

Présidence

Vice-Présidente du conseil d'administration
Béatrice PATTE-ROULAND

Direction Générale des Services

Sylvie MONSINJON

Affaire suivie par :

Anissa DEBAA

Secrétaire des Instances

☎ 02.35.14.67.69

✉ secretariatca@univ-rouen.fr

Conseil d'administration - URN
3 juillet 2026
Délibération n°CA-2026-29

À l'ouverture de la réunion, le quorum est atteint par 31 votants, dont 9 membres représentés.

Schéma Pluriannuel de la Stratégie Immobilière 2025-2029

- Vu l'article L 712-3 du code de l'éducation
- Vu les documents annexes

Validation du Schéma Pluriannuel de la Stratégie Immobilière 2025-2029

Pour	21
Contre	0
Abstention	0

Le conseil d'administration approuve le Schéma Pluriannuel de la Stratégie Immobilière 2025-2029.

Le Président de l'Université de Rouen Normandie

Franck LE DÉRÉ





**MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE,
DES FINANCES
ET DE LA RELANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'immobilier de l'Etat

Schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI)

**Université de Rouen Normandie
Période 2025-2029**



 **DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES**

Juin 2025

DiE **Direction
de l'Immobilier de l'État**

TABLE DES MATIERES

Propos LIMINAIRES :	2
PRESENTATION DU CONTEXTE	3
1 PRESENTATION DE L'OPERATEUR	3
2 BILAN DU PRECEDENT SPSI DE L'OPERATEUR	4
PHASE DIAGNOSTIC	9
1 DIAGNOSTIC DU PARC IMMOBILIER	9
1.1 Présentation générale du parc immobilier de l'université de Rouen Normandie	9
1.1.1 Un parc immobilier important implanté sur plusieurs sites	9
1.1.2 Un patrimoine fonctionnellement diversifié	10
1.1.3 L'état de santé général du patrimoine et les évolutions depuis 2017	11
1.2 Diagnostic d'occupation, fonctionnel, technique, réglementaire et environnemental des différents campus de l'université de Rouen-Normandie	16
1.2.1 Le campus de Mont-Saint-Saint-Aignan	16
1.2.2 Le site de l'INSPE Normandie Rouen-Le Havre (Mont-Saint-Aignan)	24
1.2.3 Projections pour le Campus de Mont saint Aignan (site principal et site de l'INSPE)	26
1.2.4 Le Campus « Santé » à Rouen - Martainville	27
1.2.5 Le campus Pasteur à Rouen	31
1.2.6 Le campus Sciences et Ingénierie Rouen Normandie à Saint-Etienne du Rouvray (SIRN - Technopole Rouen Madrillet Innovation)	33
1.2.7 L'IUT de Rouen sur le Campus d'Elbeuf	37
1.2.8 Le Campus d'Evreux -site Tilly	39
1.2.9 Le site Navarre du Campus d'Evreux	41
1.2.10 Diagnostic fonctionnel	46
1.2.11 Le diagnostic réglementaire	47
1.2.12 Le diagnostic énergétique et environnemental	50
1.3 Analyse des indicateurs clés de l'OAD	51
1.3.1 Les taux de complétude	51
1.3.2 Les bâtiments considérés comme « pas satisfaisants »	52
1.3.3 Les bâtiments considérés comme « peu satisfaisants »	52
1.3.4 Les bâtiments considérés comme « satisfaisants »	53
1.3.5 Les bâtiments considérés comme « très satisfaisants »	54
1.4 La segmentation du parc immobilier	54
2 DIAGNOSTIC FINANCIER	55
2.1 Les dépenses immobilières de l'opérateur	55
2.1.1 Les dépenses récurrentes d'exploitation	55
2.1.2 Les dépenses liées aux projets (études, travaux...)	56
2.2 Moyens financiers de l'opérateur	58
2.2.1 Le budget global	58
2.2.2 Le budget immobilier	58
3 DIAGNOSTIC DES MOYENS HUMAINS	63
3.1 Etat des lieux des moyens humains	63
3.1.1 Les services en charge de la gestion du patrimoine	63
3.1.2 Répartition par domaines (Asset / Property / Facility / Project management)	66
3.2 Etat des lieux des compétences	67
3.2.1 Domaines de compétences identifiés	67
3.2.2 Besoins complémentaires	67
3.2.3 Besoins en formation	68
4 DIAGNOSTIC DU SYSTEME D'INFORMATION IMMOBILIER	69
5 ARTICULATION ENTRE LE DIAGNOSTIC ET LA STRATEGIE	69

PHASE STRATEGIE	71
1 STRATEGIE DE L'ETABLISSEMENT	71
1.1 Articulation entre la stratégie de l'établissement et sa stratégie immobilière.....	71
1.2 Spécificités métiers de l'opérateur et conséquences sur l'immobilier	72
1.3 Définition et expression des besoins immobiliers.....	73
1.4 Organisation des espaces de travail.....	74
1.5 Stratégie de performance environnementale et le respect du « décret tertiaire ».....	76
1.5.1 Une démarche globale et structurée engagée depuis 2004	76
1.5.2 Les objectifs du Dispositif Éco Énergie Tertiaire (DEET)	77
1.5.3 Les principales modalités d'actions.....	77
1.5.4 L'objectif 2030 (-40%)	81
1.5.5 Les objectifs 2040 (-50%) et 2050 (-60%)	83
1.5.6 La démarche de l'université et son institut TURN.....	83
1.6 Inscription de la stratégie immobilière dans les dynamiques ministérielle et interministérielle	84
2 STRATEGIE PATRIMONIALE	86
2.1 Objectifs et exposé de la stratégie patrimoniale	86
2.2 Opérations engagées.....	87
2.2.1 La construction d'un nouveau Learning Center sur le campus de Mont-Saint-Aignan	87
2.2.2 La rénovation du gymnase 32B	88
2.3 Les opérations patrimoniales envisagées	90
2.3.1 La restructuration et l'extension des locaux de l'UFR Santé	90
2.3.2 La déconstruction des 2 BU de Mont-Saint-Aignan - Aménagement des emprises (2029- 2030)	90
2.3.3 La rénovation technique et fonctionnelle des bâtiments Monod (22) et IRESE B (16)	90
2.3.4 La restructuration de 3 bâtiments vétustes du campus de Mont-Saint-Aignan	91
2.3.5 La rénovation technique et énergétique des façades de l'UFR Sciences et Techniques du Campus Sciences et Ingénierie Rouen Normandie	94
2.3.6 Les aménagements extérieurs des campus Sciences et Ingénierie et Evreux (site Navarre).	94
2.3.7 La réalisation d'études de schéma directeur pour anticiper la restructuration du patrimoine sur les campus de Mont-Saint-Aignan et d'Evreux Navarre	95
2.3.8 Les bâtiments à restructurer au-delà de 2029	96
3 STRATEGIE D'INTERVENTION	97
3.1 Objectifs de la stratégie d'intervention.....	97
3.2 Les opérations envisagées.....	97
3.2.1 Le tableau de synthèse des actions envisagées	97
3.2.2 Le détail des actions envisagées par composants ou thématiques	99
3.2.3 Objectifs techniques et réglementaires	104
4 SYNTHESE DE LA PHASE STRATEGIE	104
4.1 Restructuration et Développement (Stratégie patrimoniale)	104
4.2 Maintenance lourde (Stratégie d'intervention)	104
5 SUIVI DE LA MISE EN œuvre DU SPSI.....	105
6 PROJECTIONS DE LA STRATEGIE PATRIMONIALE ET D'INTERVENTION AU-DELA DE LA PERIODE DU SPSI DE TROISIEME GENERATION.....	105
6.1 En stratégie patrimoniale.....	105
6.2 En stratégie d'intervention.....	106
7 COÛT ET FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES	106
7.1 Les opérations de la stratégie patrimoniale.....	106
7.2 Les opérations de la stratégie d'intervention	106
7.3 La valorisation	106
7.3.1 Bilan et perspectives des recettes locatives de l'Université de Rouen Normandie	106
7.3.2 La valorisation du produit de cession du bâtiment Colbert	106
CONCLUSION	107

Annexes et documents complémentaires

Annexe 1 : Diagnostic

- Tableaux Diagnostic détaillé et données générales
- Tableaux Diagnostic financier

Annexe 2 : Stratégie - Tableau de programmation et de priorisation

Annexe 3 : Tableaux de bord SPSI

Annexe 4 : Synthèse démarche Énergies et Environnement

Focus :

1. Sécurité incendie
2. Accessibilité
3. Amiante
4. Sûreté
5. Situation énergétique du parc et évolution des consommations

PROPOS LIMINAIRES :

La circulaire n°5888/SG du 9 septembre 2016 relative à la modernisation du parc immobilier et à l'élaboration d'un schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) quinquennal impose pour chacun des opérateurs de l'État de fixer les modalités d'élaboration et de mise en œuvre d'un SPSI. Ainsi, chaque opérateur de l'État doit régulièrement mettre à jour ce document en s'inscrivant dans une logique pluriannuelle et de territoire.

Cet objectif permet, sur la base d'un diagnostic précis du parc immobilier, la définition et la mise en œuvre d'une démarche stratégique quinquennale, afin d'accroître la performance globale du parc immobilier, support des activités d'enseignement et de recherche et plus globalement des activités de service public.

Ce SPSI formalise ainsi la stratégie immobilière de l'Université de Rouen Normandie sur la période 2025-2029, selon une vision prospective, à date, en s'appuyant sur le référentiel technique de l'enseignement supérieur et de la recherche.

Ce SPSI s'inscrit dans la continuité de la trajectoire présentée dans les deux précédents SPSI, tout en intégrant de nouvelles évolutions notamment celle relative à la performance environnementale. Ce schéma constitue un axe prioritaire de notre contrat d'établissement qui permet à l'établissement de consolider son PPI (Plan pluriannuel d'Investissement) à financer, tout en se conformant aux exigences réglementaires (décret tertiaire et commissions de sécurité...). Le patrimoine, deuxième poste de dépense de notre budget constitue, ainsi, un facteur stratégique pour l'intégration de notre université dans son territoire.

Le SPSI a ainsi pour objectif de développer la connaissance et la vision stratégique de notre patrimoine afin d'identifier des leviers permettant d'atteindre les critères de performance immobilière,

- La connaissance et la valorisation de notre patrimoine immobilier selon une logique de Campus ;
- La rationalisation et l'optimisation de notre gestion immobilière au service de nos missions ;
- La modernisation et l'amélioration de la performance énergétique ;

Un effort de communication et d'acculturation de ce qu'est le patrimoine immobilier de l'établissement mais aussi de notre stratégie immobilière, auprès de nos conseils, de nos usagers et de notre écosystème est enclenchée. Les critères de performance mentionnés ci-dessus, doivent être acceptés et être la propriété de tous les usagers. Au même titre que les Affaires Financières ou les Ressources Humaines, par exemple, l'Immobilier est l'affaire de tous, particulièrement concernant l'optimisation, l'adaptation, la performance énergétique.... L'établissement communique aujourd'hui sur une stratégie immobilière 3R4URN (3 responsabilités pour l'Université de Rouen Normandie) :

- Responsabilité Énergétique et Environnementale
- Responsabiliser : sensibilisation, adaptation, optimisation, rationalisation (vision Campus)
- Responsabilité financière : des projets soutenables et un potentiel de valorisation, 3 engagements stratégiques pour l'immobilier de manière transverse pour la Formation, la Recherche et l'Administration.



PRESENTATION DU CONTEXTE

1 PRESENTATION DE L'OPERATEUR

Créée en 1966, l'université de Rouen Normandie (URN) est un établissement public à caractère scientifique, culturel et professionnel (EPSCP) sous tutelle du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche. Ancrée en région Normandie sur cinq villes universitaires (Mont Saint Aignan, Saint Etienne du Rouvray, Rouen, Elbeuf et Evreux), l'URN se décline selon 6 Campus thématiques :

- le Campus de Mont Saint Aignan (MSA) où sont présents la majeure partie des Sciences Humaines d'une part (Campus principal-Ouest) et la chimie, la biologie et l'environnement d'autre part (Campus principal-Est), ainsi que sur un site distant, l'INSPE.

- Le Campus Santé Rouen Normandie est au cœur de la ville de Rouen à proximité du CHU (secteur Martainville). Le Campus Pasteur (Droit Économie Administration Sciences Politiques) est également en centre-ville de Rouen à proximité de la Préfecture (Campus Pasteur).

- Les Sciences et Techniques (Physique, Mathématiques et Informatiques) et notre école d'ingénieurs interne (ESITECH) sont groupés avec le pôle des écoles d'ingénieurs publiques ou privées locales (INSA Rouen Normandie, ESIGELEC, CESI,...) sur le Campus Sciences et Ingénierie Rouen Normandie (Saint Etienne du Rouvray, Technopole Rouen Madrillet Innovation).

- Le Campus d'Evreux (60km de Rouen) regroupe différentes composantes (IUT Evreux et UFRs) qui dupliquent ou se distinguent des formations « Rouennaises ».

- Le campus d'Elbeuf est de taille beaucoup plus modeste, il héberge un département de l'IUT Rouennais sur les Réseaux et Télécommunication.

Avec cet ensemble, l'URN contribue au dynamisme et au développement économique, social et culturel de son territoire. L'université de Rouen Normandie compte plus de 34 000 étudiants, dont plus de 3 000 étudiants étrangers. Après une forte croissance ces dernières années de ses effectifs, l'établissement devrait connaître une stagnation de la démographie étudiante sur les prochaines années (moins de 1% d'augmentation cette année 2024-2025). Toutefois, l'ouverture des formations paramédicales et la réforme des études de santé devraient se traduire par une augmentation nette du nombre d'étudiants. Les évolutions d'effectifs doivent, à l'échelle de l'immobilier, s'observer et s'analyser par campus.

Concernant la recherche, cette dernière est présentée sous la forme de trois champs thématiques :

- Matériaux, Énergie, Numérique, Environnement (MENE)
- Chimie, Biologie, Santé (CBS)
- Humanités, Culture, Sociétés (HCS)

Cette dynamique par champ se rapproche des expressions des universités régionales voisines partenaires (Université de Caen Normandie et Université Le Havre Normandie). Cela favorise les activités inter-établissements, simplifie la visibilité régionale et participe à la reconnaissance nationale. Les 38 unités de recherche de l'université de Rouen Normandie sont réparties sur les différents campus. 6 unités sur le campus Sciences et Ingénierie, 9 sur le campus Santé, 3 sur le campus Pasteur, 1 sur le campus d'Évreux, 8 sur le Campus MSA Est et 11 sur le campus MSA Ouest.

Certains de ces laboratoires sont les pilotes de grands plateaux expérimentaux que nous avons identifiés sous la forme de « Plateformes Expérimentales ». Ces plateaux techniques sont des vitrines de la recherche expérimentale Rouennaise, partagés pour la recherche académique nationale et internationale et ouverts au tissu socio-économique concerné. Plusieurs de ces plateformes sont associées à différentes tutelles, des organismes (CNRS, Inserm), des établissements partenaires (INSA de Rouen Normandie, CHU de Rouen). Ainsi, à ce jour, il existe 8 plateformes technologiques à l'Université de Rouen Normandie dont une labellisée unité mixte de service (HERACLES). Elles couvrent majoritairement les recherches en Matériaux&Energie, Environnement, Chimie et Santé :

UMS HERACLES : High-tech research infrastructures for life sciences

ASGARD : Analyses et séquençage génomique avancés pour la recherche et le diagnostic

CYFLOW : Cytométrie en flux et analyse cellulaire

PS2E : Plateforme de sécurité Sanitaire ébroïcienne

C2IORGA : Centre pour l'innovation et l'ingénierie en chimie organique et en chimie analytique,

GPM Microscopies : Groupe de physique des matériaux-microscopies

RENADIAG : Réseau national des diagnostics

PRESEN : Plateforme de recherche en sciences appliquées à l'environnement de Normandie

Le budget de l'URN est de l'ordre de 277 millions d'euros avec un effectif global en termes de personnel de l'ordre de 2300 ETP¹ (effectifs Biatss et enseignants) auquel il faut rajouter 290 agents hébergés (agents rattachés administrativement et financièrement à un organisme associé).

2 BILAN DU PRECEDENT SPSI DE L'OPERATEUR

Date d'envoi : 1^{er} octobre 2019 (avec l'avis des différentes tutelles)
Date de validation DIE : 27 novembre 2019
Période couverte : 2018 - 2022

Les remarques de la DIE et leur prise en compte dans le présent SPSI :

Depuis plus de 6 ans, **le volet sureté** a considérablement été renforcé dans notre établissement (cf. focus sécurité). Outre le respect du plan Vigipirate, l'Université consacre près d'un million d'euros annuel à la sécurité physique de ses étudiants et personnels (et bâtementaire) par la mise en place d'intervention d'équipes de sécurité. Plusieurs projets seront lancés sur les deux prochaines années :

- 2025 – modernisation du contrôle d'accès du campus Pasteur - 50 K€ (projet déjà subventionné mais retardé)
- 2025 – modernisation du contrôle d'accès campus Santé - 50 K€ (projet déjà subventionné mais retardé)

Concernant la thématique liée à la **transition numérique**, elle a permis de transformer les pratiques d'enseignement et d'apprentissage en permettant l'accès à des ressources éducatives en ligne, des plateformes d'apprentissage à distance, et des outils interactifs. Cela a permis d'enrichir l'expérience des étudiants et des enseignants en diversifiant les méthodes pédagogiques et en facilitant l'accès à l'information. Pour autant, les dernières années incluant la période COVID ont démontré l'importance également du présentiel pour la formation et la recherche (notamment en sciences dures). De même, si les pratiques de télétravail permettent de réfléchir à une optimisation du patrimoine et de leurs usages, il convient également de noter le fait que cet élément n'est pas le seul à intervenir dans la stratégie globale de gestion du patrimoine de l'Université de Rouen Normandie.

La segmentation explicite du parc est réalisée.

La démarche de suivi des consommations des fluides a été activement poursuivie.

Les problématiques soulevées dans le diagnostic

Les problématiques soulevées dans le diagnostic du précédent SPSI étaient principalement :

- Un patrimoine dans un état de santé globalement moyen. 32 % du parc est jugé pas ou peu satisfaisant, composé d'une part importante d'immeubles très dégradés des années 60/70 non encore réhabilités. L'âge moyen pondéré du patrimoine est estimé à 26 ans (situation 2021). Les immeubles construits dans les années 90/2000 constituent plus de la moitié du parc. Ils sont souvent fragiles et nécessitent des remises à niveau trop précoces.
- Des ressources financières (internes et externes) insuffisantes par rapport aux besoins de maintenance, de mise aux normes et de restructuration.
- Une absence de visibilité pluriannuelle sur les diverses sources de financements potentielles, ce qui rend difficile le développement d'une véritable réflexion prospective.

Les objectifs de la stratégie immobilière et les évolutions :

Les objectifs de la stratégie étaient notamment les suivants :

- la préservation du bâti
- la mise aux normes et la prise en compte de la transition énergétique
- l'optimisation des coûts de fonctionnement, notamment sur le plan énergétique
- la rationalisation des locaux existants et le maintien des sites existants en favorisant les mutualisations

¹<https://communaute-universitaire.univ-rouen.fr/rapport-social-unique-2022-805449.kjsp?RH=1383234585483>

Plus globalement, l'université s'inscrit dans une dynamique de gestion raisonnée de ses fluides. Cela passe par :

- 1) La prise en compte de l'humain
 - L'amélioration de notre organisation interne
 - Le suivi des consommations eau/énergie
 - La sensibilisation de nos usagers
- 2) La maîtrise réelle des consommations
 - L'amélioration du patrimoine bâti et de ses équipements techniques
 - La performance de l'exploitation maintenance
- 3) Dans une optique de Transition Écologique pour un Développement Sostenable (TEDS)
 - Un pilotage pérenne de la démarche
 - Une démarche de TEDS à l'échelle de l'Université

La rationalisation du parc :

Après la désaffectation du site de l'ex IUFM d'Evreux (2013 – 8600 m² SUB), celui de l'ESPE du Havre (600m² SUB) au profit de regroupement sur le site universitaire d'Evreux-Tilly ou de l'université du Havre, les actions significatives de rationalisation du patrimoine se sont poursuivies comme prévu au cours de la période 2018-2023, sur le campus de Mont-Saint-Aignan :

- Déconstruction du bâtiment IRESE A (2018)
- Déconstruction partielle du bâtiment B4 (2018)
- Déconstruction de bâtiments de l'UFR Sciences : 18, 18b, 20 (2020)
- **Cession du bâtiment Colbert (2020)**

Cela représente une surface de **16 000m² SUB**.

Il convient de noter que l'université de Rouen-Normandie n'a pas, à ce jour, perçu les 50 % du produit de cession de l'immeuble Colbert, soit 818k€.

Déconstruction du bâtiment 18 :



Bâtiment Colbert vendu à l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN)



Les opérations de restructuration ou d'aménagements significatives :

Les opérations de restructuration ou d'aménagements urbains, prévues et budgétées ont été réalisées :

Restructuration BBC du bâtiment 4 (Michel Serres) en guichet unique à l'étudiant :
10,6 M€ - CPER



Rénovation de la Présidence :
6,5 M€ - Fonds propres



Rénovation du site d'Evreux - Tilly :
4,6 M€ - CPER



Aménagements urbains et paysagers du campus de Mont-Saint-Aignan :
9M€ - CPER et fonds propres

Avant :

Après :



Eclairage nocturne :

Accessibilité aux bâtiments :



Les projets de maintenance, de mise aux normes et d'amélioration de la performance énergétique :

Parallèlement, de nombreuses opérations de maintenance et de mise aux normes ont été menées sur la période (cf. 2.1.2.1)

- Rénovation de toitures (Y/c isolation thermique renforcée)
- Modernisation de SSI
- Mise en œuvre de l'Ad'AP
- Modernisation des installations CVC et système de régulation
- ...

Les quelques financements complémentaires obtenus (plans de relance et de résilience, Dialogue Stratégique et de Gestion, Dialogue de Performance...) ont permis de réaliser des projets supplémentaires, notamment en matière de performance énergétique.

Le dispositif « plan de mesurage des fluides » a été engagé opérationnellement.

Les opérations non réalisées :

Hormis les restructurations évoquées ci-dessus, aucun autre bâtiment vétuste des années 60-70 n'a pu être rénové au cours de la période, faute de perspective financière.

- Dans l'attente d'une officialisation des financements du nouveau CPER, les études de programmation pour la construction d'une nouvelle bibliothèque à Mont-Saint-Aignan se sont poursuivies dans la perspective d'un concours en 2024 (réalisé en décembre 2024) et d'une livraison fin 2028.
- 3 projets de rénovation énergétique (STAPS4, Langevin, Gymnase) n'ont pas été sélectionnés dans le cadre du plan de relance.

Par ailleurs, le projet de construction d'une halle d'athlétisme à Mont-Saint-Aignan et la création d'un « espace entreprises », d'incubation et de co-working sur le campus Sciences et Ingénierie Rouen Normandie n'ont pas été engagés à la fois pour des raisons de disponibilités budgétaires et de définition non stabilisée du besoin par les parties prenantes.

Le regroupement des salles de TP de l'UFR Sciences et Technologies à Mont-Saint-Aignan entre les bâtiments Lemery et Monod a été décalé et engagé en 2025.

Les évolutions de la fonction immobilière et le recrutement d'effectifs :

Globalement, depuis plus d'une dizaine d'années, la fonction immobilière au sein des universités connaît une transformation significative avec l'arrivée de nouveaux métiers. Sur la durée de ce dernier SPSI, les effectifs de la Direction des Ressources Immobilières (DRI) ont été renforcés. Ainsi, 2 recrutements complémentaires ont été effectués (économiste de flux, conductrice d'opération). Après deux concours infructueux et une longue période de recrutement, le poste d'assistant en gestion de données patrimoniales est pourvu par un contractuel depuis janvier 2025.

Malgré ces difficultés de recrutement sur des métiers dits en tension (qui ne concerne pas que la fonction immobilière), la direction des ressources immobilières de l'URN fait preuve d'une robustesse technique et administrative permettant à l'université d'assurer la conduite en maîtrise d'ouvrage de nombreux projets. A l'échelle des campus, une politique de regroupement de services techniques a été menée notamment sur ceux d'Évreux et de Mont-Saint-Aignan. Ces regroupements seront analysés pour étudier l'efficacité de telles organisations.

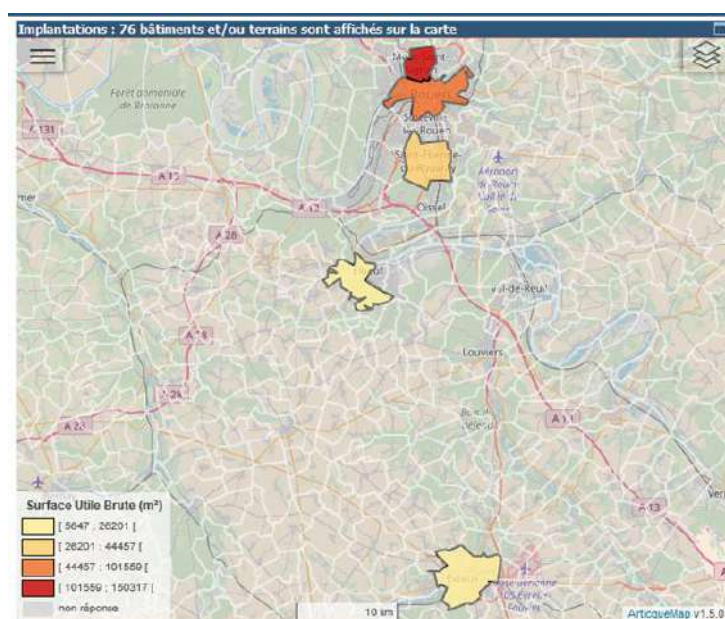
PHASE DIAGNOSTIC

1 DIAGNOSTIC DU PARC IMMOBILIER

1.1 Présentation générale du parc immobilier de l'université de Rouen Normandie

1.1.1 *Un parc immobilier important implanté sur plusieurs sites*

Le parc immobilier de l'Université de Rouen Normandie est composé de **68 immeubles (référencés CHORUS)**, répartis sur 5 communes et 8 sites, représentant **245 015 m² SUB** et **48,75 ha de parcelles**. La quasi-totalité de ce patrimoine est implantée dans la métropole de Rouen Normandie (93%), le reste sur la ville d'Evreux (7%). La carte suivante donne un aperçu géographique de ces zones (du nord au sud, Métropole de Rouen Normandie, Elbeuf puis Evreux)



En termes de propriété, le site de l'INSPE à Mont-Saint-Aignan et l'essentiel du site de Navarre à Evreux appartiennent respectivement aux conseils départementaux de la Seine-Maritime et de l'Eure. Pour ces sites, l'Université a toutes les charges du propriétaire. Le reste du parc appartient à l'Etat. L'établissement ne possède pas de bien immobilier. Des conventions d'utilisation existent pour l'ensemble des biens, hormis le bâtiment PRT27 à Evreux dont le transfert de propriété du conseil départemental à l'Etat est en cours d'achèvement.

Synthèse de la situation au 15/01/2024 :

Communes (Campus)	Sites	Nb Immeubles CHORUS	Surfaces SUB	Surfaces non bâties	Personnels (1)	Etudiants 2023/2024	Etat	CD 27 ou 76
Mont-Saint-Aignan	Campus principal	37	115 786	207 752	1596	12 148	115 786	18 105
	INSPé	4	18 105	46 790	128	1 121		
Rouen	Campus Santé (Martainville)	6	28 310	8 080	517	5 136	28 310	
	Campus Pasteur (PUST)	1	24 490	0	279	5 976		
St Etienne du Rouvray	Campus SIRN (Madrillet)	5	36 361	77 987	366	1 947	36 361	
Elbeuf	Elbeuf	3	5 647	2 172	29	299	5 647	
Evreux	Navarre	8	11 441	21 382	154	1 452	1 947	9 494
	Tilly	4	4 874	11 663			4 874	
Total :		68	245 014	375 826	3 069	28 079	217 415	27 599
							89%	11%

(1) Les hébergés (CNRS, INSERM...) sont intégrés / Les vacataires ne sont pas répertoriés dans ces données

1.1.2 Un patrimoine fonctionnellement diversifié

De par l'âge des immeubles et du caractère pluridisciplinaire de l'Université, le patrimoine est hétérogène, fonctionnellement et techniquement.

Les caractéristiques techniques et architecturales des bâtiments dépendent étroitement des fonctions hébergées et des typologies de locaux :

- Salles banalisées
- Amphithéâtres
- Salles de travaux pratiques
- Laboratoires de recherche
- Bibliothèques
- Bureaux
- Gymnases
- Restaurants universitaires
- ...

La répartition par domaines d'activités :

SUB Totale m ²	Enseignement	Recherche	Administration	Logistique et locaux techniques	Documentation	Vie sociale et culturelle	Installations sportives couvertes	Restauration	Hébergement	Logement de fonction	Désaffectés (*)
245 015	128 884	56 242	11 983	5 922	17 792	7 403	6 259	6 228	0	2 250	2 790
	53%	23%	5%	2%	7%	3%	3%	3%	0%	1%	1%

(*) : Les surfaces désaffectées correspondent aux bâtiments de Mont-Saint-Aignan : BU Sciences et IRED ainsi que le logement gardien du site de Navarre

Les surfaces de restauration correspondent aux restaurants du CROUS intégrés à nos bâtiments (4974m²) et à celui de l'INSPé géré par l'école (1020m²).

1.1.3 L'état de santé général du patrimoine et les évolutions depuis 2017

Outre le campus d'Evreux (site de Navarre), dont certains bâtiments datent de 1886, on peut distinguer schématiquement trois grandes époques de construction ou de restructuration :

- Avant 1981 : Constructions liées à la création de l'Université, n'ayant pas bénéficié de rénovation significative
- 1990 à 2005 : Constructions plan U2000 – ou restructurations U3M
- Après 2005 : Constructions et surtout premières restructurations du patrimoine des années 60.

Communes (Campus)	Sites	< 1981	1990-2005	>2005	Total
Mont-Saint-Aignan	Campus principal	24 323	53 807	37 656	115 786
	INSPé	11 882	6 222	-	18 105
Rouen	Campus Santé (Martainville)	-	23 939	4 371	28 310
	Campus Pasteur (PUST)	-	24 490	-	24 490
St Etienne du Rouvray	Campus SIRD (Madrillet)	81	36 280	-	36 361
Elbeuf	Elbeuf	-	5 647	-	5 647
Evreux	Navarre	4 080	5 414	1 947	11 441
	Tilly	-	4 874	-	4 874
		40 366	160 674	43 974	245 014
		16%	66%	18%	

En raison de l'âge des bâtiments, de leur rénovation éventuelle, mais aussi de leur qualité de réalisation, l'état technique et réglementaire du bâti est très hétérogène.

De très nombreux bâtiments des années 60 n'ont pas encore été traités et nécessitent des travaux de confortation en attendant leur restructuration. L'important patrimoine construit dans les années 90 et au début des années 2000 arrive au milieu de son cycle de vie, voire le dépasse. De nombreuses interventions de maintenance et de mises aux normes sont à prévoir à court et moyen terme.

Il convient de noter que beaucoup d'immeubles construits dans le cadre de U2000 et de U3M sont d'une qualité de conception et de construction relativement médiocre. Ils nécessitent ou ont déjà nécessité une maintenance parfois prématurée.

Selon l'échelle définie (*), la situation du patrimoine bâti de l'université au 1/01/2024 est la suivante :

(*) l'ancienne classification du patrimoine (utilisée lors des précédentes enquêtes) comprenait 5 catégories (A à E). On notera que l'existence d'une catégorie supplémentaire permettait une classification plus représentative de la situation patrimoniale, notamment dans le cadre d'une approche prospective afin de comparer les évolutions.

2024	Etat de Santé		
	NB	SUB	%
Très satisfaisant	8	20 543	8,4%
Satisfaisant	39	169 285	69,1%
Peu satisfaisant	6	26 571	10,8%
Pas satisfaisant	15	28 616	11,7%
	68	245 015	100%

A titre de comparaison la situation au **1/09/2017** était la suivante :

2017	Etat de Santé		
	NB	SUB	%
Très satisfaisant	9	28 830	11,0%
Satisfaisant	35	148 850	57,0%
Peu satisfaisant	17	43 403	16,6%
Pas satisfaisant	15	40 111	15,4%
	76	261 194	100%

En raison des déconstructions sur le campus de Mont-Saint-Aignan et la cession du bâtiment Colbert, le nombre de bâtiments a diminué (- 8) et la surface totale a été réduite d'un peu plus de 16 000 m² SUB, soit une réduction de 6,2%.

La restructuration du bâtiment B4-Michel Serres, la rénovation de la Présidence et d'Evreux-Tilly, notamment, ont permis d'augmenter la part des catégories « Très Satisfaisant » ou « Satisfaisant ».

Au travers de ces deux types d'actions, la part des catégories « **pas ou peu satisfaisant** » diminue d'un peu plus de 30 000 m² SUB, mais reste toutefois à des niveaux relativement élevés :

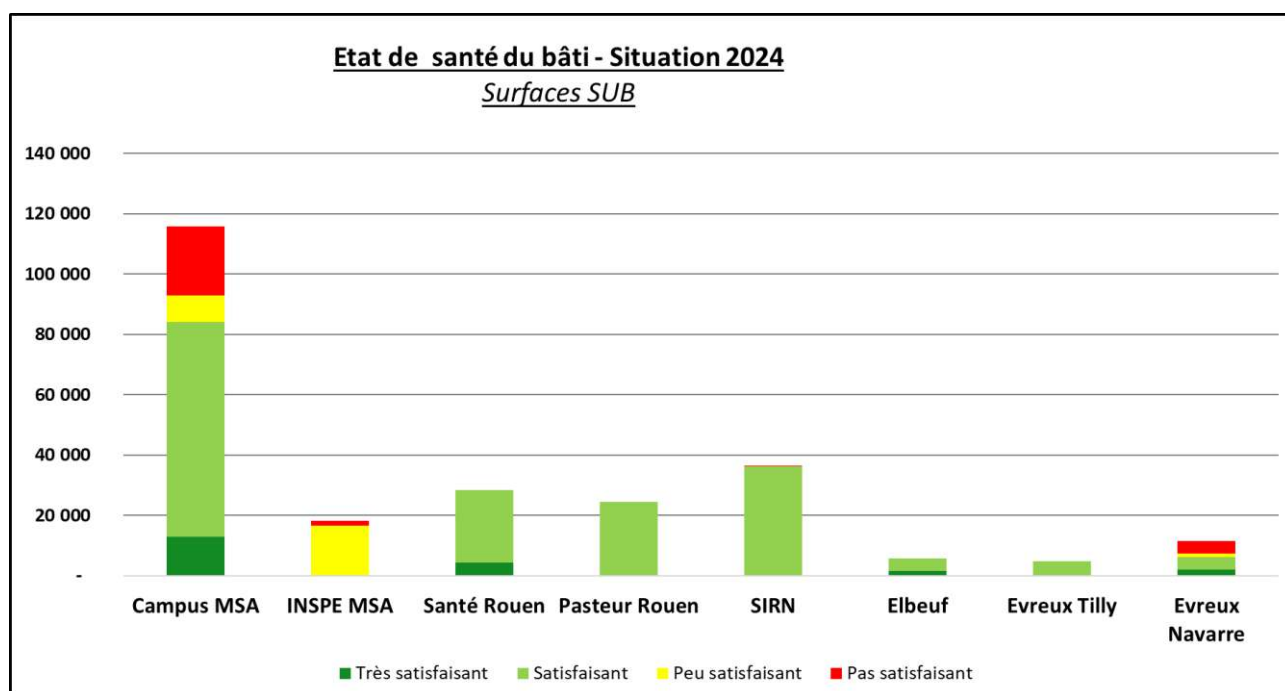
	Nb bâtiments	SUB	%
Peu ou pas satisfaisant	21	55 187	22%

On remarque aussi une densification de la catégorie « satisfaisant », composée très majoritairement de bâtiments des années 1990 à 2005, qui se situent, pour une part importante d'entre eux, très proches de la catégorie inférieure en raison notamment **de leur niveau de performance énergétique et d'une qualité de construction parfois médiocre.**

De façon résumée, la classification est globalement la suivante :

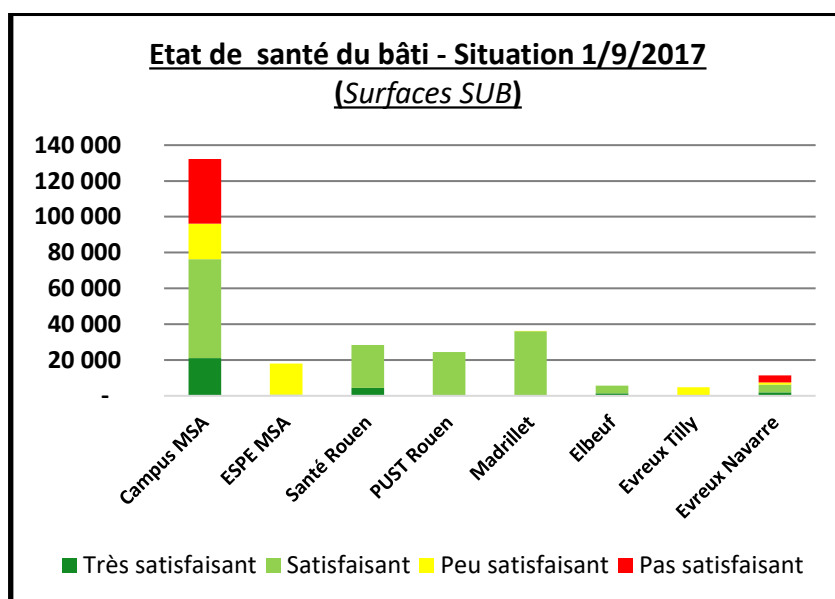
Très satisfaisant :	Bâtiments construits ou restructurés après 2005
Satisfaisant :	Bâtiments construits ou restructurés entre 1990 et 2005 ou bâtiments de moins de 10 ans présentant des pathologies ou des dysfonctionnements significatifs.
Peu satisfaisant :	Bâtiments des années 90 dégradés ou bâtiments des années 60/70 très partiellement rénovés
Pas satisfaisant :	Bâtiments très vétustes antérieurs à 1981.

Si on affine cette classification par site, on obtient les résultats suivants :



Etat	Campus MSA	INSPE MSA	Santé Rouen	Pasteur Rouen	SIRN	Elbeuf	Evreux Tilly	Evreux Navarre	Total
Très satisfaisant	12 833	-	4 355	-	-	1 408	-	1 947	20 543
Satisfaisant	71 152	-	23 955	24 490	36 280	4 239	4 874	4 294	169 285
Peu satisfaisant	8 951	16 500	-	-	-	-	-	1 120	26 571
Pas satisfaisant	22 850	1 605	-	-	81	-	-	4 080	28 616
	115 786	18 105	28 310	24 490	36 361	5 647	4 874	11 441	245 015

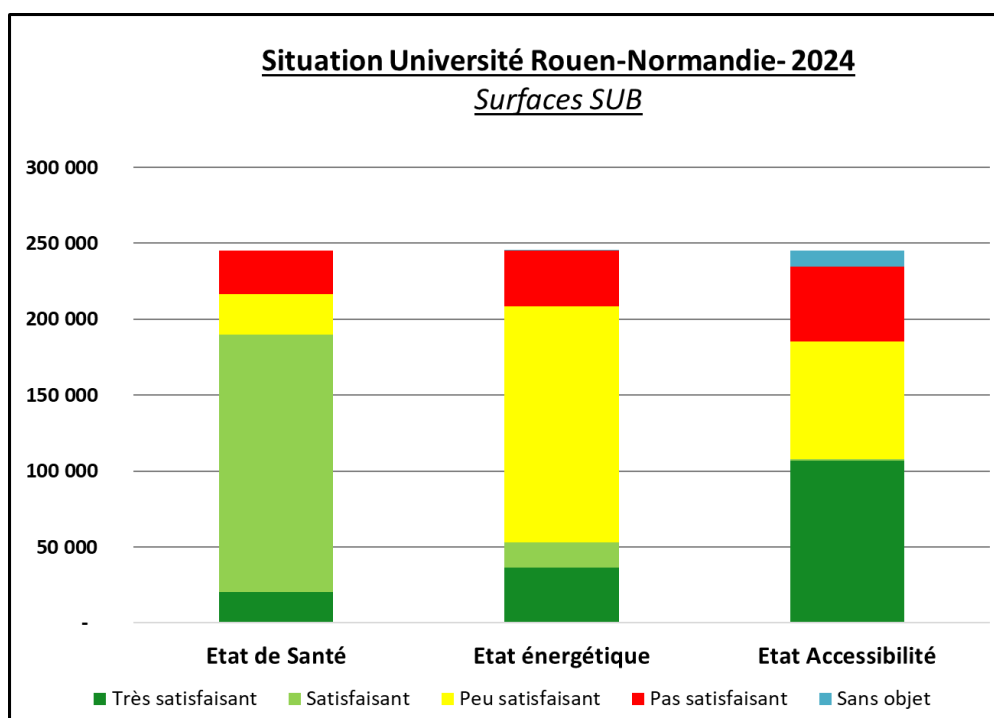
Ceci est à comparer avec la situation 2017 :



Etat	Campus MSA	ESPE MSA	Santé Rouen	PUST Rouen	Madrillet	Elbeuf	Evreux Tilly	Evreux Navarre	Total
Très satisfaisant	21 120	-	4 355		-	1 408	-	1 947	28 830
Satisfaisant	55 173	654	23 955	24 490	36 032	4 239	12	4 294	148 850
Peu satisfaisant	19 810	17 450	-		81	-	4 862	1 200	43 403
Pas satisfaisant	36 111	-	-		-	-	-	4 000	40 111
	132 214	18 105	28 310	24 490	36 113	5 647	4 874	11 440	261 194

Il ressort nettement de cette illustration que **les bâtiments les plus dégradés sont toujours situés sur le campus de Mont-Saint-Aignan et sur le campus d'Evreux (site Navarre).**

Sur la base des 3 indicateurs principaux (Santé, Energie et Accessibilité), la situation immobilière de l'université de Rouen-Normandie est la suivante :



URN	Etat de Santé	Etat énergétique	Etat Accessibilité	
Très satisfaisant	20 543	36 458	106 712	R.F
Satisfaisant	169 285	16 400	1 155	R.NF
Peu satisfaisant	26 571	155 659	77 214	NR.F
Pas satisfaisant	28 616	36 361	49 525	NA
Sans objet	-	138	10 409	Sans objet
	245 015	245 015	245 015	

Légende :

Performance énergétique du bâti	Réglementation Thermique de référence
Très satisfaisant	RT2012 / BBC / RE2020
Satisfaisant	RT2000 / RT2005
Peu satisfaisant	RT1988
Pas satisfaisant	Avant RT1988
Sans objet	Sans chauffage

Accessibilité	Légende
Réglementaire et Fonctionnel	R.F
Réglementaire mais Non Fonctionnel	R.NF
Non Réglementaire mais Fonctionnel	NR.F
Non Accessible	NA
Sans objet : Bâtiment ERT	Sans Objet

1.2 Diagnostic d'occupation, fonctionnel, technique, réglementaire et environnemental des différents campus de l'université de Rouen-Normandie

La présentation de ce diagnostic est décomposée selon les 6 campus de l'université. Pour deux de ces campus, ils sont constitués de différents sites. On distinguera ainsi :

- Le campus de Mont Saint Aignan (site principal et site INSPE)
- Le campus Santé Rouen Normandie (quartier Martainville de Rouen)
- Le campus Pasteur (quartier Pasteur de Rouen)
- Le campus Sciences et Ingénierie Rouen Normandie (Technopole Rouen Madrillet Innovation)
- Le campus d'Elbeuf
- Le campus d'Evreux (sites de Navarre et site Tilly)

Cette vision en campus de l'établissement est une réalité physique car ces derniers sont tous distants de plusieurs kilomètres au sein de la Métropole Rouen Normandie jusqu'à plusieurs dizaines de kilomètres (60km) pour les campus d'Evreux et Elbeuf. C'est aussi une vision politique pour mener plus efficacement la stratégie 3R4URN de l'établissement (Responsabilité Énergétique et Environnementale, Responsabiliser les usagers, Responsabilité financière). Si l'université est un tout, l'action immobilière doit être réfléchie au quotidien à l'échelle du campus.

1.2.1 Le campus de Mont-Saint-Saint-Aignan

Implantation historique et principale de l'enseignement supérieur dans l'agglomération de Rouen (premières constructions à partir de la fin des années 50), Mont Saint Aignan accueille environ **17 000 étudiants** répartis dans 3 établissements d'enseignement supérieur :

- **Université de Rouen Normandie (13 500 étudiants)**
- Neoma Business School (Ecole de Commerce et Management - 2300 étudiants)
- UniLaSalle (Ecole d'ingénieurs en sciences de la Terre, du vivant et de l'environnement – 700 étudiants)

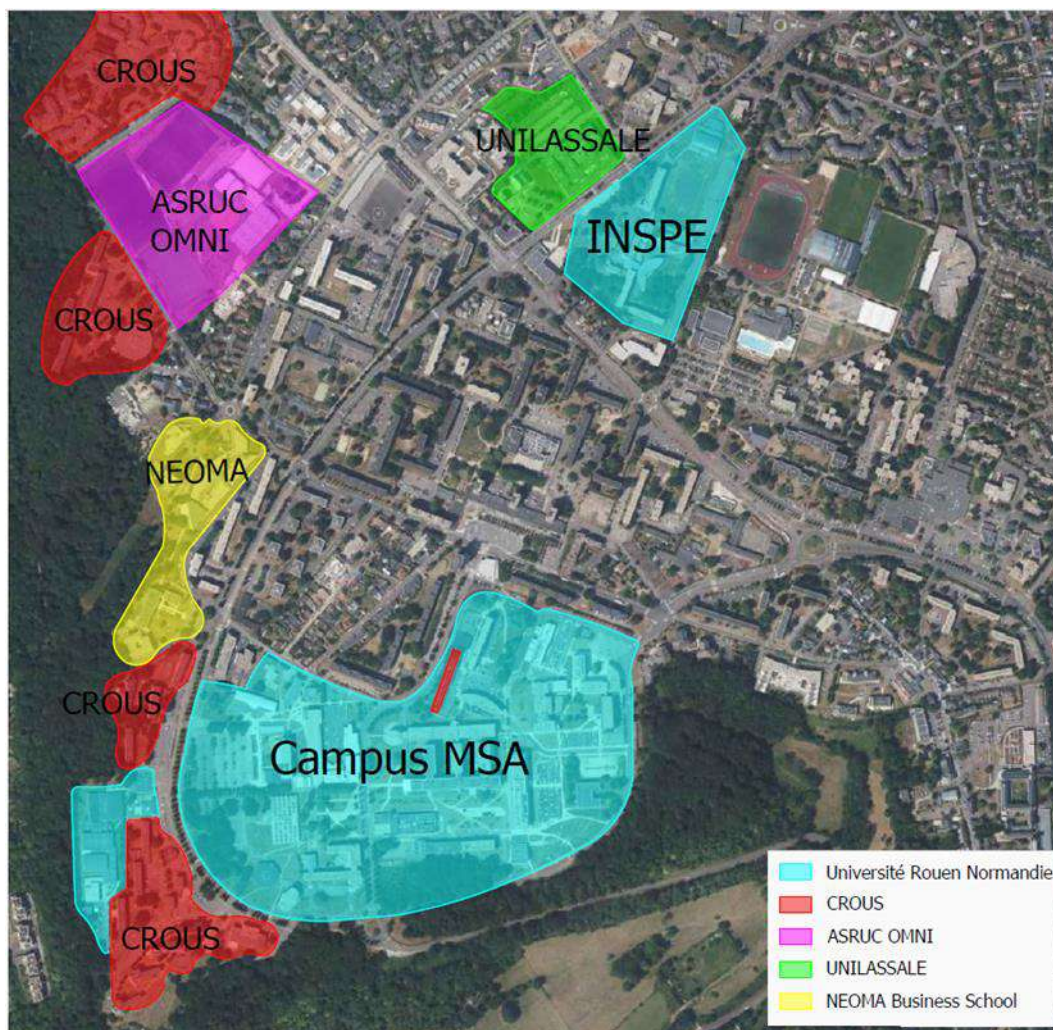
Ici, sur son campus principal, l'Université concentre des activités dans des domaines allant des sciences appliquées (chimie, biologie, environnement sur la partie Est du campus) aux sciences humaines (sports, lettres, langues, philosophie, psychologie, musique... sur la partie Ouest du campus).

D'implantation quasi-unique sur l'agglomération jusqu'en 1980, le site a vu le départ de composantes de l'établissement ou d'autres établissements s'accélérer depuis les années 2000 (création du campus Santé à Rouen, migration partielle de l'UFR des Sciences et Techniques, de l'école privée ESIGELEC et de l'INSA Rouen Normandie vers le campus Sciences et Ingénierie Rouen Normandie, etc...) au profit de réaffectation d'espaces à Mont-Saint-Aignan. Rappelons tout de même que la ville de Mont Saint Aignan comprend aujourd'hui quasiment autant d'étudiants que d'habitants.

Depuis 2008, l'**INSPE** est intégré à l'Université. Ce site est distant d'un peu plus d'un kilomètre du site principal.

Les éléments immobiliers composant le campus principal font l'objet d'une convention d'utilisation datée du 1/01/2022 pour une durée de 15 ans. Ce site regroupe 37 immeubles (référéncés CHORUS), implantés sur plusieurs parcelles totalisant 26,47 ha. Le tout appartient à l'Etat. Le site de l'INSPE appartient au département de la Seine Maritime.

La figure suivante présente la répartition géographique sur la ville de Mont Saint Aignan des différents sites liés à l'enseignement supérieur sous toutes ses formes (Université, Écoles, CROUS, ...) :

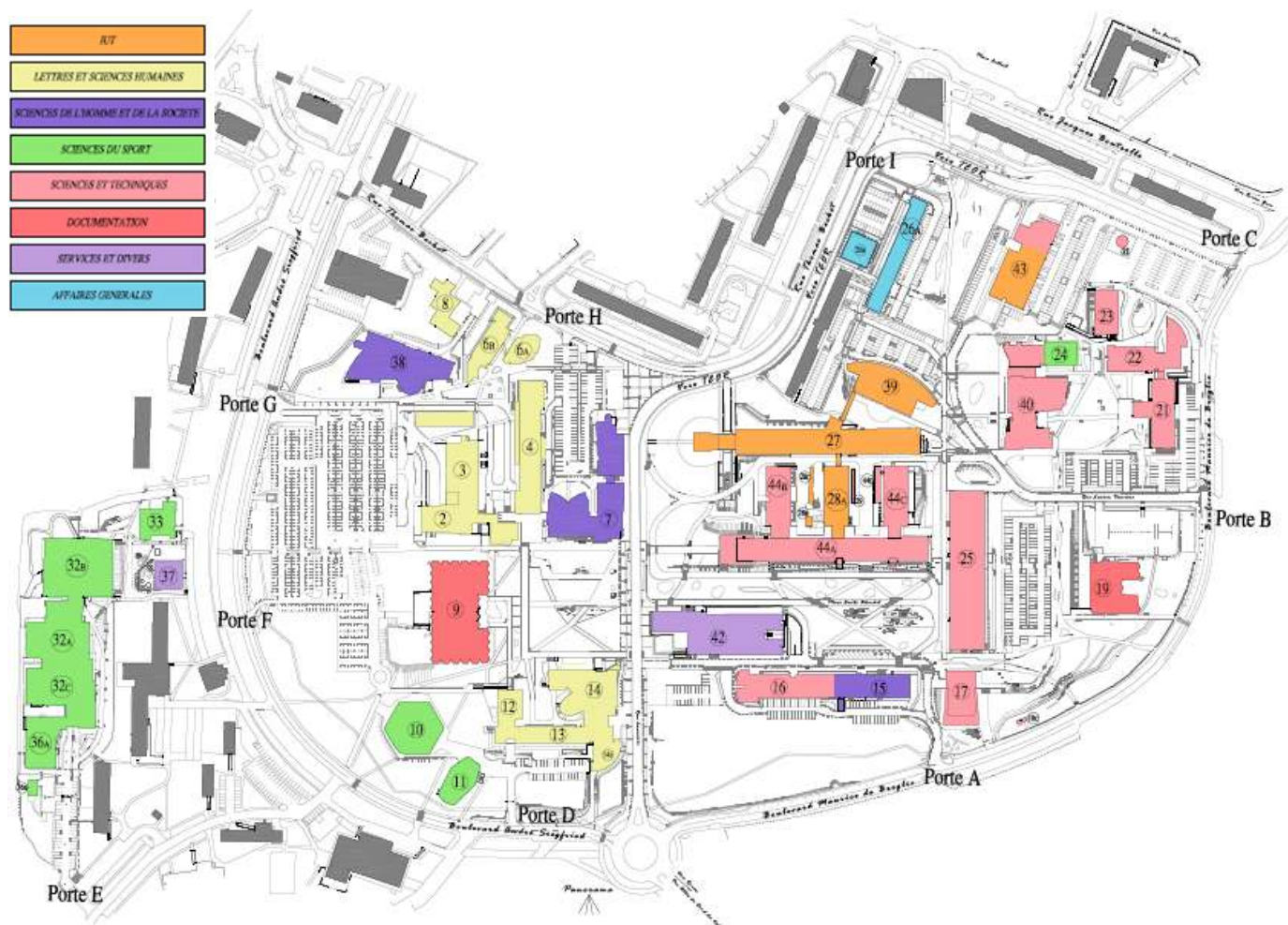


1.2.1.1 Diagnostic fonctionnel et d'occupation

Le campus principal représente 115 786 m² SUB. Il accueille environ 13 500 étudiants et 1 600 personnels répartis en différentes entités :

- La Présidence et les services centraux
- Des services communs : Maison de L'Université, une bibliothèque, Formation continue...
- L'UFR Sciences et Techniques
- L'UFR Lettres et Sciences Humaines (LSH)
- L'UFR des Sciences de l'Homme et de la Société (SHS)
- L'UFR STAPS
- L'IUT de Rouen
- Des laboratoires de recherches en sciences et techniques et en sciences humaines

La carte suivante illustre la répartition d'une grande partie de ces différentes composantes ou bâtiments sur le campus de Mont Saint Aignan.



Répartition par domaines d'activité :

SUB Totale m ²	Enseignement	Recherche	Administration	Logistique et locaux techniques	Documentation	Vie sociale et culturelle	Installations sportives couvertes	Restauration	Hébergement	Logement de fonction	Désaffectés (*)
115 787	56 864	25 970	9 573	2 318	6 036	6 450	4 737	1 033	0	513	2 710
	49%	22%	8%	2%	5%	6%	4%	1%	0%	0%	2%

1.2.1.2 Diagnostic technique, réglementaire, énergétique et environnemental

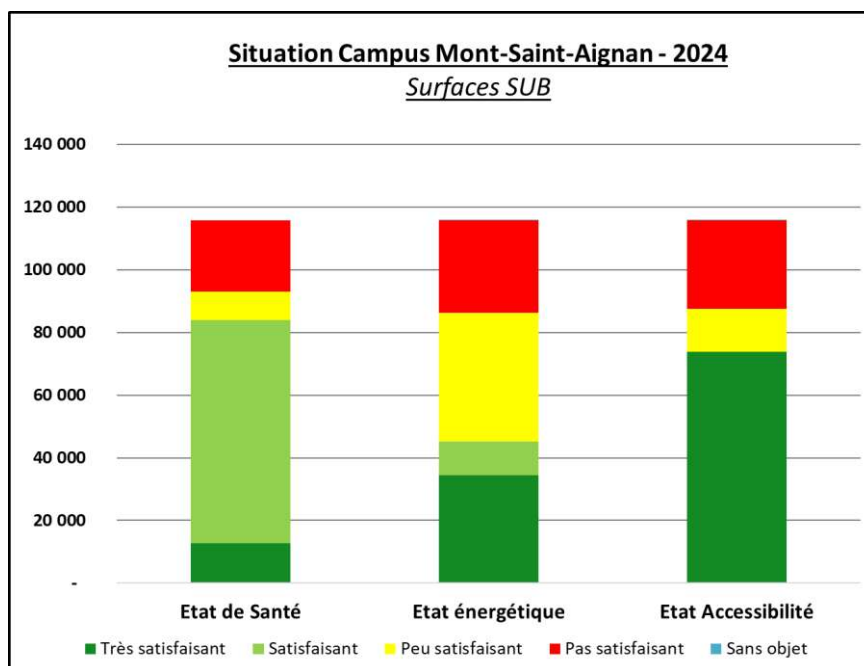
Situation générale du campus de Mont Saint Aignan:

Ce site est le plus important de l'université de Rouen-Normandie en termes de taille (47% des surfaces) et le plus hétérogène fonctionnellement et techniquement.

A deux exceptions près (IRED et Technicum réalisés dans les années 80), la construction s'est faite schématiquement en deux phases :

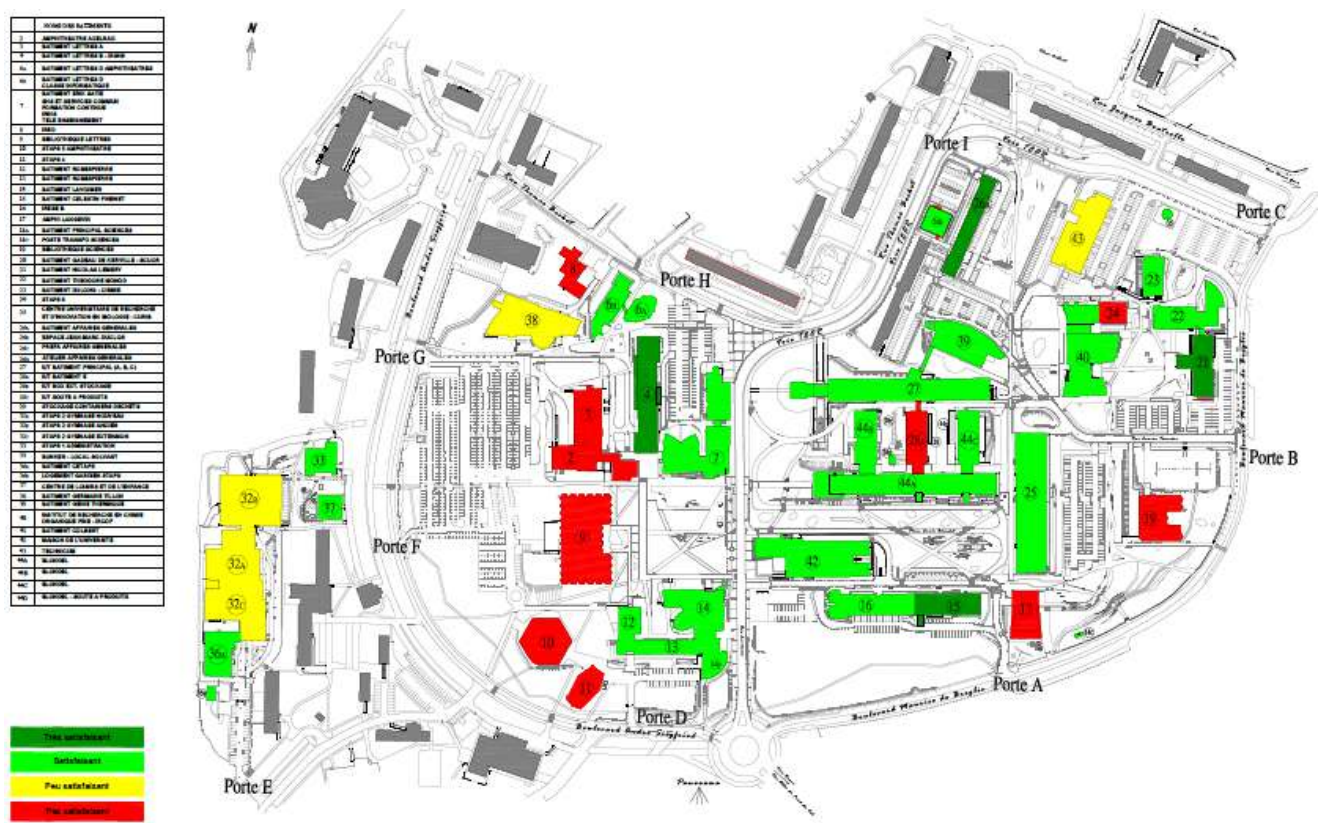
- 48 % (55 424 m² SUB) du patrimoine construit dans les années 60 (1959 à 1970)
- 50 % (58 137 m² SUB) après 1990

Une partie du patrimoine des années 60-70 a été déconstruite ou cédée (~16 000m²) dernièrement. Sur le parc restant de cette époque, seuls 56% (31 101 m²) ont fait l'objet d'une restructuration ou d'une rénovation significative à partir des années 2000.

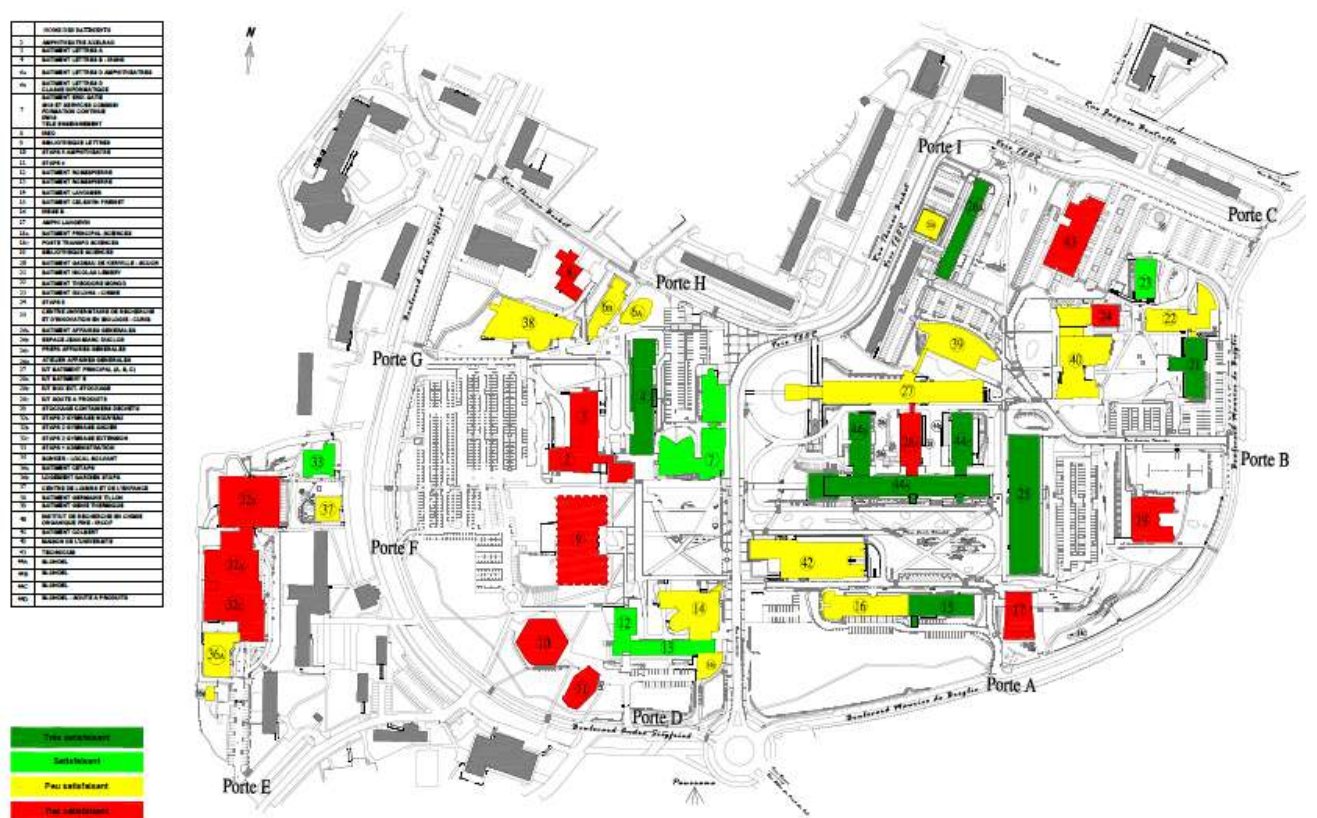


Campus de Mont-Saint-Aignan	Etat de Santé	Etat énergétique	Etat Accessibilité	
Très satisfaisant	12 833	34 511	73 791	R.F
Satisfaisant	71 152	10 637	-	R.NF
Peu satisfaisant	8 951	41 084	13 614	NR.F
Pas satisfaisant	22 850	29 475	28 197	NA
Sans objet	-	80	184	Sans objet
	115 786	115 786	115 786	

Cartographie état de santé :



Cartographie état énergétique :



- Les bâtiments « peu ou pas satisfaisants »

Au total, il reste ainsi **9 bâtiments considérés comme « pas satisfaisants » à traiter (22 850 m²)** :

Libellé bât/ter	Ville	Année construction	Année rénovation	SUB	Etat de Santé	Avis CS	Etat Accessibilité	Présence Amiante	Etat énergétique
LETTRES A / AXELRAD (02/03)	Mont-Saint-Aignan	1968		6 968	Pas satisfaisant	Favorable	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant
IREL (08)	Mont-Saint-Aignan	1989		470	Pas satisfaisant	Sans objet	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant
BU LETTRES (09)	Mont-Saint-Aignan	1962/1969		4 000	Pas satisfaisant	Défavorable	NR,F	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant
AMPHI STAPS (10)	Mont-Saint-Aignan	1970		960	Pas satisfaisant	Favorable	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant
STAPS 4 (11)	Mont-Saint-Aignan	1970		2 672	Pas satisfaisant	Favorable	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant
AMPHI LANGEVIN / DATACENTER (17)	Mont-Saint-Aignan	1961		1 248	Pas satisfaisant	Favorable	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant
BU SCIENCES (19)	Mont-Saint-Aignan	1967		2 240	Pas satisfaisant	Défavorable	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant
STAPS 6 (24)	Mont-Saint-Aignan	1966		920	Pas satisfaisant	Favorable	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant
IUT BATIMENT E (28A)	Mont-Saint-Aignan	1960		3 372	Pas satisfaisant	Favorable	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant

On notera la construction d'une nouvelle et unique bibliothèque (Learning Center) sur le Campus dont la livraison est prévue fin 2028. Cette dernière se substituera aux bibliothèques de Sciences et Lettres qui seront déconstruites (La BU Sciences est désaffectée depuis 2021).

Les 7 bâtiments particulièrement vétustes à « traiter » :



STAPS 6



STAPS 4

IRED :

3 bâtiments sont considérés comme « peu satisfaisants » (8951 m²) :

Libellé bât/ter	Ville	Année construction	Année rénovation	SUB	Etat de Santé	Avis CS	Etat Accessibilité	Présence Amiante	Etat énergétique
GYMNASES (32 ABC)	Mont-Saint-Aignan	91-67-99		4 870	Peu satisfaisant	Favorable	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant
GERMAINE TILLON (38)	Mont-Saint-Aignan	1994		2 326	Peu satisfaisant	Favorable	R,F	Non	Peu satisfaisant
TECHNICUM (43)	Mont-Saint-Aignan	1985		1 755	Peu satisfaisant	Sans objet	NA	Non	Pas satisfaisant

L'essentiel du parc immobilier du campus est classé « Satisfaisant » (71 52 m²).

Libellé bât/ter	Ville	Année construction	Année rénovation	SUB	Etat de Santé	Avis CS	Etat Accessibilité	Présence Amiante	Etat énergétique
LETTRES D (06)	Mont-Saint-Aignan	1990		1 728	Satisfaisant	Favorable	R.F	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Peu satisfaisant
ERIK SATIE (07)	Mont-Saint-Aignan	1992		5 051	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Satisfaisant
MAXIMILIEN ROBESPIERRE 12/13	Mont-Saint-Aignan	1962	2006	2 886	Satisfaisant	Favorable	R.F	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Satisfaisant
LAVOISIER (14 A et B)	Mont-Saint-Aignan	1991		4 095	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant
IRESE B (16)	Mont-Saint-Aignan	1991		2 722	Satisfaisant	Favorable	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Peu satisfaisant
POSTE TRANSFO SCIENCES (18C)	Mont-Saint-Aignan	2006		12	Satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Sans objet
BIO THEODORE MONOD (22)	Mont-Saint-Aignan	1993		3 532	Satisfaisant	Favorable	NR,F	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Peu satisfaisant
DULONG (CHIMIE) (23)	Mont-Saint-Aignan	1966	2001	2 200	Satisfaisant	Favorable	R.F	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Satisfaisant
CURIB (25)	Mont-Saint-Aignan	2015		9 255	Satisfaisant	Favorable	R.F	Sans objet	Très satisfaisant
ESPACE JEAN-MARC DUCLOS (26B)	Mont-Saint-Aignan	1959	2023	260	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant
BATIMENT PRINCIPAL IUT (27 ABC)	Mont-Saint-Aignan	1993		10 494	Satisfaisant	Favorable	R.F	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Peu satisfaisant
BOXES EXTERIEURS STOCKAGE (28B)	Mont-Saint-Aignan	1993		30	Satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Sans objet
STAPS 1 ADMINISTRATION (33)	Mont-Saint-Aignan	?	2004	500	Satisfaisant	Sans objet	R.F	Non	Satisfaisant
BUNKER (35)	Mont-Saint-Aignan	1997		38	Satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Sans objet
STAPS 3 CETAPS (36A)	Mont-Saint-Aignan	1994		1 071	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant
LOGEMENT GARDIEN STAPS (36B)	Mont-Saint-Aignan	1999		104	Satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Peu satisfaisant
CENTRE DE LOISIRS (37)	Mont-Saint-Aignan	1994		306	Satisfaisant	Sans objet	R.F	Non	Peu satisfaisant
IUT BAT D GENIE THERMIQUE (39)	Mont-Saint-Aignan	1993		3 166	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant
IRCOF (40)	Mont-Saint-Aignan	1997		6 082	Satisfaisant	Favorable	NR,F	Non	Peu satisfaisant
MDU (42)	Mont-Saint-Aignan	2001		5 198	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant
BLONDEL (44)	Mont-Saint-Aignan	1960	2015	12 422	Satisfaisant	Défavorable	R.F	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Très satisfaisant

Du fait de la hiérarchisation en seulement 4 niveaux, cette classification est toutefois très hétérogène. Elle regroupe des immeubles du début des années 90 (+ de 30 ans) et d'autres construits ou restructurés en 2015 qui présentent des fragilités ou des pathologies significatives. Sur le plan énergétique, ils ont été pour la plupart conçus et réalisés selon la RT1988. Au vu des niveaux de performance désormais attendus, ils sont majoritairement considérés comme peu satisfaisants. En matière d'accessibilité, ils sont presque tous réglementaires et fonctionnels ou en voie de l'être très prochainement.

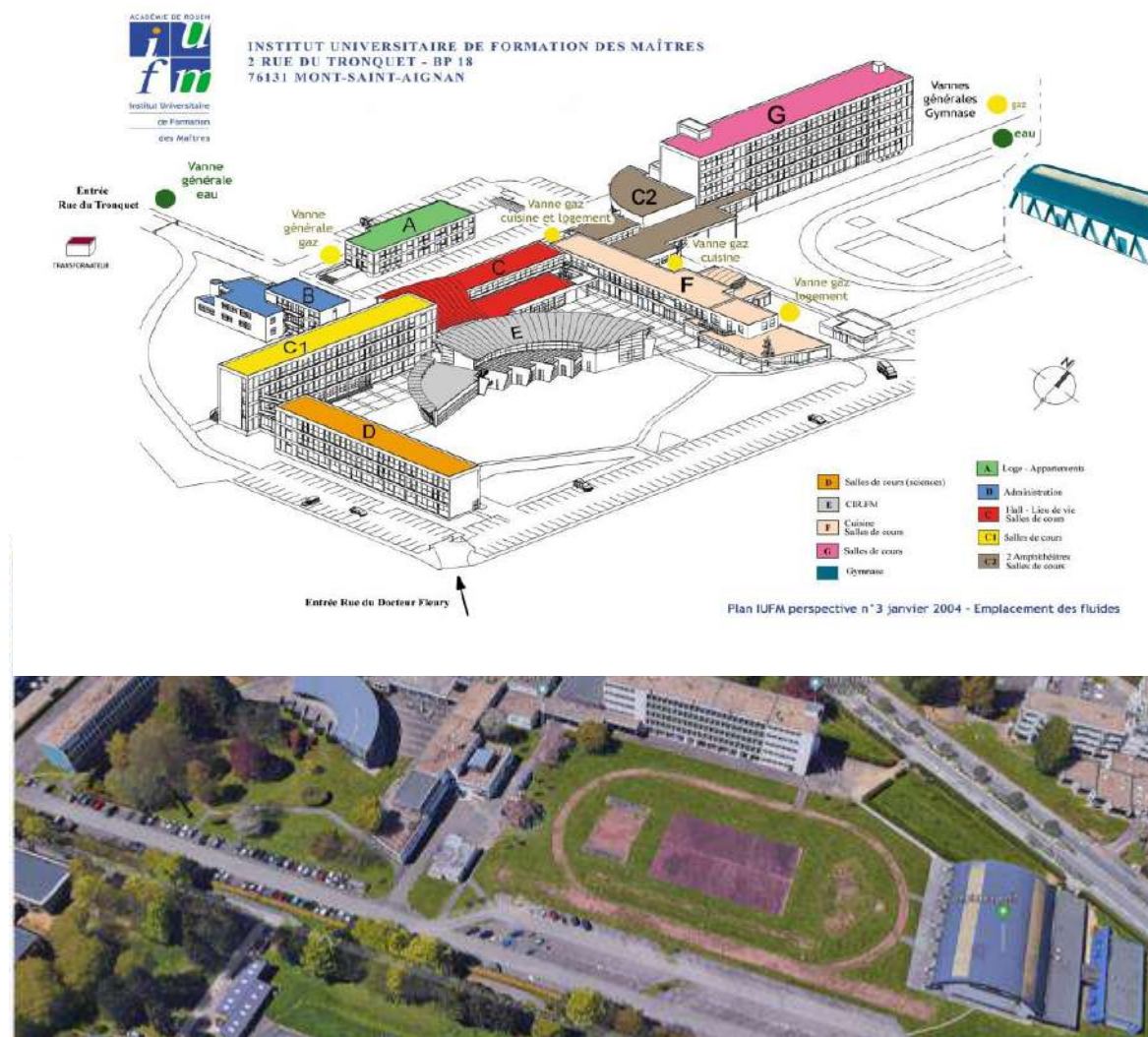
4 bâtiments restructurés sont considérés comme très satisfaisants :

Site	Code Site	Code bât/ter	Libellé bât/ter	Ville	Année construction	Année rénovation	SUB	Etat de Santé	Avis CS	Etat Accessibilité	Présence Amiante	Etat énergétique
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369105	MICHEL SERRES B4 (04)	Mont-Saint-Aignan	1964	2019	3 966	Très satisfaisant	Favorable	R.F	Sans objet	Très satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369124	CELESTIN FREINET (15)	Mont-Saint-Aignan	1965	2008	1 984	Très satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Très satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369135	NICOLAS LEMERY 21	Mont-Saint-Aignan	1967	2009	3 328	Très satisfaisant	Défavorable	R.F	Non	Très satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369139	BATIMENT DES AFFAIRES GENERALES (2)	Mont-Saint-Aignan	1960	2019	3 555	Très satisfaisant	Sans objet	R.F	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Très satisfaisant

Situation en matière de sécurité incendie (cf. focus spécifique)

1.2.2 Le site de l'INSPE Normandie Rouen-Le Havre (Mont-Saint-Aignan)

Le site de l'INSPE Normandie Rouen – Le Havre de Mont-Saint-Aignan a été rattaché à l'université de Rouen en 2008. **Ce site est la propriété du département de la Seine-Maritime (76).** L'université de Rouen-Normandie assure les charges du propriétaire. La superficie des parcelles est de 5,59 ha.



