 €	1 077 742,87 €	4 229 408,68 €
2017	366 042,36 €	2 956 860,38 €	1 411 513,76 €	4 734 416,50 €
2016	361 950,87 €	3 070 938,58 €	762 923,05 €	4 195 812,50 €
2015	415 003,94 €	3 019 812,05 €	1 029 028,94 €	4 463 844,93 €

Évolution des coûts immobiliers sur les dernières années (source DP, année 2021)



Évolution des dépenses d'entretien - maintenance sur les dernières années (hors CPER et fluides - source DP, année 2021)

Le chiffrage des dépenses immobilières de fonctionnement et d'entretien du parc réalisé par la Direction du Patrimoine est donné dans les tableaux ci-dessus. Les travaux réalisés par les composantes, au titre du locataire, n'y figurent pas. Ce dernier point constitue un axe d'amélioration identifié par l'Établissement pour une meilleure prise en compte des dépenses globales dédiées à l'immobilier.

Cela nécessite toutefois un travail en interne afin d'identifier et de mettre en place une méthodologie pour isoler et extraire ces dépenses.

Afin d'améliorer le pilotage des dépenses liées aux fluides, l'université a adhéré à un outil de suivi des factures de fluides (Deepki). Celui-ci est renseigné depuis décembre 2021. Cet outil permet une connaissance et un suivi de l'historique des consommations entre 5 et 10 ans en arrière. Cela permet le report des télérelèves installées par les concessionnaires de réseau. On note toutefois qu'il manque des télérelèves pour certains fluides (sans visibilité sur un calendrier de mise en place par les opérateurs). Il manque également des sous-compteurs. Cela fait partie de améliorations que la direction du patrimoine intègre dans sa programmation de maintenance pluriannuelle. Si ces données patrimoniales trop générales ne permettent pas d'aboutir à une analyse fine, elles permettent d'identifier les actions prioritaires à engager sur le patrimoine.

L'ensemble des opérations nécessaires à l'entretien du patrimoine qui tient compte de la vétusté en fonction de l'âge et de l'état des constructions (étanchéité des toitures, porosité à l'air des châssis vitrés, passivation des fers à béton de façades, entretien des réseaux...) et de leurs équipements techniques et sécuritaires (CTA, sorbonnes, SSI, chaufferie...) est estimé à environ **2,8 M€** par an, hors CPER et autres opérations immobilières d'envergures. Ce montant est toutefois amené à être réévalué régulièrement notamment au regard des coûts induits par l'évolution des normes de sécurité et d'accessibilité applicables aux ERP, et des restitutions de surfaces liées aux différentes opérations de restructuration.

Le budget alloué actuellement permet seulement de réaliser un entretien *curatif* des bâtiments, et pas de programmer des opérations d'entretien *préventif*.

Afin de mener à bien sa politique d'entretien du patrimoine, l'Université doit s'efforcer d'accroître progressivement son effort d'investissement pour rejoindre ce budget cible.

2. Subventions ministérielles

Le ministère effectue depuis quelques années une enquête annuelle auprès des Etablissements universitaires afin d'identifier les besoins en termes de mise en sécurité, d'accessibilité et de sûreté. Il attribue des dotations en fonction de ces remontées.

Année	Objet subvention			Total
	Mise en sécurité	Accessibilité	Conformité	
2017	650 000 €	150 000 €	110 000 €	910 000 €
2018		50 000 €		50 000 €
2019		200 000 €	100 000 €	300 000 €
2020	100 000 €	100 000 €	100 000 €	300 000 €
2021	300 000 €			300 000 €
2022	300 000 €	150 000 €		450 000 €

Les subventions perçues par l'Université d'Orléans sont destinées aux travaux suivants :

- Mise en sécurité 2020, 2021 et 2022 – remplacement des sorbonnes dans le bâtiment chimie ;
- Sûreté 2020 – poursuite de l'installation d'éclairage extérieur pour sécuriser le Campus de la Source ;
- Accessibilité 2020 et 2022 – travaux de mise en accessibilité de l'ensemble des sites et bâtiments.

3. Autres sources de financement

L'Université a bénéficié de plusieurs opérations financées dans le cadre du CPER 2015-2020, à savoir :

- Restructuration des amphithéâtres de Sciences, pour un montant de 2,5M€ (hors plan de relance) ;
- Réhabilitation de l'IUT de Bourges, pour un montant de 5M€ ;
- Modernisation de la Halle des Sports, pour un montant de 5M€.
- Réhabilitation de l'IUT d'Orléans, pour un montant de 6,146M€.

La maîtrise d'ouvrage de ces opérations a relevé de l'Université d'Orléans, à l'exception de celle liée à l'IUT d'Orléans pour laquelle le rectorat a réalisé directement cette mission.

Les dépenses sur ce CPER se décomposent annuellement de la manière suivante :

Année	CPER
2022	157 436 €
2021	528 285 €
2020	1 989 171 €
2019	6 540 444 €
2018	1 722 151 €
2017	529 126 €
2016	1 632 492 €
2015	2 322 765 €

Évolution des dépenses CPER sur les dernières années (source DAF, année 2022)

Sur la période 2021-2023, l'Université a bénéficié en sus de deux opérations financées dans le cadre du Plan de relance, à savoir :

- Reconstruction-démolition du bâtiment administratif de l'IUT d'Orléans, en démarche HQE pour un montant de 8 186 680 € ;
- Isolation de la toiture des amphithéâtres de l'UFR ST pour un montant de 500 000 €.

C. Des moyens humains et compétences

1. État des lieux

L'Université d'Orléans dispose de personnels en charge de l'entretien de son patrimoine immobilier bâti et non bâti. Seize postes sont affectés à la Direction du Patrimoine et 48 sont répartis dans les composantes.

En conformité avec l'annexe RH, la présentation ci-dessous ne mentionne pas les moyens mobilisés en tant que de besoin au titre d'autres services (service des affaires juridiques, direction des affaires financières, direction de la commande publique...).

Nombre de Poste		CATEGOF			Total général
LIB_UO_NIV2_POSTE	LIB_UO_POSTE	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C	
☒ DIRECTION GENERALE DES SERVICES	SERVICE DES ESPACES VERTS		1	4	5
	SERVICE IMMOBILIER ET TECHNIQUE	3	1	1	5
	SERVICE LOGISTIQUE - EVENEMENTIEL		2	1	3
	SERVICE TRAVAUX MAINTENANCE - ATELIERS TECHNIQUES		2	4	6
☒ ÉCOLE UNIVERSITAIRE DE KINESITHERAPIE				1	1
☒ CENTRE VAL DE LOIRE	UNITE ACCUEIL, LOGISTIQUE ET MAINTENANCE			1	1
	INSTITUT DE CHIMIE ORGANIQUE ET ANALYTIQUE - ORLEANS		1		1
☒ INSTITUT DE CHIMIE ORGANIQUE ET ANALYTIQUE			1		1
☒ INSTITUT NATIONAL SUPERIEUR DU					
☒ PROFESSORAT CENTRE VAL DE LOIRE	SERVICE LOGISTIQUE ET GESTION DU SITE				1
	SERVICES ADMINISTRATIFS ET TECHNIQUES			10	10
☒ IUT DE BOURGES	SERVICE IMMOBILIER	1		5	6
☒ IUT DE CHARTRES	SERVICE IMMOBILIER			1	1
☒ IUT DE L'INDRE	ENTRETIEN			1	1
	MAINTENANCE DES BATIMENTS		1	1	2
☒ IUT D'ORLEANS	PLATEFORME D'APPUI A LA PEDAGOGIE - EPCI			1	1
	SERVICE TECHNIQUE ET LOGISTIQUE		1	2	3
☒ OBSERVATOIRE DES SCIENCES DE L'UNIVERS DU			1		1
☒ CENTRE	SERVICE PATRIMOINE ET LOGISTIQUE				1
☒ POLYTECH ORLEANS	SERVICE GENERAL		1	2	3
	SERVICES TECHNIQUES			1	1
☒ UNITE DE FORMATION ET DE RECHERCHE -					
☒ DROIT ECONOMIE GESTION	SERVICE TECHNIQUE ET LOGISTIQUE INTERNE		1	2	3
☒ UNITE DE FORMATION ET DE RECHERCHE -					
☒ LETTRES LANGUES ET SCIENCES HUMAINES	SERVICE INTERIEUR			2	2
☒ UNITE DE FORMATION ET DE RECHERCHE -					
☒ SCIENCES ET TECHNIQUES	SERVICE TECHNIQUE		1	6	7
	SERVICE TRAVAUX MAINTENANCE - ATELIERS TECHNIQUES		1		1
☒ IUT D'ORLEANS					
Total général		4	15	45	64

Données sept 2023

A noter un fort taux d'agents de catégorie C répartis dans les composantes avec peu de spécialités (la grande majorité de ces agents sont des agents polyvalents sans spécialités).

La direction du patrimoine se compose de :

- 1 directeur du patrimoine immobilier (A) ;
- 1 conducteur de travaux (A poste non pourvu à date)
- 1 gestionnaire financière (B) ;
- 1 chargé de travaux (C).
- 1 responsable des données patrimoniales (A) ;
- 1 responsable cellule travaux maintenance (B promu en A depuis juillet 2023) ;
- 5 agents techniques (1B + 4C) ;
- 1 responsable cellule Espaces Verts* (B) ;
- 4 jardiniers*(C).

** L'Université d'Orléans a pour particularité de disposer d'un patrimoine non bâti conséquent constitué, entre autres, d'un espace boisé classé de 9 hectares, d'une perspective paysagère de 2km, de nombreuses voiries et cheminements piétons, de 900 points d'éclairage public, d'un lac artificiel...*

Ces particularités rendent nécessaire la présence d'une équipe de jardiniers pour entretenir ces espaces, et d'un encadrant également en charge d'opérations inscrites au plan pluriannuel de maintenance (suivi du schéma d'entretien arboricole, local vélo, préservation de la biodiversité...).

Pour la répartition des travaux, l'Etablissement raisonne sur la notion de "maintenance" du locataire et du propriétaire. La petite maintenance (= entretien de 1er niveau ou dépannage), dite à la charge du locataire, est essentiellement assurée par les agents BIATSS des composantes (dès lors que cela ne nécessite aucune spécialité). La maintenance nécessitant une spécialisation, la maintenance lourde de type GER ou les opérations de construction / réhabilitation sont pilotées par la Direction du Patrimoine, service central de l'Université.

A l'occasion du SPSI, une réflexion a été engagée sur les besoins de recrutement et les profils d'emploi permettant de répondre aux enjeux liés à une bonne gestion du patrimoine (ex : énergéticien). A titre d'exemple, deux chargés d'opération catégorie A sont en cours de recrutement...

2. Besoin en formation/possibilités de mutualisation

Une partie de la maintenance courante ainsi que la totalité de la maintenance pluriannuelle type GER sont pilotées en central par la Direction du Patrimoine (DP). Les opérations de restructuration lourdes ou constructions neuves sont pilotées et suivies en central, par un personnel rattaché à la Direction Générale des Services (hors DP).

