

CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'ÉTABLISSEMENT EXPÉRIMENTAL
UNIVERSITÉ CÔTE D'AZUR
SÉANCE DU 14 MARS 2023

DÉLIBÉRATION N° 2023-029

Objet : Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière 2022-2027.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ÉTABLISSEMENT EXPÉRIMENTAL UNIVERSITÉ CÔTE D'AZUR

Vu le Code de l'éducation ;

Vu l'ordonnance n°2018-1131 du 12 décembre 2018 relative à l'expérimentation de nouvelles formes de rapprochement, de regroupement ou de fusion des établissements d'enseignement supérieur et de recherche ;

Vu le décret n°2019-785 du 25 juillet 2019 portant création d'Université Côte d'Azur et approbation de ses statuts et notamment son article 44 ;

Vu la circulaire n°5888/SG du 19 septembre 2016 relative aux schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI) des opérateurs de l'Etat ;

Vu le règlement intérieur d'Université Côte d'Azur ;

Vu la délibération n°2020-01 du 9 janvier 2020 du Conseil d'Administration d'Université Côte d'Azur portant élection de M. Jeanick BRISSWALTER en qualité de Président d'Université Côte d'Azur ;

Vu l'arrêté n°149-2020 du 3 février 2020 portant délégation de signature du Président d'Université Côte d'Azur à M. Marc DALLOZ, Vice-président du Conseil d'Administration d'Université Côte d'Azur ;

Vu l'avis favorable du Comité de pilotage d'établissement ;

Vu l'ensemble des pièces transmises aux membres ;

Entendu l'exposé de Mme Elodie AUDA, Chargée de Mission Stratégie Immobilière ;

Approuve le Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière 2022-2027 d'Université Côte d'Azur, comme annexé à la présente délibération.

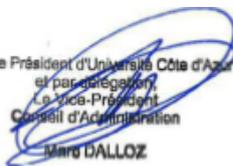
Cette délibération est adoptée à la majorité des voix, 23 voix pour, 4 voix contre et 4 abstentions.

Membres en exercice : 40

Quorum : 21

Membres présents et représentés : **31**

Fait à Nice, le 14 mars 2023


Pour le Président d'Université Côte d'Azur
et par délégation,
Le Vice-Président
Conseil d'Administration
Marc DALLOZ

CLASSÉE AU REGISTRE DES ACTES SOUS LA RÉFÉRENCE : **2023-029**
TRANSMISE AU RECTEUR, CHANCELIER DES UNIVERSITÉS LE : 24 mars 2023
PUBLIÉE SUR LE SITE INTERNET D'UNIVERSITÉ CÔTE D'AZUR LE :24 mars 2023

MODALITÉS DE RECOURS CONTRE LA PRÉSENTE DÉLIBÉRATION :

En application de l'article R. 421-1 du code de justice administrative, le Tribunal administratif peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération, et ce dans les deux mois à partir du jour de sa publication et de sa transmission au Recteur, en cas de délibération à caractère réglementaire



**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)

**Opérateur : Université Côte d'Azur
Période 2022-2027**

TABLE DES MATIERES

AUCUNE ENTREE DE TABLE DES MATIERES N'A ETE TROUVEE.

PRESENTATION DU CONTEXTE

1 PRESENTATION DE L'OPERATEUR

Université Côte d'Azur concrétise l'ambition d'un territoire à l'attractivité et au dynamisme reconnus.

A l'initiative de la création en 2015 de la Communauté d'Universités et Établissements (COMUE), se trouve la volonté des centres de recherche et des grands établissements d'enseignement de construire ensemble une université au potentiel académique exceptionnel.

Il s'agissait alors de regrouper l'Université de Nice Sophia Antipolis (UNS) avec ces établissements.

Poursuivant sa volonté de fédérer les acteurs régionaux, la COMUE Université Côte d'Azur est ensuite transformée en établissement public à caractère scientifique, culturel et professionnel (EPSCP) expérimental dénommé « Université Côte d'Azur ».

Ce nouvel établissement, créé par le décret n°2019-785 du 25 juillet 2019, regroupe l'ensemble des UFR et tous les établissements composantes.

C'est ainsi qu'à compter du 1^{er} janvier 2020, Université Côte d'Azur s'est substituée à l'Université Nice Sophia Antipolis et à la COMUE Université Côte d'Azur. Elle regroupe en tant qu'établissements-composantes, dans les conditions précisées dans ses statuts, l'Observatoire de la Côte d'Azur, la Villa Arson, le Centre International de Recherche Musicale (CIRM), l'Institut de formation en masso-kinésithérapie (IFMK) et l'Ecole régionale d'acteurs de Cannes et Marseille (ERACM), qui conservent leur personnalité morale.

Après 2 ans de fonctionnement sous ce statut expérimental et avec l'envie d'une stratégie audacieuse, autonome et fruit d'un travail collégial, Université Côte d'Azur a souhaité engager la sortie de l'expérimentation afin de pouvoir travailler aux améliorations de son fonctionnement dans un paysage institutionnel stabilisé. Le Conseil d'Administration d'Université Côte d'Azur a autorisé la Présidence à demander la sortie de l'expérimentation pour que l'établissement public expérimental Université Côte d'Azur soit stabilisé en **Grand Établissement**, au sens de l'article L. 717-1 du Code de l'éducation, à compter de janvier 2024. Le Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche a dès lors, conformément à l'ordonnance de 2018 sur les établissements publics expérimentaux, confié au Haut-Commissariat à l'Évaluation de la Recherche et de l'Enseignement Supérieur (HCERES) l'évaluation de l'établissement afin de déterminer si Université Côte d'Azur était capable de sortir de l'expérimentation et de prétendre à ce nouveau statut juridique qui lui permettra de fonctionner avec les nouvelles composantes que sont les Écoles Universitaires de Recherche, des composantes à statuts spécifiques et des établissements composantes qui conservent leurs personnalités morales.

Dans son rapport final communiqué fin janvier 2023, le comité d'évaluation a émis un avis favorable à la demande d'Université Côte d'Azur de sortie du statut d'établissement public expérimental en vue de sa transformation en Grand établissement.

Ce changement de statut permettra de pérenniser un travail entamé depuis janvier 2015 autour :

- du décloisonnement entre formation, recherche et innovation ;
- du développement de l'agilité et de la réactivité par l'autonomie des composantes pour décliner la politique de l'établissement ;
- de la capacité à exploiter l'étonnant potentiel de la diversité représentée par ses 18 membres.

Créative autant qu'exigeante, Université Côte d'Azur se classe déjà dans les **3% de l'élite universitaire mondiale** et compte parmi les **10 grandes universités françaises intensives en recherche**.

Université Côte d'Azur et ses établissements composantes accueillent environ **36 000 étudiants**, qui suivent quelques **560 formations** au sein de **28 structures**, réparties sur **12 campus**.

Les étudiants suivent leurs cursus dans les champs disciplinaires suivants :

- Biologie, Santé, Sport ;
- Droit, Science Politique, Économie et Gestion ;
- Éducation, Enseignement, Formation ;
- Lettres, Langues, Arts et Communication ;
- Sciences, Ingénierie, Technologie, Environnement ;
- Sciences Humaines et Sociales.

Véritable agrégateur d'excellence sur le plan régional, Université Côte d'Azur regroupe, au sein d'une « Galaxie » :

- **les établissements composantes :**
 - ✓ l'École Régionale d'Acteurs de Cannes et Marseille ERACM,
 - ✓ l'Observatoire de la Côte d'Azur,
 - ✓ la Villa Arson,
 - ✓ le Centre International de la Création Musicale CICM, dont la dissolution est prévue à horizon 2023-24
 - ✓ l'Institut de Formation en Masso-Kinésithérapie (IFMK) niçois, dont la fusion avec Université Côte d'Azur est prévue pour le 1^{er} janvier 2024, ce qui lui fera perdre sa personnalité juridique propre. Les locaux actuellement propriété de l'IFMK (local professionnel dans une copropriété et 10 places de stationnement couvert) seront acquis par l'Université pour un montant 1,3M€.
- **des établissements publics scientifiques et techniques :**
 - ✓ le CNRS,
 - ✓ l'INRAE,
 - ✓ l'INRIA,
 - ✓ l'INSERM,
 - ✓ l'IRD ;

- **des établissements associés :**
 - ✓ Sustainable Design School (SDS),
 - ✓ Antoine Lacassagne, Centre de Lutte contre le Cancer,
 - ✓ Le CHU de Nice, qui possède un statut à part,
 - ✓ Le Conservatoire à Rayonnement Régional (CRR) de Nice,
 - ✓ L'École Supérieure de Réalisation Audiovisuelle (ESRA) de Nice,
 - ✓ La Fondation Lenval,
 - ✓ Le Pôle National Supérieur de Danse (PNSD) Rosella Hightower, qui sera intégré en qualité d'établissement composante à horizon 2023-24.
 - ✓ SKEMA Business School, à laquelle sera prochainement substituée sa filiale azuréeenne.

Depuis plusieurs années, l'Université développe différentes actions visant à offrir une **expérience étudiante enrichie**.

Ces actions coordonnées portent sur le développement des offres :

- de restauration en lien avec le CROUS ou d'autres partenaires,
- d'activités sportives, via les infrastructures internes, sous pilotage de la Direction de la Vie Etudiante (DVU)
- de ressources et supports documentaires, sous pilotage du Service Commun de la Documentation (SCD)
- de logements, essentiellement en lien avec le CROUS.

1.0 [Structures de formation](#)

Université Côte d'Azur vise à développer le modèle du XXI^{ème} siècle pour les universités françaises, basé sur de nouvelles interactions entre disciplines. Il s'agit d'un modèle expérimental de coordination entre recherche, enseignement et innovation et de solides partenariats avec le secteur privé et les collectivités locales. Il s'appuie sur la responsabilité sociétale d'Université Côte d'Azur qui met en œuvre l'égalité femme-homme, la lutte contre les discriminations, la diversité et enfin le développement d'une science écoresponsable sur des campus écoresponsables.

C'est dans ce contexte qu'Université Côte d'Azur a engagé un travail de transition pédagogique vers une offre modulaire pour mieux répondre aux nouveaux enjeux de la formation et toujours au service de la réussite étudiante. L'ensemble de l'offre de formation est organisé en différentes structures détaillées ci-dessous.

7 portails de Licences

Innovation pédagogique et accompagnement des étudiants vers la réussite sont au cœur du programme de premier cycle d'Université Côte d'Azur. Cette transformation est accompagnée par le projet Nouveau Cursus Universitaire L@UCA. Les différentes mentions de Licence d'un même domaine ou les parcours d'une même mention sont réunis au sein d'un portail dans lequel sont partagées des unités

d'enseignements disciplinaires et transversaux offrant ainsi la possibilité de construire et personnaliser leurs parcours pour une spécialisation progressive de l'étudiant. Les disciplines proposées sont les suivantes :

- Droit et Science Politique
- Économie-Gestion
- Lettres, Langues, Arts, Communication
- Sciences de l'Homme et de la Société
- Sciences de la Vie
- Sciences et Techniques des Activités Physiques et Sportives
- Sciences et Technologies.

Les Écoles Universitaires de Recherche (EUR)

Inspirées des Graduate Schools des grandes universités internationales, les Écoles Universitaires de Recherche (EUR) structurent les formations de master et les formations doctorales par grand secteur disciplinaire. Ces nouvelles composantes ont pour mission d'adosser fortement les formations à la recherche académique en laboratoire, ou plus appliquée, en lien avec des entreprises.

Elles remplacent la plupart des anciennes UFR/Facultés.