1.2.2.1 Diagnostic fonctionnel et d'occupation

Il accueille 146 personnels et 1580 étudiants de l'INSPE. Ce site accueille de temps à autre des étudiants d'autres UFR tels que STAPS (sport), SHS (sciences humaines) ou encore LSH (lettres).

		Répartition des surfaces par domaine d'activité											
Bâtiments	SUB m²	Enseignement	Recherche	Administration	Logistique et locaux techniques	Documentation	Vie sociale et culturelle	Installations sportives couvertes	Restauration	Hébergement	Logement de fonction	Désaffecté (*)	
GYMNASE	1522							1522					
LOGEMENTS (A)	572				22						550		
BATIMENT PRINCIPAL ESPE ((B,C,C1,C2,D,D,E,F,G)	15928	13250		656		738	150		1020		114		
ATELIER	82				82								
		18 105	13 250	0	656	104	738	150	1 522	1 020	0	664	0

1.2.2.2 Diagnostic technique, réglementaire, énergétique et environnemental

L'ensemble immobilier principal est composé de bâtiments des années 60 et de bâtiments des années 90, venus se greffer entre ou autour des constructions existantes. Il en résulte une forte hétérogénéité technique et architecturale.

Code Site	Code bât/ter	Libellé bât/ter	Ville	Etat de Santé	Avis CS	Etat Accessibilité	Présence Amiante	Etat énergétique
161513	326757	GYMNASE	Mont-Saint-Aignan	Pas satisfaisant	Favorable	R.F	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant
161513	368910	LOGEMENTS (A)	Mont-Saint-Aignan	Peu satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Peu satisfaisant
161513	368911	BATIMENT PRINCIPAL ESP	Mont-Saint-Aignan	Peu satisfaisant	Favorable	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant
161513	368912	ATELIER	Mont-Saint-Aignan	Pas satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Pas satisfaisant

- **Les bâtiments des années 60** (12 135m² SUB : Bâtiments : B, C1, D, F, G) ont été globalement bien entretenus. Ils ont fait l'objet de divers travaux de maintenance. Toutefois, l'ancienneté de leur conception et la vétusté de certains composants entraînent des dysfonctionnements majeurs :
 - o Accessibilité très insuffisante (étages inaccessibles notamment)
 - o Présence d'amiante dans les sols, les façades (enduits, peintures)
 - o Façades vétustes, non isolées, malgré la mise en place de fenêtres double-vitrages dans les années 90/2000
 - o Toitures d'origine (asphalte années 60) en fin de vie et non isolées (4100 m² à traiter)
 - o Installations techniques vieillissantes
 - o Performances énergétiques très faibles
 - o ...



Les défauts de cloisonnement coupe-feu entre locaux et circulations (bâtiment C1) et la stabilité au feu incertaine pour les immeubles dont le plancher bas du dernier niveau est à plus de 8m, ont été palliés dans le cadre de la mise en place du nouvel SSI de catégorie A (2020) avec une détection automatique incendie dans les bâtiments concernés.

- **Les bâtiments construits dans les années 90** (C, C2, F : 3793 m² SUB) sont à mi vie. Divers dysfonctionnements apparaissent notamment en matière d'étanchéité. C'est notamment le cas de la toiture métallique du bâtiment E – Bibliothèque qui n'a pas été conçue et réalisée selon les règles de l'art. Le niveau d'isolation thermique de ces bâtiments est très moyen.
- **Le gymnase** construit dans les années 60 et rénové partiellement dans les années 90 est vétuste. Le niveau d'isolation thermique est très faible. De nombreux composants sont amiantés, notamment des éléments de façades des années 60, compris entre les habillages intérieurs et la nouvelle peau métallique réalisée dans les années 90, ce qui rend une restructuration, a priori, peu viable au vu des éléments amiantés et de la typologie constructive de l'immeuble.

- **Le bâtiment logements** est aussi vétuste
- **L'atelier** est une construction sommaire. La partie du bâtiment sinistrée par un incendie volontaire a été déconstruite.

Concernant les aménagements extérieurs :

De par la nature des revêtements et de la topographie du site, l'accessibilité est satisfaisante, mais reste à mettre en conformité. Suite à un affaissement de terrain, une marnière a été découverte au niveau du parking vers le terrain de sport à proximité de l'atelier. Un périmètre de sécurité a été mis en place autour du puits. Elle fait l'objet d'une surveillance régulière.

Travaux envisagés (2025-2029) :

- Travaux d'amélioration de l'accessibilité (Bâtiment B, G et espaces extérieurs), la mise en accessibilité des bâtiment C1 et D estimée à 2M€ est soumise à l'obtention des financements nécessaires
- Rénovation des toitures des bâtiments des années 60 (y/c sécurisation et isolation thermique 4100 m²)
- Traitements des toitures des années 90, notamment celui de la bibliothèque (bât E – 360 m²)
- Traitement de façades
- Mise en place d'une régulation pour le chauffage
- Dépose de certains composants amiantés dans le gymnase (vestiaires..)
- Surveillance de la marnière
-

1.2.3 Projections pour le Campus de Mont saint Aignan (site principal et site de l'INSPE)

Comme il a été montré dans les paragraphes précédents, l'immobilier du Campus de Mont Saint Aignan est très hétérogène avec des constructions des années 1960 et de prochaines livraisons en 2028. Des réflexions seront donc à avoir sur l'évolution de certains bâtiments (les plus anciens) mais aussi au regard de l'évolution des formations, telle la réforme des enseignants par exemple.

Les sujets à aborder seront, si l'on considère une stagnation du nombre d'étudiants (équilibre entre la baisse des effectifs (diminution du nombre de bacheliers) et le développement ou diversification des parcours et formations), l'équilibre entre le besoin de constructions nouvelles, l'adaptation de locaux et le suivi du taux d'occupation des bâtiments actuels.

Ce travail sera mené sur le Campus principal de Mont Saint Aignan. Les bâtiments dits « vétustes » nécessiteront-ils d'être réhabilités-adaptés, déconstruits et reconstruits ou simplement déconstruits ?

Par ailleurs, le site de l'INSPE est aussi une source de questions : l'avenir de ces formations et leurs nouvelles formulations (quel besoin en immobilier au regard du format des formations à venir) ?, l'interaction Rouen – Le Havre, quelles conséquences ?, faut-il en tant que locataire se lancer dans une programmation de travaux coûteux de rénovation (40M€ !) ?, ...

L'Université de Rouen Normandie est également aujourd'hui sollicitée par des structures Métropolitaines désireuses d'intégrer l'établissement : Esadhar (Ecole d'Art de Rouen), IDS (Institut du Développement Social), l'ENSAN (Ecole d'Architecture de Normandie), par exemple. Si à ce jour tout cela n'est qu'à l'état d'échanges d'idées, l'impact peut être important sur la réflexion immobilière à moyens et longs termes.

Au regard de notre politique 3R4URN comme décrite en introduction les deux parties : Responsabiliser (sensibilisation, adaptation, optimisation, rationalisation (vision Campus)) et Responsabilité financière (des projets soutenables et un potentiel de valorisation), seront importantes.

Un travail conséquent doit être mené sur la rationalisation (meilleure définition des taux d'occupations) mais aussi sur les pratiques (responsabiliser, sensibiliser). A cela s'ajoute la variable temporelle : très souvent, une vie de Campus n'est pas la même en début de premier semestre (fort taux d'occupation) qu'en milieu de second semestre (plus faible taux d'occupations).

Dernier paramètre de l'équation, et premier R de notre politique : la soutenabilité financière. Il est délicat aujourd'hui d'anticiper les possibles levés de fonds pour toutes ces approches immobilières et les échéances à venir : Élections municipales de 2026, Élections présidentielles de 2027 et Élections régionales de 2028, peuvent apporter quelques incertitudes supplémentaires.

1.2.4 Le Campus « Santé » à Rouen - Martainville

Implantée initialement à Saint Etienne du Rouvray (Technopole du Madrillet) en 1980, la décision a été prise de transférer l'UFR de Médecine-Pharmacie près du CHU (centre ville de Rouen) dans les années 1990. Le projet initial inverse de déménagement du CHU vers le secteur du Madrillet ayant été abandonné. En plus de cette proximité géographique, les liens avec le CHU sont très forts, en raison des activités des personnels hospitalo-universitaires ainsi que leurs participations aux travaux de recherches des laboratoires de l'UFR et ceux de l'hôpital.

L'ensemble se compose essentiellement de cinq bâtiments :

- Quatre bâtiments construits en 1998 sur un même îlot (A, B, C, D)

- Le bâtiment STEWART (E) livré en 2010.

Le site appartient à l'État et fait l'objet d'une convention d'utilisation d'une durée de 15 ans à partir du 1/01/2022. La superficie totale des parcelles est de 1,56ha.



1.2.4.1 Diagnostic fonctionnel et d'occupation

Avec près de 9 400 étudiants inscrits au titre de l'année universitaire 2024/2025, l'UFR Santé de Rouen présente la particularité, rare à l'échelle nationale, de proposer, en plus des formations paramédicales, une offre de formation couvrant non seulement le socle médecine, pharmacie, odontologie et maïeutique, mais également la totalité des 44 spécialités du 3^{ème} cycle des formations médicales et chirurgicales.

Ces effectifs étudiants se sont accrus de plus de 10% au cours des 5 dernières années, progression qui peut être expliquée par l'augmentation des capacités d'accueil d'une part, mais aussi par la diversification de l'offre de formation, avec notamment :

- L'augmentation de 15% des capacités d'accueil en 2^{ème} année de médecine, pharmacie et maïeutique depuis la rentrée 2019
- L'ouverture en 2019 d'une formation au diplôme d'Etat d'audioprothésiste (capacité d'accueil de 50 places depuis 2022)
- La création en 2018 du diplôme d'Etat d'infirmier en pratique avancée comprenant désormais 3 mentions sur le site de Rouen (pathologies chroniques stabilisées, oncologie et santé mentale)
- L'augmentation de la capacité d'accueil de la capacité en orthophonie (passée de 30 places à la création du département à 40 pour la rentrée de septembre 2025)
- La création du département universitaire d'odontologie en septembre 2022, avec à ce stade une capacité d'accueil de 30 places
- L'ouverture du DEUST de préparateur en pharmacie avec une capacité d'accueil de 210 places

Cette augmentation des effectifs étudiants et cette diversification de l'offre de formation se sont naturellement accompagnées d'un accroissement des effectifs en personnels, tant sur le plan pédagogique qu'administratif,

évolution qui nécessite la recherche permanente de solutions pour permettre à l'ensemble des enseignants et personnels de la scolarité de disposer d'un bureau.

La répartition par domaines d'activités des surfaces du Campus est donnée dans le tableau ci-dessous :

					Répartition des surfaces par domaine d'activité									
Bâtiments	N° CHORUS	Année de construction	Année de modernisation ou de restructuration significative	SUB m²	Enseignement	Recherche	Administration	Logistique et locaux techniques	Documentation	Vie sociale et culturelle	Installations sportives couvertes	Restauration	Hébergement	Logement de fonction
RECHERCHE (A)	168732/327099	1998		9352		9352								
TP (B)	168732/368916	1998		4626	4426			200						
AMPHI (C)	168732/368952	1998		6766	6166							500		100
BU (D)	168732/368953	1998		3195			500		2623					72
STOCKAGE (F)	168732/368918	2003		16				16						
STEWART (E)	168732/368954	2010		4355	3695		100	380		180				
				28 310	14 287	9 352	600	596	2 623	180	0	500	0	172

1.2.4.2 Diagnostic technique, réglementaire, énergétique et environnemental

Synthèse RT :

Code Site	Code bât/terr	Libellé bât/terr	Ville	Etat de Santé	Avis CS	Etat Accessibilité	Présence Amiante	Etat énergétique
168732	327099	RECHERCHE (A)	Rouen	Satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Peu satisfaisant
168732	368916	TP (B)	Rouen	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant
168732	368952	AMPHI (C)	Rouen	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant
168732	368953	BU (D)	Rouen	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant
168732	368918	STOCKAGE (F)	Rouen	Satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Sans objet
168732	368954	STEWART (E)	Rouen	Très satisfaisant	Favorable	R.F	Sans objet	Satisfaisant

Les bâtiments de l'UFR Santé, sont globalement dans un bon état technique et réglementaire. Les bâtiments A, B, C, D ont désormais 26 ans et sont au milieu de leur cycle de vie et vont nécessiter diverses interventions. Leur SSI vétuste, complexe et fragile, a été entièrement refait en 2022, avec désormais un SSI par immeuble au lieu d'un système unique et commun. Les châssis pompiers non-conformes ont été entièrement remplacés (2018).

Le niveau d'accessibilité des bâtiments est désormais réglementaire suite aux travaux d'accessibilité engagés au cours des dernières années dans le cadre de l'Ad'AP.

Lors des divers diagnostics techniques amiante, il n'a jamais été découvert d'amiante. Les bâtiments de 1998, dont le permis de construire est antérieur à 1997, nécessitent toutefois un Diagnostic Amiante Avant Travaux (DAAT) préalablement à toute intervention. En matière énergétique, les bâtiments de 1998 sont conformes, a priori, à la réglementation thermique de 1988, ce qui au vu de l'évolution de la réglementation et des exigences actuelles, les rend peu satisfaisants. Une partie significative des façades sont vitrées, occasionnant un inconfort thermique (hiver et/ou été) selon l'orientation et la saison.

L'immeuble Stewart, plus récent, correspond à la RT2005 (Satisfaisant).

Depuis septembre 2022, les bâtiments A,B,C,D sont raccordés au réseau de chaleur (biomasse) de la Métropole de Rouen, en lieu et place du réseau de chaleur du CHU (alimentation au gaz).

Travaux de maintenance et de mises aux normes envisagés (2024-2029) :

- Création d'un poste électrique HT et d'un TGBT dédiés au bâtiment recherche.
- Modernisation poste HT principal
- Mise en place d'un groupe froid indépendant si l'alimentation en froid provenant du CHU était supprimée.
- Finalisation de la rénovation du réseau de froid (canalisations fortement corrodées)
- Pb alimentation générale EFS
- Modernisation des éclairages (LED)
- Modernisation de la GTC
- Modernisation du système de gestion des sorbonnes
- Modernisation des ascenseurs
- Rénovation des gardes corps des coursives et loggias (corrosion des gardes corps)
- Nettoyage et traitements ponctuels des façades
- Mise en accessibilité complète des espaces extérieurs
- Aménagement des locaux de la scolarité
- ...

Perspectives :

Entamée depuis plusieurs années, la tendance à la hausse du nombre d'étudiants dans ce secteur va perdurer compte tenu des perspectives d'évolution à court et moyen terme liées :

- A la création d'un 3^{ème} cycle court (et donc d'une 6^{ème} année) en maïeutique, qui s'accompagnera d'une intégration organique (et non plus seulement administrative et pédagogique) des étudiants de cette filière
- A la poursuite de l'augmentation des capacités d'accueil en orthophonie
- A la création d'une 4^{ème} année d'internat en médecine générale
- A la probable poursuite de l'augmentation des capacités d'accueil en 2^{ème} année des filières médecine, pharmacie et maïeutique
- A l'objectif de 51 places à terme pour la capacité d'accueil en odontologie
- Au développement constant de la formation continue en santé (DU et DIU, dont les effectifs ont progressé de plus 20% au cours des 5 dernières années)

En synthèse, il paraît probable d'anticiper une augmentation des effectifs de l'ordre de 800 à 1 000 étudiants supplémentaires à l'horizon 2030 (soit une progression potentiellement supérieure à celle constatée au cours des 5 dernières années), avec cette différence notable, qu'il s'agira uniquement de formations hébergées sur le campus de Martainville (l'école d'audioprothèse se situant sur un site distant, de même que la plupart des formations paramédicales).

Enfin, il convient également de mentionner, en parallèle de cette augmentation des effectifs en étudiants et personnels, l'évolution de fond des méthodes pédagogiques, de plus en plus portées sur l'apprentissage des compétences cliniques. Cette évolution se traduit par la généralisation de modalités d'évaluation sous forme d'ECOS (Examen Clinique Objectif et Structuré), modalités mobilisant de plus en plus de locaux, qui concernent désormais le 1^{er} et le second cycle des études de médecine, et vont s'étendre à très court terme à l'ensemble des filières de formations en santé.

Dans ce contexte un schéma directeur immobilier a été réalisé (finalisation en juin 2025) :

Sur un plan fonctionnel, la construction du bâtiment Stewart en 2010 (salles de classe et amphithéâtres) a permis une première prise en compte de l'augmentation des effectifs étudiants liée à l'évolution du numerus clausus et à « l'universitarisation » des professions de santé.

Outre cette construction significative et la création d'une première année au Havre, la situation actuelle repose en grande partie sur des éléments définis il y a plus de 30 ans lors de la conception de la « nouvelle faculté de Médecine ». Dans l'intervalle, les activités et les pratiques pédagogiques ont largement évolué, dans un

contexte d'universitarisation des formations de santé, d'augmentation des effectifs étudiants, de création de nouvelles formations (**Odontologie**) de développement de la recherche et de l'innovation.

Il en résulte une inadéquation qualitative et quantitative, d'une partie des locaux aux besoins actuels et futurs, ceci dans un environnement urbain et foncier désormais particulièrement contraint. Outre la formation et la recherche, la problématique se pose aussi de manière prégnante concernant la documentation, la restauration collective et la vie de campus en général.

Il est donc apparu pertinent et opportun de mener une étude de schéma directeur immobilier au sein de l'association campus-santé, en partenariat avec le CHU, le Centre Henri Becquerel et la Métropole Rouen-Normandie. L'objectif de cette étude (2023-2025), est d'objectiver les besoins et les contraintes et de faire émerger un schéma directeur robuste, partagé et soutenable entre les différents partenaires, permettant de répondre aux enjeux immobiliers et urbains.

Cette étude a deux phases principales :

- Établir un état des lieux prospectif technique, fonctionnel et urbain sur la base des besoins actuels et futurs (horizon 2035 - 2040)
- Élaborer des scénarii d'aménagement, de restructuration ou de redéploiement à court, moyen et long terme. Ils intégreront obligatoirement de manière transversale la thématique de développement durable et proposeront des usages partagés.

5 thématiques sont concernées :

- Recherche
- Formation
- Documentation
- Restauration collective
- Vie de campus

La priorité de ce schéma directeur est la création de 2 300 m² de locaux de formation dédiés au département **d'Odontologie** auxquels vont s'ajouter 1 200 m² de locaux de formations pour les autres filières. Ce projet, aujourd'hui, en cours de financement (Métropole Rouen Normandie, Région Normandie – 24M€) constitue une priorité pour l'Université et pour ses partenaires que sont le CHU et les collectivités (Métropole, Région). A ceci s'ajoutera un centre de soins dentaires dont la réalisation sera menée par le CHU (2 200m²).

A plus long terme sera créé, par le CHU, l'INMP (Institut Normand de Médecine de Précision, 8 500 m²). Ce dernier permettra potentiellement de libérer des espaces dans le bâtiment Recherche actuel et d'améliorer ainsi les conditions de recherches mais aussi le développement de nouvelles activités.

Aussi, la délocalisation de l'administration de l'UFR Santé (bâtiment D, 800 m²) dans une construction nouvelle permettra d'augmenter la capacité de la bibliothèque actuelle. Si cette extension ne sera pas suffisante face à l'accroissement et la demande étudiante à long terme, elle est la meilleure solution actuellement.

Il reste et restera à traiter la restauration étudiante ou collective (avec les partenaires) sur ce Campus. Les projets de développement du CHU et les projets Métropolitains (végétalisation, gare ferroviaire...) sur cette zone urbaine très dense ne permettent pas de se projeter aujourd'hui sur cette question.

1.2.5 Le campus Pasteur à Rouen

Initialement installées sur le campus de Mont-Saint-Aignan, les activités du Pôle Universitaire des Sciences du Tertiaire (**PUST**) ont été implantées en 2001 sur le site Pasteur dans une double logique de regroupement thématique de l'enseignement considéré et de l'implantation de l'université dans la ville de Rouen. C'est aujourd'hui le Campus des sciences du Droit Economie Administration Sciences Politiques ou Campus Pasteur.

Le campus appartient à l'Etat et fait l'objet d'une convention d'utilisation d'une durée de 15 ans à partir du 1/01/2022. La superficie de la parcelle (terrain d'assiette) est d'un hectare.



1.2.5.1 Diagnostic fonctionnel et d'occupation

Le campus Pasteur accueille sur 24 000 m² SUB, 5 976 étudiants répartis entre la composante Droit, Economie, Sciences Politiques, l'IUT, l'IAE et l'IPAG, avec une part importante de L1. 279 personnels travaillent sur le site.

Sur le plan fonctionnel, les effectifs ont beaucoup augmenté depuis 2001, densifiant l'occupation d'un site qui n'est pas extensible car situé en centre-ville. Dans le cas d'une poursuite de l'augmentation de l'activité, à cause de l'impossibilité d'extension du site et d'optimisation significative du bâti, des partages de locaux avec le campus de Mont-Saint-Aignan (10 à 15mn en bus) devront être envisagés à moyen terme.

Répartition par domaines d'activité :

Répartition des surfaces par domaine d'activité											
SUB m ²	Enseignement	Recherche	Administration	Logistique et locaux techniques	Documentation	Vie sociale et culturelle	Installations sportives couvertes	Restauration	Hébergement	Logement de fonction	Désaffecté (*)
24490	16270	662	593	1264	4403	181		1401		285	

1.2.5.2 Diagnostic technique, réglementaire, énergétique et environnemental

Synthèse RT :

Code Site	Code bât/ter	Libellé bât/ter	Ville	Etat de Santé	Avis CS	Etat Accessibilité	Présence Amiante	Etat énergétique
161695	333813	Rouen Pasteur (PUST)	Rouen	Satisfaisant	Favorable	NR.F	Non	Peu satisfaisant

Cet immeuble est relativement récent. Durant la garantie décennale, il a fait l'objet de nombreux travaux de reprise. Il est globalement dans un bon état général technique et réglementaire.

Des travaux d'étanchéité ont été réalisés en 2019. Il convient de surveiller l'importante couverture zinc qui présente diverses pathologies ainsi que la grande verrière qui couvre la rue intérieure.

En matière de sécurité incendie, le SSI a été entièrement modernisé et mis aux normes en 2021.

Bien qu'encore non strictement réglementaire, le niveau d'accessibilité est satisfaisant. Des travaux sont planifiés dans le cadre de l'Ad'AP pour atteindre la conformité (éclairage).

Lors des divers diagnostics techniques amiante, il n'a jamais été découvert d'amiante. Le permis de construire est antérieur au 1/07/1997, il est donc nécessaire de réaliser un Diagnostic Amiante Avant Travaux (DAAT) préalablement à toute intervention.

En matière énergétique, le bâtiment est conforme à la RT1988, ce qui au vu de l'évolution de la réglementation et des exigences actuelles le rend désormais peu satisfaisant. Les chaudières gaz ont été entièrement modernisées en 2022 (condensation, optimisation des puissances). Une nouvelle régulation a été mise en place.

Travaux de maintenance et de mises aux normes envisagés (2024-2029) :

- Finalisation accessibilité (Eclairages circulations)
- Mise aux normes des éclairages (Amphithéâtres)
- Surveillance couvertures zinc et verrière (réparation)
- Problématique confort d'été
- Remplacement ventilo-convecteurs (80)
- Réfection de l'installation de climatisation
- ...

1.2.6 Le campus Sciences et Ingénierie Rouen Normandie à Saint-Etienne du Rouvray (SIRN - Technopole Rouen Madrillet Innovation)

Le campus Sciences et Ingénierie Rouen Normandie est situé au Sud de l'agglomération de Rouen sur la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray. Il s'agit d'un technopôle où sont implantés des entreprises et des centres de recherche ainsi que les établissements d'enseignement supérieur suivants :

- **L'Université de Rouen Normandie (2000 étudiants)**
- L'INSA de Rouen Normandie (2000 étudiants)
- L'ESIGELEC (2000 étudiants)
- Le lycée Le Corbusier (BTS dans le domaine du bâtiment)
- CESI (1600 étudiants)
- CFA Lanfry (métiers du bâtiment 1000 apprentis)

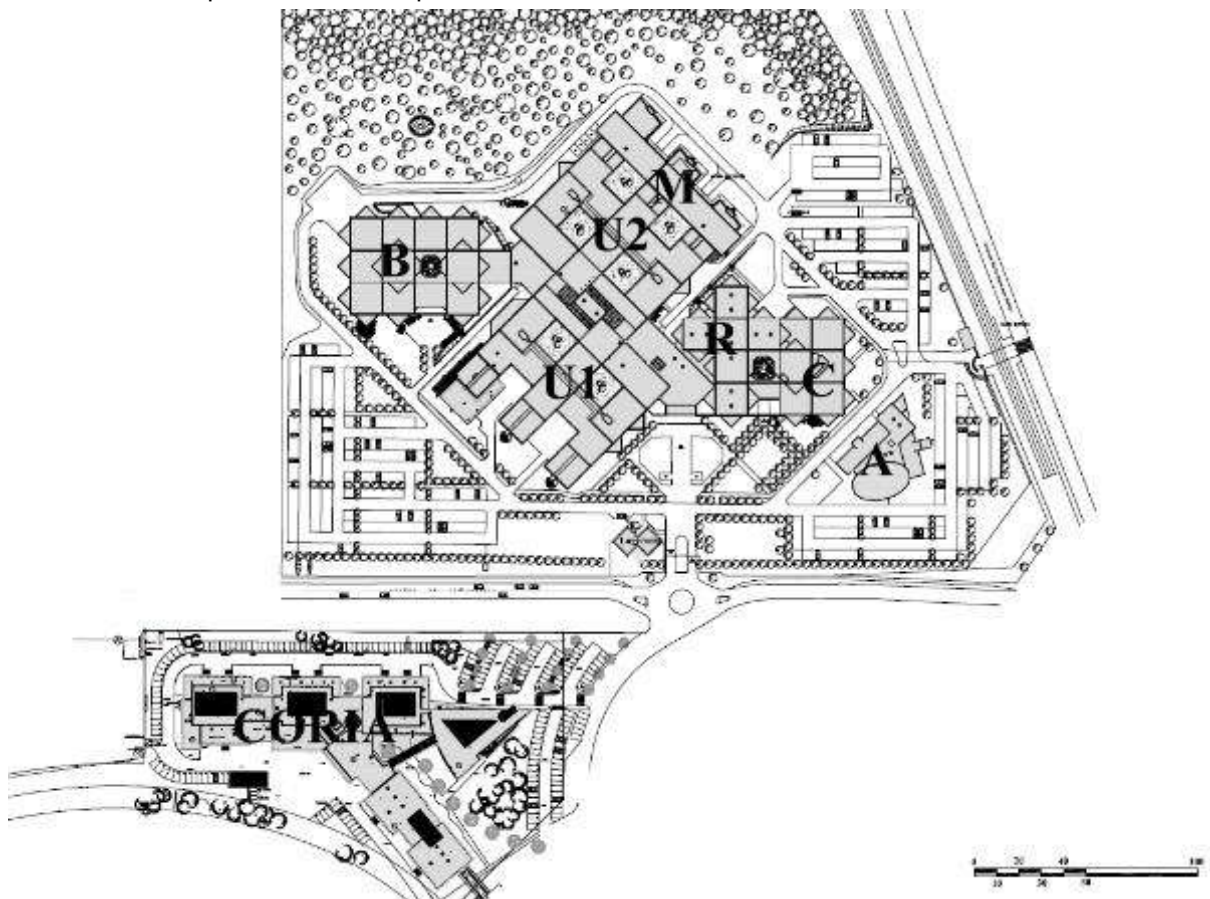
Le site accueille plus de 10 200 étudiants et lycéens. L'ensemble de ces acteurs, auquel s'ajoute tout le secteur privé du technopôle ainsi que le CROUS, sont membres de l'Association Campus Sciences et Ingénierie Rouen Normandie. Cette association a pour objectif de partager nos actions et de mettre en commun nos forces et compétences sur certains sujets (attractivité, visibilité, sécurité, mobilité, développement durable et responsabilité sociétale, restauration, schéma directeur immobilier, ...). Au travers de cette association, nous interagissons avec les collectivités (Région Normandie, Métropole Rouen Normandie, la ville de saint Etienne du Rouvray). Un bureau pilote et anime cette association avec l'aide d'une cheffe de projet, financée par les 4 membres fondateurs : Université de Rouen Normandie, INSA Rouen Normandie, CESI et ESIGELEC.

L'université de Rouen dispose de deux implantations sur le campus :

- **L'UFR des Sciences et Techniques** avec les départements de mathématiques, de physique et d'informatique de l'UFR de Sciences & Techniques et les unités mixtes de recherche GPM (URN-CNRS-INSA), LMRS (URN-CNRS) et les unités de recherches LITIS (URN-INSA), GR2IF (URN) et l'école d'ingénieur ESITECH (école d'ingénieurs interne à l'URN)
- **Le laboratoire CORIA** (Unité mixte de recherche URN INSA CNRS).

Au total, l'université de Rouen-Normandie accueille sur le site 2 000 étudiants et 366 personnels.

Le site appartient à l'Etat et fait l'objet d'une convention d'utilisation d'une durée de 15 ans à partir du 1/02/2022. La superficie des deux parcelles est de 9,86ha.



Diagnostic fonctionnel et d'occupation

Répartition par domaines d'activité :

Bâtiments	SUB m²	Enseignement	Recherche	Administration	Logistique et locaux techniques	Documentation	Vie sociale et culturelle	Installations sportives couvertes	Restauration	Hébergement	Logement de fonction	Désaffecté (*)
BATIMENT A	1155	803		207	99		46					
BATIMENT PRINCIPAL	28246	10231	10583	611	1279	3200	129	0	1874		91	
SOUTE (E)	16				16							
LOGE (G)	81										81	
CORIA	6863		6863									

Les bâtiments de l'UFR Sciences et Techniques, de l'ESITECH et des laboratoires de recherche sur le Campus Sciences et Ingénierie Rouen Normandie sont occupés à 100%. Il n'y a pas à ce jour de problème lié à un manque de locaux. Mais le Campus est à saturation. Il subsiste sur ce campus un problème de restauration étudiante et des personnels. Le CROUS est peu convivial et sous dimensionné et ne délivre en moyenne que 1 000 repas par jour pour les étudiants de l'URN mais aussi des établissements voisins (INSA Rouen Normandie, ESIGELEC...). Ce Campus est un très bon site de travail et d'études mais n'est pas un site de vie étudiante.

1.2.6.1 Diagnostic technique, réglementaire, énergétique et environnemental

Synthèse RT :

Code Site	Code bât/ter	Libellé bât/ter	Ville	Année construction	Année rénovation	SUB	Etat de Santé	Avis CS	Etat Accessibilité	Présence Amiante	Etat énergétique
161689	333538	BATIMENT A	Saint-Étienne-du-Rouvray	1992		1 155	Satisfaisant	Favorable	R.NF	Non	Peu satisfaisant
161689	368987	BATIMENT PRINCIPAL	Saint-Étienne-du-Rouvray	1980- 2005	2002- 2005	28 246	Satisfaisant	Défavorable	NR.F	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Peu satisfaisant
161689	368988	SOUTE (E)	Saint-Étienne-du-Rouvray	2004		16	Satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Sans objet
161689	368989	LOGE (G)	Saint-Étienne-du-Rouvray	1980		81	Pas satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Pas satisfaisant
161689	368990	CORIA	Saint-Étienne-du-Rouvray	2001		6 863	Satisfaisant	Sans objet	NR.F	Non	Peu satisfaisant

- Le bâtiment du laboratoire **CORIA**, a été construit en 2001. Son état technique et réglementaire est globalement satisfaisant.



Bien qu'encore non réglementaire, le niveau d'accessibilité est satisfaisant. Des travaux sont planifiés dans le cadre de l'Ad'AP pour atteindre la conformité.

Lors des divers diagnostics technique amiante, il n'a jamais été découvert d'amiante. Le permis de construire est antérieur au 1/07/1997, il est donc nécessaire de réaliser un Diagnostic Amiante Avant Travaux (DAAT) préalablement à toute intervention.

En matière énergétique, le bâtiment est conforme à la RT1988, ce qui au vu de l'évolution de la réglementation et des exigences actuelles le rend désormais peu satisfaisant. Depuis septembre 2023, le bâtiment est raccordé au réseau de chaleur (biomasse) en lieu et place des anciennes chaudières gaz.

- Les bâtiments de l'**UFR des Sciences**, sont plus hétérogènes.



- **Le Bâtiment A**, construit en 1992 accueille les activités de l'ESITECH (1 amphi, salles de TP, bureaux). Son état technique est globalement satisfaisant. Les toitures et le SSI ont été refaits en 2018. Depuis 2023, il est raccordé au chauffage urbain biomasse.
- L'essentiel du potentiel immobilier est formé par **un ensemble immobilier (U1 U2 B R C)**, construit en 1980/1981 (ancienne UFR de Médecine) et restructuré entre deux phases (2001 et 2005) pour accueillir les activités d'enseignement et de recherche en Physique, Informatique et Mathématiques initialement implantées à Mont-Saint-Aignan.
 - U1 : Activités essentiellement de recherche (laboratoire GPM / plateforme expérimentale GENESIS (études de matériaux radioactifs)
 - U2 / M : Enseignement et recherche (Mathématique et Informatique)
 - R : Amphithéâtres
 - C : Restaurant CROUS
 - B : Bibliothèque

Les toitures des bâtiments U1, U2, R et C ont été rénovées (sur le plan technique et thermique) en 2023-2024. Ces travaux réalisés (fin 2024), on peut considérer l'état général des bâtiments comme globalement satisfaisant. Toutefois, les éléments de façades, partiellement traités lors des restructurations du début des années 2000, présentent une vétusté certaine :

- Menuiseries extérieures d'origine (bâtiment B et C)
- Façades vétustes et dégradées (peintures et bétons) contribuant à l'image dégradée d'un bâtiment à l'architecture modulaire et quelque peu austère.
- Isolation thermique des façades très faible.

De par la typologie architecturale du bâtiment, la surface à traiter est très importante.



Bien qu'encore non réglementaire, le niveau d'accessibilité est satisfaisant. Des travaux sont planifiés dans le cadre de l'Ad'AP pour atteindre la conformité (éclairage).

En matière énergétique, depuis septembre 2023, l'ensemble immobilier est raccordé au réseau de chaleur (biomasse) en lieu et place d'une alimentation au gaz. Malgré les travaux d'isolation thermique renforcée en toiture, le niveau de performance thermique global reste faible en raison de l'état des façades.

Les espaces extérieurs sont très dégradés (voiries, cheminements piétons, éclairage...). Ils nécessitent un important aménagement urbain et paysager intégrant la mise en accessibilité dont le montant est estimé à ~4M€. Au vu de l'état de dégradation prononcé des réseaux d'assainissement, l'université a dû engager une réfection de ceux-ci en deux phases (2023 – 2024).



Travaux de maintenance et de mises aux normes envisagés (2024-2029) :

CORIA :

- Finalisation mise en accessibilité (ERP et espaces extérieurs)
- Modernisation régulation GTC CVC
- Modernisation ascenseurs
- Réparation ou remplacement total ou partiel réseau de froid (corrosion)
- ...

Bâtiments UFR :

- Traitement de la problématique gaz spéciaux
- Finalisation mise en accessibilité des ERP
- Finalisation des travaux de toitures (2024)
- Modernisation GTC régulations CVC
- Modernisation SSI U1/U2/B/R/C
- Mise en conformité des éclairages
- Etude de faisabilité pour le traitement technique, énergétique et architectural des façades
- ...

Aménagements extérieurs :

- Finalisation des travaux de réfection des réseaux d'assainissement (2^{ème} phase – réalisée en 2024)
- Etude pour la réfection des aménagements extérieurs

1.2.7 L'IUT de Rouen sur le Campus d'Elbeuf

L'implantation de l'IUT de Rouen à Elbeuf se compose d'un bâtiment réhabilité en 1999 (une ancienne filature de 1870) et d'un bâtiment neuf construit en 2004. Un amphithéâtre fait le lien entre les 2 bâtiments.

Le site appartient à l'Etat et fait l'objet d'une convention d'utilisation d'une durée de 15 ans à partir du 1/01/2022. La superficie de la parcelle est de 3618m².



1.2.7.1 Diagnostic fonctionnel et d'occupation

Cette antenne accueille deux départements de l'IUT de Rouen : "Réseau et Télécommunication" et "Services et Réseaux de communication", qui correspondent à des formations scientifiques mais qui nécessitent peu d'équipements lourds spécifiques.

Les locaux de l'IUT reçoivent principalement des salles banalisées pour cours magistraux, quelques salles dédiées de TP, dédiées à l'informatique ou à l'électronique, un amphithéâtre de 155 places, une salle d'examen.

Répartition par domaines d'activité :

					Répartition des surfaces par domaine d'activité									
Bâtiments	N° CHORUS	Année de construction	Année de modernisation ou de restructuration significative	SUB m²	Enseignement	Recherche	Administration	Logistique et locaux techniques	Documentation	Vie sociale et culturelle	Installations sportives couvertes	Restauration	Hébergement	Logement de fonction
BATIMENT A	168724/333863	1870	1999	4239	4124		15			100				
BATIMENT B	168724/368903	2004		1190	1190									
AMPHI (C)	168724/368904	2004		218	218									
				5 647	5 532	0	15	0	0	100	0	0	0	

Le Campus d'Elbeuf est un petit Campus qui ne souffre aujourd'hui d'aucun problème majeur pour les étudiants. Son défaut majeur est le manque d'attractivité (loin de Rouen, petit Campus, peu de vie étudiante, ...) pour des filières en vogue et prisées par les jeunes aujourd'hui.

1.2.7.2 Diagnostic technique, réglementaire, énergétique et environnemental

Synthèse RT :

Code Site	Code bât/terr	Libellé bât/ter	Ville	Etat de Santé	Avis CS	Etat Accessibilité	Présence Amiante	Etat énergétique
168724	333863	BATIMENT A	Elbeuf	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant
168724	368903	BATIMENT B	Elbeuf	Très satisfaisant	Favorable	R.F	Sans objet	Satisfaisant
168724	368904	AMPHI C	Elbeuf	Très satisfaisant	Favorable	R.F	Sans objet	Satisfaisant

Les bâtiments ont été restructurés (1999) ou construits (2004) relativement récemment.
L'état général est globalement satisfaisant ou très satisfaisant. Dans le cadre de l'Ad'AP, les bâtiments ont été mis en conformité.

Travaux de maintenance ou de mises aux normes envisagés (2024-2029) :

- Surveillance de l'état de la toiture du bâtiment A
- Surveillance de l'état des chaudières
- Raccordement à un potentiel réseau de chaleur métropolitain
- ...

1.2.8 Le Campus d'Evreux -site Tilly

Le site universitaire de Tilly a été construit en deux phases (1992 et 1995) pour accueillir des activités d'enseignement et de recherche de l'UFR Sciences et Technique et de l'UFR Droit et Sciences économiques. En 2012, l'antenne ébroïcienne de « l'ESPE de Haute-Normandie », a été transférée sur le site de Tilly et l'ensemble immobilier de l'ex IUFM (10 000m² et 5ha) a été remis au Conseil Départemental de l'Eure qui en était le propriétaire.

Il est apparu pertinent de poursuivre le processus de restructuration immobilière par la rénovation du site Tilly, dans le cadre d'un redéploiement fonctionnel visant à une spécialisation des deux implantations restantes.

Dans le cadre de cette rénovation :

- les activités d'enseignement et de recherche de l'UFR des Sciences et techniques ont été transférées sur le site de Navarre.
- les départements d'enseignements tertiaires de l'IUT d'Evreux (TC, GEA) ont été relocalisés sur le site.



Le site Tilly appartient à l'Etat et fait l'objet d'une convention d'utilisation d'une durée de 9 ans à partir du 1/01/2016 qui devra être renouvelée en 2024. La superficie de la parcelle est de 11 785 m².

1.2.8.1 Diagnostic fonctionnel et d'occupation

Le site est désormais occupé uniquement par des activités d'enseignement et de recherche tertiaires :

- IUT Evreux ((INSPE et départements Techniques de Commercialisation et Gestion des Entreprises et Administrations)
- INSPE (Master MEEF Professeur des écoles)
- Laboratoire NIMEC.

Bâtiments	SUB m²	Enseignement	Recherche	Administration	Logistique et locaux techniques	Documentation	Vie sociale et culturelle	Installations sportives couvertes	Restauration	Hébergement	Logement de fonction	Désaffecté (*)
BU (01)	792					792						
BATIMENT ENSEIGNEMENT TILLY (02/03)	3610	3527					83					
ADMINISTRATION (04)	460	380	80									
SOUTE A PRODUIT (05)	12				12							
	4 874	3 907	80	0	12	792	83	0	0	0	0	0

Ce site fortement rénové offre des conditions d'études et de recherche satisfaisantes. La distance entre les deux sites Navarre et Tilly isole les étudiants et réduit la vie de Campus. Il est important que la Direction du Campus veille à la cohésion.

1.2.8.2 Diagnostic technique, réglementaire, énergétique et environnemental

Synthèse RT :

Code Site	Code bât/ter	Libellé bât/ter	Ville	Etat de Santé	Avis CS	Etat Accessibilité	Présence Amiante	Etat énergétique
167414	368977	BU (01)	Évreux	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant
167414	326448	BATIMENT ENSEIGNEMENT	Évreux	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant
167414	368978	ADMINISTRATION (04)	Évreux	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant
167414	368979	SOUTE A PRODUIT (05)	Évreux	Satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Sans objet

L'architecture particulièrement complexe et les très nombreux défauts de conception et de réalisation avaient entraîné de nombreux désordres notamment au niveau des toitures.

Dans le cadre financier du CPER 2015-2020 (4,6M€), le site a fait l'objet d'une rénovation fonctionnelle, technique et réglementaire (2020-2021) portant notamment sur :

- Aménagement des anciens locaux scientifiques en salles d'enseignement
- Rénovation des toitures intégrant l'isolation thermique renforcée pour les parties en terrasse
- Reprise des façades béton
- Nouvelles menuiseries extérieures et création d'un SAS pour le Hall
- Mise en accessibilité
- Remise à niveau de la GTC
- Rénovation du hall, des amphithéâtres et de divers locaux
- Diverses améliorations du niveau de sécurité incendie (nouveau SSI, détection automatique généralisée, accès pompiers...)
- Modernisation des éclairages
- Aménagement des espaces extérieurs
- ...

Le site est désormais dans un état technique et réglementaire globalement satisfaisant.

Malgré les travaux d'isolation thermique renforcée des toitures, la rénovation de la GTC et des éclairages (LED), le niveau de performance énergétique reste globalement peu satisfaisant (conception RT1988 au niveau des façades et des menuiseries extérieures).

Travaux de maintenance et de mises aux normes envisagés (2024-2029) :

- Raccordement du site au chauffage urbain (Biomasse) si le réseau de chaleur s'étend jusqu'au quartier Tilly
- Modernisation de l'ascenseur
- Surveillance des murs rideaux de la bibliothèque
- ...

1.2.9 Le site Navarre du Campus d'Evreux

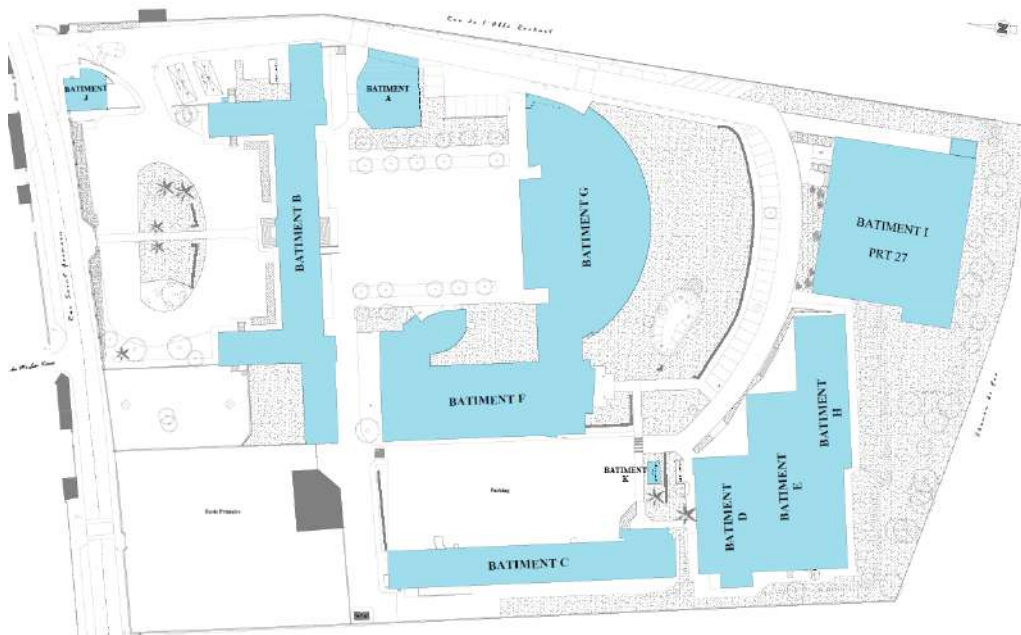
Le site de Navarre est à l'origine celui de l'ancienne école normale de garçons, créée en 1888. L'IUT d'Evreux y est implanté depuis 1985 (création du département de Génie Biologique). Le site a connu plusieurs étapes :

- 1888 : Construction du bâtiment B et diverses constructions pour l'école normale
- 1962 : Construction d'un bâtiment d'hébergement des élèves normaliens, transformé en 1985 en salles de TP (bâtiment C)
- 1985 : Construction des halles de technologies (Agro et pharma) et rénovations partielles bâtiments B et C.
- 1993 / 1995 : Construction des bâtiments A, F, G (Départements TC, GEA, MPH)
- 2003 : Construction de la halle GCE pour le département Packaging
- 2016 : Construction du bâtiment PRT pour les activités de recherche en sécurité sanitaire
- 2018 – Transfert des activités d'enseignement et de recherche de l'UFR Sciences implantés à Tilly
- 2019 – Incendie salle de TP bâtiment F – Reprise complète des locaux et création étage technique (2021)
- 2022 – Transfert des départements TC et GEA vers le site de Tilly rénové



Le site appartient au conseil départemental de l'Eure dans le cadre d'une convention Etat-CD27 datant de 1998, pour une durée de 30 ans, qu'il sera nécessaire d'actualiser en 2028.

Seul le bâtiment PRT (CSSN) appartient à l'Etat. Le transfert de propriété n'est toutefois que partiel, car le laboratoire L3 n'est pas fonctionnel et n'a pas été qualifié. Une expertise judiciaire a été engagée par le conseil départemental, maître d'ouvrage du projet. Ce projet de laboratoire L3 est abandonné au profit de la création de deux laboratoires L2 de moindres exigences.



1.2.9.1 Diagnostic fonctionnel et d'occupation

Depuis 2022, dans le cadre du projet « Campus-Evreux » et de la spécialisation des sites ébroïciens, Navarre est occupé principalement par :

- Les départements de l'IUT d'Evreux : Mesures physiques, Génie Biologique, Packaging et carrière sociales
- Des enseignements de l'UFR Sciences et Techniques (Licence sciences de la vie, Master ingénierie de la Santé)
- Des enseignements de l'UFR Santé (Master Sciences du médicament et des produits de santé)
- De laboratoires de recherche et d'une plateforme technologique (PS2E - Plateforme Sécurité Sanitaire Ébroïcienne)
- ...

Le site Navarre est saturé tant en recherche qu'en formation. Il permet toutefois une activité satisfaisante qui nécessitera sur le long terme des travaux et aménagements, comme précisé ci-après. La distance au site de Tilly coupe la vie étudiante. La restauration est ici aussi sous dimensionnée.

Bâtiments	SUB m²	Enseignement	Recherche	Administration	Logistique et locaux techniques	Documentation	Vie sociale et culturelle	Installations sportives couvertes	Restauration	Hébergement	Logement de fonction	Désaffecté (*)
BATIMENT A	280	100		180								
BATIMENT B	2400	1872		48	36						444	
BATIMENT C	1600	1532					69					
HALLES IUT (DEH)	1120	1076			44							
BATIMENT FG	4000	2660	785		140		15		400			
PRT27	1947		1947									
SOUTE A PRODUIT	14				14							
LOGEMENT GARDIEN	80											80
11 440		7 240	2 732	228	234	0	84	0	400	0	444	80

1.2.9.2 Diagnostic technique, réglementaire, énergétique et environnemental

Synthèse RT :

Code Site	Code bât/ter	Libellé bât/ter	Ville	Etat de Santé	Avis CS	Etat Accessibilité	Présence Amiante	Etat énergétique
163785	336981	BATIMENT A	Évreux	Satisfaisant	Favorable	NA	Non	Peu satisfaisant
163785	368998	BATIMENT B	Évreux	Pas satisfaisant	Favorable	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant
163785	368999	BATIMENT C	Évreux	Pas satisfaisant	Favorable	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant
163785	369000	HALLES IUT (DEH)	Évreux	Peu satisfaisant	Favorable	NA	Non	Pas satisfaisant
163785	369001	BATIMENT FG	Évreux	Satisfaisant	Favorable	NR.F	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Peu satisfaisant
163785	443453	PRT27-Bâtiment I	Évreux	Très satisfaisant	Favorable	R.F	Sans objet	Très satisfaisant
163785	369002	SOUTE A PRODUIT	Évreux	Satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Sans objet
163785	369003	LOGEMENT GARDIEN	Évreux	Pas satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Pas satisfaisant

<u>Bâtiments</u>	<u>Situation immobilière</u>
 Bâtiments A, F, G 5350 m²	Bâtiments construits entre 1993 et 1995. Ces bâtiments accueillent l'administration (Bât A), des salles d'enseignement, un amphithéâtre, des salles de travaux pratiques, des laboratoires de recherche (F) et une cafétéria (CROUS) D'un bon état général, ils vont toutefois nécessiter à moyen terme des travaux de remise à niveau liés à l'usure et/ou à la vétusté technique de certains de leurs composants : - Réparations toitures zinc en attendant une réfection complète intégrant un renforcement de l'isolation thermique actuellement très faible - ... Impact incendie 2019 – La reconstruction des locaux incendiés a permis la création d'un véritable étage technique traitant de fait la problématique de la maintenance des installations techniques de ventilation vétustes et inaccessibles dans le comble technique.
 Bâtiment B 3000 m²	Bâtiment construit en 1888 et aménagé partiellement en 1985 lors de la création de l'IUT. Cet immeuble « historique », accueille de nombreuses salles d'enseignement et deux amphithéâtres. Son état de vétusté fonctionnel, technique et réglementaire est très prononcé. Seul bâtiment de l'IUT visible depuis la rue, il contribue à l'image de l'établissement. Il nécessite une réhabilitation lourde, intégrant la dimension énergétique et les mises aux normes, notamment en termes d'accessibilité : - Clos-couvert : Remplacement des fenêtres et des verrières d'escalier, - Réhabilitation intérieure complète de tous les locaux avec ▪ isolation thermique par l'intérieur ▪ Installations techniques : électricité, CVC... ▪ traitement structurel des planchers ▪ réseaux EU EP - Travaux de sécurité incendie (planchers coupe-feu, recoupements...) - Accessibilité handicapée (ascenseurs tous niveaux et mise en conformité des sanitaires) - Ravalement général de la façade et réparations ponctuelles - ...
 Bâtiment C 2000 m²	Construit en 1962, ce bâtiment est à l'origine un ancien dortoir pour les élèves de l'école normale. Il est aménagé en salles de TP (Génie Biologique) et en laboratoires en 1985 lors de la création de l'IUT. En 2016, les laboratoires de recherche ont été transférés dans le bâtiment PRT27 CSSN et transformés en salles de TP et de TD du fait du transfert des activités de l'UFR Sciences de Tilly vers Navarre. Cet immeuble est structurellement inadapté aux fonctions qu'il abrite (salles de TP). Outre une vétusté prononcée de certains composants, il en résulte des contraintes techniques, fonctionnelles et réglementaires majeures. De par son état, ce bâtiment nécessiterait une restructuration lourde en site vacant. Toutefois, sa typologie structurelle ne permet d'envisager, de façon pertinente, une réutilisation en salles de TP de Biologie.

 Bâtiments D, E, H - Halles GCE, Pharma et Agro 1500 m²	Les halles technologiques Pharma et Agro (D et E) ont été construites en 1985. Ces bâtiments ont une structure (charpente) métallique. Les toitures sont en bac acier et la façade est composée d'un bardage métallique. L'enveloppe (clos-couvert) nécessitera à moyen terme des travaux de rénovation technique voire énergétique. Le 1^{er} étage de la halle pharma présente un potentiel limité notamment en raison d'un inconfort thermique et de son inaccessibilité PMR. La halle H (GCE) a été construite en 2003 pour le département packaging, en s'imbriquant avec les halles existantes. Cet immeuble, de par sa conception, présente d'importants défauts : - inconfort (été et hiver) et précarité thermique (simple vitrage pour l'ensemble de la façade nord). - inconfort acoustique Un traitement de la façade s'imposera à moyen terme.
 Bâtiment I – PRT 27 (CSSN) 2686 m²	Le bâtiment PRT (CSSN) dont la construction a débuté en 2013 a été remis (*) à l'Etat en juillet 2016. Il accueille différentes entités de recherche et de transfert de technologie ; - Le laboratoire CBSA et ses salles expérimentales - Des associations, start-up - La plateforme technologique PS2E

Rappel des travaux réalisés au cours des 5 dernières années :

- Groupe froid PRT
- Reconstruction des locaux suite incendie + Etage technique bâtiment F
- Toitures – Etanchéités bitumineuses – Verrières en polycarbonate (Halles)
- Poste HT
- Raccordement intégral du site (3 chaufferies) au réseau de chaleur biomasse de la ville d'Évreux (réalisé à en septembre 2024)
- ...

En matière d'urbanisme, le site est relativement enclavé avec une seule entrée-sortie, entraînant des difficultés de circulation à l'intérieur du site et dans la rue Saint-Germain.

En raison de l'augmentation de l'âge moyen des bâtiments et donc de leur vétusté générale, de l'accroissement des contraintes réglementaires en matière d'hygiène et sécurité et d'environnement et de l'absence de travaux significatifs, la situation générale du site se dégrade.

Le bâtiment C est vétuste et structurellement inadapté aux activités qu'il abrite. Il nécessite intrinsèquement une restructuration en site vacant. De par sa typologie constructive initiale (chambres), il ne peut être restructuré pertinemment en salles de TP. Pour accueillir ces activités, une construction dédiée (faisabilité en termes de foncier à définir) ou un relogement (faisabilité technique à étudier) dans les bâtiments F et G sont à envisager.

Le bâtiment B est aussi très vétuste. Il nécessite une réhabilitation pour maintenir une capacité en salles banalisées et de petits amphithéâtres.

Les bâtiments **A, F, G et les halles** vont nécessiter des travaux de remise à niveau.

Les espaces extérieurs :

- Vétusté des revêtements et des aménagements
- Réseaux enterrés vétustes et anarchiques (Electricité...), Traitement des eaux à la parcelle...
- Mise en accessibilité du site en lien avec le projet pour le bâtiment B
- ...

Une étude de programmation relative à la restructuration fonctionnelle et technique du site Navarre est nécessaire afin d'intégrer de manière cohérente les différents besoins et contraintes.

En attendant la remise à niveaux des immeubles et des réseaux les plus vétustes, des interventions ponctuelles de différents niveaux seront donc nécessaires à moyen terme sur l'ensemble des bâtiments et du site pour maintenir au mieux le fonctionnement des infrastructures.

Travaux de GER envisagés (2025-2029) :

- Mise en conformité électrique des halles et alimentation Bâtiment B
- Finalisation mise en accessibilité (2025) pour tous les bâtiments sauf le B et les espaces extérieurs
- Diverses réparations à prévoir, potentiellement significatives (toitures, réseaux chauffage B et C, VRD...)
- ...



Au cours de la période du présent SPSI, une étude de schéma directeur sera menée sur l'ensemble du site ébroïcien dans la perspective principale d'étudier les conditions de restructuration du site de Navarre.

SYNTHESES

1.2.10 Diagnostic fonctionnel

1.2.9.1 Locaux d'enseignement :

Comme il a été vu dans les différents paragraphes ci-dessus la situation est très différente d'un Campus à l'autre. Les Campus sont distants et de tailles très différentes. Ils sont indépendants les uns des autres.

Les difficultés en termes de surfaces et d'accueil viennent majoritairement du Campus de Mont Saint Aignan (campus qui abrite le plus de laboratoires et d'étudiants en formation) et le Campus Santé qui connaît la plus grande augmentation des effectifs étudiants. Ces problèmes, en particulier à Mont Saint Aignan connaissent des évolutions différentes également selon la période de l'année. Le second semestre de l'année étant moins contraint que le premier. C'est donc sur ces deux Campus qu'un suivi plus fin des taux d'occupations des locaux doit se produire (surtout Mont Saint Aignan). C'est aussi sur ces Campus qu'une réflexion quant à l'adaptation des espaces doit être travaillée en premier lieu avant de penser à la construction. C'est le sens de notre politique 3R4URN. Le cas du Campus Santé est quelque peu différent car le site enclavé dans la ville et à proximité du CHU offre très peu de perspective d'agrandissement. Toutefois comme évoqué, le SDI finalisé en 2025 permet d'envisager une prochaine extension de 3500m² spécifique à l'odontologie (2300 m²) et aux enseignements (1200 m²). Des possibilités à plus longs termes d'extension des surfaces recherches en lien avec le CHU (INMP : Institut Normand de Médecine de Précision), un transfert de la partie administrative libérant des espaces pour la documentation et selon le schéma Métropolitain un potentiel futur espace pour une nouvelle restauration collective de site.

1.2.9.2 Locaux de recherche

Les locaux de recherches sont globalement satisfaisants. Les points les plus complexes touchent bien sûr les laboratoires des sciences et techniques et de la santé. Concernant la Santé comme évoqué ci-dessus un plan à long terme avec la construction de l'INMP par le CHU, permettra de redonner des surfaces recherches supplémentaires et contribuer aux développements des activités de recherches. Pour les sciences et techniques (Campus de Mont Saint Aignan et Campus Sciences et Ingénierie), des travaux et de la maintenance sont toujours nécessaires et se font au cas par cas. Il n'est pas envisagé dans les 5 années à venir de grands chantiers sur les structures de recherches. Un travail est globalement mené sur le quotidien de ces structures et leurs impacts environnementaux. Le BEGES des 38 structures est en cours de finalisation. C'est ici aussi une pédagogie à mener et une responsabilisation des utilisateurs qui est en jeu. C'est l'objet de notre politique 3R4URN. Les travaux de recherches sur les Transitions Ecologiques pour un développement Soutenable (TEDS) sont un axe stratégique de l'établissement (succès au programme Excellence sous toutes ses formes France 2030) avec notre programme TRANSITION. L'immobilier doit contribuer à ces démarches mais l'adoption par les usagers est aussi une clé du succès.

1.2.9.3 Bâtiments de bureaux

3 bâtiments sont considérés comme immeubles de bureaux :

- La présidence (MSA – 26a)
- STAPS 1 – Administration STAPS-SUAPS (MSA – 33)
- Bâtiment A – Evreux Tilly

• Le bâtiment « Administration STAPS /SUAPS »

Il a été rénové en 2004. Il abritait à l'origine le service de médecine préventive. Il accueille désormais des fonctions administratives de l'UFR STAPS et du SUAPS.

SUB	532,53	SUB/PDT	48,41	16 < X < 18 0,8 valeur cible = rendement plan satisfaisant 0,6 < T < 1
SBA	498,59	SUB Résident	48,41	
PDT	11	SBA/SUB	0,94	
Résidents	11	PDT/résident (Foisonnement)	1,00	

Les ratios sont très au dessus des critères. A noter toutefois que 129m² SUB sont occupés par des locaux utilisés par l'ensemble de l'UFR (Salle de réunion, kitchenette et local archives) et que les surfaces de circulation représentent 200m² SUB, dont 100m² pour le hall d'accueil du public et des étudiants.

Des re-cloisonnements vont être effectués en 2025, avec la création de 3 postes de travail supplémentaires :

- Création d'un bureau de 22m² au niveau du hall avec 2 postes de travail et 2 résidents
- Re-cloisonnement d'un bureau de 25 m² en 2 bureaux avec au minimum 2 résidents.

- Le bâtiment **Présidence – Services centraux**

C'est un bâtiment construit en 1959 pour accueillir une résidence à l'attention des étudiants de l'ex école de Chimie de Rouen (INSA). Cet immeuble a été aménagé en bureaux pour la direction de l'université au début des années 90. Bâtiment vétuste et très mal isolé, il nécessitait une importante remise à niveau technique et fonctionnelle.

Pour des raisons financières, il a été décidé de rénover cet immeuble en site occupé (cf. bilan du précédent SPSI), au lieu d'un bâtiment neuf, certes potentiellement plus adapté fonctionnellement aux besoins mais bien plus coûteux (2 à 3 fois).

En raison de la trame structurelle originelle, notamment au rdc (grandes salles), il en résulte un ratio (m²/poste de travail) plus important que la doctrine.

SUB	3938	SUB/PDT	21,52
SBA	2683	SUB Résident	22,12
PDT	183	SBA/SUB	0,68
Résidents	178	PDT/résident (Foisonnement)	1,03

16 < X < 18

0,8 valeur cible = rendement plan satisfaisant

0,6 < T < 1

- Le bâtiment « **administration** » d'Evreux-Tilly

A l'issue de la réorganisation du site, le bâtiment « **administration de Evreux-Tilly** », n'est plus un bâtiment administratif. Il accueille désormais un laboratoire de recherche (NIMEC), des bureaux enseignants et administratifs de l'INSPE, une salle de réunion et une salle de convivialité pour tout le site.

Ce changement de destination sera à formaliser lors de la rédaction de la nouvelle convention d'utilisation.

1.2.9.4 Les espaces de travail en général

Depuis quelques années et a fortiori depuis la période COVID, les comportements et les mentalités au sein des établissements ont évolué. Désormais, sur leurs campus, les usagers recherchent de la convivialité comme de la distance. Ils recherchent des espaces agréables, équipés (principalement en électricité, wifi, écrans, ...) et qui offrent de la flexibilité. Et ceci que ce soit du côté des enseignants-chercheurs, des étudiants ou de celui des personnels. Il faut aujourd'hui intégrer divers éléments : un équilibre entre des espaces individuels et des espaces collectifs, être plus flexible (adaptabilité des espaces, des lieux d'enseignements, ...), être attentif à l'alliance entre les outils de travail en présentiel et à distance, tenir compte du volume d'étudiants et de leurs mouvements. Ainsi, ce sont beaucoup d'adaptations demandées par les usagers : open space, co-working, isolement, télétravail, salles interactives..., pas toujours simples à mettre en œuvre, qu'il faut rationaliser et qui doivent être financièrement soutenables. La demande est souvent idéale mais le principe de réalité est aussi une base de l'immobilier.

Le nombre de campus (6 pour notre université) augmente également ces demandes. Des choix et priorisations doivent également se faire au regard de l'état de certains bâtiments.

Toutes nos nouvelles adaptations/rénovations ou constructions tiennent compte de ces besoins et demandes.

1.2.11 Le diagnostic réglementaire

Voir le détail dans les documents complémentaires :

Focus 1 : Incendie

Focus 2 : Accessibilité :

Focus 3 : Amiante

Focus 4 : Sûreté

1.2.11.1 - Sécurité incendie

Sur les 43 établissements recevant du public au sein de l'université, 39 bénéficient d'un avis favorable à la poursuite de leur exploitation, tandis que 4 ont reçu un avis défavorable.

La bibliothèque universitaire du campus principal de Saint-Aignan présente notamment un important défaut de stabilité au feu (structure métallique). Au vu de sa vétusté, elle nécessite une reconstruction. Les études de conception sont en cours. Des mesures compensatoires ont été mises en place pour assurer la sécurité des usagers en attendant la livraison de la nouvelle bibliothèque (fin 2028). **La bibliothèque de Sciences** est désaffectée et n'est plus considérée comme ERP.

Les trois autres avis défavorables concernent des bâtiments de l'UFR Sciences (**Blondel, Lémery** à MSA et **U1-U2** sur le campus SIRN). Ils utilisent des fluides spéciaux, avec des problèmes liés au contrôle des installations et au fonctionnement des centrales de distribution. Ces sujets sont en cours de traitement et devraient être résolus à court terme.

Depuis plusieurs années, l'université de Rouen-Normandie met en œuvre un plan d'investissement pluriannuel pour assurer la sécurité et le bon fonctionnement de ses installations techniques, notamment en matière de prévention des risques incendie. Lors du précédent SPSI, plusieurs travaux ont été réalisés, incluant le remplacement de systèmes de sécurité incendie (SSI) et d'ouvrants pompiers, pour un montant total dépassant 2 millions d'euros et couvrant 95 000 m² de locaux.

Pour ce présent SPSI, il devra être maintenu un niveau d'investissement similaire afin de finaliser la modernisation des systèmes de sécurité incendie des installations antérieures à 2005. Les travaux pour le remplacement des SSI de la Maison de l'Université et des bâtiments 15/16 sur le campus de Mont Saint-Aignan sont en cours. Il est prévu également de remplacer le SSI et le système de désenfumage du bâtiment principal du campus SIRN (Madrillet - SER), tout en procédant à des mises à niveau sur des bâtiments de moindre envergure.

1.2.11.2 – Accessibilité

L'Agenda d'Accessibilité Programmé de l'université de Rouen-Normandie a été approuvé le 3/12/2015. Il distinguait les **73 ERP** des **8 IOP** (Espaces extérieurs). Il était programmé sur 3 périodes de 3 ans.

Période 1 : 2016 à 2018 (18 bâtiments)

Période 2 : 2019 à 2021 (39 bâtiments)

Période 3 : 2022 à 2024 (16 bâtiments)

Les ERP étaient programmées sur l'ensemble des 3 périodes en fonction de leur situation immobilière.

Les 8 IOP devaient être mis en accessibilité sur les périodes 1 et 2

Situation des ERP :

Pour les 57 ERP, de la période 1 et 2, il restera à mettre en conformité d'ici 2027, 5 ERP, pour un budget estimé à **550k€**.

Pour les 16 ERP de la période 3, il en reste 11 à traiter :

- 6 ERP peuvent être mis en conformité d'ici 2027 pour un budget de **1685k€**
- Pour les 5 restants :
 - o 3 sont envisageables (STAPS6, Langevin et INSPé-C1/D1) sur la période du SPSI, dans le cadre d'opérations de restructuration lourdes, si les financements nécessaires sont réunis : **9M€**
 - o 2 autres ne pourront être mis en conformité avant 2030, en raison de leur état qui nécessite une restructuration lourde très coûteuse et longue à mettre en œuvre (**15M€**).

« SYNTHÈSE ERP »						
BILAN ET EVOLUTION DU DISPOSITIF 2015 => 2025 (ERP)						
➤ En 2015, lors de l’élaboration de l’Agenda d’Accessibilité Programmée, le patrimoine de l’URN comptabilisait 79 bâtiments. ➤ Au regard du schéma directeur de cette même période, 73 ERP étaient considérés dans l’Ad’AP.						
	2016 (Point de départ de l'Ad'AP)		Situation actuelle			
			Retirés du parc ou classé ERT	Mis en conformité	à finaliser en 2025-27	à mettre en conformité au-delà de 2027
Période 01	18	57	0	18	0	0
Période 02	39		1	33	5	0
Période 03	16	16	3	2	6	5
Total :		73	- 4	53	11	5
				(Sur 69 ERP considérés)		
🔗 Sur les 69 ERP réellement concernés par une mise en accessibilité au titre de l'Ad'AP : ➤ 53 : ont fait l'objet de travaux de mise en conformité et sont terminés. 36 : ont fait l'objet d'une attestation de conformité par un organisme agréé. 11 : disposent d'une attestation de conformité délivrée par la préfecture. ➤ 16 : ne sont réglementairement pas accessibles. 8 sont en cours de programmation (études) ou en cours de finalisation avec les correspondants techniques de site. 8 nécessitent une restructuration lourde et coûteuse, avec un programme de restructuration complexe pour lesquels l'université ne dispose d'aucune visibilité concernant les financements.						

Situation des IOP :

2 IOP ont été mis en conformité dans le cadre d'opérations majeures d'aménagement urbain et paysagé (Campus MSA et Evreux-Tilly).

4 sont à mettre en conformité pour un budget estimé à **600k€**, d'ici 2027.

Au-delà de 2030, il restera à traiter 2 IOP : Evreux-Navarre – et le site UFR Sciences à Saint-Etienne du Rouvray (Budget total estimé **6M€**). Des études d'avant-projet sont prévues pour ces deux sites dans le cadre de ce SPSI.

1.2.10.3 - Amiante

Les Dossiers Techniques Amiante (DTA) ont été réactualisés entre 2021 et 2023.

Ces diagnostics ont mis en évidence la présence d'amiante dans la plupart des bâtiments des années 60 à 80. De l'amiante a aussi été détectée dans des immeubles construits au début des années 90.

L'amiante détecté se situe le plus souvent dans :

- Les sols (revêtements et colles)
- Gaines fibrociment
- Joints de vitrages
- Joints de dilatation de maçonnerie
- Enduits et peintures
- ...

Conformément à la réglementation, des Diagnostics Amiante Avant Travaux (DAAT) sont systématiquement réalisés pour les bâtiments dont la date du dépôt de permis de construire est antérieure au 1/07/1997, même si le DTA est vierge.

Depuis 2010, dans le cadre de restructurations lourdes, le principe adopté est la suppression systématique des matériaux amiantés.

Situation 2024 :

	Présence Amiante			
	NB	SUB	%	
Non	36	102 540	41,9%	(*)
Oui mais sans risque (précaution si intervention)	26	121 543	49,6%	
Sans objet	6	20 931	8,5%	(**)
	68	245 015	100%	

(*) Bâtiment dont le PC est antérieur au 1/07/1997 pour lequel il n'a jamais été détecté d'amiante, mais qui nécessitent néanmoins des diagnostics avant travaux.

(**) Bâtiment dont le PC relatif à sa construction initiale est postérieur au 1/07/1997 ou immeuble entièrement désamianté

1.2.10.4 – Sûreté

Un plan de sécurisation des campus est mis en place depuis octobre 2017. Un responsable sûreté, également adjoint FSD (Fonctionnaire Sécurité Défense) et référent radicalisation, est en charge de ce plan de sécurisation. Directement rattaché à la Direction Générale des Services, il agit de façon transverse en concertation avec les services centraux (DRI, DSI, DPR notamment), les 6 campus et les 12 composantes de l'Université dont les responsables techniques locaux.

Un diagnostic sûreté a été fait sur les différents campus en 2017 et 2018 avec l'aide des référents sûreté de la Police Nationale. Le PSE, plan de sécurité d'établissement, repose sur une stratégie à long terme de prévention et de dissuasion, pour diminuer les opportunités de malveillance et de protection pour lutter contre l'impunité.

4 volets sont mis en œuvre :

- sûreté par des moyens humains,
- sûreté par des moyens techniques,
- sûreté par une amélioration de l'organisation et des procédures,
- sûreté des unités de recherche et lutte contre les ingérences.

1.2.12 Le diagnostic énergétique et environnemental

Cf. Focus 5 : spécifique : Situation énergétique du parc immobilier et évolution des consommations

1.3 Analyse des indicateurs clés de l'OAD

L'OAD calcule sur la base des données du RT, trois indicateurs clés **P O** et **M**, qui constituent une synthèse des éléments du diagnostic constitué précédemment :

- La **P**réservation contre le risque d'obsolescence (réglementaire, technique ou fonctionnelle) : pérennité et maintien en état du patrimoine, sécurisation du parc et mise aux normes ;
- L'**O**ptimisation du parc en termes d'occupation des surfaces et de coûts d'utilisation ;
- La **M**odernisation du parc tant en matière de développement durable que de développement technologique, de confort et d'adaptation à l'usage.

L'OAD calcule ainsi une note globale par axe stratégique du SPSI (préservation, optimisation, modernisation) à l'échelle d'un bâtiment ou d'un parc.

Deux autres indicateurs sont aussi calculés :

R : Réglementation

E : Energie

Points d'attention :

- Ces indicateurs ne sont exploitables que si la note de complétude des données à l'échelle du périmètre défini est supérieure à 240/275.
- En outre, il s'agit de données « brutes ». Il convient donc d'être particulièrement prudent dans l'interprétation de ces données et d'en effectuer une analyse argumentée, notamment à la lumière des éléments de diagnostics exposés dans les paragraphes précédents.

1.3.1 Les taux de complétude



1.3.2 Les bâtiments considérés comme « pas satisfaisants »

Hormis quatre exceptions, les bâtiments considérés comme « pas satisfaisants » ont tous une note **P** inférieure à 8. Il convient de noter que les 3 bâtiments ayant une note **E** supérieure à 14, sont des bâtiments désaffectés et non chauffés.

Site	Code Site	Code bât/ter	Libellé bât/ter	Ville	P	O	M	R	E	Etat de Santé	Avis CS	Etat Accessibilité	Présence Amiante	Etat énergétique
Campus Madrillet	161689	368989	LOGE (G)	Saint-Étienne-du-Rouvray	7,43	16,00	14,50	4,50	11,20	Pas satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Pas satisfaisant
Evreux Navarre	163785	368998	BATIMENT B	Évreux	7,00	16,00	14,50	4,33	11,45	Pas satisfaisant	Favorable	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant
Evreux Navarre	163785	368999	BATIMENT C	Évreux	7,00	16,00	14,50	4,33	10,45	Pas satisfaisant	Favorable	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant
Evreux Navarre	163785	369003	LOGEMENT GARDIEN	Évreux	11,20	16,00	14,50	9,00	12,20	Pas satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Pas satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	327068	LETTRES A / AXELRAD (02/03)	Mont-Saint-Aignan	7,00	16,00	14,50	6,00	12,45	Pas satisfaisant	Favorable	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369108	IREL (08)	Mont-Saint-Aignan	7,00	16,00	14,50	6,00	14,45	Pas satisfaisant	Sans objet	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369109	BU LETTRES (09)	Mont-Saint-Aignan	7,60	16,00	9,50	7,33	10,85	Pas satisfaisant	Défavorable	NR.F	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369110	AMPHI STAPS (10)	Mont-Saint-Aignan	7,37	16,00	14,50	4,33	12,45	Pas satisfaisant	Favorable	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369111	STAPS 4 (11)	Mont-Saint-Aignan	9,00	16,00	14,50	5,67	12,45	Pas satisfaisant	Favorable	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369126	AMPHI LANGEVIN / DATACENTER (17)	Mont-Saint-Aignan	7,37	16,00	14,50	6,00	11,45	Pas satisfaisant	Favorable	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369131	BU SCIENCES (19)	Mont-Saint-Aignan	5,41	-	14,50	7,67	16,70	Pas satisfaisant	Défavorable	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369138	STAPS 6 (24)	Mont-Saint-Aignan	7,37	16,00	14,50	4,33	11,45	Pas satisfaisant	Favorable	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369145	IUT BATIMENT E (28A)	Mont-Saint-Aignan	7,00	16,00	14,50	6,00	12,45	Pas satisfaisant	Favorable	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant
INSPE MSA	161513	326757	GYMNASE	Mont-Saint-Aignan	9,26	16,00	16,00	10,00	10,20	Pas satisfaisant	Favorable	R.F	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant
INSPE MSA	161513	368912	ATELIER	Mont-Saint-Aignan	12,00	16,00	14,50	11,50	14,45	Pas satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Pas satisfaisant

Parmi tous ces bâtiments, deux vont être déconstruits : BU Lettres et BU Sciences MSA à la suite de la construction de la nouvelle bibliothèque (2028).