La baisse des effectifs de la Direction du Patrimoine s'est accompagnée d'une nécessaire diversification des tâches de chacun, et d'une adaptabilité des missions exercées. Ce n'est qu'à cette condition, basée sur l'implication des agents et la valorisation de leurs compétences, que les missions rendues à l'Etablissement ont pu être menées.

En raison de nombreux départs en retraite qui se conjuguent avec une croissance d'activité, plusieurs besoins ont été identifiés (pilotage et suivi de "petits" travaux, d'interventions issues du plan pluriannuel de maintenance ainsi que certains travaux liés à l'Ad'ap...) auxquels il est partiellement possible de répondre par la valorisation de carrières d'agents montrant de réelles aptitudes.

Par ailleurs, la mutualisation des agents de maintenance sur le campus orléanais permettrait de mobiliser les moyens répartis dans les composantes. Des projets de mutualisation des équipes techniques sont également envisageables sur les sites de proximité, notamment à Châteauroux.

Les évolutions patrimoniales de l'Université supposent des investissements en termes de ressources humaines (à la fois en nombre et en compétences) et organisationnels. Ainsi, il serait d'une part, nécessaire de disposer de davantage d'agents ayant une spécialité (plomberie, électricité, peinture, ;...) sur les différents campus afin de répondre et gérer les dépannages et urgences au plus près du besoin, d'autre part, d'engager la "restructuration" de la Direction du Patrimoine en réintégrant notamment le suivi et le pilotage des grosses opérations et en recrutant de nouveaux profils (E manager ou économiste de flux, gestionnaire administratif d'opérations, techniciens de maintenance, chargés d'opération.....).

II – PHASE STRATÉGIQUE

La stratégie immobilière de l'université d'Orléans repose sur un projet politique de réorganisation structurelle de son campus principal de La Source, de création d'une faculté de médecine et sur la création d'un nouveau campus dans le centre-ville d'Orléans. Cette stratégie intègre en même temps le besoin de rénovation énergétique et d'optimisation de son parc immobilier.

L'enjeu pour l'UO est double. Le premier est l'attractivité de l'Etablissement, auprès des étudiants, des personnels comme des partenaires. Le second est celui de la soutenabilité économique sur le long terme de la gestion de son patrimoine renforcé par la prise en compte d'exigences environnementales de plus en plus prégnantes.

La partie stratégique du présent document a fait l'objet d'une première version présentée au Conseil d'administration de l'université le 19 novembre 2021 et transmise aux autorités de tutelle le 21 juillet 2022. Une deuxième version du SPSI actualisée a été demandée à la suite de l'annonce que l'on peut qualifier d'historique par le Premier Ministre Jean CASTEX le 22 février 2022 d'ouvrir la voie à la création d'une faculté de médecine à l'université d'Orléans à l'horizon 2025.

La création d'une 12ème composante ne pouvait évidemment pas faire l'objet d'une intégration à ce document à périmètre constant. Une réflexion sur son impact à court/moyen et long terme a donc été engagée au sein de l'Etablissement. Sa stratégie immobilière a été questionnée au premier chef au vu notamment de la temporalité dans laquelle doit s'inscrire la réalisation de ce nouveau projet.

Le projet initial de SPSI a donc fait l'objet d'un certain nombre d'évolutions/adaptations, sans pour autant conduire à remettre en cause la philosophie d'ensemble du schéma. Si certaines opérations ont été reconfigurées, les enjeux et les objectifs restent les mêmes pour l'Etablissement.

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

Projets emblématiques. - L'université d'Orléans s'inscrit dans une dynamique qui vise à renforcer son ancrage territorial pour améliorer son attractivité. Cette dynamique se matérialise sur le plan immobilier par quatre projets emblématiques, validés par son conseil d'administration et soutenus par les collectivités :

- La création du campus Madeleine dans le centre-ville d'Orléans
- La création d'un pôle « santé-rééducation » sur le campus de La Source, renforcée par l'objectif d'ouverture d'une faculté de médecine.
- La création d'un pôle universitaire de pédagogie sur le campus de La Source
- La création d'un pôle administratif regroupant tous les services centraux

1. Spécificités « singulières » de l'opérateur

Croissance des effectifs. - Après une croissance de ses effectifs de près de 19% sur les 5 dernières années, (plus de 20 400 étudiants en janvier 2021), tous les indicateurs permettent de penser que l'Etablissement poursuivra sa croissance à un rythme de quelques pour cent par an à minima jusqu'à 2029, notamment en raison de l'ouverture d'une faculté de médecine. Après avoir accueilli 105 étudiants en PAS en 2022-2023, celle-ci devrait former ,1900 étudiants en médecine à partir de 2031. Objectif qui intègre une période « palier » jusqu'en 2025-2026 en attendant le déménagement de l'UFR DEG en centre-ville et la libération des locaux du campus de la Source.

Taux d'occupation. - Cette évolution des effectifs remet profondément en cause le diagnostic de 2015 qui concluait à un patrimoine immobilier largement surdimensionné. En effet, le taux d'occupation est désormais de 11,4 m² par étudiant pour une moyenne nationale proche de 10, et ce malgré une très grande hétérogénéité entre les sites. Cette disparité des taux d'occupation résulte de la forte proportion de composantes technologiques (5 sur 11) nécessitant des locaux *ad hoc* et de l'implantation historique des INSPÉ sur l'ensemble du territoire de l'académie d'Orléans-Tours. Depuis 2019, l'ensemble du campus principal de La Source connaît une forte tension sur ses locaux.

Soutenabilité financière - Cette croissance soutenue des effectifs étudiants s'est réalisée dans une période de très forte baisse des effectifs des personnels enseignants, enseignants-chercheurs et BIATSS induite par le plan de retour à l'équilibre sur la période 2017-2020. Aujourd'hui située dans la moyenne (basse) des universités au regard des indicateurs financiers, la question de la soutenabilité financière à moyen terme des opérations immobilières et de l'entretien du parc existant est essentielle pour ne pas fragiliser l'équilibre retrouvé et conserver une marge de manœuvre permettant l'accompagnement des projets de recherche et de formation. Au-delà de la situation financière de l'université, les orientations choisies pour définir sa stratégie immobilière participent également à des enjeux sociétaux plus globaux.

Multiplicité des sites - L'Université dispose de 16 sites (15 une fois les deux sites orléanais de l'INSPÉ regroupés), répartis sur 6 départements, très différents dans leurs caractéristiques. Le Campus de La Source s'étend sur une superficie de 100 hectares d'espaces végétalisés qui nécessitent un entretien quotidien (voirie, éclairage, forêt...). On peut retrouver ces contraintes sur l'INSPÉ de Tours Fondettes qui dispose également d'un parc arboré, d'un château, de nombreux espaces extérieurs...

Campus de proximité. - Les besoins conjugués d'une rationalisation des coûts de fonctionnement des sites distants et de la construction d'une image de marque forte de l'université d'Orléans dans ses 7 villes d'implantation sont à l'origine de la volonté de création de véritables « *Campus de proximité* » matérialisée notamment par une plus grande mutualisation des structures et des locaux.

Mutualisation des locaux. La gestion des sites de proximité est rendue plus complexe par les multiples implantations des structures (antennes d'UFR, centre INSPÉ, IUT) au sein d'une même ville. Ces caractéristiques sont d'abord une source importante de déplacements des personnels entre les sites, ce qui nécessite des moyens (véhicules...). C'est aussi une contrainte voire un obstacle en termes de possibilités de mutualisation en interne. Cela ouvre donc des pistes de réflexion sur des regroupements avec d'autres activités comme cela se pratique déjà sur le site du PUEL à Chartres ou comme cela est en cours avec le projet du Site Balsan à Châteauroux. Projet qui permettra de regrouper notamment l'IFSI (de Tours), l'INSPÉ CVL sur un nouveau bâtiment rénové (surface prévue : 1200 m²) par les collectivités territoriales à l'issue d'une réflexion menée avec les utilisateurs. En conséquence, le bâtiment actuellement occupé par l'INSPÉ (surface 3689+953 m²) sera restitué au département.

Opération	Etat initial (SHON)	Etat final (SHON)	Bilan de Surfaces (SHON) +/-
INSPE St Jean - relocalisation site INSPE Bourgogne	12434	6942	-5492
INSPE Châteauroux - relocalisation site Balsan	4973	1200	-3773
IUT45 - reconstruction bâtiment administration	1697	1361	-336
Création du campus Madeleine	0	13961	13961
			4360

Malgré la densification opérée sur 3 sites, la création du campus Madeleine conduirait à un solde positif si on restait à périmètre constant. Or, ce périmètre évolue avec la création d'une 12ème composante qui va être réalisée sans construction nouvelle grâce à la rénovation d'un site existant (bâtiment DEG sur le campus de la Source) qui répondra ainsi aux exigences fonctionnelles et performanciennes en lien avec le Décret tertiaire.

2. Spécificités « métier » de l'opérateur

L'Université d'Orléans est un Etablissement public d'enseignement supérieur et de recherche dont le parc immobilier est en majorité destiné à un usage spécifique en lien avec ses activités. A ce titre, elle est soumise aux obligations diverses prévues par la réglementation des Etablissements recevant du public : notamment, la sécurité anti-incendie et la mise en accessibilité de ses surfaces.

Au titre de la recherche, l'Université dispose de 25 unités de recherche présentant chacune leurs spécificités et besoins propres en matière immobilière. Ces locaux spécifiques, difficilement mutualisable entre eux comme avec d'autres activités, impliquent très souvent des surfaces conséquentes, des équipements lourds et énergivores. Ces caractéristiques rendent plus prégnant le respect des objectifs d'économies d'énergie sans pour autant négliger les besoins inhérents à ces laboratoires.

Au titre de l'Enseignement, l'Université dispose d'une pluralité de locaux dédiés aux disciplines présentes dans ses 11 (bientôt 12) composantes. Ces enseignements impliquent la présence de locaux techniques (sciences, Polytech, IUTs...). Des locaux spécifiques (de par leur surface, leurs équipements...) sont également nécessaires pour l'activité des STAPS, des kinés et bientôt de la médecine. Enfin, toutes les composantes en raison de leurs effectifs ont besoin d'amphithéâtres, qui sont des locaux particuliers de par leurs contraintes.

Service de restauration. - L'Université accorde toute son attention à la qualité du service de restauration proposé sur ses sites à travers notamment la présence de nombreux points de restauration rapide du CROUS dans ses locaux. Ce dernier a engagé sur le campus d'Orléans des travaux de rénovation de sa cuisine centrale et de ses différents lieux de restauration. De son côté, l'université a décidé de fluidifier et de diversifier l'offre de restauration en autorisant dans le cadre d'une convention d'occupation l'installation de Food-truck sur son campus principal.

Maison pour associations étudiantes. - L'Université souhaite aussi soutenir le développement des activités associatives des étudiants en mettant à leur disposition un bâtiment dédié. Son financement est envisagé en mobilisant une partie du budget CVEC. Une réflexion est menée avec le CROUS dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur de la vie étudiante.