Largement autonomes, toutes partagent néanmoins des ambitions et des principes de fonctionnement qui les conduisent à renouveler les pratiques pédagogiques, à promouvoir la pluridisciplinarité et les cursus individualisés, à décroquer les cycles et parcours de formation, à développer des partenariats internationaux et ouvrir les étudiants à la mobilité internationale, à renforcer leur offre de formation à distance et tout au long de la vie en lien avec le tissu socio-économique et culturel du territoire. Elles se structurent selon l'organisation thématique suivante :

- Arts et Humanités
- Systèmes Numériques pour l'Humain
- Economie et Management
- Ecosystèmes des Sciences de la Santé
- Droit, Science Politique et Management
- Sciences du Vivant et de la Santé
- Sciences de la Société et de l'Environnement
- Sciences Fondamentales et Ingénierie

Les Facultés

- Faculté de Médecine
- Faculté de Chirurgie Dentaire Odontologie
- Faculté de Droit

Les Ecoles et Instituts

- Institut d'Administration des Entreprises (IAE)
- Institut Universitaire Technologique (IUT)
- Institut de la Paix et du Développement (IdPD)
- Institut National Supérieur du Professorat et de l'Education (INSPE)
- NEUROMOD
- POLYTECH
- IMREDD
- VILLA ARSON
- Centre International de Recherche Musicale (CIRM)
- ERACM
- IFMKN

Université Côte d'Azur a obtenu en 2016 le prestigieux **label Initiative d'Excellence (IdEx)**, qui a été pérennisé en juillet 2022.

Cette distinction délivrée par un jury international, positionne l'Université parmi les 10 meilleures universités françaises intensives en recherche, lui procure des moyens supplémentaires pour accélérer encore sa progression et marque la reconnaissance d'une université capable de se positionner dans le jeu concurrentiel mondial.

Université Côte d'Azur, ce sont également plus de **50 laboratoires et unités de recherche** impliquant plus de **4 000 personnes**.

Ils abordent les domaines des Mathématiques et de leurs interactions, de la Physique, des Sciences de la Terre et de l'Univers Espace, de la Chimie, de la Biologie, de la Médecine et de la Santé, des Sciences de l'Homme et des Humanités, des Sciences de la Société, des Sciences et Technologies de l'Information et de la Communication, et enfin, des Sciences Agronomiques et Ecologiques.

4 de ces laboratoires sont labellisés **Laboratoire d'Excellence (LabEx)**.

L'Europe est au cœur de la stratégie internationale d'Université Côte d'Azur. Cela se traduit par la mise en place de la **Maison de l'Europe et des Territoires** et surtout par la création d'une université européenne agile et innovante via le projet **ULYSSEUS**. Il s'agit d'un projet d'alliance avec d'autres universités européennes pour la mise en place d'une université européenne capable de relever les grands défis sociétaux européens de demain.

Cette alliance, coordonnée par l'Université de Séville, intègre ainsi, outre Université Côte d'Azur :

- l'Université de Gênes (Italie),
- le Management Center Innsbruck (Autriche),
- l'Université technique de Košice (Slovaquie) et,
- la Haaga-Helia University of Applied Sciences (Finlande).

Enfin, Université Côte d'Azur tisse des liens privilégiés avec des établissements partenaires étrangers avec lesquels elle partage une même matrice de valeurs :

- en Europe de l'Est : Université Franco-Russe,
- au Canada : Université Laval,
- en Amérique du Nord : Utah,
- en Amérique du Sud : Chili,
- en Inde.

C'est ainsi que **20% des étudiants sont internationaux**, représentant plus de **100 nationalités**.

Pour finir, Université Côte d'Azur est indissociable de son territoire. Il est avec Paris le plus connu au monde lorsque l'on évoque la France.

Réputée pour la beauté et la diversité de ses sites naturels, la Côte d'Azur est un territoire unique, de ses villages médiévaux à ses villes mythiques, entre mer et montagnes.

Nota important :

Le périmètre du présent SPSI concerne exclusivement le parc immobilier transmis par l'Université Nice Sophia Antipolis à Université Côte d'Azur lors de sa création en 2020.

Par conséquent, il n'inclut pas les parcs immobiliers des établissements composantes et associés.

2 BILAN DU PRECEDENT SPSI DE L'OPERATEUR

2.1 [Note préliminaire](#)

Le document antérieur consiste en un « Projet de SPSI », daté du 15 mars 2019 et fourni dans une version n°2. Il succède au SPSI 2012-2017.

L'Université Nice Sophia Antipolis avait confié l'élaboration de son SPSI 2017-2022 à la société SAMOP, en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage.

Cette société s'est révélée défailante et incapable de mener à bien cette mission. L'Université n'a ainsi obtenu qu'un document de travail bien loin de répondre aux standards qualitatifs en la matière. Faute de moyens, l'Université n'a pu réaliser l'élaboration de son SPSI en interne.

En parallèle, l'Université a connu une longue phase de mutation. Elle a dû faire face à une réorganisation de sa Direction du Patrimoine chargée du pilotage du projet SPSI, avec le départ de son Directeur du Patrimoine, puis de sa Directrice du Patrimoine adjointe et le recrutement d'un nouveau Directeur du Patrimoine en 2018. Cette mutation a été concomitante à la préparation de la création d'Université Côte d'Azur EPSCP expérimental.

La réorganisation du cœur de la fonction immobilière, couplée à une refonte profonde des statuts de l'établissement ont créé une période de transition peut propice à la définition d'une stratégie immobilière arrêtée. Les nécessités des préoccupations contextuelles (gestion de la crise Covid-19 en 2020, réorganisation des moyens immobiliers liées à la candidature à l'appel à projet France Relance et à la réalisation des opérations financées à partir de 2021 ...) ont ensuite pris le pas sur la dynamique de planification.

Toutefois, en dépit de l'absence de SPSI 2017-2022, la gestion immobilière effectivement mise en œuvre par l'Université a toujours été conduite par une vision stratégique, qui lui a permis de développer des projets en cohérence avec ses moyens, ses besoins et les axes forts de sa stratégie d'établissement.

Université Côte d'Azur a ainsi pu saisir les opportunités offertes notamment par le Plan France Relance, qui lui a permis d'accélérer sa démarche de rénovation énergétique de ses bâtiments déjà entreprise dans le cadre du Décret Tertiaire, par son ancrage territorial au sein de l'OIN Eco Vallée, qui a amené le développement de ses implantations dans la Plaine du Var autour de projets innovants, ou encore par son partenariat étroit avec le CHU de Nice autour d'une recherche de pointe en matière de santé, qui a donné naissance à des projets de redéfinition des usages.

2.2 [Statut et observations des tutelles](#)

Dans son Avis n°2017-05 en date du 12 juillet 2017, le Conseil de l'Immobilier de l'Etat (CIE) fait ainsi référence :

- À la note transmise par l'Université Nice Sophia Antipolis (UNS) le 14 février 2017,
- Aux éléments complémentaires adressés le 29 mars 2017,
- A l'audition, lors de sa séance du 8 mars 2017, de Mme Frédérique VIDAL, Présidente de l'UNS, accompagnée de plusieurs représentants des services.

2.2.1 [Sur la stratégie immobilière d'Université Côte d'Azur](#)

Dans cet avis, le CIE reprend un certain nombre de données fonctionnelles et surfaciques, à savoir :

- L'emprise foncière totale de **68 ha**,
- La répartition de la propriété du patrimoine entre l'Etat (78%), les collectivités locales (18%), l'UNS (1%) et d'autres structures (3%).
- L'état du patrimoine jugé satisfaisant (15%), nécessitant des travaux (52%), des interventions lourdes (30%), voire une démolition ou restructuration (3%).

Le nombre d'étudiants pour l'année 2015-2016 était de **29 529**, contre **27 484** pour l'année précédente, soit une augmentation de **7,4%**. UNS précisait qu'une pondération était appliquée à ces chiffres à chaque rentrée pour tenir compte des effectifs réellement présents (12 à 13 places prévues pour 15 inscrits), afin d'ajuster la capacité d'accueil aux besoins réels.

Le taux d'occupation global des salles était de **69%** (88% pour les amphithéâtres, 62% pour les salles banalisées), à rapprocher de la moyenne nationale alors située à 72%.

Le nombre d'agents était de **2 613**.

En 2012, UNS se dotait du système d'information et de gestion patrimonial Active3D, ce qui permettait en 2017 de dresser un bilan des actions :

- 1/3 du parc modélisé ;
- Paramétrage finalisé ;
- Premières données implémentées ;
- Déploiement des modules de gestion électronique de documents, énergies et fluides et demandes d'interventions, en phase de test sur deux campus (Valrose et Saint Jean d'Angély).

Accessoirement, l'Université élaborait en 2014 un système de codification pour identifier chaque local de manière unique avec le Référentiel Universitaire Spatial (RUS).

En 2017, UNS estimait ainsi, selon les termes de l'avis de la CIE, « *disposer, grâce à ses outils, d'une bonne connaissance de son patrimoine, détaillée par domaine technique et d'une synthèse générale de l'état du bâti par bâtiment* ».

Et alors que l'UNS avait bénéficié en 2010 de financements via des crédits du plan de relance pour effectuer un diagnostic de son patrimoine immobilier et réaliser des audits techniques, elle indiquait vouloir profiter du prochain SPSI pour mettre à jours l'ensemble de ces audits.

Mais l'UNS ne pouvait achever le SPSI décidé pour la période 2008-2013 en raison notamment de la faiblesse de son fonds de roulement.

Pour autant, l'UNS redéfinissait en 2012 sa stratégie immobilière autour d'une triple orientation :

- mettre en place une équipe de Direction du patrimoine dotée des compétences et des outils nécessaires pour déployer la stratégie immobilière ;
- clarifier la situation budgétaire de l'établissement ;
- programmer des opérations structurantes adaptées aux besoins et aux attentes des étudiants et des chercheurs.

Cependant, des contraintes budgétaires ainsi que les compétences réellement disponibles ont pesé sur la mise en œuvre de cette réorganisation, ce qui n'a pas empêché cependant de noter des résultats significatifs :

- Les opérations immobilières qui étaient bloquées ont pu redémarrer et être livrées dans le respect des budgets alloués ;
- Les crédits alloués à la maintenance immobilière ont été mutualisés au sein d'une enveloppe globale dont la gestion a été confiée à la Direction du patrimoine ;
- Une priorisation des travaux a été mise en place ;
- Les budgets annuels de maintenance ont été encadrés et suivis.

Un ensemble d'opérations structurantes seront ainsi menées dans le cadre des CPER 2000-2006 puis 2007-2014 :

- Le confortement de la bibliothèque universitaire du site Carlone (0,5 M€) ;
- La réhabilitation et l'extension du centre sportif et piscine Fielding pour (6,3 M€) ;
- L'extension de l'amphithéâtre du site Trotabas pour (0,9 M€) ;
- La rénovation totale du bâtiment Fizeau du site Valrose (10,3 M€) ;
- La réhabilitation partielle du bâtiment cancérpôle régional du site Valrose (3,5 M€) ;
- Le centre mutualisé de calcul du site Valrose (1,4 M€) ;
- La tranche 2 au CHU de l'Archet du centre régional Archimed (3,6 M€) ;
- Le campus Sophi@tech (sciences et technologies de l'information et de la communication) (67,2 M€).

Parallèlement, UNS libérait les sites suivants :

- Le bâtiment des Dolines de 1 250 m² (valeur 2,1 M€) ;
- La villa Monique sur le campus Trotabas d'une surface de 11 94 m² (valeur 2 M€), remis à France Domaine en 2013 et toujours pas vendu en 2017 ;
- La villa Arcadie d'une surface de 1 517 m² (Ville de Nice) ;
- Un bâtiment d'une surface de 1 148 m² sur le site de l'Archet (CHU de Nice) en cours de restitution.

Elle entreprenait de déclarer inutiles les tennis Fielding d'une surface de 5 255m² sur le Campus Carlone (valeur estimée 1,7M€).

Le tout permettant à l'UNS de déclarer une réduction de ses surfaces bâties à concurrence de 6 561 m².

La stratégie évoquée reposait alors sur plusieurs opérations présentées dans le tableau suivant :

Opération	Site	Montant total (M€)	Financement	Livraison prévue
Institut Robert Hooke	Nice	0,4	CPER 2007-2014	sept 2017
Plateau d'Exploration Expérimentale en Médecine Personnalisée du Cancer et Vieillessement (PEMED-PCV)	CHU Nice Pasteur	7,6	CPER 2007-2014 Campus Prometteur	2019
IMREDD	Nice - Plaine du Var	18,5	CPER 2015-2020	2018
INPHYNI Institut de Physique de Nice	Nice - Plaine du Var	23	CPER 2015-2020 Campus Prometteur	Fin 2019

2.2.2 Sur l'organisation de la gestion immobilière et les moyens financiers

Le CIE relevait :

- la création d'une équipe de direction dotée des compétences et des outils adéquat ;
- une Direction du patrimoine composée d'une vingtaine de personnes ;

- le pilotage des travaux de maintenance par cette direction au moyen d'une enveloppe financière mutualisée depuis 2013, les marchés associés et leur exécution depuis 2016 ;
- la compétence des Campus pour la logistique ;
- un total de 143 ETP (à 85% de catégorie C) affectés à la filière immobilière, dont 38% sur la logistique et 30% sur la maintenance ;
- la réflexion lancée sur la création d'une direction de la logistique, qui pourrait être également chargée du suivi de l'occupation de surfaces.