La restructuration de 3 bâtiments du campus de MSA est envisagée sur la période du SPSI (cf. stratégie patrimoniale) :

- Amphithéâtre Langevin
- STAPS 4
- STAPS 6

Tous les autres devront faire l'objet d'un traitement lourd (construction-déconstruction, restructuration...) à définir selon les résultats des différentes études de schéma directeur envisagées (Mont-Saint-Aignan et Evreux). Ces opérations seront à programmer au-delà de 2029. La pertinence technique d'une restructuration se posera pour au moins trois d'entre eux : Bâtiment C (Campus Evreux - Navarre), Amphis STAPS (Campus Mont Saint Aignan) et Gymnase INSPE (Campus MSA, site INSPE).

1.3.3 Les bâtiments considérés comme « peu satisfaisants »

Hormis le bâtiment Technicum, tous les bâtiments considérés comme peu satisfaisants ont une note **P** inférieure à 11. La note de 13,37 pour ce bâtiment ne reflète pas son état réel état technique, fonctionnel, réglementaire et énergétique.

Site	Code Site	Code bât/ter	Libellé bât/ter	Ville	P	O	M	R	E	Etat de Santé	Avis CS	Etat Accessibilité	Présence Amiante	Etat énergétique
Evreux Navarre	163785	369000	HALLES IUT (DEH)	Évreux	10,74	16,00	14,50	5,67	11,45	Peu satisfaisant	Favorable	NA	Non	Pas satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369147	GYMNASES (32 ABC)	Mont-Saint-Aignan	9,47	16,00	14,50	5,67	12,45	Peu satisfaisant	Favorable	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369153	GERMAINE TILLON (38)	Mont-Saint-Aignan	10,80	16,00	14,50	8,67	12,45	Peu satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369159	TECHNICUM (43)	Mont-Saint-Aignan	13,37	16,00	14,50	9,00	9,20	Peu satisfaisant	Sans objet	NA	Non	Pas satisfaisant
INSPE MSA	161513	368910	LOGEMENTS (A)	Mont-Saint-Aignan	10,50	16,00	14,50	9,00	12,20	Peu satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Peu satisfaisant
INSPE MSA	161513	368911	BATIMENT PRINCIPAL ESPE	Mont-Saint-Aignan	9,00	16,00	14,50	7,33	10,20	Peu satisfaisant	Favorable	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant

1.3.4 Les bâtiments considérés comme « satisfaisants »

Il s'agit de la catégorie la plus nombreuse. Il s'agit très majoritairement de bâtiments des années 1990 à 2005, qui se situent pour une part importante d'entre eux très proches de la catégorie inférieure, en raison notamment de leur niveau de performance énergétique et d'une qualité de construction parfois médiocre.

La classification du patrimoine utilisée lors des précédentes enquêtes, comprenait 5 catégories (A à E). L'existence d'une catégorie supplémentaire permettait une segmentation plus représentative de la situation patrimoniale, notamment dans le cadre d'une approche prospective afin de comparer les évolutions (cf. 1.1.3).

Seuls 6 bâtiments de cette catégorie sont notés en dessous de **13**. Leur état général doit toutefois les maintenir dans la classification « satisfaisant ».

Site	Code Site	Code bât/ter	Libellé bât/ter	Ville	P	O	M	R	E	Etat de Santé	Avis CS	Etat Accessibilité	Présence Amiante	Etat énergétique
Campus Madrillet	161689	333538	BATIMENT A	Saint-Étienne-du-Rouvray	14,05	16,00	14,50	10,33	12,45	Satisfaisant	Défavorable	R.N.F	Non	Peu satisfaisant
Campus Madrillet	161689	368987	BATIMENT PRINCIPAL	Saint-Étienne-du-Rouvray	12,10	16,00	14,50	8,67	12,45	Satisfaisant	Défavorable	N.R.F	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Peu satisfaisant
Campus Madrillet	161689	368988	SOUTE (E)	Saint-Étienne-du-Rouvray	15,12	-	14,50	14,00	14,45	Satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Sans objet
PUST (Rouen Pasteur)	161695	333813	PUST (Rouen Pasteur)	Rouen	13,30	16,00	14,50	12,00	12,45	Satisfaisant	Favorable	N.R.F	Non	Peu satisfaisant
Evreux Navarre	163785	336981	BATIMENT A	Évreux	13,37	16,00	14,50	7,33	11,45	Satisfaisant	Favorable	NA	Non	Peu satisfaisant
Evreux Navarre	163785	369001	BATIMENT FG	Évreux	12,10	16,00	14,50	8,67	11,45	Satisfaisant	Favorable	N.R.F	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Peu satisfaisant
Evreux Navarre	163785	369002	SOUTE A PRODUIT	Évreux	13,86	-	14,50	11,50	14,45	Satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Sans objet
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369108	LETTRES D (06)	Mont-Saint-Aignan	13,30	16,00	14,50	13,00	13,45	Satisfaisant	Favorable	R.F	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Peu satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369107	ERIK SATIE (07)	Mont-Saint-Aignan	12,10	16,00	14,50	10,33	12,45	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369122	MAXIMILIEN ROBESPIERRE 12/13	Mont-Saint-Aignan	12,10	16,00	14,50	10,33	12,45	Satisfaisant	Favorable	R.F	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369123	LAVOISIER (14 A et B)	Mont-Saint-Aignan	13,30	16,00	14,50	10,33	14,45	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369125	IRESE B (16)	Mont-Saint-Aignan	11,50	16,00	14,50	7,33	11,45	Satisfaisant	Favorable	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Peu satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369129	POSTE TRANSFO SCIENCES (18C)	Mont-Saint-Aignan	13,86	-	14,50	14,00	14,45	Satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Sans objet
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369136	BIO THEODORE MONOD (22)	Mont-Saint-Aignan	12,10	16,00	14,50	8,67	11,45	Satisfaisant	Favorable	N.R.F	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Peu satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369143	ESPACE JEAN-MARC DUCLOS (26B)	Mont-Saint-Aignan	11,37	-	14,50	7,00	12,45	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369144	BATIMENT PRINCIPAL IUT (27 ABC)	Mont-Saint-Aignan	13,30	16,00	14,50	11,33	12,45	Satisfaisant	Favorable	R.F	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Peu satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369146	BOXES EXTERIEURS STOCKAGE (28B)	Mont-Saint-Aignan	13,86	-	14,50	14,00	14,45	Satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Sans objet
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369148	STAPS 1 ADMINISTRATION (33)	Mont-Saint-Aignan	15,26	-	14,50	11,33	12,45	Satisfaisant	Sans objet	R.F	Non	Satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369149	BUNKER (35)	Mont-Saint-Aignan	13,86	-	14,50	14,00	14,45	Satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Sans objet
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369150	STAPS 3 CETAPS (36A)	Mont-Saint-Aignan	14,50	16,00	14,50	11,33	12,45	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369151	LOGEMENT GARDIEN STAPS (36B)	Mont-Saint-Aignan	13,86	16,00	14,50	9,00	12,45	Satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Peu satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369152	CENTRE DE LOISIRS (37)	Mont-Saint-Aignan	15,26	16,00	14,50	14,67	12,45	Satisfaisant	Sans objet	R.F	Non	Peu satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369154	IUT BAT D GENIE THERMIQUE (39)	Mont-Saint-Aignan	14,50	16,00	14,50	11,33	12,45	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369158	MDU (42)	Mont-Saint-Aignan	14,50	16,00	12,63	14,67	11,85	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369160	BLONDEL (44)	Mont-Saint-Aignan	14,80	16,00	14,50	15,67	10,20	Satisfaisant	Défavorable	R.F	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Très satisfaisant
Evreux Tilly	167414	368977	BU (01)	Évreux	15,26	16,00	9,50	11,33	10,85	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant
Evreux Tilly	167414	326448	BATIMENT ENSEIGNEMENT TILLY (02/03)	Évreux	14,50	16,00	14,50	11,33	12,45	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant
Evreux Tilly	167414	368978	ADMINISTRATION (04)	Évreux	15,26	10,29	14,50	11,33	12,45	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant
Evreux Tilly	167414	368979	SOUTE A PRODUIT (05)	Évreux	13,86	-	14,50	14,00	14,45	Satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Sans objet
IUT Elbeuf	168724	333863	BATIMENT A	Elbeuf	14,50	16,00	14,50	11,33	12,45	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant
Martainville	168732	368916	TP (B)	Rouen	13,30	16,00	14,50	7,00	12,45	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant
Martainville	168732	368952	AMPHI (C)	Rouen	13,30	16,00	14,50	7,00	12,45	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant
Martainville	168732	368953	BU (D)	Rouen	13,30	16,00	7,00	7,00	10,05	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant
Martainville	168732	368918	STOCKAGE (F)	Rouen	13,86	-	14,50	14,00	16,70	Satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Sans objet

1.3.5 Les bâtiments considérés comme « très satisfaisants »

Cette catégorie correspond aussi globalement à un indicateur P supérieur à 15, sauf pour deux bâtiments.

Site	Code Site	Code bât/ter	Libellé bât/ter	Ville	P	O	M	R	E	Etat de Santé	Avis CS	Etat Accessibilité	Présence Amiante	Etat énergétique
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369105	MICHEL SERRES B4 (04)	Mont-Saint-Aignan	16,00	16,00	14,50	15,67	14,45	Très satisfaisant	Favorable	R.F	Sans objet	Très satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369124	CELESTIN FREINET (15)	Mont-Saint-Aignan	14,80	16,00	14,50	12,33	11,45	Très satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Très satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369135	NICOLAS LEMERY 21	Mont-Saint-Aignan	16,00	16,00	14,50	12,33	9,20	Très satisfaisant	Défavorable	R.F	Non	Très satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369139	BATIMENT DES AFFAIRES GENERALES (2)	Mont-Saint-Aignan	14,80	-	14,50	12,33	12,45	Très satisfaisant	Sans objet	R.F	Oui mais sans risque (précipitation ou intervention)	Très satisfaisant
IUT Elbeuf	168724	368903	BATIMENT B	Elbeuf	16,00	16,00	14,50	12,33	12,45	Très satisfaisant	Favorable	R.F	Sans objet	Satisfaisant
IUT Elbeuf	168724	368904	AMPHI C	Elbeuf	16,84	16,00	14,50	12,33	12,45	Très satisfaisant	Favorable	R.F	Sans objet	Satisfaisant
Martainville	168732	368954	STEWART (E)	Rouen	16,00	16,00	14,50	14,00	10,20	Très satisfaisant	Favorable	R.F	Sans objet	Satisfaisant

Il convient de noter un certain écart au niveau de la note E et de la notion d'état énergétique. Cette notion est ici analysée au sens de la performance intrinsèque du bâtiment (Isolation, Installations techniques... (cf. Focus Energies) et non par rapport à ses consommations. Celles-ci peuvent être liées à un usage spécifique et énergivore (Travaux Pratiques en chimie...).

La note **E** attribuée par l'OAD prend sans doute en compte les données de consommations énergétiques du RT qui sont encore largement proratisées à l'échelle d'un point de livraison. Cette approximation sera en grande partie corrigée grâce au plan de mesurage (cf. annexe 4 et Stratégie environnementale).

1.4 La segmentation du parc immobilier

Au cours des 5 prochaines années, deux bâtiments seront à libérer (déconstruction) :

- BU Sciences Campus Mont Saint Aignan
- BU Lettres Campus Mont Saint Aignan

Site	Code Site	Code bât/ter	Libellé bât/ter	Ville	P	SYNTHESE	SEGMENTATION
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369109	BU LETTRES (09)	Mont-Saint-Aignan	7,60	Projet de construction d'une nouvelle bibliothèque et déconstruction des deux anciennes	A libérer
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369101	BU SCIENCES (19)	Mont-Saint-Aignan	5,41	Projet de construction d'une nouvelle bibliothèque et déconstruction des deux anciennes	A libérer

Un bâtiment, l'IREC (MSA), est à considérer comme « bien intermédiaire » :

Site	Code Site	Code bât/ter	Libellé bât/ter	Ville	P	SYNTHESE	SEGMENTATION
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369108	IREC (08)	Mont-Saint-Aignan	7,00	Nécessite intrinsèquement une restructuration lourde	Bien intermédiaire

Tout le reste du patrimoine est à conserver sur la période du SPSI.

2 DIAGNOSTIC FINANCIER

2.1 Les dépenses immobilières de l'opérateur

2.1.1 Les dépenses récurrentes d'exploitation

2.1.1.1 Une gestion en grande partie centralisée au niveau de la DRI

La direction des ressources immobilières assure la coordination de nombreuses prestations externalisées de logistique technique immobilière. Depuis 2001, une grande partie de ces prestations (chauffage, électricité, contrats de maintenance et de vérifications, espaces verts) a été progressivement centralisée au niveau de la DRI, tant au niveau du montage que du suivi technique et financier. Cette démarche permet de répondre à plusieurs objectifs :

- Être conforme au code des marchés publics au travers de marché cadres
- Respecter les obligations réglementaires en termes d'hygiène et sécurité
- Bénéficier d'économies d'échelle et avoir plus de poids vis à vis des prestataires
- Homogénéiser les pratiques au niveau de l'établissement
- Professionnaliser le suivi des marchés et des prestations, via notamment le service maintenance de la DRI (MTRE)
- Fiabiliser le budget de logistique technique et réglementaire au niveau de l'établissement

Détail des principaux postes de dépenses de logistique technique immobilière centralisées au niveau de la DRI :

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Charges de fonctionnement récurrentes (DRI)	4 363 192 €	4 890 185 €	4 509 688 €	5 420 877 €	7 003 144 €	9 573 806 €
Fluides-énergies	3 805 690 €	4 032 278 €	3 650 531 €	4 350 684 €	5 823 181 €	8 386 082 €
Electricité	2 087 025 €	2 416 723 €	2 156 728 €	2 324 133 €	3 285 396 €	5 980 040 €
Réseau de chaleur Abonnement (R2)	647 809 €	633 690 €	605 900 €	619 117 €	652 444 €	784 827 €
Réseau de chaleur Energie (R1)	550 276 €	498 362 €	393 629 €	862 661 €	1 250 585 €	739 323 €
Gaz naturel	520 580 €	483 503 €	494 274 €	544 773 €	634 756 €	881 892 €
Entretien - maintenance	557 502 €	857 907 €	859 157 €	1 070 193 €	1 179 963 €	1 187 724 €
Vérification Techniques et réglementaires (VTR) Electricité / Ascenseurs / SSI	52 545 €	50 736 €	51 699 €	52 464 €	74 697 €	42 233 €
Maintenance Technique et réglementaire CVC / Moyens de Secours / Ascenseurs / Espaces verts	504 957 €	807 171 €	807 458 €	1 017 729 €	1 105 266 €	1 145 491 €

2.1.1.2 Les dépenses immobilières des entités gestionnaires (EG)

Ces dépenses de fonctionnement correspondent aux dépenses de logistique et d'entretien courant des composantes de l'université (ménage, petits travaux d'entretien, achat de matériaux, gardiennage, maintenance spécifique...).

€	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Dépenses entités gestionnaires	3 989 915 €	3 220 771 €	3 899 228 €	5 007 474 €	5 025 855 €	4 964 672 €
Fluides-énergies	271 977 €	288 520 €	250 956 €	178 959 €	230 264 €	245 870 €
Eau	271 977 €	288 520 €	250 956 €	178 959 €	230 264 €	245 870 €
Entretien - maintenance	1 422 185 €	610 707 €	589 452 €	1 882 582 €	1 945 216 €	1 622 111 €
Entretien entités gestionnaires	1 422 185 €	610 707 €	589 452 €	1 882 582 €	1 945 216 €	1 622 111 €
Nettoyage - déchets	1 899 220 €	1 925 011 €	2 063 515 €	2 262 062 €	2 163 249 €	2 231 159 €
Sûreté - Sécurité - Gardiennage	396 533 €	396 533 €	995 305 €	683 871 €	687 126 €	865 532 €

2.1.1.3 L'évolution des charges d'exploitation

Pour les années 2018 à 2023, les dépenses récurrentes externalisées et globales (DRI + composantes) sont donc les suivantes :

€	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Direction des Ressources Immobilières	4 363 192 €	4 890 185 €	4 509 688 €	5 420 877 €	7 003 144 €	9 573 806 €
Autres : Entités gestionnaires, Sûreté, Déchets...	3 989 915 €	3 220 771 €	3 899 228 €	5 007 474 €	5 025 855 €	4 964 672 €
	8 353 107 €	8 110 956 €	8 408 916 €	10 428 351 €	12 028 999 €	14 538 478 €

Ces dépenses de fonctionnement font l'objet d'une budgétisation annuelle.

La hausse vertigineuse du coût des énergies :

Les charges d'exploitation ont fortement évolué au cours de cette période avec une forte hausse constatée à partir de 2021 sur les dépenses d'énergies : Électricité, Gaz et Réseaux de chaleur.

2.1.2.1 Les projets de maintenance, d'aménagement et de mise aux normes (GER intermédiaire)

L'ensemble des dépenses relatives à ces projets sur la période 2018-2023 peut être synthétisé par thématiques principales :

Opérations et projets par thématiques	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total général
Divers études générales (faisabilité, DTA...)	26 179 €	3 080 €	30 620 €	98 243 €	68 595 €	41 502 €	268 220 €
Divers petits travaux	394 833 €	533 926 €	415 373 €	560 079 €	429 032 €	211 577 €	2 544 819 €
Voiries Réseaux Divers	- €	- €	- €	- €	34 091 €	541 740 €	575 831 €
Aménagements fonctionnels	243 775 €	329 334 €	144 417 €	123 117 €	202 056 €	590 563 €	1 633 261 €
Travaux de désamiantage (y/c remise en état des locaux)	203 182 €	5 051 €	11 937 €	- €	- €	83 641 €	303 811 €
Rénovations de toitures (y/c isolation thermique)	181 007 €	530 804 €	382 250 €	360 558 €	450 521 €	1 165 861 €	3 071 002 €
Traitement de façades (y/c menuiseries extérieures, SAS...)	17 266 €	339 606 €	230 423 €	109 285 €	277 663 €	251 961 €	1 226 205 €
Postes et cellules HT, Eclairages...	530 870 €	101 037 €	229 813 €	231 449 €	64 631 €	116 107 €	1 273 906 €
Chauffage - Ventilation - Climatisation - Plomberie	495 533 €	476 969 €	209 022 €	200 585 €	444 317 €	494 756 €	2 321 181 €
Gestions Techniques Centralisées - Régulations - Supervisions...	174 391 €	29 923 €	7 448 €	14 981 €	7 813 €	112 820 €	347 375 €
Plan de mesurage des fluides	- €	- €	- €	- €	56 340 €	13 581 €	69 921 €
Mise en œuvre de l'Ad'AP	313 150 €	420 564 €	563 542 €	148 845 €	102 150 €	56 835 €	1 605 087 €
Contrôle d'accès	6 759 €	44 145 €	1 993 €	- €	- €	- €	52 897 €
Modernisation des SSI	678 720 €	159 919 €	368 965 €	587 344 €	488 233 €	371 290 €	2 654 471 €
Mise en place temporaire de préfabriqués	175 042 €	60 035 €	45 304 €	45 304 €	45 304 €	38 348 €	409 337 €
	1 200 €	34 973 €	7 786 €	19 585 €	5 726 €	3 813 €	73 094 €
	3 441 906 €	3 069 366 €	2 648 893 €	2 499 386 €	2 676 473 €	4 094 394 €	18 430 417 €

Les sources de financement pour ces projets sont principalement :

- Fonds propres
- Crédits de sécurité et d'accessibilité (Modernisation des SSI, Ad'AP...)
- Les appels à projets : Plans de relance, de résiliences (1 et 2), TIGRE (Rénovations toitures, Régulations GTC, Eclairages...)
- Métropole de Rouen Normandie (Toitures UFR Sciences et Techniques du Campus Sciences et Ingénierie)
- Dialogue Stratégique et de Gestion (DSG) et Dialogue de Performance (DP)
- Indemnités suite à des sinistres
- ADEME (Plan de mesurage)

Sur la période (2018-2023), sur la base des recettes perçues pour des projets entrant dans cette catégorie (**18,43M€**), on peut considérer que la part de fonds propres de l'université est de **~11,5M€** (62%), **soit ~2M€/an**.

Etat Sec/Acc	Etat AAP	Etat DP	CT	CEE	Assurance Sinistres	URN
2 630 000 €	1 724 913 €	925 000 €	1 358 267 €	192 493 €	170 612 €	11 429 132 €
7 001 285 €						

- Etat Sec/Acc : Subventions de l'Etat au titre des travaux de sécurité – accessibilité – sûreté
- Etat AAP : Subventions de l'Etat au titre d'appels à projets (Plan de résilience...)
- Etat DP : Subventions de l'Etat au titre du Dialogue de performance ou du Dialogue Stratégique et de Gestion (DSG)
- CT : Subvention de collectivités
- CEE : Certificats d'économie d'énergies et subventions ADEME
- Assurances sinistres : Indemnisation d'assurance

2.1.2.2 Les projets de restructuration et de rénovation significatifs

Un certain nombre de projets de restructuration ou de rénovation ont été réalisés ou ont été en projet au cours de la période 2018-2023 :

Etat des dépenses annuelles par opération :

Opérations spécifiques	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total général
OPERATION B4 - Guichet unique - Michel Serres	3 662 405 €	4 621 278 €	1 244 227 €	213 065 €	53 805 €	- €	9 794 781 €
AMENAGEMENT CAMPUS MSA	1 581 820 €	1 613 786 €	197 482 €	3 123 936 €	245 031 €	173 685 €	6 935 741 €
DECONSTRUCTIONS BATIMENTS MSA	624 944 €	12 916 €	131 341 €	1 354 600 €	- €	- €	2 123 801 €
RENOVATION ANTENNE TILLY EVREUX	346 843 €	851 826 €	1 837 037 €	1 307 519 €	32 562 €	- €	4 375 787 €
REAMENAGEMENT BAT SERVICES CENTRAUX	3 345 150 €	2 584 648 €	81 437 €	46 500 €	- €	- €	6 057 735 €
RENOVATION THERMIQUE ARCHITECTURALE B26b DUCLOS	- €	- €	- €	12 467 €	3 661 €	611 078 €	627 206 €
RESTRUCTURATION BAT F NAVARRE SUITE INCENDIE	- €	- €	28 547 €	1 208 445 €	178 884 €	4 788 €	1 420 664 €
RENOVATION ENERGETIQUE 32B STAPS	- €	- €	- €	34 429 €	- €	84 809 €	119 238 €
RENOVATION ENERGETIQUE B11 STAPS 4	- €	- €	- €	28 282 €	27 563 €	- €	55 846 €
RENOVATION ENERGETIQUE LANGEVIN	- €	- €	- €	54 508 €	- €	576 €	55 084 €
CONSTRUCTION NOUVELLE BU MSA	- €	- €	44 370 €	26 733 €	2 921 €	18 607 €	92 631 €
	9 561 163 €	9 684 454 €	3 564 441 €	7 410 484 €	544 427 €	893 543 €	31 658 513 €

Les sources de financement pour ces projets sont principalement :

- CPER (2015-2020) : B4, Campus Evreux site Tilly, Déconstructions, Aménagement Campus Mont Saint Aignan (MSA)
- Fonds propres : Rénovation Présidence, Aménagement campus MSA (financements croisés avec le CPER)...
- DSG (Espace Jean Marc Duclos (salle des conseils))

	CPER	ETAT	CT	Divers	URN
B4	9 794 781 €	- €	- €	- €	- €
Campus MSA	2 080 722 €	- €	- €	- €	4 855 019 €
Déconstructions MSA	2 123 801 €	- €	- €	- €	- €
Tilly	4 288 271 €	- €	- €	- €	87 516 €
Rénovation Présidence	- €	- €	- €	- €	6 057 735 €
Rénovation Duclos	- €	440 000 €	- €	- €	187 206 €
Rénovation Bât F Incendie	- €	- €	- €	264 788 €	1 155 876 €
Rénovation Gymnase	- €	- €	- €	- €	119 238 €
Rénovation STAPS4	- €	- €	- €	- €	55 846 €
Rénovation Langevin	- €	- €	- €	- €	55 084 €
BU MSA	92 631 €	- €	- €	- €	- €
	18 380 206 €	440 000 €	- €	264 788 €	12 573 519 €

La part de l'université dans le financement des opérations de restructuration, sur la période considérée a donc été très significative : **12,57 M€ (40%)** et porte sur 3 opérations principales :

- La rénovation de la Présidence
- L'aménagement urbain et paysager du campus de Mont-Saint-Aignan
- La reconstruction des locaux du Campus Evreux-Navarre suite à l'incendie de janvier 2019

En synthèse :

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total général
Opérations et projets GER intermédiaires	3 441 906 €	3 069 366 €	2 648 893 €	2 499 386 €	2 676 473 €	4 094 394 €	18 430 417 €
Opérations significatives	9 561 163 €	9 684 454 €	3 564 441 €	7 410 484 €	544 427 €	893 543 €	31 658 513 €
	13 003 069 €	12 753 820 €	6 213 333 €	9 909 870 €	3 220 900 €	4 987 937 €	50 088 930 €

2.2 Moyens financiers de l'opérateur

2.2.1 Le budget global

L'établissement présente à ce jour une santé financière satisfaisante (comptes certifiés sans réserve depuis plus de 5 années) lui permettant de réaliser certains projets bâtimentaires et notamment ceux relevant de la thématique énergétique des campus. Toutefois, il faut noter que les coûts démultipliés de l'énergie des 3 dernières années ont sensiblement freiné cette dynamique. Le ratio entre les charges totales de fonctionnement et les charges dédiées à l'immobilier est d'environ 6 à 7% chaque année.

2.2.2 Le budget immobilier

L'Université a investi **50 M€**, en dépenses d'opérations non récurrentes sur les 6 dernières années, soit une moyenne de **8 M€ par an**, hors budget de fonctionnement. Ces investissements sont financés par ses fonds propres et les subventions ministérielles et les collectivités territoriales. **Globalement sur la période**

considérée, l'université a financé près de la moitié de cette somme sur ses fonds propres (48% - 24M€) (cf. 2.2.2.2) .

Elle dispose actuellement d'une bonne capacité d'autofinancement grâce à un fond de roulement global d'environ 28 M€ dont une partie sera mobilisée pour financer des opérations planifiées dans le cadre du PPI actuel et futur.

2.2.2.1 Le budget d'exploitation

Au cours des 6 dernières années, les dépenses d'exploitation externalisées (DRI + composantes) ont fortement augmenté pour atteindre 14,5M€ en 2023.

€	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Direction des Ressources Immobilières	4 363 192 €	4 890 185 €	4 509 688 €	5 420 877 €	7 003 144 €	9 573 806 €
Entités gestionnaires	3 989 915 €	3 220 771 €	3 899 228 €	5 007 474 €	5 025 855 €	4 964 672 €
	8 353 107 €	8 110 956 €	8 408 916 €	10 428 351 €	12 028 999 €	14 538 478 €

La cause principale est la hausse vertigineuse du coût des énergies constatée à partir de 2021. Ce coût a atteint un sommet en 2023, malgré « l'amortisseur électrique » (~1,3 M€) et le raccordement de plusieurs sites à des réseaux de chaleur urbains biomasse en lieu et place de chaufferies gaz (cf. focus Energies).

Une baisse sur les marchés a été amorcée en 2024 et semble se poursuivre en 2025. Elle est contrebalancée par l'arrêt des dispositifs de protection (bouclier tarifaire, amortisseur...) et le rétablissement, voire la hausse des taxes. Les prix des énergies devraient rester très instables (géopolitique, taxes diverses...) et on ne retrouvera probablement pas les niveaux de prix constatés avant 2020.

Le budget d'exploitation ne devrait pas descendre en dessous de ~13M€/an au cours des prochaines années.

2.2.2.2 Le budget pour les opérations (Etudes et travaux)

Sur la période 2018-2023, la totalité des dépenses de projet se décompose de la manière suivante :

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total général
Opérations et projets GER intermédiaires	3 441 906 €	3 069 366 €	2 648 893 €	2 499 386 €	2 676 473 €	4 094 394 €	18 430 417 €
Opérations significatives	9 561 163 €	9 684 454 €	3 564 441 €	7 410 484 €	544 427 €	893 543 €	31 658 513 €
	13 003 069 €	12 753 820 €	6 213 333 €	9 909 870 €	3 220 900 €	4 987 937 €	50 088 930 €

Tableau de synthèse des recettes externes (CP) reçues sur la même période (extrait annexe 1):

	Montant prévu AE	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Moyenne	Total CP
CPER	26 429 000 €	9 806 188 €	3 898 927 €	4 436 421 €	2 865 558 €	1 984 407 €	0 €	3 831 917 €	22 991 500 €
Etat	5 719 913 €	400 000 €	425 000 €	830 900 €	1 160 032 €	1 173 981 €	1 730 000 €	953 319 €	5 719 913 €
Collectivités territoriales	3 494 222 €	400 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	958 267 €	226 378 €	1 358 267 €
Divers	716 088 €	16 700 €	44 298 €	159 624 €	8 973 €	15 022 €	469 948 €	119 094 €	714 564 €
Total :	36 359 223 €	10 622 888 €	4 368 224 €	5 426 945 €	4 034 563 €	3 173 410 €	3 158 215 €	5 130 707 €	30 784 245 €

Il est impossible de faire une comparaison annuelle entre les dépenses et les recettes perçues. Ces recettes (CP) peuvent être antérieures ou postérieures aux dépenses constatées, ce qui peut aboutir à des aberrations. C'est notamment le cas pour les opérations CPER.

En intégrant les plans de financements des opérations significatives et de certaines opérations de GER comprenant des financements externes, on peut estimer que la répartition des dépenses par type de financeurs est la suivante :

	CPER	ETAT	CT	Divers	URN	Total
Opérations et projets GER intermédiaires		5 279 913 €	1 358 267 €	363 105 €	11 429 132 €	18 430 417 €
Opérations significatives	18 380 206 €	440 000 €		264 788 €	12 573 519 €	31 658 513 €
	18 380 206 €	5 719 913 €	1 358 267 €	627 893 €	24 002 651 €	50 088 930 €

CPER : Contrat de Plan Etat Région
Etat : Crédits de sécurité-accessibilité / Appels à projets / DSG / DP (hors CPER)
CT : Collectivités territoriales (hors CPER)
Divers : CEE / Indemnisations sinistres
URN : Université de Rouen-Normandie

Sur la période 2018-2023, la part de l'université sur la totalité des dépenses pour des projets immobiliers (50M€) est évaluée à 24M€, soit une moyenne de 4M€/an.

2.2.2.3 Le besoin théorique en financement pour le Gros Entretien Renouvellement (GER) global du patrimoine immobilier et les ressources attendues

Une approche « macro » du besoin

En 2024, la surface bâtie est de 245 000 m² SUB, soit ~ **306 000 m² SHON**.

Le coût de construction, selon la typologie des bâtiments, varie globalement entre **3 000 €** et **5 000 € TDC / m² SHON**.

Sur ces bases, considérons la valeur à neuf, **a minima**, du patrimoine de l'université de Rouen-Normandie (y/c l'aménagement des espaces non-bâti) à **un milliard d'euros**.

Selon la durée d'amortissement, le besoin théorique annuel en financement pour le renouvellement de ce parc immobilier, peut être estimé à :

- 25 M€ - (40 ans)
- **20 M€ - (50 ans)**

Une durée moyenne d'amortissement de **50 ans** est relativement longue pour des bâtiments universitaires, notamment pour ceux abritant des activités scientifiques qui font l'objet de réaménagements plus fréquents et dont les installations techniques nécessitent des interventions de remise à niveau coûteuses et plus fréquentes. Pour que cette durée de 50 ans puisse correspondre à une réalité technique et économique, cela suppose au minimum deux conditions :

- Une ré-employabilité des structures (valeur résiduelle du gros-œuvre). Cette mutabilité est facilitée par des structures simples et robustes type poteaux-poutres et par des formes architecturales optimisées. Ces caractéristiques se retrouvent plus souvent dans les bâtiments des années 60 de formes parallélépipédiques, que dans ceux des années 90 et 2000 à l'architecture parfois complexe.
- Une conception et une qualité de construction qui prennent en compte la durabilité et la maintenance ultérieure

2.2.2.4 L'estimation des ressources envisageables

Dotation et subventions perçues par l'université – Bilan perspectives (2015-2029)

Une analyse prospective des subventions sur un temps relativement long (2015-2029 / 15 ans) est formalisée dans le tableau suivant :

2015 - 2029 - Subventions (AE) concernant l'immobilier - Bilan perspectives

Période		Montant perçu	Montant à percevoir estimé
CPER	2015-2020	26 500 000 €	
	2024-2029	45 000 000 €	
Collectivités			
Métropole	Toitures Madrillet 2023-2024	3 000 000 €	
Autres collectivités			
Etat			
Crédits de sécurité (~450k€ / an)	Estimations 2015-2029		2 700 000 €
Appels à projets	2020 - 2023	1 725 000 €	
DP - DSG	2022 - 2023	1 365 000 €	
COMP			
Autres			
Autres			

Période 2015-2029	
Montant perçu	Montant à percevoir estimé
Total :	77 590 000 € 2 700 000 €
Moyenne (15 ans) :	5 352 667 €

Entre 2018 et 2023, le montant des recettes externes (CP) a été de **30,8 M€**, soit une moyenne annuelle de **5,13M€** sur cette période (cf.2.2.2.2).

Sur la base de ces différents éléments, les financements potentiels sont estimés à :

Subventions :	entre 6 et 8 M€ / an
Fonds propres :	entre 2 et 4 M€ / an
Total :	entre 8 et 12 M€/an

Même dans la situation la plus optimiste, ces montants s'avèrent donc nettement insuffisants par rapport aux besoins de maintenance, de mise aux normes et de renouvellement d'un tel parc immobilier :

- Restructuration des bâtiments vétustes des années 60 à 80
- Maintenance intermédiaire – Mises aux normes...
- Amélioration de la performance énergétique – Décret tertiaire – Patrimoine années 90 à traiter
- Adaptations fonctionnelles
- ...

2.2.2.5 Les perspectives pour la période du SPSI

Le montant des opérations envisagées sur la période du SPSI est de **78,5 M€ (AE)**. Il se décompose de la façon suivante :

		Financements (AE)			
	Estimation TDC	Université (*)	CPER 2015 - 2020 2021 - 2027	Etat (hors CPER)	Autres
Stratégie patrimoniale :	44 070 000 €	4 570 000 €	- €	- €	39 500 000 €
Stratégie d'intervention :	34 405 000 €	30 485 000 €	- €	1 500 000 €	2 550 000 €
Total :	78 475 000 €	35 055 000 €	- €	1 500 000 €	42 050 000 €
					43 550 000 €

(*) y/c subventions spécifiques MESRI sécurité accessibilité (~500k€/an)

Le besoin en financement externe est estimé à ~43,5 M€ (AE) dont 39,5 M€ pour le volet « Stratégie patrimoniale » qui comprend notamment l'extension des locaux de l'UFR Santé (24M€) et la restructuration de 3 immeubles à Mont-Saint-Aignan (10,5 M€). A ce jour, et concernant l'UFR Santé, le soutien des collectivités (Métropole et Région) est acquis.

L'ensemble des projets envisagés sur la période du SPSI (2025-2029), nécessite un financement sur fonds propres de **35 M€ (AE)**. Si on soustrait à ce montant les crédits de sécurité-accessibilité envisagés (~2,5M€), **le besoin de financement sur fonds propres est estimé à ~32,5M€ (AE)**, soit une moyenne annuelle de **6,6 M€**.

Ce constat chiffré oblige donc l'établissement à prioriser ses actions, faire des choix et procéder à leur étalement dans le temps. Ces choix sont présentés et défendus auprès des partenaires et collectivités.

3 DIAGNOSTIC DES MOYENS HUMAINS

3.1 Etat des lieux des moyens humains

3.1.1 *Les services en charge de la gestion du patrimoine*

La gestion immobilière est assurée à deux niveaux :

- La Direction des Ressources immobilières (DRI) au niveau central
- Les services techniques de campus ou de composante (gestion du locataire)

3.1.1.1 La direction immobilière centrale

La Direction des Ressources Immobilières (DRI), a en charge **au niveau central** la gestion de ce patrimoine. Elle assure la maîtrise d'ouvrage directe d'opérations de restructuration ou de construction, de maintenance, d'aménagement et de mise aux normes (sécurité et d'accessibilité). Elle supervise aussi l'exploitation technique et réglementaire des différents sites universitaires en assurant le montage et le suivi des marchés cadres centralisés (fluides, contrôles réglementaires, contrats de maintenance).

La DRI s'est structurée en services et en secteurs métiers complémentaires, tout en maintenant une forte transversalité entre les fonctions. Grâce à des recrutements de nouveaux profils (économe de flux, conducteur d'opération, ...), cette organisation optimisée permet de traiter la plupart des besoins et des enjeux liés à la gestion d'un patrimoine important et hétérogène, dans un environnement technique, réglementaire et financier de plus en plus contraignant.

Elle est composée de **14 ETP**, dont **11 cadres A**.

Direction :	1 ingénieur de recherche (IGR)
Service financier et administratif Adjointes	1 technicienne (CS) 2 techniciennes (CN)
Service Maîtrise d'ouvrage : Conducteur d'opération (IE)	1 ingénieur de recherche (IGR) – Directeur adjoint 2 ingénieurs d'études (IGE) - Architectes
Service Maintenance Technique Réglementaire et Energies Secteur Electricité, SSI, Ascenseurs Secteur Génie climatique (CVC) Secteur Energies (Econome de flux)	1 ingénieure de recherche (IGR) – Directrice adjointe 1 ingénieur d'études (IGE) 1 ingénieur d'études (IGE) 1 ingénieur d'études (IGE)
Service Patrimoine Gestion de données patrimoniales Conduite de travaux et données	1 ingénieur d'études (IGE) 1 ingénieur d'études (IGE) ² Vacant (cat A)

Service financier et administratif :

- Mise en place et suivi du budget
- Mise en place et suivi des conventions avec les financeurs
- Suivi administratif et financier des opérations et des contrats cadres
- Mise en place et suivi de tableaux de bord / Contrôle interne
- Secrétariat

Service maîtrise d'ouvrage :

- Assurer la conduite des opérations de construction, restructuration, de maintenance lourde et d'aménagement.
- Assurer la veille technique et réglementaire notamment en matière de conduite d'opération et de procédures de marchés publics
- Assister les pôles et secteurs de la DRI pour le montage et le suivi des différents marchés en tant que référent marchés publics
- Collaborer à la modernisation de la gestion patrimoniale notamment par l'actualisation du schéma directeur immobilier
- Coordonner et mettre en œuvre l'Ad'AP

Service maintenance technique et réglementaire Energies :

- Superviser l'exploitation technique et réglementaire de l'ensemble du patrimoine de l'Université
 - Montage et suivi des marchés d'exploitation
 - Achat et suivi des énergies
 - Suivi des commissions des sécurité
- Assurer la conduite d'opérations de maintenance ou de mise aux normes des installations considérées,
- Assurer une fonction d'expert référent et collaborer au montage et au suivi des opérations d'investissement afin de prendre en compte les conditions d'exploitation et de maintenance,
- Optimiser les coûts de fonctionnement notamment en matière d'énergies,
- Collaborer à la mise à jour du diagnostic interne du patrimoine et collaborer au montage et au suivi du plan pluriannuel de maintenance et de mise aux normes.

Service patrimoine

- Planifier et coordonner les travaux de **maintenance générale** selon trois domaines principaux :
 - La maintenance de l'enveloppe des bâtiments (clos couvert : Toitures, Façades)
 - L'adaptation ou l'aménagement de locaux tant sur le plan fonctionnel que vis à vis des réglementations en matière d'hygiène et sécurité (accessibilité, amiante, incendie...)
 - La maintenance et l'entretien des espaces non-bâties (VRD, espaces verts, éclairage public...)
- Assurer le suivi et le développement des **outils de gestion informatisée du patrimoine**
 - Collaborer activement à la mise en place de l'outil de gestion de patrimoine
 - Etablir et mettre à jour l'inventaire du patrimoine immobilier
 - Assurer la conservation et l'actualisation des dossiers techniques DOE / DIUO : DTA
 - Alimenter les tableaux de bord de gestion de patrimoine RT / OAD

Au travers de ces deux missions principales, ce service participe à la mise à jour du diagnostic interne du patrimoine et contribue au montage et au suivi du plan pluriannuel de maintenance et de mise aux normes. Il assure la veille réglementaire et technique, en tant que référent dans les domaines considérés.

	SYNTHESE Direction des Ressources Immobilières	Technique						Administratif				Total ETP
		IR	IE	AI	Tech	C	Total ETP Technique	A	B	C	Total ETP Admin	
DRI	Directeur des Ressources Immobilières	1					1				0	1
Service Maîtrise d'ouvrage	Chef du service Maîtrise d'Ouvrage - Directeur Adjoint	1					1				0	1
	Conducteur d'opération		1				1				0	1
	Conductrice d'opération		1				1				0	1
Service Maintenance Technique Réglementaire et Energies	Cheffe du service MTRE - Directrice adjointe	1					1				0	1
	Responsable secteur électricité - moyens de secours - ascenseurs		1				1				0	1
	Responsable secteur CVC		1				1				0	1
	Econome de flux		1				1				0	1
Service Patrimoine	Chef du service patrimoine		1				1				0	1
	Gestionnaire données patrimoniales et divers travaux		1				1				0	1
	Gestionnaire données patrimoniales et divers travaux (vacant)			1			1				0	1
Service financier et administratif	Cheffe du service financier						0		1		1	1
	Gestionnaire financière						0		1		1	1
	Gestionnaire financière						0		1		1	1
		3	7	1	0	0	11	0	3	0	3	14

3.1.1.2 Les services techniques des entités gestionnaires (composantes ou sites)

L'entretien du locataire est sous la responsabilité des services techniques des entités gestionnaires (sites, composantes...). Ce réseau est animé par l'ingénieur maintenance de la DRI, en particulier pour la mise en œuvre et le suivi des différents marchés cadres de logistique technique et réglementaire et le passage des commissions de sécurité. Au cours des vingt dernières années, le travail de partenariat entre la DRI et les services techniques est devenu de plus en plus productif et a permis d'améliorer l'homogénéité et l'efficacité de l'exploitation.

Au cours des cinq dernières années, des regroupements de services techniques de composantes ont été effectués autour de la notion de « campus » permettant de mutualiser les ressources :

- Campus Evreux : Regroupe les sites de Navarre et de Tilly
- Campus Est Mont-Saint-Aignan : Bâtiments notamment de l'UFR Sciences et de l'IUT
- Campus Ouest Mont-Saint-Aignan : Bâtiments des UFR LSH, SHS, STAPS et la bibliothèque

A ces 3 services, s'ajoutent ceux relatifs à :

- La Présidence et la Direction Générales des Services (gestion DRI)
- Le site de l'INSPE (Campus Mont-Saint-Aignan)
- Le campus Santé (Martainville – Rouen)
- Le campus Pasteur (Préfecture - Rouen)
- Le campus sciences et ingénierie Rouen Normandie (Saint-Etienne du Rouvray)
- Le laboratoire CORIA (Saint-Etienne du Rouvray)
- Le campus d'Elbeuf et son antenne de l'IUT

Il ne reste donc plus que 10 entités gestionnaires au lieu de 15 précédemment.

	SYNTHESE Services Techniques des Entités Gestionnaires	SURFACES		Technique						Administratif				Total		
		SHON 2023	SUB 2024	IE (et AA)	AI	Tech	C	Total ETP Technique	Nb d'agents techniques	A	B	C	Total ETP Admin	Nb d'agent administratif	ETP	Agents
MSA	présidence - Affaires générales	5 152 m²	4 122 m²	0,1			1	1,1	2				0	0	1,1	2
	Campus Est (UFR Sciences et IUT)	77 370 m²	61 896 m²	2	1,5	4	5,3	12,8	14			1,3	1,3	1	14,1	15
	Campus Ouest (UFR LSH SHS STAPS SCD MDU)	62 212 m²	49 770 m²	0,9		2	5,8	8,7	10				0	0	8,7	10
Inspé MSA	Inspé	22 631 m²	18 105 m²	1		1	3,4	5,4	6				0	0	5,4	6
Madrillet	UFR Sciences	36 873 m²	29 498 m²	1		1,1	0,9	3	4				0	0	3	4
	CORIA	8 579 m²	6 863 m²		0,75	1		1,75	4				0	0	1,75	4
Rouen Martainville	UFR Santé	35 388 m²	28 310 m²	1	0,2	2	3	6,2	7				0	0	6,2	7
Rouen Pasteur	PASTEUR	30 613 m²	24 490 m²	1		0,3	4	5,3	6				0	0	5,3	6
Elbeuf	IUT Rouen	7 059 m²	5 647 m²			1	0,5	1,5	2				0	0	1,5	2
Evreux	Campus Evreux (IUT UFR Sciences Inspé...)	20 348 m²	16 314 m²	1,2		1	3	5,2	6			0,8	0,8	1	6	7
TOTAL		306 225 m²	245 016 m²	8,2	2,45	13,4	26,9	50,95	61			2,1	2,1	2	53,05	63

63 agents composent ces services techniques, dont **10 cadres A** et **13 catégories B**. La part de leurs missions relatives à la gestion « bâimentaire » représente l'équivalent de **53 ETP** d'après la dernière enquête.

Il convient de noter la prise en compte dans les effectifs de certains personnels d'autres services (Hygiène et sécurité) qui interviennent dans l'exploitation et la maintenance de certaines installations techniques (moyens de secours relatifs à l'incendie...).

3.1.2 Répartition par domaines (Asset / Property / Facility / Project management)

Direction des Ressources Immobilières :

Service	DRI / Fonctions	Catégorie	Asset Management Gestion stratégique d'actif	Property Management Gestion technique, budgétaire et administrative du parc	Facility Management - Gestion des sites occupés	Project Management Montage et conduite des opérations immobilières
DRI	Directeur des Ressources Immobilières	A	0,5	0,2	0,2	0,1
Service Maîtrise d'ouvrage	Chef du service Maîtrise d'Ouvrage - Directeur Adjoint	A	0,2	0,2		0,6
	Conducteur d'opération	A		0,1		0,9
	Conductrice d'opération	A				1
Service Maintenance Technique Réglementaire et Energies	Cheffe du service MTRE - Directrice adjointe	A	0,2	0,4	0,4	0
	Responsable secteur électricité - moyens de secours - ascenseurs	A		0,3	0,4	0,3
	Responsable secteur CVC	A		0,3	0,5	0,2
	Econome de flux	A		0,2	0,6	0,2
Service Patrimoine	Chef du service patrimoine	A		0,6	0,1	0,3
	Gestionnaire données patrimoniales et divers travaux	A	0,1	0,7	0,1	0,1
	Gestionnaire données patrimoniales et divers travaux (vacant)	A		0,8	0,1	0,1
Service financier et administratif	Cheffe du service financier	B		0,4	0,2	0,4
	Gestionnaire financière	B		0,2	0,4	0,4
	Gestionnaire financière	B		0,2	0,4	0,4
			1	4,6	3,4	5

Entités gestionnaires :

Entités gestionnaires	Surfaces SUB	Asset Management Gestion stratégique d'actif	Property Management Gestion technique, budgétaire et administrative du parc	Facility Management - Gestion des sites occupés	Project Management Montage et conduite des opérations immobilières
Affaires générales	4 122			1	
Campus est (UFR Sciences et IUT)	61 896			14,1	
Campus Ouest (UFR LSH SHS STAPS SCD)	49 770			8,7	
Inspé	18 105			5,4	
UFR Sciennces	29 498			3	
CORIA	6 863			1,8	
UFR Santé	28 310			6,2	
PASTEUR	24 490			5,3	
IUT Rouen	5 647			1,5	
Campus Evreux (IUT UFR Sciences Inspé...)	16 314			6	
	245 016			53	

Définitions :

Asset Management : Gestion stratégique d'actifs

Property Management : Gestion technique budgétaire et administrative du parc

Facility Management : Gestion des sites occupés

Project Management : Montage et conduite des opérations immobilières

3.2 Etat des lieux des compétences

3.2.1 Domaines de compétences identifiés

Le recensement des compétences consiste à identifier les agents disposant du niveau d'expertise nécessaire pour chacun des rôles et à en reporter le nombre dans l'annexe 1_Diagnostic. Il est donc l'occasion de passer en revue le niveau de compétences des équipes dédiées à la gestion immobilière et des marges de progression attendues dans ce domaine.

Le niveau d'expertise est défini de la manière suivante : agent disposant de bonnes connaissances théoriques et pratiques dans le domaine, capable de piloter et d'apporter un appui à d'autres personnes travaillant dans le même domaine ou un domaine connexe.

Direction des ressources immobilières :

Compétences (identifier le nombre d'agents experts sur chaque domaine de compétence et préciser le nom de chacun avec son adresse mél)	Bâtiment	Connaissances techniques générales en bâtiment	11
		Réglementation ERP (Sécurité incendie)	7
		Accessibilité aux personnes handicapées	4
		Sécurité et santé des personnes : qualité de l'air	2
		Sécurité et santé des personnes : amiante,	3
		Sécurité et santé des personnes : ascenseurs	1
		Sécurité et santé des personnes installations électriques	1
		Thermique du bâtiment (réglementation, enveloppe, solutions d'isolation...)	6
		Thermique du bâtiment (réglementation, équipements CVC, Régulations...)	3
		Performance environnementale (analyse cycle de vie et future réglementation)	2
		Exploitation maintenance des bâtiments	4
	Juridique	Droit de l'immobilier (Code général de la propriété des personnes publiques, Code de l'urbanisme, ...)	2
		Connaissance du code de la commande publique (y/c ex loi MOP)	3
	Economique et budgétaire	Economie de la construction	4
		Gestion budgétaire (connaissance des règles budgétaires et comptables)	3
		Financement de l'immobilier (estimation prévisionnelle, montage financier et gestion financière d'une opération)	3
		Achats	3
	Aménagement et pilotage de parc immobilier	Négociation immobilière	0
		Développement foncier	0
		Stratégie de pilotage et de gestion de parc	2
	Autres (à préciser)	Appréciation de la faisabilité d'un projet de construction ou de restructuration	3
		Conduite d'opération (y/c maintenance lourde)	8

3.2.2 Besoins complémentaires

3.2.2.1 Recrutements réalisés au cours de la période précédente (DRI).

Pour faire face aux divers enjeux immobiliers, il était envisagé dans le SPSI précédent le recrutement de 3 nouveaux profils au sein de la DRI :

- Un économe de flux – Manager énergies (2020)
- Un chef de projet (conducteur d'opération) pour le service maîtrise d'ouvrage afin de faire face à l'augmentation du nombre de projets et à la poursuite de la professionnalisation de la conduite d'opération (2022)

- Un assistant gestionnaire de données patrimoniales pour renforcer le service patrimoine, notamment dans la perspective de la mise en place d'un logiciel de gestion de patrimoine (Système d'information patrimonial).

Un économiste de flux (2020) et une cheffe de projet (2022) ont été recrutés. Le poste relatif aux données patrimoniales a été par deux fois infructueux dans le cadre de concours. Un recrutement par voie contractuelle a été effectué début 2025.

3.2.2.2 Recrutements envisagés DRI (2024-2028)

Afin de prendre en compte l'automatisation croissante des installations techniques, la mise en œuvre du décret BACS, le déploiement d'installations photovoltaïques..., il est envisagé le recrutement d'un ingénieur automatismes bâtiments.

En fonction des perspectives (financières) de restructuration du patrimoine et des priorisations, le recrutement d'un conducteur d'opération complémentaire sera analysé.

3.2.2.3 Besoins potentiellement mutualisables

L'université de Rouen Normandie, compte tenu du champ réglementaire de plus en plus complexe dans ce domaine, exprime un besoin dans deux domaines :

- Juridique : Gestion contentieuse :
 - o des garanties biennales et décennales
 - o des marchés de travaux immobiliers
- Domanialité : Respect du CG3P, valorisations, AOT...

Ces besoins d'expertise pourraient trouver en partie des réponses mutualisées, au niveau régional ou au niveau du ministère.

3.2.3 *Besoins en formation*

Le niveau d'expertise s'accroissant dans ce domaine, comme dans d'autres, l'université entend accompagner par son plan de formation des personnels, les agents en charge de la fonction immobilière. Un renforcement des effectifs et des compétences, concernant notamment la conduite d'opération et la transition écologique, permettront à notre université de faire face aux défis des prochaines années.

4 DIAGNOSTIC DU SYSTEME D'INFORMATION IMMOBILIER

L'université dispose de tous les plans vectorisés du patrimoine.

Un système d'information patrimonial doit idéalement reposer sur un outil couplant un outil graphique pour les plans et une base de données. Le tout interfacé avec le SI de l'établissement.

Afin de coupler cet outil graphique pour les plans et une base de données, il y a deux possibilités :

- Acquérir un **outil dédié intégré (logiciel)**, comprenant un outil graphique (mode objet) et une gestion des données avec une interface de gestion des requêtes...
- **Utiliser un logiciel de conception (mode objet)** porteur des plans et des données et pouvoir exporter celles-ci pour en faire un traitement approprié.

La solution « logicielle » présente des avantages potentiels au travers de son intégration, du couplage plans-données et d'une interface globale (plus ou moins ergonomique).

Elle comporte toutefois de nombreuses contraintes :

- Acquisition coûteuse dans le cadre d'une procédure de marché relativement complexe
- Maintenance / Rigidité dans l'évolution des besoins et des paramétrages nécessitant l'intervention de l'éditeur
- Données en tout ou partie dans un format potentiellement propriétaire
- Fragilités contractuelles et dépendances vis-à-vis de l'éditeur
- Pérennité de ces outils : Disparition de certains logiciel (Ex : Vizelia Facility online, Alfa Nemetschek) ou changement de modèle radical (Labeo RS-ABYLA...)
- ...

Le choix a été fait de retenir un système « hybride » sur la base d'un logiciel de conception architecturale (ARCHICAD) nativement en mode objet (BIM) et de traiter les données exportées de l'outil via un tableur. Ce choix, de fait moins intégré qu'un logiciel du commerce dédié, permet toutefois de répondre aux besoins fondamentaux, de façon plus robuste, pérenne et moins coûteuse. La mise en place de ce système d'information va permettre une connaissance plus fine de l'occupation du parc immobilier de l'université

La finalisation de ce projet est envisagée en 2028.

5 ARTICULATION ENTRE LE DIAGNOSTIC ET LA STRATEGIE

Le parc immobilier de l'Université de Rouen Normandie est composé de 68 immeubles, répartis sur 5 communes et 8 sites, représentant 245 015 m² SUB et 48,75 ha de parcelles. La quasi-totalité de ce patrimoine est implantée dans la métropole de Rouen Normandie (93%), le reste sur la ville d'Évreux (7%). De manière synthétique le diagnostic immobilier montre que la situation du patrimoine bâti de l'université au 1/01/2024 est la suivante :

2024	Etat de Santé		
	NB	SUB	%
Très satisfaisant	8	20 543	8,4%
Satisfaisant	39	169 285	69,1%
Peu satisfaisant	6	26 571	10,8%
Pas satisfaisant	15	28 616	11,7%
	68	245 015	100%

En raison des déconstructions sur le campus de Mont-Saint-Aignan et la cession du bâtiment Colbert, le nombre de bâtiments a diminué (- 8), la surface totale réduite d'un peu plus de 16000 m² SUB (soit une réduction de 6,2%) et in fine la baisse du pourcentage d'états « peu satisfaisant » et « pas satisfaisant » (par rapport à 2017, 30 000 m² de moins). La restructuration du bâtiment B4-Michel Serres, la rénovation de la Présidence et du site Tilly du campus d'Evreux, notamment, ont permis d'augmenter la part des catégories « Très Satisfaisant » ou « Satisfaisant ». Globalement la situation est très différente d'un Campus à l'autre. Les Campus sont distants et de tailles très différentes. Ils sont indépendants les uns des autres. Cette structuration facilite la vision et le bilan du bâti de l'URN mais impose également des priorisations, faute de moyens conséquents une approche des travaux en série est privilégiée à une approche des travaux en parallèle.

D'un point de vue financier, au cours des 6 dernières années, les dépenses d'exploitation externalisées ont fortement augmenté pour atteindre 14,5M€ en 2023. La cause principale est la hausse vertigineuse du coût des énergies constatée à partir de 2021. Ce coût a atteint un sommet en 2023, malgré « l'amortisseur électrique » (~1,3 M€) et le raccordement de plusieurs sites à des réseaux de chaleur urbains biomasse en lieu et place de chaufferies gaz. Le budget d'exploitation ne devrait pas descendre en dessous de ~13M€/an au cours des prochaines années.

Par ailleurs, l'Université a investi 50 M€, en dépenses d'opérations non récurrentes sur les 6 dernières années, soit une moyenne de 8 M€ par an (hors budget de fonctionnement). Ces investissements sont financés par ses fonds propres et les subventions ministérielles et les collectivités territoriales. Globalement sur la période considérée, l'université a financé près de la moitié de cette somme sur ses fonds propres (48% - 24M€). Entre 2018 et 2023, le montant des recettes externes a été de 30,8 M€, soit une moyenne annuelle de 5,13M€ sur cette période.

Pour mener à bien notre stratégie immobilière, **les effectifs de la Direction des Ressources Immobilières (DRI)** ont été renforcés sur la durée de ce dernier SPSI. Ainsi, 2 recrutements complémentaires ont été effectués (économe de flux, conductrice d'opération) entre 2020 et 2022. Un poste relatif aux données patrimoniales a été par deux fois infructueux dans le cadre de concours. Un recrutement par voie contractuelle a été réalisé en 2025. Malgré ces difficultés de recrutement sur des métiers dits en tension (qui ne concernent pas que la fonction immobilière), la direction des ressources immobilières de l'URN fait montre d'une robustesse technique et administrative permettant à l'université d'assurer la conduite en maîtrise d'ouvrage de nombreux projets. A l'échelle des campus, une politique de regroupement de services techniques a été menée notamment sur ceux d'Évreux et de Mont-Saint-Aignan. Ces regroupements seront analysés pour étudier l'efficacité de telles organisations.

Sur la base de ce diagnostic complet, précis et actualisé, l'établissement entend poursuivre sa politique d'investissement sur la période 2025/2030, tout en s'efforçant de maintenir en l'état son parc immobilier. Cette politique reste conditionnée par le montant annuel de la SCSP ainsi que les co-financements pour les opérations les plus lourdes. La pluralité des campus de l'Université de Rouen Normandie est une signature de sa pluridisciplinarité et de son ancrage territorial. Cette géographie par campus conditionne la programmation des investissements selon un principe de juste répartition des opérations envisagées. La vétusté de certains bâtis sur motive toutefois les priorités à établir.

L'amélioration des conditions de vie et de travail des personnels des composantes, des personnels des services, des personnels des laboratoires de recherches et des étudiants justifie également des investissements.

Ces réflexions sont décrites dans la seconde partie de ce document : la stratégie patrimoniale

PHASE STRATEGIE

1 STRATEGIE DE L'ETABLISSEMENT

L'université de Rouen Normandie a respecté les objectifs définis dans le cadre de son deuxième SPSI, notamment en matière de diminution des surfaces, de mise en œuvre des projets financés sur le précédent CPER et de mises aux normes de ces bâtiments.

Des enjeux subsistent (vétusté d'une partie importante du patrimoine, maintenance lourde du patrimoine en milieu de cycle de vie...) et de nouveaux enjeux émergent depuis la fin du dernier SPSI et figurent ainsi au sein de ce schéma.

L'université de Rouen Normandie continuera à manifester son intérêt pour la pleine connaissance et la maîtrise de son parc immobilier. Ainsi, elle fait de la préservation et de l'optimisation de son parc sa priorité en vue d'exploiter au mieux son parc tout en le valorisant et en lui octroyant une dimension durable et responsable.

L'état général du patrimoine de l'université (absence de plan campus et niveaux du dernier CPER trop faibles) nécessitera cependant des investissements majeurs. L'Université poursuivra sa réflexion sur l'organisation de ces espaces de travail et de ces locaux dans le cadre de sa politique de campus. La question des usages est au cœur de ces réflexions.

1.1 Articulation entre la stratégie de l'établissement et sa stratégie immobilière

La stratégie de l'établissement et son approche immobilière se décline selon plusieurs volets.

Dans un premier temps il est indispensable de continuer la rénovation, l'adaptation et la modernisation des bâtiments (recherche, formation et administration). L'optimisation de l'utilisation (taux de remplissage) est également un enjeu. Les constructions neuves seront rares, il est donc nécessaire d'adapter. Le financement du SPSI, comme il a été montré précédemment, ne peut être soutenu par l'établissement seul. Des actions ponctuelles et de moyennes envergures peuvent être assumées mais nous ne couvrirons pas l'ensemble et cela nécessitera un accompagnement financier de notre tutelle et des collectivités. Le contexte budgétaire national actuel restreint le champ des actions et oblige à la priorisation des actions et la nécessité de faire des choix. Ces choix immobiliers sont liés à la stratégie de développement de l'établissement.

Un axe stratégique de l'établissement en formation et recherche, et donc aussi pour l'immobilier, est la responsabilité sociétale et les transitions écologiques pour un développement soutenable (programme France 2030 Excellence sous toutes ses formes de notre établissement : TRANSITION). Toutes réflexions immobilières sont donc associées à une stratégie fondée sur la qualité environnementale et la sobriété ou la performance énergétique. L'amélioration des environnements de travail et de la qualité de vie au travail des usagers et personnels ne doivent pas être des paramètres ajustables dans ces réflexions.

Enfin, comme évoqué ci-dessus, ces actions doivent être économiquement soutenables, et donc passer par une diversification des ressources (propres, état, collectivités, fonds via une fondation (en réflexion), ...) et offrir, quand réalisées et quand possible, un potentiel de valorisation économique via des usages mixtes.

Comme il a été indiqué en introduction de ce rapport, cette stratégie doit être acceptée et développée par tous. Aussi un effort de communication et d'acculturation de ce qu'est le patrimoine immobilier de l'établissement mais aussi de notre stratégie immobilière, auprès de nos conseils (CA, CAC, CDC, ...), de nos usagers et de notre écosystème est enclenchée. Les stratégies de performances mentionnées ci-dessus, doivent être acceptées et être la propriété de tous les usagers. Au même titre que les Affaires Financières ou les Ressources Humaines, par exemple, l'Immobilier est l'affaire de tous particulièrement concernant l'optimisation, l'adaptation, la performance énergétique.... L'établissement communique aujourd'hui sur une stratégie immobilière 3R4URN (3 responsabilités pour l'Université de Rouen Normandie) :

- Responsabilité Énergétique et Environnementale
- Responsabiliser : sensibilisation, adaptation, optimisation, rationalisation (vision Campus)
- Responsabilité financière : des projets soutenables et un potentiel de valorisation

3 engagements stratégiques pour l'immobilier de manière transverse pour la Formation, la Recherche et l'Administration.



1.2 Spécificités métiers de l'opérateur et conséquences sur l'immobilier

Selon le guide : Ce paragraphe doit préciser les spécificités et contraintes propres à l'activité de l'opérateur (taille de l'établissement, caractère multi-sites, âge du patrimoine, typologie d'activités, etc.) qui expliquent et/ou impactent son fonctionnement, son usage du parc occupé voire sa stratégie immobilière.

Différents points doivent être abordés ici.

1) L'Université de Rouen Normandie est une Université pluridisciplinaire avec Santé. Elle intègre donc une grande variété de thématiques scientifiques au travers de ses 38 laboratoires de recherche et ses 8 plateformes technologiques. Ces thématiques et ces laboratoires ont des impacts très variables et des conséquences inégales sur l'immobilier. Les infrastructures de recherches dans les domaines de la physique, chimie, biologie, environnement et santé (24 laboratoires sur 38) sont bien plus contraignantes que les infrastructures des sciences humaines et sociales. Par ailleurs 7.5 de nos plateformes technologiques sont liées à ces champs disciplinaires exigeants. Il y a donc la nécessité de tenir comptes de ses différences quant aux problématiques immobilières et de faire également comprendre aux communautés scientifiques que les problèmes des uns ne sont pas les problèmes des autres. Ces différences peuvent également se ressentir sur le volet formation, avec le besoin de salle ou halle de travaux pratiques également plus exigeantes et ne pouvant recevoir que de faibles effectifs.

2) L'Université de Rouen Normandie est constituées de 6 campus indépendants (à cause de la distance, quelques kilomètres à quelques dizaines de kilomètres). De ce fait, la réflexion immobilière doit être réfléchi également par Campus. Par exemple, lors de la restauration d'un bâtiment sur un campus (plusieurs mois de travaux, les étudiants/personnels ne peuvent pas ou difficilement être intégrés sur un autre Campus). Il y a donc 6 sous-écosystèmes avec leurs propres caractéristiques. Le campus Pasteur n'a pas les mêmes contraintes que la Campus Santé. En 2025 pour chiffrer ces propos, la situation est la suivante : l'université de Rouen Normandie accueille 34 000 étudiants. Le nombre d'étudiants progresse de 1% par rapport à 2024. L'UFR Santé enregistre une hausse de 16%. Celle-ci est principalement liée à une modification de la gestion des inscriptions en licence des étudiants qui préparent en parallèle un diplôme paramédical non universitaire. Les effectifs d'étudiants sont relativement stables à l'UFR Droit, économie, science politique. Les effectifs d'étudiants sont en baisse dans les autres UFR : de -2% à l'UFR Lettres et sciences humaines à -4% à l'UFR Sciences de l'homme et de la société et à l'UFR Sciences et techniques des activités physiques et sportives. Le nombre d'inscrits dans les IUT est relativement stable. L'Institut national supérieur du professorat et de l'éducation enregistre une baisse de 4%. L'hébergement des laboratoires de recherche est également dépendant du campus : 1 laboratoire sur le Campus Evreux, 6 laboratoires sur le campus Sciences et Ingénierie, 9 laboratoires sur le Campus Santé, 19 laboratoires sur le campus de Mont Saint Aignan et 3 laboratoire sur le campus Pasteur (Eco, Gestion, Sciences Po).

3) Comme il a été présenté dans le diagnostic en partie 1 de ce SPSI, ces campus et leurs bâtiments ont des âges différents et donc des qualités de bâtiments et problèmes à résoudre différents. Comme il a été écrit, les campus de Mont Saint Aignan et Evreux, concentrent aujourd'hui les points durs de l'immobilier de l'Université. Etant donné qu'il n'est pas financièrement possible de travailler sur tous les fronts, des choix sont nécessaires.

4) Il est nécessaire aussi, aujourd'hui de tenir compte des évolutions des pratiques. L'évolution de l'immobilier devrait refléter les transformations profondes qui touchent aux usages. On citera (et ce depuis la crise COVID) ici les évolutions et transformations pédagogiques et la révolution numérique. La demande étudiante sur la

diversité et la complémentarité des espaces est aujourd'hui quotidienne. L'accès au wifi, l'accès à la recharge électrique, l'accès aux médias, aux écrans, ... peut se présenter comme un besoin pour la formation mais multiplie la complexité et certains coûts quand on réfléchit Immobilier.

5) Enfin, sans être le dernier point d'une liste non exhaustive, l'immobilier est aussi le reflet de la qualité de vie au travail, du bien-être et aussi de l'attractivité. Un parc immobilier universitaire de qualité et respectueux de l'environnement est un parc immobilier qui crée un sentiment d'appartenance, qui donne l'envie d'y passer du temps, ... ce qui fait aussi la richesse d'une université : être agréable, offrir une qualité d'étude, de travail, de vie (maison des étudiants, résidences étudiantes, équipements sportifs,...), être économe sur le plan énergétique, s'adaptant aux évolutions (effectifs, projets pédagogiques, réorganisation des UFR,...), être innovant, en intégrant des technologies de pointes, être attractif, en attirant des étudiants, des professeurs, des chercheurs (de renommée internationale)...

La réalité (économique, foncière, temporelle,) modère bien souvent ces facteurs, seuls quelques bâtiments emblématiques les intègrent, souvent les nouveaux Learning center, que nous aurons également à l'Université sur le campus de Mont Saint Aignan.

1.3 Définition et expression des besoins immobiliers

Comme il a été montré dans le diagnostic précédent, l'établissement possède un parc immobilier hétérogène au sein duquel des infrastructures nécessitent des travaux importants, des campus où l'augmentation des effectifs nécessite rapidement la création d'espaces, des espaces qui doivent faire l'objet d'adaptations... une large typologie d'interventions.

Le tableau ci-dessous résume les opérations et études structurantes qui devraient être envisagées à l'échelle de l'établissement.

(*) y/c subventions spécifiques MESRI sécurité accessibilité (~500k€/an)

						Estimations TDC
A	M	S	H	E	Opérations envisagées	
					Restructurations Constructions Déconstructions ou Rénovations significatives	
x					Restructuration et Extension locaux UFR Santé (Odontologie...) -pour ~3500m ² SDO	24 000 000 €
x		x			Déconstructions anciennes bibliothèques MSA et aménagements urbains des emprises	5 000 000 €
x	x	x	x	x	Restructuration technique et énergétique STAPS 4 (MSA)	3 500 000 €
x	x	x	x	x	Restructuration Amphithéâtre Langevin (MSA)	4 500 000 €
x	x	x	x	x	Restructuration STAPS 6 (MSA)	2 500 000 €
x	x	x	x	x	Rénovation technique et fonctionnelle Monod (n°22 - MSA)	2 900 000 €
x	x	x	x	x	Rénovation technique et fonctionnelle IRESE B (n°16 - MSA))	1 000 000 €
					Etudes de schéma directeur, de faisabilité ou d'avant-projet	
	x	x		x	Etudes Façades Madrillet UFR ST - U1 U2 R B (Etudes de diagnostic)	50 000 €
x	x	x	x	x	Etude pour rénovation aménagements extérieurs et mise en accessibilité Campus SIRM, site UFR ST - (AVP)	200 000 €
x	x	x	x	x	Etude rénovation aménagements extérieurs et mise en accessibilité site Evreux Navarre (APD)	100 000 €
x	x	x	x	x	Etude schéma directeur Campus MSA et INSPé	250 000 €
x	x	x	x	x	Etude schéma directeur Evreux - Navarre	70 000 €
x	x	x	x	x	Restructurations et mise aux normes patrimoine vétuste des années 60 à 80 : 69 500 m ² SUB à engager après 2029 Lettres A, IUT E, Amphis STAPS, Navarre B et C, façades Madrillet, INSPé...	PM ~150 M€
Sous-total "stratégie patrimoniale" - Opérations envisagées						44 070 000 €

Légende des thématiques

A	Aménagements ou adaptations fonctionnels / Amélioration cadre de vie
M	Maintenance / Pérennité du patrimoine / Fonctionnement
S	Santé Sécurité
H	Accessibilité Handicapé
E	Maîtrise Énergétique

Ainsi ce sont, à l'heure de la rédaction de ce SPSI, au minimum 200M€ nécessaires pour mettre en état le patrimoine immobilier, sur la période 2025-2040. Si l'on ajoute le volet énergétique (voir paragraphe concerné)

et les rénovations nécessaires pour l'ensemble du parc, c'est environ 500M€ de travaux sur la période 2025-2050. Il convient de noter que cette somme correspond à la moitié de la valeur à neuf du parc immobilier. Les lignes détaillées en début de tableau sont les actions envisagées à court/moyen terme. La dernière ligne indique sommairement les actions à plus long terme. Toutes ces opérations devront, comme indiqué dans la stratégie, satisfaire la demande des usagers, les innovations, présenter des qualités environnementales, être un potentiel de valorisation pour l'établissement (location de certains espaces selon les taux d'occupations, ...). Il est évident qu'un point majeur de cette expression des besoins sera la soutenabilité financière. Les capacités de l'établissement ont été décrites précédemment. Il est difficile aujourd'hui d'avoir un prévisionnel à long termes et pour de tels montants (200M€ < € < 500M€).

1.4 Organisation des espaces de travail

Cette analyse concernant l'organisation des espaces de travail est menée et va continuer d'être menée par campus. Comme évoqué, nos 6 campus sont distants les uns des autres et nécessitent une réflexion en propre. Par ailleurs, la situation (état des bâtiments, contrainte de place, évolutions des effectifs...) n'est pas la même selon le campus et ici encore des priorités sont à faire même si cette réflexion dans l'organisation des espaces peut apporter sur tous les campus. Nos deux campus Pasteur et Campus Santé sont les deux campus les plus contraints : campus de centre-ville avec peu ou pas de possibilité d'extensions, campus saturés en termes d'effectifs avec des évolutions positives dans l'avenir. Le campus de Mont Saint Aignan (le plus grand en taille et effectif) souffre quant à lui de besoins en rénovation de bâtiments.

Les questions majeures sont dans ce cas, 1) peut-on déconstruire les bâtiments les plus anciens et problématiques grâce à une optimisation et adaptation des surfaces restantes ou 2) pouvons-nous rénover et adapter ou 3) devons-nous faire face à de nouvelles constructions (et déconstructions).

Le schéma directeur immobilier du campus santé qui se termine a permis d'apporter des éléments de réponses à court termes et moyens termes, en relation avec les acteurs du site (le CHU et le centre de lutte contre cancer H. Becquerel et bien sur les collectivités : Métropole Rouen Normandie et la Région Normandie).

Le campus DESP ne peut s'agrandir faute de foncier disponible (le site est en plein cœur de Rouen, au pied de la Préfecture). Ce sont donc ici des adaptations et autres types d'organisations qui seront nécessaires. La délocalisation de certains parcours étant l'ultime solution.

Le campus de Mont Saint Aignan est le campus où se posent de nombreuses questions. Des actions sont déjà menées avec la construction d'un nouveau Learning Center (voir section ci-après). Celui-ci se substituera aux deux bibliothèques (Sciences et SHS) du campus. Ces dernières seront à termes déconstruites.

Toutefois, la question du site de l'INSPE, les questions de surpopulation en début d'année, la mutualisation des espaces d'une UFR à l'autre, les mutualisations des personnels techniques, les infrastructures sportives pour les sciences du sport, la vie étudiante et la maison des étudiants, les infrastructures de recherches à entretenir... Ce campus va nécessiter une réelle réflexion et organisation des espaces de travail.

Le campus des Sciences et Ingénierie a besoin de développer son attractivité en travaillant sur l'aspect extérieur (façades et espaces verts autour), restauration, vie de campus. Le campus d'Évreux (site Navarre) nécessite en premier lieu un énorme chantier de remise en état du bâtiment principal sans occulter le problème de travaux en site occupé ou de relocation temporaire de tous les étudiants...

La où l'organisation des espaces de travail sera la plus urgente et priorisée devront se poser les deux questions classiques : l'approche organisationnelle et l'approche technique. Dans un premier temps il est nécessaire de faire le bilan de la situation : les effectifs, les modalités de travail, les spécificités métiers, les besoins techniques ainsi que les besoins en espaces et leurs taux d'occupation. Dans un second temps, selon l'analyse des surfaces existantes (et leur état), envisager le meilleur scénario avec les acteurs et usagers et faire en sorte que les évolutions se fassent selon un engagement collectif.

Pour illustrer cet aspect et les démarches engagées par l'établissement, un point peut être fait sur le télétravail. Au 31/12/2024, 48% des agents BIATSS de l'URN bénéficient d'un protocole de télétravail. Nous étions à 33% en 2021. Ces agents représentent 40% des personnels des affaires générales, 48% des personnels des composantes et 11% des services communs.