3. Critères de la politique immobilière de l'État (PIE)

Optimisation des surfaces. - Sur la période 2010-2020 l'UO avait pour objectif de réduire ses surfaces à la suite du diagnostic de 2010, confirmé en 2015, qui constatait un surdimensionnement avec une densité estimée à 14,2 m² par étudiant en 2010. Depuis, la hausse continue des effectifs a conduit à ne plus chercher à réduire la surface totale mais plus à en maîtriser l'évolution pour maintenir un ratio proche de la moyenne nationale sur la période 2020-2030. Cela étant, il conviendrait maintenant de travailler plus finement ce ratio par campus pour réduire l'hétérogénéité constatée entre les sites quant à l'optimisation de l'occupation des locaux.

Maîtrise de la consommation. La maîtrise de la consommation énergétique de l'ensemble du parc immobilier de l'université est un objectif prioritaire qui se traduit par la participation au plan de relance, par l'intégration des objectifs fixés par le décret tertiaire du 23 juillet 2019, et des économies imposées d'ici 2024 par le plan sobriété. Ces objectifs chiffrés seront atteints par palier (5% par an, entre 2023-2030), grâce à la mobilisation de tous les moyens existants (aides de l'état, plan de relance, Résilience 2, dialogue de performance, COMP) mais aussi par la poursuite des efforts d'investissements de l'Etablissement sur ses fonds propres, conformément à son plan pluriannuel de maintenance.

Pilotage de l'immobilier. L'amélioration de la capacité de pilotage du patrimoine immobilier de l'Etablissement passe par une meilleure connaissance de celui-ci. A ce titre, la mise en place d'un SI immobilier va permettre un suivi de l'impact des travaux entrepris, tant en termes de surfaces que de consommation des fluides ou de coût d'entretien.

4. Définition et expression d'un besoin immobilier

a) Besoin en surfaces spécifiques à usage d'enseignement et de recherche

DEG/Campus de centre-ville. - Un travail de fond réalisé dans le cadre du projet de déménagement de l'UFR Droit, Economie, Gestion en centre-ville sur le campus Madeleine a permis d'évaluer les surfaces nécessaires pour accompagner la croissance de cette composante. Il en ressort une très faible augmentation des surfaces consacrées à cette UFR mais une forte évolution dans l'affectation des surfaces entre Formation/Administration/ Recherche//Vie étudiante au profit de ces deux dernières. Les données détaillées sont présentées dans le dossier d'expertise (validé en 2020 par les services de l'Etat).

INSPÉ/Pôle pédagogie- Un travail similaire a été mené concernant les besoins de l'INSPÉ du site orléanais qui pourrait intégrer une partie des bâtiments libérés à la suite du déménagement de l'UFR DEG. Ce premier travail a confirmé la possibilité de restituer les locaux Faubourg St Jean et Bourgogne au département du Loiret. Ces résultats ont été soumis à une nouvelle étude menée par la société Egis qui a été chargée de vérifier la possibilité d'accueillir sur le même site DEG de la Source l'INSPÉ en même temps que l'EUK CVL et la faculté de médecine. Dans l'attente de l'installation de l'INSPÉ sur le campus de la source au sein du pôle "pédagogie", ses deux sites d'Orléans sont regroupés sur celui du "Faubourg Bourgogne". Les scenarii présentés par le Bureau d'études Egis permettent d'envisager une implantation de ce pôle dans un lieu doté d'une identité propre (à travers une extension des locaux existants). Le phasage de cette opération ne pouvant intervenir dans le cadre temporel du CPER 2021-2027.

Le regroupement de ces composantes va donc libérer à terme une série de locaux, ce qui permettra l'installation de services qui libèreront à leur tour les locaux qu'ils occupent.

Ce jeu de "réaffectations imbriquées" pourrait ainsi concerner les locaux actuellement occupés par l'EUKCVL (bâtiment Michel Royer : 5511m²), de l'institut de français (bâtiment LLSH : 331m²), psychomots (bâtiment Michel Royer, 185 m²), représentant au total **6030 m²** de SDP.

EUK CVL/Faculté de médecine/ Pôle Santé. L'EUK affichait un besoin de 800 m² supplémentaires en lien avec la formation pratique des kinésithérapeutes. Une étude précédente réalisée par le cabinet Bearing Point avait déjà permis de confirmer ce besoin et de caractériser l'adéquation avec les potentialités du bâtiment IRD.

Une nouvelle étude a été commandée en 2023 à la suite de l'annonce de la création d'une faculté de médecine pour estimer les besoins de l'EUK CVL et vérifier ainsi la faisabilité de son installation sur le site libéré par DEG dans des locaux déjà affectés à l'enseignement.

Les besoins spécifiques de la **faculté de médecine** font l'objet pour leur part d'une évaluation dans l'étude précitée avec la nécessité d'intégrer les besoins en locaux spécifiques de recherche. Certains espaces comme la clinique pédagogique peuvent bénéficier d'une mutualisation des surfaces occupées mais aussi des équipements installés (2 tables d'anatomie en livraison en 2023) avec l'EUK CVL. Une réflexion sur l'installation des pédicures-podologues a été intégrée à l'étude qui a estimé leurs besoins à 645 m² de surface destinée à former 160 élèves au total sur tout le cycle d'études. Enfin, une bibliothèque universitaire répondant aux besoins spécifiques de la faculté de médecine et de l'EUK CVL pourra trouver sa place au sein de l'actuelle BU de DEG. Les locaux pouvant accueillir des espaces de travail pour les étudiants et les enseignants, les collections, un bureau de tutorat....

Campus de proximité- Site Balsan. Parmi les sites de proximité, celui de Châteauroux présente de réelles potentialités de mutualisation permettant la mise en place d'un campus de proximité à forte visibilité dans le cadre de la rénovation du site Balsan par la ville de Châteauroux. Le site de l'INSPÉ trouvera, à l'occasion de cette réhabilitation sous maîtrise d'ouvrage de la métropole, l'occasion de s'installer dans des locaux plus fonctionnels et situés en proximité immédiate d'autres composantes de l'université ; notamment de l'antenne de DEG et LLSH. Cette dernière pourra aussi profiter de cette opération pour gagner de l'espace libéré par la mutualisation d'un Learning center avec l'INSPÉ. La mutualisation se fera également avec d'autres Etablissements d'enseignement qui s'installeront sur le site Balsan.

b) Besoin en surfaces spécifiques à usage d'archives

"L'actuel local des archives des services centraux est un préfabriqué appelé à la démolition qui impose de programmer leur installation dans un autre lieu. Le travail démarré avec les archives départementales a permis une première estimation de la surface nécessaire de l'ordre de 1000 m². Ce travail s'est poursuivi avec le recrutement d'une archiviste. Le sous-sol de la BU sciences a été identifié et la procédure est suffisamment avancée (avec choix de l'architecte en avril 2023) pour prévoir la date de démarrage des travaux au cours de l'année universitaire 2023/2024.

5. Inscription dans la dynamique stratégique nationale

- Avec les SPSI des administrations centrales
- Avec les Schémas directeurs régionaux (SDIR)

B. Stratégie patrimoniale

1. Principes directeurs et objectifs de la stratégie

La stratégie patrimoniale de l'université d'Orléans vise :

- À améliorer l'état de son patrimoine par une rénovation adaptée
- À réaffecter de façon plus fonctionnelle certains locaux

- À une extension raisonnable de ses surfaces en vue de répondre aux besoins existants et à s'adapter aux besoins nouveaux (ouverture d'une faculté de médecine, nouvelles pratiques pédagogiques, accueil de laboratoires autour de la santé
- A améliorer la performance énergétique des bâtiments grâce à un meilleur suivi des consommations, une maîtrise de la consommation d'énergie accrue (plan sobriété) et une production d'énergie renouvelable destinée à l'autoconsommation.

La stratégie patrimoniale de l'université d'Orléans a pour objectif de gagner en attractivité par un changement d'image de son patrimoine bâti et non bâti. Pour cela, les actions menées doivent concourir à une amélioration substantielle de la qualité de vie des personnels et des usagers (confort, accessibilité, sécurité, etc.), à un gain réel de lisibilité des espaces (identification de pôles aux rôles clarifiés) et à une prise en compte des attentes sociétales d'aujourd'hui comme de demain. Cette stratégie qui vise à orienter les prises de décision repose sur un certain nombre de principes directeurs :

- La (re)mise en cohérence fonctionnelle de l'usage des locaux avec leur vocation initiale (i.e. bâtiment « Physique Chimie » devenu administratif pour partie, le bâtiment biologie devenu école de kiné ...).
- Le rapprochement géographique des structures et services en forte relation fonctionnelle
- La réduction de l'impact environnemental du patrimoine immobilier
- Le développement de « *Campus de proximité* » à forte visibilité locale, tel que Madeleine à Orléans, Balsan à Châteauroux.

Ces principes ont guidé les réponses faites aux nombreuses sollicitations tant dans le cadre du CPER que du plan de relance, et guideront les arbitrages à venir tant pour le GER que pour les projets d'envergure de l'Établissement. C'est dans cette logique générale que s'inscrit la création des quatre pôles évoqués dans le préambule (titre 2).

2. Opérations patrimoniales envisagées

Comme précisé dans le point 2 du préambule, les opérations immobilières nécessaires pour réaliser l'ensemble du projet de l'université d'Orléans *dépassent l'exercice d'un CPER*. Ainsi, les opérations d'envergure présentées ci-après constituent bien souvent une étape permettant la réalisation du projet global qui sera finalisé à l'horizon 2030. Chacune des opérations présentées ci-après est donc repositionnée dans le schéma d'ensemble pour en faciliter la lecture et l'appropriation.

Il est possible de distinguer 4 grandes opérations indépendantes :

Depuis la rédaction de la 1ère version du SPSI 2021-2027 la reconstruction déconstruction - du bâtiment administratif de l'IUT d'Orléans est en cours d'achèvement.

- l'extension de l'atelier demi-grand et la reconstruction de l'atelier GMP (IUT d'Orléans) ;
- la réalisation du campus Madeleine ;
- la restructuration partielle du campus de La Source, qui nécessite plusieurs réhabilitations et réaffectations imbriquées ;
- la réalisation du pôle administratif.

Si la première opération qui concerne l'IUT d'Orléans est totalement indépendante des autres, une partie de la restructuration du campus de La Source ne pourra démarrer qu'après la finalisation du campus Madeleine.

a) Un nouveau Campus en centre-ville, pour de nouvelles formations et une nouvelle image

La révolution numérique impacte très fortement les métiers du droit et de la gestion après avoir modifié en profondeur le monde de l'économie. Il revient à l'université de développer les nouvelles compétences nécessaires à l'accompagnement de cette évolution et à l'exercice des nouveaux métiers afférents, en permettant notamment aux formations dispensées par l'UFR Droit, Économie, Gestion de s'adapter. Ces formations nouvelles doivent prendre toute leur place au cœur de la cité, en proximité des lieux d'exercice des professionnels concernés. L'installation de l'UFR DEG sur le futur Campus Madeleine dans l'hyper Centre Orléanais en 2025 répond parfaitement à ce besoin en positionnant l'Université d'Orléans à une heure de Paris. Au-delà de l'effet attracteur recherché auprès des professionnels comme des étudiants aspirants à ces métiers, la localisation de près de 4 200 étudiants en centre-ville génèrera inévitablement un changement d'image de la capitale régionale, qui sera également bénéfique pour l'université.