En matière financière, l'Université disposait en **2016** d'un budget de **251,6 M€** dont :

- **10,4 M€** en budget de fonctionnement consacré à l'immobilier ;
- **7,9 M€** consacrés aux dépenses d'investissement.

La dotation en fonds de roulement passait de 4,8 M€ en 2012 à **10,8 M€** en 2016.

2.2.3 Sur la valeur du patrimoine

Les estimations de France Domaine, réalisées en 2014 et 2015, portaient la valeur du parc immobilier de l'Université à **401 M€**

2.2.4 Sur la dévolution du patrimoine

L'Université, après avoir souhaité procéder à une expérimentation de dévolution partielle refusée par le MESRI, se montrait favorable à un processus de dévolution totale, mais estimait ne pas avoir la capacité de le supporter à court terme.

En séance, était évoquée la création d'une société universitaire et de recherche dans le cadre du 3^e programme d'investissement d'avenir (PIA), sans qu'aucune étude n'ait cependant été réalisée, le CIE invitant à la prudence sur ce montage.

2.2.5 Recommandations

Synthèse des observations et recommandations du Conseil de l'Immobilier de l'Etat (juillet 2017)

Observations portées par le CIE	Recommandations	Remarques
Consolidation des informations d'occupation des locaux	Fiabiliser les données	oui
Etudier les besoins en locaux / numérique et nouveaux usages	A prendre en compte	Réflexions en cours
Modéliser le patrimoine dans Active3D	1/3 du patrimoine, atteindre 100%	Implémentations en cours
Recentrage de la stratégie et orthodoxie budgétaire	Conserver les projets d'ampleur dans les enveloppes et délais prévus	Satisfecit

Importantes opérations d'investissement en cours ou programmées	Anticiper les conséquences de ces opérations en termes de coûts d'exploitation	Intégrer cette donnée dans l'élaboration du futur SPSI
Réorganisation de la fonction immobilière	Poursuite des efforts de professionnalisation Déploiement de l'outil de gestion de patrimoine	Montée en compétences Prérequis à la définition puis à la mise en œuvre d'un SPSI
Prochain SPSI	A établir selon le cadre défini par la circulaire du 19 septembre 2016, intégrant les prescriptions de la DIE	Importance du volet « diagnostic » Confronter les moyens immobiliers aux besoins et moyens de l'université
Sincérité et exhaustivité des informations	Déployer les outils	Indispensable à l'élaboration d'une stratégie qui réponde aux ambitions du projet de l'établissement, dans le respect des moyens financiers
Optimisation de l'occupation des locaux	Priorité Mener une réflexion de rationalisation de l'occupation des espaces, en tenant compte des nouvelles technologies, en mutualisant les fonctions, en optimisant l'utilisation des espaces dans le temps	Marges de progrès pour les salles de cours et les amphithéâtres Locaux affectés à l'enseignement = 38% de la surface totale occupée
Cession des biens inutiles pour financer d'autres projets	Mener à son terme les actions et démarches de cession	Satisfecit
Valeur du patrimoine	Déployer un dispositif de loyers (budgétaires)	A 78% mis à disposition par l'Etat Ni l'état en qualité de propriétaire, ni l'opérateur en qualité d'occupant, ne prennent la pleine mesure de leur rôle.
Valorisation du patrimoine	Accroître les recettes des établissements	Point fondamental pour le processus de dévolution
Processus de dévolution	Informar des discussions avec le MESRI Communiquer le dossier présentant les enjeux d'une dévolution à l'UNS	Engager la discussion

2.2.6 Conclusion

En 2017, le CIE entendait mettre l'accent sur plusieurs points déterminants pour la stratégie immobilière de l'UNS et, plus généralement, des universités :

- Situées au cœur de la stratégie immobilières des universités, les opérations de construction de surfaces supplémentaires répondent certes aux besoins, mais les moyens consacrés *in fine* à l'entretien du patrimoine existant et les budgets de fonctionnement afférents ne sont jamais mis en place ni envisagés.
- Privilégier, dans le cadre des CPER 2015-2020, les opérations de réhabilitation consistant en l'adaptation à l'évolution des usages, la mise en conformité aux règles d'accessibilité et de performance énergétique, afin de maîtriser les coûts de fonctionnement.
- Inscrire l'action immobilière dans une « approche géographique » et mettre en place des schémas directeurs immobiliers régionaux des établissements d'enseignement supérieur et de recherche.
- Programmer toute décision d'investissement immobilier, indépendamment de l'origine de son financement, dans le cadre d'un SPSI, conformément aux orientations de la stratégie immobilière régionale de l'Etat, en lien avec le Préfet de région.
- Interroger les conséquences sur la définition d'une stratégie immobilière, des évolutions des effectifs étudiants, dont les écarts constatés entre effectifs affichés, inscrits et réels doivent être consolidés.

2.3 Objectifs de la stratégie immobilière

Depuis 2017, bien que ne disposant pas formellement d'un SPSI, Université Côte d'Azur a mené un ensemble d'actions concertées et cohérentes pour :

- accroître sa connaissance de son patrimoine et instaurer une gestion efficiente (accroissement des ressources de la DP, mise en place de la banque de données Activ3D, mise en place d'une comptabilité analytique, etc) ;
- opérer des investissements pour moderniser le patrimoine bâti et l'adapter (Ad'Ap) ;
- répondre systématiquement aux appels à projets pour opérer des investissements (TIGRE, Plan France Relance 2020-2023) ;
- solliciter dans le cadre des CPER les financements de projets emblématiques ;
- mieux piloter les usages réels ;
- mieux piloter les consommations et mettre en place les outils afférents.

Les actions futures seront détaillées dans la Phase Stratégie du présent SPSI.

2.4 Opérations engagées et réalisées

2.4.1 *Projets neufs*

IMREDD (UNEIM)

Le projet IMREDD (déjà identifié dans le projet de SPSI 2017-2022 comme étant en cours de réalisation pour une SDP de 4 970m²) est achevé. Il accueille les formations et les activités de recherche de l'Institut Méditerranéen du Risque et du Développement Durable d'Université Côte d'Azur. Il a été réceptionné le 3 août 2020 et est donc intégré dans le parc immobilier d'Université Côte d'Azur au titre du présent SPSI. A noter que seuls les 3 premiers niveaux étaient opérationnels à la date de la livraison, le dernier niveau ayant été exploité un an plus tard.



Figure 1 Vues du bâtiment (Streetview)

INPHYNI (UNEIN)

Identifié comme projet en cours de réalisation dans le projet de SPSI 2017-2022, ce bâtiment situé dans l'OIN Eco Vallée de la Plaine du Var, initialement prévu pour développer une surface de 11 000 m² SDP, a été sensiblement amendé.

En 2016, Université Côte d'Azur lance en effet un concours d'architecture afin de créer un bâtiment, dans le cadre d'un financement conjoint Plan Campus (8M€), CPER (4M€), Région PACA (4M€), pour une opération d'un montant total de 23M € HT.



Figure 2 Vues perspectives (AIA Life Designers)

Ce bâtiment de 5 000m² SHON, dont la première pierre a été posée le 14 novembre 2019, devait être livré pour la rentrée universitaire 2021, mais en raison de différents reports, il sera réceptionné en date du 4 novembre 2022. Il est donc intégré au parc immobilier d'Université Côte d'Azur dans le présent

SPSI. Il accueille les activités de recherches de l'Institut de Physique de Nice (InPhyNi) d'Université Côte d'Azur.

GEORGES MELIES (BASTIDE ROUGE)

Ce projet situé à Cannes, identifié dans le projet de SPSI 2017-2022 comme étant en cours de construction, est achevé. Il a été mis en service pour la rentrée universitaire 2021.

Le bâtiment, propriété de la Ville de Cannes et de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins (CACPL), accueille sur une partie de ses locaux le Campus Georges Méliès, qui dispense des enseignements en tourisme et communication, sur une surface de 5 035 m² SDP. Ces locaux sont occupés au titre d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) du domaine public, délivrée par la CACPL.

Les effectifs ayant été plus importants que prévu, une partie des étudiants reste cependant sur le site EUROFORMAPOLE du 54 rue de Cannes, dont le bâtiment devait être restitué mais est en définitive conservé via une convention de 5 années, à compter du 8 avril 2021.



Figure 3 Vues du bâtiment (Streetview)

2.4.2 Planification des investissements structurants

2.4.2.1 OPERATION CAMPUS PROMETTEUR (depuis 2012)

Deux des projets issus de l'opération Campus Prometteur sont réalisés :

- Le laboratoire PEMED-PCV sur le site Pasteur, réceptionné en décembre 2020 et à ce jour partiellement occupé.
- Le projet INPHYNI, réceptionné en novembre 2022.

Tableau de synthèse de l'opération Campus Prometteur

Désignation de l'opération	Date	Coût final ou prévisionnel HTR	Avancement 2022
PEMED-PCV (Pasteur)	2014-2019	9,32 M€TDC	Partiellement en service
INPHYNI	2015-2022	23 M€TDC	Achévé fin 2022
HELIIX (Pasteur Phase 2)	2012-...	8,903 M€TDC	En attente

2.4.2.2 BILAN CPER 2015-2020

Instrument majeur de la planification des investissements structurants, le Contrat de Plan Etat Région (CPER) 2015-2020 fixe le cap de l'action de l'Etat et de la Région pour les six ans à venir en Provence-Alpes-Côte d'Azur, en synergie avec les partenaires locaux.

Elaboré dans un contexte de crise économique et sociale, le CPER est attendu par les acteurs économiques et les territoires qui ont besoin d'engagements sur les projets qui vont structurer le développement et l'attractivité de la région et améliorer la qualité de vie de ses habitants.

Pour ce faire, le CPER est le vecteur de la transition écologique et énergétique de Provence-Alpes-Côte d'Azur, avec un objectif prioritaire : soutenir le développement économique au service de l'emploi.

Conformément à la stratégie régionale définie en commun en mars 2014, le CPER 2015-2020 se structure autour de 5 priorités :

- L'emploi et la jeunesse, priorités transversales pour le territoire régional ;
- Consolider l'économie de la connaissance et les filières stratégiques ;
- Dynamiser l'accessibilité multimodale ;
- Affirmer le cap de la transition écologique et énergétique ;
- Assurer un développement solidaire des territoires.

Pour Université Côte d'Azur, les engagements pris conjointement par l'Etat et la Région PACA sont les suivants :

Tableau de synthèse des financements CPER 2015-2020

Opération	Site	Montant total (M€)	Etat (M€)	Région PACA	Autres	Avancement 2022
IMREDD	Nice - Plaine du Var	21,5	9,25	8,75	3,5	Mis en service
Campus Santé Viellissement et cancer	Nice Pasteur	4,7	1 + 9,2	x		En cours de conception
INPHYNI	Nice - Plaine du Var	8	4 + 15	x		Achévé

2.4.2.3 CPER 2021-2027

Dans la continuité du CPER précédent, le CPER 2021-2027 distingue les projets suivants :

Tableau de synthèse des financements appelés CPER 2021-2027

Opération	Site	Montant total (M€)	Etat (M€)	Région PACA	Autres	Délais
INNOVATION ET ENTREPRENEURIAT BIOTECH ET SANTE	Pasteur Valrose Sophia Antipolis	22,5	NC	NC	NC	2022-2026 2022-2024 2022 puis 2026
Construction du Campus Santé & Rénovation des laboratoires	Saint Jean d'Angély Pasteur	32,6	12,3	12,3	8	Etudes 2021-2022 Chantier 2022-2025
Centre de diffusion de la Culture Scientifique et du Développement Durable	Lab LMPC	7,24	2,5	2,5	2,24	2022-2024
Construction d'une halle à usage mixte expérimentation et sport	SophiaTech	6,4	1	1,5	3,9	2021-2025

2.5 Opérations envisagées en 2017 et statut actuel

Dans ses propositions finales, le Projet de SPSI 2017-2022 envisageait diverses opérations et mouvements possibles entre et dans les Campus.