Un autre point plus difficile à quantifier précisément, même si les outils s'affinent, est la mesure du taux d'occupation des espaces d'enseignements. Les créneaux réservés sont-ils toujours utilisés, les plages des créneaux réservés sont-elles toujours occupées à 100%, les absences sont-elles intégrées, les reports ou ajouts de cours sont-ils dans le bilan, ... Ces outils doivent être optimisés mais ils permettent de constater sur l'année 2022 – 2023 (avec toutes les précautions d'usages et moyennés sur l'année (le semestre 1 pouvant être très différent du semestre 2)) que : sur les sites saturés (DESP / Santé) les taux d'occupation des amphithéâtres et des salles de cours/TD sont respectivement 80% et 70% (DESP) et 114% et 60% (Santé).

De tels % indique une saturation (voir un manque) des espaces avec très peu de marge de manœuvre. Le campus Sciences et Ingénierie est à 65% (Amphis) et 40% (salles). Ce campus va atteindre son seuil mais à de la marge.

Le campus d'Elbeuf présente des taux d'occupation de 30% (amphis) et 30% (salles), très loin de la saturation de même que le campus d'Évreux (50% et 50%).

Le campus de Mont Saint Aignan est plus complexe car présent un très grand nombre de bâtiments de fonctionnalités diverses. A titre d'exemples, les bâtiments majeurs liés aux sciences humaines et aux sciences et techniques sont à 50% < Amphis < 85% et environ 60% pour les salles de cours / TD.

Le site de l'INSPE est quant à lui à 40% et 40% et l'IUT de Rouen à 30% et 50%.

D'un point de vue mathématique, ces chiffres permettent d'entrevoir des effets d'aubaines pour les surfaces qui seraient manquantes. Il faut toutefois analyser plus finement, semestre par semestre, bâtiment par bâtiment et analyser la technicité des besoins (plutôt des amphis ? plutôt des salles ? plutôt des salles techniques (TP)). C'est un travail que nous allons approfondir dans le cadre de notre politique 3R4URN.

1.5 Stratégie de performance environnementale et le respect du « décret tertiaire »

1.5.1 Une démarche globale et structurée engagée depuis 2004

Depuis 2004, l'université de Rouen-Normandie a engagé une démarche active, globale et structurée en matière d'optimisation des consommations énergétiques et de performance environnementale. Cette démarche comprend 12 thèmes répartis selon 4 axes :

AXE 1 : Mettre en place un management de l'énergie

1. Intégrer et développer des compétences dans le domaine énergétique au sein de la Direction des Ressources Immobilières
2. Mettre en place des outils de suivi et de comptage
3. Mener des études transversales ou ciblées et développer des partenariats internes et externes

AXE 2 : Améliorer la performance du parc immobilier

4. Optimiser le parc
5. Construire ou restructurer en intégrant pleinement la dimension environnementale et l'exploitation maintenance
6. Améliorer les performances énergétiques des bâtiments existants et les adapter au changement climatique

AXE 3 : Optimiser les contrats d'exploitation et de fourniture d'énergies

7. Mettre en place des marchés d'exploitation à intéressement et améliorer le niveau de prestation et de performance
8. Optimiser les achats d'énergie et les abonnements aux réseaux de chaleur
9. Favoriser le recours à des énergies renouvelables ou à faibles émissions de GES

AXE 4 : Sensibiliser et former les utilisateurs et les gestionnaires

10. Former les gestionnaires et les techniciens
11. Sensibiliser les personnels
12. Sensibiliser les étudiants.

La synthèse de la démarche et des actions menées figurent en annexe 4.

ANNEXE 4 - SYNTHÈSE DEMARCHE ENERGIES ET ENVIRONNEMENT

Situation : décembre 2024



1.5.2 Les objectifs du Dispositif Éco Énergie Tertiaire (DEET)

Le Dispositif Éco Énergie Tertiaire (DEET) également appelé « décret tertiaire », exige une réduction de la consommation d'énergie finale en appliquant une des deux méthodes présentées à l'article L 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation :

- réduire de **40%** d'ici **2030**, **50%** d'ici **2040**, et **60%** d'ici 2050 la consommation énergétique finale du bâtiment, par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à l'année 2010 ;
- ou
- atteindre un niveau de consommation énergétique fixé en valeur absolue pour chaque type d'activité.

En raison de la forte hétérogénéité fonctionnelle du parc immobilier de l'université, la méthode des « valeurs absolues » est apparue relativement complexe. Il a donc été fait le choix d'utiliser la méthode des années de référence, en l'occurrence 2017 et 2018, selon les 8 sites considérés :

EFA	Année de référence	Surface totale (m ² SUB)	Consommation totale PCS RT (kWh)	Ratio de consommations (kWh/m ²)	Consommation totale PCI OPERAT (*) (kWh)	Ratio de consommations (kWh/m ²)
Tilly	2017	4 874	845 666	174	781 520	160,3
Navarre	2018	9 414	2 174 173	231	2 034 000	216,1
Pasteur	2018	24 490	3 694 944	151	3 457 648	141,2
Martainville	2018	18 958	5 242 408	277	4 289 257	226,3
Campus MSA	2017	98 250	15 444 670	157	13 610 870	138,5
INSPE	2018	17 533	2 158 700	123	1 757 774	100,3
Elbeuf	2018	5 647	478 608	85	446 813	79,1
UFR ST Madrillet	2018	29 418	4 031 951	137	3 747 226	127,4
	TOTAL	208 584	34 071 120	163	30 125 108	144,4

(*) Les consommations figurant dans l'application OPERAT sont transformées en consommation PCI (Pouvoir de Combustion Inférieur) selon la nature du combustible considéré. Les données utilisées dans la suite du document sont les consommations « PCS facturées » figurant dans le RT.

7 bâtiments de recherche, considérés comme non assujettis au DEET, ont été retirés du périmètre : PRT27, IRCOF, Dulong, CURIB, Recherche Santé et Coria.

1.5.3 Les principales modalités d'actions

Afin d'atteindre ces objectifs ambitieux, la démarche engagée depuis 2004, devra être poursuivie et amplifiée, notamment en matière de restructuration et de rénovation du parc.

1.5.3.1 Le management de l'énergie

La mise en place du plan de mesurage

Au cœur de cette démarche, les consommations d'énergies font l'objet d'un suivi particulier qui va se densifier avec la mise en place du **plan de comptage télé-relevé** (2024-2025) (cf. Annexe 4). Cette étape est en effet centrale pour poursuivre l'optimisation des consommations en les mesurant plus finement.

Les consommations sont connues avec précision au niveau du Point De Livraison (PDL) qui sert à la facturation. Les données de consommation des bâtiments raccordés à un même PDL sont pour l'instant calculées au prorata des surfaces. En raison de l'hétérogénéité technique et/ou fonctionnelle des bâtiments considérés, ces valeurs calculées ne permettent pas une analyse pertinente de la performance de chaque immeuble et des conditions de son amélioration.

Le plan de mesurage va permettre de répondre à ce besoin en comptant les consommations à l'échelle de chaque bâtiment ou d'un ensemble immobilier représentatif et homogène.
Il convient de noter aussi que ce plan concerne les consommations d'eau.

L'évolution du taux de couverture du plan de mesurage :

Tableau illustrant l'évolution du taux de couverture selon le principe du comptage de chaque énergie à l'échelle d'un bâtiment.

Ne sont considérés que les bâtiments identifiés par CHORUS consommant de l'énergie. Les ratios de consommations sont basés sur les données 2023.

		2018	Fin 2024	Fin 2026
RCU	Nb bâtiments équipés d'un compteur RCU	13	37	40
	% Bâtiments équipés	39%	84%	91%
	% Surfaces équipées	54%	86%	90%
	% Energie RCU consommée	57%	91%	96%
GAZ	Nb bâtiments équipés d'un compteur GAZ	5	3	3
	% Bâtiments équipés	26%	33%	33%
	% Surfaces chauffées	43%	74%	74%
	% Energie GAZ consommée	37%	66%	66%
Total	Nb bâtiments équipés d'un compteur	18	40	43
Chauffage	% Bâtiments chauffés et équipés	35%	75%	81%
RCU+GAZ	% Surfaces chauffées et équipées	50%	84%	87%
	% Chauffage (RCU+GAZ)	50%	88%	92%
Electricité	Nb bâtiments équipés d'un compteur Elec	8	34	46
	% Bâtiments équipés d'un compteur	14%	58%	78%
	% Surfaces équipées d'un compteur	24%	62%	84%
	% Energie électrique consommée	27%	77%	93%

En matière d'**électricité**, 14% des bâtiments (8) disposaient d'un compteur dédié, ce qui représentait seulement **27%** des consommations totales. Fin 2024, le pourcentage de bâtiments équipés sera de 58% (34), couvrant ainsi **77%** de l'énergie électrique consommée.

Concernant le chauffage (Gaz et RCU), 35% des bâtiments chauffés (18) disposaient d'un compteur dédié, ce qui représentait **50%** des consommations. Fin 2024, le pourcentage de bâtiments équipés sera de 75% (40), couvrant **88%** de l'énergie consommée pour le chauffage.

Si on ne considère que les bâtiments disposant à la fois d'un compteur pour le chauffage et pour l'électricité, les données sont les suivantes :

		2018	Fin 2024	Fin 2026
Chauffage Electricité	Nb bâtiments équipés de 2 compteurs	8	34	44
	% Bâtiments	14%	58%	75%
	% Surfaces	24%	62%	83%
	% Energies	26%	72%	87%

Selon ce critère, fin 2024, près des **¾ des consommations** énergétiques seront comptées à l'échelle du bâtiment pour le chauffage et l'électricité.

Pour les bâtiments actuellement non encore équipés de compteurs dédiés, principalement 2 cas se présentent :

- bâtiments de petite taille et/ou peu consommateurs d'énergie, pour lesquels la mise en place d'un compteur ne se justifie pas.
- bâtiments faisant partie d'un ensemble immobilier homogène techniquement et fonctionnellement, raccordés à un même point de livraison, pour lesquels un calcul des consommations au prorata des surfaces raccordées est jugé pour l'instant satisfaisant.

En raison de la taille des bâtiments et de leurs consommations, des compléments de comptage sont toutefois prévus notamment sur les campus Sciences et Ingénierie Rouen Normandie (Technopole Rouen Madrillet Innovation) et Evreux- site Navarre et de l'IUT du campus de Mont-Saint-Aignan. Ceci devrait permettre d'atteindre un taux de couverture de **87%** de l'énergie totale consommée. Ce taux est considéré comme suffisant pour permettre un pilotage efficace.

Un dispositif technique au cœur du système de management de l'énergie

Le système de mesurage télé-relevé va aussi contribuer à l'optimisation des consommations en permettant de :

- détecter rapidement les dérives et de les corriger dans les meilleurs délais
- traquer et réduire les consommations de fond inutiles
- servir de base de communication et de sensibilisation à l'attention des utilisateurs
- ...

Ce sera aussi l'outil de base pour les études énergétiques (internes ou externes) qui seront à réaliser.

Par ailleurs, le niveau d'expertise interne en matière de performance environnementale devra être développé (photovoltaïque, régulations, éco matériaux, adaptation au changement climatique...).

1.5.3.2 Sensibiliser et former les utilisateurs et les gestionnaires

Une part significative de la réduction des consommations énergétiques passe par le bon usage des installations et des équipements, plus particulièrement en matière d'électricité. Les différents types d'utilisateurs doivent donc être sensibilisés au bon usage des locaux et des installations.

Les formations à l'attention des personnels techniques doivent être poursuivies. Il doit aussi et surtout en être de même auprès de l'encadrement (Directions de composantes et de laboratoires, Responsables de services ou de composantes...). De par leur fonction managériale et de gestionnaire, ils disposent seuls des leviers pour agir significativement sur le bon usage des installations et des équipements ainsi que sur l'engagement de leurs équipes. La maîtrise énergétique n'est pas qu'une affaire de techniciens.

1.5.3.3 Optimiser les contrats d'exploitation et de fourniture d'énergies

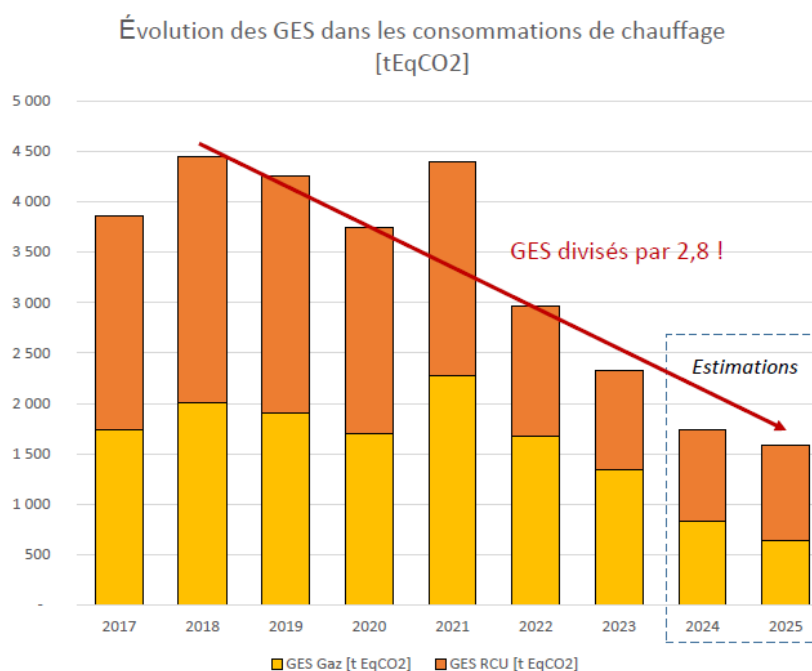
Depuis 2024, au travers des marchés d'exploitation, beaucoup d'actions ont été menées concernant les consommations de chauffage, avec la mise en place d'un suivi particulier et de clauses d'intéressements. On peut considérer que les principales marges d'optimisation ont été atteintes en matière d'exploitation.

En 2023, Le ratio de consommation au m² estimé pour les bâtiments assujettis au DEET est de 72 kWh/m² SUB en 2023. Il était de 95 kWh/m² SUB pour les années de référence (2017/2018). Malgré la qualité thermique très moyenne du parc, ce sont des ratios plutôt faibles qui traduisent une exploitation globalement maîtrisée.

Pour maintenir ce niveau de consommation, les actions relatives au suivi du marché d'exploitation doivent toutefois être activement poursuivies en utilisant notamment les fonctionnalités de l'outil de comptage.

Des gains peuvent encore être obtenus, concernant notamment la ventilation des grands volumes, pour lesquels des modernisations de systèmes sont à envisager.

Par ailleurs, sur un plan environnemental, la part du chauffage issu de réseaux de chaleur alimentés majoritairement par de la biomasse a permis de réduire considérablement la production de gaz à effet de serre (cf. focus énergies).



1.5.3.4 Améliorer la performance énergétique du parc immobilier

Un objectif qui doit être intégré au sein d'une approche globale de la gestion immobilière

Outre l'optimisation du parc immobilier par rapport aux besoins, la performance énergétique intrinsèque des bâtiments constitue la principale condition pour atteindre les objectifs fixés par le DEET. Cette performance réside notamment dans la compacité de l'immeuble, son niveau d'isolation thermique, la qualité des installations et des systèmes de régulation, voire dans sa capacité à produire de l'énergie renouvelable (Photovoltaïque).

La performance énergétique est un enjeu parmi d'autres, tels la sécurité, l'accessibilité, la préservation du patrimoine, l'adaptation fonctionnelle... Afin d'être le plus cohérent possible dans la programmation et la réalisation des différentes opérations, l'amélioration de la performance énergétique du parc nécessite de maintenir une approche globale de la gestion immobilière à laquelle elle s'intègre :

- Existence et mise à jour du schéma directeur de restructuration et de développement
- Existence et mise à jour des différents schémas directeurs thématiques (Mise en sécurité, Accessibilité, Plans de modernisation de composants : toitures, ascenseurs...) en cohérence avec le schéma directeur immobilier.
- Prise en compte de l'exploitation maintenance dans les projets d'investissement (durabilité, facilité et coûts d'entretien...)
- ...

Il convient aussi d'intégrer dans la réflexion l'adaptation du parc immobilier au changement climatique (hausse des températures, événements climatiques violents, sécheresses, éco-matériaux...)

Remarque générale sur le niveau de performance énergétique et environnemental à atteindre.

Les constructions ou les restructurations envisagées devront avoir une « durée de vie » supérieure à 50 ans. Il est donc nécessaire de viser un niveau de performance énergétique et environnemental très élevé, parfaitement durable dans le temps, adapté aux évolutions du climat, mais aussi compatible avec les moyens techniques et économiques à disposition lors de la réalisation des projets.

Un besoin en financement important

C'est le champ d'action qui demande le plus d'investissements financiers. Il demande aussi d'avoir une visibilité pluriannuelle sur ces financements afin de pouvoir planifier au mieux les interventions.

En janvier 2023, une enquête du ministère nous a été adressée dans le cadre des travaux sur la planification écologique pilotés par le secrétariat général à la planification écologique (SGPE) et faisait suite au lancement en septembre 2022 du plan de sobriété énergétique, volet Etat exemplaire (*).

L'exercice a permis d'estimer de façon macro le besoin en investissements sur **la période 2024-2040** (toutes thématiques confondues) et le gain énergétique envisagé par rapport aux années de référence.

Tout le patrimoine était alors concerné, **sans considération d'assujettissement au DEET**. Seuls les bâtiments construits ou rénovés après 2006 (**), considérés encore en bon état technique et énergétique en 2040 n'ont pas été intégrés. Au total le patrimoine pris en compte représentait 204 200 m² SUB (83% du parc) et 36 GWh (années de référence 2017-2018)

Les estimations et le séquençage **étaient** les suivants :

A court terme (2027) :

1. Réhabilitation à court terme d'une partie du patrimoine vétuste des années 60 et 80 : **37M€**
2. Rénovations énergétiques partielles du patrimoine des années (90 à 2006) : **4M€**

A l'horizon 2030 :

3. Réhabilitation du patrimoine vétuste restant des années 60 et 80 : **113 M€**
4. Rénovations énergétiques partielles du patrimoine des années (90 à 2006) : **26M€**

A l'horizon 2040 :

5. Rénovations énergétiques du patrimoine des années (90 à 2006) sur la période : **262 M€**

Si on ajoute les 48M€ du projet BU MSA, on arrive à un montant avoisinant les **500M€**, soit la moitié de la valeur à neuf du patrimoine estimé à un milliard d'euros (cf. diagnostic financier 2.2.2.3)

Parallèlement, le gain énergétique était estimé à **17,5 GWh** sur la base d'une consommation de référence de 36 GWh soit une baisse de **48%**, proche de l'objectif 2040.

Cette approche sommaire sera affinée, grâce à des études énergétiques plus avancées qui s'appuieront sur les consommations réelles de chaque immeuble issu du plan de comptage. Elle permet toutefois d'avoir des ordres de grandeur qui au vu de la situation du patrimoine et des objectifs à atteindre ne semblent pas incohérents mais difficilement soutenables financièrement.

(*) Dans un délai d'une semaine, il s'agissait à la fois de dresser un état des lieux précis (par administration et par territoire) des consommations d'énergie et des émissions de CO₂ des bâtiments de l'Etat, définir globalement des objectifs en termes de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre à horizon 2030 et 2050, en cohérence avec les législations existantes (décret tertiaire) ou à venir (directive européenne) en intégrant les autres obligations bâtimentaires (accessibilité, amiante...) en vue d'établir une première trajectoire pluriannuelle physique et financière crédible permettant d'atteindre les objectifs retenus. Cette trajectoire avait vocation à être affinée dans le cadre des travaux ultérieurs et selon plusieurs scénarios.

(**) Freinet, Lémery, Stewart, Blondel, Curib, PRT27, Michel Serres, Présidence (40813 m² SUB soit 16,7% du patrimoine)

1.5.4 L'objectif 2030 (-40%)

1.5.4.1 Un bilan à mi étape (2023) encourageant

La consommation de référence (2017/2018) pour le DEET est de 34,1 GWh **PCS**.

En 2023, sur le même périmètre, elle est de 29,1 GWh soit une baisse de près de 5 GWh (-14,6%).

	DJU	Electricité kWh	Chauffage kWh	Froid kWh	Total GWh
Consommations 2017/ 2018 Périmètre DEET	2648	13 614 944	19 845 005	611 171	34 071 120
Consommations 2023 Périmètre DEET	2554	13 400 848	15 044 230	656 019	29 101 097
Ecart	-94	- 214 096	- 4 800 775	44 848	- 4 970 023
Ecart %	-3,6%	-1,6%	-24,2%	7,3%	-14,6%

L'essentiel de ce gain provient du chauffage (- 4,8 GWh) avec une baisse sur ce poste de 24,2%.

La rigueur climatique légèrement moindre entre les deux périodes (baisse de 3,6% des DJU), permet de considérer que l'essentiel des gains en chauffage **(-20,6% corrigé du climat)** provient des mesures d'exploitation et des divers travaux réalisés en 7 ans :

- Isolations de toitures, créations de SAS
- Rénovation de divers bâtiments (Michel Serres, Présidence, Tilly)
- Modernisation d'installations (chaufferie Pasteur) et de systèmes de régulation
- ...

Les consommations enregistrées, pour l'ensemble de l'université, au cours du premier semestre 2024 par rapport à celui de 2023, confirment cette tendance à la baisse, pour le chauffage mais aussi pour l'électricité :

	DJU	Electricité GWh	Chauffage GWh	Total GWh
1er semestre 2023	1494	9,708	14,306	24,014
1er semestre 2024	1464	9,256	12,834	22,09
Ecart	-30	-0,452	-1,472	-1,924
Ecart %	-2,0%	-4,7%	-10,3%	-8,0%

1.5.4.2 La cible 2030

Sur la période 2025-2029 correspondant au SPSI, il est prévu ou envisagé un certain nombre d'actions relatives à l'amélioration des consommations énergétiques :

- Construction d'une nouvelle bibliothèque certifiée PASSIVHAUS (2028)
- Restructuration de 4 bâtiments sur le campus de Mont-Saint-Aignan
- Rénovation de nombreuses toitures
- Modernisation de systèmes de régulation
- Systématisation des éclairages LED
- Amélioration de l'exploitation grâce notamment au plan de mesurage
- Poursuite des actions de sensibilisation et de formation
- ...

A partir de ces actions et de celles déjà réalisées, il a été estimé par type d'énergie les gains envisageables à l'horizon 2030 par rapport aux consommations de référence des bâtiments assujettis au DEET.

Le gain total est estimé à un peu plus de 25% au lieu des 40% attendus.

	Electricité kWh		Chauffage kWh		Froid kWh		Total kWh	
Consommations 2017/ 2018 Périmètre DEET	13 614 944		19 845 005		611 171		34 071 120	
Impact travaux (2017-2029)	-9,6%	- 1 311 939	-16,6%	- 3 292 647		-	-13,5%	- 4 604 586
Impact Exploitation (y/c Plan de mesurage)	-10,0%	- 1 230 301	-5,0%	- 827 618	-5,0%	- 30 559	-6,1%	- 2 088 477
Impact sensibilisation Organisation	-10,0%	- 1 107 270	-5,0%	- 786 237	0,0%	-	-5,6%	- 1 893 507
Production Photovoltaïque		- 200 000						- 200 000
Ecart :	-28,3%	- 3 849 510	-24,7%	- 4 906 502	-5,0%	- 30 559	-25,8%	- 8 786 570
Consommations 2030 Périmètre DET		9 765 434		14 938 503		580 612		25 284 550
Ratio conso / m² SUB		46		71		3		120
Surface DEET 2030		210 075						

Par rapport à 2023, l'essentiel des gains doit porter sur l'électricité au travers de la systématisation des éclairages LED et surtout de l'optimisation des consommations via un meilleur usage des installations et des équipements.

En matière de chauffage, le gain en 2023 était de 20,6% (corrigé de la rigueur climatique). Il est très proche du gain estimé en 2030 (-24,2%). L'écart correspond à l'impact des travaux d'amélioration énergétiques envisagés dont une part importante reste à financer (cf. 2.3.4).

Il convient de rappeler que cette approche reste sommaire du fait notamment que les données de consommations de nombreux bâtiments sont calculées au prorata des surfaces raccordées à un même point de livraison. La mise en place du plan de mesurage va permettre d'ajuster ces données et d'affiner ces estimations, mais ne devrait pas remettre pas en cause significativement ces ordres de grandeur.

Le différentiel de **15% (~5GWh)** par rapport à l'objectif réglementaire des -40% est principalement lié au décalage des opérations de nombreuses restructurations majeures au-delà de 2030 (cf. 2.3.9). Cela va en effet nécessiter le maintien en exploitation d'un tiers du patrimoine, composé de bâtiments vétustes et/ou très mal isolés (**70 000 m² SUB à traiter**).

1.5.5 Les objectifs 2040 (-50%) et 2050 (-60%)

Objectif 2040 (-50%)

Pour des raisons énergétiques mais aussi techniques et fonctionnelles, il sera indispensable et très urgent de finaliser la restructuration du patrimoine des années 60 à 80 (cf.2.4.9). Il sera aussi nécessaire d'engager significativement la rénovation du patrimoine des années 90 qui constitue la moitié du parc.

La production d'énergie photovoltaïque sera à développer notamment sur les toitures qui sont compatibles avec ce type d'installation.

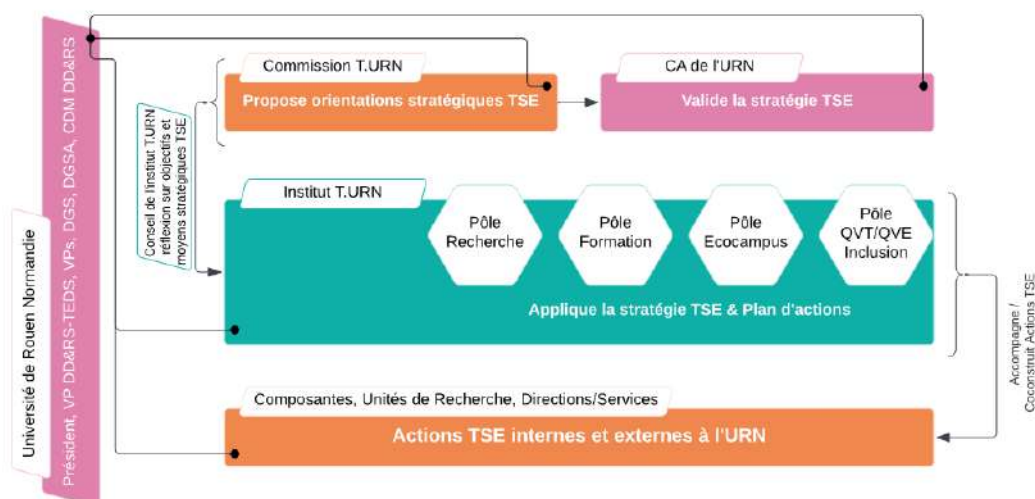
Objectif 2050 (-60%)

Il s'agira de finaliser la rénovation du parc des années 90 et d'engager celui des années 2000.

1.5.6 La démarche de l'université et son institut TURN

Engagée depuis plus de 15 ans dans les sujets de la transition écologique pour un développement soutenable (TEDS), l'Université de Rouen Normandie a créé en 2022 l'institut des Transitions (l'Institut T.URN) dont le statut est celui d'un service commun général. Cet institut est constitué de 4 pôles avec différents objectifs :

- le pôle Formation dont la mission principale est d'intégrer les enjeux de transition socio-écologique dans l'offre de formation de l'Université
- le pôle Ecocampus dont les missions sont la réduction des impacts environnementaux des différentes missions et activités de l'établissement
- le pôle Recherche dont l'objectif est de favoriser la transdisciplinarité au sein des projets de recherche ainsi que d'accompagner les unités de recherche qui souhaitent candidater à des appels à projets ou appels à manifestation d'intérêt ayant pour thème les enjeux de transition au sens large.
- le pôle Qualité de vie universitaire dont le rôle est d'améliorer les conditions de travail pour les personnels et les conditions d'études pour les étudiants.



L'institut T.URN accompagne l'ensemble des parties prenantes de la communauté universitaire dans la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie développement durable et de responsabilité sociétale (DD&RS) de l'établissement qui s'articule autour de 6 grandes ambitions qui constituent la feuille de route 2022-2032 de la stratégie de développement durable de l'établissement.

A l'occasion de l'obtention du label DD&RS en 2020 (et de son renouvellement en 2025 (encours)), l'université a confirmé sa démarche globale visant à maîtriser les consommations d'énergie ainsi qu'à réduire ses émissions de gaz à effet de serre.

Depuis plus de 12 ans l'établissement réalise son Bilan des Emissions de Gaz à Effet de Serre (BEGES). Depuis 2022, l'établissement s'est doté d'une démarche ambitieuse de décarbonation de ses unités de recherche. Fin 2024, 31 unités de recherche sur 37 étaient engagées dans un BEGES (méthodologie Labo1point5). Cette démarche est réalisée en coopération avec la Direction des Ressources Immobilières et particulièrement avec l'économe de flux de l'établissement qui fournit aux unités de recherche des données sur leurs consommations de fluides.

Dans le cadre du Contrat d'Objectif de Moyen et de Performance (COMP) sur la période 2024-2027, l'établissement a obtenu le financement pour un poste d'ingénieur décarbonation qui aura pour principale mission de développer les démarches de décarbonation des unités de recherche.

Les démarches de maîtrise de consommations d'énergie et de décarbonation des activités de l'établissement sont intégrées dans le schéma directeur DD&RSE qui présente la stratégie de développement durable de l'université de Rouen Normandie sur la période 2025-2032. Ces points sont spécifiquement explicités au sein de l'axe 4 (réduction des impacts environnementaux) du schéma directeur DD&RSE.

1.6 Inscription de la stratégie immobilière dans les dynamiques ministérielle et interministérielle

Les projets immobiliers de l'URN sont, pour une très grande part, accompagnés par les collectivités (Métropole Rouen Normandie et Région Normandie). Le récent projet, en cours, de construction d'un Learning Center sur le campus de Mont Saint Aignan est possible grâce aux échanges conduits avec les collectivités. C'est au final un montage 1/3 - 1/3 - 1/3 entre État, Région et Métropole. Un autre exemple concerne l'extension du campus santé (développement de l'odontologie) ou ici encore Métropole de Rouen Normandie et Région Normandie s'accordent pour le développement de l'URN. Il faut noter également que ce travail à l'échelle du Campus santé se fait avec les deux partenaires locaux : le CHU Rouen Normandie et le Centre de Lutte contre le Cancer (H. Becquerel)

La structure en campus thématique de l'URN permet aux collectivités une visibilité simple des besoins et des objectifs recherchés par un ou plusieurs acteurs travaillant en commun. Le schéma directeur du campus Sciences et Ingénierie Rouen Normandie qui regroupe l'URN (UFR Sciences et Techniques), l'INSA Rouen

Normandie, les écoles ESIGELEC et le CESI, un Lycée, le BTP Lanfry, des structures privées, le CEREMA, ... permet d'avancer des projets co-construits entre les partenaires vers les collectivités.

Par ailleurs, ces derniers semestres, nous notons une augmentation des sollicitations d'établissements Métropolitain. Sans les citer tous, des dialogues autour d'adossements, d'intégrations, ... sont initiés par de petites à moyennes structures locales tels : le CEFEDM (Centre de Formation des Enseignants Danse et Musique), l'ENSAN (Ecole Supérieure d'Architecture de Normandie), l'IDS Rouen (Institut du Développement Social), l'ESADHAR (École supérieure d'art et design Le Havre-Rouen)...

L'intérêt et la soutenabilité de ces demandes pour l'URN sont des questions essentielles. Cela impacte également la stratégie immobilière. À ce jour, rien n'est engagé sur ces questions mais à moyen terme une réponse devra être rendue.

Ces exemples montrent la position de chef de file local de l'URN dans son écosystème ESR. L'URN sait travailler avec ses partenaires locaux (CHU par exemple), intègre pleinement les collectivités dans ses réflexions et est à l'écoute des établissements de proximité.

A noter que l'absence de foncier disponible ne permet pas de participer au développement du logement étudiant à proximité des campus occupés par l'université.

2 STRATEGIE PATRIMONIALE

2.1 Objectifs et exposé de la stratégie patrimoniale

La stratégie patrimoniale de l'université de Rouen Normandie découle des principes directeurs retenus par l'opérateur et son conseil d'administration. Elle a pour objectifs la concrétisation de ses besoins immobiliers, avec en priorité numéro 1 la construction de la future bibliothèque du campus de Mont-Saint-Aignan (engagée) et la construction de locaux de formation et du département d'Odontologie du campus Santé.

La stratégie immobilière de l'Université de Rouen se doit d'être responsable et repose sur 3 volets (stratégie immobilière 3R4URN) :

- Responsabilité Énergétique et Environnementale
- Responsabiliser : sensibilisation, adaptation, optimisation, rationalisation (échelle Campus)
- Responsabilité financière : des projets soutenables et un potentiel de valorisation

Trois engagements stratégiques pour l'immobilier transverses à la Formation, à la Recherche et à l'Administration et Services.

Cette stratégie s'inscrit dans le cadre d'un **schéma directeur global de gestion du patrimoine**, décliné selon les trois domaines interdépendants de la gestion immobilière :

- Le schéma directeur de restructuration et de développement
- Le plan pluriannuel de maintenance et de mise aux normes
- L'exploitation technique et réglementaire

Elle se décline selon 4 objectifs :

- Agir en faveur d'un patrimoine attractif, moderne et rationnel
- Rendre le patrimoine conforme en matière d'environnement, d'accessibilité et de santé et de sécurité
- Optimiser les coûts de fonctionnement notamment énergétiques.
- Interroger les usages

Le tableau ci-dessous, tel que présenté au préalable donne les grandes lignes des opérations à envisager rapidement.

(*) y/c subventions spécifiques MESRI sécurité accessibilité (~500k€/an)

						Estimations TDC
A	M	S	H	E	Opérations envisagées	
					Restructurations Constructions Déconstructions ou Rénovations significatives	
x					Restructuration et Extension locaux UFR Santé (Odontologie...) -pour ~3500m² SDO	24 000 000 €
x		x			Déconstructions anciennes bibliothèques MSA et aménagements urbains des emprises	5 000 000 €
x	x	x	x	x	Restructuration technique et énergétique STAPS 4 (MSA)	3 500 000 €
x	x	x	x	x	Restructuration Amphithéâtre Langevin (MSA)	4 500 000 €
x	x	x	x	x	Restructuration STAPS 6 (MSA)	2 500 000 €
x	x	x	x	x	Rénovation technique et fonctionnelle Monod (n°22 - MSA)	2 900 000 €
x	x	x	x	x	Rénovation technique et fonctionnelle IRESE B (n°16 - MSA))	1 000 000 €
					Etudes de schéma directeur, de faisabilité ou d'avant-projet	
	x	x		x	Etudes Façades Madrillet UFR ST - U1 U2 R B (Etudes de diagnostic)	50 000 €
x	x	x	x	x	Etude pour rénovation aménagements extérieurs et mise en accessibilité Campus SIRD, site UFR ST - (AVP)	200 000 €
x	x	x	x	x	Etude rénovation aménagements extérieurs et mise en accessibilité site Evreux Navarre (APD)	100 000 €
x	x	x	x	x	Etude schéma directeur Campus MSA et INSPé	250 000 €
x	x	x	x	x	Etude schéma directeur Evreux - Navarre	70 000 €
x	x	x	x	x	Restructurations et mise aux normes patrimoine vétuste des années 60 à 80 : 69 500 m² SUB à engager après 2029 Lettres A, IUT E, Amphis STAPS, Navarre B et C, façades Madrillet, INSPé...	PM ~150 M€
Sous-total "stratégie patrimoniale" - Opérations envisagées						44 070 000 €

2.2 Opérations engagées

Deux opérations identifiées dans le SPSI précédent ont été engagées

Construction Learning Center Campus MSA	48,3 M€ (CPER)
Rénovation Gymnase 32B	2,9 M€ (Fonds propres)

2.2.1 La construction d'un nouveau Learning Center sur le campus de Mont-Saint-Aignan

Les deux bibliothèques universitaires du campus principal de Mont-Saint-Aignan (plus de 13 000 étudiants), datent de 1962 et 1967. Elles sont extrêmement vétustes techniquement, énergétiquement et réglementairement (structure métallique, défaut d'accessibilité...).

Malgré les nombreux et importants travaux d'amélioration du niveau de sécurité réalisés depuis 2001, la « BU Sciences » et la « BU Lettres » (photos ci-dessous), sont sous un avis défavorable lourd de la commission de sécurité depuis 1997. Par ailleurs, elles ne répondent plus fonctionnellement aux nouveaux usages en matière de documentation et de pédagogie. En raison de contraintes techniques et réglementaires, il est impossible d'intégrer de nouvelles fonctionnalités, même élémentaires, pour répondre à l'évolution des besoins.

La BU Sciences est désaffectée depuis 2019. Toutes les activités sont désormais concentrées dans la seule BU Lettres, dans des conditions de fonctionnement et d'accueil dégradés.

BU Sciences n°19 (2800m²)



BU Lettres n°9 (5000m²)



Le projet proposé est de construire un Learning Center unique, moderne, fonctionnelle adaptée aux usages contemporains de la documentation.

A l'issue de cette construction, les deux immeubles vétustes non-restructurables seront déconstruits, dans le cadre d'une autre opération/financement.

Le dossier d'expertise du nouveau Learning Center du campus de Mont-Aignan-Aignan a été validé par le préfet de Région en juin 2024, après avis favorable du rectorat et du RRPIE.

Eléments de synthèse :

Surface : 7300 m² SUB

Performance Environnementale : le projet vise l'atteinte de 4 objectifs en termes de performance énergétique et environnementale :

1. Un bâtiment conforme au niveau PASSIVHAUS (et par conséquent conforme à la future RE2020) comprenant une installation photovoltaïque en toiture.
2. Un bâtiment bas carbone conforme au niveau C2 du label E+C- et au niveau 2 du label bâtiment biosourcé, dans lequel le réemploi, éventuel, participe aux gains carbone.
3. Un bâtiment confortable en toute saison et qui anticipe le risque d'inconfort en cas de canicule avec des solutions passives.
4. Un bâtiment dans lequel la maintenance et l'exploitation sont anticipées, facilitées et maintenues dans la durée

Calendrier :

Concours MOE : 2024

Etudes de conception : 2025

Travaux : Septembre 2026 à Septembre 2028

Ouverture : fin 2028

Budget et Financement : 48,2 M€

CPER 2015-2020 : 3,2M€ (Etat – Région)

CPER 2023-2027 : 45 M€ (Etat Région Métropole : 15M€ chacun)



Illustrations du projet lauréat

2.2.2 La rénovation du gymnase 32B

Ce gymnase construit en 1967 est l'un des bâtiments les plus anciens du campus de Mont-Saint-Aignan. Depuis sa construction, il n'a pas fait l'objet de travaux de rénovation significatifs. Les façades sont composées d'une structure bois dégradée et de simples vitrages. L'isolation thermique est quasi inexistante.

Les installations techniques : Electricité, Eclairage, Chauffage, Ventilation sont vétustes. Il présente aussi d'importants dysfonctionnements en matière d'accessibilité.

Afin de corriger ces défauts, les travaux de réhabilitation ont été engagés en juin 2024 afin de permettre une mise en service pour la rentrée de septembre 2025. Les études avaient été engagées dans la perspective du plan de relance sans obtenir de financement.





2.3 Les opérations patrimoniales envisagées

Sur la période 2025-2029, plusieurs opérations et études structurantes sont envisagées comme présentées dans le tableau ci-dessus (§2.1).

Cette liste fait l'objet de priorités, comme elles ont pu être abordées en Conseil d'Administration de l'établissement.

1) L'augmentation des capacités du campus santé est en haut de cette liste. Le schéma directeur immobilier du campus (qui groupe UFR Santé-URN, le CHU et le centre Becquerel) a dégagé les grandes lignes directrices des prochaines années. La région Normandie et la Métropole de Rouen Normandie s'engagent financièrement aux côtés de l'URN pour cette opération immobilière.

2) Il est également enclenché la rénovation technique des bâtiments Monod et IRESE B, très important pour les salles de cours en biologie et sciences de l'environnement. Ce bâtiment Monod abrite également le Pôle Doctoral de l'établissement et hébergera la future maison de l'Entrepreneuriat.

3) Dans la foulée de la construction du nouveau Learning Center sur le campus de Mont Saint Aignan, il sera également envisagé la déconstruction des deux bibliothèques actuelles.

4) Comme il a été évoqué dans la stratégie, il est ensuite important de faire le bilan entre la nécessité de rénover / construire / adapter sur un ensemble de bâtiments de du Campus de Mont Saint Aignan. Un travail de fond rapide est nécessaire pour aider à la décision. On notera dans ce volet la restructuration de l'espace Langevin, qui peut devenir un site à large potentiel de valorisation pour l'organisation de manifestations (congrès, réunions, séminaires, expositions...).

5) Des aménagements extérieurs pour les campus d'Évreux et Sciences et Ingénierie sont nécessaires pour l'attractivité et la qualité de vie de campus et vie étudiante.

Pour certaines de ces actions, ce sont tout d'abord des études ou schémas directeurs qui seront enclenchés. Il nous faudra en parallèle construire le plan de financement à l'aide de notre tutelle, des collectivités et d'autres apports possibles.

2.3.1 La restructuration et l'extension des locaux de l'UFR Santé

Comme évoqué dans la partie diagnostic, une étude de schéma directeur est en cours pour définir les meilleures conditions d'adaptation des locaux de l'UFR Santé à l'évolution des besoins, notamment en matière de formation.

Parmi les évolutions, figure notamment la création d'un département d'Odontologie qui nécessite environ 2 300m² de locaux nouveaux (Salle de TP et de préparation, bureaux enseignants...). Par ailleurs, l'augmentation importante des effectifs et les nouvelles pratiques pédagogiques vont nécessiter des restructurations parmi les locaux actuels et la création de nouvelles surfaces estimée à 1 200m².

En raison de la montée en charge du département d'Odontologie et de l'augmentation des effectifs, ces locaux seraient nécessaires dès 2030. Le budget est estimé à 24M€.

2.3.2 La déconstruction des 2 BU de Mont-Saint-Aignan - Aménagement des emprises (2029- 2030)

A l'issue de la construction du nouveau Learning-Center (2029), il sera nécessaire de déconstruire les deux anciennes bibliothèques universitaires et d'aménagement les emprises libérées.

Le budget est estimé à 5M€.

2.3.3 La rénovation technique et fonctionnelle des bâtiments Monod (22) et IRESE B (16)

Au travers de la rénovation du bâtiment Monod (B22 – Campus MSA), l'objectif est de transférer 4 salles de TP de Biologie isolée dans le bâtiment IRESE B vers le bâtiment Monod afin de les rapprocher des salles de TP existantes ce bâtiment et celles du bâtiment Lémery de l'UFR des Sciences et techniques (cohérence fonctionnelle, synergies...). Ce transfert comprendra aussi la remise à niveau technique et réglementaire du bâtiment.

Budget estimé : 2,9 M€

Les locaux libérés au 1^{er} étage du bâtiment IRESE B feront l'objet d'une restructuration dans le cadre d'une rénovation partielle du bâtiment.
Budget estimé : 1M€

2.3.4 La restructuration de 3 bâtiments vétustes du campus de Mont-Saint-Aignan

Parmi les nombreux bâtiments vétustes, il est envisagé d'en restructurer trois d'entre eux, situés sur le campus de Mont-Saint-Aignan :

Site	Code Site	Code bât/ter	Libellé bât/ter	Ville	P	Etat de Santé	Avis CS	Etat Accessibilité	Présence Amiante	Etat énergétique
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369111	STAPS 4 (11)	Mont-Saint-Aignan	9,00	Pas satisfaisant	Favorable	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369126	AMPHI LANGEVIN / DATA	Mont-Saint-Aignan	7,37	Pas satisfaisant	Favorable	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369138	STAPS 6 (24)	Mont-Saint-Aignan	7,37	Pas satisfaisant	Favorable	NA	Oui mais sans risque (précaution si intervention)	Pas satisfaisant

Le diagnostic que nous devons mettre en place permettra de prioriser ces actions et de définir leurs réels périmètres.

2.3.4.1 Le bâtiment STAPS 4 (n°11)



Année de construction : 1970
Etages : R+4 (sous-sol partiel)
Surface : 3340m² SHON – 2 672 m² SUB
Classement ERP : R 3^{ème} catégorie (Avis favorable)
Fonctions : Salles de classes, Bureaux, Scolarité, Logement (x1)

Construit en 1970 pour l'UFR de Droit, cet immeuble a fait l'objet de divers travaux de mise en conformité (sécurité incendie, ascenseur...) au début des années 2000, pour accueillir les activités d'enseignement de l'UFR STAPS.

Il est particulièrement précaire sur le plan énergétique. En effet, hormis l'isolation en toiture effectuée en 2004, la façade ne comporte aucun isolant et les menuiseries extérieures qui présentent de nombreux dysfonctionnements sont à simple vitrage. Il en résulte une piètre performance énergétique. L'orientation du bâtiment et la taille des fenêtres sont aussi la cause d'un inconfort « d'été » très marqué dès la mi-saison. Par ailleurs, ce bâtiment idéalement situé à l'entrée principale sud du campus présente une façade particulièrement ingrate qui nuit à l'image du site et de l'université.

Les principaux travaux prévus sont :

- Isolation thermique renforcée des façades et mise en place de menuiseries extérieures performantes en intégrant un traitement solaire
- Mise en place d'un système de ventilation double-flux
- Installation d'une régulation
- Eclairages LED
- Aménagements intérieurs
- Modernisation SSI
- Désamiantage
- ...

Les études (niveau APS) avaient été lancées dans la perspective du plan de relance sans obtenir de financement.

Budget estimé : 3,5 M€

2.3.4.2 L'amphithéâtre Langevin (n°17)



Année de construction :	1961
Étages :	R+1-1
Surface : 1	560m ² SHON – 1248 m ² SUB
Classement ERP :	R 3 ^{ème} catégorie (Avis favorable)
Fonctions :	Amphithéâtre 500 places, Une grande salle, Data center, locaux techniques

Cet immeuble construit en 1961 est l'un des plus vétustes du campus de Mont-Saint-Aignan.

Cet amphithéâtre est particulièrement précaire sur le plan énergétique. En effet, hormis l'isolation en toiture effectuée en 2017, les façades sont très faiblement isolées. Par ailleurs, des panneaux de bardage commencent à tomber. Les installations techniques : Electricité, Eclairage, Chauffage et Ventilation sont aussi obsolètes, voire hors d'usage pour la ventilation, ce qui est très problématique pour un tel amphithéâtre. Les aménagements intérieurs sont pour la plupart d'origine et donc très vétustes. Cet immeuble présente aussi des dysfonctionnements réglementaires notamment en matière d'accessibilité, d'incendie et d'amiante.

Par ailleurs, sur un plan architectural, cet amphithéâtre, idéalement situé en entrée Sud du campus le long du boulevard est un bâtiment « signal », dont les façades dégradées nuisent à l'image du campus et de l'université.

Au vu de l'état général de l'immeuble, une restructuration lourde est nécessaire :

- Désamiantage
- Façades : Isolation thermique renforcée de la façade par l'extérieur et protections solaires
- Menuiseries extérieures performantes (faible émissivité et facteur solaire) et SAS
- Installations électriques et éclairages
- Chauffage / Ventilation
- Mise en accessibilité et création d'un ascenseur
- Aménagements intérieurs
- ...

Les études (niveau APS) avaient été lancées dans la perspective du plan de relance sans obtenir de financement.

Budget estimé 4,5M€

2.3.4.3 Le bâtiment STAPS 6 – Delabrosse (n°24)



Année de construction :	1966
Étages :	R-1+2
Surface :	1150 m ² SHON – 920 m ² SUB
Classement ERP :	R 4 ^{ème} catégorie (Avis favorable)
Fonctions :	Salles de classes et bureaux

Hormis divers travaux de mise en sécurité réalisés en 2001 (Encloisonnement de l'escalier, désenfumage, SSI...) et la rénovation y/c thermique (2019) de la toiture d'origine, les composants de cet immeuble datent de sa construction. Les façades sont vétustes et pas isolées. En l'absence d'ascenseur, les étages ne sont pas accessibles. Les sols sont amiantés et les aménagements intérieurs datés. Une restructuration lourde est nécessaire :

- Désamiantage
- Façades : Isolation thermique renforcée de la façade par l'extérieur et protections solaires
- Menuiseries extérieures performantes (faible émissivité et facteur solaire) et SAS
- Installations électriques et éclairages
- Chauffage / Ventilation
- Mise en accessibilité et création d'un ascenseur
- Aménagements intérieurs
- ...

Budget estimé : 2,5M€

2.3.5 La rénovation technique et énergétique des façades de l'UFR Sciences et Techniques du Campus Sciences et Ingénierie Rouen Normandie

Les façades de l'UFR Sciences et Techniques du Campus Sciences et Ingénierie, construit en 1980, sont particulièrement vétustes techniquement et énergétiquement. Elles donnent par ailleurs une image très dégradée au site.



Du fait de la configuration des bâtiments, la surface à traiter est très importante. Afin d'estimer au mieux le besoin et la meilleure solution de rénovation, il est prévu de faire une étude de diagnostic au cours de la période du présent SPSI et d'envisager la réfection de ces façades à partir de 2030 pour un budget estimé à 20M€.

2.3.6 Les aménagements extérieurs des campus Sciences et Ingénierie et Evreux (site Navarre).

Les aménagements extérieurs et les VRD de ces deux campus présentent de nombreux dysfonctionnements :

- Vétusté des voiries et des réseaux enterrés
- Défauts d'accessibilité
- Éclairage extérieur
- Image dégradée
- ...

Un aménagement urbain global, est gage de cohérence et d'efficacité.

L'engagement des études (niveau Avant-Projet) pour de tels aménagements est nécessaire.

Budget estimé : 300 k€

Espaces extérieurs Madrillet :



Espaces extérieurs Evreux-Navarre :



2.3.7 La réalisation d'études de schéma directeur pour anticiper la restructuration du patrimoine sur les campus de Mont-Saint-Aignan et d'Evreux Navarre

Afin d'anticiper les nécessaires restructurations techniques et fonctionnelles des campus de Mont-Saint-Aignan (y/c INSPE) et d'Evreux-Navarre, il sera nécessaire de réaliser des études de schéma directeur sur la période du SPSI pour chacun de ces 2 sites.

Budget estimé : 330k€

2.3.8 Les bâtiments à restructurer au-delà de 2029

Les 4 opérations de restructuration envisagées à Mont-Saint-Aignan sur la période du SPSI (cf.2.3.4), ne permettront de traiter qu'une très faible part du patrimoine vétuste des années 60 à 80 (7900 m² SUB). Le parc immobilier des années 60 à 80 restant à restructurer au-delà de 2029, représente 70 000m² SUB. Les besoins sont estimés dans le tableau suivant :

Bâtiments ou sites nécessitant une restructuration lourde				
Nom du Bâtiment ou site concerné	Surface SUB	Fonctions	Description du projet	Estimation du Coût TDC de l'opération en k€ en valeur 2022
Lettres A (B2) et Axelrad (B3)	6 968	Enseignement	Restructuration lourde en site vacant	30 000 000 €
IUT MSA bâtiment E (B28A)	3 372	Enseignement TP Chimie	Restructuration lourde en site vacant	20 000 000 €
STAPS 5 (Bat 10 amphis STAPS)	960	Amphithéâtres	Construction - Déconstruction	6 000 000 €
Bâtiment B Navarre Evreux	2400	Enseignement	Restructuration en site vacant	9 000 000 €
Bâtiment C Navarre	1 600	Enseignement TP	Restructuration ou reconstruction	9 000 000 €
Halles Evreux	1 120	Enseignement TP	Restructuration	2 500 000 €
Façades Madrillet (U1 U2 R B C)	35 000	Enseignement Recherche	Rénovation	20 000 000 €
Inspé MSA - Bâtiment principal (B,C,C1,C2,D,E,F,G) + Bâtiment A	16 500	Enseignement	Rénovation	40 000 000 €
Inspé MSA - Gymnase	1 522	Gymnase	Déconstruction (désamiantage) - Construction	6 000 000 €
Aménagement extérieurs Navarre	1 Ha	Enseignement Recherche		2 000 000 €
Aménagement extérieurs Madrillet	5 Ha	Enseignement Recherche		4 000 000 €
	69 442			148 500 000 €

Les études de schéma directeur prévues au cours du présent SPSI, concerneront les sites de Mont-Saint-Aignan et d'Evreux. Elles devront permettre d'affiner ces besoins et de préparer ces restructurations, qui seront après 2030, plus que nécessaires.

3 STRATEGIE D'INTERVENTION

La stratégie d'intervention porte sur la stratégie d'entretien et de rénovation à mettre en œuvre à l'échelle du parc de l'opérateur pour répondre aux objectifs fixés (préservation du patrimoine, optimisation du parc, modernisation du parc) et est donc principalement guidée par des considérations de préservation du bâti et de mise aux normes, mais peut aussi présenter des opportunités pour mettre en œuvre des politiques de modernisation (à l'occasion de « travaux embarqués » par exemple).

L'objectif poursuivi dans la réalisation de la stratégie d'intervention consiste à donner les orientations dont devra découler un plan de GER à élaborer sur 5 ans, de manière à faciliter la programmation immobilière et budgétaire.

3.1 Objectifs de la stratégie d'intervention

La nécessité d'une approche globale

Ce Plan Pluriannuel de Maintenance (PPM) regroupe toutes les opérations nécessaires liées à la maintenance, aux aménagements, aux mises aux normes (sécurité, accessibilité...) et à l'amélioration de la performance énergétique.

Son élaboration et sa programmation se basent sur de nombreux diagnostics internes et externes (sécurité, accessibilité, amiante, énergie...). Le croisement pertinent de toutes ces données est indispensable à la cohérence technique, administrative, organisationnelle et financière d'un tel plan. Il doit s'intégrer au schéma de restructuration stratégique. Comme pour le schéma de restructuration, la pertinence d'une telle démarche pluriannuelle doit reposer aussi sur une visibilité financière suffisante et fiable. Les interventions envisagées sont regroupées selon plusieurs champs thématiques.

Ces interventions concernent, le plus souvent, plusieurs thématiques. La rénovation d'une toiture intègre, par principe, l'amélioration de la performance énergétique et la prévention du risque de chute de hauteur. Le remplacement de portes extérieures ou la mise en place de sas, doivent répondre à la fois à des questions d'accessibilité, de sécurité incendie, de sûreté, de performance énergétique, de durabilité et aussi d'architecture. Ceci renforce au niveau de la maîtrise d'ouvrage, la nécessité d'une approche globale et patrimoniale.

Afin d'illustrer les thématiques concernées par chaque champ d'intervention, la classification suivante a été utilisée :

- A : Aménagement fonctionnels
- M : Maintenance / Pérennité du patrimoine
- S : Santé Sécurité
- H : Accessibilité Handicapé
- E : Maîtrise Energétique et environnementale

3.2 Les opérations envisagées

3.2.1 Le tableau de synthèse des actions envisagées

Elles figurent dans le tableau de synthèse (**Annexe 2**) qui reprend l'ensemble des interventions engagées, programmées ou envisagées sur la période du SPSI, relevant à la fois du domaine de la restructuration et du plan de maintenance (approche globale, financements croisés...).

Ces actions seront réalisées et échelonnées selon les possibilités et capacités financières de l'établissement.

Stratégie d'intervention : Opérations ou Interventions envisagées relevant du Plan Pluriannuel de Maintenance (GER intermédiaire)

(*) y/c subventions spécifiques MESRI sécurité accessibilité (~500k€/an)

						Estimations TDC globale	Financements (AE)			
							Université (*)	CPER 2015 - 2020 2021 - 2027	Etat (hors CPER)	Autres
A	M	S	H	E						
x	x	x	x	x	Etudes générales (~60k€/an hors études SDI)	300 000 €	300 000 €			
x	x	x	x	x	Divers petits travaux (500k€ / an) et reste à programmer sur la période 2025-2029 (2,5M€)	5 000 000 €	5 000 000 €			
A	M	S	H	E	VRD et Aménagement des campus					
x				x	Aménagements extérieurs et VRD : 100k€/an	500 000 €	500 000 €			
x					Aménagement cour IUT Elbeuf	250 000 €	250 000 €			
A	M	S	H	E	Mise en accessibilité des bâtiments et des espaces extérieurs					
				x	Mise en accessibilité des campus et des sites : CORIA, Santé, INSPé (Ad'AP) 2025-2027	600 000 €	600 000 €			
			x		Mise en accessibilité des sites (UFR ST - Campus SIRN) et Evreux-Navarre (cf. Stratégie patrimoniale)					
			x		Mise en accessibilité des bâtiments (Ad'AP) - Programmation 2025-2027	2 235 000 €	2 235 000 €			
			x		Mise en accessibilité des bâtiments (Ad'AP) INSPé C1-D	2 000 000 €				2 000 000 €
A	M	S	H	E	Toitures					
x	x			x	MSA - Maison de l'université (42) (y/c 11 moteurs de DF)	6 530 000 €	620 000 €			
x	x			x	MSA - Germaine Tillon (38)		450 000 €			
x	x			x	MSA - IUT 27		1 100 000 €			
x	x			x	MSA - IUT 39		250 000 €			
x	x			x	MSA - IUT 28		320 000 €			
x					MSA Gymnase 32C (réfection toitures coques)		200 000 €			
x	x			x	INSPé - BU (Bât E) - Toitures zinc		300 000 €			
x	x			x	INSPé - Logements		90 000 €			
x	x			x	INSPé - Bâtiments années 60 : B C1 D F G : 3734 m²		1 500 000 €			
x	x			x	INSPé - Toitures diverses années 90 : C C2 et E (bitume) : 2130 m²		750 000 €			
x	x			x	INSPé - Toitures bitumineuses Gymnase : 748 m²		350 000 €			
x				x	Campus SIRN - (SER) - Logement Gardien		50 000 €			
x					Divers réparations (Toitures, Descentes EP, ...)		400 000 €			
	x				Divers mise en sécurité toitures		150 000 €			
A	M	S	H	E	Façades					
x	x				Réparation façades Blondel (44) suite sinistre décennal - MOA Rectorat - Conduite d'OP Université	2 400 000 €			1 000 000 €	
x	x				Réparation ou remplacement fenêtres façades SUD Blondel (44) - MOA Rectorat - Conduite d'OP Université				500 000 €	
x					Traitement et ravallement façades Maison de l'Université		500 000 €			
x					Traitement façades UFR Santé A B C D		150 000 €			
x	x				Divers réparations et traitements façades		250 000 €			
A	M	S	H	E	Aménagements fonctionnels et rénovations intérieures					
x	x				Rafranchissement centre de Loisirs	80 000 €	80 000 €			
x					Aménagement Centre de Langues B7 MSA	80 000 €	80 000 €			
x					Aménagement scolarité UFR Santé	350 000 €	350 000 €			
x	x				Rénovation intérieure amphî Thénard INSPé	300 000 €	300 000 €			
x					Aménagement d'un espace étudiant à la Maison de l'université (CVEC)	200 000 €	200 000 €			
x					Aménagement locaux direction de la communication (B26a MSA)	140 000 €	140 000 €			
A	M	S	H	E	Installations techniques					
					Electricité					
		x			Mise en conformité distribution électrique site Evreux-Navarre et halles	1 530 000 €	170 000 €			
	x	x			Modernisation et mise aux normes TGBT B27 IUT MSA		210 000 €			
	x	x			Remplacement Transfos et cellules HT (Dulong Ircof Technicum INSPé)		290 000 €			
x					Création Poste HT et TGBT Bâtiment Recherche Campus Santé		450 000 €			
	x	x			Remplacement Transfos et Cellules HT UFR Santé		210 000 €			
	x	x			Divers TGBT / Armoires Divisionnaires / Onduleurs		200 000 €			
					CVC : Chauffage Ventilation Climatisation (y/c sorbonnes) Plomberie					
	x				Remplacement chauffage électrique Lavoisier (MSA) défectueux par chauffage "eau chaude" RCU Biomasse	5 310 000 €	900 000 €			
	x			x	Modernisation Chaufferie Elbeuf et divers sous-station (Navarre, Technicum, INSPé)		150 000 €			
x					Création d'une installation de production de Froid UFR Santé Recherche		900 000 €			
	x				Mise à niveau Groupe Froid CURIB (MSA)		120 000 €			
	x				Divers compléments et mises à niveau production et distribution eau glacée (reprise réseaux Martainville et Coria, se		500 000 €			
	x				Rénovation installation climatisation Remplacement Ventilios Convecteurs (x81) Pasteur		250 000 €			
	x				Remplacement armoires de clim - Bâtiment Recherche UFR Santé (x43) et cassettes de clim. PRT 27 Navarre (x25)		550 000 €			
	x			x	Remplacement CTA Amphis Campus SIRN (U1 U2 B R C)		800 000 €			
	x			x	Mise à niveau diverses CTA Amphis (Tillion, Satie, IRESE B, IUT B27,...)		500 000 €			
	x	x			Rénovation ou remplacement d'une CTA de Compensation IRCOF (5500m3/h)		420 000 €			
	x	x		x	Divers ventilations (CTA, VMC...)		200 000 €			
	x				Divers plomberie : Production ECS Gymnases 32 C, TP UFR Santé / Réseau EFS UFR Santé,...		150 000 €			
					Ascenseurs					
	x	x	x	x	Rénovation parc ascenseur : Asc. de 1995 ou avant avec pb (5 acs. Sur 3 bât - B Navarre, Monod, Lavoisier, Satie et	1 570 000 €	470 000 €			
	x	x	x	x	Rénovation parc ascenseur : Asc. de 2001 ou avant avec pb et usage intensif (17 acs. Sur 5 bats. : Pasteur, A,B et C M		300 000 €			
	x	x	x	x	Rénovation parc ascenseur : Asc. de 1995 ou avant sans pb signalés et usage moins intensif (13 acs. Sur 12 bât - Elbe		800 000 €			
A	M	S	H	E	Opérations spécifiques sécurité					
					Sécurité Incendie					
		x	x		Remplacement Mise aux normes SSI U1 U2 (Campus SIRN)	1 700 000 €	700 000 €			
		x	x		Remplacement Mise aux normes SSI Dulong STAPS4 Bâtiment C Evreux-Navarre et Elbeuf		280 000 €			
		x	x		Modernisation divers éqpts alarme et SSI (Duclos ECS, Centre Loisirs, Technicum, DEH Navarre, Lemery,...)		120 000 €			
		x	x		Mise à niveau divers éqpts de sécurité incendie (Ext. Auto DATA, Relayage DF Pasteur, PCF PRT, Et. Corr. Curib, ..)		190 000 €			
		x			Remplacement Groupe électrogène de sécurité IRCOF et études fluides spéciaux		100 000 €			
		x			Remplacement trappes de désenfumage B27 - IUT MSA		170 000 €			
		x			Remplacement châssis désenfumage UFR Santé (C et D) + BU Tilly		140 000 €			
					Divers Sécurité					
	x	x		x	Remplacement des gardes corps corrodés UFR Santé (2000ml)	1 100 000 €	800 000 €			
	x				Gymnase INSPé - Désamiantage des locaux annexes (vestiaires, bureaux, locaux techniques)		300 000 €			
A	M	S	H	E	Opérations spécifiques maîtrise énergétique - Environnement					
					Plan de mesurage, régulation et supervision					
				x	Poursuite Plan de Mesurage (Compteurs supplémentaires) et étude des données	750 000 €	150 000 €			
	x			x	Mise à niveau régulations (y/c passage au débit variable) et supervisions (Décret BACS)		600 000 €			
					Eclairage et Photovoltaïques					
	x	x	x	x	Modernisation et adaptation aux usages de l'éclairage des amphîs (x10) et de la rue intérieure de Pasteur	1 480 000 €	600 000 €			
	x	x		x	Modernisation et adaptation aux usages de l'éclairage des amphîs (x4) du bât C de l'UFR Santé		280 000 €			
				x	Photovoltaïque (Etudes et premières installations)		50 000 €			550 000 €
Sous-total "stratégie d'intervention"						34 405 000 €	30 485 000 €	- €	1 500 000 €	2 550 000 €

3.2.2 Le détail des actions envisagées par composants ou thématiques

3.2.2.1 Etudes générales

Il s'agit d'études études préalables, de diagnostics divers... à réaliser sur la période du SPSI, sur la base d'un budget annuel de 60k€.

3.2.2.2 Divers travaux et restes à programmer

Il s'agit des travaux divers de petite maintenance ou de mise en sécurité à réaliser sur la période du SPSI, sur la base d'un budget annuel de 500k€, soit un ratio de ~1,5€/m² SUB.

A cela s'ajoute un budget complémentaire pour des opérations d'investissement non encore programmées et qu'il serait nécessaire de réaliser en fin de période du SPSI.

3.2.2.3 VRD - Aménagement urbain des campus

Il s'agit de travaux divers de VRD et d'aménagement urbain des sites à réaliser sur la période du SPSI.

3.2.2.4 Mise en accessibilité des bâtiments et des espaces extérieurs

Le détail des projets qui restent à réaliser pour la mise en accessibilité du parc immobilier de l'université figure dans le « Focus accessibilité ».

3.2.2.5 Toitures (y/c isolation thermique et sécurisation)

Il est nécessaire de poursuivre le plan de rénovation des toitures. Les travaux de toitures embarquent, de manière générale, la mise en place d'une isolation thermique renforcée et la mise en sécurité contre le risque de chute.

La programmation envisagée pour cette période du SPSI est très importante et comprend différentes typologies de toitures et années de construction.

Une grande partie des toitures du site de l'INSPé, réalisées en asphalte, sont très anciennes et datent de la construction des bâtiments dans les années 60.

Pour le reste, il s'agit essentiellement de toitures terrasses (bi-couche) des années 90 qui présentent une vétusté avancée et qu'il est nécessaire de remplacer en intégrant la performance énergétique.

Les travaux de réfection des toitures terrasse pourront s'accompagner de la mise en place d'installations photovoltaïques.

3.2.2.6 Façades

Façades du bâtiment Blondel

La principale opération concerne la reprise des façades aluminium du bâtiment Blondel, réhabilité en 2015. La pose des panneaux de façade présente un défaut de pose, provoquant la chute de certains d'entre eux. Une expertise judiciaire a eu lieu confirmant la malfaçon. Les façades sont sécurisées par des filets. En attendant le résultat d'une procédure de justice, les façades vont être reprises dans le cadre d'une opération sous maîtrise d'ouvrage rectorat et conduite d'opération université.

L'autre problème concerne les 94 fenêtres de la façade sud, qui présentent toutes un affaissement lié à leur poids et à la faiblesse de leur charnière. Ceci empêche, selon plus ou moins de gravité leur manœuvre. Selon les résultats de la déclaration de sinistre et des expertises, un remplacement des 94 éléments pourrait être nécessaire.

Façades de la Maison de l'Université (MDU)

Les façades de la MDU, construite en 2001, présentent d'importants défauts de réalisation et de conception, entraînant divers dysfonctionnements (fissures, infiltrations...). Un traitement complet est envisagé.

Divers :

Comme évoqué dans la partie stratégie, il est prévu de faire une étude de diagnostic des façades du Madrillet, afin de définir la faisabilité technique et financière de leur rénovation qui sera particulièrement coûteuse du fait de la configuration architecturale particulière et de la surface à traiter.

3.2.2.7 Aménagements fonctionnels et rénovations intérieures

Divers aménagements et rénovations intérieures sont envisagées :

Rafrâichissement centre de Loisirs	80 000 €
Aménagement Centre de Langues B7 MSA	80 000 €
Aménagement scolarité UFR Santé	350 000 €
Rénovation intérieure amphithéâtre INSPE	300 000 €
Aménagement d'un espace étudiant à la Maison de l'université CVEC)	200 000 €
Aménagement locaux direction de la communication	140 000 €

3.2.2.8 Installations techniques

Les installations techniques, nombreuses et diversifiées, assurent le bon fonctionnement, le confort, la sécurité, et la performance énergétique des bâtiments. Plusieurs projets de remplacement, de mise à niveau, ou de complément d'installations sont prévus sur la période couverte par le SPSI.

- **Installations électriques**

- Mise en conformité de la distribution électrique du site Navarre
Le bâtiment des halles, construit en trois phases, est actuellement alimenté par trois sources différentes provenant de deux autres bâtiments du site. Alimenter un ERP par plusieurs sources distinctes étant interdit pour des raisons de sécurité (impossibilité de coupure centralisée), une mise en conformité est nécessaire
- Modernisation du TGBT B27 IUT MSA
Ce TGBT, qui alimente un bâtiment de plus de 10 000 m², date de 1993. Obsolète et sujet à des dysfonctionnements ponctuels, il requiert une mise à niveau urgente.
- Remplacement des transformateurs et cellules HT
L'Université possède 18 postes de transformation HT nécessitant un entretien régulier. Durant la prochaine période de SPSI, les cellules et postes atteignant 30 ans ou plus seront remplacés. Les interventions toucheront les bâtiments Dulong, IRCOF, Technicum et INSPE (campus Mont Saint-Aignan), ainsi que le bâtiment TP (campus Santé).
- Nouveau Poste HT et Mise à Niveau du TGBT - Bâtiment Recherche Santé
Le bâtiment Recherche Santé fait face à des besoins électriques croissants, incluant à terme une installation de production d'eau glacée. La capacité actuelle fournie par le CHU ne pourra plus suffire. Un nouveau poste HT, raccordé par Enedis, sera donc dédié à ce bâtiment, tandis que l'ancien poste continuera d'alimenter les autres bâtiments du site. Le TGBT actuel, situé dans l'animalerie, est saturé, obsolète, et pose des difficultés de maintenance en raison de son emplacement. Un nouveau TGBT sera donc installé au 1er étage du bâtiment
- Mise à Niveau des Équipements Électriques
L'Université compte 51 TGBT, 10 onduleurs centraux, 9 groupes électrogènes, et des centaines d'armoires divisionnaires, dont beaucoup ont plus de 20 à 30 ans. Leur vieillissement présente un risque de dysfonctionnement. Un budget pour leur mise à niveau ou remplacement est donc nécessaire, selon les résultats des contrôles et opérations de maintenance.

- **Installations CVC : Chauffage Ventilation Climatisation (y/c sorbonnes) Plomberie**

- Remplacement du Chauffage Électrique - Bâtiment Lavoisier
Le bâtiment Lavoisier (5 100 m² SUB) dispose d'un système de chauffage électrique, majoritairement par plafonds rayonnants. Datant de 1991, cette installation est obsolète. Elle cause des surconsommations et un inconfort pour les usagers. Une rénovation complète est prévue par la mise en place d'un système de chauffage à eau chaude, avec un raccordement au réseau de chaleur urbain biomasse de Mont Saint-Aignan, déjà utilisé par la majorité des bâtiments du campus.
- Modernisation de la Chaufferie d'Elbeuf et des Sous-Station de Navarre, Technicum et INSPE
La chaufferie du site d'Elbeuf, en service depuis 1999, approche des 30 ans et nécessite une rénovation. Les sous-stations des sites de Navarre, INSPE et Technicum ont subi des modifications sans rénovation globale, rendant une remise à niveau indispensable. C'est notamment le cas pour le Technicum, dont

le réseau de chauffage n'a pas été modernisé depuis 1985, malgré des changements significatifs dans l'activité du bâtiment.

- Installation de Production de Froid - UFR Santé Recherche
Le campus Santé a des besoins croissants en refroidissement, notamment pour les activités de recherche (zones à environnement contrôlé, chambres froides, chambre mortuaire, IRM, etc.). Depuis 1998, il est alimenté en eau glacée par le CHU, situé à proximité. Cependant, avec l'augmentation des besoins en froid des deux entités et l'incertitude concernant l'état des canalisations enterrées reliant le CHU au campus (devenues difficiles à remplacer en raison des évolutions urbaines, telles que la voie TEOR), il devient nécessaire d'installer une production d'eau glacée autonome sur le campus qui garantirait la couverture des besoins du campus Santé.
- Optimisation des Réseaux d'Eau Glacée - Martainville, Coria, Data Center
Treize bâtiments de l'Université disposent d'un réseau d'eau glacée, principalement destiné aux activités de recherche, dont plusieurs nécessitent des mises à niveau. Des défauts de calorifuge ont endommagé (corrosion externe) les réseaux du campus Santé (35 000 m², dont 12 000 m² pour la recherche) et du Coria (8 500 m²), entraînant des fuites importantes et nécessitant une réhabilitation complète. Un système de secours est également essentiel pour la climatisation du Data Center, infrastructure critique pour l'Université. Par ailleurs, plusieurs équipements de recherche doivent être raccordés aux réseaux d'eau glacée pour remplacer les systèmes à eau perdue et préserver la ressource en eau.
- Rénovation climatisation et remplacement des ventilo-convecteurs (81) – Campus Pasteur
Le bâtiment Pasteur (30 000 m²), dédié à l'enseignement en Droit, sciences économiques et gestion, dispose d'un système de refroidissement obsolète, devenu insuffisant pour la couverture des besoins critiques (locaux techniques VDI, bureaux à forte occupation, salles informatiques). Les terminaux actuels, en mauvais état, créent un inconfort saisonnier. Une nouvelle climatisation ciblée pour les zones prioritaires ainsi que le remplacement des terminaux pour améliorer le confort hivernal sont prévus.
- Remplacement armoires de climatisation du Bâtiment Recherche UFR Santé (x43) et des cassettes de climatisation du PRT27 du site Navarre (x25)
Les armoires de climatisation des laboratoires du campus Santé (installées en 1998) présentent des dysfonctionnements fréquents et nécessitent un remplacement. De même, les cassettes de climatisation des laboratoires PRT27 à Navarre, bien que récentes (2014), montrent des défaillances en raison de la mauvaise qualité du matériel. Le remplacement de ces équipements est donc envisagé.
- Remplacement CTA Amphis Madrillet
Le bâtiment principal du campus Madrillet comprend 5 amphithéâtres (1 de 300 places, 2 de 250, 1 de 200, et 1 de 100 places), chacun ventilé par une CTA indépendante. Installées il y a près de 50 ans et non remplacées lors de la réhabilitation de 2005, ces CTA vieillissantes sont énergivores, peu fonctionnelles et ne répondent plus aux standards actuels. Leur emplacement dans des édifices étroits en toiture complique fortement la maintenance. La modernisation de ces systèmes est donc souhaitable pour garantir la qualité de l'air et le confort des usagers, tout en optimisant l'efficacité énergétique du bâtiment.
- Mise à niveau diverses CTA Amphis (Tillion, Satie, IRESE B, IUT B27, ...)
L'université compte 67 amphithéâtres répartis sur 27 bâtiments, offrant plus de 15 500 places, avec des capacités variant de 60 à 600 places (39 amphithéâtres entre 150 et 250 places). Ces volumes exigent des systèmes de ventilation et de chauffage adaptés. Actuellement, 58 CTA assurent la ventilation de ces espaces, mais plus de 20 d'entre elles ont plus de 30 ans. Elles souffrent de dysfonctionnements et d'une faible efficacité énergétique. Il est donc essentiel de prévoir des mises à niveau ou des remplacements, notamment dans les amphithéâtres à usage intensif et dans les bâtiments ne nécessitant pas de réhabilitation lourde à moyen terme.
Par exemple, les CTA des amphithéâtres de Tillion (n°38 MSA 400 et 250 places) sont en mauvais état, avec des gaines se dégradant et un accès maintenance très restreint et dangereux. De même, les trois amphithéâtres de l'IUT 27 (80 places chacun) disposent de CTA âgées de plus de 35 ans, peu performantes énergétiquement. Enfin, les CTA des amphithéâtres de Satie (N°7 200 places chacun) et d'Irese B (n°16 - 50 places chacun) sont obsolètes et difficiles d'accès pour la maintenance.
- Rénovation et mise à niveau d'une CTA de Compensation IRCOF (55 000 m³/h)
Le bâtiment IRCOF, dédié à la recherche en chimie, abrite 220 sorbonnes réparties sur 7 600 m² et trois étages. La capacité actuelle de compensation (110 000 m³/h) limite l'utilisation simultanée à 110 sorbonnes, nécessitant une régulation de l'activité via un système de voyants. La compensation est assurée par deux CTA de 55 000 m³/h, situées en sous-sol. En 2030, ces CTA atteindront 35 ans, et

leurs batteries montrent déjà des signes d'oxydation, présentant un risque de percement. Une remise à niveau d'au moins une des CTA est impérative pour maintenir la sécurité et la continuité des opérations, l'autre pouvant être traitée ultérieurement.