L'UFR DEG occupera principalement l'ancien hospice général réhabilité ainsi que des locaux neufs à construire, pour accueillir les salles de cours, les amphithéâtres et le Learning-center. Le tout sur une surface globale estimée à 12692m² de surface plancher

Cette opération est, comme explicité ci-après, le préalable à la restructuration du campus de La Source. C'est donc une opération prioritaire classée en rang 1 pour le CPER 2021-2027. Il convient de préciser que c'est la Métropole d'Orléans qui est maître d'ouvrage de la ZAC Madeleine et qui assurera donc également cette mission pour cette opération. Ces locaux, propriété de la Métropole et mis à disposition de l'université, seront aux dernières normes et satisferont les exigences environnementales en matière de performance énergétique avec notamment l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture du bâtiment neuf...

b) Restructuration du Campus de La Source

Cette restructuration, aura un impact déterminant sur l'organisation même de l'université. L'opération de réhabilitation du site "DEG" sera sans doute la plus complexe du projet d'ensemble et également celle qui demandera le plus de temps compte tenu de l'enchaînement des différentes actions.

L'objectif de chaque opération est présenté ci-après avec un phasage possible de l'ensemble du projet. Ce phasage intègre les pré-arbitrages issus des discussions entre l'université, la préfecture, le rectorat et la région.

1°) Pour aller au-delà de la formation des maîtres, un pôle de la pédagogie

L'universitarisation des IUFM devenus INSPÉ puis la « masterisation » des métiers de l'enseignement, s'est accompagnée, à Orléans, de la naissance d'une *Équipe de Recherche Contextes et Acteurs de l'Éducation* (ERCAE), laboratoire d'appui de cette composante dédiée à la formation des enseignants.

Dans la continuité de cette transformation en profondeur de la formation des enseignants, le transfert des sites de l'INSPÉ des faubourgs St Jean et Bourgogne vers le centre du campus de La Source dans une partie des locaux libérés par l'UFR DEG, permettra de poursuivre le mouvement d'universitarisation de l'INSPÉ en ancrant cette composante au cœur de l'université.

En proximité de ces bâtiments, l'actuelle bibliothèque de DEG, pourra accueillir le Centre Documentaire de l'INSPÉ qui est une structure « ressources » à destination des enseignants du primaire et du secondaire en exercice ; créant ainsi un véritable *pôle de la pédagogie* au centre du Campus principal de l'Université d'Orléans. Au-delà du symbole, cette proximité immédiate des enseignants du primaire, du secondaire et du supérieur devrait favoriser une plus forte perméabilité entre ces deux mondes, condition préalable à une évolution en profondeur des pratiques respectives et point de départ d'une meilleure compréhension mutuelle des attentes partagées pour un lien du bac-3 au bac+3 à la fois plus fluide et plus naturel

La pré-étude de ce projet réalisée par un programmiste (étude Narthex 2019) avait permis de valider la faisabilité de l'opération dans le cadre de la 1ère version de ce SPSI. Toutefois, l'annonce de l'ouverture d'une faculté de médecine, rapidement envisagée sur ce même site, imposait la commande d'une nouvelle pré-étude en 2023 afin de vérifier la possibilité d'installer trois composantes en lieu et place de l'UFR Droit-économie-gestion.

L'étude de faisabilité conduite par EGIS a permis de vérifier dans quelles conditions l'implantation de l'INSPÉ aux côtés de la faculté de médecine et de l'EUK CVL était réalisable. Si le nombre total d'étudiants accueillis sera moins important que celui actuellement présents, le besoin de locaux d'enseignement spécifiques doit être pris en compte et la mutualisation des salles banalisées a été systématiquement recherchée dans le cadre d'une utilisation optimale des lieux. L'étude de faisabilité a porté sur la capacité des bâtiments à accueillir l'ensemble des besoins, à la fois sur les locaux d'enseignement (spécifiques et communs), sur les espaces administratifs ainsi que sur les locaux des fonctions supports (accueil, magasins, réunions, locaux techniques, ...).

C'est ainsi que le besoin lié à l'accueil de l'INSPÉ est évalué à 2940 m² SDP. Aussi, au regard des surfaces disponibles, une extension d'environ 1100 m² SDP permettrait d'accueillir cette composante.

Dans l'attente de cette installation qui devrait intervenir après l'achèvement des travaux sur le site de DEG, un premier regroupement des deux sites orléanais de l'INSPÉ sur un seul (faubourg Bourgogne) a été entrepris en 2023 à la suite de la panne critique subie par le système de chauffage du site Saint Jean. Ce regroupement a été accompagné de travaux d'aménagement pour accueillir au mieux l'ensemble des personnels et des étudiants dans cette phase transitoire. Les travaux engagés permettent d'accroître le nombre de salles de cours mais ont été aussi l'occasion d'organiser de façon plus fonctionnelle l'implantation des services.

Différents scénarii ont été envisagés pour la suite afin d'opter pour une solution tenant compte des contraintes calendaires :

- Installation de l'INSPÉ en DEG dès la libération des locaux par la faculté de Droit.
Cette solution n'est pas compatible avec la priorité donnée à l'installation rapide des composantes santé afin de permettre la hausse de leurs effectifs.
- Installation dans une extension de DEG à réaliser dans une seconde phase.
Cette solution présente plusieurs avantages : échelonner la réalisation des travaux, réalisation de cette phase sur un prochain CPER ; réversibilité du choix au profit d'autres solutions.
- Maintien sur le site Bourgogne.

2°) Pour développer les formations dans le domaine du médical et du paramédical : un pôle Santé - Rééducation

L'intégration en septembre 2019 de l'Ecole Universitaire de Kinésithérapeute s'est faite au sein de locaux largement sous-dimensionnés et dont la destination initiale (biologie) ne permet pas une adéquation optimale aux besoins particuliers de la kinésithérapie (tables de massages, salles d'activités, salle de simulation, bassins, ...). Par ailleurs, l'évolution récente de la pédagogie dans le domaine de la rééducation et le développement de la simulation en santé requièrent l'accès à des salles de soins, véritables reconstitutions des lieux d'exercice professionnel. Compte tenu de l'ampleur des adaptations nécessaires du bâtiment actuel et de son sous-dimensionnement, la solution la plus adaptée est l'affectation d'un bâtiment dédié au domaine de la santé.

La réforme en cours des études de santé ainsi que l'universitarisation de certaines formations du secteur paramédical, comme les masseurs kinésithérapeutes dès la rentrée 2019 ou le projet des pédicures podologues, constituent pour l'Université d'Orléans une opportunité unique pour construire, avec les acteurs que sont la Région, la Métropole, le CHU, la faculté de médecine de Tours et la future Faculté de médecine d'Orléans, une réponse adaptée à la très forte demande sociétale autour de la question de l'accès aux soins.

Pour cela, l'université d'Orléans projette, d'ici à 2025-26, la création d'un pôle santé – rééducation sur le campus d'Orléans La Source au sein du bâtiment libéré par la faculté de Droit en 2025. Ce pôle sera adossé à un outil pédagogique original, inspiré des cliniques pédagogiques nord-américaines. Cet outil, et la pédagogie innovante qui l'accompagnera, basée notamment sur un usage professionnel de la simulation en santé, aura vocation à devenir un centre attracteur au niveau national, tant pour la formation initiale que continue des professionnels de la santé. Enfin, ce pôle pourrait offrir aux étudiants du campus un accès facilité à des soins en lien avec les formations dispensées, répondant ainsi pour partie à un besoin impérieux.

Ce pôle accueillera non seulement l'EUK CVL mais aussi les étudiants en médecine et sans doute les pédicures-podologues. En attendant l'ouverture d'une faculté de médecine, le département de la formation médicale a d'ores et déjà été installé au sein des locaux de l'UFR DEG depuis 2022-23. Toutefois, ses capacités d'accueil ne pourront être revues à la hausse qu'après le déménagement de la faculté de Droit (soit septembre 2025 = échéance prévisionnelle donnée par la métropole d'Orléans).

Ce pôle pourrait être réalisé en deux phases. Une première, visant à installer en 2025 l'intégralité de l'EUK CVL, la faculté de médecine, d'autres formations paramédicales ainsi qu'une clinique pédagogique dans une partie des bâtiments. Une seconde phase pourrait être engagée à partir de 2028.

Les scénarii envisagés prévoient tous le maintien et le déploiement de la faculté de médecine dans les locaux de DEG, concernant l'EUK CVL plusieurs possibilités sont envisagées :

- *Installation dans les locaux de DEG dès leur libération*
- *Installation à l'issue des travaux de réhabilitation du bâtiment*
- *Installation de tout ou partie des « salles de cours » dès la libération des locaux de DEG puis installation des « bureaux » après la réalisation des travaux de réhabilitation.*

3°) Pour faciliter le fonctionnement quotidien, un pôle administratif

L'analyse du fonctionnement de l'établissement a mis en exergue les différentes problématiques induites par l'éclatement géographique des services centraux dont certains sont installés dans un bâtiment mêlant recherche, formation et administration sans logique claire interne au bâtiment.

Situation actuelle :

SERVICES CENTRAUX

Bâtiment	Surface occupation (SUB m ²)
CHÂTEAU	1191
IRD	1463
UFR ST - PHYSIQUE-CHIMIE	713
Médecine préventive	65

3432

Ainsi, le besoin d'une réorganisation de fond, à travers la création d'un *pôle administratif*, permettant un rapprochement géographique des services en forte proximité fonctionnelle apparaît comme un préalable indispensable à une amélioration sensible de leurs conditions de fonctionnement.

Au-delà de l'optimisation des locaux existants (IRD, bâtiment physique-chimie, Château, Bâtiment Michel Royer), le pôle administratif va bénéficier à terme d'une réorganisation/réaffectation fonctionnelle de certains bâtiments comme celui de physique-chimie "dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur l'implantation des services. Une étude est en cours pour optimiser et rationaliser les surfaces/espaces de ce bâtiment.

- Regroupement sur un seul lieu
- Regroupement sur plusieurs bâtiments en proximité en créant des unités fonctionnelles...

-

Une réflexion plus générale sur les espaces de travail, sans forcément aller vers du tout Flex office, doit être initiée afin d'intégrer des lieux à vocation différente : espaces de coworking pour les collègues des sites délocalisés qui viennent sur Orléans la journée ; mutualisation des salles de réunion pour optimiser les espaces à l'échelle du campus, prise en compte de l'occupation des locaux avec le télétravail.