Les tableaux ci-après rappellent la nature de ces propositions, assorties de leur statut en 2022.

2.5.1 Valrose (UNV)

Deux scénarios envisagés (budgets estimatifs 2019).

Scénario 1 : 82 M€TDC sur une période 2025-2030

Opérations Valrose SC1	SUB	Budget TDC	Statut 2022
Reconstruction des bâtiments dégradés en plusieurs phases			
- Reconstruction des locaux d'enseignement et recherche dans le continuité du Petit Valrose, mise aux normes du Petit Valrose, possibilité de stationnement enterré.	(Hors parking) 14000 m ²	45 M€	Abandonné
- Reconstruction de la BU	5600 m ²	19 M€	Abandonné
Travaux importants de mise aux normes des locaux les plus dégradés	?	18 M€	Partiellement pris en compte via Plan France Relance 2021-23

Scénario 2 : 90 M€TDC sur une période 2025-2030

Opérations Valrose SC2	SUB	Budget TDC	Statut 2022
Reconstruction des bâtiments les plus dégradés en plusieurs phases, dans une logique de création d'unité bâtie au cœur du parc.			
- Reconstruction des locaux d'enseignement et recherche sur le Bât. T (libéré par INPHYNI), avec construction de 2000m ² supplémentaires, libération des Bât. H, I et J.	?	15 M€	Abandonné
- Construction après démolition d'environ 5000m ² en lieu et place de H, I et J.	5000 m ²	19M€	Abandonné
- Démolition du Bât. M, reconstruction de 5000m ² / Bât. K et L.	5000 m ²	19 M€	Abandonné
- Démolition des bâtiments dégradés.	?	?	
- Reconstruction de la BU	5600 m ²	19 M€	Abandonné
Travaux importants de mise aux normes des locaux les plus dégradés	?	18 M€	Partiellement pris en compte via Plan France Relance 2021-23

2.5.2 Pasteur (UNP)

Plusieurs hypothèses envisagées pour répondre aux besoins identifiés :

Opérations Pasteur	SUB	Budget TDC	Statut 2022
Augmenter les surfaces d'enseignement afin de regrouper tous les étudiants en Médecine, par surélévation de la plateforme de l'IGH.	6000 m ²	25 M€	Abandonné : bâtiments libérés potentiellement par le CHU
Construire un bâtiment « pont » qui accueillerait des stationnements et des locaux sportifs	?	?	A l'étude (cf. faisabilité)
Redéployer les locaux de recherche sur les espaces d'enseignement ainsi libérés (approx. 2 niveaux du bâtiment IGH).	?	?	A l'étude
Supprimer le classement IGH	SO	?	A l'étude

2.5.3 SophiaTech (USS)

Le départ de l'IUT sur Cannes pour la rentrée 2021 permettait d'envisager la réaffectation des locaux aux besoins de SophiaTech.

Opérations SophiaTech	SUB	Budget TDC	Statut 2022
Travaux de mise aux normes échelonnés sur 5 ans	SO	18 M€	Partiellement pris en compte via Plan France Relance 2021-23

2.5.4 IUT Fabron

Hypothèse de reconstruction d'un campus neuf, sous réserve de l'impact sur les structures de formation du passage aux enseignements à 3 ans au lieu de 2, soit sur le site de l'OIN Eco Vallée de la Plaine du Var, soit sur le site de SophiaTech.

Puis cession du site Fabron.

Dans ces deux cas, le montant de l'investissement reste le même, soit : 13500m² SUB 45 M€TDC.

Ce projet est abandonné.

2.5.5 Saint Jean d'Angély

Plusieurs opérations étaient envisagées.

Opérations SJA	SUB	Budget TDC	Statut 2022
Transfert de la Direction du Patrimoine dans le bâtiment G de Valrose	360 m ²	300 k€	Abandonné : sinistre bâtiment G, à démolir via Plan France Relance 2021-23
Transfert de l'Odontologie dans le bâtiment I du CHU Pasteur	3300 m ²	?	Abandonné pour transfert dans futur Campus Santé
Reconstruction du Campus Trotabas sur le site	16000 m ²	54 M€	Abandonné au profit du Projet Campus Santé

2.5.6 Trotabas

Hypothèse de reconstruction du campus sur le site de Saint Jean d'Angély, puis cession du patrimoine après transfert.

Les droits à construire étaient estimés à 24 000m².

Ce projet est abandonné.

2.6 Travaux d'Investissements à Gains Rapides Energétiques (TIGRE)

Dans le cadre de l'opération et appel à Projets TIGRE (Travaux d'Investissements à Gains Rapides Energétiques), Université Côte d'Azur a bénéficié en juillet 2020 d'une enveloppe du Ministère de 500k € pour mettre en place des capteurs, compteurs, sondes, etc., reliés à une supervision afin de quantifier en temps réel les consommations énergétiques des 4 sites de Valrose, Carlone et Trotabas.

Ces équipements permettront d'agir rapidement sur les dérives constatées mais aussi de constituer des données comparatives de consommations pour chaque site.

Pour répondre à ces besoins, les 2 mainteneurs multi techniques concernés par ces sites (DALKIA et VINCI) ont reçu chacun 2 commandes sur BPU, pour ces prestations hors forfaits dans le cadre de leurs marchés.

Les 4 projets remontés pour la mise en place d'un Système de supervision et d'aide au pilotage et à la gestion des énergies (compteurs énergétique et logiciel) ont été retenus avec un financement de 500k €, décomposé comme suit :

- Site de Carlone : 150 000€
- Site de Valrose : 140 000€
- Site de Trotabas : 130 000€
- Site de Pasteur : 80 000€

Le contexte difficile du COVID19 pour les mainteneurs comme pour l'Université, la crise électronique qui a généré des délais d'approvisionnements conséquents pour les capteurs et les compteurs, mais aussi la coordination difficile entre les deux mainteneurs afin de proposer un support « logiciel » ayant des configurations et approches identiques selon cahier des charges fixé par l'Université (mise en place de Dashboard, etc), n'auront malheureusement pas permis de respecter les délais initialement annoncés.

La finalisation de cette opération est finalement intervenue en octobre 2022, avec une série de formations aux Responsables Techniques (RT) des Campus pour la bonne utilisation du logiciel retenu KSP (Kheiron IoTHINK Solution) et le suivi des consommations énergétiques.

Cet outil fait partie intégrante des Marchés MultiTechniques (MMT) et doit être désormais utilisé pour le suivi et la gestion quotidienne des compteurs et capteurs, avec un système d'alertes quand les seuils fixés sont atteints qui déclenchera des actions correctives rapides du mainteneurs (ou des responsables techniques de sites), pour bénéficier d'économies énergétiques et donc financières rapides.

Parallèlement et en complément, Université Côte d'Azur a souhaité intégrer ces mêmes TIGRE dans le cadre du Plan France Relance (via les MGP) pour les 3 sites ci-dessous, moyennant un financement obtenu de 130 200 € :

- Sites de Sophia : 61 600€
- Site du STAPS : 36 900€
- Site de St Jean d'Angély : 31 700€

Ces 3 sites ont également été réalisés par le mainteneur MMT DALKIA et ont été réceptionnés courant octobre 2022.

Il est en outre à noter que dans le cadre des MGP, les mainteneurs des groupements doivent également compléter leurs nouvelles installations avec des compteurs communicants (prévus dans leurs marchés) qui remonteront également les données sur le logiciel KSP.

Cette opération permettra d'établir une base de données fiables et précise des consommations de chaque campus, avec les relevés correspondants.

Ces installations permettront donc de mesurer les gains réels à l'issue des travaux MGP.

[2.7 Synthèse des notations et segmentations \(projet de SPSI 2017-2022\)](#)

La mise en place de notations et d'une segmentation du patrimoine selon un ensemble de critères prédéfinis, qui avait conduit à une classification (incomplète) des différents sites, a été abandonnée au profit du référentiel technique RT-ESR.

Pour mémoire, les critères étaient détaillés comme suit :

Critères		ELEMENTS DE NOTATION			
		0	1	2	3
Qualités du site	Transports / Connexion à la cité	aucun à moins de 500m	bus à moins de 500m	moyens multiples	offre multiple et proche
	Offre de logements	aucun à moins de 1km	nombre insuffisant	nombre suffisant	nombre suffisant à proximité
	Offre de vie étudiante (BU, sport, restauration, etc.)	aucune activité	activités manquantes	toutes activités mais éloignées	toutes activités à proximité
Qualité d'usage	Satisfaction des besoins en surfaces	SU existante < à 75% des besoins	SU insuffisante	SU suffisante	SU supérieure aux besoins
	Satisfaction des besoins en organisation fonctionnelle	locaux inadaptés	locaux à adapter	peut rester en l'état	parfaite adéquation aux besoins
	Evolutivité des locaux	aucune évolutivité possible	évolutivité difficile	évolutivité possible	locaux modulables
Qualité technique	Respect des normes et réglementations techniques	non conforme	mise en conformité lourde	conforme avec travaux modestes	conforme
	Vétusté	locaux très dégradés (CAPEX > 500€HT/m²)	locaux dégradés (CAPEX < 500€HT/m²)	locaux corrects	aucun travaux nécessaires

A titre d'information, le tableau ci-dessous met à jour et complète les notations partielles faites en 2019 au regard des informations et données plus récentes connues à ce jour.

PATRIMOINE		NOTATION	N/24	Arbitrages 2019 proposés	Complétude (/8)	NOTATION	N/24	Commentaire
		2019				2022		
IUT Cannes	UCI	14	58,33%	à conserver	8	SO	SO	Obsolète car locaux libérés
Draguignan	UDD	1	4,17%	-	1	12	50,00%	
Grasse	UGI	3	12,50%	-	1	14	58,33%	
La Seyne sur Mer	ULG	2	8,33%	-	1	16	66,67%	
Menton	UMI	2	8,33%	-	1	12	50,00%	
Carlone	UNC	7	29,17%	-	5	10	41,67%	Travaux prévus
Eco-Vallée	UNE	4	16,67%	foncier	2	18	75,00%	INREDD
Plaine du Var								INPHYNI
Fabron	UNF	10	41,67%	à arbitrer	6	12	50,00%	Travaux prévus
Bâtiments isolés	UNI	18	75,00%	-	8	13	54,17%	Notes moyennes

Saint Jean d'Angely	UNJ	0	0,00%	à conserver	0	18	75,00%	
Liegard	UNL	9	37,50%	-	8	9	37,50%	
Pasteur	UNP	9	37,50%	à arbitrer	0	8	33,33%	Travaux prévus
Arboras (STAPS)	UNS	15	62,50%	à conserver	8	15	62,50%	Travaux prévus
Trotabas	UNT	9	37,50%	à arbitrer	8	10	41,67%	Travaux prévus
Valrose	UNV	8	33,33%	à arbitrer	6	10	41,67%	Travaux prévus
Sophia Antipolis	USS	12	50,00%	à conserver	5	14	58,33%	Travaux prévus
Vence	UVI	0	0,00%	-	0	0	0,00%	

PHASE DIAGNOSTIC

1 DIAGNOSTIC DU PARC IMMOBILIER

1.0 Recensement et inventaire des biens de l'opérateur

Université Côte d'Azur dispose d'un ensemble de fonciers répartis majoritairement dans un rayon de 15 km à proximité ou au sein de la Métropole de Nice Côte d'Azur, et comporte également des sites à Cannes, Grasse, Menton, Draguignan et La-Seyne-sur-Mer.