- Divers ventilations (CTA, VMC...)

Le parc compte plus de 200 CTA et plus de 100 VMC, avec leurs réseaux de distribution, alimentations, régulations et accessoires associés. La majorité de ces installations, mises en place lors de la construction des bâtiments, ont désormais plus de 20 à 30 ans et présentent un risque accru de dysfonctionnements. Il est donc nécessaire de prévoir un budget pour leur mise à niveau, en fonction des résultats des contrôles et des opérations de maintenance.

- Divers plomberie : Production ECS Gymnases 32 C, ECS TP / Réseau EFS UFR Santé, ...

Certaines installations de plomberie nécessitent une intervention. La production d'ECS centralisée desservant les vestiaires du gymnase 32C est obsolète et ne dispose pas de mitigeurs thermostatiques, compromettant la sécurité et le confort des utilisateurs. Une mise à niveau est indispensable. Dans le bâtiment TP du campus Santé, la production d'eau centralisée, surdimensionnée et en mauvais état, entraîne des dysfonctionnements majeurs dans la distribution d'eau chaude, provoquant des surtirages. Il est nécessaire de redimensionner les installations avec des productions locales adaptées aux besoins réels, afin de réduire le gaspillage d'eau et d'améliorer le confort d'utilisation. Enfin, le réseau d'eau froide du campus Santé, réalisé en PER, devient cassant avec le temps. Un diagnostic approfondi est requis pour évaluer son état et planifier les travaux de rénovation appropriés.

- **Ascenseurs**

L'université dispose de 75 appareils élévateurs, comprenant 2 tables élévatrices, 1 plate-forme PMR, 5 monte-charges, et 68 ascenseurs pour le transport de personnes et de matériels (entre 750 et 2000 kg). La majorité des équipements (54) supporte une charge entre 630 et 1000 kg. Bien que les mises aux normes aient été effectuées, le parc reste globalement obsolète et nécessite une remise à niveau. Un audit complet est prévu pour établir un plan pluriannuel d'investissement (PPI) afin de prioriser la rénovation en fonction de l'état, de l'usage et de la criticité des équipements.

Trois ensembles d'ascenseurs ont déjà été identifiés pour une intervention prioritaire :

- Ascenseurs de 1995 ou avant, avec dysfonctionnements récurrents et criticité élevée : 5 ascenseurs (Bâtiments B Navarre, Monod, Lavoisier, Satie, IRCOF).
- Ascenseurs de 2001 ou avant, avec dysfonctionnements fréquents et usage intensif : 17 ascenseurs (Campus Pasteur, Campus Santé, MDU).
- Ascenseurs de 1995 ou avant, sans dysfonctionnements majeurs et usage modéré : 13 ascenseurs (Sites Elbeuf, Évreux, Mont-Saint-Aignan).

Ces 40 ascenseurs nécessitent une intervention prioritaire, tandis que les 35 restants feront l'objet de travaux en fonction des conclusions de l'audit. Il s'agit d'une première approche. Le périmètre des opérations pourra évoluer en fonction des résultats de cet audit. Cependant, la nécessité d'une intervention significative sur ce parc vieillissant ne fait aucun doute, compte tenu de l'état des équipements et de leur obsolescence croissante.

3.2.2.9 Opérations spécifiques de mise en sécurité

Un certain nombre de projets, essentiellement motivés par des problèmes de sécurité, sont prévus :

- **Sécurité Incendie**

Le programme de modernisation des SSI, engagé pour remplacer les systèmes installés il y a 20 à 25 ans et devenus obsolètes (Cf. Focus Sécurité Incendie), se poursuit avec les opérations suivantes :

- Campus Madrillet : Le SSI du bâtiment principal (30 000 m²), installé en 2001, sera remplacé et mis aux normes. Ce bâtiment, qui accueille des activités d'enseignement et de recherche, est équipé d'un SSI A et d'un important dispositif de désenfumage (29 moteurs) qui sera également mis à niveau.
- Campus Mont-Saint-Aignan : Les SSI des bâtiments Dulong (2 200 m², recherche) et STAPS 4 (2 700 m², enseignement), datant des années 2000, seront remplacés de manière prioritaire en raison de l'urgence de leur mise à niveau.
- Autres sites : La modernisation concernera également plusieurs bâtiments, notamment le SSI du bâtiment C sur le campus d'Évreux (2003), du site d'Elbeuf (2004), du bâtiment Lemery à Mont-Saint-Aignan (2009), de l'ECS Duclos (2010), ainsi que les systèmes d'alarme du Centre Loisirs et du Technicum (1994) et des Halles Navarre à Évreux (2003).

En complément, diverses mises à niveau seront réalisées pour des équipements présentant des dysfonctionnements récurrents : les coffrets de relayage du système de désenfumage du campus Pasteur, les mécanismes des 90 trappes de désenfumage de l'IUT, les châssis de désenfumage naturel de la BU et du hall des amphithéâtres du campus Santé, le groupe électrogène de sécurité de l'IRCOF, ainsi que le système d'extinction automatique par brouillard d'eau du Data Center (2010), qui nécessite une remise à niveau.

- **Divers Sécurité**

- Le remplacement des garde-corps corrodés de l'UFR Santé
Les garde-corps aciers (2000ml) présentent une corrosion interne au niveau de leur fixation sur la dalle des coursives. Il est nécessaire de les remplacer par des garde-corps en aluminium.
- Gymnase Inspé – Désamiantage des locaux annexes (Vestiaires...)
Comme évoqué dans le focus amiante, ce gymnase comprend une part importante de panneaux amiantés au niveau de sa façade. Une partie est directement accessible dans certains locaux. La dépose ou la mise à distance de ces matériaux est nécessaire.

3.2.2.10 Opérations spécifiques de maîtrise énergétique – Environnement

- **Plan de mesurage, régulation et supervision**

- Poursuite Plan de Mesurage (Compteurs supplémentaires) et étude des données
D'ici la fin de l'année 2024, la première phase du plan de mesurage sera achevée. Elle comprend l'implémentation d'un logiciel de suivi énergétique destiné à centraliser et analyser les données. Cette phase inclut également l'installation de compteurs spécifiques pour chaque fluide (eau, gaz, chaleur, électricité), permettant de mesurer de manière individualisée les consommations de 75 % des bâtiments, couvrant ainsi près de 90% des consommations globales.
Dans les prochaines années, l'analyse de ces données sera approfondie, en concentrant les efforts sur les bâtiments de grande envergure et ceux dédiés à la recherche, où se trouvent les usages énergétiques les plus significatifs. À travers des études spécifiques et l'utilisation d'instrumentation temporaire, les principales causes des consommations excessives seront identifiées afin de mieux comprendre ces phénomènes.
L'objectif est de définir les leviers de réduction de ces consommations et de mettre en place les actions correctives nécessaires. Si nécessaire, l'instrumentation des installations sera renforcée pour suivre de façon précise les usages énergétiques critiques. En parallèle, ces actions s'inscrivent dans le plan visant à atteindre les objectifs fixés par le décret tertiaire (DEET) pour les bâtiments concernés.
- Mise à niveau réglementations (y/c passage au débit variable) et supervision
Depuis de nombreuses années, l'université s'engage activement dans l'installation de systèmes de régulation et de supervision performants pour les installations CVC. Plus récemment, à travers divers programmes comme TIGRE, le plan de relance, les plans de résilience 1 et 2, ainsi que le programme de transition énergétique 2024, un vaste programme de mise à niveau de ces équipements a été lancé, en conformité avec les exigences du décret BACS.
L'université s'est également dotée, il y a plusieurs années, d'un système de supervision dédié à l'optimisation de la gestion de ces installations. Cette démarche se poursuit avec une supervision régulièrement mise à jour pour garantir des performances optimales.
Dans les prochaines années, la modernisation des systèmes de régulation et de supervision se poursuivra, avec une attention particulière portée aux campus du Madrillet et d'Évreux. En parallèle, la conversion des réseaux de chauffage et d'eau glacée, notamment sur le campus Santé, sera finalisée pour passer d'un fonctionnement à débit constant à un fonctionnement à débit variable, permettant ainsi des économies d'énergie significatives.

- **Eclairages et Photovoltaïque**

- Modernisation des installations d'éclairage : transition vers des solutions LED
L'université poursuit son engagement dans la modernisation de son éclairage en remplaçant les systèmes actuels par des solutions LED. Deux opérations majeures sont, entre autres, prévues : l'équipement des 10 amphithéâtres du campus Pasteur (capacités allant de 150 à 600 places) et des 4 amphithéâtres du bâtiment "C-amphithéâtre" du campus Santé (capacités de 100 à 600 places). Ce projet vise à résoudre plusieurs problématiques :

- Maintenance : L'accès difficile aux luminaires dans les grands amphithéâtres a rendu la maintenance compliquée. La durabilité des LED simplifiera cette tâche.
- Confort d'usage : Les tableaux de commande seront modernisés et l'éclairage repensé pour s'adapter aux différents modes d'enseignement (projections, hybrides, travaux sur table).
- Efficacité énergétique : Les LED consomment nettement moins que les anciens systèmes fluorescents des années 2000, générant ainsi des économies significatives.

- **Photovoltaïque (Etudes et premières installations)**

Dans le cadre de sa politique de transition énergétique et en conformité avec la loi Climat et Résilience, l'université va lancer une étude approfondie pour identifier les opportunités d'installation de panneaux photovoltaïques sur son patrimoine existant, que ce soit sur les toitures-terrasses ou les parkings. L'objectif est de réaliser de nouvelles opérations pour compléter le parc photovoltaïque de l'université. Actuellement, des panneaux sont déjà installés sur le bâtiment Lemery à Mont-Saint-Aignan (2009). D'autres sont prévus sur la future bibliothèque universitaire du même campus (études en cours).

3.2.3 Objectifs techniques et réglementaires

Les travaux de maintenance lourde envisagés (supra) couvrent les différents champs techniques, fonctionnels, réglementaires et environnementaux propres à la gestion et à l'adaptation d'un parc immobilier universitaire diversifié comme celui de l'université de Rouen-Normandie :

- Mises aux normes (sécurité, accessibilité, amiante...)
- Préservation du patrimoine (toitures...), maintien et modernisation des installations techniques
- Adaptations fonctionnelles
- Performances environnementales
- ...

Les détails relatifs à certaines thématiques figurent en annexe sous la forme de « focus » :

- Sécurité incendie
- Accessibilité
- Sûreté
- Amiante

4 SYNTHÈSE DE LA PHASE STRATÉGIE

4.1 Restructuration et Développement (Stratégie patrimoniale)

En raison de l'augmentation des effectifs étudiants et de la création de nouvelles formations à l'UFR Santé, il est nécessaire d'adapter les locaux à ces nouveaux besoins. Une étude de programmation est en cours pour les définir. 3 500 m² de nouveaux locaux sont envisagés dont 2 300m² pour le département d'Odontologie nouvellement créé.

Le reste des projets concerne le campus de Mont-Saint-Aignan :

- La déconstruction des deux bibliothèques
- La restructuration de 3 immeubles, constituant une petite partie du patrimoine vétuste des années 60/70
- La rénovation technico-fonctionnelle de 2 bâtiments des années 90 (Monod et IRESEB).

Afin d'anticiper la nécessaire restructuration technique, fonctionnelle et environnementale des campus de Mont-Saint-Aignan, d'Evreux-Navarre et Sciences et Ingénierie du Technopole Rouen Madrillet Innovation, la réalisation d'études préalables et d'avant-projet est prévue.

4.2 Maintenance lourde (Stratégie d'intervention)

Une partie du patrimoine est très vétuste. Une majorité est à la moitié de son cycle de vie.

Les travaux de maintenance lourde envisagés (supra) couvrent les différents champs techniques, fonctionnels, réglementaires et environnementaux propres à la gestion et à l'adaptation d'un parc immobilier universitaire diversifié comme celui de l'université de Rouen-Normandie :

- Mises aux normes (sécurité, accessibilité, amiante...)
- Préservation du patrimoine (toitures...), maintien et modernisation des installations techniques
- Adaptations fonctionnelles
- Performances environnementales
- ...

Les détails relatifs à certaines thématiques figurent en annexe sous la forme de « focus » :

- Sécurité incendie
- Accessibilité
- Sûreté
- Amiante

5 SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU SPSI

La gouvernance concernant le suivi du patrimoine immobilier et plus largement tous les aspects abordés dans le SPSI est simple, transparente, agile et repose sur un fort socle de compétence.

Le Président de l'établissement (nouvellement élu et ancien responsable du Campus d'Evreux) est entouré de la Directrice Générale des Services (ex-DGSA avec le portefeuille Immobilier) et de son Vice-Président en charge du Patrimoine Immobilier (ancien directeur de laboratoire et ex-chargé de mission du campus Sciences et Ingénierie). Les choix et priorités sont abordés à ce niveau. Les échanges politiques (collectivités, état, ...) sont assumés également à ce niveau. Les interactions avec les composantes et les laboratoires sont également à ce niveau.

La stratégie est proposée/partagée avec les conseils de l'établissement. Elle est validée en Conseil d'Administration mais elle aussi partagée en Conseil Académique et en Conseil des Directions de Composantes ainsi que dans les services concernés. L'immobilier est l'affaire de tous et l'information doit être partagée pour être acceptée (stratégie 3R4URN).

L'établissement s'adosse pleinement à la Direction des Ressources Immobilières (DRI) pour une aide à la décision et aussi la mise en place et réalisation de ces dernières. Le Vice-Président en charge du Patrimoine Immobilier travaille étroitement avec la Direction et les deux Directions Adjointes de la DRI et accompagne les services quand nécessaire. La DRI est forte de 15 personnels et doit encore s'enrichir sur le volet conduite d'opérations.

Présidence et Direction de la DRI font un bilan des actions menées et à mener tous les mois. Des réunions supplémentaires sont initiées si l'actualité le nécessite. Le VP Patrimoine accompagne les dossiers et les services de la DRI.

La DRI possède ses outils de suivi et management des opérations et travaille avec ses équipes. Pour chacun des campus, existe un relai avec les responsables techniques de campus ou de site. La DRI est structurée en 4 services : le service patrimoine, le service maîtrise d'ouvrage, le service maintenance technique et réglementaire et le service administratif et financier (cf. diagnostic RH).

6 PROJECTIONS DE LA STRATEGIE PATRIMONIALE ET D'INTERVENTION AU-DELA DE LA PERIODE DU SPSI DE TROISIEME GENERATION

6.1 En stratégie patrimoniale

Les sujets principaux :

- Finaliser la restructuration du patrimoine des années 60 à 80 non encore traités (cf. 2.3.9), en adaptant ce parc immobilier aux besoins quantitatifs et qualitatifs,
- Adapter le Campus Santé aux nouveaux besoins quantitatifs et qualitatifs,
- Poursuivre la rénovation, notamment énergétique, du patrimoine des années 90-2000,

6.2 En stratégie d'intervention

En lien avec les opérations de restructuration qui pourront être engagées, il s'agira de poursuivre le mieux possible le maintien technique, réglementaire et fonctionnel du parc existant tout en améliorant ses performances environnementales.

7 COÛT ET FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES

7.1 Les opérations de la stratégie patrimoniale

Cf. Supra

7.2 Les opérations de la stratégie d'intervention

Cf. Supra

7.3 La valorisation

7.3.1 Bilan et perspectives des recettes locatives de l'Université de Rouen Normandie

En 2023, l'URN a valorisé son actif immobilier à hauteur de 279k€. Une large majorité vient de la mise à disposition de locaux (gymnases, salles, amphithéâtres) pour différentes structures : Ecole Supérieure de la banque (75k€), NEOMA (6k€), CEFEDM (23k€) mais aussi le Rectorat (18k€), l'INSERM (48k€), le CNAM (19k€)... Ce sont, au total, 83 factures de recettes locatives.

En 2024, l'URN a valorisé son actif immobilier à hauteur de 393k€. La hausse de ce montant, par rapport à 2023, vient d'une régularisation de la contribution de l'INSA Rouen Normandie au fonctionnement du bâtiment IRCOF de l'URN qui héberge des laboratoires et des enseignants-chercheurs (co-tutelle). Ce montant s'élève à 255k€. La valorisation de l'immobilier s'élève donc à 138k€.

A l'heure de la finalisation de ce dossier SPSI (juillet 2025), la valorisation est à hauteur de 112k€. Il est difficile d'estimer le bilan pour 2025 mais une fourchette entre 200 et 300k€ est envisageable.

Le maillage Métropolitain de nos campus offre des solutions de proximités pour les différentes demandes et exigences. Une marge de progression dans la valorisation de notre patrimoine est possible en utilisant plus de canaux de communication. La restructuration récente de bâtiments et un possible espace d'accueil pour les congrès (dans les projets à venir) sur le campus de Mont-Saint-Aignan devraient augmenter ce potentiel de valorisation.

7.3.2 La valorisation du produit de cession du bâtiment Colbert

Comme évoqué dans le bilan du précédent SPSI, afin notamment d'optimiser son parc immobilier, l'université a désaffecté le bâtiment Colbert en 2020. Ce dernier a été vendu par l'État à l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN). La moitié du produit de cession de cet immeuble représente une somme de **818k€**.

L'université demandera le versement de cette somme afin de contribuer au financement d'un ou de plusieurs projets du présent SPSI, en particulier ceux améliorant la performance énergétique du parc.

CONCLUSION

Pour autant qu'une conclusion puisse être faite dans le cadre d'un schéma pluriannuel de la stratégie immobilière de l'établissement (SPSI), sans répéter les différents éléments largement décrits dans le document joint, différents points peuvent être abordés.

L'Université de Rouen Normandie possède 6 campus, distants les uns des autres et faiblement mutualisables. Chaque campus est donc un écosystème immobilier propre, avec des histoires et évolutions différentes, des dates de créations différentes et donc des états de constructions différents. Il y a donc une diversité d'actions à mener.

Si les histoires de ces campus sont différentes, ils sont tous touchés par cette évolution des pratiques et des besoins aussi bien pour les usagers (les étudiants) que les personnels (enseignants-chercheurs, personnels des composantes, personnels des services, personnels des laboratoires, ...). Les nouvelles méthodes de travail mais aussi d'enseignements et d'apprentissage pour les élèves évoluent et ne nécessitent pas les mêmes outils selon la nature de l'emploi (laboratoires versus services par exemple). Il y a donc ici pour l'approche Immobilier un véritable challenge que de répondre à ces besoins, améliorer la qualité de vie au travail des personnels, améliorer la qualité de vie des étudiants, faire de l'établissement un site attractif et visible.

Ces transformations doivent se faire également dans une démarche responsable et soutenable au regard de l'environnement. Matériaux, mobiliers, énergies, numérique, espaces extérieurs, végétalisation... tout doit se faire dans une démarche soutenable. C'est une signature de l'établissement (programme Excellence sous toutes ses formes : TRANSITION), établissement labellisé DD&RS depuis plus de 10 années maintenant.

Toutes ces transformations ne peuvent pas simplement suivre un cheminement Top Down. La présidence doit donner la trajectoire mais elle doit être comprise, acceptée et suivie. Le succès de toutes ces transformations vient d'une appropriation Bottom Up, c'est l'affaire de tous. C'est l'objet de notre stratégie 3R4URN, où l'on doit responsabiliser et être responsable d'un point de vue économique et environnemental.

La responsabilité économique reste le Start and Go de toutes ces évolutions, de tous ces travaux nécessaires, de toutes ces adaptations... Nous l'avons vu, 200M€ nécessaires pour les bâtiments, 500M€ si l'on ajoute tout le volet Environnement et Energie (chiffrage au jour de l'écriture de ce SPSI !). Quelles solutions quand la SCSP couvre à 85% les salaires des personnels et que l'Immobilier est le second poste des dépenses bien loin derrière.

C'est à ce stade de la réflexion que l'on avance alors sur les sujets : dévolution du patrimoine (obligatoire en 2034 ?), valorisation du patrimoine, réalisation d'emprunts, ...

Qu'allons nous faire à l'Université de Rouen Normandie ?

Selon la note N°22-23 264A-avril 2024 de l'IGESR (Défis et opportunités dans la gestion du patrimoine immobilier des établissements d'enseignement supérieur et de recherche) un certain nombre de points sont avancés concernant les facteurs qui facilitent l'accession à la dévolution.

- 1) Que l'équipe dirigeante soit fortement impliquée sur les sujets de l'immobilier : c'est le cas
- 2) La montée en compétence des services liés aux ressources immobilières. En particulier, la construction et gestion d'un système d'information immobilier, le suivi de la stratégie immobilière, la présence de fonctions expertes dans le domaine de l'énergie et dans le domaine juridique. Nous avons une grande partie de ces compétences sauf dans le dernier item juridique.
- 3) Pouvoir être en capacité d'avoir une programmation pluriannuelle sur 10 années ou plus. Sur la base de toutes les données de SPSI, une telle projection pluriannuelle est relativement simple à mettre en place (au bémol près de la projection financière (autres que les apports propres)).
- 4) La dévolution ouvre de nouvelles perspectives dans les relations avec les établissements et les collectivités territoriales. C'est déjà le cas en Normandie et donc pour l'URN qui travaille avec la région sur la base d'un accord de partenariat stratégique (APS) et également avec la Métropole Rouen Normandie pour qui l'université est un facteur d'attractivité.
- 5) La possibilité d'apports financiers ouverts par la valorisation du patrimoine. C'est un volet sur lequel nous avons une marge de progression. Nous entendons lors de la période de ce SPSI aborder ce sujet en profondeur. Les nouvelles constructions ou réhabilitations doivent avoir ce volet dans le cahier des charges. Ce volet reste toutefois marginal par rapport aux besoins et apports financiers nécessaires.
- 6) L'emprunt est une autre option pour financer ou compléter des financements en lien avec des projets immobiliers. Cette approche requière une planification rigoureuse, un budget réaliste et une expertise en ingénierie financière. Ce sujet n'a jamais été abordé à l'URN à ce jour.

Ainsi, l'université de Rouen Normandie pour aborder ce sujet de la dévolution est prête dans le cadre de ce prochain SPSI, à se faire accompagner par l'IGESR pour réaliser un audit de l'établissement qui permettra d'avoir un avis, et un outil d'aide à la décision, pour cette question du transfert de patrimoine. Nous pourrions aborder : la gouvernance et le portage politique, la connaissance précise du patrimoine, l'organisation et la professionnalisation de la fonction immobilière, les capacités de pilotage et de programmations pluriannuelles, avec les points spécifiques de l'efficacité énergétique et de la soutenabilité financière.

Annexe 1 - SPSP Université de Rouen-Normandie - Données générales (extraction OAD)

Dpt	Site	Code Site	Code bât/ter	Libellé bât/ter	Destination	Etat/OP	Statut d'occupation	Type prop.	Type gest.	Multi-occupation	Adresse	Ville	SUB	SUN	SHON	Contenance cadastrale (pour les terrains)	Effectifs	Nb postes	SUB / Poste de travail	SUN/SUB
76	Campus Madrillet	161689	333538	BATIMENT A	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		AV DE L'UNIVERSITE	Saint-Étienne-du-Rouvray	1 155	1 011	1 444			0		0,88
76	Campus Madrillet	161689	368987	BATIMENT PRINCIPAL	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		AV DE L'UNIVERSITE	Saint-Étienne-du-Rouvray	28 246	24 498	35 308			0		0,87
76	Campus Madrillet	161689	368988	SOUTE (E)	Bâtiment technique	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		AV DE L'UNIVERSITE	Saint-Étienne-du-Rouvray	16	14	20			0		0,88
76	Campus Madrillet	161689	368989	LOGE (G)	Logement	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		AV DE L'UNIVERSITE	Saint-Étienne-du-Rouvray	81	71	101			0		0,87
76	Campus Madrillet	161689	368990	CORIA	Bâtiment technique	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		AV DE L'UNIVERSITE	Saint-Étienne-du-Rouvray	6 863	6 005	8 579			0		0,88
76	PUST	161695	333813	PUST	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		AV PASTEUR	Rouen	24 490	21 429	30 613			0		0,88
27	Campus Navarre	163785	336981	BATIMENT A	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat ne possède pas et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Tiers	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		R SAINT GERMAIN	Évreux	280	245	350			0		0,88
27	Campus Navarre	163785	368998	BATIMENT B	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat ne possède pas et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Tiers	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		R SAINT GERMAIN	Évreux	2 400	2 100	3 000			0		0,88
27	Campus Navarre	163785	368999	BATIMENT C	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat ne possède pas et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Tiers	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		R SAINT GERMAIN	Évreux	1 600	1 400	2 000			0		0,88
27	Campus Navarre	163785	369000	HALLES IUT (DEH)	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat ne possède pas et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Tiers	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		R SAINT GERMAIN	Évreux	1 120	980	1 400			0		0,88
27	Campus Navarre	163785	369001	BATIMENT FG	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat ne possède pas et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Tiers	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		R SAINT GERMAIN	Évreux	4 000	3 500	5 000			0		0,88
27	Campus Navarre	163785	369002	SOUTE A PRODUIT	Bâtiment technique	Opérateur	L'Etat ne possède pas et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Tiers	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		R SAINT GERMAIN	Évreux	14	12	17			0		0,86
27	Campus Navarre	163785	369003	LOGEMENT GARDIEN	Logement	Opérateur	L'Etat ne possède pas et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Tiers	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		R SAINT GERMAIN	Évreux	80	70	100			0		0,88
27	Campus Navarre	163785	443453	PRT27-Bâtiment I	Bâtiment technique	Opérateur	L'Etat ne possède pas et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		R SAINT GERMAIN	Évreux	1 947	798	2 434			0		0,41
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	327068	LETTRES A / AXELRAD (02/03)	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	6 968	6 097	8 710			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369105	MICHEL-SERRES B4 (04)	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	3 966	3 173	4 957			0		0,80
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369106	LETTRES D (06)	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	1 728	1 512	2 160			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369107	ERIK SATIE (07)	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	5 051	4 420	6 314			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369108	IRED (08)	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	470	411	587			0		0,87
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369109	BU LETTRES (09)	Bâtiment culturel	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	4 000	3 500	5 000			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369110	AMPHI STAPS (10)	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	960	840	1 200			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369111	STAPS 4 (11)	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	2 672	2 338	3 340			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369122	MAXIMILIEN ROBESPIERRE 12/13	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	2 886	2 525	3 607			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369123	LAVOISIER (14 A et B)	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	4 095	3 583	5 119			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369124	CELESTIN FREINET (15)	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	1 984	1 736	2 480			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369125	IRESE B (16)	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	2 722	2 381	3 402			0		0,87
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369126	AMPHI LANGEVIN / DATACENTER (17)	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	1 248	1 092	1 560			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369129	POSTE TRANSFO SCIENCES (18C)	Bâtiment technique	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	12	11	15			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369131	BU SCIENCES (19)	Bâtiment culturel	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	2 240	1 960	2 800			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369135	NICOLAS LEMERY 21	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	3 328	2 912	4 160			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369136	BIO THEODORE MONOD (22)	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	3 532	3 091	4 415			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369137	DULONG (CHIMIE) (23)	Bâtiment technique	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	2 200	1 925	2 750			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369138	STAPS 6 (24)	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	920	805	1 150			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	439172	CURIB (25)	Bâtiment technique	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	9 255	8 098	11 569			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369139	BATIMENT DES AFFAIRES GENERALES (26A)	Bureau	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	3 555	2 837	4 444			0		0,80
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369143	ESPACE JEAN-MARC DUCLOS (26B)	Bureau	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	260	228	325			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369144	BATIMENT PRINCIPAL IUT (27 ABC)	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	10 494	9 182	13 117			0		0,87
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369145	IUT BATIMENT E (28A)	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	3 372	2 951	4 215			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369146	BOXES EXTERIEURS STOCKAGE (28B)	Bâtiment technique	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	30	27	38			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369147	GYMNASES (32 ABC)	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	4 870	4 262	6 088			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369148	STAPS 1 ADMINISTRATION (33)	Bureau	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	500	438	625			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369149	BUNKER (35)	Bâtiment technique	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	38	33	47			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369150	STAPS 3 CETAPS (36A)	Bâtiment technique	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	1 071	937	1 339			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369151	LOGEMENT GARDIEN STAPS (36B)	Logement	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	104	91	130			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369152	CENTRE DE LOISIRS (37)	Bâtiment sanitaire ou social	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	306	268	383			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369153	GERMAINE TILLON (38)	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	2 326	2 036	2 908			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369154	IUT BAT D GENIE THERMIQUE (39)	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	3 166	2 770	3 957			0		0,87
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369155	IRCOF (40)	Bâtiment technique	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	6 082	5 322	7 603			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369158	MDU (42)	Bâtiment culturel	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	5 198	4 549	6 498			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369159	TECHNICUM (43)	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	1 755	1 536	2 194			0		0,88
76	Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369160	BLONDEL (44)	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		RUE THOMAS BECKET	Mont-Saint-Aignan	12 422	10 870	15 528			0		0,88
27	Tilly	167414	368977	BU (01)	Bâtiment culturel	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		R DU 7E CHASSEUR	Évreux	792	693	990			0		0,88
27	Tilly	167414	326448	BATIMENT ENSEIGNEMENT TILLY (02/03)	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		R DU 7E CHASSEUR	Évreux	3 610	3 158	4 512			0		0,88
27	Tilly	167414	368978	ADMINISTRATION (04)	Bureau	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		R DU 7E CHASSEUR	Évreux	460	265	530			0		0,58
27	Tilly	167414	368979	SOUTE A PRODUIT (05)	Bâtiment technique	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		R DU 7E CHASSEUR	Évreux	12	11	15			0		0,92
76	IUT Elbeuf	168724	333863	BATIMENT A	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		Avenue GAMBETTA	Elbeuf	4 239	3 709	5 299			0		0,87
76	IUT Elbeuf	168724	368903	BATIMENT B	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		Avenue GAMBETTA	Elbeuf	1 190	1 041	1 487			0		0,88
76	IUT Elbeuf	168724	368904	AMPHI C	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		Avenue GAMBETTA	Elbeuf	218	191	273			0		0,88
76	Martainville	168732	327099	RECHERCHE (A)	Bât. enseignement ou sport	Opérateur	L'Etat possède et n'occupe pas en tant que services de l'Etat	Etat	1000010746 - UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE		BD GAMBETTA	Rouen	9 352	8 183	11 690			0		0,88
76	Martainville	168732	368916	TP (B)	Bât. enseignement															

Annexe 1 - SPSP Université de Rouen-Normandie - DIAGNOSTIC DETAILLE

245 015

Site	Code Site	Code bâ/t/er	Libellé bâ/t/er	Ville	Année construction	Année rénovation	SUB	Etat de Santé	Avia CS	Etat Accessibilité	Présence Amiante	Etat énergétique	FONCTIONNEL POINTS D'ATTENTION (1)	TECHNIQUE POINTS D'ATTENTION (1)	RÈGLEMENTAIRE POINTS D'ATTENTION (1)	ÉNERGETIQUE - ENVIRONNEMENTAL POINTS D'ATTENTION (1)	SYNTHÈSE	SEGMENTATION
Campus Madrillet	36189	33333	BATIMENT A	Saint-Étienne-du-Rouvray	1992		1 155	Satisfaisant	Favorable	R.N.F	Non	Peu satisfaisant						A conserver
Campus Madrillet	36189	36898	BATIMENT PRINCIPAL	Saint-Étienne-du-Rouvray	1980- 2005	2002- 2005	28 246	Satisfaisant	Défavorable	NR.F	On n'a pas eu accès (interdiction d'accès)	Peu satisfaisant	Façades dégradées techniquement et énergétiquement	SSI à moderniser	Mise en conformité des réseaux de gaz (avis défavorable commission de sécurité)	Précarité énergétique des façades	Nécessite une rénovation des façades. Etude de faisabilité de rénovation des façades à mener.	A conserver
Campus Madrillet	36189	36898	SOUTE (E)	Saint-Étienne-du-Rouvray	2004		16	Satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Sans objet						A conserver
Campus Madrillet	36189	36899	LOGE (G)	Saint-Étienne-du-Rouvray	1980		81	Peu satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Peu satisfaisant	Toiture vétuste à rénover			Précarité énergétique de la toiture et des façades		A conserver
Campus Madrillet	36189	36898	CORIA	Saint-Étienne-du-Rouvray	2001		6 863	Satisfaisant	Sans objet	NR.F	Non	Peu satisfaisant	Corrosion externe des réseaux de froid due à un défaut de calorifuge	Améliorer l'accessibilité des espaces extérieurs				A conserver
RJST (Rouen Pasteur)	36185	33333	Rouen Pasteur (RJST)	Rouen	2001		24 490	Satisfaisant	Favorable	NR.F	Non	Peu satisfaisant	Etat des toitures zinc et de la verrière centrale à surveiller	Etat des toitures zinc et de la verrière centrale à surveiller	Confort thermique d'été dans certains locaux			A conserver
Evreux Navarre	36176	33685	BATIMENT A	Evreux	1995		280	Satisfaisant	Favorable	NA	Non	Peu satisfaisant			Etage inaccessible (pas d'ascenseur)		(Etude SSI à mener)	A conserver
Evreux Navarre	36176	36898	BATIMENT B	Evreux	1888	1985	2 400	Peu satisfaisant	Favorable	NA	On n'a pas eu accès (interdiction d'accès)	Peu satisfaisant	Vétusté quasi générale (Bâtiment de 1888 partiellement rénové au cours du temps)	Bâtiment inaccessible - Stabilité au feu très faible palliée par une détection automatique incendie généralisée		Aucune isolation thermique	Nécessite une reconstruction lourde	A conserver
Evreux Navarre	36176	36899	BATIMENT C	Evreux	1960	1985	1 600	Peu satisfaisant	Favorable	NA	On n'a pas eu accès (interdiction d'accès)	Peu satisfaisant	Inadéquation fonctionnelle et technique à un usage de salles de TP en Biologie (à l'origine chambres pour élèves de l'école normale)	Bâtiment de 1962, aménagé en 1985 en salles de TP de biologie. Nombreux composants vétustes	SSI à moderniser	Aucune isolation thermique	Nécessite une reconstruction lourde ou une construction déconstruction afin de disposer d'un bâtiment plus fonctionnel et réellement adapté aux usages (Etude SSI à mener)	A conserver
Evreux Navarre	36176	36468	HALLES IUT (DDE)	Evreux	86-89-03		1 120	Peu satisfaisant	Favorable	NA	Non	Peu satisfaisant	Le 1er étage de la Halle Pharma est peu fonctionnel	1er étage Halle Pharma inaccessible (pas d'ascenseur)		Aucune isolation thermique, y/c compris les façades de la Halle Packaging construite en 2003 par le département de l'Eure	(Etude SSI à mener)	A conserver
Evreux Navarre	36176	36466	BATIMENT FG	Evreux	1994		4 000	Satisfaisant	Favorable	NR.F	On n'a pas eu accès (interdiction d'accès)	Peu satisfaisant	Problème étanchéité toitures zinc (Perçonnements...)					A conserver
Evreux Navarre	36176	44143	IRT27-Bâtiment I	Evreux	01/06/2015		1 947	Peu satisfaisant	Favorable	R.F	Sans objet	Très satisfaisant	Le laboratoire L3 non conforme depuis la réception (expertise judiciaire menée par le MOA CD27) sera aménagé en deux laboratoires L2				(Etude SSI à mener)	A conserver
Evreux Navarre	36176	36460	SOUTE A PRODUIT	Evreux	2003		14	Satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Sans objet						A conserver
Evreux Navarre	36176	36460	LOGEMENT GARDIEN	Evreux	1886	1994	80	Peu satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Peu satisfaisant	Bâtiment désaffecté				(Etude SSI à mener)	A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	33764	LETTRES A / AXELBAUD	Mont-Saint-Aignan	1968		9 968	Peu satisfaisant	Favorable	NA	On n'a pas eu accès (interdiction d'accès)	Peu satisfaisant	Bâtiment très vétuste	Bâtiment inaccessible (sanitaires...)	Présence d'amiante dans tous les revêtements de sol	Aucune isolation thermique	Nécessite une restructuration lourde (Etude SSI à mener sur l'ensemble des sites MSA)	A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36129	MICHEL SERRES (M)	Mont-Saint-Aignan	1964	2019	3 966	Peu satisfaisant	Favorable	R.F	Sans objet	Très satisfaisant						A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36130	LETTRES D (DE)	Mont-Saint-Aignan	1990		1 728	Satisfaisant	Favorable	R.F	On n'a pas eu accès (interdiction d'accès)	Peu satisfaisant	Bâtiment de 1990. Les façades et menuiseries extérieures sont vétustes					A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36131	RIK SATIE (D7)	Mont-Saint-Aignan	1992		5 051	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Satisfaisant						A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36136	RED (D8)	Mont-Saint-Aignan	1989		470	Peu satisfaisant	Sans objet	NA	On n'a pas eu accès (interdiction d'accès)	Peu satisfaisant	Bâtiment désaffecté	Bâtiment très vétuste		Présence d'amiante	Isolation thermique très précaire	Non Intermédiaire
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36139	BU LETTRES (O9)	Mont-Saint-Aignan	1962/1969		4 000	Peu satisfaisant	Défavorable	NR.F	On n'a pas eu accès (interdiction d'accès)	Peu satisfaisant	Inadéquation fonctionnelle aux nouveaux usages. Espaces insuffisants...	Bâtiment très vétuste	Avis défavorable de la commission de sécurité - Stabilité au feu des structures métalliques	Aucune isolation thermique	Projet de construction d'une nouvelle bibliothèque et déconstruction des deux anciennes	A réviser
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36141	AMPHI STAPS (10)	Mont-Saint-Aignan	1970		960	Peu satisfaisant	Favorable	NA	On n'a pas eu accès (interdiction d'accès)	Peu satisfaisant	Confort thermique et acoustique très précaires.	Vétusté de nombreux composants (façades...)		Aucune isolation thermique	Reconstruction pas viable. Nécessite une construction déconstruction adaptée au terrain. (Etude SSI à mener sur l'ensemble des sites MSA)	A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36141	STAPS 4 (11)	Mont-Saint-Aignan	1970		2 672	Peu satisfaisant	Favorable	NA	On n'a pas eu accès (interdiction d'accès)	Peu satisfaisant	Façades et menuiseries extérieures très vétustes.	Façades et menuiseries extérieures très vétustes.		Aucune isolation thermique en façade	Nécessite une rénovation	A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36142	MAKIMILLEN ROBERTPIERRE	Mont-Saint-Aignan	1962	2006	2 886	Satisfaisant	Favorable	R.F	On n'a pas eu accès (interdiction d'accès)	Satisfaisant						A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36123	ANVOISER (14 A et B)	Mont-Saint-Aignan	1991		4 095	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant	Défaut majeur au niveau de la façade béton des amphithéâtres (maillages)	Défaut majeur au niveau de la façade béton des amphithéâtres (maillages)				A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36124	CELESTIN FREINET (15)	Mont-Saint-Aignan	1965	2008	1 984	Très satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Très satisfaisant	Vétusté et obsolescence du système de chauffage électrique					A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36125	IRESE B (16)	Mont-Saint-Aignan	1991		2 722	Satisfaisant	Favorable	NA	On n'a pas eu accès (interdiction d'accès)	Peu satisfaisant	Transfert des 4 salles de TP de Biologie vers le bâtiment Monod.	Toitures à rénover techniquement et thermiquement (2024)	SSI à moderniser (2024)			A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36126	AMPHI LANGOIN / DATA	Mont-Saint-Aignan	1961		1 248	Peu satisfaisant	Favorable	NA	On n'a pas eu accès (interdiction d'accès)	Peu satisfaisant	Bâtiment très vétuste : panneaux de façades qui tombent, aménagements intérieurs vétustes, ventilation HS...	Bâtiment très vétuste : panneaux de façades qui tombent, aménagements intérieurs vétustes, ventilation HS...	Defauts d'accessibilité importants: Sols amiantés	Isolation thermique très faible (sauf pour la toiture)	Nécessite une restructuration lourde	A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36129	POSTE TRANSFO SCIENCE	Mont-Saint-Aignan	2006		12	Satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Sans objet						A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36130	BU SCIENCES (19)	Mont-Saint-Aignan	1967		2 240	Peu satisfaisant	Défavorable	NA	On n'a pas eu accès (interdiction d'accès)	Peu satisfaisant	Bâtiment désaffecté	Bâtiment très vétuste	Avis défavorable de la commission de sécurité - Stabilité au feu des structures métalliques - Inaccessibilité...	Isolation thermique très faible	Projet de construction d'une nouvelle bibliothèque et déconstruction des deux anciennes	A réviser
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36136	NICOLAS LEMERY 21	Mont-Saint-Aignan	1967	2009	3 328	Très satisfaisant	Défavorable	R.F	Non	Très satisfaisant						A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36136	BIO THEODORE MONOD	Mont-Saint-Aignan	1993		3 532	Satisfaisant	Favorable	NR.F	On n'a pas eu accès (interdiction d'accès)	Peu satisfaisant	Transfert de 4 salles de TP de Biologie provenant du bâtiment IRESEB	Vétusté de certains composants (toitures...)		Rénovation partielle prévue (transfert de 4 salles de TP, toitures, éclairages...)		A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36137	DOLLING (CHIMIE) (23)	Mont-Saint-Aignan	1966	2001	2 200	Satisfaisant	Favorable	R.F	On n'a pas eu accès (interdiction d'accès)	Satisfaisant						A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36138	STAPS 6 (24)	Mont-Saint-Aignan	1966		920	Peu satisfaisant	Favorable	NA	On n'a pas eu accès (interdiction d'accès)	Peu satisfaisant						A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	41917	CRIB (25)	Mont-Saint-Aignan	2015		9 255	Satisfaisant	Favorable	R.F	Sans objet	Très satisfaisant	Bâtiment récent qui a nécessité d'importants travaux de mise à niveau.	De nombreux composants très vétustes (façades, chauffage...)	Refonte complète réseaux gaz spaciaux (2024)		Nécessite une restructuration lourde	A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36139	BATIMENT DES AFFAIRES	Mont-Saint-Aignan	1960	2019	3 555	Peu satisfaisant	Sans objet	R.F	On n'a pas eu accès (interdiction d'accès)	Peu satisfaisant	Fonctionnement des installations techniques (Electricité CVC...) à surveiller					A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36143	ESPACE JEAN-HARC DUCLO	Mont-Saint-Aignan	1959	2023	260	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant						A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36144	BATIMENT PRINCIPAL IUT	Mont-Saint-Aignan	1993		10 494	Satisfaisant	Favorable	R.F	On n'a pas eu accès (interdiction d'accès)	Peu satisfaisant	Toitures à rénover techniquement et énergétiquement	Toitures à rénover techniquement et énergétiquement		Trappes de désenfumage à rénover		A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36145	IUT BATIMENT E (28A)	Mont-Saint-Aignan	1960		3 372	Peu satisfaisant	Favorable	NA	On n'a pas eu accès (interdiction d'accès)	Peu satisfaisant	Vétusté d'une grande partie des salles de TP de Chimie (sorbonnes, paillasses...)	Bâtiment de 1962 rénové partiellement en 1992. Vétusté globale. Toiture à rénover		Isolation thermique très faible	Nécessite une restructuration lourde (Etude de SSI à mener à l'échelle des sites de MSA)	A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36146	BOXES EXTÉRIEURES STOCHE	Mont-Saint-Aignan	1993		30	Satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Sans objet						A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36147	GYMNASE (32 ABC)	Mont-Saint-Aignan	91-67-99		4 870	Peu satisfaisant	Favorable	NA	On n'a pas eu accès (interdiction d'accès)	Peu satisfaisant						A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36148	STAPS 1 ADMINISTRATIF	Mont-Saint-Aignan	7	2004	500	Satisfaisant	Sans objet	R.F	Non	Satisfaisant						A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36149	BUNKER (33)	Mont-Saint-Aignan	1997		38	Satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Sans objet						A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36156	STAPS 3 CETAPS (36A)	Mont-Saint-Aignan	1994		1 071	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant						A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36151	LOGEMENT GARDIEN STAP	Mont-Saint-Aignan	1999		104	Satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Peu satisfaisant						A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36152	CENTRE DE LOISIRS (37)	Mont-Saint-Aignan	1994		306	Satisfaisant	Sans objet	R.F	Non	Peu satisfaisant						A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36153	GERMAINE TULLON (38)	Mont-Saint-Aignan	1994		2 326	Peu satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant						A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36154	IUT BAT D GENIE THERM	Mont-Saint-Aignan	1993		3 166	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant						A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36155	BLCOF (40)	Mont-Saint-Aignan	1997		6 082	Satisfaisant	Favorable	NR.F	Non	Peu satisfaisant						A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36158	MDU (42)	Mont-Saint-Aignan	2001		5 198	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant						A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36159	TECHNICUM (43)	Mont-Saint-Aignan	1985		1 755	Peu satisfaisant	Sans objet	NA	Non	Peu satisfaisant						A conserver
Campus de Mont-Saint-Aignan	36187	36166	BLONDEL (44)	Mont-Saint-Aignan	1960	2015	12 422	Satisfaisant	Défavorable	R.F	On n'a pas eu accès (interdiction d'accès)	Peu satisfaisant	Chute de panneaux de façades (expertise judiciaire réalisée)	Mise en conformité des réseaux de gaz spaciaux (avis défavorable commission de sécurité)		Traitement des problèmes de façades et de fenêtres à traiter (Poursuite contentieux au fond, travaux...)	A conserver	
Evreux Tilly	36174	36167	BU (D1)	Evreux	1992-1995	2021	792	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant						A conserver
Evreux Tilly	36174	36168	BATIMENT ENSEIGNEMENT	Evreux	1992/1995	2021	3 610	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant						A conserver
Evreux Tilly	36174	36169	ADMINISTRATION (D4)	Evreux	1992/1995	2021	460	Satisfaisant	Favorable	R.F	Non	Peu satisfaisant						A conserver
Evreux Tilly	36174	36179	SOUTE A PRODUIT (D9)	Evreux	1992/1995		12	Satisfaisant	Sans objet	Sans objet	Non	Sans objet						A conserver
IUT Ebouf	36174	33360	BATIMENT A	Ebouf														

(1) : Les besoins transversaux figurant dans le SPSP (Modernisation des ascenseurs, des CTA...) ne sont pas mentionnés dans ce tableau

245 015

100,0%

Site	Code Site	Code Bâ/t/er	Libellé Bâ/t/er	Ville	Année construction	Année rénovation	Surface du site	Etat de Santé	Avia CS	Etat Accessibilité	Présence Amiante	Etat énergétique	FONCTIONNEL POINTS D'ATTENTION		TECHNIQUE POINTS D'ATTENTION		SYNTHÈSE
													RÈGLEMENTAIRE POINTS D'ATTENTION	ÉNERGETIQUE - ENVIRONNEMENTAL POINTS D'ATTENTION			
Campus Madrillet	36189	-	Campus Madrillet	Saint Etienne du Rouvray	1980		96 947,00	Satisfaisant	Sans objet	NA	Non	Peu satisfaisant	Site très vétuste (partie UPR S1) : Fonctionnalités (cheminements...) et images très dégradées.	Vétusté générale (voies, éclairages...)	Défauts d'accessibilité à traiter dans le cadre d'une rénovation globale		Le site de l'UPR Sciences nécessite une rénovation globale. Celui du CORIA nécessite seulement des travaux de mise en accessibilité.
Rouen Pasteur	36785	-	Rouen Pasteur	Rouen	2001		9 761,00	Sans objet		NA	Non	Peu satisfaisant					
Rouen Pasteur	36785	-	Campus Pasteur	Évreux	1993		27 124,00	Satisfaisant		NA	Non	Peu satisfaisant	Site très vétuste. Fonctionnalités (cheminements...) et images très dégradées.	Vétusté générale (voies, éclairages, réseaux...)	Défauts d'accessibilité à traiter dans le cadre d'une rénovation globale. Répartition électrique entre bâtiments (B) à réviser.		Nécessite une rénovation globale
Campus de Mont Saint Agnan	36781A	-	Campus de Mont Saint Agnan	Mont Saint Agnan	1957	2017-2021	262 373,00	Satisfaisant		NA	Non	Peu satisfaisant		Zone nord-ouest à aménager après la construction de la nouvelle bibliothèque			
Evreux T16	36872A	-	T16	Evreux	1992	2022	11 785,00	Satisfaisant		NA	Non	Peu satisfaisant					
IUT Eboué	36872A	-	IUT Eboué	Eboué	1999		3 638,00	Peu satisfaisant		NA	Non	Peu satisfaisant					
Campus Saint Hippolyte	36153	-	Hippolyte	Rouen	1998		15 987,00	Satisfaisant		NLF	Non	Peu satisfaisant					
IGPE HSA	36153	-	IGPE	Mont Saint Agnan	1944	1997	55 814,00	Satisfaisant		NLF	Non	Peu satisfaisant		Présence d'une manière à surveiller			

€	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Moyenne
RESSOURCES FINANCIERES DE L'IMMOBILIER	18 959 295 €	12 434 883 €	13 676 237 €	14 453 941 €	15 187 387 €	17 226 745 €	14 942 348 €
Fonctionnement - Financement des dépenses d'exploitation (récurrentes)	8 353 107 €	8 110 956 €	8 408 916 €	10 428 351 €	12 028 999 €	14 538 478 €	9 466 066 €
Fonds propres	8 353 107 €	8 110 956 €	8 408 916 €	10 428 351 €	12 028 999 €	14 538 478 €	9 466 066 €
Autres subventions							
Investissement - Financement externe des projets (Etudes-Travaux) en CP	10 622 888 €	4 368 224 €	5 426 945 €	4 034 563 €	3 173 410 €	3 158 215 €	5 525 206 €
CPER	9 806 188 €	3 898 927 €	4 436 421 €	2 865 558 €	1 984 407 €	0 €	4 598 300 €
Etat (Hors CPER)	400 000 €	425 000 €	830 900 €	1 160 032 €	1 173 981 €	1 730 000 €	797 983 €
Collectivités territoriales (hors CPER)	400 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	958 267 €	80 000 €
Divers	16 700 €	44 298 €	159 624 €	8 973 €	15 022 €	469 948 €	48 923 €
Concernant les dépenses de projets, il est impossible de faire une comparaison annuelle entre les recettes perçues et les dépenses constatées. Ces recettes (CP) peuvent être antérieures ou postérieures aux dépenses constatées, ce qui peut aboutir à des aberrations. C'est notamment le cas pour les opérations CPER. Cf. Diagnostic financier §2.2.2.2							

€	2018	2019	2020	2021	2022	2023
COÛT DE L'IMMOBILIER	21 356 176 €	20 864 776 €	14 622 249 €	20 338 221 €	15 249 899 €	19 526 415 €
Charges de fonctionnement récurrentes	8 353 107 €	8 110 956 €	8 408 916 €	10 428 351 €	12 028 999 €	14 538 478 €
Fluides-énergies	4 077 667 €	4 320 798 €	3 901 487 €	4 529 643 €	6 053 445 €	8 631 952 €
Electricité (DRI)	2 087 025 €	2 416 723 €	2 156 728 €	2 324 133 €	3 285 396 €	5 980 040 €
Réseau de chaleur Abonnement (R2) (DRI)	647 809 €	633 690 €	605 900 €	619 117 €	652 444 €	784 827 €
Réseau de chaleur Energie (R1) (DRI)	550 276 €	498 362 €	393 629 €	862 661 €	1 250 585 €	739 323 €
Gaz naturel (DRI)	520 580 €	483 503 €	494 274 €	544 773 €	634 756 €	881 892 €
Eau	271 977 €	288 520 €	250 956 €	178 959 €	230 264 €	245 870 €
Entretien - maintenance	1 979 687 €	1 468 614 €	1 448 609 €	2 952 775 €	3 125 179 €	2 809 835 €
Vérification Techniques Réglementaires (DRI)	52 545 €	50 736 €	51 699 €	52 464 €	74 697 €	42 233 €
Maintenance Technique et réglementaire (DRI)	504 957 €	807 171 €	807 458 €	1 017 729 €	1 105 266 €	1 145 491 €
Entretien entités gestionnaires	1 422 185 €	610 707 €	589 452 €	1 882 582 €	1 945 216 €	1 622 111 €
Nettoyage - déchets	1 899 220 €	1 925 011 €	2 063 515 €	2 262 062 €	2 163 249 €	2 231 159 €
Sûreté - Sécurité - Gardiennage	396 533 €	396 533 €	995 305 €	683 871 €	687 126 €	865 532 €
Loyers						
Charges locatives						

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Dépenses d'opérations (Etudes et Travaux) non récurrentes	13 003 069 €	12 753 820 €	6 213 333 €	9 909 870 €	3 220 900 €	4 987 937 €	50 088 930 €
Projets de maintenance, de mise aux normes et d'aménagement) par thématiques (GER intermédiaire) :	3 441 906 €	3 069 366 €	2 648 893 €	2 499 386 €	2 676 473 €	4 094 394 €	18 430 417 €
Etudes	26 179 €	3 080 €	30 620 €	98 243 €	68 595 €	41 502 €	268 220 €
Divers travaux	394 833 €	533 926 €	415 373 €	560 079 €	429 032 €	211 577 €	2 544 819 €
VRD	- €	- €	- €	- €	34 091 €	541 740 €	575 831 €
Aménagements	243 775 €	329 334 €	144 417 €	123 117 €	202 056 €	590 563 €	1 633 261 €
Désamiantage	203 182 €	5 051 €	11 937 €	- €	- €	83 641 €	303 811 €
Toitures	181 007 €	530 804 €	382 250 €	360 558 €	450 521 €	1 165 861 €	3 071 002 €
Façades	17 266 €	339 606 €	230 423 €	109 285 €	277 663 €	251 961 €	1 226 205 €
Electricité	530 870 €	101 037 €	229 813 €	231 449 €	64 631 €	116 107 €	1 273 906 €
CVC	495 533 €	476 969 €	209 022 €	200 585 €	444 317 €	494 756 €	2 321 181 €
GTC	174 391 €	29 923 €	7 448 €	14 981 €	7 813 €	112 820 €	347 375 €
Plan de mesurage	- €	- €	- €	- €	56 340 €	13 581 €	69 921 €
Accessibilité	313 150 €	420 564 €	563 542 €	148 845 €	102 150 €	56 835 €	1 605 087 €
Sûreté	6 759 €	44 145 €	1 993 €	- €	- €	- €	52 897 €
Sécurité incendie	678 720 €	159 919 €	368 965 €	587 344 €	488 233 €	371 290 €	2 654 471 €
Préfabriqués Lettres	175 042 €	60 035 €	45 304 €	45 304 €	45 304 €	38 348 €	409 337 €
Divers	1 200 €	34 973 €	7 786 €	19 595 €	5 726 €	3 813 €	73 094 €
Dépenses exceptionnelles d'investissement immobilier	9 561 163 €	9 684 454 €	3 564 441 €	7 410 484 €	544 427 €	893 543 €	31 658 513 €
Opérations immobilières spécifiques							
B4 - Michel Serres - Guichet unique (MSA)	3 662 405 €	4 621 278 €	1 244 227 €	213 065 €	53 805 €	- €	9 794 781 €
Aménagement urbain et paysager Campus MSA	1 581 820 €	1 613 786 €	197 482 €	3 123 936 €	245 031 €	173 685 €	6 935 741 €
Déconstructions Bâtiments UFR Sciences MSA	624 944 €	12 916 €	131 341 €	1 354 600 €	- €	- €	2 123 801 €
Rénovation Evreux - Tilly	346 843 €	851 826 €	1 837 037 €	1 307 519 €	32 562 €	- €	4 375 787 €
Rénovation Présidence (MSA)	3 345 150 €	2 584 648 €	81 437 €	46 500 €	- €	- €	6 057 735 €
Rénovation Duclos (MSA)	- €	- €	- €	12 467 €	3 661 €	611 078 €	627 206 €
Rénovation Bât F Navarre suite Incendie	- €	- €	28 547 €	1 208 445 €	178 884 €	4 788 €	1 420 664 €
Rénovation Gymnase 32B (MSA)	- €	- €	- €	34 429 €	- €	84 809 €	119 238 €
Rénovation STAPS4 (MSA)	- €	- €	- €	28 282 €	27 563 €	- €	55 846 €
Rénovation Langevin (MSA)	- €	- €	- €	54 508 €	- €	576 €	55 084 €
Construction BU MSA (MSA)	- €	- €	44 370 €	26 733 €	2 921 €	18 607 €	92 631 €

	Service	DRI / Fonctions	Catégorie	Asset Management Gestion stratégique d'actif	Property Management Gestion technique, budgétaire et administrative du parc	Facility Management - Gestion des sites occupés	Project Management Montage et conduite des opérations immobilières
Direction des Ressources Immobilières DRI	DRI	Directeur des Ressources Immobilières	A	0,5	0,2	0,2	0,1
	Service Maîtrise d'ouvrage	Chef du service Maîtrise d'Ouvrage - Directeur Adjoint	A	0,2	0,2		0,6
		Conducteur d'opération	A		0,1		0,9
		Conductrice d'opération	A				1
	Service Maintenance Technique Réglementaire et Energies	Cheffe du service MTRE - Directrice adjointe	A	0,2	0,4	0,4	0
		Responsable secteur électricité - moyens de secours - ascenseurs	A		0,3	0,4	0,3
		Responsable secteur CVC	A		0,3	0,5	0,2
		Econome de flux	A		0,2	0,6	0,2
	Service Patrimoine	Chef du service patrimoine	A		0,6	0,1	0,3
		Gestionnaire données patrimoniales et divers travaux	A	0,1	0,7	0,1	0,1
		Gestionnaire données patrimoniales et divers travaux (vacant)	A		0,8	0,1	0,1
	Service financier et administratif	Cheffe du service financier	B		0,4	0,2	0,4
		Gestionnaire financière	B		0,2	0,4	0,4
Gestionnaire financière		B		0,2	0,4	0,4	
				1	4,6	3,4	5

	Sites	Entités gestionnaires	Surfaces SUB	Asset Management Gestion stratégique d'actif	Property Management Gestion technique, budgétaire et administrative du parc	Facility Management - Gestion des sites occupés	Project Management Montage et conduite des opérations immobilières
Gestion des sites	MSA	Affaires générales	4 122			1	
		Campus est (UFR Sciences et IUT)	61 896			14,1	
		Campus Ouest (UFR LSH SHS STAPS SCD)	49 770			8,7	
	Inspé MSA	Inspé	18 105			5,4	
	Madrillet	UFR Sciennces	29 498			3	
		CORIA	6 863			1,8	
	Rouen Martainville	UFR Santé	28 310			6,2	
	Rouen Pasteur	PASTEUR	24 490			5,3	
	Elbeuf	IUT Rouen	5 647			1,5	
	Evreux	Campus Evreux (IUT UFR Sciences Inspé...)	16 314			6	
			245 016			53	

3.1.1 *Asset Management – Gestion stratégique d’actifs*

- Connaître le parc constituant le portefeuille bâti et non bâti en s'appuyant sur les données bâtimentaires renseignées dans les outils de la PIE ;
- Définir la stratégie immobilière ;
- Suivre la mise en œuvre du schéma directeur immobilier et le mettre à jour ;
- Animer et coordonner les acteurs du réseau immobilier.

3.1.2 *Property Management – Gestion technique, budgétaire et administrative du parc*

- Piloter la gestion technique du parc : suivi de la connaissance du parc occupé au regard des obligations réglementaires qui s'imposent à l'Etat en tant que gestionnaire de parc, pilotage de l'exploitation / maintenance (gestion et exploitation des contrats) et du gros entretien renouvellement (GER), pilotage de la performance énergétique et environnementale ;
- Assurer la gestion budgétaire : élaboration des budgets et suivi de l'exécution budgétaire ;
- Assurer la gestion administrative et l'évaluation du portefeuille d'actifs : gestion domaniale et suivi juridique, suivi de l'inventaire de l'Etat, gestion du référentiel immobilier ministériel, commercialisation, suivi des transactions immobilières et des évaluations.

3.1.3 *Facility Management – Gestion des sites occupés*

- Gérer les relations et les services aux occupants ;
- Gérer l'entretien courant et l'exploitation du parc bâti et non bâti ;
- Assurer le suivi des marchés d'exploitation et de maintenance et des obligations réglementaires ;
- Recenser les besoins d'interventions et de dépannages préventifs, palliatifs et curatifs ;
- Suivre les consommations de fluides, mettre en place et suivre les actions d'efficacité énergétique.

3.1.4 *Project Management – Montage et conduite des opérations immobilières*

- Maîtrise d’ouvrage : montage d’opérations et conduite d’opérations ;
- Assistance à maîtrise d’ouvrage : programmation et conduite d’opérations.

Programme 2025-2029
Opérations envisagées

Priorisation ou Phasage des opérations
financées par l'université

Stratégie patrimoniale : Opérations de construction - restructuration - déconstruction - rénovations significatives

(*) y/c subventions spécifiques MESRI sécurité accessibilité (~500k€/an)

						Estimation TDC	Estimations TDC	Financements (AE)			
								Université (*)	CPER 2015 - 2020 2021 - 2027	Etat (hors CPER)	Autres
A	M	S	H	E	Opérations envisagées						
					Restructurations Constructions Déconstructions ou Rénovations significatives						
x					Restructuration et Extension locaux UFR Santé (Odontologie...) -pour ~3500m² SDO	24 000 000 €	24 000 000 €				24 000 000 €
x			x		Déconstructions anciennes bibliothèques MSA et aménagements urbains des emprises	5 000 000 €	5 000 000 €				5 000 000 €
x	x	x	x	x	Restructuration technique et énergétique STAPS 4 (MSA)	3 500 000 €	3 500 000 €				3 500 000 €
x	x	x	x	x	Restructuration Amphithéâtre Langevin (MSA)	4 500 000 €	4 500 000 €				4 500 000 €
x	x	x	x	x	Restructuration STAPS 6 (MSA)	2 500 000 €	2 500 000 €				2 500 000 €
x	x	x	x	x	Rénovation technique et fonctionnelle Monod (n°22 - MSA)	2 900 000 €	2 900 000 €	2 900 000 €			
x	x	x	x	x	Rénovation technique et fonctionnelle IRESE B (n°16 - MSA))	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €			
					Etudes de schéma directeur, de faisabilité ou d'avant-projet						
	x	x		x	Etudes Façades Madrillet UFR ST - U1 U2 R B (Etudes de diagnostic)	50 000 €	50 000 €	50 000 €			
x	x	x	x	x	Etude pour rénovation aménagements extérieurs et mise en accessibilité Campus SIRN, site UFR ST - (AVP)	200 000 €	200 000 €	200 000 €			
x	x	x	x	x	Etude rénovation aménagements extérieurs et mise en accessibilité site Evreux Navarre (APD)	100 000 €	100 000 €	100 000 €			
x	x	x	x	x	Etude schéma directeur Campus MSA et INSPé	250 000 €	250 000 €	250 000 €			
x	x	x	x	x	Etude schéma directeur Evreux - Navarre	70 000 €	70 000 €	70 000 €			
x	x	x	x	x	Restructurations et mise aux normes patrimoine vétuste des années 60 à 80 : 69 500 m² SUB à engager après 2029 Lettres A , IUT E, Amphis STAPS, Navarre B et C, façades Madrillet, INSPé...	PM ~150 M€	PM ~150 M€				

Sous-total "stratégie patrimoniale" - Opérations envisagées	44 070 000 €	44 070 000 €	4 570 000 €	- €	- €	39 500 000 €
---	--------------	--------------	-------------	-----	-----	--------------

A	M	S	H	E	Opérations engagées (pour mémoire)						
x	x	x	x	x	Construction de la nouvelle bibliothèque université - Campus MSA	48 000 000 €	48 000 000 €		48 000 000 €		
x	x	x	x	x	Rénovation partielle du Gymnase 32B (2024 - 2025)	2 900 000 €	2 900 000 €	2 900 000 €			

engagées

Stratégie d'intervention : Opérations ou Interventions envisagées relevant du Plan Pluriannuel de Maintenance (GER intermédiaire)

(*) y/c subventions spécifiques MESRI sécurité accessibilité (~500k€/an)

						Estimation TDC	Estimations TDC globale	Financements (AE)			
								Université (*)	CPER 2015 - 2020 2021 - 2027	Etat (hors CPER)	Autres
A	M	S	H	E							
x	x	x	x	x	Etudes générales (~60k€/an hors études SDI)	300 000 €	300 000 €	300 000 €			
x	x	x	x	x	Divers petits travaux (500k€ / an) et reste à programmer sur la période 2025-2029 (2,5M€)	5 000 000 €	5 000 000 €	5 000 000 €			
A	M	S	H	E	VRD et Aménagement des campus						
x				x	Aménagements extérieurs et VRD : 100k€/an	500 000 €	500 000 €	500 000 €			
x					Aménagement cour IUT Elbeuf	250 000 €	250 000 €	250 000 €			
A	M	S	H	E	Mise en accessibilité des bâtiments et des espaces extérieurs						
			x		Mise en accessibilité des campus et des sites : CORIA, Santé, INSPé (Ad'AP) 2025-2027	600 000 €	600 000 €	600 000 €			
			x		Mise en accessibilité des sites (UFR ST - Campus SIRN) et Evreux-Navarre (cf. Stratégie patrimoniale)						
			x		Mise en accessibilité des bâtiments (Ad'AP) - Programmation 2025-2027	2 235 000 €	2 235 000 €	2 235 000 €			
			x		Mise en accessibilité des bâtiments (Ad'AP) INSPé C1-D	2 000 000 €	2 000 000 €				2 000 000 €

A	M	S	H	E	Toitures						
	x	x		x	MSA - Maison de l'université (42) (y/c 11 moteurs de DF)	620 000 €	6 530 000 €	620 000 €			
	x	x		x	MSA - Germaine Tillon (38)	450 000 €		450 000 €			
	x	x		x	MSA - IUT 27	1 100 000 €		1 100 000 €			
	x	x		x	MSA - IUT 39	250 000 €		250 000 €			
	x	x		x	MSA - IUT 28	320 000 €		320 000 €			
	x				MSA Gymnase 32C (réfection toitures coques)	200 000 €		200 000 €			
	x	x		x	INSPé - BU (Bât E) - Toitures zinc	300 000 €		300 000 €			
	x	x		x	INSPé - Logements	90 000 €		90 000 €			
	x	x		x	INSPé - Bâtiments années 60 : B C1 D F G : 3734 m²	1 500 000 €		1 500 000 €			
	x	x		x	INSPé - Toitures diverses années 90 : C C2 et E (bitume) : 2130 m²	750 000 €		750 000 €			
	x	x		x	INSPé - Toitures bitumineuses Gymnase : 748 m²	350 000 €		350 000 €			
	x			x	Campus SIRN - (SER) - Logement Gardien	50 000 €		50 000 €			
	x				Divers réparations (Toitures, Descentes EP, ...)	400 000 €		400 000 €			
		x			Divers mise en sécurité toitures	150 000 €		150 000 €			

A	M	S	H	E	Façades						
	x	x			Réparation façades Blondel (44) suite sinistre décennal - MOA Rectorat - Conduite d'OP Université	1 000 000 €	2 400 000 €		1 000 000 €		
	x	x			Réparation ou remplacement fenêtres façades SUD Blondel (44) - MOA Rectorat - Conduite d'OP Université	500 000 €			500 000 €		
	x				Traitement et ravalement façades Maison de l'Université	500 000 €		500 000 €			
	x				Traitement façades UFR Santé A B C D	150 000 €		150 000 €			
	x	x			Divers réparations et traitements façades	250 000 €		250 000 €			

A	M	S	H	E	Aménagements fonctionnels et rénovations intérieures						
x	x				Rafranchissement centre de Loisirs	80 000 €	80 000 €	80 000 €			
x					Aménagement Centre de Langues B7 MSA	80 000 €	80 000 €	80 000 €			
x					Aménagement scalarité UFR Santé	350 000 €	350 000 €	350 000 €			
x	x				Rénovation intérieure amphitheâtre Thénard INSPé	300 000 €	300 000 €	300 000 €			
x					Aménagement d'un espace étudiant à la Maison de l'université (CVEC)	200 000 €	200 000 €	200 000 €			
x					Aménagement locaux direction de la communication (B26a MSA)	140 000 €	140 000 €	140 000 €			

A M S H E Installations techniques

Part université	Priorité 1	Priorité 2
--------------------	------------	------------

2 900 000 €	2 900 000 €	
1 000 000 €	1 000 000 €	
50 000 €	50 000 €	
200 000 €	200 000 €	
100 000 €	100 000 €	
250 000 €	250 000 €	
70 000 €	70 000 €	

4 570 000 €	4 570 000 €	- €
-------------	-------------	-----

- €	- €	
2 900 000 €		

Part université	Priorité 1	Priorité 2
300 000 €	300 000 €	
5 000 000 €	5 000 000 €	

500 000 €	250 000 €	250 000 €
250 000 €	- €	250 000 €

600 000 €	600 000 €	
2 235 000 €	2 235 000 €	

620 000 €	620 000 €	
450 000 €	450 000 €	
1 100 000 €	1 100 000 €	
250 000 €	250 000 €	
320 000 €	320 000 €	
200 000 €	50 000 €	150 000 €
300 000 €	300 000 €	
90 000 €	90 000 €	
1 500 000 €	1 500 000 €	
750 000 €	750 000 €	
350 000 €	350 000 €	
50 000 €	50 000 €	
400 000 €	400 000 €	
150 000 €	150 000 €	

500 000 €	50 000 €	450 000 €
150 000 €	50 000 €	100 000 €
250 000 €	250 000 €	

80 000 €		80 000 €
80 000 €	80 000 €	
350 000 €	350 000 €	
300 000 €	300 000 €	
200 000 €	200 000 €	
140 000 €	140 000 €	

Programme 2025-2029
Opérations envisagées

Stratégie patrimoniale : Opérations de construction - restructuration - déconstruction - rénovations significatives

(*) y/c subventions spécifiques MESRI sécurité accessibilité (~500k€/an)

					Estimation TDC	Estimations TDC	Financements (AE)				
							Université (*)	CPER 2015 - 2020 2021 - 2027	Etat (hors CPER)	Autres	
Electricité											
		x			Mise en conformité distribution électrique site Evreux-Navarre et halles	170 000 €	1 530 000 €	170 000 €			
		x	x		Modernisation et mise aux normes TGBT B27 IUT MSA	210 000 €		210 000 €			
		x	x		Remplacement Transfos et cellules HT (Dulong Ircof Technicum INSPé)	290 000 €		290 000 €			
x					Création Poste HT et TGBT Bâtiment Recherche Campus Santé	450 000 €		450 000 €			
		x	x		Remplacement Transfos et Cellules HT UFR Santé	210 000 €		210 000 €			
		x	x		Divers TGBT / Armoires Divisionnaires / Onduleurs	200 000 €		200 000 €			
CVC : Chauffage Ventilation Climatisation (y/c sorbonnes) Plomberie											
		x			Remplacement chauffage électrique Lavoisier (MSA) défectueux par chauffage "eau chaude" RCU Biomasse	900 000 €	5 310 000 €	900 000 €			
		x		x	Modernisation Chaufferie Elbeuf et divers sous-station (Navarre, Technicum, INSPé)	150 000 €		150 000 €			
x					Création d'une installation de production de Froid UFR Santé Recherche	900 000 €		900 000 €			
		x			Mise à niveau Groupe Froid CURIB (MSA)	120 000 €		120 000 €			
		x			Divers compléments et mises à niveau production et distribution eau glacée (reprise réseaux Martainville et Coria, secours D	500 000 €		500 000 €			
		x			Rénovation installation climatisation Remplacement Ventilios Convecteurs (x81) Pasteur	120 000 €		250 000 €			
		x			Remplacement armoires de clim - Bâtiment Recherche UFR Santé (x43) et cassettes de clim. PRT 27 Navarre (x25)	550 000 €		550 000 €			
		x		x	Remplacement CTA Amphis Campus SIRN (U1 U2 B R C)	800 000 €		800 000 €			
		x		x	Mise à niveau diverses CTA Amphis (Tillion, Satie, IRESE B, IUT B27,...)	500 000 €		500 000 €			
		x	x		Rénovation ou remplacement d'une CTA de Compensation IRCOF (5500m3/h)	420 000 €		420 000 €			
		x	x	x	Divers ventilations (CTA, VMC,...)	200 000 €		200 000 €			
		x			Divers plomberie : Production ECS Gymnases 32 C, TP UFR Santé / Réseau EFS UFR Santé,...	150 000 €		150 000 €			
Ascenseurs											
		x	x	x	Rénovation parc ascenseur : Asc. de 1995 ou avant avec pb (5 acs. Sur 3 bât5 - B Navarre, Monod, Lavoisier, Satie et Ircof)	470 000 €	1 570 000 €	470 000 €			
		x	x	x	Rénovation parc ascenseur : Asc. de 2001 ou avant avec pb et usage intensif (17 asc. Sur 5 bats. : Pasteur, A,B et C Martainvi	300 000 €		300 000 €			
		x	x	x	Rénovation parc ascenseur : Asc. de 1995 ou avant sans pb signalés et usage moins intensif (13 acs. Sur 12 bât5 - Elbeuf, Evr	800 000 €		800 000 €			
A	M	S	H	E	Opérations spécifiques sécurité						
Sécurité Incendie											
			x	x	Remplacement Mise aux normes SSI U1 U2 (Campus SIRN)	700 000 €	1 700 000 €	700 000 €			
			x	x	Remplacement Mise aux normes SSI Dulong STAPS4 Bâtiment C Evreux-Navarre et Elbeuf	280 000 €		280 000 €			
			x	x	Modernisation divers eqpts alarme et SSI (Duclos ECS, Centre Loisirs, Technicum, DEH Navarre, Lemery,...)	120 000 €		120 000 €			
			x	x	Mise à niveau divers eqpts de sécurité incendie (Ext. Auto DATA, Relayage DF Pasteur, PCF PRT, Et. Corr. Curib, ..)	190 000 €		190 000 €			
			x		Remplacement Groupe électrogène de sécurité IRCOF et études fluides spéciaux	100 000 €		100 000 €			
			x		Remplacement trappes de désenfumage B27 - IUT MSA	170 000 €		170 000 €			
			x		Remplacement châssis désenfumage UFR Santé (C et D) + BU Tilly	140 000 €		140 000 €			
Divers Sécurité											
		x	x	x	Remplacement des gardes corps corrodés UFR Santé (2000ml)	800 000 €	1 100 000 €	800 000 €			
x			x		Gymnase INSPé - Désamiantage des locaux annexes (vestiaires, bureaux, locaux techniques)	300 000 €		300 000 €			
A	M	S	H	E	Opérations spécifiques maîtrise énergétique - Environnement						
Plan de mesurage, régulation et supervision											
				x	Poursuite Plan de Mesurage (Compteurs supplémentaires) et étude des données	150 000 €	750 000 €	150 000 €			
		x		x	Mise à niveau régulations (y/c passage au débit variable) et supervisions (Décret BACS)	600 000 €		600 000 €			
Eclairage et Photovoltaïques											
		x		x	Modernisation et adaptation aux usages de l'éclairage des amphis (x10) et de la rue intérieure de Pasteur	600 000 €	1 480 000 €	600 000 €			
		x		x	Modernisation et adaptation aux usages de l'éclairage des amphis (x4) du bât C de l'UFR Santé	280 000 €		280 000 €			
				x	Photovoltaïque (Etudes et premières installations)	600 000 €		50 000 €		550 000 €	
Sous-total "stratégie d'intervention"						34 405 000 €	34 405 000 €	30 485 000 €	- €	1 500 000 €	2 550 000 €

Synthèse opérations envisagées (statégie patrimoniale et d'intervention)

		Estimation € TDC	Estimation TDC	Financements (AE)			
				Université (*)	CPER 2015 - 2020 2021 - 2027	Etat (hors CPER)	Autres
Stratégie patrimoniale :		44 070 000 €	44 070 000 €	4 570 000 €	- €	- €	39 500 000 €
Stratégie d'intervention :		34 405 000 €	34 405 000 €	30 485 000 €	- €	1 500 000 €	2 550 000 €
Total :		78 475 000 €	78 475 000 €	35 055 000 €	- €	1 500 000 €	42 050 000 €
				43 550 000 €			

(*) y/c subventions spécifiques MESRI sécurité accessibilité (~500k€/an)

Légende des thématiques	
A	Aménagements ou adaptations fonctionnels / Amélioration cadre de vie
M	Maintenance / Pérennité du patrimoine / Fonctionnement
S	Santé Sécurité
H	Accessibilité Handicapé
E	Maîtrise Énergétique

Priorisation ou Phasage des opérations
financées par l'université

Part université	Priorité 1	Priorité 2
170 000 €	170 000 €	
210 000 €		210 000 €
290 000 €	290 000 €	
450 000 €	450 000 €	
210 000 €	210 000 €	
200 000 €	200 000 €	
900 000 €	900 000 €	
150 000 €	150 000 €	
900 000 €	900 000 €	
120 000 €		120 000 €
500 000 €	500 000 €	
250 000 €	150 000 €	100 000 €
550 000 €	550 000 €	
800 000 €	50 000 €	750 000 €
500 000 €	250 000 €	250 000 €
420 000 €	420 000 €	
200 000 €	200 000 €	
150 000 €	150 000 €	

470 000 €	470 000 €	
300 000 €	300 000 €	
800 000 €	800 000 €	

700 000 €	700 000 €	
280 000 €	280 000 €	
120 000 €	120 000 €	
190 000 €	190 000 €	
100 000 €	100 000 €	
170 000 €	170 000 €	
140 000 €	140 000 €	

800 000 €	800 000 €	
300 000 €	300 000 €	

150 000 €	150 000 €	
600 000 €	400 000 €	200 000 €

600 000 €	600 000 €	
280 000 €	280 000 €	
50 000 €	50 000 €	

30 485 000 €	27 575 000 €	2 910 000 €
--------------	--------------	-------------

Part université	Priorité 1	Priorité 2
4 570 000 €	4 570 000 €	- €
30 485 000 €	27 575 000 €	2 910 000 €
35 055 000 €	32 145 000 €	2 910 000 €

Bâtiments ou sites nécessitant une restructuration lourde

Bâtiment ou site concerné	Surface SUB	Fonctions	Description du projet	Estimation du Coût TDC Valeur 2024
Lettres A (B2) et Axelrad (B3)	6 968	Enseignement	Restructuration lourde en site vacant	30 000 000 €
IUT MSA bâtiment E (B28A)	3 372	Enseignement TP Chimie	Restructuration lourde en site vacant	20 000 000 €
STAPS 5 (Bat 10 amphis STAPS)	960	Amphithéâtres	Construction - Déconstruction	6 000 000 €
Bâtiment B Navarre Evreux	2400	Enseignement	Restructuration en site vacant	9 000 000 €
Bâtiment C Navarre	1 600	Enseignement TP	Restructuration ou reconstruction	9 000 000 €
Halles Evreux	1 120	Enseignement TP	Restructuration	2 500 000 €
Façades Madrillet (U1 U2 R B C)	35 000	Enseignement Recherche	Rénovation	20 000 000 €
Inspé MSA - Bâtiment principal (B,C,C1,C2,D,E,F,G) + Bâtiment A	16 500	Enseignement	Restructuration	40 000 000 €
Inspé MSA - Gymnase	1 522	Gymnase	Construction - Déconstruction	6 000 000 €
Aménagement extérieurs Navarre	1 Ha	Enseignement Recherche		2 000 000 €
Aménagement extérieurs Madrillet	5 Ha	Enseignement Recherche		4 000 000 €
	69 442			148 500 000 €

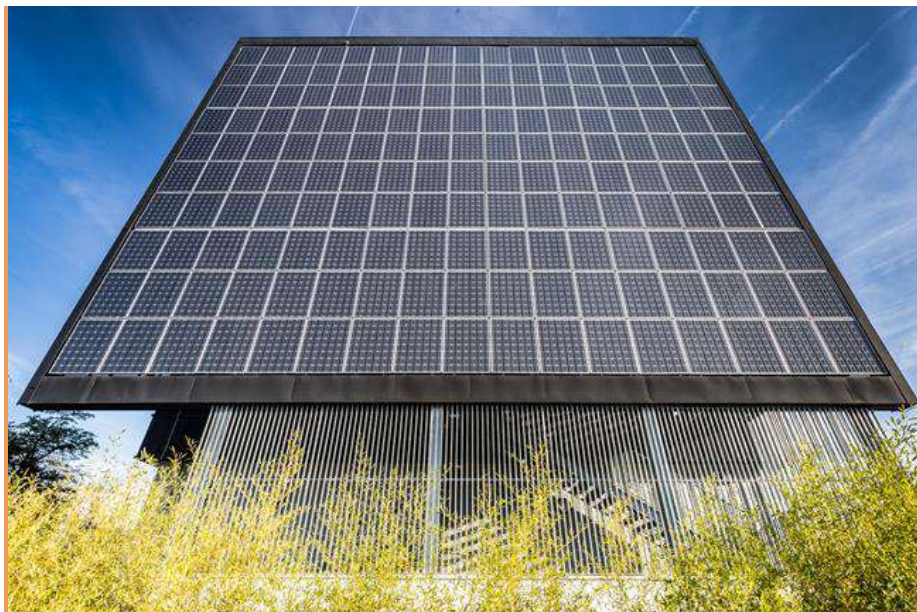
AXE STRATEGIQUE	INDICATEUR	VALEUR INITIALE (2023)	VALEUR FINALE (2029)
Suivi des contrôles réglementaires	Part des bâtiments pour lesquels les contrôles réglementaires ont été réalisés et sans réserve ou avec réserves levées en cas de non-conformité (% de nombre de biens)	5 avis défavorables de commission de sécurité dont les 2 BU MSA 21% des surfaces	0%
Traitement du risque amiante	Part des bâtiments sans amiante ou avec présence d'amiante mais « précaution si intervention » (% de nombre de biens)	99% des surfaces	100% des surfaces
Accessibilité des ERP aux personnes handicapées	Part des ERP accessibles (% de nombre de biens)	51,7% des surfaces bâties	1,4% des surfaces bâties
Réduction de la vulnérabilité sismique des bâtiments (le cas échéant)	Part des bâtiments dont l'état de vulnérabilité sismique est satisfaisant (% de nombre de biens)	Sans objet	Sans objet
Maîtrise des consommations d'énergie	Emissions de gaz à effet de serre (kg CO ₂ / m ² .an)	19	-10% soit 17
Complétude des outils	Note de complétude OAD	259/275	270/275

AXE STRATEGIQUE	INDICATEUR	VALEUR INITIALE (2023)	CIBLE FIXEE SUR UN HORIZON DE 5 ANS (2029)
Préservation du patrimoine contre un risque d'obsolescence			
Amélioration de l'état de santé des bâtiments	Part des bâtiments dont l'état de santé est satisfaisant ou très satisfaisant (% de nombre de biens)	47 bâtiments 76,5% des surfaces	45 bâtiments 74% des surfaces
Optimisation des surfaces et des coûts			
Optimisation	Nombre de sites	7	7
	Nombre de bâtiments	68	67
Densification des espaces de bureaux	Ratio d'occupation moyen (m ² par poste de travail)	21,5	21,5
Réduction des loyers externes	Proportion du nombre d'immeubles pris à bail	0%	0%
	Montant cumulé des loyers externes (€ HC HT / m ²)	Sans objet	Sans objet
Réduire la vacance	Nombre de bâtiments vacants	3	0
Modernisation du parc			
Maîtrise des consommations d'énergie	Consommation totale d'énergie finale à l'échelle du parc (kWh EF)	40 520 802	-10% soit 36 468 722
	Consommation moyenne d'énergie finale - m ² /SUB (kWh EF/m ² .an)	165	-10% soit 149

Ratios bâtiment
Présidence

ANNEXE 4 - SYNTHÈSE DÉMARCHE ÉNERGIES ET ENVIRONNEMENT

Situation : décembre 2024



LE PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'UNIVERSITÉ

UN PATRIMOINE RELATIVEMENT VASTE

- 6 campus répartis en 8 sites géographiques répartis sur 5 communes (Mont-Saint-Aignan, Rouen, Saint-Etienne du Rouvray, Elbeuf et Évreux) et dans 2 Départements (Eure et Seine Maritime).
- 42 hectares de foncier.
- 68 bâtiments / 306 000 m² SHON (hors parkings souterrains).