4°) Eléments techniques et phasage des travaux

Le bâtiment A de l'UFR DEG est aujourd'hui un bâtiment de bureaux allant de 20 à 40 m², disposés de part et d'autre d'une circulation centrale. La typologie du bâtiment offre des surfaces trop importantes pour leur usage (par exemple : bureaux individuels de plus de 20 m²). Il sera ainsi nécessaire de modifier la distribution intérieure afin d'optimiser leur utilisation/leur occupation. Ce bâtiment représente 3 580m² SP sur 3 niveaux (RDC, R+1, R+2)

Les bâtiments B et C accueillent aujourd'hui des salles de cours allant de 40 à 60 m², disposées de part et d'autre d'une circulation centrale (à l'exception du R+2 du bâtiment C qui a une circulation latérale). Ils comportent 3 niveaux (RDC, R+1, R+2) sur 3 700 m² SP. Ces bâtiments peuvent être adaptés aux besoins des formations des trois composantes qui s'y installeront (EUK CVL, Fac de médecine, INSPÉ). L'existence de salles de cours de tailles différentes permet de répondre aux besoins spécifiques des composantes tout en offrant des capacités de mutualisation.

La BU de DEG présente 2 niveaux (RDC, R+1) et un sous-sol sur 4030 m² SP. L'aile Sully est aujourd'hui un bâtiment accueillant des salles de cours de 50 et 60 m². Le bâtiment a deux niveaux (le R+1 est une extension récente) sur 1 530 m² SP. Le devenir de la BU DEG, a fait l'objet de réflexions pour optimiser son utilisation. La typologie particulière des bâtiments (notamment les grandes salles de lecture, les espaces à double hauteur de la BU) ne s'adapte pas à n'importe quel usage. Il est pourtant possible de profiter des grandes surfaces de la BU DEG, des halls la reliant aux amphithéâtres et de l'aile Sully pour y aménager des espaces nécessaires au fonctionnement de la BU de l'INSPÉ, de locaux de convivialité pour les étudiants de médecine et de l'EUK CVL (cafétéria, locaux associatifs, foyer) et de plusieurs salles de cours (dans l'aile Sully).

Quant aux amphithéâtres, ils seront mutualisés pour que les autres formations du campus de La Source qui en ont besoin puissent y avoir accès (UFR Sciences et Techniques, IUT 45, etc.). Ils feront également l'objet de locations ponctuelles afin de valoriser ce patrimoine. L'université disposerait ici de la capacité d'accueillir dans de bonnes conditions de grandes conférences scientifiques internationales

Malgré la possibilité d'intégrer les composantes concernées dans les surfaces offertes par les bâtiments de l'UFR DEG, les réhabilitations et restructurations nécessaires pour les accueillir vont nécessiter des travaux conséquents. A terme, c'est ainsi la totalité de DEG qui sera rénovée, améliorée et adaptée aux normes actuelles et aux besoins de l'Université.

De fait, il n'est pas envisageable de réaliser l'ensemble des travaux nécessaires d'ici à la fin du CPER (2027). Afin de phaser cet important chantier, il a été décidé de prioriser l'installation des composantes qui sont actuellement contraintes de limiter leur capacité d'accueil faute de place. À savoir l'EUK CVL et de la faculté de médecine. La réalisation de travaux en site occupé impose de limiter dans un premier temps le nombre de composantes installées. La troisième composante (l'INSPÉ) pourra intégrer les lieux une fois les travaux achevés.

Cette priorisation s'inscrit dans une logique d'ensemble dictée par une opération à "tiroir" : les réalisations suivantes sont prévues dans le cadre temporel du CPER 2021-2027

1. Réalisation du campus Madeleine (objectif rentrée universitaire 2025 – MOA Métropole) ;
2. Réhabilitation d'une partie des locaux de DEG (phase 1 : EUK CVL et faculté de médecine avec création d'une clinique pédagogique).

Suivrait dans le CPER suivant (après 2027), la réhabilitation de DEG (phase 2) avec la création de locaux de recherche associés à la santé ; ainsi que l'installation de l'INSPÉ. Le déménagement de l'INSPÉ sur l'UFR DEG, permettra de restituer les locaux qu'il occupe actuellement au département du Loiret (soit 11 439 m² SP).

Il est à noter que cette opération consécutive à l'opération Madeleine, ne constituerait qu'une partie des opérations à inscrire au CPER 2027.

L'étude de faisabilité réalisée par Egis a permis d'identifier plusieurs scénarii dont les phasages seront précisés par l'équipe de maîtrise d'œuvre qui sera retenue. Le scénario permettant l'installation prioritaire des deux composantes « santé » dans une partie de locaux disponibles présente l'avantage de répondre aux contraintes de temporalité liées à la croissance de leurs effectifs.

c) Finalisation de la reconstruction de l'IUT d'Orléans

La réhabilitation proposée initialement au CPER 2021-2027 concernait la 5^{ème} phase de reconstruction de l'IUT d'Orléans qui comprenait 3 tranches :

- 5a – Déconstruction et reconstruction du bâtiment administratif ;
- 5b – Extension de l'atelier « Demi-Grand » ;
- 5c – Réhabilitation et création d'un étage dans l'atelier GMP.

La finalisation de la reconstruction de l'IUT d'Orléans a été engagée avec la réalisation de la déconstruction-reconstruction du bâtiment administratif. Celui-ci est cité à titre de rappel dans le présent document puisque présenté dans la 1^{ère} version du SPSI comme un projet, sa réalisation a été finalement anticipée grâce au soutien du plan de relance. Cette opération s'inscrit dans une démarche de certification NF HQE « Bâtiments tertiaires » millésime 2015 délivrée par Certivea, niveau « Excellent ». Le label E+C- visé constitue un engagement fort de l'Établissement en matière de performance environnementale.

L'atelier « Demi-Grand » de chimie (tranche 5b) sera étendu pour les besoins de la formation, ainsi que la halle de transfert technologique mais également pour accueillir l'incubateur Welab Cosmetopharma. Concernant les deux anciens amphis de l'IUT, les scénarii de leur rénovation ou de construction d'un nouvel amphithéâtre ont été écartés au profit d'une utilisation des amphis libérés par DEG. Cette solution permet en effet une utilisation optimale des locaux existants tout en répondant à la diversité des besoins fonctionnels grâce à la mutualisation des amphithéâtres de DEG qui se situent à proximité d'autres composantes.

La réalisation de ces chantiers est indépendante de l'opération de restructuration du campus de La Source et pourrait donc être finalisée dans le cadre d'un prochain CPER (2028-2034).

3. Amélioration de la qualité de vie sur les Campus

a) Développer l'accessibilité dans une approche inclusive

Les différents campus sont composés de bâtiments, situés en plein cœur comme en périphérie des villes. Leur localisation et leur rénovation doivent s'intégrer de façon plus harmonieuse aux espaces urbains extérieurs, au quartier, à la ville, pour que l'Établissement ne soit pas perçu comme un site clos. Il convient également de développer des synergies avec les collectivités comme avec les autres Établissements présents (CROUS, CHRO CHU, CNRS, BRGM, etc.).

L'université a identifié depuis quelques années divers axes d'inclusion dans l'espace urbain sur lesquels elle entend poursuivre ses actions :

- L'accessibilité des sites universitaires (axes routiers, transports en commun, infrastructures favorisant la mobilité douce...)
- La gestion des flux urbains (circulation au sein et autour du site, espaces de stationnement réservé au covoiturage...)
- La continuité des circulations douces (piétons, vélos) ;
- La continuité des trames vertes ;

- Les équipements sportifs et de vie étudiante ;
- Le logement étudiant ;
- L'homogénéité du mobilier urbain (éclairage, signalétique, tables extérieures, aménagement des lieux de collecte des déchets).

Ce travail doit être conduit en forte interaction avec le CROUS et les collectivités territoriales concernées pour s'assurer de la cohérence des projets développés pour tous les usagers du campus ; projets en matière de logement, de restauration ; en matière sportive, culturelle, de transports et de mobilité douce.

Concernant plus particulièrement le campus de la Source, l'université a engagé un dialogue avec la Ville pour une coopération sur le développement des pistes cyclables et des chemins piétonniers. Le campus constitue en effet le principal espace arboré, convivial, sportif et culturel du sud de la ville d'Orléans.

b) Développer l'éco-responsabilité des Campus

Concernant le développement durable, il est prévu des interventions qui se déclinent suivant la typologie d'actions suivantes :

- **Réduction des émissions de gaz à effet de serre :**

a) Chauffage :

La quasi-totalité du campus de la Source est raccordé au système de chauffage urbain alimenté en majorité bio-masse (SOCOS). Le Château et la halle des sports seront raccordés prochainement, ce qui permettra de réduire l'émission de gaz à effet de serres et la facture de chauffage. Sur le Campus d'Orléans, la dernière opération de raccordement envisagée concerne le bâtiment de l'IRD.

Sur Bourges, l'IUT est raccordé au réseau urbain (sauf la bibliothèque dont le projet de raccordement avait été proposé dans le cadre du programme d'actions « résilience 2 » et va être réactivé dans le cadre de l'appel à projet « transition environnementale 2024 (aapte2024) pour un montant de 30K€, l'INSPÉ et l'antenne de l'UFR DEG pourraient faire l'objet d'un raccordement au réseau rapidement.

Sur Châteauroux et Issoudun, les bâtiments sont toujours alimentés par du gaz. L'INSPÉ de Châteauroux doit intégrer un nouveau site entièrement rénové et l'ancien bâtiment alimenté au gaz sera restitué au département.

Sur Chartres, l'IUT est trop éloigné actuellement du réseau mais le raccordement se fera dès que l'opportunité se présentera.

Les sites INSPÉ (Bourgogne à Orléans, Blois et Tours) sont toujours alimentés au gaz.

b) Promouvoir la mobilité douce :

Afin d'encourager les modes de transport à faible émission de CO₂, nous poursuivons de manière intensive l'installation de garages à vélos sécurisés sur l'ensemble des campus. Dès la rentrée 2023, l'Université proposera à ses usagers et personnels une application de covoiturage et des places de parking y seront dédiées... Le lancement d'un plan Mobilité en concertation avec la Métropole d'Orléans permettra de collecter des informations sur les déplacements des usagers sur et vers le Campus afin d'apporter des solutions adaptées.

c) Installation de bornes de recharge électrique pour les voitures de services sur les campus d'Orléans et de proximité.

Ce dispositif pouvant être couplé avec une concession de services permettant le déploiement de bornes « privées » pour les usagers.

- **Electricité :**

L'installation d'un télé-compteur électrique par bâtiment, qui permet d'identifier et d'analyser les consommations, afin d'élaborer une stratégie d'économie d'énergie, doit être engagée avec les crédits obtenus dans le cadre du dialogue stratégique de performance en 2023. Des économies et une mise aux normes écologiques seront réalisées avec la poursuite de la réhabilitation de l'ensemble des éclairages (intérieur et extérieur) sur les différents campus (un projet avait déjà été proposé dans le cadre du programme d'actions « résilience 2 » et va être réactivé dans le cadre de l'appel à projet « transition environnementale 2024 (aap-te2024) pour un montant de 190K€); avec l'installation d'ampoules à Leds, d'horloges astronomiques pour le pilotage assisté, des détecteurs de présence et de luminosité ainsi qu'un pilotage performant des systèmes de ventilation.

Des panneaux photovoltaïques seront installés, sur les toits des bâtiments préalablement identifiés grâce aux diagnostics financés au titre du dialogue stratégique de performance en 2023. Les panneaux pourront être également déployés sur les parkings. Cette production d'énergie renouvelable sera autoconsommée et permettra de réduire notre dépendance vis-à-vis du réseau national d'électricité.