Carte de répartition des sites Université Côte d'Azur

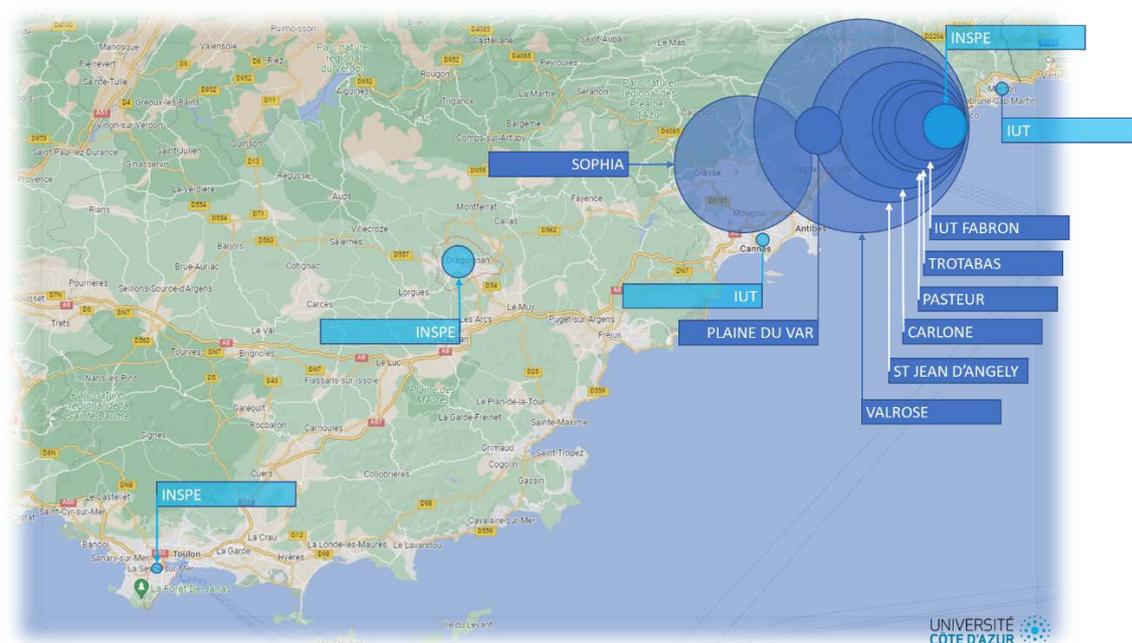


Figure 4 Répartition des sites (avec représentation graphique de leur superficie)

Parmi les huit campus niçois (y compris Sophia), trois sont constitués de bâtiments situés sur des sites différents.

Il s'agit :

- du Campus Sophia, qui regroupe les bâtiments Algorithmes et Lucioles au Campus SophiaTech,
- du Campus Plaine du Var, qui agrège le Campus STAPS et les bâtiments IMREDD et INPHYNI,
- du Campus Pasteur qui est constitué de plusieurs bâtiments sur le site du CHU Pasteur et sur celui du CHU L'Archet.

Carte de répartition des campus niçois (avec représentation graphique proportionnelle de leurs superficies) :

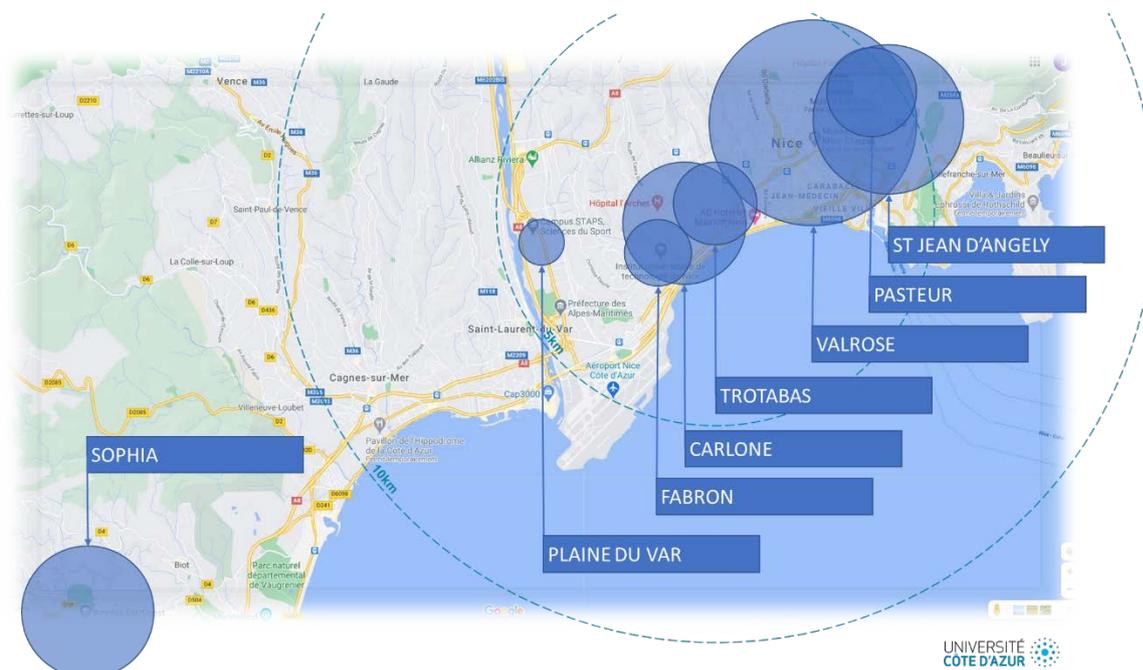


Figure 5 Répartition des campus niçois (avec représentation graphique de leur superficie)

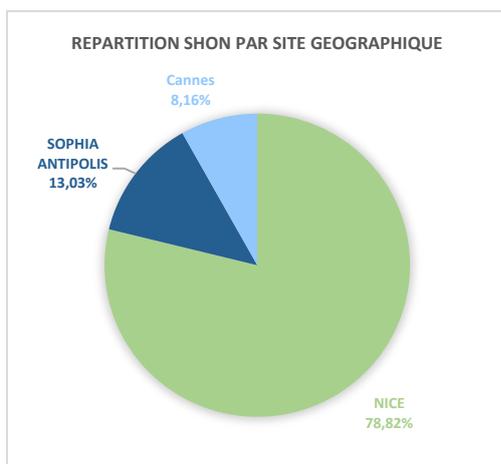
a) Les surfaces bâties

Université Côte d'Azur utilise un ensemble de sites et bâtiments qui représentent un total d'environ **304 000 m² SHON**.

Au 24 juillet 2020, Université Côte d'Azur enregistrait un total de près de 36 000 étudiants inscrits.

Le ratio de surface (SHON) par étudiant, critère purement indicatif, est donc : **Se = 8,44 m²/Et.**

Ce ratio inclut l'ensemble des surfaces des bâtis : espaces d'enseignement, laboratoires de recherche, locaux de vie étudiante et locaux administratifs, surfaces de locaux techniques.



Les campus et bâtiments isolés niçois totalisent **239 452 m² SHON**, soit près de **79%** du total des surfaces du bâti d'Université Côte d'Azur, tandis que les différents bâtiments de SophiaTech (communes de Biot et Valbonne) totalisent **39 577 m² SHON**, soit **13,03%**.

Ce sont donc près de **92%** des surfaces du bâti d'Université Côte d'Azur qui sont regroupés sur les zones géographiques de **Nice** et de **Sophia Antipolis**.

Les sites de Cannes, de Grasse, de Menton et les INSPE de Draguignan et La-Seyne-sur-Mer représentent un total de **24 776 m² SHON**, soit les **8,16%** restants du total des surfaces.

Le détail de la répartition des surfaces des campus (qui représentent près des ¾ du patrimoine) indique une prédominance du Campus de Valrose, suivi par ceux de Saint Jean d'Angély et SophiaTech (y compris les deux bâtiments isolés Lucioles et Algorithmes), puis Carlone.

Suivent Pasteur (auquel sont rattachés les bâtiments PEMED, PEMAV et Delvalle, ainsi que les sites sur le CHU de L'Archet), puis Trotabas et enfin Fabron.

Le Campus Plaine du Var dispose de la superficie la moins importante, mais il regroupe, outre le Campus STAPS, les deux bâtiments les plus récents d'Université Côte d'Azur : IMREDD et INPHYNI.

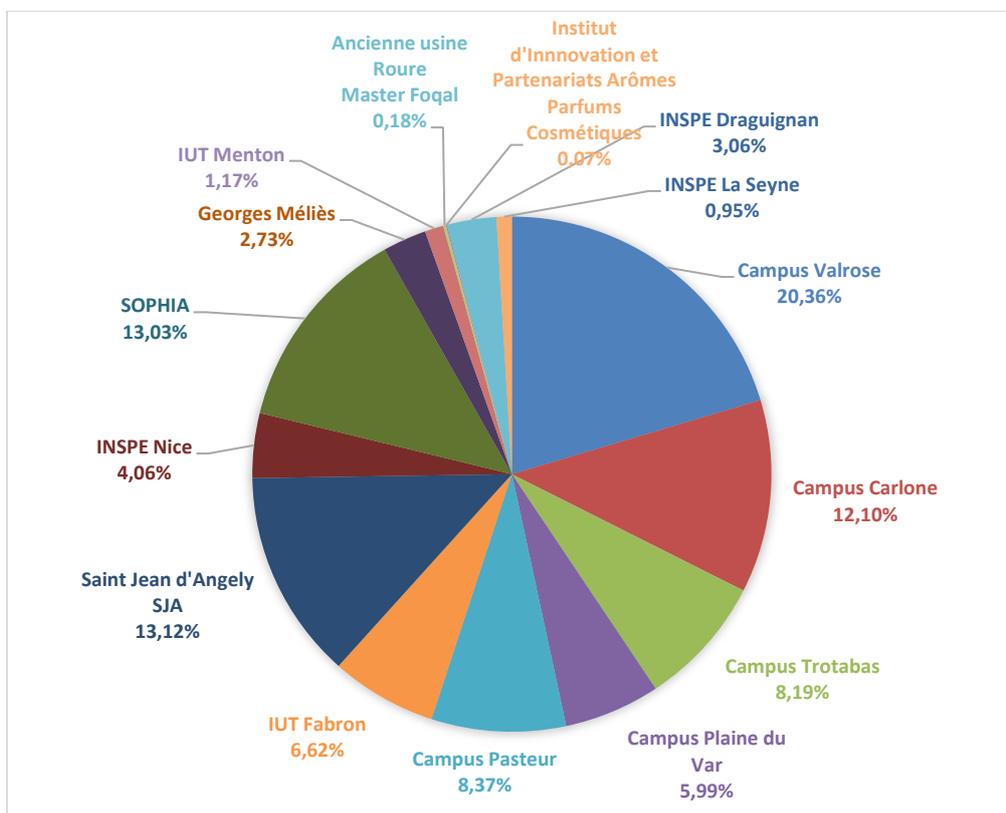


Figure 6 Répartition SHON par campus/sites (hors logements et parkings)

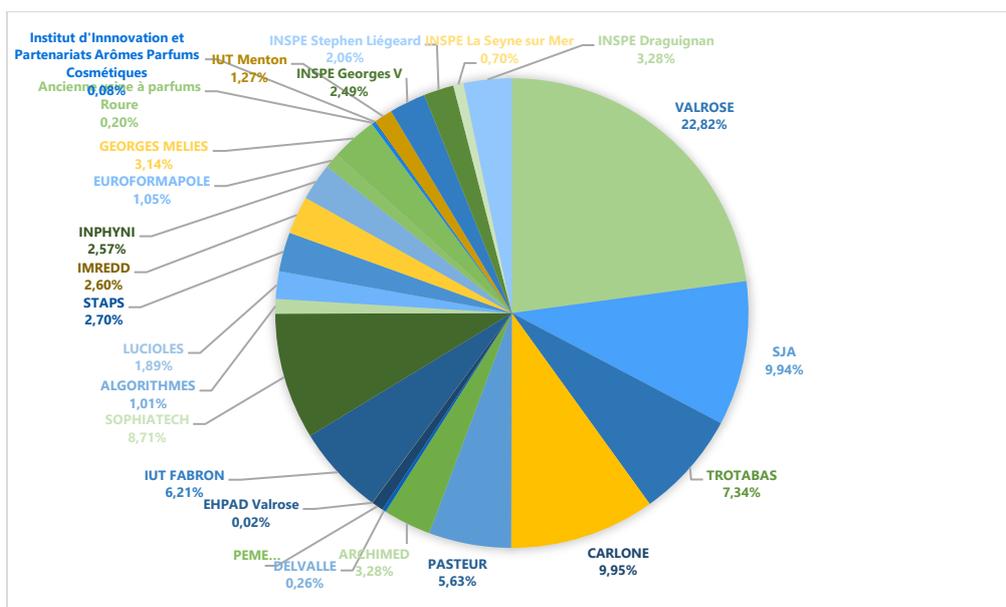
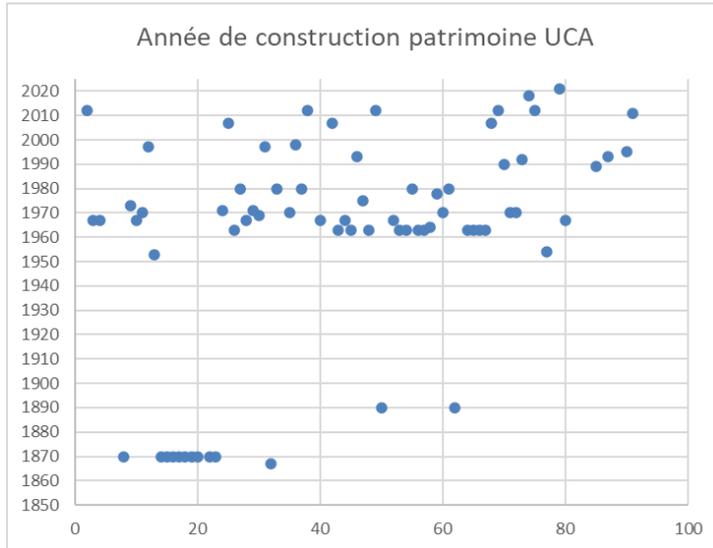