UN PATRIMOINE QUALITATIVEMENT HÉTÉROGÈNE

Des usages très diversifiés

- Salles de cours banalisées, salles de réunion et bureaux,
- Bibliothèques
- Salles de travaux pratiques,
- Laboratoires de recherche,
- Locaux logistiques,
- Gymnases
- ...

Des bâtiments à tous les stades de leur cycle de vie

- Construits ou réhabilités depuis 1886 jusqu'en 2020.
- Avec trois grandes époques de travaux de construction ou de restructuration : de 1959 à 1980, de 1991 à 2005 et de 2005 à 2020.

Une qualité de bâti très variable

- Une majorité de bâtiments, la plupart construits au cours des années 90 et début années 2000, dont l'état général permet leur conservation, mais qui nécessitent des remises à niveau,
- Plusieurs bâtiments à reprendre intégralement, mais dont la structure peut être réutilisée.
- Quelques bâtiments hors normes, structurellement mal conçus, fonctionnellement inadaptés, coûteux en exploitation... qu'il faudra déconstruire

Des bâtiments à usage d'enseignement scientifique ou de recherche par nature consommateurs d'énergies et d'eau

DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES IMPORTANTES

Chauffage 2023 : 20,5 GWh / 2 309 757 € TTC

Électricité 2023 : 19 GWh / 6 001 522 € TTC

LA GESTION DE SES RESSOURCES IMMOBILIÈRES

L'université de Rouen-Normandie a mis très tôt en place un schéma global de gestion immobilière et est engagée depuis de nombreuses années dans une gestion de son patrimoine selon une démarche de développement durable :

- Elle a fait réaliser et actualise régulièrement des schémas directeurs à long terme de développement de ses principaux sites (campus de Mont-Saint-Aignan, sites universitaires d'Évreux, campus Santé).
- Elle a engagé dès 2004 une démarche globale et structurée de maîtrise des consommations énergétiques de chauffage et d'électricité.

LA DÉMARCHE DE MAÎTRISE DES ÉNERGIES

Cette démarche, qui vise à anticiper les évolutions, voire les ruptures, tarifaires et réglementaires, comprend 12 thèmes répartis en 4 axes :

AXE 1 : Mettre en place un management de l'énergie

1. Intégrer et développer des compétences dans le domaine énergétique au sein de la Direction des Ressources Immobilières
2. Mettre en place des outils de suivi et de comptage
3. Mener des études transversales ou ciblées et développer des partenariats internes et externes

AXE 2 : Améliorer la performance du parc immobilier

4. Optimiser le parc
5. Construire ou restructurer en intégrant pleinement la dimension environnementale et l'exploitation maintenance
6. Améliorer les performances énergétiques des bâtiments existants et les adapter au changement climatique

AXE 3 : Optimiser les contrats d'exploitation et de fourniture d'énergies

7. Mettre en place des marchés d'exploitation à intéressement
8. Optimiser les achats d'énergie et les abonnements aux réseaux
9. Favoriser le recours à des énergies renouvelables ou à faibles émissions de GES

AXE 4 : Sensibiliser et former les utilisateurs et les gestionnaires

10. Former les gestionnaires et les techniciens
11. Sensibiliser les personnels
12. Sensibiliser les étudiants.

LES ACTIONS RELEVANT DE L'AXE 1 :

« METTRE EN PLACE UN MANAGEMENT DE L'ÉNERGIE »

La réalisation d'un audit énergétique dès 2006

Afin de professionnaliser et d'accélérer le processus de maîtrise des consommations, un audit énergétique sur l'ensemble du patrimoine a été réalisé en 2006, en partenariat avec l'ADEME et la Région Haute-Normandie.

La mise en place d'une structure « énergies équipements techniques » à la DRI

En 2007, deux postes d'ingénieurs (Électricité et Génie Thermique) ont été créés à la Direction des ressources Immobilière (DRI) au sein du service maintenance. Ceci a permis de prendre en charge plus efficacement la maintenance des installations techniques de l'Université et la maîtrise des consommations énergétiques.

Le service maintenance technique réglementaire et énergies est composé désormais de 4 agents dont un économe de flux.

Le recrutement d'un économe de flux à la DRI

Le recrutement d'un économe de flux (manager énergies) a été réalisé en 2020. L'économe de flux est chargé d'identifier les gisements d'économie dans le domaine des fluides énergétiques et de l'eau puis de mettre en œuvre, en minimisant le temps de retour sur investissement, les outils ou procédures pour réduire au maximum les consommations des bâtiments tout en préservant le confort des usagers. Il apporte expertise et conseils aux décideurs et aux gestionnaires.

En raison de la hausse des énergies et de leur fort impact financier sur le budget de l'établissement, les efforts en matière de maîtrise des consommations en fluides doivent être poursuivis et développés :

- Suivi très régulier des consommations grâce notamment à l'outil de supervision (plan de mesurage) dont la mise en place sera effective en début d'année 2025.
- Appui aux gestionnaires et responsables techniques de site pour l'optimisation des consommations
- Développement des actions techniques à temps de retour sur investissement court
- Poursuite des actions de sensibilisation en relation avec l'institut T.URN

La mise en place du plan de mesurage énergétique

En 2022, un bureau d'études a accompagné l'Université dans la définition d'un plan de mesurage énergétique conforme à la norme NF EN 17267 d'août 2019. Ce projet a été soutenu techniquement et financièrement par l'ADEME. L'Université de Rouen Normandie est le premier maître d'ouvrage public à suivre intégralement cette norme.

L'objectif d'un plan de mesurage, tel que défini par la norme NF EN 17267, est de concevoir, mettre en œuvre, exploiter et maintenir un système de mesurage permettant à l'organisme de :

- Identifier les potentiels d'amélioration,
- Mesurer la performance énergétique pour s'assurer de la conformité avec les objectifs fixés,
- Analyser les causes des dérives potentielles de consommation énergétique,
- Pérenniser les gains obtenus,
- Communiquer sur la maîtrise des consommations d'énergie.

Un plan de mesurage peut être déployé pour atteindre un niveau de détail extrêmement fin dans les analyses. Cependant, cela implique une augmentation considérable du volume de données à collecter, ce qui peut engendrer des problématiques et des coûts d'investissement et d'exploitation élevés. Il a donc été décidé de procéder par étapes, en appliquant un principe de contrôle et d'ajustement des besoins à chaque phase (méthode PDCA), afin de s'assurer de s'arrêter au niveau de mesure et de suivi le plus pertinent.

La première phase, lancée en 2023 et se poursuivant en 2024, vise à recueillir et analyser des données de comptage pour chaque fluide et chaque bâtiment. Les fluides concernés sont l'électricité, le gaz, l'énergie calorifique, l'énergie frigorifique et l'eau potable.

Pour exploiter ces données, un logiciel dédié a été acquis, dont le déploiement et le paramétrage seront finalisés fin 2024. Parallèlement, des travaux ont été réalisés pour rendre communicants les 70 compteurs existants (calories, frigories, eau potable) et pour installer 56 nouveaux compteurs d'électricité ainsi que 14 nouveaux compteurs de calories/frigories.

Une fois le logiciel de suivi énergétique stabilisé, il sera diffusé aux usagers afin qu'ils puissent l'utiliser dans le cadre de leurs missions. En priorité, il sera mis à disposition des responsables techniques de site, des prestataires de maintenance CVC et de suivi des énergies. Il pourra également être accessible, dans un second temps, aux gestionnaires financiers, aux directeurs, et à d'autres utilisateurs selon leurs besoins spécifiques.

Quelques chiffres clés :

- **276 sources de données dynamiques**, pour un suivi fin et journalier !
 - 136 sondes de températures
 - 40 compteurs de chaleur télérelevés dont 13 sous compteurs
 - 2 compteurs de frigories dont 1 sous compteur
 - 75 compteurs d'électricité dont 56 sous compteurs
 - 10 compteurs gaz
 - 13 compteurs d'eau potable dont 7 sous compteurs

Les données d'entrée du logiciel de suivi énergétique :

- Collecte des données des compteurs et des sondes de température
- Collecte de données provenant de plateformes externes (facturation fournisseurs, API consommations, données météorologiques, etc.)
- Possibilité d'importer des données en masse via des matrices (pour intégrer des historiques, par exemple)
- Saisie ponctuelle de données manuelles par les utilisateurs



Les données de sorties du logiciel de suivi énergétique :

Le logiciel de suivi énergétique restituera des informations consolidées grâce à une solution informatique adaptée et partagée.



LES ACTIONS RELEVANT DE L'AXE 2

« AMÉLIORER LA PERFORMANCE DES BÂTIMENTS »

DES OUTILS POUR OBTENIR DES PERFORMANCES DURABLES

L'université ne se satisfait plus aujourd'hui des seules performances théoriques annoncées lors de la conception des bâtiments.

Pour les rendre effectives et durables, elle a mis en place deux outils :

Un référentiel de spécifications techniques et architecturales

Réalisé à l'origine en 2005, à l'occasion de la restructuration du bâtiment 15 sur le campus de Mont-Saint-Aignan, pour l'UFR Psychologie, Sociologie, Sciences de l'Education (PSSE), ce référentiel s'appuie sur l'expérience de l'université en matière de maintenance et d'exploitation. Il a été réactualisé en profondeur, en 2023, à l'occasion du lancement de la consultation architecturale pour la future Bibliothèque Universitaire.

Il s'inscrit dans une démarche de maîtrise du **coût global** et de préservation de l'environnement selon une approche **HQE pragmatique**.

Ses priorités sont plus particulièrement :

- La durabilité des ouvrages,
- La facilitation de la maintenance,
- La maîtrise des consommations énergétiques.

C'est un document adaptable et évolutif, périodiquement mis à jour Il est intégré, après adaptation, à chaque projet de construction ou de restructuration dont l'Université est maître d'ouvrage.

Le document est organisé de façon à permettre une revue de projet tout au long du processus de conception.

Un D.U.E.M pour documenter la maintenance

En 2008, l'Université de Rouen a décidé que l'opération Lémery serve de support à la mise en place d'un **Dossier d'Utilisation d'Exploitation et de Maintenance (DUEM)**. Complémentaire aux DIUO et DOE - peu exploitables au quotidien - ce document synthétise de façon pratique et lisible la configuration du bâtiment, son fonctionnement, ainsi que les obligations techniques et réglementaires que doit connaître l'exploitant.

Facilitant et améliorant l'efficacité de son exploitation interne, ou externalisée, il permet le maintien des performances initiales de l'immeuble dans le temps.

L'objectif de ce document est de décrire la composition et le fonctionnement du bâtiment, sous une forme claire, lisible et synthétique à l'attention des techniciens (internes ou externes) en charge du bâtiment :

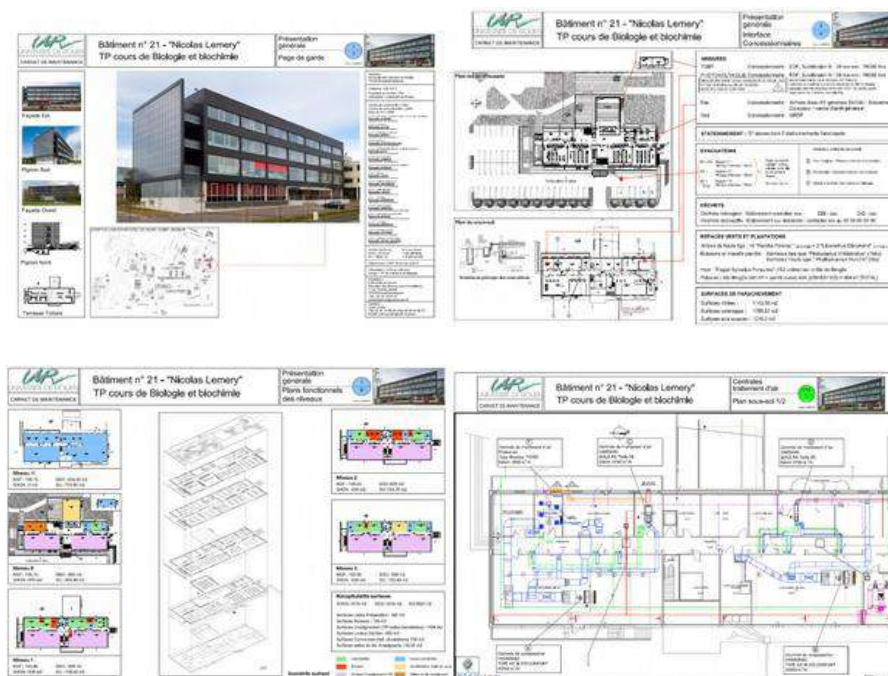
- La genèse du projet et ses intervenants ;
- La configuration et le fonctionnement du bâtiment ;
- L'organisation fonctionnelle ;
- La décomposition technique (par composants) ;
- Les thématiques transversales (incendie, énergies, accessibilité...).

Ceci sous la forme :

- d'explications ;
- d'illustrations : plans, schémas, photos ;
- de données (tableaux, fiches, quantités...).

Il est systématiquement mis en œuvre pour les projets importants de construction ou de restructuration (B4) où il sert de cadre pour la prise en compte de l'exploitation maintenance dès la phase de conception.

Cette démarche a aussi été mise en œuvre pour des opérations de maintenance relatives à des projets d'installations techniques (exemple : Systèmes de ventilations dans un bâtiment de recherche en Chimie ou réfection des locaux suite à l'incendie sur le site de Evreux-Navarre).



DES OPÉRATIONS DE CONTRUCTION ET RÉHABILITATION MISES EN ŒUVRE EN ACCORD AVEC LES PRINCIPES ÉTABLIS

La Réhabilitation du bâtiment « 15- Freinet » (2 500 m²)

Calendrier	2008
Objectif	RT2005 Neuf
Moyens	- Isolation renforcée par l'extérieur / Vitrages performants - Double flux pour les salles de plus de 30m² (25 000 m³/h) - Échangeur thermique « rotatif » très performant - Luminaires T5 / Asservissements dans les circulations



La réhabilitation du bâtiment « 21 – LEMERY » (n°21 - 4000 m²)

Calendrier	2009
Objectif	Eligible au label BBC rénovation (40 kWh ep/m²/an) (y/c EnR photovoltaïque)
Moyens	- Isolation renforcée par l'extérieur / Vitrages performants - Ventilation double flux - Luminaires T5 automatisés (ensemble du bâtiment, locaux, circulations) - Mise en place des CTA dans deux volumes tampon au sous-sol - Récupération de chaleur de certains équipements techniques (informatique / compresseur) - Mise en place d'un mur photovoltaïque de 255 m² - Réalisation d'un Dossier d'Utilisation et d'Exploitation Maintenance (DUEM)



La réhabilitation BBC du bâtiment B4 Michel Serres (5 500 m²) dans le cadre du PREBAT (*)

Calendrier	2020
Objectif	BBC neuf
Moyens	- Isolation renforcée par l'extérieur / Vitrages performants - Ventilations double flux avec échangeurs performants - Eclairages LED - Réalisation d'un Dossier d'Utilisation et d'Exploitation Maintenance (DUEM)



(*)PREBAT : Programme de Recherche et d'expérimentation sur l'Énergie dans les Bâtiments, coordonné par l'ADEME, la DREAL, la Région Haute-Normandie, les Départements et l'Europe (FEDER).

La rénovation en site occupé du bâtiment Présidence (B26a – 4000m²)

Calendrier	2020
Moyens	- Isolation renforcée par l'extérieur / Vitrages performants - Eclairages LED



La rénovation énergétique et fonctionnelle du bâtiment « Gymnase 32 B » (9 000m²)

Calendrier	2025
Moyens	- Isolation renforcée par l'extérieur / Vitrages performants - Ventilation double flux - Luminaires LED) 

La construction d'une nouvelle bibliothèque universitaire (7300 m² SUB) dans le cadre d'une certification PASSIVHAUS * (2028)

Le projet vise l'atteinte de 4 objectifs principaux en termes de performance énergétique et environnementale :

1. Un bâtiment conforme au niveau PASSIVHAUS (et par conséquent conforme à la future RE2020) comprenant une installation photovoltaïque en toiture.
2. Un bâtiment bas carbone conforme au niveau C2 du label E+C- et au niveau 2 du label bâtiment biosourcé, dans lequel le réemploi, éventuel, participe aux gains carbone
3. Un bâtiment confortable en toute saison et qui anticipe le risque d'inconfort en cas de canicule avec des solutions passives
4. Un bâtiment dans lequel la maintenance et l'exploitation sont anticipées, facilitées et maintenues dans la durée



Niveaux de performance exigés dans le cadre du PASSIVHAUS :

- Un **besoin de chauffage inférieur à 15 kWh** d'énergie utile par m² de surface de référence énergétique et par an
- Une **consommation totale en énergie primaire** (tous usages, électroménager inclus) **inférieure à 120 kWh** par m² de surface de référence énergétique par an
- Une **perméabilité à l'air de l'enveloppe mesurée sous 50 Pascals** de différence de pression inférieure ou égale à 0,6 par heure
- Une **fréquence de surchauffe intérieure (> à 25°C)** inférieure à 10 % des heures de l'année.

MISE À NIVEAU DES SYSTÈMES ET DES ÉLÉMENTS DU BÂTI EN ACCORD AVEC LES PRINCIPES ETABLIS

Les actions visant la maîtrise énergétique à travers des interventions sur les systèmes et les éléments du bâti s'articulent autour de trois thématiques principales :

1. Toitures-terrasses :

L'Université mène depuis plusieurs années une politique de mise à niveau des toitures-terrasses. Lors de ces travaux, un nouveau complexe d'étanchéité, incluant une isolation renforcée (R proche de 10) est systématiquement installé lorsque cela est possible. Depuis 2018, cette approche a été mise en œuvre pour la réfection des toitures-terrasses des bâtiments Langevin, A Madrillet, STAPS 6, CETAPS, Technicum et du bâtiment principal du Madrillet. Ces projets couvrent plus de 22 000 m² de toitures soit près de 20 % du parc. En 2025 et 2026, des travaux similaires sont programmés pour les bâtiments Tillion, Irese B et la Maison de l'Université.

2. Eclairage :

L'Université s'est engagée activement dans le remplacement de ses installations d'éclairage par des solutions LED. À ce jour, environ 60 % du parc a bénéficié de ces améliorations. Ainsi, par exemple, depuis 2018, des chantiers significatifs de relamping et de mise à niveau ont été réalisés, notamment dans les bâtiments Tillion (2 900 m²), STAPS 5 (1 200 m²), IRCOF (7 600 m²), ainsi que dans les circulations et halls du bâtiment Satie (6 300 m²) et du bâtiment PUST (30 600 m²). Les efforts se poursuivent, avec, entre autres, des projets de modernisation de l'éclairage de 10 amphithéâtres inscrits au PPI pour les années à venir.

3. Régulation et supervision des installations CVC (Décret BACS) :

Depuis de nombreuses années, l'Université déploie des systèmes de régulation et de supervision pour ses installations CVC afin d'en faciliter la gestion et de les adapter au mieux aux besoins en chauffage et ventilation des locaux, en fonction de leur activité et de leur occupation. Ces technologies ont connu des avancées significatives ces dernières années, incitant l'Université à s'engager dans un plan de modernisation visant à améliorer davantage la maîtrise énergétique tout en préservant le confort des usagers. Ces dernières années, des travaux ont été menés dans ce cadre sur les bâtiments Satie (6 300 m²), Elbeuf (7 000 m²), PUST (30 600 m²) et Stewart (5 400 m²).

Des projets similaires sont programmés en 2025 pour 4 bâtiments du campus Santé (30 000 m²) et le site de l'INSPE (22 500 m²).

De plus, en règle générale, tout remplacement d'équipement ou d'élément de clos/couvert s'accompagne d'une réflexion approfondie visant à installer des systèmes plus performants. Par exemple, les chaudières du site Pasteur ont été remplacées par des chaudières à condensation, des sas d'accès ont été installés sur les bâtiments Satie et Tillion pour réduire les infiltrations d'air froid.

Enfin, l'Université s'apprête à lancer une étude prospective pour évaluer le potentiel de production photovoltaïque de l'établissement, tant sur les toitures que sur les parkings. Selon les conclusions de cette étude, l'installation de panneaux photovoltaïques pourra être intégrée aux futurs travaux de réfection de ces espaces.

DES ACTIONS RECONNUES ET SOUTENUES PAR LES ACTEURS EXTERNES

Les appels à projets de l'état

Depuis 2020, l'État a lancé plusieurs appels à projets destinés à ses opérateurs, dans le but de réaliser des travaux générant des gains énergétiques rapides et visant à réduire la dépendance au gaz naturel. L'Université a participé à chacun de ces appels et a obtenu des financements pour plusieurs projets qu'elle a mis en œuvre.

- **Projets TIGRE (2020)** : 2 projets, subvention de 200 000 € TTC, travaux financés à 100 %. Ces projets ont concerné le remplacement d'une chaudière sur le campus Pasteur et l'installation de robinets thermostatiques à l'IUT de Mont-Saint-Aignan.
- **Plan de Relance (2021)** : 5 projets, subvention de 900 000 € TTC, travaux financés à 100 %. Ils ont porté sur la rénovation des toitures, la régulation des systèmes CVC, et l'éclairage du bâtiment Satie, ainsi que sur une partie de l'éclairage des bâtiments Technicum et Tillion.
- **Plans de Résilience 1 et 2 (2021 et 2022)** : 7 projets, subvention de 1 500 000 € TTC, travaux financés à 100 %. Ces projets comprenaient le déploiement de la première phase du plan de mesure, la modernisation des systèmes de régulation des bâtiments Elbeuf, PUST, et Stewart, le remplacement de la deuxième chaudière du PUST, ainsi que l'accompagnement du raccordement du campus Madrillet au réseau de chauffage urbain (RCU).
- **Appel à Projets Transition Énergétique 2024** : 5 projets, subvention de 400 000 € TTC, travaux financés à 60 % (cofinancement URN à hauteur de 40 %). Les projets incluent la modernisation des systèmes de régulation des campus INSPE et Santé, ainsi que la mise à niveau de l'éclairage des bâtiments Langevin, Monod, Dulong, et de l'IUT sur le campus de Mont-Saint-Aignan, du site d'Elbeuf, et du bâtiment principal de l'UFR ST au campus Madrillet.

Au global, ces financements, à hauteur de 2,8 M€ ont permis d'aider à réaliser 24 projets d'amélioration et d'optimisation des consommations d'énergies.

Les Certificats d'économie d'énergies (CEE)

Les principes de construction performants mis en œuvre lors des travaux de restructuration ou de maintenance lourde permettent à l'Université d'être éligible à l'attribution de Certificats d'Économies d'Énergie (CEE). Depuis 2021, l'Université a établi une convention de partenariat avec un délégataire afin de valoriser ces certificats auprès du Pôle national des certificats d'économies d'énergie (PNCEE). À ce jour, 7 dossiers ont été déposés, représentant un total de 30 GWhcumac valorisés à hauteur de 161 300 €. D'autres dossiers sont actuellement en cours d'instruction.

Les autres partenaires

À titre d'exemple, le projet de remplacement du complexe d'étanchéité des toitures-terrasses du Madrillet, ainsi que celui de la réhabilitation énergétique du gymnase 32B, ont été subventionnés par la Métropole Rouen Normandie. Par ailleurs, le projet de plan de mesure a reçu un soutien financier de l'ADEME et de l'État, dans le cadre du dialogue de performance du Contrat d'Objectifs et de Moyens (COMP).

LES ACTIONS RELEVANT DE L'AXE 3

« OPTIMISER LES CONTRATS D'EXPLOITATION ET DE FOURNITURE D'ÉNERGIES »

OPTIMISER LES CONTRATS D'EXPLOITATION

Marché de maintenance et exploitation CVC avec intéressement à la réduction des consommations

En 2004, un premier contrat de chauffage de type P1 P2 avec intéressement a été mis en place pour une durée de trois ans sur l'ensemble du patrimoine. Ce dispositif a permis de réduire globalement les consommations d'environ 5 % et de réaliser un premier état des lieux. En 2007 et 2012, de nouveaux contrats ont été lancés pour une période de cinq ans (P1 P2 P3 avec intéressement). Sur la base des résultats de l'audit énergétique, et grâce à l'analyse conjointe de la DRI et d'un bureau d'études spécialisé, les objectifs de consommation ont été abaissés d'environ 20 % en moyenne. Un suivi précis de l'exécution du marché a été assuré par le bureau d'études (suivi des consommations, relevés de températures, etc.). L'Université poursuit cette démarche d'amélioration continue à chaque renouvellement de ces marchés quinquennaux. En complément des mesures déjà en place, des sondes connectées fournissant les températures dans les locaux en temps réel ont été installées. Ainsi entre 2004 et 2023, les consommations de chauffage ont diminué de près de 35 %.

Sélection de matériel performant dans le cadre du P3 des marchés CVC

Dans le cadre de sa politique de performance énergétique, l'Université privilégie systématiquement des ventilateurs et des pompes à basse consommation. Avant tout

renouvellement, une étude est menée afin d'aligner les équipements sur les besoins réels, évitant ainsi de reproduire des configurations souvent surdimensionnées. De plus, une réflexion est engagée pour adopter des modes de fonctionnement plus économes en énergie, en optant notamment pour des systèmes à vanne 2 voies avec débit variable, en remplacement des vannes 3 voies à débit constant. Enfin, l'installation de variateurs de fréquence est mise en place pour optimiser la consommation énergétique des installations.

Un pilotage renforcé du marché de maintenance et exploitation CVC

Des réunions régulières sont organisées avec le prestataire pour élaborer les procédures, s'assurer de leur application, identifier les problématiques éventuelles et définir les solutions adaptées. Un contrôle renforcé a été mis en place pour vérifier la bonne application des réduits et des pilotages horaires. De plus, un contrôle systématique annuel du bon entretien et du réglage des installations est effectué sur l'ensemble de l'Université par la DRI, assistée de son AMO, en collaboration avec le prestataire.

OPTIMISER LES ACHATS D'ÉNERGIE

Achats d'énergie en direct et par groupement, sans intermédiaire

Depuis 2017, l'Université a choisi d'effectuer directement ses achats d'énergie pour le gaz et les réseaux de chaleur urbains, sans passer par des intermédiaires. Le P1 (gaz et réseau de chaleur) a ainsi été exclu des contrats de maintenance et d'exploitation CVC. L'Université utilise le groupement d'achat UGAP pour l'achat de gaz et conclut des contrats directement avec les différents concessionnaires des réseaux de chaleur urbains auxquels elle est raccordée.

En ce qui concerne l'électricité, dès 2016, dans le cadre de la libéralisation des marchés et de la disparition des tarifs réglementés de vente (TRV), l'Université a opté pour l'adhésion à des groupements d'achat (UGAP et SDEC).

Optimisation des puissances souscrites et suivi de la facturation

Entre 2010 et 2012, dans le cadre du renouvellement de la concession de chauffage urbain de Mont-Saint-Aignan, une action a été menée pour réduire les puissances souscrites de 43 %, passant de 12 412 kW en 2011 à 7 099 kW en 2014. De nouvelles dispositions ont également été intégrées au contrat de concession afin de permettre des ajustements des abonnements au réseau de chaleur en fonction des évolutions du patrimoine et des améliorations énergétiques. L'abonnement au réseau de chaleur représente entre 40 et 60 % de la facture globale. C'est pourquoi l'Université veille, à chaque nouveau raccordement, à souscrire une puissance correspondant précisément aux besoins réels. En cas de travaux importants, elle ajuste les puissances souscrites, comme cela a été fait pour les bâtiments B26 et B4 après leur rénovation énergétique en 2019.

En ce qui concerne l'électricité, les pertes liées au réactif, génératrices de coûts supplémentaires, ont été corrigées grâce à l'installation de batteries de condensateurs dans tous les postes électriques nécessitant cette intervention. Par ailleurs, l'économe

de flux assure un suivi rigoureux de l'adéquation entre la puissance souscrite et la consommation réelle, en s'appuyant sur les données fournies par les outils d'Enedis, et ajuste les puissances souscrites en conséquence lorsque cela s'avère nécessaire.

L'économe de flux s'attache également à un suivi rigoureux des consommations, en veillant à la correspondance avec la facturation. Il est en relation avec l'ensemble des fournisseurs et s'assure que les factures émises sont parfaitement conformes aux clauses contractuelles et aux consommations réelles.

Réduction des émissions de GES via le raccordement aux RCU EnR

Dès que l'opportunité se présente, l'Université privilégie l'abandon de ses chaufferies au gaz au profit d'un raccordement à un réseau de chaleur urbain dont le mix énergétique intègre une part importante d'EnR ou assimilés (biomasse, chaleur fatale, etc.). Plusieurs projets ont ainsi été réalisés ces dernières années, entraînant une division par 2,8 des émissions de GES liées au chauffage des locaux entre 2018 et 2025. Le détail de ces projets est présenté dans le document « Focus Énergies ».

LES ACTIONS RELEVANT DE L'AXE 4

« SENSIBILISER ET FORMER LES UTILISATEURS ET LES GESTIONNAIRES »

CONCERNANT LA MAÎTRISE ÉNERGÉTIQUE

Formation des techniciens

Depuis de nombreuses années, des formations ont été dispensées aux ingénieurs et techniciens de la DRI sur la maîtrise des énergies et la construction durable. Ils continuent à se former sur ces thématiques pour maintenir leurs connaissances à jour.

Depuis l'arrivée de l'économe de flux en 2020, la DRI a adopté une démarche encore plus proactive à l'égard des responsables techniques de site, visant à les informer, les sensibiliser et à les impliquer pleinement dans les processus de maîtrise des énergies liés à la gestion des bâtiments. Plusieurs responsables techniques ont ainsi été intégrés au CoTECH du plan de mesurage. Un point annuel sur le bilan énergétique de l'Université est effectué lors de la réunion RT/DRI. L'économe de flux est identifié comme le référent principal pour toute question sur le sujet et accompagne les démarches entreprises par les responsables techniques. Il dialogue également avec eux sur les dérives observées, afin d'identifier les causes et de trouver des solutions.

Dans les prochaines années, le déploiement du logiciel de suivi énergétique permettra une circulation plus fluide de l'information, une meilleure compréhension des données et une prise de conscience encore accrue.

Un travail important a également été mené entre l'ingénieur CVC, le prestataire de maintenance et les responsables techniques pour améliorer la gestion des réduits lors des périodes d'inoccupation, en arrêtant davantage d'installations ou en les plaçant en

mode réduit. Ce principe est désormais bien intégré, mais il reste encore un travail de fond à mener pour optimiser l'ensemble des processus

Sensibilisation et information

En 2009 puis en 2014, des actions de sensibilisation ont été menées en partenariat avec l'ADEME à destination du grand public. Ces initiatives ont été suivies d'une étude exploratoire réalisée avec des chercheurs en psychologie sociale (laboratoire CRFDP et Agence SIRCOME) afin d'analyser les mécanismes facilitateurs de l'accompagnement au changement de comportement pour encourager l'adoption de gestes « écoresponsables » en milieu professionnel.

Depuis 2022, de nombreuses actions d'information ont été entreprises, notamment à travers des présentations des bilans énergétiques lors des instances, des réunions de la direction générale ou au sein des entités. Une communication importante a également été menée autour du plan de sobriété.

Dans le cadre de son axe stratégique majeur pour une « université en transition », les enjeux de la maîtrise énergétique sont pleinement identifiés et portés par la gouvernance.

SPSI - Focus 1 - Sécurité incendie

Les avis défavorables de la commission de sécurité

Au 1/07/2024, 4 ERP sont sous un avis défavorable de la commission de sécurité.

- BU Lettres (MSA)
- Lémery (MSA)
- Blondel (MSA)
- UFR Sciences Bâtiment (U1 U2 B R C M) (Saint Etienne du Rouvray)

Le premier (BU Lettres) est sous avis défavorable pour des raisons structurelles liées à la conception du bâtiment. Les 3 autres le sont en raison du non-respect de la réglementation concernant l'usage et la distribution des gaz spéciaux dans les ERP.

La BU Lettres de Mont-Saint-Aignan

L'avis défavorable est lié à l'absence de stabilité au feu de la structure métallique et au défaut de cloisonnement des collections. Depuis 2001, de nombreux travaux d'amélioration du niveau de sécurité ont été engagés sans toutefois permettre une levée de l'avis défavorable (Détection automatique généralisée, désenfumage, augmentation du nombre d'issues de secours...)

Dans le cadre du CPER, la construction d'une nouvelle bibliothèque est engagée (livraison fin 2028).

La BU Sciences présente les mêmes défauts de résistance au feu. Elle est désaffectée depuis 2021.

Les avis défavorables en rapport avec les gaz spéciaux

Le bâtiment Lémery est un bâtiment d'enseignement qui comporte des salles de TP scientifiques. Afin de réaliser leur TP les étudiants utilisent des gaz dits « spéciaux » tel que l'azote mais aussi l'Hélium ou même le méthane. Le bâtiment Blondel accueille des laboratoires de recherche qui utilisent des gaz spéciaux.

La réglementation prévoit que pour toute installation postérieure à 2004 (article R12), lorsque ces gaz sont utilisés de façon courante dans les salles de travaux pratiques ou de recherche, l'approvisionnement soit réalisé par des conduits cheminant à l'extérieur du bâtiment et pénétrant directement dans les locaux d'utilisation à partir d'une centrale de distribution située à l'extérieur. L'emploi de bouteilles individuelles de gaz ou de mélanges spéciaux est admis, pour un usage ponctuel (limité à la capacité nécessaire aux manipulations, expériences ou travaux en cours) et temporaire, sous réserve que celles-ci soient fixées sur un chariot mobile ou maintenues dans un râtelier.

Les bâtiments Lemery et Blondel ont été réhabilités en 2009 et en 2015. A cette occasion, des centrales de distribution situées en extérieur avec leur réseau ont été installées en lien : une centrale d'azote pour le Lemery et une centrale multi-fluides (11) pour le Blondel. Cependant ces installations, du fait de problèmes techniques importants, n'ont pu être réceptionnés en même temps que les travaux et n'ont pas été mises en service depuis.

L'objet de l'avis défavorable porte donc sur cette problématique des installations extérieures non fonctionnelles qui génèrent, de fait, une présence de bouteilles de fluides dans les locaux, hors de l'usage normalement toléré (ponctuel et temporaire).

Des travaux sont en cours pour permettre la mise en service des installations centralisées, courant 2024. En parallèle, un travail de recensement de l'ensemble des utilisations des gaz spéciaux dans ces

bâtiment est en cours afin de justifier pleinement de la conformité à l'article R12 pour les bouteilles à usage temporaire et ponctuel restant dans nos locaux.

La commission de sécurité incendie devient très attentive aux risques liés à ces gaz spéciaux, il va donc falloir envisager d'élargir le principe du recensement à l'ensemble des bâtiments accueillant des locaux scientifiques.

Ainsi, sans émettre un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation, la commission de sécurité a d'ores et déjà émis une prescription en ce sens à l'occasion d'une visite périodique sur le bâtiment « 40-IRCOF ». Ce bâtiment est un bâtiment de recherche en chimie construit en 1997 où sont distribués de nombreux fluides spéciaux. La prescription demande l'établissement d'une étude de faisabilité visant à améliorer les conditions de distribution des gaz spéciaux dans le bâtiment. Il est précisé que la distribution de la plupart des fluides spéciaux répond à l'article R12 §2 à l'exception de celle concernant l'argon et l'hélium (2 gaz inertes).

Enfin, les installations de gaz spéciaux doivent être contrôlées tous les ans. L'avis défavorable du bâtiment principal du site du Madrillet est lié à un défaut de réalisation de ces contrôles. Ces contrôles ont depuis été réalisés et les levées des réserves sont en cours.

Les actions engagées en matière de sécurité incendie

De nombreuses actions continuent à être engagées en matière de sécurité incendie, notamment en ce qui concerne la modernisation des SSI.

Après avoir mis en conformité les systèmes conçus avant les normes de 1993 (IUT Evreux, MSA...), un nouveau plan de modernisation des SSI a été engagé pour traiter les systèmes âgés de 20 à 25 ans dont les composants sont obsolètes (disponibilité des pièces) et la conception parfois inadaptée.

Entre 2018 et 2023, 13 SSI ont fait l'objet d'une modernisation complète pour un montant de 2,05M€ et une surface de 95 000 m².

INTITULE DE L'OPERATION	Surface SUB	Montants 2018-2023
MODERNISATION SSI BATS 12/13/14 – MSA	6 981 m²	117 531 €
MODERNISATION SSI BATS 7-2/3 MSA ET A MAD	13 174 m²	148 639 €
MODERNISATION SSI INSPE MSA	18 022 m²	380 329 €
MODERNISATION SSI BATIMENT 40-IRCOF – MSA	6 082 m²	229 668 €
MODERNISATION SSI BATIMENT PUST – ROUEN	24 490 m²	645 454 €
MODERNISATION SSI DE 4 BATS DU CAMPUS SANTE – ROUEN	23 939 m²	502 110 €
MODERNISATION SSI BATIMENT 24 – MSA	920 m²	19 276 €
MODERNISATION SS BATIMENT 10 – MSA	960 m²	14 810 €
TOTAL	94 568 m²	2 057 817 €

En plus des ces modernisations de SSI, l'Université a également réalisé des travaux pour remplacer la centaine d'ouvrants pompiers des 4 bâtiments du campus Santé, livrés en 1998. Ces remplacements ont été nécessaires du fait d'une erreur de conception et de mise en œuvre lors des travaux de construction, empêchant le bon fonctionnement des ouvrants, 20 ans après la livraison. Ces travaux ont eu un coût de 400 k€ TTC.

Le plan de modernisation va se poursuivre, notamment pour 4 ERP :

- Maison de l'université (MSA) – (2025)
- Bâtiment 15-16 (MSA) – (2025)
- UFR Sciences – Bâtiments U1 U2 B R C M (Saint Etienne du Rouvray)
- Dulong (MSA)

SPSI - Focus 2 - Accessibilité

1 / Les objectifs de l'Ad'AP

L'Agenda d'Accessibilité Programmé de l'université de Rouen-Normandie a été approuvé le 3/12/2015. Il distinguait les **73 ERP** des **8 IOP** (Espaces extérieurs). Il était programmé sur 3 périodes de 3 ans.

Période 1 : 2016 à 2018 (18 bâtiments)

Période 2 : 2019 à 2021 (39 bâtiments)

Période 3 : 2022 à 2024 (16 bâtiments)

Les IOP devaient être mis en accessibilité sur les périodes 1 et 2

Les ERP étaient programmées sur l'ensemble des 3 périodes en fonction de leur situation.

🔗 Lors de l'élaboration de l'Ad'AP en 2015, le patrimoine de l'URN comptabilisait **79 bâtiments**. À cette même époque, le schéma directeur de stratégie immobilière de l'université incluait la déconstruction de bâtiments et considérait certains immeubles comme régis uniquement par le code du travail. Au total, l'agenda d'accessibilité programmée concerné alors 78 ERP répartis sur 9 sites (5 communes et 2 départements 27 et 76).

2 / La situation des ERP des périodes 1 et 2

2.1 – Les objectifs initiaux :

Concernant les ERP, une grande partie du patrimoine, pour l'essentiel construit ou réhabilité dans les années 90 – 2000, était prévu être mis en accessibilité durant les périodes 1 et 2.

En raison de l'état général des bâtiments concernés, les prescriptions techniques et financières du diagnostic étaient considérées globalement fiables. L'incertitude technique portait essentiellement sur la présence d'amiante pour les immeubles conçus avant 1997 et les conditions organisationnelles de mise en œuvre, en sites occupés et sur un patrimoine très vaste. Des demandes de dérogation étaient envisagées pour certains d'entre eux.

Ces mises en conformité estimées à 5,7M€ (2015), devaient être financées par des fonds propres de l'université et des subventions spécifiques du Ministère. Par ailleurs, deux ERP vétustes, le bâtiment B4 à Mont-Saint-Aignan et l'antenne universitaire de Tilly seraient mis en conformité dans le cadre de réhabilitations financées par le CPER 2015-2020.

En raison de la crise sanitaire, des problèmes d'approvisionnement des matériaux et de l'augmentation des prix, un retard a été pris par rapport à cette programmation.

2.2 Situation à juillet 2025 des ERP des périodes 1 et 2 :

Nb ERP (*) à traiter initialement	57
Nb d'ERP retirés du parc ou classé ERT	1
Nb d'ERP mis en conformité	51
Nb d'ERP à finaliser en 2025-2026	2 ⁽¹⁾
Nb ERP restant à mettre en conformité au plus tard en 2027	3⁽²⁾

(*) il s'agit d'ERP ou de sous-ensembles au sein d'un même ERP, selon la décomposition utilisée dans le diagnostic accessibilité de 2008

(1) Bâtiments PUST et CORIA

(2) Bâtiments B22 Monod, B02 Amphi Axelrad et B11 Staps 04 (Campus MSA pour l'ensemble)

Sur les **57 ERP** programmés sur les périodes 1 et 2, il en restera **5** à traiter entre 2025 et 2027.

Ces ERP sont les suivants :

ERP	ESTIMATION TDC	2025	2026	2027
Monod (MSA)	20 000 €			20 000 €
Amphi Axelrad (MSA)	150 000 €		150 000 €	
STAPS 4 (MSA)	80 000 €		15 000 €	65 000 €
PASTEUR (ROUEN)	150 000 €	30 000 €	120 000 €	
CORIA (SER)	150 000 €		150 000 €	
Total :	550 000 €	30 000€	435 000 €	85 000 €

- Le bâtiment 22 « Monod » fera l'objet d'une rénovation fonctionnelle et technique entre 2025 et 2027 (recrutement MOE en cours).
- Le campus Pasteur est en cours de finalisation avec des travaux réalisés pour une part en régie, sous conduite DRI d'autre part.
- Le CORIA (SER) est programmé en 2026, opération sous MOE (début des études Fin 2025)
- Pour les autres opérations, bâtiments Staps 4 et Amphi Axelrad et 11 Staps 04, la programmation est conditionnée par l'obtention de subventions.

3 / La situation des ERP de la période 3

3.1 – Les objectifs initiaux :

16 bâtiments avaient été programmés sur cette troisième période. Il s'agit pour l'essentiel d'immeubles conçus dans les années 60, très vétustes techniquement et fonctionnellement.

Leur mise en accessibilité complète ne peut s'envisager, pour la plupart, que dans le cadre d'un traitement global, techniquement et organisationnellement cohérent, mais par nature lourd et coûteux (restructuration, reconstruction / déconstruction), selon un mode de financement de niveau CPER.

En raison de l'état général des bâtiments, de la présence fréquente d'amiante, le principe de travaux d'accessibilité « sèche » se conçoit difficilement pour ce type d'immeuble. Les préconisations et surtout les estimations financières, issues du diagnostic, n'ont pas le degré de fiabilité suffisant. Ces immeubles nécessitent l'engagement d'études de maîtrise d'œuvre sur la base d'un programme technique, fonctionnel et financier.

La méconnaissance sur le devenir de certains d'entre eux (restructuration ou déconstruction) et l'absence totale de visibilité sur les importants moyens financiers nécessaires, avaient amener l'université à proposer une programmation au cours de la troisième période.

3.2 – La situation fin 2024 des ERP de la période 3

Nb ERP (*) à traiter initialement	16
Nb d'ERP retirés du parc ou classé ERT	1
Nb d'ERP mis en conformité	2
Nb d'ERP à finaliser en 2025-2027	6 ⁽¹⁾
Nb ERP restant à mettre en conformité au-delà de 2027 :	5⁽²⁾

(*) il s'agit d'ERP ou de sous-ensemble au sein d'un même ERP, selon la décomposition utilisée dans le diagnostic accessibilité de 2008.

(1) Bâtiments 28 (MSA) ; C (Navarre) ; B,C1,D, G (INSPé)

(2) Bâtiments 17 , 24 , 03 & 10 (MSA) , Bât B (Navarre).

🔗 Sur les **16 ERP** de la période 3, **11** restent à traiter selon des modalités différentes :

➤ **6 ERP sont prévus être mis en accessibilité durant la période 2025-2027**

Malgré la situation dégradée des immeubles concernés et des conditions de travaux délicates, il est envisagé de mettre en accessibilité 6 ERP complémentaires :

ERP	ESTIMATION TDC	2025	2026	2027
B03 Lettres A (MSA)	400 000 €			400 000 €
B28 IUT (MSA)	300 000 €	10 000 €	290 000 €	
B32b STAPS (MSA)	250 000 €	250 000 €		
Bât B (INSPE)	35 000 €			35 000 €
Bât G (INSPE)	450 000 €			450 000 €
Bât C (NAVARE)	250 000 €		250 000 €	
Total :	1 685 000 €	260 000€	540 000 €	885 000 €

➤ L'ensemble de ces bâtiments nécessiterait une restructuration lourde. Toutefois, un traitement de l'accessibilité « pure » est envisageable avec notamment :

- * B03 : Rendre accessible les sanitaires sur les 5 niveaux qui composent le bâtiment.
Adapter les métalleries d'escaliers.
- * B28 : Mettre en conformité l'ascenseur.
Rendre accessible les sanitaires sur les 5 niveaux qui composent le bâtiment.
Adapter les métalleries d'escaliers (travaux en cours)
- * B32b: Bâtiment en cours de rénovation. La livraison est prévue fin 2025.
- * Bâtiment B et G (INSPE): Rendre accessible les sanitaires sur l'ensemble des niveaux ;
Adapter les métalleries d'escaliers, divers travaux de menuiseries.
- * Bât C (Navarre) : Rendre accessible les sanitaires ; Adapter les métalleries d'escaliers.

🔗 ** Le traitement de ces bâtiments en accessibilité « pure » reste une solution a minima, engageante financièrement et susceptible d'être remise en cause dans le cas d'une future et nécessaire restructuration globale.

Cette programmation reste toutefois conditionnée par l'obtention de subventions à la hauteur des besoins.

➤ **5 ERP dont la mise en accessibilité nécessite une restructuration lourde et coûteuse**

En raison de leur configuration et/ou de leur état de vétusté, la mise en accessibilité de ces 6 ERP ne peut s'envisager que dans le cadre de projets de restructuration complexes, longs et coûteux pour lesquels l'université ne dispose d'aucune visibilité concernant les financements.

ERP	TDC	Observations
Amphis STAPS (10)	5 000 000 €	Rénovation pas pertinente - Construction Déconstruction nécessaire
STAPS 6 (24)	2 500 000 €	Pas d'accès aux 1er et 2ème étage - Réhabilitation globale nécessaire
Amphi Langevin (17)	4 500 000 €	Réhabilitation globale nécessaire
INSPE Bât C1	2 000 000 €	Nécessité de créer une "tour" ascenseur entre les deux bâtiments + Sanitaires + Escaliers + éclairages
INSPE Bât D		
Navarre Bât B	10 000 000 €	Réhabilitation globale nécessaire
Totaux :	24 000 000 €	

En raison de leur nature et du financement nécessaire, le traitement des bâtiments Amphis Staps et du bâtiment B de Navarre n'est pas envisageable sur la période du SPSI.

L'engagement de la rénovation et de la mise aux normes des bâtiments STAPS6, INSPé (C1 et D) et Langevin est envisageable sur la période 2025-2029, à condition de réunir les financements nécessaires à court ou très moyen terme (9M€).

4 / La situation des IOP (Espaces extérieurs)

Nb IOP à traiter initialement	8
Nb d'IOP mis en conformité (MSA et Evreux Tilly)	2
Nb d'IOP retirés du parc ou classé ERT	0
Nb d'IOP restant à mettre en conformité au-delà de 2025 :	6

Sur les 8 IOP, deux ont pu faire l'objet d'une mise en accessibilité, ceci dans le cadre d'un projet global d'aménagement :

- Campus de Mont-Saint-Aignan
- Evreux Tilly

🔄 Les **6 IOP** restantes sont à mettre en conformité selon des modalités différentes.

➤ 4 IOP prévus être mis en accessibilité durant la période 2025-2027

Sites	TDC	2025	2026	2027	Commentaires
INSPé	200 000 €			200 000 €	
Campus Santé	250 000 €		250 000 €		Reporté en 2026 pour cause d'infirmité
CORIA	150 000 €		150 000 €		
Elbeuf	- €		- €		Accès au site voir Ville d'Elbeuf (PAVE)
Totaux :	600 000 €	- €	400 000 €	200 000 €	

➤ 2 IOP dont la mise en accessibilité nécessite une restructuration lourde et coûteuse

Sites	TDC	Commentaires
Madrillet UFR	4 000 000 €	Remise en état complète du site nécessaire (VRD, Eclairages...)
Navarre	2 000 000 €	Remise en état complète du site (y/c réseaux) / Lien avec schéma de restructuration du site, notamment devenir bâtiment B et C
	6 000 000 €	

Au vu des montants financiers en jeu et des délais de montage et de réalisation, ces projets ne pourront pas se réaliser sur la période du SPSI 2025-2029.

5 – Synthèse financière

Les ERP et IOP envisagés sur la période 2025-2027 :

Synthèse	TDC	2025	2026	2027
ERP P1 P2 < 2027	550 000 €	30 000 €	435 000 €	85 000 €
ERP P3 < 2027	1 685 000 €	260 000 €	540 000 €	885 000 €
IOP < 2027	600 000 €		400 000 €	200 000 €
Total :	2 835 000 €	290 000 €	1 375 000 €	1 170 000 €

Les ERP et IOP nécessitant des restructurations :

Synthèse	TDC
ERP P3 - Autres >2027	24 000 000 €
IOP Autres > 2027	6 000 000 €
	30 000 000 €

6 – Situation prospectives selon données RT

Sur la base de la nomenclature du RT/OAD :

Accessibilité	Légende
Réglementaire et Fonctionnel	R.F
Réglementaire mais Non Fonctionnel	R.NF
Non Réglementaire mais Fonctionnel	NR.F
Non Accessible	NA
Sans objet : Bâtiment ERT	Sans Objet

Situation 2024 pour les ERP :

	Etat Accessibilité		
	NB	SUB	%
R.F	31	106 712	43,6%
R.NF	1	1 155	0,5%
NR.F	7	77 214	31,5%
NA	16	49 525	20,2%
Sans objet	13	10 409	4,2%
	68	245 015	100%

(*) Bâtiments techniques (Stockages...) ou ERT

Situation 2029 pour les ERP :

	Etat Accessibilité		
	NB	SUB	%
R.F	43	194 957	79,3%
R.NF	9	37 048	15,1%
NR.F	0	-	0,0%
NA	2	3 360	1,4%
Sans objet	13	10 409	4,2%
	67	245 775	100%

(*) Bâtiments techniques (Stockages...) ou ERT

Cette approche prospective suppose l'obtention des financements nécessaires :

- Accessibilité « pure » : 2,85M€
- Rénovations globales : Langevin / STAPS6 / C1 D INSPé : 9M€

Quelles que soient les perspectives financières, deux ERP resteront inaccessibles au moins jusqu'en 2029 :

Site	Code Site	Code bât/ter	Libellé bât/ter	Ville
Evreux Navarre	163785	368998	BATIMENT B	Évreux
Campus de Mont-Saint-Aignan	165267	369110	AMPHI STAPS (10)	Mont-Saint-Aignan

Il convient de noter que le Technicum (B43 MSA) a obtenu une dérogation dans le cadre d'une autorisation de travaux.

[illegible]

SPSI - FOCUS 3 - AMIANTE

Les Dossiers Techniques Amiante (DTA) ont été réactualisés entre 2021 et 2023.

Ces diagnostics ont mis en évidence la présence d'amiante dans la plupart des bâtiments des années 60 à 80. De l'amiante a aussi été détectée dans des immeubles construits au début des années 90.

L'amiante détecté se situe le plus souvent dans :

- Les sols (revêtements et colles)
- Gaines fibrociment
- Joints de vitrages
- Joints de dilatation de maçonnerie
- Enduits et peintures
- ...

Il convient de noter que le gymnase de l'INSPé, construit dans les années 60 et réaménagé à la fin des années 90, comporte une quantité importante de panneaux fibro-ciment. Ces panneaux se situent au niveau de son enveloppe, entre les habillages bois intérieurs et le bardage métallique. Ils sont non accessibles. Toutefois, il subsiste des panneaux amiantés accessibles dans les vestiaires. Une étude est en cours pour traiter ces panneaux (retrait et/ou isolement).

Conformément à la réglementation, des Diagnostics Amiante Avant Travaux (DAAT) sont systématiquement réalisés pour les bâtiments dont la date du dépôt de permis de construire est antérieure au 1/07/1997, même si le DTA est vierge.

Depuis 2010, dans le cadre de restructurations lourdes, le principe adopté est la suppression systématique des matériaux amiantés.

Situation 2024 :

	Présence Amiante			
	NB	SUB	%	
Non	36	102 540	41,9%	(*)
Oui mais sans risque (précaution si intervention)	26	121 543	49,6%	
Sans objet	6	20 931	8,5%	(**)
	68	245 015	100%	

(*) Bâtiment dont le PC est antérieur au 1/07/1997 pour lequel il n'a jamais été détecté d'amiante, mais qui nécessitent néanmoins des diagnostics avant travaux.

(**) Bâtiment dont le PC relatif à sa construction initiale est postérieur au 1/07/1997 ou immeuble entièrement désamianté

Situation envisagée 2029 :

	Présence Amiante			
	NB	SUB	%	
Non	36	102 540	42%	(*)
Oui mais sans risque (précaution si intervention)	24	115 303	47%	
Sans objet	7	27 931	11%	(**)
	67	245 775	100%	

(*) Bâtiment dont le PC est antérieur au 1/07/1997 pour lequel il n'a jamais été détecté d'amiante

(**) Bâtiment dont le PC relatif à sa construction initiale est postérieur au 1/07/1997 ou immeuble entièrement désamianté

La construction de la nouvelle bibliothèque à MSA et la déconstruction des deux actuelles, devraient légèrement modifier les répartitions.

SPSI – Focus 4- Partie Sûreté

Un plan de sécurisation des campus est mis en place depuis octobre 2017.

Un responsable sûreté, également adjoint FSD (Fonctionnaire Sécurité Défense) et référent radicalisation, est en charge de ce plan de sécurisation.

Directement rattaché à la Direction Générale des Services, il agit de façon transverse en concertation avec les services centraux (DRI, DSI, DPR notamment), les 6 campus et les 12 composantes de l'Université dont les directeurs techniques locaux.

Il dispose depuis 2022 d'un budget dédié pour établir les bons de commande sur les marchés publics de sécurité humaine et vidéoprotection.

A terme il devrait également établir et animer un marché d'extension et maintenance du contrôle d'accès électronique (inexistant aujourd'hui).

Un diagnostic sûreté a été fait sur les différents campus en 2017 et 2018 avec l'aide des référents sûreté de la Police Nationale.

Le PSE, plan de sécurité d'établissement, repose sur une stratégie à long terme de prévention et de dissuasion, pour diminuer les opportunités de malveillance et de protection pour lutter contre l'impunité.

4 volets sont mis en œuvre :

- sûreté par des moyens humains,
- sûreté par des moyens techniques,
- sûreté par une amélioration de l'organisation et des procédures,
- sûreté des unités de recherche et lutte contre les ingérences.

Le coût moyen global de la sécurité est actuellement de 850 000 € par an, 90 % en coût de fonctionnement (agents de sécurité et maintenance technique).

Ces coûts sont probablement amenés à croître de par l'inflation des coûts des sociétés privées de sécurité et l'inflation des coûts de maintenance des équipements techniques. Des choix de réduction du nombre d'agents de sécurité ont déjà été faits pour limiter l'augmentation des coûts.

1. Moyens humains de sûreté

2 marchés publics sont en vigueur (1 pour le campus d'Evreux, 1 pour les campus du département 76).

Des postes de sécurité ouverts du lundi au samedi de 07h00 à 22h00 ont été mis en place sur les 4 campus recevant le plus d'utilisateurs.

Ils disposent d'un réseau radio 4G LTE dédié pour une communication intra-site et entre sites.

Ils effectuent des rondes et des prestations sur mesure en fonction du contexte local (événement, conférence, visites, manifestations...).

Une main courante journalière, pour chaque campus, permettant de recueillir les faits divers, les situations dangereuses, les problèmes techniques est établie et envoyée chaque soir aux différents services concernés, parfois accompagnés de photographies.

Le but est que l'adjoint FSD et la direction générale des services aient un suivi fin des problèmes de sécurité sur les campus, de l'activité des agents. C'est également une aide à l'exploitation pour les services techniques.

Certains agents ont été formés à l'accueil des femmes victimes de violences sexuelles et sexistes (VSS).

Commentaires :

- La constitution d'une équipe d'agents de sécurité externalisée motivée, fiable et connaissant les procédures internes et les particularités du monde universitaire a été particulièrement difficile à réaliser.
- Une forte attente des usagers et agents est perceptible sur la « présence de sécurité au quotidien ».
- Un lien permanent entre le responsable sûreté et le chef d'équipe des agents de sécurité est indispensable.

2. Moyens techniques de sûreté

2.1. Videoprotection

Réalisé à 90% sur fonds propres, l'Université a investi durant 7 ans dans l'équipement en videoprotection de l'ensemble des entrées de bâtiments, des locaux sensibles (ex Datacenter, soutes chimiques..) et de quelques voies piétonnes.

60 000€ ont été investis chaque année. La moitié du coût d'implantation des caméras est lié au câblage réseau entre les armoires réseaux et les emplacements caméras. Le choix du « tout filaire » a été fait par la DSI pour des raisons de sécurité informatique.

Le parc actuel comprend 224 caméras qui enregistrent H24, 7J7 soit 1 caméra pour 1400M² de locaux environ.

Les images sont conservées 30 jours puis effacées automatiquement.

11 périmètres videoprotégés ont été créés en Préfecture (renouvelés tous les 5 ans)

Le traitement des données a été déclaré au Délégué à la Protection des Données.

Le logiciel utilisé est GENETEC Security Center en version 5.11.

2 serveurs de stockage ont été achetés initialement et mis en place dans le Datacenter de l'Université.

Commentaires :

- L'ensemble est fiable mais l'expertise technique en interne (programmation du logiciel) est nécessaire et fragile.
- Une vingtaine de réquisitions judiciaires sont traitées par an.

- Outre les réquisitions, l'utilisation en temps réel des images est un atout pour l'exploitation des sites : agents d'accueil, agents de sécurité, responsables techniques...
- Les poste de sécurité se servent beaucoup de la videoprotection pour identifier des comportements anormaux ou des flux inappropriés permettant d'orienter les rondes des agents en temps réel. Des individus malveillants ont pu être détectés en temps réel grâce aux caméras dont un agresseur sexuel qui a pu être arrêté.
- Très peu de panne technique ou de sabotage/destruction du matériel sont à noter.
- 1 seule caméra extérieure est actuellement en panne à cause d'une mauvaise conception du câblage amenant humidité dans le dôme.
- Une maintenance matérielle et logicielle est indispensable pour un bon taux de disponibilité.

2.2. Contrôle d'accès électronique

Les systèmes de contrôle d'accès ont été déployés de façon non coordonnées au fur et à mesure de la construction et de la rénovation de bâtiments sur les 25 dernières années. 3 systèmes supervisés, et maintenus par la DSI par défaut jusque maintenant, sont actifs. 2 systèmes isolés, non supervisés et obsolètes, sont également actifs. Plus de 800 passages contrôlés sont actifs sur les 6 campus. Seuls des contrats de maintenance logicielles ont été souscrits par la DSI pour un montant d'environ 30 000 € par an.

Commentaires :

- Un projet pour attribuer la supervision de l'exploitation et la maintenance des systèmes de contrôle d'accès au service FSD-Sûreté est en cours.
- Un marché public de maintenance et extension des systèmes existants devra être lancé et un technicien informatique dédié à la supervision des aspects techniques de la sûreté devra être recruté. Les profils de ce type sont rares et difficiles à recruter/fidéliser mais le besoin d'avoir une expertise en interne est important.

2.3. Autres moyens techniques

2.3.1. Systèmes d'alarme et télé-sécurité

Des alarmes ont été mises en place en fonction du besoin des composantes ou dans le cadre de rénovation de bâtiment ou à la livraison de bâtiments neufs sans coordination depuis 20 ans. Certaines sont reliées à un service de télé-sécurité avec intervention sur alarme pour lever de doute.

Les bâtiments équipés d'alarmes opérationnelles sont :

- Datacenter – campus Mont-Saint-Aignan (récente),
- Bu Lettres – campus Mont-Saint-Aignan (récente),
- Maison de l'Université - campus Mont-Saint-Aignan(récente),
- Bâtiment B4 - campus Mont-Saint-Aignan (récente),
- IUT Elbeuf (récente et reliée à la télé-sécurité),

- Bibliothèque Science désaffectée - campus Mont-Saint-Aignan (récente et reliée à la télé-sécurité).
- Unité de recherche CORIA (ancienne),
- Salle de conseils EJMD - campus Mont-Saint-Aignan (ancienne)
- UFR Sciences sur le campus – campus du Madrillet (ancienne et obsolète),

2 alarmes incendies sont reliées à un service de télé sécurité en heures non ouvrables et concernent les locaux suivants :

- IUT - campus Mont-Saint,
- Unité de recherche CORIA.

Commentaires :

- Aucune alarme ne dispose d'un contrat de maintenance annuelle. La maintenance est délicate car une fois posées peu de techniciens savent vraiment paramétrer ces systèmes (manque d'expertise).
- Certaines alarmes obsolètes et avec un fort taux de « fausses alarmes » devront être remplacées dans les années à venir.

2.3.2. Alarme spécifique PPMS Attentat-intrusion

Aucune alarme ou système de sonorisation spécifique à la thématique « attentat-intrusion » n'a été déployée via les nouveaux SSI.

La norme ALARME MENACE, NF S61-942 publiée le 2 décembre 2022 autorise les exploitants qui le souhaitent à utiliser leur SSI pour prendre en compte le déclenchement manuel d'une alarme menace (boitier DMA noir), le traitement de l'information et la diffusion d'un son dédié à cette alarme. Cette norme autorise donc le fait que le SSI ne soit plus dédié à la seule sécurité incendie, la fonction « Incendie » devant dans tous les cas rester prioritaire.

Commentaires :

Des nouvelles solutions autonomes, non filaires, à déploiement rapide existent mais le coût de déploiement, de maintenance et l'organisation à mettre en place en aval doivent être précisément évalués.

2.3.3. Protections mécaniques

La prévention situationnelle passe également par la protection physique « classique » des locaux.

La Direction des Ressources Immobilières a mis en place en 2023 des abris à vélos sécurisés pour limiter le vol des 2 roues sur le plus grand campus.

Des barrières/portails sur les entrées de certains campus permettent de contrôler les flux d'entrée. Le mobilier urbain et les plot béton permettent de limiter les possibilités d'attaque à la voiture bélier.

Un projet de sécurisation des parcs à poubelle est en cours pour limiter leur usage malveillant.

3. Organisation et procédures

Des correspondants sûreté sur chaque site ont été désignés, un réseau interne s'est constitué mais également un réseau externe avec des partenaires de sécurité : Polices, Renseignement territorial, DGSI, Préfecture..

Des campagnes de communication sont menées chaque année avec l'aide de la direction de la communication sur la prévention des actes de malveillance : vols, agressions..

Le règlement intérieur a été modifié pour prévenir les détournements d'usage des locaux.

Différentes procédures ont été mises en place ou mises à jour au cours des 5 dernières années :

- gestion de crise au niveau central (annuaires de crise, salle de crise, exercices/formations, messagerie d'urgence « signal »..)
- PPMS Attentat-intrusion,
- Gestion des Colis suspect,
- Véhicule en épavisation,
- Mémo vols/disparition substances dangereuses..

4. Sécurisation des unités de recherche

4 unités de recherche sont passées sous statut ZRR (Zone à Régime Restrictif).

- UMR COBRA
- UMR CORIA
- UMR GPM
- UMR PBS

D'autres unités devraient passer en ZRR au fur et à mesure des évaluations de risque d'ingérence par le Service de Défense et Sécurité du Ministère.

La difficulté de mise en place est liée à la multiplicité des locaux sur plusieurs campus et à l'aspect « multi-tutelles ».

Les locaux de ces unités ont bénéficié d'une modernisation du contrôle d'accès électronique et de la mise en place de la vidéoprotection. De nombreuses présentations sur la sécurité économique, la sûreté bâimentaire et la sécurité informatique ont été effectuées pour sensibiliser les enseignants-chercheurs et doctorants aux enjeux de sécurité.

5. Perspectives d'évolution à moyen terme [avis adjoint FSD]

En période d'augmentation de l'insécurité en France et de vigilance maximale sur la prévention des attentats et intrusions armées, il semble nécessaire de poursuivre l'effort consenti en terme de ressources financières, humaines et techniques pour la sécurisation des campus.

Les projets à venir, réalisables en fonction du financement, des priorisations de la direction et des moyens humains, concernent :

- le maintien en condition opérationnelle de tous les équipements de sûreté existants,
- la supervision du contrôle d'accès électronique et sa maintenance (nouveau marché public),
- la mise en place de reports d'alarme incendie des SSI vers le portable d'astreinte des agents de sécurité en journée pour optimiser leurs interventions sur le plus grand campus,
- la mise en place d'une alarme ou sonorisation spécifique « attentat/intrusion » progressivement sur les campus.