- **Isolation :**

La rénovation de plusieurs bâtiments a été l'occasion de procéder à leur isolation.

L'IUT de Bourges a fait l'objet de plusieurs opérations visant à isoler les bâtiments (sur deux CPER). Les toitures des bâtiments GEA, GMP et du bâtiment central restent à faire avant de poser des panneaux photovoltaïques pour lesquels une étude a été lancée et financée au titre du dialogue stratégique de performance (2023).

Sur le campus de la Source, le Bâtiment physique-chimie et les toitures des amphithéâtres de sciences ont été isolés.

Les opérations de construction menées sur le campus de la Source sont l'occasion de remplacer des bâtiments énergivores par un bâti satisfaisant aux exigences de sobriété énergétique. C'est notamment le cas des bâtiments de l'IUT d'Orléans (y compris le bâtiment administratif en démarche HQE dans le cadre du plan de relance).

De la même façon, deux opérations emblématiques de la restructuration de nos campus répondront également à cette exigence d'isolation. C'est le cas du campus Madeleine en centre-ville qui comporte la rénovation d'un bâtiment ancien et la construction d'un bâtiment d'enseignement qui doit offrir le meilleur confort thermique aux usagers.

C'est aussi une priorité dans le cadre de la rénovation du bâtiment DEG sur le campus de la Source qui est programmée à la suite de la livraison du campus Madeleine.

Par ailleurs, l'opération de rénovation engagée par les collectivités sur le site Balsan à Châteauroux sera l'occasion pour l'INSPÉ d'intégrer un bâtiment aux dernières normes répondant à leurs attentes.

De façon plus globale, le remplacement des éléments constitutifs de l'enveloppe extérieure des bâtiments anciens (réfection des toitures...) et l'installation de GTB (gestion technique des bâtiments) relèvent de dispositifs de financements spécifiques qu'il convient d'anticiper en constituant des dossiers. Le recrutement d'un ingénieur énergétique sera un appui à cette démarche prospective déjà engagé.

- Ainsi, l'étude menée sur le **bâtiment LLSH** en octobre 2020 par le bureau d'études Saison/Parigot a proposé plusieurs scénarii de travaux d'amélioration sur un bâtiment d'une surface de 7886 m² SUB (132 postes de travail et 2900 étudiants) avec des matériaux habituels, avec des matériaux biosourcés, avec des énergies renouvelables.

Ces propositions permettent d'améliorer et d'optimiser les installations thermiques mais également de renforcer l'autonomie énergétique de cet espace en favorisant les énergies renouvelables grâce à l'installation de panneaux photovoltaïques sur une surface de 1200 m². Cette étude a identifié les grands postes de travaux ; chaque poste ayant fait l'objet d'un chiffrage pour sa réalisation mais également pour les gains financiers et énergétiques qu'ils engendreront. La réalisation de l'ensemble des travaux permettrait de passer le bâtiment d'un classement DPE de D à B. *Le projet estimé entre 8 et 11M € suppose un financement dans le cadre d'un dispositif ad hoc. Il s'inscrit dans les orientations du SPSI qui prévoient la rénovation thermique des bâtiments et leur mise en accessibilité.*

- Le **bâtiment physique-chimie** (10532 m² SHON) a fait l'objet d'une rénovation partielle en 2012 pour un coût de 2.1 M€ avec l'isolation de la façade "extérieure" (CPER 2007-2013).

La finalisation de cette opération supposerait l'isolation de la façade "intérieure" donnant sur une cour ainsi que celle de la toiture. L'étude avait listé les travaux nécessaires, la réévaluation de leur coût est estimée à 4 M€.

- La finalisation de l'**isolation du bloc amphis de la composante ST** passe par une intervention sur les toitures des salles de TD adjacentes.

Ce projet avait déjà été proposé dans le cadre du programme d'actions « résilience 2 » et va être réactivé dans le cadre de l'appel à projet « transition environnementale 2024 (aapte2024) pour un montant de 220K€.

- **Productions frigorifiques :**

Une rationalisation des locaux climatisés, doit conduire à les réserver aux locaux des serveurs, aux salles de réunion collective en permettant l'installation de groupes froid en circuit fermé lorsque cela est nécessaire aux activités de recherche (GREMI). En contrepartie, la poursuite de notre campagne intensive de plantation d'arbres et la création de puits de fraîcheur autour des bâtiments permettront de diminuer l'impact des fortes chaleurs.

Cette stratégie permettra de répondre aux objectifs d'économie d'énergie de 40% du décret tertiaire, d'ici 2030, se traduisant par une baisse de consommation de 16,4GWh ; faisant passer cette dernière de 41,02 à 24,61GWh.

- **Gestion de l'eau :**

L'optimisation de la gestion des ressources en eau sera un des axes majeurs au sein de nos projets immobiliers et d'aménagements des espaces publics. L'installation de sous-télécompteurs permettra une meilleure détection des fuites et un meilleur suivi des consommations. L'installation systématique de robinets poussoir, mousseurs, chasse-d'eau économique permettra une réduction des consommations. Sur les nouvelles constructions et les rénovations, la gestion de l'eau de pluie à la parcelle permettra de préserver la nappe phréatique.

Afin de répondre à notre consommation d'eau pour l'arrosage de nos nouvelles plantations, des récupérateurs d'eau pluviale seront installés à proximité de bâtiments et pourront être éventuellement raccordés aux sanitaires.

Des zones de parking seront dé perméabilisées (parking halle des sports) grâce aux dispositifs d'aides existants ce qui permettra une reconstitution naturelle des nappes phréatiques.

Ces travaux pourront faire l'objet de financements via des subventions ministérielles, ou encore, sur fonds propres, via le plan de maintenance pluriannuel de l'Etablissement.

Les projets immobiliers de l'Université, retenus dans le cadre du Plan de relance, s'inscrivent pleinement dans cet objectif d'amélioration des performances énergétiques de son parc immobilier.

C'est le cas de l'opération de déconstruction-reconstruction du bâtiment administratif de l'IUT d'Orléans et de la reprise des complexes isolants des toitures des amphis sciences. Évoqués au titre des projets dans la première version de ce document, ces opérations sont aujourd'hui achevées dans les délais impartis par le plan de relance.

Sources de chauffage des bâtiments et travaux de performance énergétique réalisés ou programmés :

Sites	Batiments isolés	Mode de chauffage	Travaux de performance énergétique	
			Réalisés + cout	Programmés + cout
ORLEANS - Château de la Source		Fuel	Raccordement RCU en cours (2023)	
ORLEANS - Médecine préventive		RCU		
ORLEANS - IRD		Gaz		Raccordement RCU en 2025
ORLEANS - OSUC		RCU		
ORLEANS - MDE + Cone		RCU		
ORLEANS - Centre culturel		RCU		
ORLEANS - POLYTECH - Vinci		RCU		relamping hall
ORLEANS - POLYTECH - Galilée		RCU		
ORLEANS - rue d'Amboise - Ateliers EV + associations		RCU		
ORLEANS - IUT 45	Administration	RCU	2023: reconstruction (7,9M€)	
ORLEANS - IUT 45	Atelier GMP	RCU		
ORLEANS - IUT 45	Amphi	RCU		
ORLEANS - IUT 45	IUT Atelier Génie Chimique - 1/2 grand	RCU		
ORLEANS - IUT 45	GEA/GMP	RCU		
ORLEANS - IUT 45	Bat Informatique	RCU		
ORLEANS - IUT 45	Bat Qlio-Chimie	RCU		
ORLEANS - IUT 45	IUT Bloc central – GTE	RCU	2022: reconstruction HQE	
ORLEANS - BU DEG		RCU		
ORLEANS - DEG	Aile Sully - Amphis V-VI	RCU		
ORLEANS - DEG	Bat A - Bat B et C	RCU	2020: remplacement corps chauffe bat A (23K€)	
ORLEANS - DEG	Amphis I-II-III-IV	RCU		relamping amphi Revigny 20K€
ORLEANS - BU LLSH		RCU		
ORLEANS - LLSH		RCU		
ORLEANS - BU S&T		RCU		
ORLEANS - ST	Amphithéâtres	RCU	2020: isolation façades (2,5M€) 2022: isolation toitures 4 amphis + divers locaux (325K€)	
ORLEANS - ST	EGS	RCU		
ORLEANS - ST	I.C.O.A.	RCU		relamping pole chimie
ORLEANS - ST	Pole Chimie	RCU		
ORLEANS - ST	LMBA	RCU		
ORLEANS - ST	3.I.A	RCU	2020: remplacement châssis vitrés (50K€)	
ORLEANS - ST	Administration Sciences	RCU		
ORLEANS - ST	Oméga	Electricité		
ORLEANS - ST	Mathématiques	RCU		
ORLEANS - ST	Physique-Chimie	RCU		
ORLEANS - ST	Michel Royer	RCU		
ORLEANS - ST	Norbert Grelet	RCU		
ORLEANS - STAPS	Enseignement - Administration STAPS	RCU		
ORLEANS - STAPS	Gymnase	Gaz		
ORLEANS - STAPS	Halle des sports	Gaz		2024/25: rénovation complète dont isolation toiture + façades + EC + chauffage/ventilation