Figure 7 Répartition SHON détaillée (hors logements et parking)

Tableau récapitulatif du patrimoine bâti occupé par Université Côte d'Azur :

Site			Statut	Surface m2 SHON	
NICE	Campus	Campus Valrose	Mise à disposition par convention d'utilisation par l'Etat	61 847	
		Campus Carlone	Mise à disposition par convention d'utilisation par l'Etat	36 762	
		Campus Trotabas	Mise à disposition par convention d'utilisation par l'Etat	24 892	
		Campus Plaine du Var	STAPS	Mise à disposition par convention d'utilisation par l'Etat	7 592
			IMREDD	Mise à disposition par convention d'utilisation par l'Etat	4 970
			INPHYNI	Mise à disposition par convention d'utilisation par l'Etat	8 261
		Campus Pasteur	Pasteur	Mise à disposition par convention d'utilisation par l'Etat	14 850
			DELVALLE	Bail civil Ville de Nice	715
			IUP Santé	Autorisation d'occupation	457
			PEMED-PCV	Transfert de gestion (CHU)	2 125
			PEMAV-CPEP	Autorisation d'occupation (CHU)	122
			L'Archet (CHU) Archimed	Occupation sans titre (CHU)	9 134
		IUT Fabron	Mise à disposition par convention d'utilisation par l'Etat	17 950	
	Saint Jean d'Angely SJA	SJA 1	Mise à disposition par convention d'utilisation par l'Etat	18 266	
		SJA 2	Mise à disposition par convention d'utilisation par l'Etat	7 334	
		SJA 3 (dont Bat Horloge)	Occupation sans titre	14 256	
	Bâtiments isolés	INSPE Nice	George V	Restitution au CG06 en cours	7 407
Stephen Liegard			Convention CG06	4 931	
SOPHIA ANTIPOLIS	Campus	SophiaTech	Forum	Mise à disposition par convention d'utilisation par l'Etat	4 200
			Bâtiments IUT	Mise à disposition par convention d'utilisation par l'Etat	8 379
			Templiers I et II	Mise à disposition par convention d'utilisation par l'Etat	17 093
	Bâtiments isolés	Les Algorithmes	Bien propre	2 650	
		Lucioles	Mise à disposition par convention d'utilisation par l'Etat	7 255	
Cannes	Bâtiments isolés	Georges Méliès	AOT CACPL	5 500	
		Euroformapole	AOT CACPL	2 783	
		IUT de Journalisme	Locaux restitués	0	
		M2 Jeux videos	Locaux restitués	0	
Menton	Bâtiments isolés	IUT Menton	Occupation sans titre (Ville de Menton)	3 541	
Grasse	Bâtiments isolés	Ancienne usine Roure Master Foqal	Mise à disposition par convention d'utilisation par la CAPG	536	
		Institut d'Innovation et Partenariats Arômes Parfums Cosmétiques	Mise à disposition par convention d'utilisation par la CAPG	211	
Draguignan	Bâtiments isolés	INSPE Draguignan	Mise à disposition par convention par CG83	9 306	
La Seyne sur Mer	Bâtiments isolés	INSPE La Seyne	Mise à disposition par convention par CG83	2 899	
TOTAL				306 224	



Les dates de construction du bâti occupé par Université Côte d'Azur sont très variables :

- une partie de bâti ancien date de la fin du XIX^{ème} siècle, essentiellement sur Valrose, certains bâtiments étant classés MH.
- suivie d'une forte proportion de bâtiments réalisés dans les années 60 et 70.
- puis des réalisations plus récentes échelonnées des années 90 à 2022 pour la dernière livraison.

Les dates de livraison des bâtis ont une influence sur la présence potentielle d'amiante (avant 1997) et sur l'assujétissement au Décret tertiaire (avant 2019).

b) Le patrimoine foncier

Le patrimoine foncier d'Université Côte d'Azur couvre quant à lui près de 54 hectares et est très largement propriété de l'Etat.

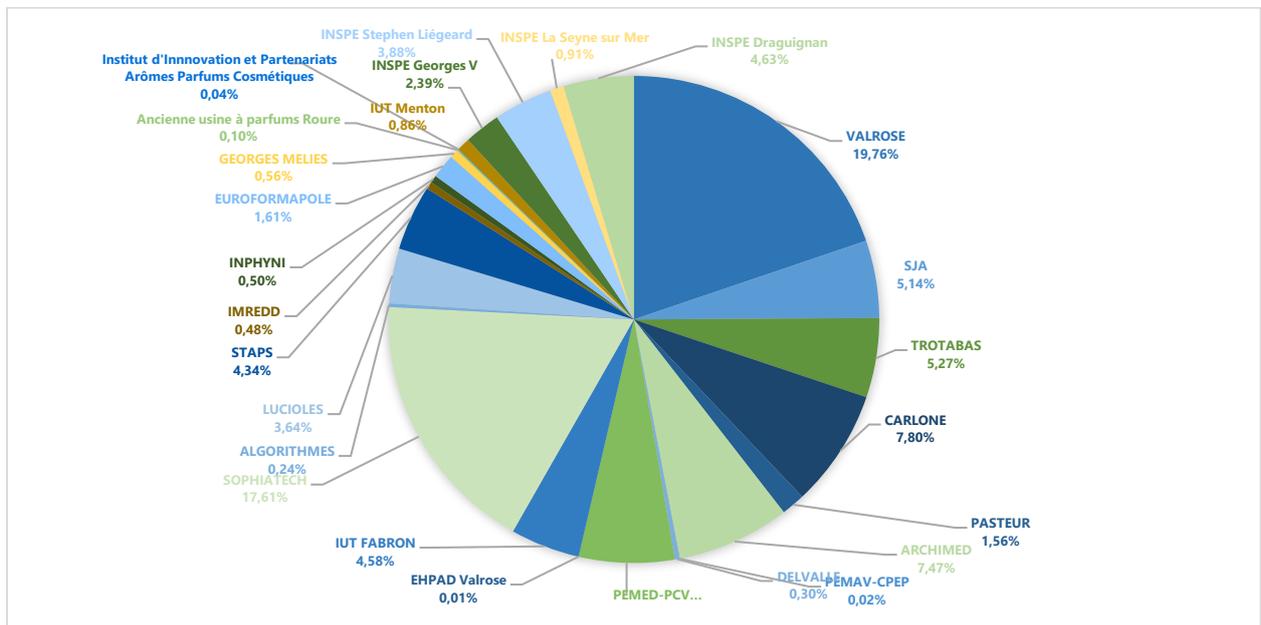


Figure 8 Répartition des surfaces foncières

L'occupation de certains des fonciers est partagée avec d'autres donneurs d'ordre ou organismes publics, tels que le CROUS ou le CHU.

La répartition de ces surfaces foncières est sensiblement différente de celle des surfaces bâties.

A titre d'exemple, le Campus Valrose représente 21% de la surface foncière d'Université Côte d'Azur, mais 25% de sa surface bâimentaire.

A contrario, le Campus SophiaTech cumule 19% de la surface foncière, mais 10% de la surface bâimentaire.

Les sites présentent en effet une « densité » variable selon leur localisation, qui s'exprime selon le ratio SHON/S Foncier présenté ci-dessous :

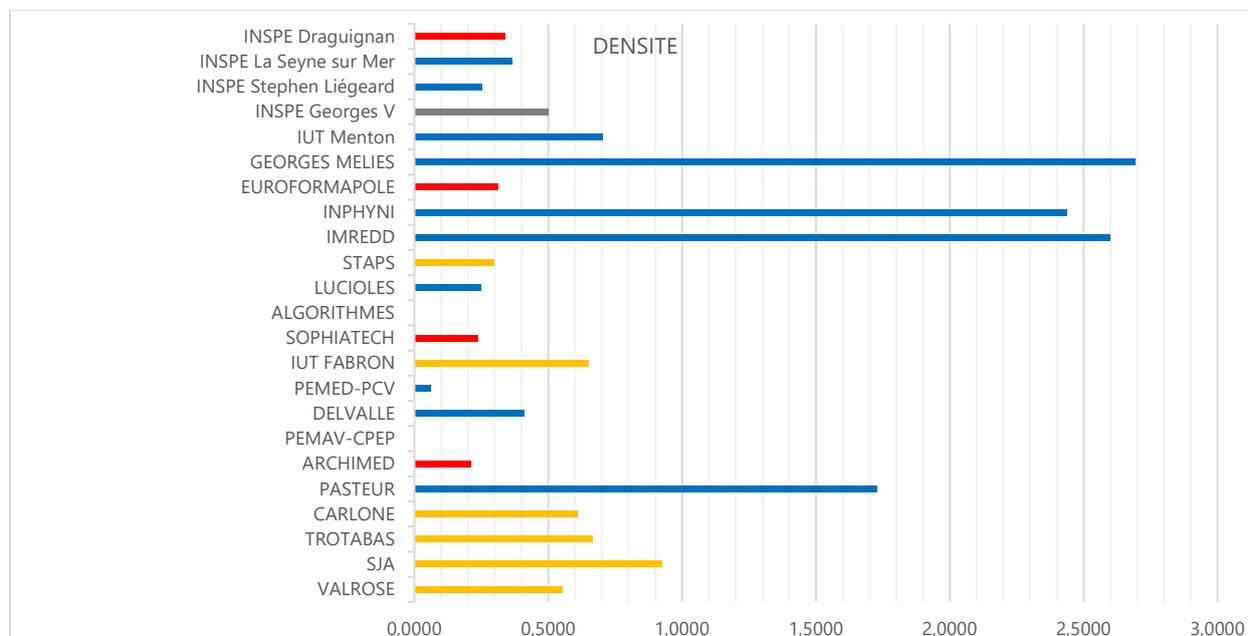


Figure 9 Densité des sites / en rouge : sites partagés avec des tiers, bleu : bâtiments et ensembles indépendants, orange : campus

Trois sites sont constitués de bâtiments uniques construits sur leur terrain : Georges Méliès, IMREDD et INPHYNI. Ils présentent de facto la densité la plus forte, respectivement de 2,69, 2,6 et 2,44. Aucun ne pourra a priori faire l'objet d'extensions.

Le Campus Pasteur (à l'exception des établissements qui lui sont rattachés) présente la densité la plus forte du patrimoine foncier de l'Université (approximativement 1,73), du fait de son mode constructif très dense (tour IGH).