Focus 5

SITUATION ÉNERGÉTIQUE DU PARC IMMOBILIER ET ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE DÉCEMBRE 2024



Sommaire

1	La performance énergétique des immeubles.....	2
1.1	Le niveau de performance intrinsèque des immeubles selon la réglementation thermique	2
1.2	La situation du parc immobilier par site	2
1.3	Des consommations énergétiques réelles très variables selon l'usage du bâtiment	3
2	Les démarches engagées	3
3	L'évolution des consommations et des dépenses énergétiques, des sources d'énergie et leur impact sur le bilan carbone entre 2016 et 2024	4
3.1	Contexte	4
3.2	L'évolution des consommations.....	4
3.3	L'évolution des dépenses	6
3.4	L'évolution du mix énergétique pour le chauffage des bâtiments et son impact positif sur le bilan carbone.....	9

1 La performance énergétique des immeubles

1.1 Le niveau de performance intrinsèque des immeubles selon la réglementation thermique

Selon une cotation basée sur la réglementation thermique de rattachement de l'immeuble,

Performance énergétique du bâti	Réglementation Thermique de référence
Très satisfaisant	RT2012 / BBC / RE2020
Satisfaisant	RT2000 / RT2005
Peu satisfaisant	RT1988
Pas satisfaisant	Avant RT1988
Sans objet	Sans chauffage

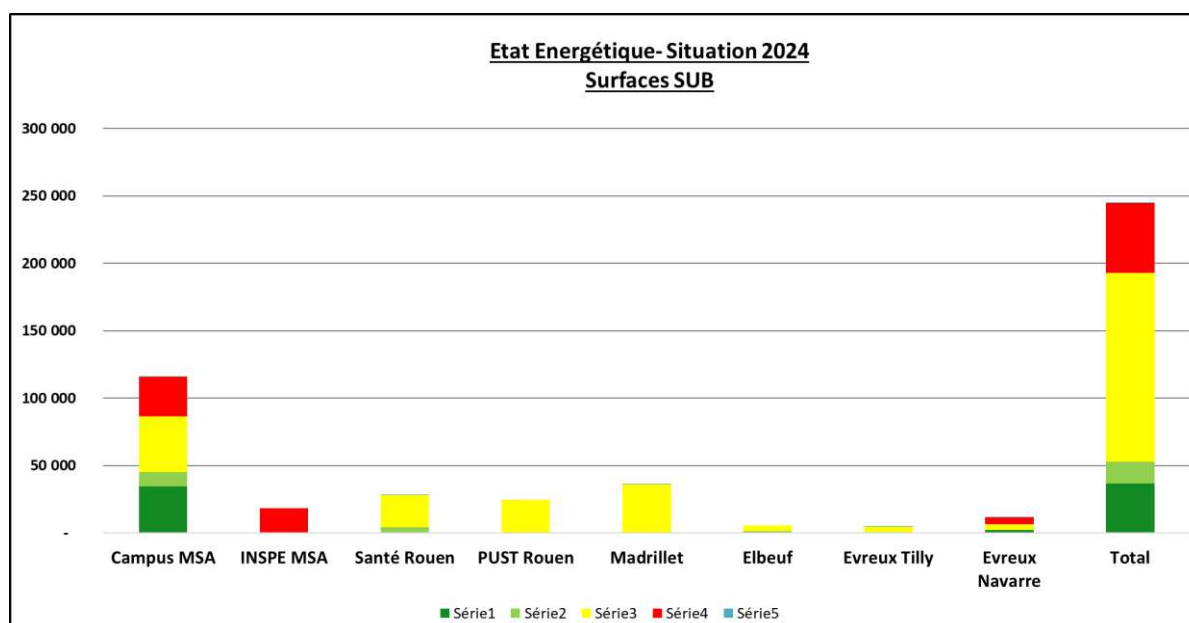
nous obtenons la décomposition suivante par site :

Etat Énergétique	Campus MSA	INSPE MSA	Santé Rouen	PUST Rouen	Madrillet	Elbeuf	Evreux Tilly	Evreux Navarre	Total	%
Très satisfaisant	34 511	-	-	-	-	-	-	1 947	36 458	15%
Satisfaisant	10 637	-	4 355	-	-	1 408	-	-	16 400	7%
Peu satisfaisant	41 084	572	23 939	24 490	36 264	4 239	4 862	4 280	139 731	57%
Pas satisfaisant	29 475	17 533	-	-	81	-	-	5 200	52 289	21%
Sans objet	80	-	16	-	16	-	12	14	138	0%
	115 786	18 105	28 310	24 490	36 361	5 647	4 874	11 441	245 015	100%

Cette cotation ne prend donc pas en compte les consommations du bâtiment tel que figurant dans le RT, ce qui évite deux écueils dans l'appréciation de la qualité énergétique de l'immeuble :

- Plusieurs bâtiments, en particulier les bâtiments de recherche (cf. §1.3), ont des ratios de consommations énergétiques élevés, en rapport avec leur utilisation et leur process spécifique. Toutefois, ils peuvent être intrinsèquement très performants en termes d'isolation, d'installations ou de systèmes.
- Une part importante des consommations énergétiques à l'échelle d'un bâtiment est issue d'un calcul au prorata des surfaces des immeubles qui sont raccordés à un même point de livraison. Si cet ensemble est hétérogène, les données issues de ce calcul ne sont pas représentatives. La mise du plan de mesurage va permettre, dès 2025, d'affiner et d'ajuster ces données à l'échelle de la très grande majorité des immeubles et des consommations.

1.2 La situation du parc immobilier par site



De par l'historique des sites et le niveau de restructuration du patrimoine vétuste des années 60-70, les bâtiments les plus déficients en matière de performance énergétique « bâtementaire » (21%) se situent sur les sites les plus anciens : Mont-Saint-Aignan (y/c INSPé) et Evreux-Navarre.

La majorité du parc (57%) est considérée comme peu satisfaisante au vu des standards énergétiques actuels. Ceci correspond principalement aux bâtiments construits au cours des années 90, selon la RT 1988.

Quant aux bâtiments considérés comme « satisfaisants » (7%) ou très satisfaisants (15%), il s'agit d'immeubles construits ou réhabilités après 2005 sur la base minimum de la RT2000.

1.3 Des consommations énergétiques réelles très variables selon l'usage du bâtiment

Il convient de noter que les consommations présentées intègrent les consommations dites « bâtementaires » (ventilation, éclairage, ascenseur...) et celles liées aux usages (informatique, équipements, process...). Les bâtiments d'enseignement scientifique et de recherche sont les plus consommateurs en énergie :

- Electricité : appareils scientifiques, bâtiments équipés de nombreux systèmes de ventilation et de climatisation
- Chauffage : bâtiments souvent équipés de systèmes de ventilations spécifiques avec un important renouvellement d'air (sorbonnes)

Exemple d'écarts de consommations annuelles entre des immeubles de même époque, mais avec activités très différentes (moyennes années 2022-2023)

- **IRCOF** : Activité de Recherche en chimie avec de nombreux laboratoires équipés de sorbonnes, automates, spectromètre,
- **PASTEUR** : Activité d'enseignement tertiaire avec un CROUS, 10 amphis, une BU, des bureaux, et de nombreuses salles de classe

	Consommation en électricité		Consommation en chauffage		Consommation en énergie finale	
	Globale MWh	kWh/m ² SHON	Globale MWh	kWh/m ² SHON	Total MWh	kWh/m ² SHON
IRCOF : 7602m² SHON (1997) Recherche en Chimie organique	1586	209	1646	216	3232	425
PASTEUR : 30613 m² SHON (2001) Pôle Universitaire des Sciences du Tertiaire	1246	41	1255	41	2501	82

2 Les démarches engagées

Depuis 2004, de nombreuses démarches ont été engagées pour optimiser ces consommations énergétiques. (cf. annexe 4 (synthèse démarche Energies et Environnement)). La réduction des surfaces, portant notamment sur des bâtiments vétustes et énergivores (IUFM Evreux, Cession Colbert, déconstructions bâtiments de Sciences...) a aussi contribué significativement à l'optimisation des dépenses énergétique et plus globalement à la réduction des coûts en général (cf. BILAN DU PRECEDENT SPSI DE L'OPERATEUR dans le document principal).

Ces démarches s'inscrivent dans la perspective du décret tertiaire (DEET), sujet abordé dans le volet stratégie du SPSI : (§1.5 Stratégie de performance environnementale et le respect du « décret tertiaire »)



3 L'évolution des consommations et des dépenses énergétiques, des sources d'énergie et leur impact sur le bilan carbone entre 2016 et 2024

3.1 Contexte

L'université utilise essentiellement 3 sources d'énergie pour répondre aux besoins de ses locaux et activités :

- **Électricité** : Principalement pour **l'éclairage et l'alimentation des équipements** (sorbonnes, équipements de laboratoires, ordinateurs, vidéoprojecteurs, CTA, pompes, compresseur, data center, switch, etc.) et très ponctuellement pour le chauffage des bâtiments, moins de 3% du patrimoine.
- **Gaz** : Essentiellement dédié au **chauffage** des locaux via des chaudières, et à la marge à la production d'eau chaude, à la cuisson et à certains équipements de laboratoires.
- **Chaleur des réseaux de chaleur urbains (RCU)** : Principalement utilisée pour le **chauffage** et, très ponctuellement, pour l'eau chaude sanitaire.

En complément, le campus Santé est alimenté par un réseau de froid urbain pour assurer la climatisation des locaux, le fonctionnement de certaines chambres froides, le refroidissement d'équipements de laboratoire (FTICR, spectromètre, laser, etc.), etc. Sur les autres campus, où des besoins similaires en climatisation et refroidissement existent, l'université dispose de groupes de production de froid, qui utilisent de l'électricité, ce qui impacte les consommations électriques des sites concernés. À ce jour, ces consommations ne sont pas comptabilisées séparément et ne peuvent donc pas être dissociées des autres usages électriques.

Par ailleurs, quelques bâtiments, représentant moins de 3 % des surfaces chauffées de l'URN sont équipés de terminaux électriques. Comme pour le froid, les consommations électriques associées à cet usage ne sont pas comptabilisées spécifiquement. Elles sont incluses dans les données de consommation et de dépense d'électricité.

3.2 L'évolution des consommations

Entre 2015 et 2019, l'université a mis en service trois nouveaux bâtiments : le CURIB, le PRT et Blondel, qui ont ajouté près de 24 000 m² de surface utile brute (SUB) à son patrimoine. Parallèlement, les désaffectations du bâtiment principal des sciences de Mont-Saint-Aignan, du bâtiment Colbert et de la bibliothèque universitaire des sciences ont entraîné une réduction des surfaces exploitables de 14 000 m². Cela s'est traduit par une augmentation nette des surfaces totales de l'université d'environ 10 000 m². Durant cette même période, les bâtiments B4 et B26 du campus de Mont-Saint-Aignan ont fait l'objet de travaux de réhabilitation lourde, incluant une rénovation énergétique significative (voir document de synthèse "Démarche énergie et environnement").

Ces évolutions expliquent les augmentations conjoncturelles de la consommation énergétique globale entre 2016 et 2019. Les nouveaux bâtiments, en phase de mise en service, ont contribué à ces hausses, tandis que les désaffectations n'étaient pas encore totalement finalisées. La consommation énergétique supplémentaire a été plus marquée pour l'électricité que pour le chauffage. Cette disparité s'explique par la nature des nouveaux bâtiments, notamment des laboratoires équipés d'appareils hautement consommateurs d'énergie électrique. Concernant le chauffage, les travaux de rénovation énergétique des bâtiments B4 et B26 ainsi que le niveau d'exigence thermique des nouveaux bâtiments par rapport aux anciens ont permis de limiter l'impact.

Entre 2020 et 2021, la crise sanitaire a également influencé la consommation énergétique. En 2020, l'arrêt temporaire des activités a entraîné une baisse notable de la consommation. En revanche, en 2021, l'augmentation des besoins en chauffage liée à l'introduction de 100 % d'air neuf dans les systèmes de ventilation a conduit à une remontée de la demande énergétique.

Depuis 2022, des efforts accrus en matière de sobriété énergétique ont permis de stabiliser la consommation globale autour de 40 GWh. Cependant, ces efforts ont principalement concerné les consommations de chauffage. Les initiatives visant à réduire la consommation électrique ont montré des résultats plus limités, principalement parce qu'elles reposent sur des gestes individuels des usagers, sans possibilité d'intervention directe par les équipes techniques. Ainsi, la consommation électrique demeure relativement constante, autour de 19 GWh par an, soit environ 10 % au-dessus des niveaux de 2016.

Le déploiement en cours d'un plan de mesurage précis permettra un suivi détaillé des consommations d'électricité, non plus au niveau des points de livraison (regroupant parfois jusqu'à dix bâtiments), mais au niveau de chaque immeuble. Cette approche aidera à identifier les bâtiments prioritaires pour des études ciblées, notamment pour caractériser et réduire les consommations de fond importantes ou éliminer les

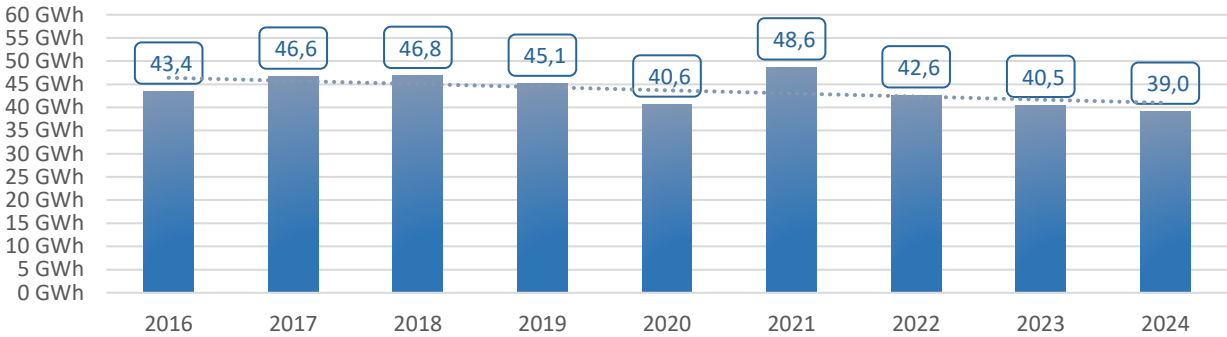
usages non essentiels. Parallèlement, les actions de sensibilisation auprès de la communauté universitaire se poursuivent, afin de renforcer l’adhésion aux consignes d’optimisation énergétique.

Evolution des consommations énergétiques en GWh facturés entre 2016 et 2024

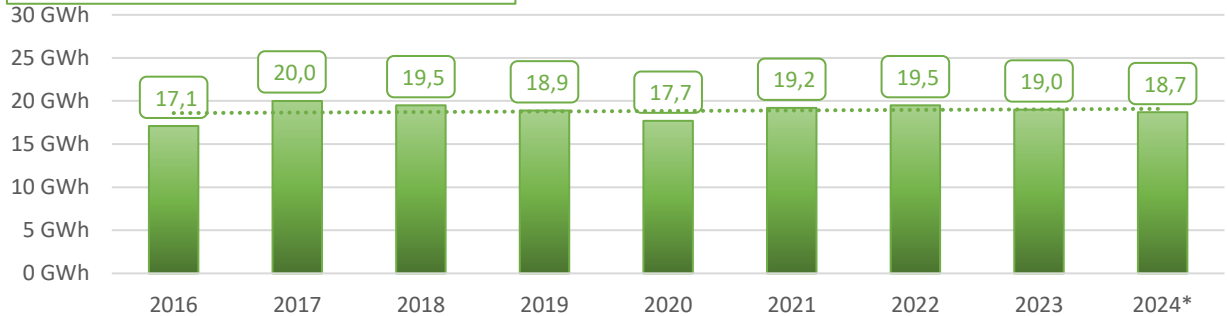
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
Total [GWh]	43,4	46,6	46,9	45,0	40,6	48,6	42,6	40,6	39,1
Evol. Rel **		7%	1%	-4%	-10%	20%	-12%	-5%	-4%
Evol. Abs. **				-4%	-13%	4%	-9%	-13%	-17%
Elec. [GWh]	17,1	20,0	19,5	18,9	17,7	19,2	19,5	19,0	18,7
Gaz [GWh]	7,6	8,5	9,9	9,3	8,2	10,6	7,8	6,3	3,9
RCU [GWh]	17,8	17,1	16,5	15,8	13,8	17,9	14,1	14,2	15,4
RFU [GWh]	0,9	1,0	1,0	1,0	0,9	0,9	1,2	1,1	1,1

* : Pour 2024, les données présentées sont celles de l’année complète avec des données estimées à partir du mois d’avril
** : L’évolution relative indique l’évolution de chaque année par rapport à la précédente. L’évolution absolue indique le positionnement de l’année concernée au regard de l’année de référence 2018.

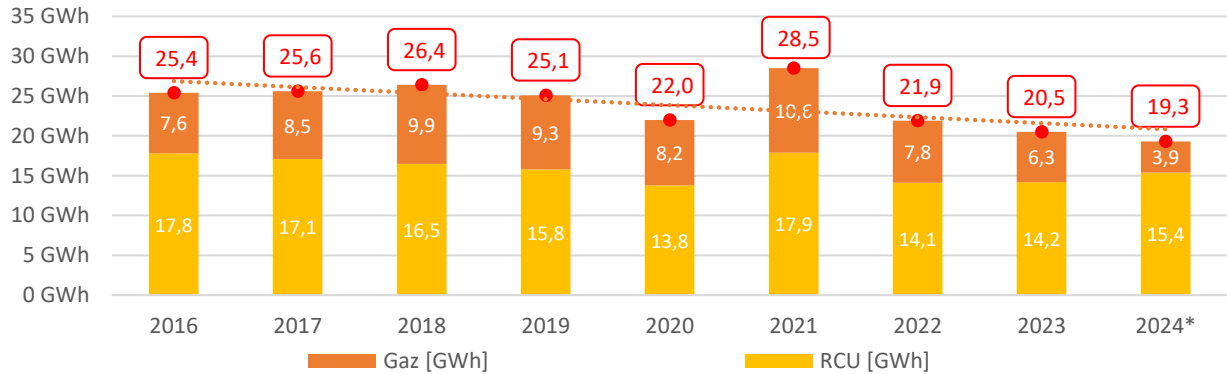
Evolution des consommations totales d’énergies [GWh]



Evolution des consommations d’électricité



Evolution des consommations de chauffage (Chaudière gaz et RCU)

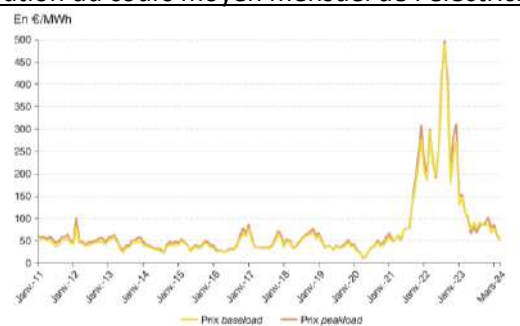


3.3 L'évolution des dépenses

Entre 2016 et 2021, les dépenses énergétiques de l'université ont suivi la tendance de la consommation, avec une augmentation annuelle modérée de quelques pourcents. En 2019, lors du renouvellement du contrat UGAP pour l'achat d'électricité, les conditions étaient moins favorables qu'en 2016, entraînant une première hausse d'environ 15 % du prix de l'électricité.

À partir de fin 2021 et jusqu'en 2023, la reprise économique post-Covid, combinée aux tensions sur les marchés de l'énergie dues à la guerre en Ukraine, a provoqué une flambée des cours mondiaux. Cette hausse a culminé entre fin 2021 et début 2023, avant une baisse des cours à partir de mi-2023. Cependant, les prix n'ont pas retrouvé les niveaux d'avant crise.

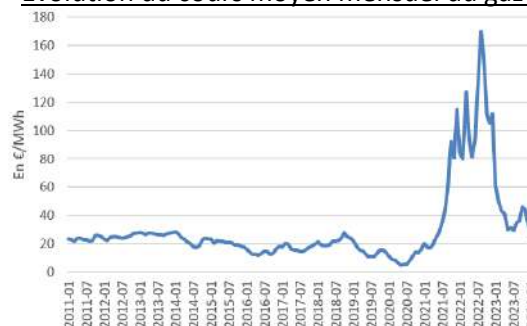
Evolution du cours moyen mensuel de l'électricité ⁽¹⁾



(1) Prix moyen mensuel sur le marché EPEX France

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/edition-numerique/chiffres-cles-energie-2024/3-prix-de-lenergie>

Evolution du cours moyen mensuel du gaz ⁽²⁾



(2) Prix PEG EEX mensuel produit par la société EEX

<https://www.cnr.fr/espaces/13/indicateurs/88?noContext=1>

Les fluctuations des cours mondiaux ont directement impacté les coûts d'achat d'énergie pour l'université, augmentant significativement les dépenses.

En ce qui concerne l'électricité, l'augmentation a été très marquée. Ainsi, la facture totale de l'électricité est passée de 2,3 M€ en 2021 à 3,2 M€ en 2022, puis à 6 M€ en 2023, plus 260 % par rapport à 2021. Et ce alors même que des mesures gouvernementales avaient été mises en place pour limiter les impacts :

- Une réduction de taxes (-20 €/MWh sur la TICFE) permettant une diminution de la facture de 450 k€ TTC.
- La mise en place d'un dispositif « amortisseur électricité » : remboursement de 50 % de la part fournisseur au-delà de 180 € HT/MWh en coût moyen annuel représentant un montant global pour l'Université 1,3 M€ TTC.

Sans ces mesures spécifiques à l'année 2023, la facture d'électricité de l'Université se serait élevée non pas à 6 M€ mais à 7,75 M€.

Pour le chauffage, l'impact a été moins prononcé, grâce à l'utilisation prédominante de réseaux de chaleur urbains (RCU) alimentés majoritairement par la biomasse, moins sensibles aux fluctuations des cours mondiaux du gaz. En outre, les conversions de chaufferies au gaz vers des RCU, poursuivies entre 2021 et 2023, ont également limité l'impact des hausses des coûts énergétiques. La facture de chauffage, bien qu'en augmentation, est passée de 1,9 M€ en 2021 à 2,5 M€ en 2022, pour redescendre à 2,3 M€ en 2023, soit une hausse de 17 % par rapport à 2021. Il est important de noter qu'en 2021, la consommation de chauffage avait été exceptionnellement élevée en raison des mesures sanitaires post-Covid. Ainsi, la base de référence de 2021 est déjà gonflée par une forte demande. Le coût moyen du mégawattheure d'énergie de chauffage (Gaz et RCU), intégrant le coût d'abonnement réseau pour le RCU (part R2) est passé de 69 € TTC/MWh en 2021 à 113 € TTC/MWh en 2023, représentant une augmentation de 64 %.

En 2024, le coût d'achat de l'énergie demeure élevé, à un niveau environ 1,9 fois supérieur à celui de 2019. Bien que les cours mondiaux aient amorcé une baisse depuis mi-2023, ils restent supérieurs à ceux d'avant la crise. De plus, les mécanismes contractuels d'achat d'électricité introduisent un décalage dans la répercussion de cette baisse sur les coûts. Une diminution des dépenses énergétiques est anticipée pour 2025, mais les prix ne reviendront probablement pas aux niveaux de 2019.

De plus, une réelle incertitude demeure quant à la volatilité des prix de l'énergie, en raison des contextes géopolitiques et économiques mondiaux. Face à ces fluctuations, l'université poursuit ses efforts pour maîtriser sa consommation énergétique par des mesures techniques et des campagnes de sensibilisation. Cependant, l'impact sur la facture globale restera étroitement lié à l'évolution des prix de l'énergie sur les marchés.

Evolution des dépenses énergétiques en k€ TTC de 2016 à 2024

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
Total en k€	3 461	3 736	3 772	3 985	3 589	4 351	5 824	8 406	6 731
Evol. Relative **		8%	1%	6%	-10%	21%	34%	44%	-20%
Evol. Absolue **				6%	-5%	15%	54%	123%	78%
Electricité en k€	1 700	2 140	2 054	2 370	2 157	2 325	3 286	6 001	4 555
RCU en k€	1 147	1 118	1 106	1 055	954	1 434	1 836	1 427	1 600
Gaz en k€	527	388	520	483	433	545	635	882	454
RFU en k€	87	90	92	77	45	47	67	96	122

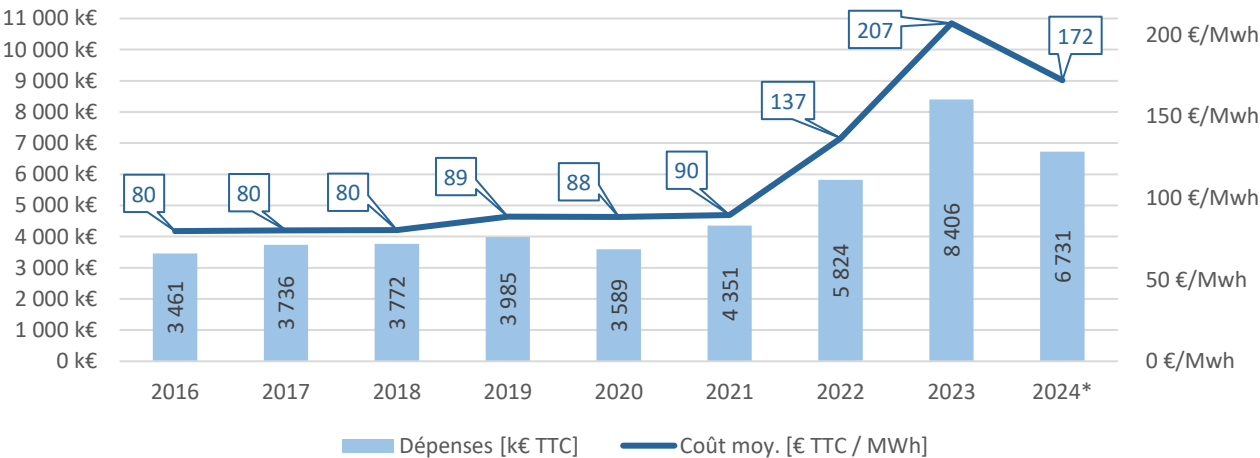
* : Pour 2024, les données présentées sont celles de l'année complète avec des données estimées à partir du mois d'avril

** : L'évolution relative indique l'évolution de chaque année par rapport à la précédente. L'évolution absolue indique le positionnement de l'année concernée au regard de l'année de référence 2018.

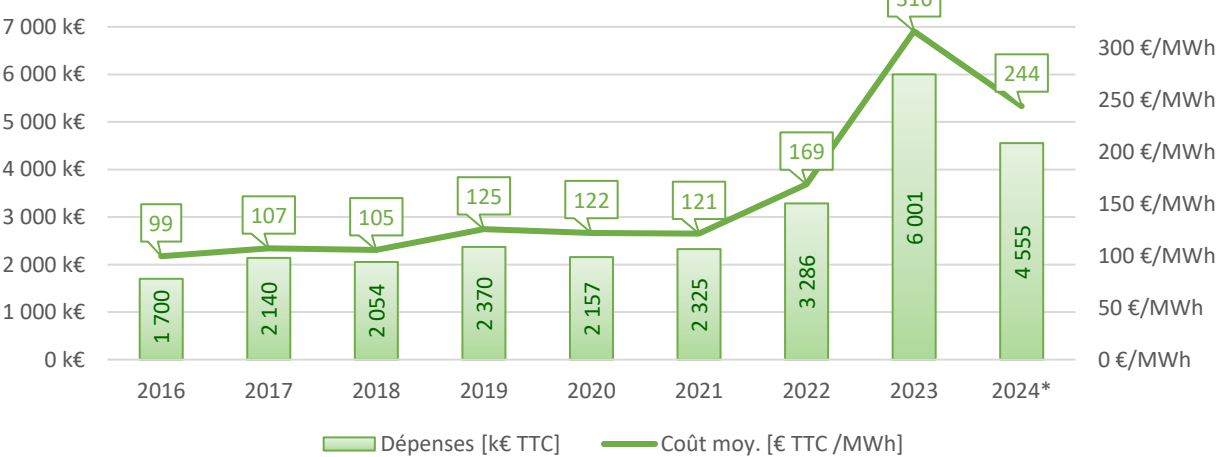
Evolution du coût moyen d'un MWh d'énergie en € TTC entre 2016 et 2024

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
Total	80	80	80	89	88	90	137	207	172
Evol. Relative **		1%	0%	10%	0%	1%	53%	51%	-17%
Evol. Absolue **				10%	10%	11%	70%	157%	114%
Electricité	99	107	105	125	122	121	169	316	244
RCU	64	65	67	67	69	80	130	100	104
Gaz	69	46	53	52	53	51	81	140	116
RFU	97	90	92	77	50	52	56	87	111

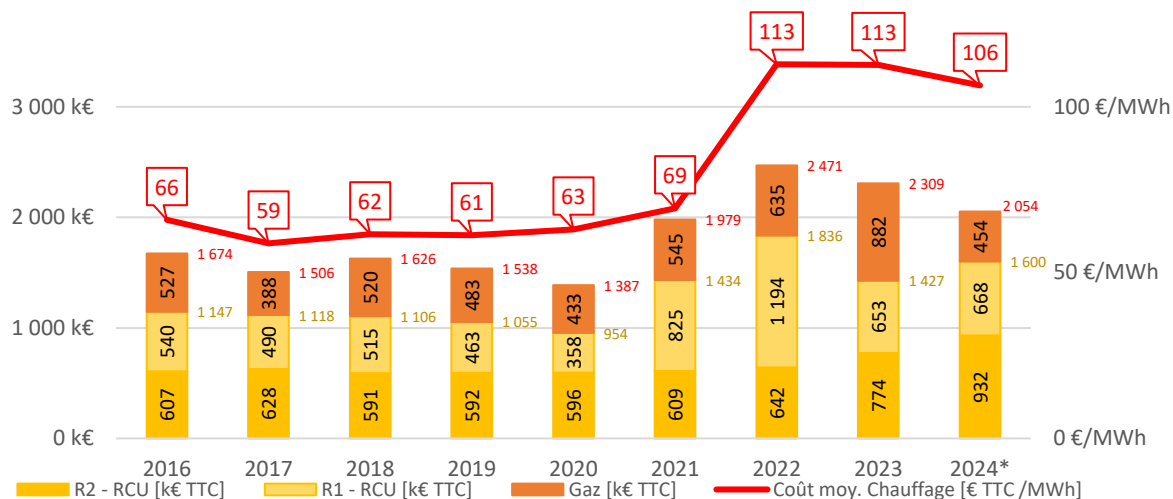
Evolution des dépenses et du coût moyen de l'énergie



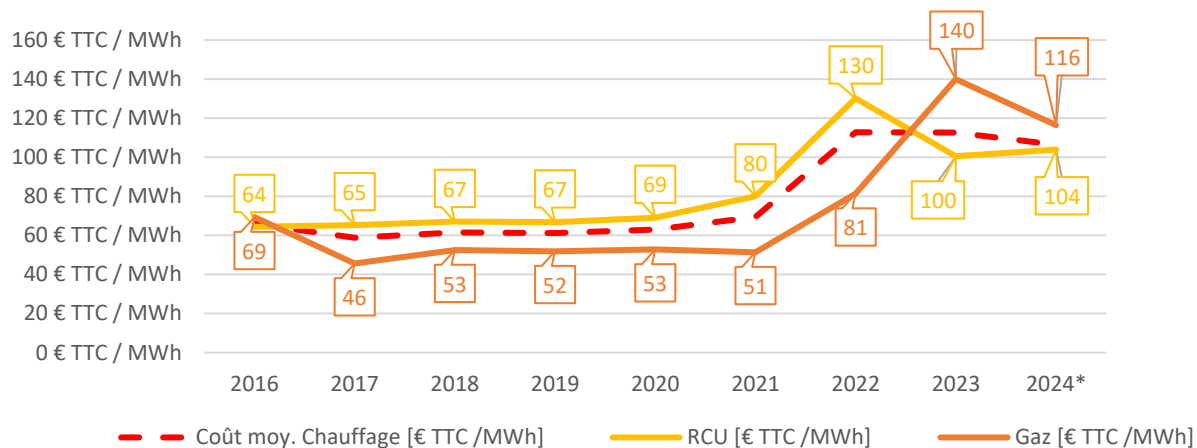
Evolution des dépenses et du coût moyen de l'électricité



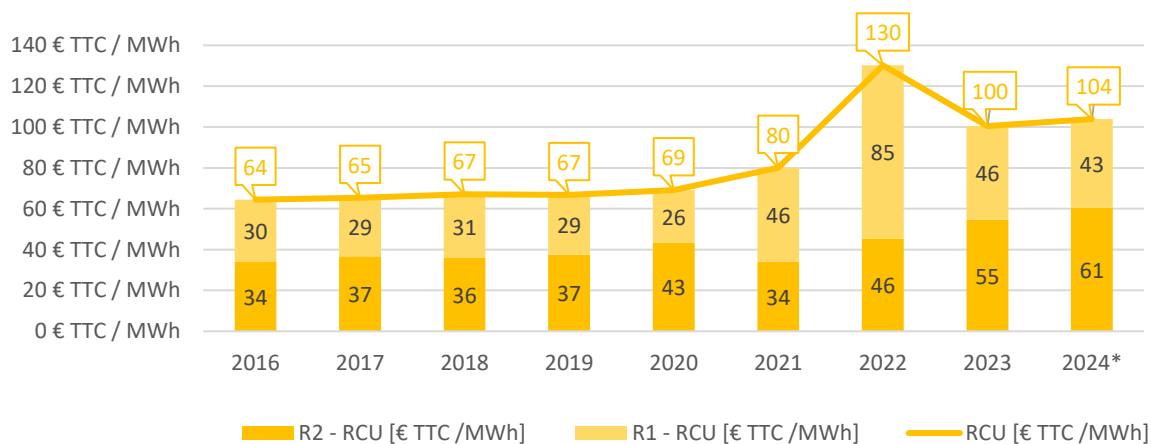
Evolution des dépenses et du coût moyen des énergies de chauffage (Gaz et RCU)



Evolution du coût moyen d'achat des énergies de chauffage (Chaufferie gaz et RCU)



Zoom sur le coût moyen RCU [€ TTC / MWh]



3.4 L'évolution du mix énergétique pour le chauffage des bâtiments et son impact positif sur le bilan carbone

En dehors des augmentations conjoncturelles, entre 2016 et 2018 liée à l'augmentation des surfaces à chauffer d'une part et en 2021 liée aux conditions spécifiques de ventilation des locaux post crise Covid d'autre part, **on constate une diminution particulièrement sensible des émissions de Gaz à Effet de Serre dû au chauffage des bâtiments sur la période 2018 - 2024.**

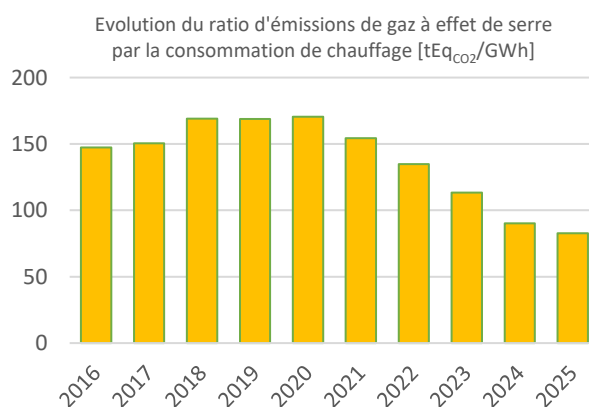
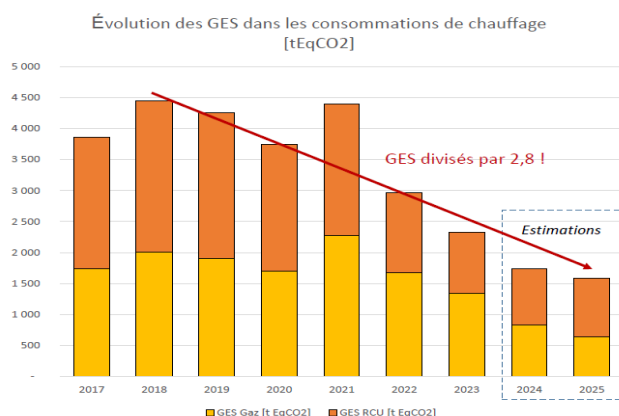
Avant 2021, l'université était déjà majoritairement chauffée par un Réseau de Chaleur Urbain (RCU) alimenté par la biomasse, la majorité des bâtiments de son campus principal, situé à Mont-Saint-Aignan, étant raccordés au RCU de cette commune, qui avait opéré une transition du gaz vers les énergies renouvelables (EnR) dès 2014.

Mais, depuis 2021, ce sont à nouveau 30 % supplémentaires des surfaces chauffées (74 178 m² SUB – 10,6 GWh_{PCS}*) qui ont été basculées d'un système de chauffage au gaz naturel vers une solution de réseau de chaleur urbain avec pour source principale une énergie renouvelable (biomasse, chaleur fatale) :

- **Septembre 2021 : Le bâtiment Technicum (1 755 m² SUB – 389 MWh_{PCS}*)** du campus de Mont-Saint-Aignan est passé du chauffage au gaz au RCU de Mont-Saint-Aignan.
- **Septembre 2022 : Quatre des cinq bâtiments du campus Santé** ont été raccordés à un RCU biomasse (23 939 m² SUB – 4 828 MWh_{PCS}*), remplaçant un RCU alimenté historiquement par des chaudières gaz du CHU. En octobre 2022, le réseau a été intégré à un réseau métropolitain avec plus de 80 % d'EnR (chaudière biomasse). Le cinquième bâtiment, « E-Stewart » isolé du site principal, dispose de sa propre chaufferie au gaz.
- **Novembre 2022 : Le gymnase du site de l'INSPE (872 m² SUB – 90 MWh_{PCS}*)** sur le campus de Mont-Saint-Aignan est passé du chauffage au gaz au RCU, sauf pour la grande salle, encore chauffée par des radiants gaz.
- **Septembre 2023 : Trois des quatre bâtiments du campus du Madrillet** ont remplacé leurs chaufferies au gaz par un RCU biomasse (36 265 m² SUB – 3 594 MWh_{PCS}*). Le quatrième bâtiment, un logement de 80 m², est chauffé électriquement.
- **Septembre 2024 : Six des sept bâtiments du campus Navarre à Évreux** ont effectué leur transition vers un RCU biomasse et chaleur fatale (11 347 m² SUB – 1 737 MWh_{PCS}*). Le bâtiment non raccordé, un logement de 80 m² désaffecté, reste chauffé électriquement.

Cette démarche volontaire de l'université a eu des impacts environnementaux et financiers très favorables. Le tableau ci-dessous reprend l'évolution des consommations de chauffage entre 2016 et jusqu'au prévisionnel de 2025 avec le poids carbone associé. Le poids carbone des émissions de gaz à effet de serre lié au chauffage des bâtiments en 2025 est 2,8 fois inférieur à celui de 2018.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Consommations [GWh]	25,4	25,6	26,3	25,2	22	28,5	22	20,5	19,3	19,2
GES [t EqCO₂]	3 746	3 862	4 444	4 250	3 750	4 400	2 959	2 321	1 739	1 588
Ratio conso/GES [t EqCO₂/GWh]	147	151	169	169	171	154	135	113	90	83



(*) Consommation de gaz, GWh_{PCS} ou MWh_{PCS} (facturée), moyennée sur les 3 années précédant le raccordement

Sur les **60 bâtiments chauffés à l'université**, pour une SUB globale de **242 588 m²**, la situation prévisionnelle du mix énergétique **en 2025 pour le chauffage des bâtiments de l'université est donc la suivante** :

En 2025		Mont-Saint-Aignan	Santé	Pasteur	Madrillet	Elbeuf	Évreux	Total	
Total	Conso. de réf. (MWh _{Elec} ^{**})	12 574	3 384	1 834	2 915	335	1 957	22 999	100,00%
	Surface (m²)	131 934	28 294	24 490	36 346	5 647	16 289	243 000	100,00%
	Nombre de bâtiments	37	5	1	4	3	10	60	100,00%
	Commentaire								
RCU EnR	Conso. de réf. (MWh _{PCS} [*])	12 203	3 042		2 911		1 406	19 562	85,06%
	Surface (m²)	123 418	23 939		36 265		11 347	194 969	80,23%
	Nombre de bâtiments	30,4	4		3		6	43,4	72,33%
	Commentaire						Ensemble du site Navarre sauf logement gardien		
Gaz	Conso. de réf. (MWh _{PCS} [*])	58	342	1 834		335	547	2 569	11,17%
	Surface (m²)	1 834	4 355	24 490		5 647	4 862	41 188	16,95%
	Nombre de bâtiments	1,6	1	1		3	3	9,6	16,00%
	Commentaire	Bâtiment logement et grande salle du gymnase sur le site de l'INSPE					Ensemble du site Tilly		
Electricité	Conso. de réf. (MWh _{Elec} ^{**})	313			4		4	321	1,40%
	Surface (m²)	6 682			81		80	6 843	2,82%
	Nombre de bâtiments	5			1		1	7	11,67%
	Commentaire	Lavoisier (4095 m²), Lettres D (1 728 m²), IRED (470 m², centre de loisirs (306 m²) et atelier INSPE (82 m²)			logement isolé sur le site		Logement gardien Navarre		

Les perspectives d'évolution pour les prochaines années, représentant une consommation annuelle estimée 1 400 MWh, sont les suivantes :

Perspectives 2025 2030		Mont-Saint-Aignan	Santé	Elbeuf	Évreux	Total
RCU EnR	Conso. de réf. (MWh _{PCS} [*])	192	342	335	547	1 416
	Surface (m²)	4 095	4 355	5 647	4 862	18 959
	Nombre de bâtiments	1,0	1	3	3	8
	Commentaire	Bascule Lavoisier d'électricité vers RCU MSA	Bascule Stewart de chaufferie gaz vers RCU métropole Rouen	Bascule site d'Elbeuf de chaufferie gaz vers RCU ville d'Elbeuf	Bascule Tilly de chaufferie vers RCU ville d'Evreux	

(*) Consommation de gaz, GWh_{PCS} ou MWh_{PCS} (facturée), moyennée sur les 3 années précédant le raccordement

Si l'ensemble de ces projets se réalise il ne resterait plus que :

- Chauffage électrique : 6 « petits » bâtiments répartis sur les campus Mont Saint Aignan, Madrillet et Navarre pour une surface totale de 2747 m², soit 1% des surfaces chauffées de l'URN
- Chauffage gaz : le bâtiment logement et la grande salle du gymnase de l'INSPE (1 834 m² - moins de 1 % des surfaces chauffées) et le campus Pasteur (24 490 m² - 10 % des surfaces chauffées).

Après réalisation des travaux en perspective 2025 2030		Mont-Saint-Aignan	Santé	Pasteur	Madrillet	Elbeuf	Évreux	Total	
Total	Conso. de réf. (MWh _{élec})	12 574	3 384	1 834	2 915	335	1 957	22 999	100,00%
	Surface (m ²)	131 934	28 294	24 490	36 346	5 647	16 289	243 000	100,00%
	Nombre de bâtiments	37	5	1	4	3	10	60	100,00%
	Commentaire								
RCU EnR	Conso. de réf. (MWh _{PCS})	12 395	3 384		2 911	335	1 953	20 978	91,21%
	Surface (m ²)	127 513	28 294		36 265	5 647	16 209	213 928	88,04%
	Nombre de bâtiments	31,4	5		3	3	9	51,4	85,67%
	Commentaire								
Gaz	Conso. de réf. (MWh _{PCS})	58		1 834				1 892	8,23%
	Surface (m ²)	1 834		24 490				26 324	10,83%
	Nombre de bâtiments	1,6		1				2,6	4,33%
	Commentaire	Bâtiment logement et grande salle du gymnase sur le site de l'INSPE							
Electricité	Conso. de réf. (MWh _{élec})	121			4		4	129	0,56%
	Surface (m ²)	2 587			81		80	2 748	1,13%
	Nombre de bâtiments	4			1		1	6	10,00%
	Commentaire	Lettres D (1 728 m ²), IRED (470 m ² , centre de loisirs (306 m ²) et atelier INSPE (82 m ²)			logement isolé sur le site		Logement gardien Navarre		

L'enjeu majeur resterait alors le campus de Pasteur. Aucune perspective ne permet d'envisager, à court, moyen ou long terme, le raccordement de ce site à un RCU utilisant des EnR.

C'est pourquoi l'Université a d'ores et déjà mis en œuvre d'autres actions sur ce site afin d'optimiser au maximum l'efficacité des installations :

- Redimensionnement des chaufferies existantes pour répondre exactement aux besoins,
- Remplacement des chaudières par des modèles à condensation à haut rendement
- Remplacement des automates de régulation pour optimiser le fonctionnement.

Ces actions ont été en partie financées par les plans TIGRE et Résilience 1 et 2.

ANNEXE

Fiche d'analyse

Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière

Période 2025-2029

Opérateur

Université de Rouen Normandie

Ministère de tutelle

**Ministère de l'enseignement supérieur et de la
recherche**

mai 2026

Sommaire

1. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE.....	4
1.1. Modalités d'analyse.....	4
1.1.1. Contact de l'opérateur.....	4
1.1.2. Dates clés de la procédure.....	4
1.1.3. Respect du cadre de rédaction du SPSI.....	4
1.2. Avis sur le SPSI.....	4
2. BILAN DU SPSI PRECEDENT	5
3. DIAGNOSTIC.....	6
3.1. Description de l'opérateur.....	6
3.2. Recensement et inventaire du parc.....	6
3.3. Diagnostic de l'occupation.....	7
3.4. Diagnostic Fonctionnel, Réglementaire, Technique et Environnemental.....	8
3.4.1. Réponse aux besoins des utilisateurs / Diagnostic fonctionnel.....	8
3.4.2. État réglementaire	9
3.4.3. État technique.....	10
3.4.4. État énergétique et environnemental	10
3.5. Moyens humains et compétences	11
3.6. Système d'information immobilier.....	11
3.7. État des lieux financier et coûts de l'immobilier	12
3.7.1. Moyens financiers et budget consacrés à l'immobilier.....	12
3.7.2. Coûts de l'immobilier	12
4. STRATEGIE.....	13
4.1. Stratégie de l'opérateur	13
4.1.1. Besoins de l'établissement.....	13
4.1.2. Organisation des espaces de travail	14
4.1.3. Stratégie de performance environnementale.....	14
4.2. Stratégie patrimoniale.....	15
4.2.1. Analyse des besoins et objectifs	15
4.2.2. Opérations patrimoniales.....	15
4.2.3. Bilan de surface du SPSI dont segmentation.....	16
4.3. Stratégie d'intervention	16
4.3.1. Objectifs.....	16
4.3.2. Opérations envisagées.....	16
4.4. Stratégie de valorisation	17
4.5. Réflexions sur l'évolution du parc immobilier au-delà de 2029.....	17

4.6. Plan de financement..... 18

1. Synthèse de l'analyse

1.1. Modalités d'analyse

1.1.1. Contact de l'opérateur

Direction Générale des Services : dgs@univ-rouen.fr
Franck JOYEUX – Directeur des ressources immobilières

1.1.2. Dates clés de la procédure

Date de transmission à la tutelle : 18/07/2025
Date de transmission à la DIE (courriel) : 18/07/2025
Transmission d'observations du préfet de région : Normandie – 28/11/2025 (avis PRIE)
Date de l'avis de la tutelle : 07/05/2026
Date d'échéance pour rendre l'avis : 07/07/2026 (2 mois après l'avis du ministère de tutelle)
Éventuelle interruption du délai en cas de demande d'informations complémentaires et nouvelle échéance : NON.

1.1.3. Respect du cadre de rédaction du SPSI

L'Université de Rouen a globalement respecté la trame de rédaction des SPSI. Les annexes relatives aux moyens humains et aux moyens financiers ainsi que le tableau de bord ont été joints.

1.2. Avis sur le SPSI

~~AVIS DÉFAVORABLE~~

~~PREND ACTE~~

AVIS FAVORABLE :

- ☒ Avec recommandations et clause de revoyure
- ☐ Avec réserves

Période du SPSI : 2025 – 2029

Le Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière (SPSI) de l'Université de Rouen Normandie propose une trajectoire structurée, adossée à un diagnostic globalement solide et une stratégie de transformation cohérente avec les enjeux identifiés (transition écologique, modernisation du bâti et de qualité de vie au travail).

Le document présente un bon niveau de complétude, avec un inventaire exhaustif, malgré de légers écarts avec les outils de la DIE (CHORUS RE-FX, OAD-ESR).

Le diagnostic réalisé à une échelle par campus permet d'avoir vision complète du patrimoine de l'université.

La stratégie patrimoniale est articulée autour de restructurations lourdes qui impliquent des mouvements de regroupements (services et enseignement) et des démolitions de bâtiments vétustes. Toutefois, elle sera à consolider avec une démarche formalisée de densification et de mutualisation. La stratégie d'intervention est cohérente et structurée autour d'un plan pluriannuel de maintenance, visant la remise à niveau du patrimoine (toitures, installations techniques, sécurité, accessibilité, énergie, etc.).

Sur le plan financier, le besoin d'investissement est conséquent (78,5 M€), soit près du double du précédent SPSI. Cependant, une part importante reste à sécuriser.

Rappel de l'avis de la tutelle : un avis favorable assorti des recommandations suivantes :

- Engager rapidement les réflexions sur les campus de MSA et Evreux en associant les partenaires, afin de définir une stratégie d'optimisation des locaux. Prioriser les solutions sur le foncier domanial ou, le cas échéant, renégocier avec le propriétaire (CD27 et CFD76) la prise en charge de la rénovation/restructuration des bâtiments ;
- Formaliser les partenariats avec les financeurs potentiels, afin d'assurer le montage de l'opération d'extension des locaux du campus santé ;
- Candidater à la dévolution du patrimoine en vue d'un audit préalable de l'IGESR sur la dévolution ;
- Affiner la connaissance de l'utilisation des amphithéâtres et des salles de cours pour optimiser leurs usages et dégager des marges de manœuvre par campus ;
- Poursuivre le déploiement du plan de mesurage pour affiner la maîtrise et l'optimisation des consommations.

Rappel de l'avis du préfet : le PRIE a fait un avis favorable au SPSI assorti de plusieurs recommandations, en invitant l'université, au regard de l'importance des investissements nécessaires, à construire un programme d'investissement progressif et hiérarchisé tenant compte de la réalité budgétaire, à engager une réflexion concrète en terme de mutualisation avec d'autres services ayant une mission de formation sur l'agglomération de Rouen et à envisager une politique de valorisation plus ambitieuse.

2. Bilan du SPSI précédent

Avis sur le bilan

Le bilan du précédent SPSI est satisfaisant. Il présente de manière détaillée les opérations engagées, les objectifs poursuivis et les résultats atteints. Plusieurs opérations significatives ont été réalisées en lien avec les axes stratégiques initiaux : transition énergétique, rationalisation du parc, et amélioration fonctionnelle des sites. Le volet de rationalisation a bien été pris en compte, avec la désaffectation de 16 000 m² SUB.

Certaines opérations majeures (halle d'athlétisme, rénovation de bâtiments anciens, etc.), ont toutefois été reportées faute de financements. Le bilan précise que les recommandations formulées dans le précédent avis de la DIE ont été globalement prises en compte (sûreté, stratégie TEDS, segmentation du parc, numérique).

Echéance du SPSI précédent : 2018 – 2022.

Bilan

Le précédent SPSI, validé par la DIE en novembre 2019, couvrait la période 2018–2022. La période 2023-2024 n'a donc pas été couverte par un SPSI.

L'avis DIE (favorable) formulait plusieurs recommandations sur :

- l'inventaire physique du parc occupé et la complétude des données dans le RT-ESR ;
- la segmentation du parc et les possibilités de synergies futures concernant les surfaces libérées sur Mont-Saint-Aignan ;
- la poursuite de la démarche de transition énergétique.

D'autres observations ont été formulées notamment sur le volet sûreté. L'établissement a pris en compte ce volet avec un investissement de près d'un million d'euros annuel (page 4).

Le diagnostic mettait en évidence un patrimoine globalement vétuste et des ressources financières insuffisantes pour couvrir les besoins en maintenance, mise aux normes et restructuration. Les objectifs stratégiques visaient la préservation du bâti, la transition énergétique, la rationalisation du parc et une meilleure maîtrise des coûts de fonctionnement.

Dans ce cadre, plusieurs opérations majeures ont été réalisées grâce aux financements CPER et fonds propres : restructuration du bâtiment Michel Serres (10,6 M€), rénovation de la Présidence (6,5 M€), du site d'Évreux (4,6 M€) et aménagements urbains du campus de Mont-Saint-Aignan (9 M€).

Parallèlement, des opérations de rationalisation ont permis de désaffecter environ 16 000 m² SUB soit une réduction de 6,2 % (démolitions des bâtiments IRESE A, B4, 18/18b/20, cession du bâtiment Colbert).

La fonction immobilière a également été structurée et renforcée par le recrutement d'un économe de flux et d'une conductrice d'opérations.

En revanche, plusieurs opérations prévues n'ont pu être engagées, faute de financements :

- Construction d'une nouvelle bibliothèque « Learning Center » (poursuite des études de programmation) et d'une halle d'athlétisme à Mont-Saint-Aignan (pour ce dernier projet l'expression de besoin n'était pas stabilisée) ;
- Rénovations énergétiques (STAPS4, Langevin, gymnase) ;
- Création d'un espace entreprises et d'incubateur sur le campus Sciences et Ingénierie (expression de besoin non stabilisée) ;
- Regroupement des salles de TP à Mont-Saint-Aignan (reporté et engagé en 2025).

3. Diagnostic

3.1. Description de l'opérateur

Créée en 1966, l'Université de Rouen Normandie (URN) est un établissement public à caractère scientifique, culturel et

professionnel (EPSCP) placé sous la tutelle du ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche. Elle est implantée sur cinq villes (Mont-Saint-Aignan, Saint-Étienne-du-Rouvray, Rouen, Évreux et Elbeuf), structurées en six grands campus thématiques.

Elle propose une large offre de formation dans les domaines des sciences humaines, des sciences naturelles (chimie, biologie, environnement), du droit, de l'économie, de l'administration, des sciences politiques, des sciences et techniques (physique, mathématiques, informatique), de l'ingénierie ainsi que des réseaux et télécommunications.

L'Université s'appuie sur 38 unités de recherche réparties sur l'ensemble des campus, structurées autour de trois grands champs thématiques : Matériaux, Énergie, Numérique, Environnement (MENE), Chimie, Biologie, Santé (CBS) et Humanités, Culture, Sociétés (HCS).

Elle dispose également de 8 plateformes technologiques, dont certaines labellisées (ex. : HERACLES), ouvertes aux partenariats et pilotées en lien avec des organismes de recherche (CNRS, Inserm) ou d'autres établissements (INSA, CHU). Ces plateformes couvrent majoritairement les recherches en Matériaux, Énergie, Environnement, Chimie et Santé.

L'établissement accueille plus de 34 000 étudiants, dont plus de 3 000 internationaux. Après une forte croissance récente, les effectifs tendent à se stabiliser, bien que l'ouverture des formations paramédicales et la réforme des études de santé laissent anticiper une reprise partielle de la hausse. En termes de personnel, l'université compte environ 2 300 ETP (BIATSS et enseignants), auxquels s'ajoutent 290 agents hébergés rattachés à des organismes associés.

Le budget global de l'université est évalué à 277 M€.

3.2. Recensement et inventaire du parc

Avis sur le recensement et l'inventaire

L'inventaire du parc immobilier est présenté de manière claire et précise. Il recense 68 bâtiments répartis sur 8 sites pour une surface totale de 245 015 m² SUB. Un léger écart avec les données de Chorus RE-Fx (nombre de biens et SUB) est constaté et devra faire l'objet d'une mise à jour.

Complétude
OAD

251 / 275 à la date d'élaboration (2024) et 234 / 275 à la date d'analyse (année 2025)

La note de complétude atteint nettement le seuil des 240 points nécessaires pour établir une stratégie immobilière pertinente à la date d'élaboration. Les charges de fonctionnement et de consommations d'eau sont les moins complètes.

Données et caractéristiques générales des sites et des surfaces utilisées :

Le parc immobilier de l'Université de Rouen Normandie se compose de 68 bâtiments, répartis sur 5 communes et 8 sites, pour une surface totale de 245 015 m² SUB (page 9). La quasi-totalité de ce patrimoine (93 %) est implantée dans la métropole Rouen Normandie, le reste se situant à Évreux (7 %). Les 8 sites sont organisés en 6 campus à savoir :

- Le campus de Mont-Saint-Aignan (site principal et site INSPE) ;
- Le campus Santé Rouen Normandie (quartier Martainville de Rouen) ;
- Le campus Pasteur (quartier Pasteur de Rouen) ;
- Le campus Sciences et Ingénierie Rouen Normandie (Technopole Rouen Madrillet Innovation) ;
- Le campus d'Elbeuf ;
- Le campus d'Évreux (sites de Navarre et site Tilly).

L'OAD-ESR recense quant à lui 70 bâtiments pour une surface totale de 246 231 m² SUB, soit un écart de 1 216 m² par rapport au SPSI. L'écart en termes de nombre de biens s'explique notamment par la présence, dans l'OAD-ESR, du bâtiment Pôle ESR (389354), non comptabilisé dans l'annexe 1 du SPSI. Le bien n°389354 en multi-occupation (INSA Rouen et IEP Paris) n'a pas été intégré dans les données du SPSI. En outre, une mise à jour des données de surfaces dans Chorus RE-Fx est nécessaire. En effet, un écart de 5 564 m² SUB est noté entre la SUB de l'OAD ESR (SUB gestionnaire) et la SUB Chorus RE-Fx.

Statut d'occupation :

La majorité du parc est propriété de l'Etat. Ces occupations sont encadrées par des CDU en cours de validité.

Les sites de l'INSPE à Mont-Saint-Aignan et la majeure partie du site de Navarre à Évreux appartiennent respectivement aux conseils départementaux de la Seine-Maritime et de l'Eure. Pour ces sites, l'université assume l'ensemble des charges du propriétaire.

Ces informations sont globalement cohérentes avec les données de l'OAD-ESR.

3.3. Diagnostic de l'occupation

Avis sur le diagnostic de l'occupation

L'opérateur identifie deux immeubles de type bureaux présentant un ratio d'occupation supérieur aux références de la circulaire surfaces n°6392/SG du 8 février 2023. Un plan d'action (recensement des besoins, scénarios envisageables) devra donc être établi en lien avec la stratégie immobilière et d'établissement afin d'améliorer le ratio d'occupation et tendre vers la cible de 16 m² SUB/résident.

Dans l'ensemble, le diagnostic d'occupation est détaillé mais pourrait être consolidé. En effet, un travail sur l'occupation de l'ensemble des surfaces bureaux du parc sera à mener. Cette vision pourrait être complétée par un diagnostic sur l'occupation des bureaux des enseignants-chercheurs. La consolidation du diagnostic d'occupation doit permettre d'identifier les potentiels d'optimisation au profit des besoins de l'université (espaces de formation, espace à destination des étudiants). Par ailleurs, ce travail devra permettre de mettre en cohérence les données (nombre de résidents et de postes de travail) sur le RT-ESR.

Concernant les espaces d'enseignement, l'université doit s'engager dans un affinage des taux d'occupation afin de consolider la stratégie immobilière. Les taux d'occupation font apparaître des disparités marquées selon les sites. Les campus d'Elbeuf, Évreux, l'INSPE et l'IUT de Rouen présentent de faibles taux d'occupation laissant entrevoir des marges d'optimisation.

Ratios clés et comparaison SPSI / OAD pour les bâtiments

	SPSI	OAD	Référence	Commentaires
SUB / poste de travail	34,9 m ²	NC m ²	20 m ² 18 m ² en zone tendue	<i>Les ratios du SPSI ont été calculés sur la base des données (SUB, résident, PDT) des pages 46-47 pour les deux biens de bureaux. L'OAD-ESR n'affiche que pour un seul bâtiment typé bureau des données sur le nombre de résidents.</i>
SUB / résidents	35,2 m ²	NC m ²	16 m ²	

Ratios généraux :

Deux bâtiments sont considérés comme des immeubles bureaux :

- Le bâtiment « Administration STAPS /SUAPS » (n° 369148) présente un ratio 48,41 m²SUB/résident. Ce ratio excède largement la cible préconisée par la circulaire surfaces et reflète une sous-occupation des locaux. L'université précise que le 129 m² SUB sont mutualisés à l'échelle de l'UFR. Le ratio sans ces espaces resterait toutefois important. Le ratio SBA/SUB (0,94) démontre que les locaux sont facilement aménageables. Le nombre de résidents aurait vocation à être augmenté (4 résidents supplémentaires, cf. page 46), le ratio (35,5 m² SUB/résident) resterait cependant au-dessus de la cible de 16 m² SUB /résident.
- Le bâtiment « Présidence – Services centraux » présente un ratio 22,12 m² SUB/résident également au-dessus de la cible. Ce bâtiment présente une trame structurelle avec des grandes salles, cependant le ratio SBA/SUB démontre des possibilités d'optimisation (0,68).

Par ailleurs, le bâtiment « administration » d'Evreux-Tilly, initialement bâtiment à usage de bureaux n'est plus à destination administrative mais accueille, depuis la réorganisation du site, le laboratoire de recherche (NIMEC), des bureaux enseignants et administratifs de l'INSPE, une salle de réunion et une salle de convivialité pour tout le site (p.47). Il aurait été intéressant d'avoir une vision de l'occupation sur ces espaces bureaux (hors laboratoire).

Sur l'ensemble du parc, les surfaces de bureaux dans les bâtiments mixtes (où les surfaces de bureaux représentent une part substantielle) devront être identifiées et faire l'objet d'un diagnostic d'occupation au regard de la circulaire surfaces n°6392/SG du 8 février 2023. Ce travail pourra être utilement enrichir par une analyse de l'occupation des bureaux des enseignants et chercheurs afin déterminer les potentiels d'optimisation sur l'ensemble du parc.

En outre, des écarts sont à noter entre le SPSI et l'OAD-ESR :

- Absence de données sur le nombre de résidents et de PDT pour le bâtiment Présidence – Services Centraux ;
- Typologie des biens de bureaux non identique (bâtiment n° 369143 typé bureau dans l'OAD-ESR).

Concernant les espaces d'enseignement, le calcul des taux d'occupation à l'échelle de chaque campus (p.74), bien que peu affiné à date, met en évidence des disparités selon les sites :

- Des sites avec des taux corrects (de 70% à 100%) mais présentés comme en voie de saturation : les sites DESP et Santé ;
- Des sites avec un taux moyen d'occupation : le campus Sciences et Ingénierie (65 % pour les amphithéâtres et 40 % pour les salles banalisées) et une partie du campus Mont-Saint-Aignan ;
- Des sites avec des faibles taux d'occupation (30% à 50%) : les campus d'Elbeuf et d'Évreux, l'INSPE et l'IUT de Rouen.

Ces écarts montrent des marges de manœuvre possibles en termes de réorganisation des surfaces d'enseignement, en

particulier sur les sites périphériques (notamment Évreux, Elbeuf, INSPE, IUT de Rouen). Les données des taux d'occupation seront à compléter dans le RT-ESR sur l'ensemble du parc concerné.

3.4. Diagnostic Fonctionnel, Règlementaire, Technique et Environnemental

Avis sur le diagnostic Fonctionnel, Règlementaire, Technique et Environnemental

Le diagnostic est globalement bien détaillé et met en évidence les principales problématiques du parc.

Le diagnostic fonctionnel révèle une situation de saturation de certains campus (Mont-Saint-Aignan, Pasteur, Santé, SIRN) et de déficit de services sur d'autres (Évreux et Elbeuf). Le diagnostic règlementaire révèle plusieurs non-conformités (sécurité incendie, accessibilité, amiante) avec 4 ERP qui ont reçu un avis défavorable de la commission de sécurité. Si la BU Mont Saint Aignan Sciences est désaffecté et la BU Lettres fait l'objet de mesures compensatoires, des mesures doivent être prises pour les bâtiments de l'UFR Sciences.

De plus, une mise à jour du RT-ESR sur vole règlementaire sera à mener.

Les périodes de construction du parc (notamment entre 1960/1970 et 1990/2000) et l'hétérogénéité des plans de rénovations expliquent en partie l'état de santé du parc et ses consommations énergétiques. En effet, près d'un quart des surfaces sont dans un état vétuste, avec des besoins urgents de réhabilitation de certains bâtiments anciens, notamment sur les campus de Mont-Saint-Aignan et d'Évreux.

Par ailleurs, des bâtiments fortement consommateurs sont identifiés. Des actions (rénovation, raccordement au RCU, etc.) ont permis une baisse de 17 % des consommations depuis 2018, mais des efforts importants restent encore à engager pour atteindre les objectifs du DEET. Enfin, le diagnostic environnemental sera à consolider avec une intégration des volets liés à l'eau, l'adaptation au changement climatique et la biodiversité.

3.4.1. Réponse aux besoins des utilisateurs / Diagnostic fonctionnel

Le SPSI évoque peu la desserte inter-sites. Certains campus sont proches et interconnectés (comme Pasteur et Mont-Saint-Aignan), mais d'autres restent éloignés et peu articulés entre eux, à l'image d'Évreux avec sa double implantation (Tilly et Navarre) ou d'Elbeuf, marqué par un fort isolement et un manque d'attractivité. L'accessibilité en transports en commun, à vélo n'est pas traitée de manière approfondie.

La qualité de la vie de campus varie fortement selon les sites. Les services de restauration sont jugés insuffisants sur plusieurs campus, notamment à Santé, au SIRN (restauration CROUS sous-dimensionnée) et à Navarre. Évreux et Elbeuf souffrent d'un déficit de services, ce qui fragilise l'attractivité et la vie étudiante sur ces sites.

Plusieurs campus sont en situation de saturation des espaces (Mont-Saint-Aignan, Pasteur, Santé, SIRN). Cependant les taux d'occupation devront être affinés pour confirmer ces constats notamment à Mont-Saint-Aignan. À Pasteur, la densification progressive a atteint ses limites sur un site peu extensible. Le campus Santé présente des locaux inadéquats sur le plan qualitatif et quantitatif (page 30) et fait face à une forte hausse des effectifs, sans perspectives d'agrandissement. Le site SIRN, quant à lui, est pleinement occupé, avec peu de marge pour accueillir de nouvelles fonctions. Le site Navarre est saturé pour l'accueil de la recherche et de la formation.

Face à ces constats, l'université souhaite d'optimiser l'existant avant d'envisager de nouvelles constructions, conformément à la stratégie 3R (Réduire, Réutiliser, Réhabiliter), en particulier sur le campus du Mont-Saint-Aignan (p.46).

Concernant les aménagements extérieurs, le site du SIRN présente des espaces extérieurs dégradés (voirie, éclairage, accessibilité) et celui d'Évreux-Navarre souffre de la vétusté des infrastructures et des réseaux (p.45).

Enfin, les volets logements étudiants ou les équipements sportifs ne sont pas pleinement abordés.

3.4.2. État règlementaire

Une mise en cohérence des données sur la réglementation applicable aux bâtiments est nécessaire. 43 bâtiments relèveraient de la réglementation des établissements recevant du public (SPSI) et d'après l'OAD-ESR 56 bâtiments relèveraient de la réglementation ERP, 10 du code du travail et 3 sont des logements.

Sécurité incendie : selon le SPSI, 4 ERP sur les 43 ont reçu un avis défavorable d'exploitation à savoir :

- La BU de Saint-Aignan, présentant un important défaut de stabilité au feu (structure métallique). La BU Lettres reste ouverte avec des mesures compensatoires (page 48) et la BU Sciences est désaffectée depuis 2021 et n'est plus ERP. Ces deux BU ont vocation à être déconstruites (cf. stratégie patrimoniale).
- 3 bâtiments de l'UFR Sciences (Blondel, Lémery sur le campus Mont Saint Aignan et U1-U2 sur le campus SIRN) présentant des défauts sur les centrales de distribution des fluides spéciaux. La problématique est en cours de traitement.

Des investissements sont envisagés pour finaliser la modernisation des SSI antérieurs à 2005, notamment sur la Maison

de l'Université, les bâtiments 15/16 sur le campus de Mont-Saint-Aignan et le bâtiment Madrillet - SER, site de SIRN. L'OAD-ESR ne signale quant à lui aucune non-conformité incendie sur les 42 bâtiments contrôlés. Le RT-ESR devra être alimenté et mis à jour.

Installations électriques : il est constaté une nécessité de restructuration lourde incluant les installations électriques pour les bâtiments amphithéâtre Langevin, STAPS 6 – Delabrosse. Plusieurs autres opérations de remplacement ou de remise à niveau des installations électriques sont prévues sur différents sites.

Selon l'OAD-ESR, aucune présence de non-conformité n'est relevée pour l'ensemble des 42 bâtiments contrôlés. Il faudra procéder à la mise à jour du RT.

Amiante : Les DTA réalisés révèlent une présence d'amiante mais sans risques sur 26 bâtiments, représentant 49,6% des surfaces du parc, dont la plupart concerne les bâtiments datant des années 60. L'OAD-ESR recense quant à lui 27 bâtiments concernés par une présence d'amiante mais sans risque, dont 23 se situent dans le campus du Mont-Saint-Aignan.

Accessibilité : dans le cadre de l'exécution de l'Agenda de mise en accessibilité approuvé en 2015, 11 ERP sont à traiter sur les 16 prévus pour la dernière période (2022-2024). Il est envisagé la mise en conformité de 6 ERP d'ici 2027 et 3 autres (STAPS6, Langevin et INSPé-C1/D1) sur la période du SPSI. Les deux restants ne seront programmés qu'à partir de 2030, leur état nécessitant une restructuration lourde.

L'OAD-ESR identifie 16 bâtiments non-accessibles (NA), 7 Non règlementaires mais fonctionnels (NRF), 32 règlementaires et fonctionnels (RF), et 1 bâtiment RNF (Bât A, Saint-Étienne-du-Rouvray).

Concernant les IOP (Espaces extérieurs), 4 sont à mettre en conformité d'ici 2027 et 2 au-delà de 2030 (Évreux-Navarre et le site UFR Sciences à Saint-Etienne du Rouvray).

Ascenseur : trois ensembles d'ascenseurs sont identifiés pour une intervention prioritaire (page 102) :

- 5 ascenseurs anciens (avant 1995) présentant des dysfonctionnements critiques sur les bâtiments Navarre, Monod, Lavoisier, Satie, IRCOF ;
- 17 ascenseurs de 2001 ou avant, à usage intensif et dysfonctionnements fréquents sur les campus Pasteur, Santé, MDU ;
- 13 ascenseurs plus anciens mais sans dysfonctionnements majeurs sur les sites d'Elbeuf, Évreux, Mont-Saint-Aignan).

Ces 40 ascenseurs nécessitent une intervention prioritaire, tandis que les 35 restants feront l'objet de travaux en fonction des conclusions de l'audit prévu.

Selon l'OAD-ESR, aucune absence de non-conformité n'est relevée pour l'ensemble des ascenseurs contrôlés. Il faudra procéder à la mise à jour du RT-ESR en cohérence avec les données du SPSI et de l'audit à venir.

3.4.3. État technique

L'état technique du patrimoine immobilier de l'université reste très hétérogène, en raison de la diversité des périodes de construction, du niveau inégal de rénovation et de la qualité de réalisation initiale. Malgré quelques opérations significatives depuis 2017 (restructuration du bâtiment B4-Michel Serres, rénovation de la Présidence ou d'Évreux-Tilly), la situation globale du bâti reste préoccupante. En 2024, 22 % des surfaces relèvent encore des catégories « peu satisfaisant » ou « pas satisfaisant », soit 55 187 m² répartis sur 21 bâtiments. Bien que cette part ait reculé depuis 2017 (plus de 30 000 m² réhabilités ou déconstruits), elle reste importante et concentre des besoins urgents d'intervention :

- Les bâtiments anciens (avant 1981) sont souvent vétustes et non rénovés. C'est notamment le cas du bâtiment Présidence construit en 1959 (avec des défauts d'isolation) ;
- Les bâtiments construits entre 1990 et 2005, qui représentent les deux tiers du parc, souffrent d'une qualité moyenne. C'est notamment le cas du bâtiment Halle H (inconfort thermique et acoustique, page 44) construit en 2003 ;
- Les restructurations ou constructions postérieures à 2005 sont en meilleur état général.

Les bâtiments les plus dégradés se situent majoritairement sur le campus de Mont-Saint-Aignan (Lettres A, IRED, BU Lettres, Amphi STAPS et Langevin, STAPS 4 et 6, BU sciences, IUT bât E) et sur le site de Navarre à Évreux (Bât B, C et logement gardien). Ils relèvent principalement de constructions antérieures à 1981 ou de bâtiments des années 60-70 peu ou mal rénovés. Ces bâtiments présentent des pathologies lourdes et nécessitent d'importants travaux de réhabilitation intégrant un volet énergétique et de mises aux normes.

Par ailleurs sur les espaces extérieurs plusieurs problématiques sont constatées :

- Sur le site de l'INSPE (Mont Saint Aignan), un affaissement de terrain s'est produit (présence d'une marnière) ;
- Sur le campus Sciences et Ingénierie à Saint Etienne du Rouvray (SIRN) ces espaces sont à aménager en lien avec la réfection des réseaux d'assainissement (page 36).

Selon l'OAD-ESR, 21 bâtiments sont dans un état « peu ou pas satisfaisant » contre 48 bâtiments se trouvant dans un état « satisfaisant ou très satisfaisant ».

3.4.4. État énergétique et environnemental

Le parc immobilier de l'université est consommateur avec en moyenne une consommation de 165 kWh EF/m²/an en 2023. Plusieurs bâtiments sont identifiés comme très énergivores notamment sur le campus de Mont-Saint-Aignan, sur le site de l'INSPE et sur le site d'Évreux-Navarre. Ils correspondent en grande partie aux bâtiments identifiés comme les plus vétustes dans le diagnostic technique. Ces chiffres ont vocation à être consolidés avec la mise en place d'un plan de mesurage afin d'éviter les écueils liés au calcul au prorata des surfaces par rapport au point de livraison.

Par ailleurs, ces données sont à mettre en parallèle avec la réglementation thermique de rattachement des bâtiments. En effet, seules 22 % des surfaces sont jugées satisfaisantes ou très satisfaisantes au regard de la réglementation thermique, contre 78 % classées comme peu ou pas satisfaisantes (cf. SPSI Focus 5).

L'analyse des consommations énergétiques doit également prendre en compte les usages des bâtiments. Les bâtiments de recherche très équipés (ventilation, sorbonnes, équipements scientifiques) affichent des consommations bien supérieures aux bâtiments d'enseignement mais peuvent avoir de bonnes performances thermiques. À titre de comparaison, les écarts de consommation peuvent être multipliés par cinq entre un bâtiment de recherche et un bâtiment tertiaire de même époque, comme le montre le différentiel entre IRCOF (425 kWh_{EF}/m²SHON) et Pasteur (82 kWh_{EF}/m²SHON).

L'université s'est engagée dans une démarche d'amélioration de sa performance énergétique : réduction de surfaces, réhabilitations ciblées, mise en place progressivement d'un plan de comptage et des actions de sensibilisation des usagers. Entre 2018 et 2024, la consommation énergétique globale a diminué de 17%. L'électricité reste stable autour de 19 GWh/an, alors que les consommations de gaz ont été divisées par deux sur la même période (cf. SPSI Focus 5).

L'évolution du mix énergétique en faveur des réseaux de chaleur urbains (RCU), principalement alimentés par des énergies renouvelables (biomasse), a permis une forte baisse des émissions carbone liées au chauffage. En 2025, plus de 88 % des surfaces seront raccordées à un RCU EnR, contre moins de 10 % encore chauffées au gaz. Le campus Pasteur (10 % des surfaces chauffées) reste l'unique site sans perspective de raccordement à un réseau EnR, mais des mesures d'optimisation, financées en partie par les plans TIGRE et Résiliences 1 et 2, ont été engagées (redimensionnement chaufferies, remplacement chaudières, etc.).

L'OAD-ESR recense 59 bâtiments assujettis au décret tertiaire représentant 90% des surfaces du parc. Pour atteindre les objectifs réglementaires du DEET, les efforts entrepris devront être poursuivis et amplifiés. Pour se faire, un plan d'actions incluant l'ensemble des leviers (travaux, exploitation-maintenance, usages) devra être élaboré.

Enfin, le diagnostic reste essentiellement limité au volet énergétique. L'université devra dans son prochain SPSI renforcer le volet décarbonation et inclure d'autres thématiques environnementales, telles que la consommation d'eau, l'adaptation au changement climatique et la biodiversité.