RCU : réseau de chaleur urbain

Sites	Batiments isolés	Mode de chauffage	Travaux de performance énergétique	
			Réalisés + cout	Programmés + cout
ORLEANS - Hotel Dupanloup		Gaz + chaudière granulés		
ORLEANS - INSPE Bourgogne	bâtiment A Chapelle	Gaz		
ORLEANS - INSPE Bourgogne	bâtiment B Scolarité	Gaz		
ORLEANS - INSPE Bourgogne	bâtiment C - D	Gaz		
ORLEANS - INSPE Bourgogne	bâtiment E	Gaz		
ORLEANS - INSPE Bourgogne	gymnase INSPE Bourgogne	Fuel		
ORLEANS - INSPE Bourgogne	atelier	Gaz		
ORLEANS - INSPE St Jean	Batiment principal	Gaz		bâtiments libérés par l'université fin 2023 Début 2024
ORLEANS - INSPE St Jean	ancienne école	Gaz		
ORLEANS - INSPE St Jean	gymnase INSPE St Jean	Bat non occupé		
BOURGES - IUT 18 + BU	Bat. N°1 - T. Moreux - Administration	RCU	2020: Rénovation complète amphi (isolation, toiture, CTA)	relamping éclairage ext
BOURGES - IUT 18 + BU	Bat. N°2 - GEA	RCU	2015: ITE, menuiseries	
BOURGES - IUT 18 + BU	Bat. N°3 - GMP, QLIO, CS	RCU	2015: GMP:ITE, menuiseries	
BOURGES - IUT 18 + BU	Bat. N°4 - Génie Civil - serv. tech. - GREMI	RCU	2020: Génie civil: ITE, menuiseries, toiture,	
BOURGES - IUT 18 + BU	Bat. N°5 - Mesures Physiques	RCU		relamping
BOURGES - IUT 18 + BU	Bat. N°7 - Recherche Brossard	RCU		
BOURGES - IUT 18 + BU	Bat. N°6 - Recherche LEES (Paul Vieille)	RCU		
BOURGES - IUT 18 + BU	Bat. N°8 - pole capteurs	RCU		
BOURGES - IUT 18 + BU	BU Bourges	Gaz		
BOURGES - IUT 18 + BU	Bat. N°9 - Logement	Gaz		
BOURGES - IUT 18 + BU	Bat. N°10 - Logement	Gaz		
BOURGES - IUT 18 + BU	Bat. N°11 - Logement	Gaz		
BOURGES - IUT 18 + BU	Bat. N°12 - infirmerie - ancien logement IUT	Electricité		
BOURGES - INSPE	INSPE Bourges	Gaz		
ISSOUDUN - ME	Maison de l'Etudiant Issoudun	Electricité		
ISSOUDUN - IUT 36	IUT Issoudun	Gaz		
CHATEAUROUX - CES	Enseignement	Gaz		relamping salles de cours
CHATEAUROUX - CES	Maison de l'Etudiant	Gaz		
CHATEAUROUX - CES	Cafétéria	Gaz		
CHATEAUROUX - IUT 36		Gaz	2020: relamping amphi (15k€)	
CHATEAUROUX - INSPE	INSPE Chateauroux - batiment principal	Gaz		
CHATEAUROUX - INSPE	INSPE Chateauroux - gymnase	Gaz		
CHATEAUROUX - INSPE	INSPE Chateauroux - logement	Gaz		
TOURS - INSPE	CHATEAU BATIMENT A ADMINISTRATIF	Gaz		
TOURS - INSPE	BATIMENT B ENSEIGNEMENT	Gaz		
TOURS - INSPE	BATIMENT C ENSEIGNEMENT	Gaz		
TOURS - INSPE	BATIMENT D ENSEIGNEMENT	Gaz		
TOURS - INSPE	GYMNASE INSPE Tours	Fuel		
TOURS - INSPE	BATIMENT E CAFETERIA	Gaz		
TOURS - INSPE	BATIMENT F RESTAURANT	Gaz		
TOURS - INSPE	BATIMENT TECHNIQUE ATELIER	Gaz		
TOURS - INSPE	BATIMENT HEXAGONAL	Electricité		
TOURS - INSPE	BATIMENT EX CFMI	Electricité		
TOURS - INSPE	LOGE	Gaz		
BLOIS - INSPE	Unité 1	Gaz		
BLOIS - INSPE	Unité 2	Gaz		
BLOIS - INSPE	Unité 3	Gaz		
BLOIS - INSPE	Unité 4	Gaz		
BLOIS - INSPE	Unité 6	Gaz		
BLOIS - INSPE	Unité 5 - 7	Gaz		
BLOIS - INSPE	Logement (directeur)	Bat non occupé		
BLOIS - INSPE	Relations Internationales	Gaz		
BLOIS - INSPE	Logement (gardien)	Gaz		
CHARTRES - IUT 28		Gaz		relamping hall+salles

C. Stratégie d'intervention sur le parc projeté

La stratégie d'intervention repose sur une planification des opérations d'entretien et de rénovation à mettre en œuvre à l'échelle du parc de l'Université pour répondre aux objectifs fixés (préservation du patrimoine, optimisation du parc, modernisation du parc). Elle est ainsi principalement guidée par des considérations de préservation et d'amélioration du bâti, mais également du foncier non-bâti.

Les opérations prévues par l'Université reposent sur deux sources de définition. Une première est établie par la direction du patrimoine, dans laquelle les axes stratégiques de l'Université sont développés et programmés sur l'ensemble du parc. Une seconde est construite avec les composantes en se basant sur les besoins qu'elles identifient.

1. [Politique générale d'entretien du parc](#)

L'annexe 2 présente la liste de travaux d'entretien et d'optimisation du parc immobilier actuellement identifiés par l'Université. Cette liste constitue une partie du plan pluriannuel de maintenance et GER de l'Etablissement.

Ces travaux sont prévus selon un échéancier annuel, permettant ainsi à l'Etablissement de supporter les coûts nécessaires à leur réalisation.

A travers les opérations projetées sur la période 2021-2027, l'Université veut répondre aux multiples défis écologiques, climatiques, mais aussi sociétaux à travers des axes d'intervention valorisant la vie étudiante, le confort de l'espace de travail...

Ces projets pilotés par la direction du patrimoine de l'Université et intégrés dans son budget, devraient permettre d'entretenir durablement le parc immobilier, mais également d'améliorer ses performances énergétiques/environnementales ainsi que la qualité du service rendu aux usagers comme aux personnels. Une meilleure isolation, couplée à un pilotage énergétique et à un renouvellement de l'air des bâtiments induiront une homogénéisation des températures afin d'éviter des fluctuations jusqu'ici trop importantes. Le raccordement au chauffage urbain de tous nos bâtiments permettra encore de réduire nos EGS.

2. [Projets spécifiques des composantes](#)

Les composantes sont sollicitées chaque année afin d'identifier les projets immobiliers pour lesquels la direction du patrimoine apporterait un financement et assurerait la conduite d'opération. Ces demandes font l'objet d'une première analyse, d'une estimation, puis d'une hiérarchisation avant un phasage par la direction du patrimoine.

Après arbitrage effectué par le VPCA et le DGS, la liste des opérations retenues permet de compléter le plan pluriannuel de maintenance et GER de l'Université, et ce avec une projection sur trois années.

A titre informatif, deux focus sont développés :

[Focus amiante](#)

Le diagnostic « amiante » de l'Université a été mis à jour en février 2021

A cette occasion, tous les DIAG amiante ont montré un risque maîtrisé dans l'ensemble des locaux de l'Université. Ce diagnostic mis à jour est exploité dans les opérations immobilières comme de maintenance.

[Focus accessibilité](#)

Le dossier Ad'ap a été déposé à la Préfecture en novembre 2015 pour un ensemble d'actions programmées et chiffrées sur 9 ans. L'Etablissement a fait le choix d'être accompagné par la société Accessmétrique pour le suivi de l'accessibilité, au sens normatif. Le taux d'accessibilité en 2015 était de 36% avec une cible fixée est de 95% en 2024. Le taux d'accessibilité est aujourd'hui de 54%.

Certains travaux, récents sur l'IUT 45, réfection des amphithéâtres de sciences, réhabilitation de l'IUT de Bourges (CPER/Plan de relance) ont été pris en compte, alors que d'autres le seront à l'issue des travaux comme la réhabilitation de la Halle des Sports. La question de l'accessibilité est systématiquement intégrée dans les opérations nouvelles comme à l'occasion des réhabilitations. Ainsi à l'IUT 45, on passe d'un taux d'accessibilité de 41% en 1995 à 70% en 2023

Enfin, la direction du Service Immobilier et Technique se mobilise également sur des travaux ponctuels pour faciliter l'usage des étudiants comme des personnels. Ces travaux ne font pas évoluer le taux d'accessibilité de l'Etablissement dans sa définition normative mais permettent une meilleure participation à la vie en société des personnes en situation de handicap, au sens de la loi du 11 février 2005. Le tableau ci-après présente une vision synthétique des travaux programmés dans l'AD'AP ainsi que l'évolution des taux d'accessibilité.

	Taux d'accessibilité (norme)		
	Réf. 2015	01/07/2023	Cible 2024
01.1 - Polytechnique Galilée	60%	71%	98%
01.2 - Laboratoire GREMI	34%	42%	100%
02 - Polytechnique Vinci	46%	54%	99%
03 - UFR Lettres	49%	56%	93%
04 - INSPÉ Bourgogne	37%	44%	90%
05 - INSPÉ Saint-Jean**	38%	47%	
06 - Bibliothèque de Droit	45%	45%	100%
07 - Bibliothèque Centrale	3%	84%	100%
08 - UFR de Droit, Economie, Gestion	26%	46%	95%
09 - Bibliothèque Sciences et Techniques	44%	96%	100%
10 - UFR Sciences - Bâtiment Physique-Chimie	42%	54%	98%
11 - UFR Sciences - Bâtiment S	25%	33%	93%
12 - UFR Sciences - Bâtiment Grelet	33%	43%	100%
13 - UFR Sciences - Bâtiment Royer	50%	73%	100%
14 - UFR Sciences - Bâtiment ICOA	48%	56%	100%
15 - UFR Sciences - Bâtiment Mathématiques	27%	35%	95%
16 - UFR Sciences - Bâtiment Administration	24%	33%	100%
17 - UFR Sciences - Bâtiment 3IA	48%	65%	86%
18 - UFR Sciences - Bâtiment Amphithéâtres	0%	91%	100%
19 - Maison des Etudiants et Cône	36%	54%	100%
20 - IUT Chartres	40%	50%	100%
21 - UFR Sciences – STAPS	44%	48%	100%
22 - INSPÉ Bourges	56%	56%	100%
23 - Bibliothèque (Bourges)	54%	54%	100%
24 - IUT Issoudun	28%	44%	92%
25 - IUT Châteauroux	42%	43%	100%
26 - Centre d'Etudes Supérieures de Châteauroux	49%	54%	98%
27 - INSPÉ Blois	52%	52%	96%
28 - IUT Bourges	49%	81%	100%
29 - IUT Orléans	41%	70%	99%
30 - INSPÉ Tours-Fondettes	20%	20%	91%
31 - Extérieurs Campus La Sources	0%	85%	100%
32 - Château de La Source	28%	28%	
33 - Médecine Préventive	28%	85%	
34 - IRD	40%	47%	
35 - OSUC	52%	52%	
	36%	54%	95%

** Site restitué au Département du Loiret au cours de l'année universitaire 2023-24

Le financement des travaux nécessaires à la réalisation annuelle de l'AD'AP se fait et se fera prioritairement à travers les subventions ministérielles spécifiques. Toutefois, celles-ci n'étant pas anticipables, ni dans leurs montants financiers ni dans leurs temporalités, les dépenses s'inscrivent sur le budget de l'Université lors des arbitrages rendus avec d'autres opérations.

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

Les opérations immobilières mentionnées dans la Phase Stratégique du SPSI dans sa 1ère version avaient fait l'objet de différentes procédures de validation par les services du rectorat et de l'Etat. Ces procédures ont pour but de faire ressortir la viabilité de l'opération et des scénarios envisagés, les économies potentielles mais aussi l'étude du retour sur investissement à court et moyen termes de l'opération envisagée.

- Au regard du montant des projets concernés, un dossier de labellisation a ainsi été obtenu par l'Université notamment sur les projets de Création du Campus Madeleine ; et de réaménagement des locaux de DEG (en vue du rassemblement des services centraux) ;
- Réaménagement de locaux de l'IRD pour l'EUK ;
- Réaménagement du bâtiment Physique-Chimie.