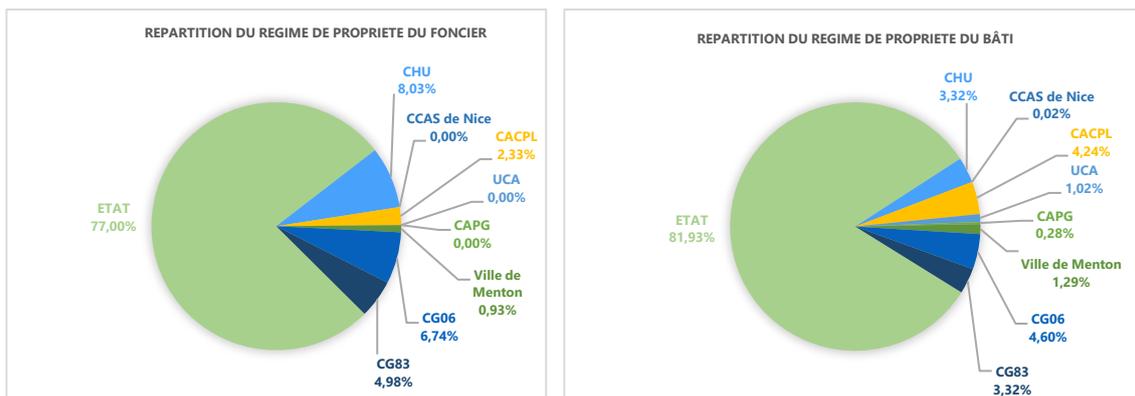
A l'exclusion du bâtiment Archimed, dont le mode constructif n'est pas corrélé avec la densité du site, c'est le Campus SophiaTech qui présente la densité la plus faible (de l'ordre de 0,24). Elle illustre le caractère extensif de la zone de Sophia Antipolis ainsi que la réserve foncière disponible.

Nota : Dans la mesure où certains fonciers sont partagés avec d'autres opérateurs, cet indicateur n'est cependant pas un marqueur de constructibilité des surfaces foncières.

c) Régime de propriété

L'Etat est propriétaire de la majeure partie du foncier et des bâtiments, qui font donc l'objet de conventions d'utilisation.

La répartition des régimes de propriété est variable, selon qu'ils sont calculés par rapport à la surface du foncier ou à celle du bâti.



La caducité des conventions signées avec l'Etat ou les autres propriétaires sont également variables selon les sites. Il est à noter que certaines d'entre elles le sont d'ores-et-déjà ou le seront, à l'issue de la période du présent SPSI :

- Ancienne usine Roure (Grasse)
- Institut d'Innovation et Partenariats Arômes Parfums Cosmétiques (Grasse)
- DELVALLE (Nice)
- EHPAD Valrose (Nice)
- PEMAV-CPEP (Nice)

Le site INSPE Liégeard bénéficie d'une convention sans limitation de durée.

Certains patrimoines sont occupés par Université Côte d'Azur sans titre, du fait de l'absence de convention ou de leur caducité actuelle. Une action globale est en cours pour régulariser ces situations.

Synthèse des caducités :

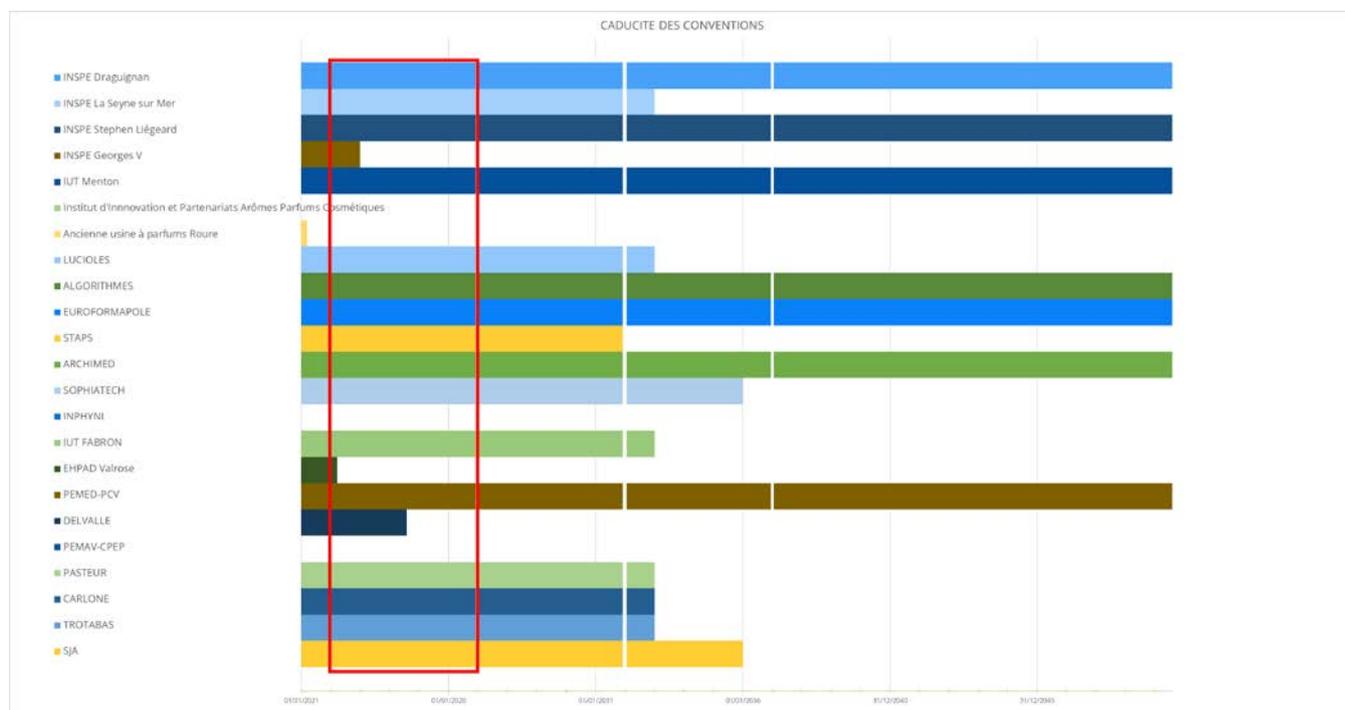


Figure 10 Synthèse des caducités (en rouge, la période du SPSI 2022-2027)

Pour rappel, Université Côte d'Azur n'est propriétaire à ce jour que d'un peu plus de 1% des bâtiments occupés (en surface SHON). Il s'agit d'un lot de copropriété dans le bâtiment Algorithmes à Sophia Antipolis.

Il ressort de cet inventaire la nécessité d'apurer les situations juridiques de plusieurs sites et bâtiments, plus particulièrement ceux qui sont la propriété d'entités publiques autres que l'Etat.

NOTA :

Pour ce qui concerne les surfaces présentées, le présent document se réfère selon les cas :

- à la SHON (dans les données générales communiqués par l'Université) pour présenter des répartitions globales. Les surfaces SHON présentées ne sont donc pas corrigées et sont réservées aux informations de contexte.
- à la surface utile nette (SUN), pour présenter les proportions entre les différentes fonctions au sein des établissements ou pour présenter ratios d'utilisation et taux d'occupation. Les SUN présentées ont été reprises à partir de la base de données Active3D¹.
- à la surface utile brute (SUB), pour donner les coûts d'exploitation, de maintenance ou de GER. Les SUB présentées ont été consolidées à partir de la même base de données. La SUB est également pertinente pour envisager le positionnement d'un actif immobilier par rapport au marché qui raisonne en surface utile brute locative (SUBL), laquelle correspond à la SUB. C'est également, peu ou prou, la surface chauffée. L'objectif est de mettre en cohérence :
 - ✓ l'analyse des coûts globaux d'exploitation-maintenance ;
 - ✓ le niveau de loyer potentiel (et donc le rendement) des actifs dans le cas d'une valorisation.

1.0.1 Campus VALROSE (UNV)

Le Campus Valrose abrite aujourd'hui le siège d'Université Côte d'Azur et du Campus Sciences et Ingénierie. Il accueille aussi la Gouvernance et une partie des services centraux d'Université Côte d'Azur dans le Grand Château (UNV0A).

On y trouve également les Instituts de Biologie Valrose (IBV), de Chimie (ICN) et de Physique (IPN) de Nice (en cours de transfert dans un bâtiment neuf INPHYNI édifié dans la Plaine du Var) et des laboratoires de renom spécialisés en recherches en physique, biologie, ou mathématiques : ECOSEAS, J.A. Dieudonné (UMR N°7351) et la start-up TherAchon.

C'est le campus dont la superficie est la plus importante, tant en emprise foncière (**114 747 m²**) qu'en surfaces bâties (**61 847 m² SHON**)

Cette emprise foncière est partagée avec le CROUS : **17 836,42 m²** au CROUS (sur la parcelle LM140 de 106 942m²), **96.910,58m²** à Université Côte d'Azur.

Le Domaine de Valrose est bâti à partir de 1867 par le Baron Von Derwies. Dans le goût architectural de l'époque, il fait construire plusieurs bâtisses néo-gothiques, agrémentées de nombreuses folies (ruines antiques, bassin, rocailles, etc) disséminées dans un parc arboré et planté d'essences rares,

¹ Voir PHASE DIAGNOSTIC / §4 DIAGNOSTIC DU SYSTEME D'INFORMATION IMMOBILIER p145

aménagé par Joseph Carlès lors de la première phase de travaux en une succession de jardins et de pièces d'eau. Une isba, chalet en bois typique, est démontée de son site d'origine en Russie et remontée dans le parc.

Lorsque Université Côte d'Azur récupère la mise à disposition de ce site, à partir des années 60, plusieurs bâtiments sont construits : locaux d'enseignement, laboratoires, animalerie, bibliothèque, amphithéâtres, dont les plus récents dans les années 1980.

Le Grand Château (UNV0A), le Petit Château (UNV0O), l'Isba et le parc avec ses fabriques et sa statuaire sont classés MH par arrêté du 22 juillet 1991.

Le plan de gestion sur l'aspect bâtimentaire, végétal et hydraulique du parc Valrose, rédigé par Antoine Madelénat, Architecte en chef des monuments historiques en mars 2020 (version 3) dans le respect du code du patrimoine et en partenariat avec les services du ministère de Culture, montre un besoin d'investissement de 19M € sur 20 ans.²

A noter que le bâtiment Lagrange a fait l'objet récemment d'une rénovation complète avec remplacement des menuiseries extérieures, purge des façades et réalisation d'un ITE.

De fortes pluies incessantes entre le 17 janvier et 10 février 2014 ont causé trois effondrements d'une portion de mur en pierres : le 29 janvier 2014 sur le talus situé en amont du bâtiment D-TP Chimie (UNVOD), le 5 février 2014 sur le talus au-dessus de la zone parking local jardiniers (UNVAA), et le 9 février 2014 en contre-haut du bâtiment G2 (UNVA8). L'éboulement du talus a provoqué de sérieuses fissures sur le terrain de plusieurs centaines de m², qui ont conduit à l'évacuation de la zone, ainsi qu'un sinistre le 10 février 2014 impactant le mur de soutènement et le bâtiment G(UNV0G). La zone est toujours évacuée ou sécurisée provisoirement, privant l'Université de la pleine jouissance de son patrimoine. Les risques encourus par un nouveau glissement de terrain consistent en la mise en péril des ruines antiques classées MH, la condamnation de la voie pompiers située devant le bâtiment D, un éboulement sur la zone parking, sur les locaux occupés par les jardiniers et la réserve de produits chimiques, ou sur le bâtiment G dont des travaux de désamiantage-démolition sont en cours. Les premières études et diagnostics réalisés sur 2014 et 2015 montrent un besoin d'investissement de stabilisation géotechnique d'environ 10M €.

Les bâtiments sont identifiés comme suit :

² La décision du Président de la République du 15/07/1975, précise dans son article VI Régimes des bâtiments civils que, sauf cas particulier, chaque département Ministériel est désormais responsable de l'entretien et des réparations des immeubles qui lui sont affectés. Le statut de cet édifice classé (propriété de l'Etat - MESRI), et l'absence d'accord bipartite entre les deux ministères de tutelle relatif au patrimoine (tel le protocole signé avec le ministère de la Défense), ne permet malheureusement pas d'envisager l'attribution d'une subvention de la DRAC / Ministère de la Culture.