3.5. Moyens humains et compétences

Avis sur le diagnostic des moyens humains

Le diagnostic est complet et offre une bonne lisibilité sur l'organisation et la répartition des effectifs. La DRI est structurée par grandes fonctions, tandis que l'entretien courant est assuré par des entités mutualisées à l'échelle des campus, dans une logique d'optimisation des moyens. La couverture des compétences techniques est globalement satisfaisante. De même, les fonctions d'Asset management et de Project management semblent faiblement dotées au regard des enjeux du parc.

Parallèlement, l'établissement anticipe ses besoins futurs (BACS, transition énergétique) et envisage de nouveaux recrutements tout en identifiant des pistes de mutualisation à l'échelle régionale et ministérielle pour certaines fonctions spécifiques (juridique, domanialité). La montée en compétence des agents est bien intégrée dans la stratégie RH, via le plan de formation. L'université devra toutefois veiller à adapter son organisation et ses ressources humaines au rythme soutenu des transformations patrimoniales à venir.

Les moyens humains dédiés à la fonction immobilière s'élèvent à environ 67 ETP, répartis entre la Direction des Ressources Immobilières (14 ETP) et les services techniques des entités gestionnaires (53 ETP). En sus, d'autres ressources viennent appuyer la DRI comme le responsable sûreté (page 50).

La DRI, au niveau central, assure les principales missions liées à la gestion patrimoniale, incluant la maîtrise d'ouvrage, la maintenance réglementaire, l'exploitation technique, la gestion énergétique et le pilotage stratégique. Sa structuration interne repose sur des services spécialisés (maîtrise d'ouvrage, maintenance technique et réglementaire, patrimoine, finances). C'est au niveau central que sont suivis, les contrats de prestations de logistiques technique externalisés (chauffage, électricité, contrats de maintenance et de vérification, espaces verts).

Les services techniques implantés sur les différents campus ont été regroupés en entités mutualisées par périmètre géographique afin de rationaliser les ressources.

La répartition des effectifs par grandes fonctions immobilières se décline ainsi :

- Asset Management : 1 ETP, porté par la DRI et des agents des services Maîtrise d'ouvrage, Patrimoine et Maintenance technique réglementaire et énergies ;
- Property Management : 4,6 ETP, répartis dans l'ensemble des services de la DRI ;

- Facility Management : 56,4 ETP, concentrés pour l'essentiel dans les entités gestionnaires locales (53 ETP), et partiellement au sein de la DRI (3,4 ETP). Cette fonction regroupe plus des deux tiers des effectifs ;
- Project Management : 5 ETP, répartis entre les différents services de la DRI.

Le recensement des compétences internes révèle une couverture satisfaisante des thématiques essentielles (bâtiment, thermique, sécurité incendie, CVC, commande publique, économie de la construction), et un renforcement des équipes grâce aux recrutements ciblés réalisés ces dernières années (économe de flux, conducteur d'opération). Toutefois, des expertises sur la valorisation notamment du foncier pourraient être renforcées.

Face aux enjeux à venir (restructurations, transition énergétique, déploiement du décret BACS), l'université envisage de nouveaux recrutements, notamment un ingénieur en automatisme du bâtiment, ainsi qu'un possible renfort en conduite d'opérations. Des besoins de mutualisation à l'échelle régionale ou ministérielle ont également été identifiés pour deux domaines d'expertise : le juridique (gestion contentieuse) et la domanialité (respect du CG3P, valorisation, AOT...).

Enfin, l'établissement prévoit d'accompagner la montée en compétences de ses agents par le biais de son plan de formation, afin de mieux répondre à la complexité croissante de la gestion patrimoniale.

3.6. Système d'information immobilier

Avis sur le système d'information immobilier

L'université a fait le choix d'un système d'information immobilier « hybride », reposant sur ARCHICAD (BIM) et un traitement via tableur, dont la finalisation est prévue d'ici 2028. Ce dispositif, peu coûteux et souple, répond aux besoins de base mais présente des limites en matière d'automatisation, d'ergonomie et de pilotage stratégique. Au regard des enjeux à venir, l'université est invitée à évaluer ce choix d'ici la finalisation du projet en 2028.

L'Université de Rouen Normandie dispose de plans vectorisés de l'ensemble de son patrimoine et a opté pour une solution « hybride » de système d'information immobilier, basée sur le logiciel ARCHICAD (BIM) couplé à un traitement des données via tableur. Ce choix, moins intégré qu'un outil métier dédié, permet de répondre aux besoins essentiels tout en limitant les coûts, les rigidités techniques et la dépendance aux éditeurs. La finalisation de ce projet est prévue d'ici 2028.

Cette approche présente néanmoins des limites en matière d'automatisation, d'ergonomie et de fonctionnalités avancées. Elle repose sur des traitements manuels, moins adaptés à une gestion patrimoniale stratégique à grande échelle.

Le système d'information immobilier de l'opérateur est complété par les outils du RT-ESR et la DTA-thèque.

3.7. État des lieux financier et coûts de l'immobilier

Avis sur les moyens financiers

L'université présente une situation financière globalement saine, avec une capacité d'autofinancement solide (63 % des ressources sont issus de fonds propres). Si les ressources consacrés à l'immobilier sont en progression constante depuis 2019 (17,2 M€ en 2023), ces dernières sont insuffisantes au regard de l'état du parc et de ses besoins. Le niveau de GER (13 €/m² SUB/an) est en deçà des niveaux recommandés, particulièrement pour un parc vieillissant qui présente de lourds besoins.

De plus, les coûts de fonctionnement ont fortement augmenté (+80 % depuis 2019), notamment les dépenses d'énergie-fluides (35,2 €/m² SUB/an), en lien avec l'inflation sur les prix de l'énergie. L'université devra maintenir ses efforts de mobilisation financière afin de sécuriser les investissements nécessaires à la pérennité de son patrimoine.

3.7.1. Moyens financiers et budget consacrés à l'immobilier

L'Université de Rouen Normandie présente une situation financière satisfaisante, avec des comptes certifiés sans réserve depuis plus de cinq ans, ce qui lui permet de soutenir certains projets immobiliers, notamment dans le domaine de la transition énergétique (page 58). Néanmoins, l'augmentation significative des coûts de l'énergie au cours des trois dernières années a freiné cette dynamique.

En 2023, les ressources consacrées à l'immobilier s'élèvent à 17.2 M€ et sont en constante augmentation depuis 2019 (passant de 12,4 M€ à 17,2 M€ en 2023). Elles sont constituées de fonds propres, CPER, financement Etat et collectivités territoriales, etc. Cependant au regard de l'âge du parc (bâtiment des années 60 à 90) et de ses besoins (mises aux normes, restructurations, amélioration de la performance énergétique, adaptations fonctionnelles), le niveau de financement est insuffisant (page 61).

Sur la période 2018-2023, la répartition des sources du budget consacré à l'immobilier est la suivante (cf. annexe financière) :

- Fonds propres : 63 % ;
- Financements CPER : 31 % ;
- Financements de l'Etat (hors CPER) : 5 % ;
- Financements des collectivités territoriales (hors CPER) : 1 %.

L'université souligne n'avoir pas bénéficié de financement plan campus et fait état d'un financement via le dernier CPER faible (page 71). L'université dispose actuellement d'une bonne capacité d'autofinancement grâce à un fonds de roulement global d'environ 28 M€, dont une partie sera mobilisée pour financer des opérations planifiées dans le cadre du plan pluriannuel d'investissement.

3.7.2. Coûts de l'immobilier

En 2023, les dépenses immobilières de l'établissement s'élèvent à 19,5 € répartis comme suit :

- 14,5 M€ (soit 74 %) de dépenses de fonctionnement ;
- 5 M€ (soit 26%) de dépenses d'investissement (y compris GER).

La décomposition des dépenses de fonctionnement montre que les consommations d'énergie-fluides constituent le premier poste de dépenses, représentant 59,3% des charges de fonctionnement. Elles sont suivies par les coûts d'entretien-maintenance (19,3%) puis le coût de nettoyage-déchets (15,4%). Les dépenses de fonctionnement ont connu une hausse (+80%) depuis 2019, portée par l'augmentation de pratiquement tous les postes de dépenses, en particulier les coûts d'énergie-fluides. Les ratios par poste de dépenses à l'échelle du parc sont pour 2023 :

- Le ratio énergies-fluides de 35,2 €/m²SUB/an s'inscrit dans les coûts constatés après l'inflation sur les coûts énergétiques ;
- Le ratio entretien-maintenance courante de 11,5 €/m²SUB/an s'inscrit dans les ratios habituellement constatés (entre 12 et 18 €/m² SUB/an). Une partie de ces prestations est externalisée ;
- Le ratio nettoyage-déchets de 9,1 €/m²SUB/an n'appelle pas d'observation ;
- Le ratio sécurité -sûreté-gardiennage : 3,5 €/m²SUB/an semble à maintenir dans le cadre de la politique sûreté de l'université.

Concernant les travaux GER, le montant moyen investi sur les 6 dernières années (2018-2023) est de 3 M€ /an, soit 13 €/m² SUB/an. Ce niveau pour un parc avec des bâtiments anciens est en-deçà des ratios recommandés (entre 30 et 50€ / m²).

4. Stratégie

4.1. Stratégie de l'opérateur

Avis sur la stratégie de l'opérateur

La stratégie immobilière de l'université s'inscrit dans la continuité du précédent SPSI, avec une volonté affirmée de répondre aux enjeux de transition écologique et de qualité de vie au travail. Les besoins sont clairement identifiés (restructurations, mises en conformité, créations et adaptations d'espaces), notamment sur les campus de Mont-Saint-Aignan et d'Évreux. Cependant, la stratégie d'organisation des espaces de travail reste à structurer. En matière de performance environnementale, l'université affiche une dynamique structurée et transversale sur le volet énergétique. Les résultats sont encourageants, mais les objectifs réglementaires (DEET) à moyen terme semblent difficiles à atteindre sans un soutien financier renforcé. Par ailleurs, certains volets environnementaux (eau, adaptation au changement climatique, biodiversité) restent encore peu intégrés.

4.1.1. Besoins de l'établissement

L'Université de Rouen Normandie inscrit sa stratégie d'établissement dans un contexte de variation hétérogène des effectifs étudiants avec d'une part une diminution (notamment INSPE) et d'autre part une augmentation (parcours Santé sur le campus Santé et pour les parcours Droit économie Administration Sciences politiques sur le campus Pasteur, cf. page 31). Ces augmentations se sont accompagnées d'une augmentation des effectifs pédagogiques et administratifs.

Prospectivement, les effectifs étudiants devraient stagner sauf pour les parcours santé (augmentation prévisionnelle de 800 à 1 000 étudiants à horizon 2030, cf. page 29).

La stratégie d'établissement intègre les enjeux de transition écologique, de qualité de vie au travail, de responsabilisation des usagers à travers l'optimisation et l'adaptation des usages et de soutenabilité économique.

Plusieurs spécificités de l'établissement influencent directement sur sa stratégie immobilière. Son caractère multi-sites, avec six campus distants, impose une gestion territorialisée et rend les mutualisations difficiles. À cela s'ajoute une forte hétérogénéité des disciplines, avec des besoins immobiliers très contrastés entre sciences expérimentales et sciences humaines. Les différences de vétusté entre les campus, notamment Mont-Saint-Aignan et Évreux, nécessitent des arbitrages lourds.

4.1.2. Organisation des espaces de travail

Une réflexion sur l'organisation des espaces de travail est engagée. Cette réflexion est menée à l'échelle de chaque campus, en raison de la diversité des situations en termes de foncier, d'état du bâti, de densité d'occupation et de dynamique des effectifs. Cette réflexion, encore inégalement avancée selon les sites, s'inscrit dans une stratégie d'adaptation progressive aux nouveaux usages de travail. Le développement du télétravail (48 % des agents BIATSS concernés) est l'un des facteurs illustratifs de ces transformations. Par ailleurs, les attentes des usages (étudiants, enseignants-chercheurs, personnels) ont évoluées vers davantage de flexibilité, de confort et de modularité : espaces de coworking, open space, lieux hybrides ou interactifs, zones de repli (page 48).

Sur le plan stratégique, l'université affiche la volonté d'intégrer ces évolutions dans ses opérations patrimoniales. Toutefois, la mise en œuvre reste contrainte par des réalités complexes et inégales selon les sites. L'analyse est encore à affiner campus par campus, en raison de fortes disparités territoriales : contraintes foncières en centre-ville (campus Santé, Pasteur, DESP), vétusté des bâtiments (Mont-Saint-Aignan), sous-occupation marquée ailleurs (Elbeuf, Évreux). Les taux d'occupation des espaces d'enseignement révèlent d'ailleurs des marges d'optimisation dans plusieurs sites, mais leur lecture nécessite une analyse fine à l'aide d'outils appropriés (type de salle, usage réel des créneaux...).

Malgré ces efforts, la stratégie reste à ce jour en phase exploratoire. Les démarches engagées ne reposent pas encore sur une vision pleinement consolidée ou une approche formalisée. Le tableau de bord n'indique aucune évolution du ratio d'occupation moyen des espaces bureaux à l'horizon 2029. L'université doit donc s'engager dans un plan d'action en lien avec sa stratégie d'établissement et sa stratégie immobilière pour atteindre le ratio de 16 m² SUB/résident conformément à la circulaire surfaces du 8 février 2023.

4.1.3. Stratégie de performance environnementale

La stratégie énergétique et environnementale est structurée et s'est renforcée par la création en 2022 de l'Institut T.URN pour accompagner l'ensemble de la communauté universitaire dans la transition écologique. Cette politique s'organise autour de plusieurs axes stratégiques :

- Mettre en place un management de l'énergie ;
- Améliorer la performance du parc immobilier ;
- Optimiser les contrats d'exploitation et de fourniture d'énergies ;
- Sensibiliser et former les utilisateurs et les gestionnaires.

Plusieurs actions ont été engagées dans ce cadre. Un plan de comptage télé-relevé couvrant 87 % de l'énergie consommée est en déploiement. Il permettra un suivi fin des usages, la détection des dérives, la communication auprès des usagers et l'appui aux études énergétiques. Les leviers exploitation-maintenance et travaux (isolation, chaufferies, régulations, toitures, généralisation de l'éclairage LED, amélioration des systèmes de ventilation et développement du photovoltaïque) sont mis en œuvre pour maîtriser les consommations énergétiques. Par ailleurs le volet usages est embarqué (sensibilisation et de formation auprès des personnels techniques et des responsables de services et laboratoires).

Dans le cadre du DEET, l'établissement documente de manière précise sa trajectoire. Entre l'année de référence (2017/2018) et 2023, les consommations ont baissé de 14,6 %, principalement grâce à la réduction des besoins de chauffage consécutive à des travaux de rénovation (p.82). L'objectif 2030 (-40 %) semble hors de portée à court terme, en dépit des multiples actions prévues qui ne permettront finalement qu'un gain de 25% en 2030. Le différentiel de 15% (~5GWh), par rapport à l'objectif réglementaire des -40% s'explique par le report de nombreuses opérations de rénovation lourde au-delà de 2030, laissant de nombreux bâtiments très vétustes (1/3 du patrimoine) encore en exploitation. Les objectifs 2040 (-50 %) et 2050 (-60 %) semblent atteignables sous réserve d'investissements massifs dans la rénovation du patrimoine.

Dans le cadre des travaux menés sur la planification écologique des bâtiments de l'Etat, l'université a chiffré sur l'ensemble de son parc immobilier. Elle identifie ainsi un besoin en investissements de près de 500 M€ sur 15 ans qui permettrait une baisse estimée à 48% des consommations (p.81). Ce chiffre serait à consolider avec des études énergétiques.

Par ailleurs, l'établissement s'engage dans la réduction de ses émissions de GES. Depuis 2022, 31 unités de recherche sont engagées dans une démarche de décarbonation, appuyées par un ingénieur dédié.

Certaines thématiques restent peu traitées ou absentes, notamment : les consommations d'eau, l'adaptation au

4.2. Stratégie patrimoniale

Avis sur la stratégie patrimoniale

Les opérations programmées traduisent un effort conséquent de modernisation et de rationalisation du parc (restructurations lourdes, regroupements et démolitions de bâtiments) en cohérence avec les enjeux identifiés. Toutefois, la stratégie aurait pu être étoffée par un bilan prévisionnel des surfaces et une démarche d'optimisation des espaces de bureaux pour se conformer au ratio de 16 m² SUB/résident. Par ailleurs, la stratégie immobilière n'est pas arrêtée sur trois campus (UFR Santé, Mont-Saint-Aignan et Evreux). Les orientations qui seront prises à l'issue de l'élaboration des schémas directeurs immobiliers viendront impacter le bilan prévisionnel des surfaces. Ce dernier sera donc à formaliser et à transmettre à la DGESIP et à la DIE en lien avec l'IRE et le PRIE en complément d'une mise à jour de la stratégie immobilière.

4.2.1. Analyse des besoins et objectifs

L'Université de Rouen Normandie inscrit sa stratégie immobilière dans une logique de continuité avec le précédent SPSI, en poursuivant la mise en conformité des bâtiments et la réalisation des opérations financées dans le cadre du CPER. Pour se faire, elle se base sur une approche « 3R4URN », fondée sur l'optimisation, la rationalisation des espaces ainsi que la responsabilité environnementale et financière.

L'établissement affiche une volonté de partager cette stratégie avec les utilisateurs des bâtiments, en faisant de l'immobilier un levier collectif de transformation via l'interrogation des usages et non un simple outil logistique.

Les priorités ont été identifiées particulièrement sur le campus Santé. Pour ce dernier et dans le cadre du schéma directeur immobilier qui a été réalisé un état des lieux prospectif et des scénarios ont été élaborés.

Dans l'ensemble et notamment dans le cadre des enjeux sur le campus Mont-Saint-Aignan, les besoins immobiliers et la stratégie immobilière qui en découle seront à consolider au regard des études de schémas directeurs immobiliers à lancer.

4.2.2. Opérations patrimoniales

Les opérations patrimoniales prévues visent à réhabiliter, moderniser ou créer de nouveaux espaces afin d'améliorer la qualité d'accueil, la performance énergétique et l'adaptation aux nouveaux usages pédagogiques.

Deux opérations sont identifiées comme prioritaires : la construction d'une nouvelle bibliothèque à Mont-Saint-Aignan et la création de locaux pour l'odontologie sur le campus Santé.

Opération engagées :

- **Construction du Learning Center – Campus Mont-Saint-Aignan (projet annoncé dans le précédent SPSI, cf. bilan) :** regroupement des anciennes BU Sciences et Lettres dans un bâtiment neuf et performant, de 7 300 m² SUB (DEX validé par le préfet de région en juin 2024 après avis favorables du rectorat et du RRPIE). Concours MOE lancé en 2024, travaux prévus de 2026 à 2028. Budget : 48,2 M€, financé par les CPER (2015-2020 et 2023-2027).

Opérations à venir :

- **Restructuration et extension de l'UFR Santé :** création de 2 300 m² pour le futur département d'odontologie. Cette extension pourrait être légèrement plus importante car il est identifié un besoin de 1 200 m² de surfaces pour pour l'adaptation des locaux aux nouvelles pratiques pédagogiques. La réponse immobilière à ce besoin pourrait être trouvée en partie dans les locaux existants. A cet effet et dans la perspective de la finalisation du schéma directeur immobilier, l'université doit interroger le besoin et affiner le diagnostic d'occupation sur ce campus. Par ailleurs, les espaces de bureaux (y compris les bureaux enseignants/chercheurs) devront se conformer à la circulaire surfaces afin de respecter le ratio de 16 m²SUB/résident. Livraison visée pour 2030 pour un budget estimé à 24 M€ dont le financement est à assurer (soutien Métropole et région acquis, cf. page 65).
- **Déconstruction des anciennes BU de Mont-Saint-Aignan :** déconstruction et aménagement des emprises à l'issue de la mise en service du Learning Center (2029). Budget estimé : 5 M€.
- **Rénovation des bâtiments Monod (B22) et IRESE B (B16) :** regroupement des TP de biologie, mise à niveau technique des deux bâtiments. Budgets : 2,9 M€ pour Monod et 1 M€ pour IRESE B.
- **Réalisation de schémas directeurs Mont-Saint-Aignan (y compris pour l'INSPE) et Evreux :** Anticipation des futures restructurations fonctionnelles et énergétiques. Budget global estimé : 330 k€.

Projections au-delà de 2029 :

- **Restructuration lourde d'un patrimoine vétuste des années 60-80 (70 000 m² SUB, 148 M€)** : restructuration des bâtiments Lettres A et Axelrad, IUT Mont-Saint-Aignan – Bâtiment E (TP Chimie) ; démolition -reconstruction STAPS 5 (amphithéâtres) ; Bâtiments B, C et Halles – Évreux Navarre ; rénovation façades – Madrillet (U1, U2, R, B, C) ; restructuration Inspé – Mont-Saint-Aignan (bâtiments A à G) ; déconstruction-reconstruction du gymnase Inspé, aménagements extérieurs supplémentaires sur Madrillet et Navarre.

Ces opérations témoignent d'un effort significatif pour moderniser le patrimoine vétuste, et répondent globalement aux besoins et enjeux identifiés dans le diagnostic.

4.2.3. Bilan de surface du SPSI dont segmentation

En termes de projections, le tableau de bord indique le maintien des implantations actuelles et une réduction du nombre de bâtiments (de 68 à 67). L'évolution des surfaces n'a pas été analysée.

Le SPSI ne présente pas de bilan des surfaces du parc immobilier. En revanche, au regard des opérations portées et de la segmentation des biens (page 54), le bilan serait une création nette de surfaces de 3 360 m² SUB :

- la BU Sciences et la BU Lettres (campus de Mont-Saint-Aignan) feront l'objet d'une déconstruction (6 240 m²) ;
- Opération Learning Center (+ 7 300 m² SUB) en lien avec la déconstruction des BU Sciences et Lettres ;
- Extension de l'UFR Santé (+ 2 300 m² SUB).

Par ailleurs, le bâtiment IRED est quant à lui qualifié de bien intermédiaire, en attente d'une restructuration lourde. Les autres biens restants sont à conserver.

Ce bilan pourra se voir amender suite à la réalisation de l'étude des schémas directeurs immobiliers sur l'UFR Santé, sur le campus Mont-Saint-Aignan (y compris INSPé) et sur le campus d'Evreux.

4.3. Stratégie d'intervention

Avis sur la stratégie d'intervention

L'université déploie une stratégie d'intervention pluriannuelle, cohérente et structurée autour d'un Plan Pluriannuel de Maintenance (PPM), couvrant l'essentiel des enjeux fonctionnels, techniques, règlementaires et environnementaux.

Les opérations programmées traduisent un effort significatif de remise à niveau du patrimoine (toitures, installations techniques, sécurité, accessibilité, énergie), avec une programmation pluriannuelle et transversale. Toutefois, ces opérations ne traiteront qu'une partie des besoins du parc immobilier de l'université. L'université chiffre à 200 M€ sur la période 2025-2040 la remise en état du parc. De manière prospective et en incluant le volet énergétique, ce besoin est estimé au total à 500 M€ d'ici 2050.

4.3.1. Objectifs

Ce pilotage s'appuie sur un schéma directeur global de gestion du patrimoine structuré autour de trois volets (restructuration, maintenance/mise aux normes, et exploitation technique).

La stratégie se décline en 4 objectifs :

- Agir en faveur d'un patrimoine attractif, moderne et rationnel ;
- Rendre le patrimoine conforme en matière d'environnement, d'accessibilité et de santé et de sécurité ;
- Optimiser les coûts de fonctionnement notamment énergétiques ;
- Interroger les usages.

La stratégie d'intervention repose sur une approche globale et pluriannuelle de gestion de son patrimoine, articulée autour d'un Plan Pluriannuel de Maintenance (PPM) sur 5 ans avec 5 axes :

- Aménagements fonctionnels ;
- Maintenance / pérennité du patrimoine ;
- Santé / sécurité ;
- Accessibilité handicap ;
- Maîtrise énergétique et environnementale.

4.3.2. Opérations envisagées

À court et moyen termes, plusieurs opérations prioritaires sont identifiées, principalement sur le campus Mont-Saint-Aignan qui concentre les points durs du patrimoine :

- **Rénovation du gymnase 32B – Campus Mont-Saint-Aignan** : réhabilitation thermique et mise en conformité d'un bâtiment de 1967. Travaux engagés en 2024, livraison prévue en septembre 2025. Budget : 2,9 M€, autofinancement (opération identifiée et engagée dans le SPSI précédent).
- **Restructuration lourde de trois bâtiments vétustes – Campus Mont-Saint-Aignan** :
 - **STAPS 4** (1970, 2 672 m² SUB) : réhabilitation thermique, accessibilité, modernisation. Budget estimé : 3,5 M€.
 - **Amphi Langevin** (1961, 1 248 m² SUB) : réhabilitation énergétique, SSI, accessibilité. Budget estimé : 4,5 M€.
 - **STAPS 6 – Delabrosse** (1966, 920 m² SUB) : travaux lourds sur enveloppe, amiante, accessibilité. Budget estimé : 2,5 M€.
- **Etude de diagnostic (2025-2029) pour rénovation des façades de l'UFR Sciences et Techniques – Campus Sciences & Ingénierie (Madrillet)** : réhabilitation envisagée à partir de 2030. Budget : 20 M€.
- **Aménagements extérieurs des campus d'Évreux et du Madrillet** et réfection VRD, éclairage, accessibilité. Études avant-projet à engager. Budget : 300 k€.

Les principales opérations d'intervention prévues s'articulent autour des thématiques suivantes :

- ➔ **Maintenance générale et études préalables** (études techniques annuelles, travaux divers et petits aménagements, réserves budgétaires pour des opérations non encore programmées).
- ➔ **VRD et aménagements extérieurs** sur l'ensemble des campus (dont aménagement spécifique de la cour de l'IUT Elbeuf).
- ➔ **Accessibilité** (programmation de mises en accessibilité sur les sites de CORIA, Santé, INSPé, UFR ST, Evreux-Navarre et interventions spécifiques sur les bâtiments INSPé).
- ➔ **Réfection des toitures** (notamment l'INSPé, IUT de Mont-Saint-Aignan, Maison de l'Université, Gymnases, Campus Santé, etc.) avec isolation thermique renforcée et sécurisation.
- ➔ **Façades** (reprise lourde des façades du bâtiment Blondel et de la Maison de l'Université, interventions ponctuelles sur les façades d'UFR Santé et autres bâtiments).
- ➔ **Aménagements fonctionnels et rénovations intérieures** (Centre de loisirs, Centre de langues, Direction communication, Amphi Thénard INSPé) ;
- ➔ **Création d'espaces étudiants** (ex : Maison de l'Université via CVEC).
- ➔ **Installations techniques – électricité – CVC** (modernisation, mise aux normes, remplacements CTA, etc.).
- ➔ **Ascenseurs** (rénovation par tranche d'âge et d'usage sur plusieurs de bâtiments).
- ➔ **Remplacement et mise aux normes des SSI** sur plusieurs sites (SIRN, STAPS, Navarre...) et **renforcement des dispositifs de désenfumage, groupes électrogènes, trappes, alarmes**.
- ➔ **Autres dispositifs de sécurité** (remplacement des gardes-corps corrodés à l'UFR Santé et désamiantage du gymnase de l'INSPé).
- ➔ **Maîtrise énergétique et environnementale** (mise en œuvre du plan de mesurage énergétique, modernisation des systèmes de régulation, modernisation des amphithéâtres (Pasteur, Santé) et premiers projets photovoltaïques (études et installations pilotes)).

4.4. Stratégie de valorisation

La stratégie de valorisation de l'Université de Rouen Normandie est en progression, principalement grâce à la location ponctuelle de locaux à des partenariats publics et privés. En 2023, les recettes locatives ont atteint 279 k€, puis 393 k€ en 2024 en raison d'une régularisation exceptionnelle liée à l'INSA (255 k€ pour l'usage du bâtiment IRCOF). Pour 2025, les recettes sont estimées entre 200 k€ et 300 k€. Par ailleurs, 818 k€ issus de la vente du bâtiment Colbert pourraient être mobilisés pour financer des projets de performance énergétique.

Enfin, le maillage territorial de l'université, les restructurations récentes (notamment sur le campus de Mont-Saint-Aignan) et une meilleure communication sur l'offre disponible sont identifiés comme des facteurs qui pourraient augmenter le potentiel de valorisation du patrimoine.

4.5. Réflexions sur l'évolution du parc immobilier au-delà de 2029

Au-delà de la période couverte par le SPSI 2025-2029, l'Université de Rouen Normandie projette de poursuivre une

stratégie patrimoniale axée sur trois priorités : Finaliser la restructuration de son patrimoine des années 1960 à 1980 encore non traité, adapter le campus Santé aux évolutions des besoins, et poursuivre la rénovation énergétique du patrimoine des années 1990 - 2000.

Par ailleurs, dans le cadre de la création de l'Institut Normand de Médecine de Précision par le CHU, certaines activités de l'UFR Santé y seront transférées pour libérer des espaces dans le bâtiment de Recherche. La délocalisation de l'administration de l'UFR Santé (bâtiment D, 800 m²) dans une construction nouvelle permettra d'augmenter la capacité de la BU (page 30). Il convient de rappeler que les espaces de bureaux (y compris les bureaux enseignants/chercheurs) devront se conformer à la circulaire surfaces afin de respecter le ratio de 16 m²SUB/résident.

En matière de stratégie d'intervention, l'objectif est de poursuivre le maintien de l'état technique, règlementaire et fonctionnel du parc immobilier existant tout en améliorant sa performance environnementale. Les besoins de rénovation sont estimés à 500 M€ d'ici 2050.

4.6. Plan de financement

Avis sur le plan de financement

Le plan de financement du SPSI repose sur un besoin d'investissement significatif (78,5 M€), en forte hausse par rapport à la période précédente (près du double du précédent SPSI). Malgré une politique volontariste de fléchage de fonds propres (44 %) et le soutien de l'Etat (hors CPER) pour 1,5 M€, environ 42 M€ sont à sécuriser. L'effort de priorisation des opérations financées sur ressources propres doit être réalisé sur l'ensemble des opérations et les financements manquants sont à trouver pour les opérations les plus prioritaires. Des choix stratégiques doivent être faits.

Synthèse des coûts des travaux prévus

Le coût total des opérations prévues dans le SPSI est estimé à 78 475 000 € TDC dont :

- 44 070 000 € TDC (56% du coût global) pour les opérations patrimoniales (page 61) ;
- 34 405 000 € TDC (44% du coût global) pour les opérations d'interventions (page 61).

Le ratio d'investissement moyen s'élève à 64 €/m² SUB/an, soit près du double de celui constaté sur la période du précédent SPSI (34 €/m² SUB/an).

Capacité à financer les opérations

Le SPSI (p.61) détaille les sources de financements des opérations prévues. Sur le montant total des 78,5 M€ du coût des opérations ;

- 35 M€ (44 %) seront financés sur fonds propres (y compris subventions spécifiques MESR « sécurité accessibilité » qui représentent environ 2,5 M€) soit 6,6 M€ annuellement. Ces opérations sont priorisées et échelonnées dans le temps.
- 1,5 M€ (2 %) proviendront de subventions de l'État (hors CPER) dans le cadre de la réparation des façades et fenêtres sur le bâtiment Blondel (suite au sinistre) ;
- 42 M€ (54 %) sont attendus d'autres financements, dont une partie pourrait être acquise grâce au soutien des collectivités (Métropole et Région) dans le cadre de l'extension de l'UFR Santé (opération chiffrée à 24 M€).

L'université malgré ses efforts fait donc face à un important besoin d'investissement non sécurisé. Par ailleurs, si l'université est en bonne santé financière à court terme, sa capacité d'autofinancement doit être un point de vigilance dans un contexte de diminution des ressources et d'augmentation des coûts de fonctionnement. Il conviendra donc d'accélérer la recherche de financements complémentaires tout en diversifiant les opérations pérennes et ponctuelles de valorisation afin de sécuriser les opérations. La priorisation stricte de l'ensemble des opérations est également à mener.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
NORMANDIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales**

Cyrille MENANT
Adjoint au SGAR
Responsable du pôle modernisation et moyens
cyrille.menant@normandie.gouv.fr

Rouen, le 9 décembre 2025

Yannick DUBOS
Responsable Régional de la Politique Immobilière
de l'État
Tél : 02 35 58 22 52
yannick.dubos@dgfip.finances.gouv.fr

Le préfet de la région Normandie,
préfet de la Seine-Maritime

à

Monsieur le président de l'Université de Rouen Normandie

Objet : Schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Université de Rouen Normandie

Conformément aux instructions du Premier ministre du 19 septembre 2016, vous m'avez transmis, par courriel du 18 juillet 2025, le projet de schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) 2025-2029 de l'Université de Rouen, pour validation.

Pour la partie afférente à la Normandie, ce document appelle de ma part plusieurs observations au regard de la stratégie immobilière régionale définie dans le schéma directeur de l'immobilier en région (SDIR).

L'Université de Rouen accueille environ 34 000 étudiants/an avec un effectif de 2 590 ETP, dont 290 agents rattachés administrativement à un organisme associé.

Une nette progression du nombre d'étudiants sur les formations médicales et paramédicales est constatée depuis plusieurs années.

L'Université de Rouen possède un patrimoine important réparti sur 6 campus, 8 sites et 5 communes (Mont-Saint-Aignan, Rouen, Saint-Étienne du Rouvray, Elbeuf et Évreux) :

- 93 % des bâtiments sont implantés dans la Métropole de Rouen Normandie ;
- le patrimoine représente 245 015 m² de SUB pour 68 bâtiments et 42 ha de foncier ;
- l'ensemble des sites appartiennent à l'État, à l'exception de ceux de l'INSPE à Mont-Saint-Aignan et de Navarre à Évreux, qui sont mis à disposition par les conseils départementaux de la Seine-Maritime et de l'Eure avec charges du propriétaire ;

- le parc est hétérogène, tant par ses fonctionnalités (amphithéâtres, salles de travaux pratiques, laboratoires de recherche, bibliothèques, bureaux, gymnases, restaurants universitaires), que par l'état du bâti (16 % du parc ayant été construit avant 1981, 66 % entre 1990 et 2005, seuls 18 % des bâtiments sont postérieurs à 2005).

La note de complétude moyenne du référentiel technique (RT) de vos bâtiments s'établit à 259/275, traduisant un suivi régulier de l'état de votre patrimoine dont vous indiquez que :

- 21 bâtiments, représentant près de 25 % du parc, présentent un état peu ou pas satisfaisant. Les bâtiments les plus dégradés sont situés sur les campus de Mont-Saint-Aignan et d'Évreux ;
- 3 de vos bâtiments représentant une SUB de près de 3 000 m² sont désaffectés : les bâtiments BU Sciences et IRED 0 à Mont-Saint-Aignan, ainsi que le logement du gardien sur le site de Navarre à Évreux.

Les enjeux les plus sensibles se concentrent sur les sites de Mont-Saint-Aignan et d'Évreux :

➤ **Concernant le site de Mont-Saint-Aignan :**

1. Vous prévoyez d'engager près de 60 M€ d'investissements avec la construction d'une nouvelle bibliothèque « Learning Center » (48,3 M€ financé par le CPER), la rénovation du gymnase 32B (2,9 M€ financés sur fonds propres) ainsi que la déconstruction des bibliothèques Sciences et Lettres (5M€) ;
2. Le site de l'INSPE (5,6 ha) contient 4 bâtiments (SUB globale 18 105 m²), dont l'état est peu ou pas satisfaisant, et pour lesquels vous prévoyez 2 M€ d'investissements sur la période du présent SPSI et 40M€ au total. Vous évoquez par ailleurs les incertitudes concernant l'évolution des formations accueillies sur ce site ainsi que l'absence de convention d'occupation avec le conseil départemental ;
3. Vous indiquez être sollicité par plusieurs structures (Esadhar : Écoles d'Art de Rouen, IDS : Institut du Développement Social, ENSAN : École d'Architecture de Normandie) pour répondre à des besoins immobiliers et des mutualisations.

➤ **Concernant le site d'Évreux :**

1. Les enjeux se concentrent sur le site Navarre (8 bâtiments pour une SUB globale de 11 440 m² et un foncier de 3 ha), propriété du conseil départemental de l'Eure, mis à disposition par une convention Etat - CD27 datant de 1998, pour une durée de 30 ans ;
2. Le taux d'occupation des amphithéâtres et des salles d'enseignement est de 50 % ;
3. La convention est à actualiser en 2028. Seul un bâtiment appartient à l'État. La plupart des bâtiments sont vétustes et représenteront des coûts de réhabilitation conséquents.

Au total, vous estimez qu'un budget de 200M€ sera nécessaire pour rénover l'ensemble des bâtiments, budget porté à 500 M€ en y intégrant les volets environnementaux et énergétiques.

Au regard du diagnostic établi, et de votre capacité limitée d'autofinancement, vous soulignez que les opérations envisagées sur la période du SPSI, tout en répondant aux priorités identifiées, ne permettront de traiter qu'une partie du parc vétuste. Le reliquat qui resterait à rénover après 2029 représente près de 70 000 m² de SUB.

Pour répondre à ces difficultés, vous avez engagé plusieurs démarches de partenariat, actions indispensables, mais qui s'avéreront sans doute insuffisantes pour couvrir l'ensemble des besoins.

Sur ces considérations, au regard des enjeux régionaux, **j'émet un avis favorable à votre SPSI assorti de plusieurs recommandations** destinées à approfondir d'ici le prochain SPSI les schémas directeurs des campus de Mont-Saint-Aignan et d'Évreux Navarre conformément aux prescriptions de la politique immobilière de l'État :

- établir un schéma directeur de site à 10 ans et plus, donnant la priorité à l'implantation des activités de formation dans le patrimoine dont l'État est propriétaire, en l'assortissant d'un programme d'investissement progressif et hiérarchisé tenant compte des perspectives budgétaires ;
- poursuivre les échanges initiés avec d'autres structures d'enseignement pour envisager à terme une mutualisation des implantations immobilières. Vous pourrez utilement associer à votre réflexion globale, avec l'appui du RRPIE, les autres services de l'État et opérateurs situés à Mont-Saint-Aignan et plus largement sur l'agglomération de Rouen ayant une mission de formation, à savoir le Rectorat, le CNED et le Réseau Canopé ;
- poursuivre la densification de vos locaux de bureaux, pour lesquels les ratios d'occupation s'établissent nettement au-dessus du plafond cible de 16 m² SUB/résident ;
- renforcer votre politique de valorisation des sites devenus inutiles dans la perspective d'une optimisation de l'occupation des sites ;
- engager dès à présent des échanges avec les conseils départementaux, propriétaires des lieux, dans la perspective de la renégociation de la convention concernant le site d'Évreux et de l'élaboration d'une convention pour le site de l'INSPE à Mont-Saint-Aignan, en tenant compte de l'état des bâtiments et des incertitudes pesant sur l'évolution des formations sur le site ;
- évaluer l'opportunité pour l'université de Rouen d'engager une dévolution en vous appuyant sur le retour d'expérience de l'université de Caen.

Je vous invite à vous rapprocher dès à présent du pôle régional de l'immobilier de l'État (PRIE), qui pourra vous appuyer dans vos différentes réflexions.

Le préfet


Jean-Benoît ALBERTINI



**Avis du Ministère de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche, et de l'Espace
sur le SPSI de l'université de Rouen Normandie 2025-2029**

I) Présentation de l'établissement

L'université Rouen Normandie (URN) est un établissement public d'enseignement supérieur et de recherche pluridisciplinaire dont le patrimoine immobilier est implanté sur 2 départements, 5 communes et 8 sites pour 6 campus thématiques. L'université totalise une surface utile brute de 245 014 m² répartie sur 68 bâtiments.

L'établissement accueille 34 000 étudiants ainsi qu'un effectif (BIATSS et enseignements) global de l'ordre de 2 300 ETP. Il anticipe une stagnation de ses effectifs étudiants, sauf pour le campus Santé, où une hausse est attendue.

L'état de santé des bâtiments est dans l'ensemble assez satisfaisant. Au 01/01/2024, 69,1 % des surfaces SUB étaient dans un état satisfaisant, et 8,4% des surfaces SUB étaient dans un état très satisfaisant. Le patrimoine correspond à trois grandes périodes de construction ou de restructuration : 16% de bâtiments construits entre 1959 et 1989, 66% construits ou reconstruits de 1990 à 2005, 18% construits ou reconstruits après 2005.

En 2023, le budget consacré à l'immobilier représente 19,5 M€ répartis entre dépenses récurrentes d'entretien et d'exploitation, de mises aux normes, de grosse maintenance ainsi que les restructurations, rénovations importantes et constructions.

Depuis 2010, l'université s'est dotée de différents schémas directeurs, notamment un schéma directeur immobilier régulièrement actualisé et un plan pluriannuel de maintenance et de mise aux normes.

L'université détaille sa fonction immobilière au niveau central, qui se compose de 15 ETP, dont 11 cadres A et au niveau de ses composantes, soit 63 agents dont 10 cadres A et 13 catégories B.

II) Analyse du SPSI

1) Rappel des grands axes stratégiques présentés

La réflexion s'inscrit dans la perspective d'une université pluridisciplinaire (dont un campus de santé) impliquant une stratégie immobilière de campus thématiques en réseau.

Le SPSI confirme l'ambition de l'établissement de renforcer son attractivité nationale et internationale via ses plateformes expérimentales de recherche (matériaux et énergie, environnement, chimie et santé) ainsi que de maintenir son ancrage territorial en contribuant à son dynamisme et à son développement économique, social et culturel.

2) Bilan du SPSI précédent

Le SPSI présente bien les mesures prises par l'établissement pour répondre aux remarques de la DIE : renforcement du volet sureté, développement de la transition numérique, segmentation du parc, et suivi des consommations des fluides.

L'université a bien respecté les objectifs qu'elle s'était fixée dans son précédent SPSI : préservation du bâti, mise aux normes, optimisation des coûts de fonctionnement et rationalisation des locaux existants. Ce dernier objectif s'est traduit par plusieurs déconstructions : IRESE A (2018), bâtiment B4 (2018), bâtiments 18, 18, et 20 de l'UFR Sciences (2020), mais également par une cession du bâtiment Colbert (2020).

L'université a pu mener à bien les opérations de restructuration budgétées : bâtiment Michel Serres, bâtiment de la présidence, site de Tilly à Évreux et aménagements urbains et paysagers du campus de Mont-Saint-Aignan. Les autres restructurations envisagées n'ont pas pu être réalisées faute de financement.

3) Diagnostic bâtiminaire

Le parc immobilier de l'université est constitué de 68 bâtiments pour **245 014 m² SUB** :

- À Mont-Saint-Aignan (MSA) (76) :
 - o Campus principal — présidence, services communs, UFR sciences, UFR psychologie, UFR lettres, UFR STAPS, IUT, formation continue, presses universitaires : 37 bâtiments représentant **115 786 m² SUB**.
 - o l'INSPE : 4 bâtiments représentant **18 105 m² SUB**.
- À Rouen (76) :
 - o Campus Santé site de Martainville - UFR médecine – pharmacie : 6 bâtiments représentant **28 310 m² SUB**.
 - o Campus Pasteur Pôle universitaire des sciences du tertiaire (PUST) - UFR droit, IUT, IPAG, IAE : 1 bâtiment représentant **24 490 m² SUB**.
- À Saint-Etienne-du-Rouvray (76) – campus Sciences et Ingénierie Rouen Normandie (SIRN) au Madrillet - UFR sciences, école d'ingénieurs interne et laboratoire CORIA : 5 bâtiments représentant **36 361 m² SUB**.
- À Elbeuf (76) : campus de l'IUT réseaux et télécommunication : 3 bâtiments représentant **5 647 m² SUB**.
- À Evreux (27) :
 - o Tilly – IUT, INSPE : 4 bâtiments représentant **4 874 m² SUB**.
 - o Navarre – UFR sciences : 8 bâtiments représentant **11 441 m² SUB**.

Le site de l'INSPE à Mont-Saint-Aignan ainsi que l'essentiel du site de Navarre à Evreux appartiennent aux conseils départementaux de la Seine-Maritime et de l'Eure, pour lesquels l'université a toutes les charges du propriétaire. Le reste du parc appartient à l'État.

Au-delà de la vision générale de son patrimoine détaillée selon 5 focus en annexe (sécurité, accessibilité, amiante, sûreté et situation énergétique), le diagnostic est réalisé par campus avec une approche selon son occupation, son état technique, réglementaire et environnemental.

L'université a actualisé et fiabilisé les données renseignées au sein du référentiel RT. L'outil RT-OAD possède un taux de complétude SPSI très satisfaisant de 265/275.

Sur le plan global, il ressort que :

- Le parc est globalement fonctionnel et adapté aux usages attendus. Certaines difficultés sont néanmoins présentes, notamment sur le campus Santé à Rouen – Martainville où la hausse attendue des effectifs étudiants liée à la fin du numerus clausus, l'universitarisation des professions de santé, et l'évolution des méthodes pédagogiques nécessitent une réflexion particulière.
- Le parc est dans un état plutôt satisfaisant bien que très hétérogène dans son ensemble. Si 77,5 % des surfaces sont dans un état satisfaisant ou très satisfaisant, une importante partie des bâtiments classés dans la catégorie « satisfaisant » sont très proches de la catégorie inférieure, en raison de leur niveau de performance énergétique et d'une qualité de construction parfois médiocre.

- En termes de sécurité, 5 bâtiments sont sous avis défavorable, dont un bâtiment désaffecté, un à déconstruire et 3 de l'UFR Sciences pour lesquels des travaux de mise aux normes sont en cours. Ces avis seront levés sur la durée du SPSI.
- Le taux de surfaces accessibles (R.F et NR.F), de 80 % est satisfaisant. L'établissement continue la mise aux normes avec 8 ERP traités sur la période du SPSI. 8 bâtiments ne pourront pas l'être sans une restructuration lourde.
- Les taux d'occupation sont très hétérogènes selon les sites. Si certains sites semblent saturés, notamment celui du Campus Santé à Rouen (114 % de taux d'occupation pour les amphithéâtres et 60 % pour les salles de cours), d'autres semblent au contraire en sous occupation, par exemple le campus d'Elbeuf (30 % de taux d'occupation pour les amphithéâtres et les salles).
- L'analyse de l'université porte sur l'appréciation de la performance énergétique du bâti selon la réglementation thermique en vigueur lors de sa construction/restructuration et non sur sa consommation, afin de neutraliser l'impact des activités spécifiques et celui des regroupements par points de livraison de l'énergie, qui moyennent un ensemble hétérogène de bâtiments en l'absence de plan de mesurage. Le parc est noté pour 21% de sa surface satisfaisant/très satisfaisant et pour 21% également en pas satisfaisant, la majorité du parc est qualifié de peu satisfaisant, ce qui correspond à la RT 1988, soit le début de la réglementation thermique. Cette cotation reflète l'âge et les époques de construction du parc. Le déploiement du plan de mesurage à compter de 2025 est indispensable à un meilleur suivi des consommations et leur optimisation.
- Un nouvel système d'information immobilier hybride (logiciel de conception et traitement de donnée sous tableur) sera mis en place en 2028.
- L'université anticipe une stagnation de ses effectifs étudiants, sauf pour le campus Santé, où une hausse est attendue.

L'université de Rouen Normandie possède une bonne connaissance de son parc, en témoigne le diagnostic très complet, ainsi que les annexes, qui détaillent les points ci-dessus sur un aspect plus macro.

Ainsi, l'annexe sur la stratégie énergétique développe les consommations énergétiques (en GWh facturés) et montre ainsi une baisse de ces consommations de 45 en 2019 à 39,1 GWh en 2024, notamment grâce à des efforts en matière de sobriété énergétique.

L'université fait également une segmentation de ses bâtiments, grâce à l'étude de la note de préservation de ses différents bâtiments. Cette classification permet de bien préparer la stratégie immobilière de l'établissement dans la suite du document. Il en résulte de cette segmentation que 2 bâtiments sont à libérer dans le cadre d'une déconstruction (BU Sciences et BU Lettres sur le campus Mont-Saint-Aignan). 13 autres bâtiments considérés comme « pas satisfaisant » nécessiteront un traitement lourd à définir lors des résultats des différentes études de schéma directeur envisagées. Ces opérations seront à programmer au-delà de 2029.

4) Volet diagnostic des moyens humains

Le diagnostic des moyens humains est fourni et détaillé. L'université s'est organisée et structurée en termes de compétences bâtimentaires pour assurer ses missions dans le domaine de l'immobilier.

La fonction immobilière est organisée autour de la Direction Immobilière Centrale (DRI), de 14 ETP dont 11 cadres A, qui comprend 4 pôles, le pôle financier et administratif, le pôle maîtrise d'ouvrage, le pôle maintenance technique et réglementaire, et le pôle patrimoine. Ce service central s'est renforcé avec de nouveaux profils et métiers supplémentaires (économiste de flux, conducteur d'opérations, etc.), tout en maintenant une forte transversalité entre les fonctions.

Les services techniques des entités gestionnaires, qui représentent 53 ETP, ont la charge de l'entretien des différents bâtiments. Plusieurs regroupements de services techniques ont été effectués au cours des 5 dernières années, permettant de mutualiser les ressources.

L'université compte continuer de renforcer ses compétences et ses effectifs, notamment dans la conduite d'opération et la transition écologique.

5) Diagnostic des moyens financiers

Le SPSI présente diagnostic financier complet et précis, ainsi que des perspectives de dépenses jusqu'en 2029

Les charges d'exploitation sont en constante augmentation sur la période 2018 – 2023, passant de 8,3 M€ à 14,5 M€. Ce montant se décompose entre dépenses centralisées (9,5 M€ en 2023) et dépenses des entités gestionnaires (5 M€ en 2023). Cette hausse est due en grande partie à l'augmentation du coût des énergies. L'université fait toutefois des efforts en matière d'optimisation des coûts de fonctionnement. Ces efforts (plan de sobriété énergétique, plan de comptage télé-relevé et réhabilitation de bâtiments énergivores) sont à continuer.

Les charges d'investissement au titre du GER sont également en légère augmentation sur la période 2018-2023, passant de 3,4 M€ à 4,1 M€. Les besoins théoriques ont été évalués entre 20 et 25 M€ par an afin de renouveler le parc.

Sur les 6 dernières années, l'université a investi 50 M€ en dépenses non récurrentes, soit une moyenne de 8 M€ hors budget de fonctionnement. Ces opérations sont financées par des subventions ministérielles, collectivités territoriales, mais également par des fonds propres (près de la moitié de la somme, soit 24 M€ au total).

Pour la période du SPSI, le montant des opérations envisagées est de 78,5 M€, avec un besoin en financement externe estimé à 43,5 M€ et un besoin de financement en fonds propres estimé à 32,5 M€. La priorisation des opérations apparaît donc indispensable.

III) Analyse de la Stratégie

La stratégie de l'université de Rouen Normandie se concentre sur la préservation et l'optimisation de son parc, afin de mieux l'exploiter tout en le valorisant en lui octroyant une dimension durable et responsable. La stratégie a plusieurs objectifs : rendre le patrimoine attractif, moderne et rationnel, rendre le patrimoine conforme en matière d'environnement, d'accessibilité, de santé et de sécurité, d'optimiser les coûts de fonctionnement, notamment énergétique, et de s'adapter aux nouveaux usages.

Cette stratégie immobilière est résumée sous le nom de 3R4URN (3 responsabilités pour l'URN) :

- Responsabilité énergétique et environnementale ;
- Responsabiliser : sensibilisation, adaptation, optimisation, rationalisation ;
- Responsabilité financière : des projets soutenable et un potentiel de valorisation.

Cette stratégie, nécessitera des investissements majeurs, notamment au vu de l'état général de son parc, très hétérogène. Aujourd'hui, les points sensibles de l'immobilier de l'université sont essentiellement les campus de Mont-Saint-Aignan et Evreux. Néanmoins, au vu du contexte budgétaire, une priorisation des actions et opérations est nécessaire.

La stratégie immobilière de l'établissement doit cependant **prendre en compte certaines spécificités**. L'université est pluridisciplinaire (avec des formations de santé), notamment au travers de ses 38 laboratoires et ses 8 plateformes technologiques. Ces différentes thématiques et laboratoires ont des impacts variables en termes d'immobilier selon les sites. De plus, l'université est constituée de 6 campus indépendant et les différents sites n'ont pas les mêmes contraintes que les autres (effectifs en hausse sur le campus santé et stagnation voire attrition sur d'autres, âge des bâtiments différents, évolution des pratiques différentes).

Au vu des constats posés, et comme effectué pour le campus santé, des schémas directeurs immobilier de long terme doivent être entrepris pour les sites de MSA et Evreux, afin de mener une réelle réflexion sur le devenir de ces sites.

Afin de respecter le décret tertiaire et de mener une **stratégie de performance environnementale** efficace et ambitieuse, l'université compte mettre en place un management de l'énergie, qui se traduira notamment par un plan de comptage télé-relevé, étape indispensable afin d'optimiser les consommations d'énergie. D'autres axes sont développés, notamment l'amélioration des performances bâtiments (par des meilleurs outils et des réhabilitations), la sensibilisation au bon usage des locaux, (formations à l'attention des personnels techniques et de l'encadrement), et l'optimisation des contrats d'exploitation et de fourniture d'énergies. Les actions mises en place sont détaillées dans l'annexe spécifique « synthèse démarche énergies et environnement ».

Les enjeux majeurs pour répondre aux **besoins métiers** concernent principalement l'évolution des usages numériques dans les pratiques quotidiennes ainsi que l'adaptation aux nouveaux espaces de travail. Bien que ces questions soient identifiées, elles n'ont pas encore été analysées de manière exhaustive. Notamment, les outils de suivi de l'utilisation des salles restent sous-exploités, alors qu'ils pourraient révéler des opportunités d'optimisation significatives. C'est un axe de travail à poursuivre.

En ce qui concerne **le logement étudiant**, l'absence de foncier disponible rend impossible son développement à proximité des campus occupés par l'université.

La stratégie patrimoniale a pour objectif la concrétisation de ses besoins immobiliers (à date du rédaction du SPSI, le coût de remise en état du patrimoine immobilier est évalué à un montant minimum de 200 M€ sur la période 2025-2040). La priorité numéro une fixée par l'université concerne la construction de la future bibliothèque du campus de MSA, déjà engagée, et la construction de locaux de formation et du département d'odontologie du campus Santé. La stratégie s'inscrit dans le cadre d'un schéma directeur global de gestion du patrimoine.

Les 2 opérations déjà engagées sont les suivantes :

- La construction d'une nouvelle bibliothèque unique sur le campus de Mont Saint-Aignan afin de remplacer les deux bibliothèques existantes vouées à démolition, sous avis défavorables de la commission de sécurité (48,3 M€ en financement CPER, en cours) ;
- La rénovation du gymnase de MSA (2,9 M€ de fonds propres, en cours).

Sept nouvelles opérations sont envisagées dans le cadre du SPSI :

- La restructuration et l'extension des locaux de l'UFR santé - 3 500 m² : 24 M€ ;
- La déconstruction des 2 BU de MSA : 5 M€ ;
- La restructuration partielle du patrimoine vétuste à Mont-Saint-Aignan : STAPS 4 (3,5 M€), amphithéâtre Langevin (4,5 M€) et STAPS 6 (2,5 M€) : 10,5 M€ au total ;
- La rénovation fonctionnelle et technique des bâtiments Monod (2,9 M€) et IRESE B (1 M€) pour finaliser la réorganisation des salles de travaux pratiques de l'UFR des sciences et techniques : 3,9 M€ au total ;
- La rénovation technique et énergétique des façades de l'UFR Sciences au Madrillet : études de diagnostic pour 50 K€ ;
- Les aménagements extérieurs des campus SIRM (200 K€) et Evreux (100 K€) : études pour un total de 300 K€ ;
- La réalisation des schémas directeurs de restructuration des campus MSA (250 K€) et Evreux (70 K€) pour un total de 320 K€.

Les opérations sont bien justifiées, documentées, correspondent bien au diagnostic posé, et sont bien priorisées selon les contraintes exposées auparavant. L'université présente également les bâtiments qui seront à restructurer après la durée du SPSI, ce qui montre la qualité du travail fourni et la maîtrise de son patrimoine.

Le besoin en financement pour la stratégie patrimoniale est estimé à 39,5 M€ pour la durée du SPSI. Il est indispensable de finaliser le financement de l'opération d'extension des locaux de l'UFR santé avec les financeurs pressentis (Métropole et Région). Les autres opérations seront à prioriser selon les financements disponibles.

La stratégie d'intervention de l'université s'appuie sur le Plan Pluriannuel de Maintenance (PPM), approche globale qui couvre plusieurs thématiques : aménagement fonctionnel, maintenance, santé, sécurité, accessibilité, maîtrise énergétique et environnementale. Son élaboration et programmation se fondent sur de nombreux diagnostics internes et externes, qui doivent s'intégrer au schéma de restructuration stratégique.

L'ensemble des actions envisagées est listé par thème, et représente un montant total estimé à 34,4 M€. Si l'établissement indique que ces actions seront réalisées et échelonnées selon les possibilités et capacités financières de l'université, il n'est cependant pas précisé quel sera l'ordre de priorité.

L'établissement a une politique de **valorisation**, qui s'appuie sur la mise à disposition de locaux (gymnases, salles, amphithéâtres) qui est estimé entre 200 K€ et 400 K€ selon les années. L'université a également cédé le bâtiment Colbert en 2020, dont le retour de produit de cession (818 K€) doit contribuer au financement de la stratégie immobilière de l'université.

L'université s'interroge également sur sa capacité à entrer dans le **processus de dévolution**. Si l'établissement possède les fondamentaux en termes de gestion immobilière, les interrogations persistent sur les possibilités effectives de valorisation et sur le soutien des partenaires locaux. Un audit préalable de l'université par l'IGESR est une étape incontournable pour confirmer ou infirmer ce projet.

IV) Soutenabilité financière

Le programme de travaux du SPSI 2025-2029 ne traite que d'une partie du patrimoine dégradé. L'université a chiffré les besoins de travaux de restructuration lourde à 148,5 M€ au-delà de 2029 soit un peu moins du double des travaux projetés dans le présent SPSI dont le coût prévisionnel global s'élève à 78,475 M€, en plus du financement des opérations déjà engagées. Le besoin sur les fonds propres de l'URN serait de 35 M€ soit 7 M€ par an.

L'ambition des mesures portées par le SPSI est donc limitée par les contraintes financières. L'objectif de dégager sur fonds propres plus de 35 M€ pour l'immobilier sur cette période pourra très difficilement être tenu alors que sa capacité à dégager de l'autofinancement est correcte mais s'est réduite depuis 2022 et que les réserves financières accumulées diminuent.

Pour mener à bien son programme, l'Université Rouen Normandie devra trouver de nouvelles sources de financement complémentaires. Cela peut passer par une meilleure valorisation du patrimoine dont elle a la disposition – la dévolution serait envisagée favorablement par l'université si elle était accompagnée dans la démarche - ou par un éventuel recours à l'emprunt même si ce dernier sujet n'a jamais fait l'objet jusqu'à présent d'une réflexion de l'université.

Les opérations de travaux apparaissent donc soutenables avec les réserves exprimées ci-dessus.

V) Conclusion

L'université Rouen Normandie a produit un SPSI de qualité qui dresse un diagnostic précis et complet de son parc immobilier. L'établissement possède une très bonne connaissance son parc et montre un pilotage efficace de la gestion immobilière. La stratégie immobilière proposée par l'université, autour de son axe de communication 3RURN, est cohérente par rapport au diagnostic présenté dans le document et les annexes.

Ce diagnostic montre un parc dans un état globalement satisfaisant, mais très hétérogène dont certains bâtiments nécessitent des restructurations lourdes et coûteuses. Compte-tenu de l'insuffisance de ses moyens financiers, l'université a procédé à une priorisation de ses opérations, en se concentrant sur les interventions les plus prioritaires. L'université se projette également au-delà du SPSI en présentant les opérations qui seront nécessaires, ce qui montre la volonté de l'université.

L'Université Rouen Normandie présente une stratégie qui s'appuie sur la préservation, l'optimisation et l'adaptation au nouveaux usages de son parc immobilier. Une des priorités de ce SPSI est la réalisation des deux projets structurants déjà lancés, à savoir la construction de la nouvelle bibliothèque unique et la rénovation du gymnase sur le campus de Mont Saint-Aignan.

L'université pense également à plus long terme et s'interroge sur l'opportunité d'une éventuelle dévolution. Si l'établissement possède déjà quelques conditions indispensables pour celle-ci, un audit de l'IGESR semble indispensable pour avoir un avis et des outils d'aide à la décision sur cette question de transfert du patrimoine.

En conséquence et compte tenu de ces éléments, le ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'espace émet **un avis favorable au SPSI de l'université Rouen Normandie pour la période 2025-2029.**

Cet avis est assorti des recommandations suivantes :

- Engager rapidement les réflexions sur les campus de MSA et Evreux en associant les partenaires, afin de définir une stratégie d'optimisation des locaux. Prioriser les solutions sur le foncier domanial ou, le cas échéant, renégocier avec le propriétaire (CD27 et CFD76) la prise en charge de la rénovation de la rénovation/restructuration des bâtiments ;
- Formaliser les partenariats avec les financeurs potentiels, afin d'assurer le montage de l'opération d'extension des locaux du campus santé ;
- Candidater à la dévolution du patrimoine en vue d'un audit préalable de l'IGESR sur la dévolution ;
- Affiner la connaissance de l'utilisation des amphithéâtre et des salles de cours pour optimiser leurs usages et dégager des marges de manœuvre par campus ;
- Poursuivre le déploiement du plan de mesurage pour affiner la maîtrise et l'optimisation des consommations.

Toutefois, il convient de rappeler que la validation du SPSI ne vaut pas financement des projets qui y sont mentionnés. De même, les nouveaux projets demeurent soumis à la procédure de labellisation et expertise.

Paris, le 06/05/2026

La cheffe du département des politiques
et des financements de l'immobilier des établissements
Sous-direction de l'immobilier



Isabelle Oger



**MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT
SUPÉRIEUR,
DE LA RECHERCHE
ET DE L'ESPACE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction générale
de l'enseignement supérieur
et de l'insertion professionnelle**

Service de la stratégie de contractualisation, du financement et
De l'immobilier
Sous-direction de l'immobilier
Département des politiques et financements de l'immobilier
des établissements
DGESIP B3-2
n° D2025-012857

Affaire suivie par : Charles Guely
Téléphone : 01 55 55 65 66
Mél : charles.guely@enseignementsup.gouv.fr

1 rue Descartes
75231 Paris SP 05

Paris, le 06/05/2026

Le ministre de l'Enseignement supérieur, de
la Recherche, et de l'Espace

à

Monsieur le président de l'Université
Rouen Normandie

s/c Madame la rectrice de la région
académique Normandie, chancelière des
universités

Objet : Schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI).

Référence : Circulaire Premier ministre n° 5888/SG du 19 septembre 2016.

PJ : avis ministériel.

Conformément à la circulaire du 19 septembre 2016, citée en référence, vous m'avez transmis, pour validation, votre schéma pluriannuel de stratégie immobilière 2025-2029.

Après analyse de vos documents (SPSI et annexes), je vous adresse l'avis favorable du ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Espace.

Je vous précise que cet avis doit être transmis à la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) par message électronique à l'adresse suivante : die2a.spsi-operateurs@dgifp.finances.gouv.fr en mettant en copie mes services : dgesippilotageimmobilier@enseignementsup.gouv.fr.

La validation du projet de SPSI par votre conseil d'administration pourra intervenir dès réception de l'avis de la DIE sur votre SPSI dont il vous appartiendra de m'adresser une copie de la délibération ainsi qu'à la DIE.

Mes services se tiennent à votre disposition pour toute information complémentaire.

La cheffe du département des politiques
et des financements de l'immobilier des établissements
Sous-direction de l'immobilier

Isabelle Oger



**MINISTÈRE
DE L'ACTION
ET DES COMPTES
PUBLICS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'immobilier de l'État

Paris, le 26 mai 2026

Direction de l'immobilier de l'État

Affaire suivie par Marion BESSIERE
Sous-direction Stratégie et Expertises
de l'Immobilier de l'État

marion.bessiere@dgfip.finances.gouv.fr

06 16 38 86 74

Réf : 2026-05-1508

L'adjointe du sous-directeur
Stratégie et expertises
de l'immobilier de l'État

à

Monsieur le président
de l'université Rouen Normandie

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

PJ : Fiche d'analyse du projet de SPSI

Monsieur le président,

Mes services ont réceptionné, le 18 juillet 2025, le projet de SPSI 2025-2029 de l'université Rouen Normandie. L'avis de votre ministère de tutelle a été émis le 7 mai 2026 ce qui a permis à la DIE de finaliser son analyse.

Le document final, majoritairement prospectif, repose sur une **bonne connaissance globale du parc occupé et permet de disposer d'une vision d'ensemble des enjeux identifiés pour celui-ci. Le travail conséquent de saisie qui a été réalisé dans le référentiel technique ESR (RT ESR) doit être poursuivi notamment sur les charges de fonctionnement et les consommations d'eau. Ces efforts doivent être accompagnés d'une fiabilisation de l'inventaire Chorus RE-Fx** afin de consolider le suivi et le pilotage de votre parc. Ce n'est qu'avec des données fiabilisées que les restitutions fournies par l'OAD-ESR pourront être opérationnelles et permettre un pilotage dynamique de votre parc.

Le SPSI identifie les principaux enjeux immobiliers qui devront être pris en compte dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie. En effet, le diagnostic immobilier révèle un parc immobilier qui présente de lourds besoins d'interventions et de mises aux normes. L'université a estimé le coût d'investissement nécessaire pour mettre à niveau le parc à 200 M€ sur la période 2025-2040 et l'estime en incluant le volet énergétique à 500 M€ d'ici 2050.

Tout d'abord, près d'un quart des surfaces sont dans un état vétuste, avec des besoins urgents de réhabilitation de certains bâtiments anciens, en particulier sur les campus de Mont-Saint-Aignan et d'Évreux. Cet état de vétusté est la résultante du faible niveau de GER (13 €/m²/an). Par ailleurs, trois bâtiments de l'UFR Sciences font l'objet d'avis défavorables de la commission de sécurité et d'autres problématiques réglementaires sont relevées (tout particulièrement sur les installations électriques et les ascenseurs). De plus, l'Ad'Ap doit continuer à être mis en œuvre.

Direction générale des Finances publiques

D'autre part, le diagnostic énergétique met en exergue des bâtiments énergivores. **Je tiens à souligner la démarche menée depuis plusieurs années en matière de transition environnementale** qui embarque les leviers de l'exploitation-maintenance, des travaux et des usages. Cependant, malgré des actions (rénovation, raccordement au RCU, etc.) mises en œuvre qui ont permis une baisse de 17 % des consommations depuis 2018, des efforts importants restent encore à engager pour atteindre les objectifs du décret éco-énergie tertiaire (DEET).

Dès lors, la réduction de surfaces doit donc être une piste étudiée en priorité pour permettre à l'université de concentrer les efforts humains et financiers sur les bâtiments prioritaires tant dans la stratégie patrimoniale que d'intervention.

Cette perspective s'inscrit dans un contexte où les taux d'occupation des espaces d'enseignement, sur plusieurs sites périphériques, sont faibles (entre 30 % et 50 %) tandis que certains sites sont saturés (sites DESP et Santé). Parallèlement, le ratio d'occupation moyen des bâtiments de bureaux s'élève à 35,2 m² SUB/résident, très supérieur au ratio cible (16 m² SUB/résident) de la circulaire du 8 février 2023 relative à la doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'Etat. Le bâtiment « Administration STAPS /SUAPS » (n° 369148) présente un ratio 48,41 m²SUB/résident. Ce ratio excède largement la cible préconisée par la circulaire surfaces et reflète une sous-occupation des locaux. Le diagnostic d'occupation sera à consolider tant sur les taux d'occupation que sur les surfaces de bureaux. Sur ces dernières, il conviendra d'identifier sur l'ensemble du parc les surfaces de bureaux conformément au tableau de typologie des surfaces annexé à la circulaire et en incluant une quote-part des surfaces communes. Sur ces surfaces, il sera attendu un travail de calcul du ratio m² SUB/ résident (nombre de résidents, SUB assortie du ratio).

Je vous invite donc à renforcer la démarche de rationalisation de vos surfaces en activant les leviers de la densification pour répondre aux besoins internes et de la mutualisation des surfaces sous-occupées avec des opérateurs et établissements publics. Je vous invite à éviter la création de nouvelles surfaces au détriment de la rénovation et de la mise aux normes (accessibilité, sécurité, désamiantage et transition environnementale) du parc existant. Les nouvelles constructions ayant, en plus, des impacts environnementaux (émissions de gaz à effet de serre, artificialisation des sols) et financiers (coûts d'entretien, d'exploitation et maintenance).

Par conséquent, tout projet de construction ou d'extension devra faire l'objet d'études prenant en compte la situation actuelle (analyse approfondie de l'occupation des espaces: taux d'occupations des espaces d'enseignement, ratio d'occupation m² SUB/résident, occupation des espaces de recherche) et la situation prospective en lien avec votre ministère de tutelle (dimensionnement des besoins, financement, évolution des effectifs). C'est pourquoi, j'attire votre attention sur le projet d'une nouvelle construction évoqué pour la délocalisation de l'administration de l'UFR Santé et qui aurait vocation à être mené post SPSI. Ce projet interroge au regard des constats du diagnostic d'occupation des surfaces de bureaux qui montrent des pistes d'optimisation et de densification des surfaces de bureau existantes.

Ainsi, **la stratégie immobilière devra être approfondie via les schémas directeurs immobiliers à mener** sur les campus de l'UFR Santé, le campus Mont-Saint-Aignan (y compris pour l'INSPE) et d'Évreux (Navarre). La stratégie immobilière devra aussi être consolidée sur les campus périphériques qui démontrent de faibles taux d'occupation (campus d'Elbeuf et l'IUT de Rouen).

Cet approfondissement de la stratégie immobilière doit mener l'université à une stricte priorisation de l'ensemble des opérations (priorisant la levée des avis défavorables des commissions de sécurité) et à des choix stratégiques. En effet, malgré une politique volontariste de fléchage de fonds propres (44 %), l'université fait face, sur la période du SPSI, à un important besoin d'investissement non sécurisé (42 M€). Par ailleurs, dans un contexte de diminution des ressources et d'augmentation des coûts de fonctionnement, la capacité d'autofinancement de l'université doit être un point de vigilance. L'université doit donc accélérer la recherche de financements complémentaires tout en diversifiant les opérations pérennes et ponctuelles de valorisation afin de sécuriser les opérations.

Votre SPSI indique l'absence de foncier pour le logement étudiant, je vous invite à vous rapprocher du rectorat pour étudier les besoins en la matière en lien avec les autres universités ou établissements d'enseignement supérieur présents dans votre région.

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

Au terme de son analyse et après prise en considération de l'avis de votre ministère de tutelle, la DIE approuve le projet de SPSI 2025-2029. Cet avis est assorti de recommandations et d'une clause de revoyure dans les 12 mois qui suivent l'avis afin de faire un point d'étape sur :

- **Présenter un plan d'action pour lever les avis défavorables de la commission de sécurité sur les 3 bâtiments de l'UFR Sciences** (Blondel, Lémery et U1-U2) et maintenir les mesures compensatoires pour la BU à Mont-Saint-Aignan ;
- **Poursuivre la priorisation des actions visant à améliorer l'état technique des bâtiments ;**
- **Consolider le diagnostic sur les surfaces de bureaux dans les bâtiments mixtes (où les surfaces de bureaux représentent une part substantielle) en incluant une quote-part des parties communes (halls, circulations, etc.).** La finalité étant d'identifier les pistes d'optimisation pour répondre aux besoins notamment en termes d'espaces à destination des étudiants. Ce travail pourra être utilement enrichi par une analyse de l'occupation des bureaux des enseignants et chercheurs afin de déterminer les potentiels d'optimisation sur l'ensemble du parc ;

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

- **Compléter le diagnostic réglementaire**, notamment sur les installations électriques ;
- **Consolider la stratégie environnementale sur le volet de la décarbonation mais également sur les volets adaptation au changement climatique** (analyse des risques et mesures d'adaptation), eau (plan de réduction des consommations, gestion de l'eau pluviale, désimperméabilisation des sols) et biodiversité ;
- **Renforcer la fonction immobilière** (Asset et Project management), en lien avec la montée en charge des opérations à venir ;
- **Evaluer le système d'information immobilier** et notamment le choix du logiciel ARCHICAD (BIM) avant son complet déploiement en 2028 ;
- **Etablir sur les bâtiments de bureaux un plan d'actions (recensement des besoins, scénarios envisageables) afin de viser le respect du ratio de 16 m² SUB/résident.** Cette démarche doit être, dans un second temps, étendue sur l'ensemble des surfaces de bureaux sur des bâtiments mixtes ;
- **Affiner les taux d'occupation des espaces d'enseignements notamment à Mont-Saint-Aignan** - pour optimiser leurs usages et dégager des marges de manœuvre par campus comme suggéré par votre ministère de tutelle ;
- **Renforcer les échanges avec les autres opérateurs et établissements publics présents sur le territoire** normand pour tendre vers une mutualisation des locaux en lien avec le PRIE et l'IRE ;
- **Articuler avec les trois recommandations supra les schémas directeur immobilier sur l'UFR Santé, le campus Mont-Saint-Aignan (y compris pour l'INSPE) et Évreux (Navarre)** en interrogeant les besoins et en affinant le diagnostic d'occupation sur ces campus. Au regard des résultats affiner la segmentation et la stratégie immobilière ;
- **Poursuivre le déploiement du plan de comptage télé-relevé et étudier l'opportunité d'adhésion à l'outil de suivi des fluides interministériel (OSFI).** Ce dernier, comporte des fonctionnalités permettant d'internaliser, de piloter le suivi des consommations des différents fluides (énergie, eau, etc.), et de fournir des analyses utiles à l'optimisation des contrats et des consommations ;
- **Assurer la priorisation et la réalisation des opérations permettant une diminution des consommations énergétiques**, dans le respect des objectifs de la loi Elan, et des émissions de gaz à effet de serre ;
- **Affiner la stratégie d'intervention au regard des études et diagnostics en cours et à venir** notamment pour le Campus Mont-Saint-Aignan afin de prioriser les opérations ;
- **Accroître les efforts de mobilisation de financements pour sécuriser la stratégie immobilière et répondre aux besoins d'intervention du parc.** A ce titre, le niveau de GER doit être renforcé et articulé avec les travaux prévus. Le développement de ressources propres via la valorisation sera un levier à activer ;
- **Mettre à jour l'inventaire Chorus RE-Fx** (nombres de biens, surfaces) et le RT-ESR pour fiabiliser les données patrimoniales (nombre de résidents, nombre de postes de travail, charges de fonctionnement, etc.) ;

- **Poursuivre pour la mise en œuvre de ces recommandations et du SPSI les liens avec le PRIE Normandie et l'IRE.**

Les recommandations suivantes sont à prendre en compte pour le prochain SPSI, qui devra être transmis à la DIE en 2029 :

- **Prendre l'attache de la DIE et du ministère de tutelle** le plus en amont possible pour préparer le SPSI ;
- **Renforcer la stratégie environnementale dans une approche plus systémique et transversale** (mobilité, GES, circularité, désimperméabilisation des sols, empreinte écologique liée à l'utilisation des matériaux et gestion des déchets...) ;
- **Évaluer les impacts et les résultats des actions engagées sur la période actuelle**, notamment en matière d'efficacité énergétique, d'occupation des locaux et d'entretien-maintenance ;
- **Transmettre le prochain SPSI simultanément à chaque acteur concerné** (tutelle, DIE, Préfet, RRPIE, CBR).

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 la Directrice Générale des Finances Publiques,
L'adjointe du sous-directeur Stratégie et Expertises
de l'immobilier de l'État

Cécile THÉVENIN