Le dossier de labellisation prévoyait plusieurs scénarii techniques et financiers pour le déploiement de ces opérations. Ces projets ont été labélisés le 18 décembre 2019 sur la base du scénario présenté dans la première version de ce SPSI. Pour rappel, les projets relevant du Plan de relance ont également fait l'objet d'une validation par les services concernés. Ces projets devaient répondre aux règles particulières du Plan de relance qui prévoyait la constitution d'un dossier présentant des scénarii techniques et financiers pour des opérations affichant un montant prévisionnel supérieur à 5M€.

1. Dimension économique

L'analyse économique des opérations immobilières permet d'envisager plusieurs scénarii pour une même opération. Elle permet aussi de vérifier la faisabilité de l'opération, les économies potentielles réalisées.

a) Dépenses

- Pour les opérations labélisées et celle du Plan de relance, les scénarii envisagés prennent notamment en compte selon les situations respectives les éléments suivants : Coûts de construction, Coûts d'acquisition, Coûts de prise à bail (loyers externes), Charges locatives, Charges de fonctionnement, Taxes foncières, sur les bureaux, sur les parkings; Coûts préventifs des travaux de GER, Coût de la maîtrise d'œuvre, Coût de la maîtrise d'ouvrage, Coût de l'assistant à maîtrise d'ouvrage, Coût d'entretien, Coût d'exploitation, Fluides Etc.

b) Recettes

Sans objet.

2. Dimension budgétaire

Source de financement	Projet	Montant
CPER 2021-2027 en cours de révision (non signée à cette date)	Réhabilitation des locaux pour la création de la faculté de médecine (tranche 1) et pour l'école universitaire de kinésithérapie.	4.4 M Etat + 5.4 M Région
CPER 2021-2027 en cours de révision (non signée à cette date)	Création d'un laboratoire de recherche labelisé INSERM sur le site du centre hospitalier	0,75 Etat + 0.75 région
CPER 2021-2027 en cours de révision (non signée à cette date)	L'opération Madeleine est prévue par le CPER mais est sous maîtrise d'ouvrage de la métropole (suite CPER 2015-2020 : tranche 2)	8,1 M Etat + 7.5 M Région + autres financeurs (Orléans Métropole, Département du Loiret)
CPER 2021-2027 en cours de révision (non signée à cette date)	Réaménagement de locaux INSPÉ sur le site Bourgogne	0.25 Etat+0.25Région

Comme évoqué précédemment dans le SPSI, les financements obtenus dans le cadre du CPER 2021-2027 permettront de réaliser les études de conception et de débiter les travaux de réhabilitation de DEG. L'opération sera finalisée dans le cadre du CPER suivant.



**MINISTÈRE
DE L'ECONOMIE,
DES FINANCES
ET DE LA SOUVERAINETÉ
INDUSTRIELLE ET NUMÉRIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'immobilier de l'État

Paris, le 29/01/2024

La sous-directrice Stratégie
et expertises de l'immobilier de l'Etat

à

Monsieur le président
de l'université d'Orléans

Affaire suivie par Laurence MAURETTE
Sous-direction Stratégie et Expertises
de l'Immobilier de l'Etat
laurence.maurette@dgfip.finances.gouv.fr
06 26 11 88 31
Réf : 2024-01-3805

Objet : Examen du projet de Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière (SPSI) de l'université d'Orléans

PJ : Fiche d'analyse du projet de SPSI

Monsieur le président,

Mes services ont réceptionné, le 21 juillet 2022, le projet de SPSI de l'université d'Orléans. Une version amendée 2023-2027 a ensuite été transmise le 27 octobre 2023, afin de prendre en compte les demandes d'éléments complémentaires du ministère de tutelle et de la direction de l'immobilier de l'Etat, ainsi que l'impact, sur le volet stratégie, de la décision politique de création de la faculté de médecine.

Le document final, prospectif, porte une **stratégie patrimoniale ambitieuse et cohérente avec la décision d'implantation de la nouvelle faculté de médecine et l'évolution subséquente des effectifs étudiants.**

La stratégie patrimoniale vise en effet l'optimisation des surfaces, et ne prévoit qu'une légère augmentation surfacique sur le présent SPSI (moins de 2 %), dans un contexte de création d'une nouvelle faculté. Elle est également porteuse d'une restructuration profonde des implantations, avec l'occupation d'un nouveau campus en centre-ville pour l'UFR de droit, économie et gestion (DEG) et la réhabilitation du campus de La Source qui accueillera le nouveau pôle santé. Pour maintenir cette ambition, **je vous encourage à renforcer la piste de l'installation de l'INSPE d'Orléans, dans une 2ème phase de travaux, au sein du bâtiment DEG** rénové sur le campus de la Source. Celle-ci est de nature à permettre de restituer les locaux actuels de l'INSPE au département du Loiret, tout en facilitant les mutualisations avec les autres composantes à l'échelle du site. Elle permettrait aussi de **réduire l'éparpillement de vos sites**, pour une meilleure gestion.

Une collaboration étroite entre l'université et la mission régionale de politique immobilière de l'Etat / les services du domaine est indispensable pour tous ces projets, et cela d'autant plus au vu de l'enjeu que représente l'établissement pour les politiques territoriales.

Par ailleurs, **la politique de recrutement en cours doit être poursuivie, à l'aune de ces projets immobiliers structurants.** Seul un renforcement des effectifs et des compétences, concernant notamment la conduite d'opération et la transition environnementale, permettront à l'établissement de faire face dans de bonnes conditions à ces enjeux. L'intégration du suivi des grosses opérations au sein de la direction

du patrimoine permettra aussi d'améliorer le pilotage de la fonction immobilière à l'échelle de l'établissement.

La démarche engagée en matière de transition énergétique doit être poursuivie et précisée. Les **objectifs chiffrés** devront être déclinés dans un **plan d'actions d'efficacité énergétique de l'établissement**, notamment dans le cadre de la mise en œuvre des obligations du décret tertiaire. La pleine exploitation des fonctionnalités de l'OSFi permettra de compléter la connaissance de vos consommations énergétiques et de disposer d'un outil de pilotage intrinsèque. La politique mise en œuvre mobilise le levier des travaux sur l'enveloppe et les équipements, et celui de l'exploitation maintenance, chantiers pour lesquels l'université a notamment bénéficié de crédits dans le cadre du plan de relance et de Résilience 2. Le recours aux énergies renouvelables est privilégié (développement du photovoltaïque). **L'accent devra aussi être mis sur l'implication des personnels et des étudiants, le volet usages étant indispensable pour la réussite du plan d'actions.** Je note enfin avec intérêt que l'université a engagé une réflexion plus globale sur la transition environnementale, au-delà du volet énergétique (report modal, décarbonation, traitement des déchets,...), réflexion que je vous invite à poursuivre. Le raccordement au réseau de chaleur, effectif à Orléans et Bourges, contribue ainsi efficacement à la stratégie de décarbonation.

La stratégie d'intervention devra également être développée, notamment pour les sites hors Orléans, peu abordés dans votre stratégie.

En outre, je partage votre constat quant à **l'insuffisance des moyens financiers alloués actuellement à l'entretien et à la préservation de votre parc. Je vous invite à renforcer ces moyens, afin de pouvoir assurer désormais un entretien préventif, et non plus uniquement curatif.** Notamment, la réflexion sur les valorisations est à renforcer. Si des premières pistes de locations ponctuelles d'amphithéâtres sont identifiées sur le campus de la Source, je vous invite à **engager une réflexion globale de valorisation immobilière** à l'échelle de l'établissement, portant tant sur le bâti que sur le foncier. Une étude sur le foncier conséquent dont dispose l'université sur les campus orléanais pourrait ainsi notamment être lancée. Il en va de même pour les biens bâtis hors Orléans, au vu de leur taux d'occupation plutôt moyens.

Par ailleurs, **le projet de nouveau pôle administratif devra intégrer la notion de résidents, conformément aux dispositions de la circulaire de la première ministre du 8 février 2023, et respecter le ratio cible de 16 m² SUB par résident.** Ce nouveau pôle administratif pourra être l'occasion de développer de nouveaux espaces de travail. Dans ce cadre, l'université pourra utilement consulter le site « [Travailler autrement](#) », qui présente des éléments de méthodologie et des retours d'expérience concrets de réorganisation des espaces de travail et des locaux d'enseignement. **L'impact immobilier de la transition numérique en matière d'enseignement** mériterait, quant à lui, d'être également davantage développé.

Enfin, **la soutenabilité budgétaire du SPSI devra être développée**, au-delà des opérations prévues dans le cadre du CPER 2021-2027.

Vous trouverez en annexe l'analyse complète de votre projet de SPSI.

Au terme de son analyse, **la DIE approuve le projet de SPSI 2023-2027** de l'université d'Orléans au regard de sa cohérence avec les enjeux de l'établissement et de sa conformité aux principes de la politique immobilière de l'Etat.

Cet avis est assorti de plusieurs recommandations, dont les suivantes doivent être mises en œuvre dès à présent :

- **Poursuivre le projet de l'installation de l'INSPE sur le campus de la Source ;**
- **Affiner la stratégie énergétique et environnementale de l'université**, en améliorant la connaissance des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (télé relève, exploitation des fonctionnalités de l'OSFi) et en précisant le plan d'actions d'efficacité énergétique avec des objectifs chiffrés. **Le volet usages est notamment à renforcer ;**
- **Poursuivre la politique de renforcement des effectifs dédiés à la fonction immobilière ;**
- **Renforcer les moyens financiers alloués à l'entretien et à la préservation du parc ;**
- **Déterminer l'occupation des surfaces de bureau en prenant en compte désormais le nombre de résidents**, conformément à la circulaire surfaces du 8 février 2023. **Le projet de pôle administratif devra reposer sur un ratio cible de 16 m² SUB par résident ;**

- **Développer la stratégie d'intervention**, y compris pour les sites hors Orléans ;
- **Conforter la capacité de l'université à financer la stratégie envisagée (volets patrimonial et intervention) ;**
- **Poursuivre les travaux afin de finaliser la convention d'utilisation pour les biens non couverts à ce jour** (code site n° Chorus RE-FX 168896 / INSPE de Bourges) **et de stabiliser le statut du bâtiment IRD** (transfert de propriété à l'Etat, code bâtiment n°484312 / IRD) ;
- **Substituer la notion de SUB à la SHON dans les analyses surfaciques.**

Votre prochain SPSI, qui devra me parvenir au cours de l'année 2027, devra, par ailleurs, prendre en compte les recommandations suivantes :

- **Engager une étude sur la valorisation du parc (bâti et non bâti) ;**
- **Mener une réflexion sur l'optimisation des sites délocalisés.**

J'attire votre attention sur le fait que l'approbation tacite ou expresse d'un projet de SPSI par la DIE ne vaut pas validation préalable ou labellisation des projets immobiliers qui y sont décrits programmés.

Vous informerez la DIE de l'inscription à l'ordre du jour du conseil d'administration de la validation du SPSI. Une copie de la délibération portant approbation du SPSI par le CA sera transmise au ministère de tutelle et à la DIE.

Je vous remercie de bien vouloir communiquer aux membres de votre conseil d'administration le présent courrier et vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'assurance de ma parfaite considération.

Pour le Directeur Général des Finances Publiques,
La sous-directrice de la Stratégie et Expertises
de l'immobilier de l'État

Katy NARCY