Figure 11 Vue aérienne du site VALROSE

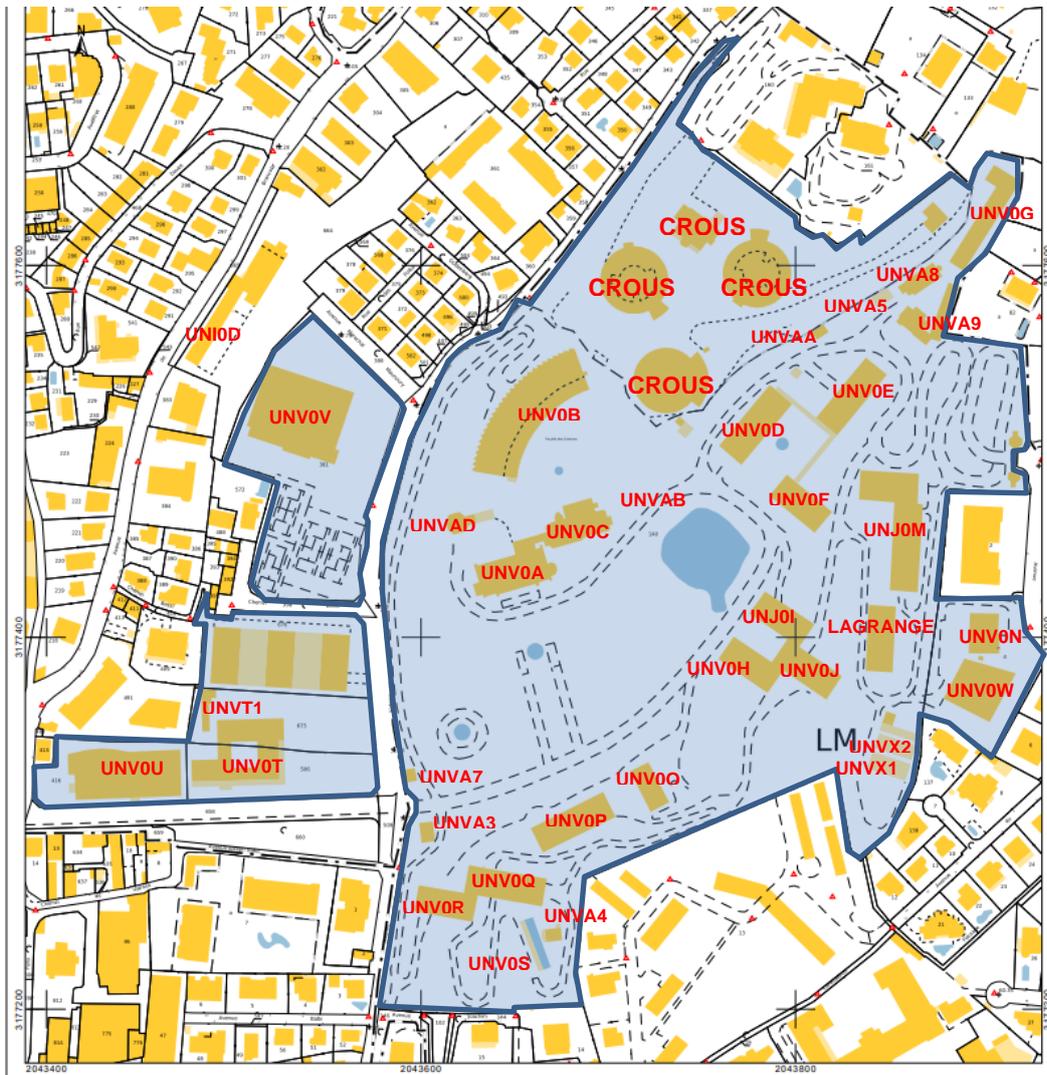


Figure 12 Extrait de la matrice cadastrale VALROSE

1.0.2 Campus CARLONE (UNC)

Le Campus de Carlone regroupe les formations universitaires de Lettres, Arts et Sciences Humaines. Outre des salles de cours et des locaux administratifs, le campus accueille également une piscine couverte et un gymnase.

L'ensemble foncier mis à disposition est constitué des parcelles NC38, MP165 et NC114 pour une contenance totale de **64 556 m²**, réparti entre Université Côte d'Azur (emprise foncière **45 ;306m²**) et le CROUS (**19 ;250m²**).

Les bâtiments présentent une surface développée de **36 762 m² SHON**.

La parcelle MP165 d'une contenance de 3.323m², située en face du campus, est occupée par un parking extérieur, dit parking sud (UNCPS), complété par un parking en sous-sol (dit parking nord, UNCPN).

De même, la parcelle NC114 au nord, d'une contenance de 5.255m², également non adjacente à la parcelle principale, est occupée par un ensemble de cours de tennis et son club-house (UNCLT).

L'ensemble des bâtiments a été construit dans les années 1967-1970, tandis que le gymnase/piscine est plus récent et a bénéficié d'une réhabilitation en 2010.

Il est à noter que le bâtiment principal (UNCHH) est référencé comme patrimoine remarquable du XXe siècle.

Cet ensemble souffre de son ancienneté sur plusieurs plans : la sensibilité de sa structure par rapport à la sismicité du site, ou la présence d'amiante.

L'état des VRD, de l'éclairage public, ainsi que des réseaux AEP et EU-EV, reflètent leur âge (55 ans), et ont généré pour certains des sinistres qui seront détaillés plus loin.

Les bâtiments sont identifiés sur le site comme suit :

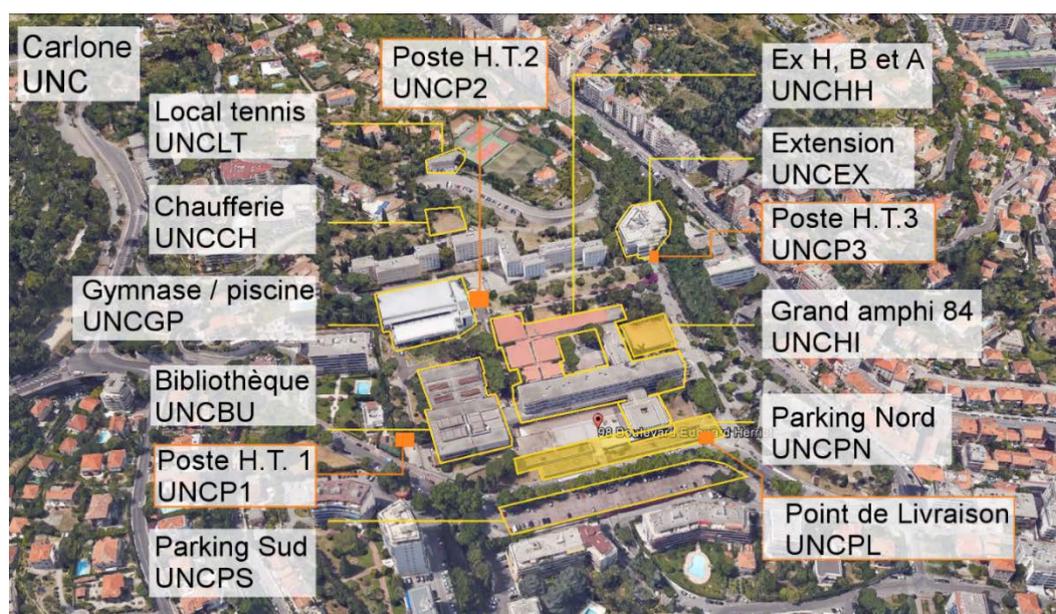


Figure 13 Vue aérienne du site CARLONE

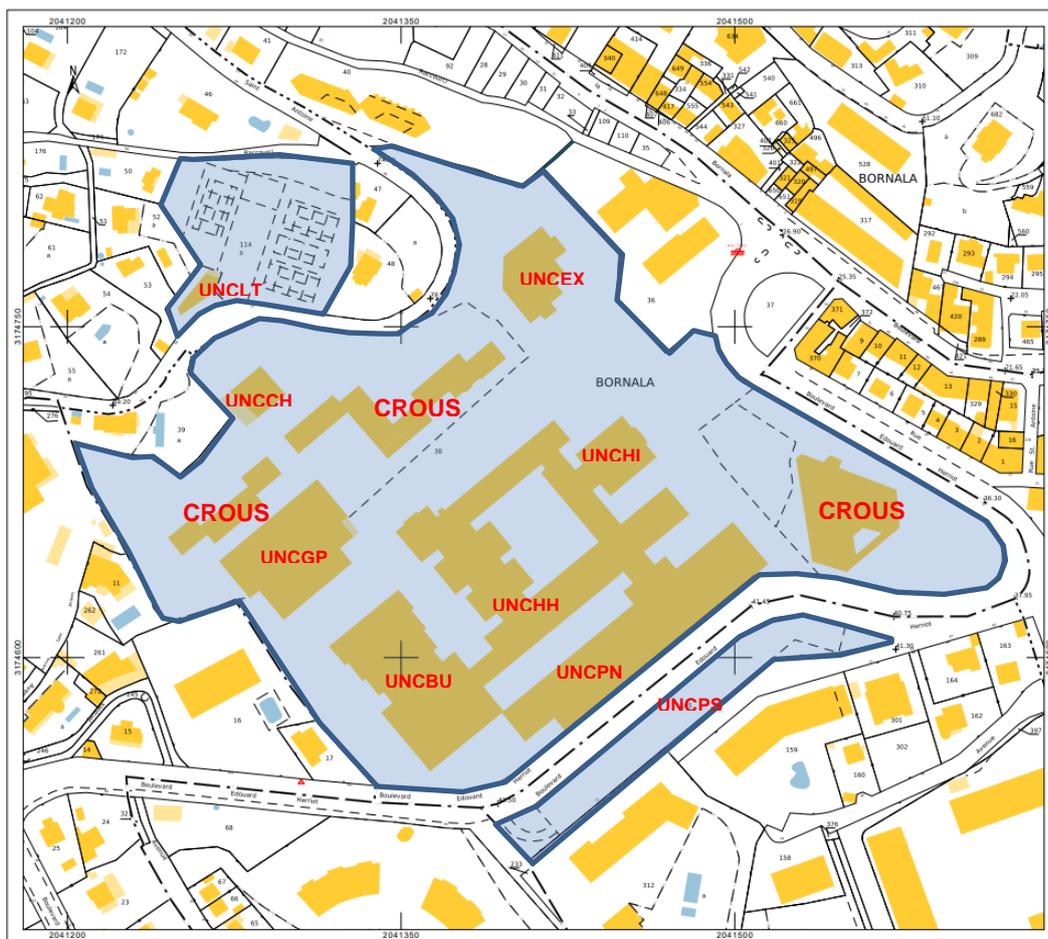


Figure 14 Extrait de la matrice cadastrale CARLONE

Le Campus Carlone est également lié à CREATES, situé à Cannes, sur le campus Georges Méliès, où sont positionnés quelques 118 étudiants (2021-2022) et une partie des enseignants.

1.0.3 Campus TROTABAS (UNT)

Le Campus Trotabas accueille l'EUR LexSociété.

Mais il est également le lieu de travail de l'Institut de la Paix et du Développement, des Départements Tourisme de l'ISEM et d'une partie du Département Alternance de l'ISEM, de l'Observatoire de la vie étudiante, d'un Centre de ressource en langues, de la Bibliothèque Universitaire de Droit.

Il accueille enfin un centre sportif universitaire (gymnase et tennis).

Il s'étend sur une emprise foncière de **35.652 m²**, et comprend plusieurs bâtiments construits à des époques successives, dont la Villa Passiflore (fin XIX^{ème}), véritable lieu de naissance d'Université Côte d'Azur.

Cette emprise est répartie entre Université Côte d'Azur et le CROUS, auxquels sont attribués respectivement **26.578 m²** et **9.074 m²**.

Le bâti occupé par Université Côte d'Azur représente un total de **24 892 m² SHON**.

Jouissant d'une position privilégiée sur la colline de Magnan, il fait face à la Méditerranée sur un tènement caractérisé par une forte déclivité.

Les dates de construction du bâti s'échelonnent de 1890 (Villa Passiflore), 1970 (bâtiment A) à 1989.

Le campus s'étend sur six parcelles : MN 248, MO440, MO573, MO574, MO575 et MO576, auxquelles s'ajoute l'usage « privé » de deux voies de desserte du domaine public, intérieures au campus.

La Villa Monique (UNT0H et parcelles MN232, MN241 et MN242 d'une contenance totale de 3 994m²), située à l'ouest du campus, dont les caractéristiques ne répondaient plus aux besoins d'Université Côte d'Azur, a été cédée par l'Etat à un opérateur privé en 2021, après avoir été remise au domaine.

Enfin, il est à noter qu'une imposante mosaïque murale de Chagall est présente dans la salle des pas perdus du bâtiment principal.

Les bâtiments du site sont identifiés comme suit :



Figure 15 Vue aérienne du site TROTABAS

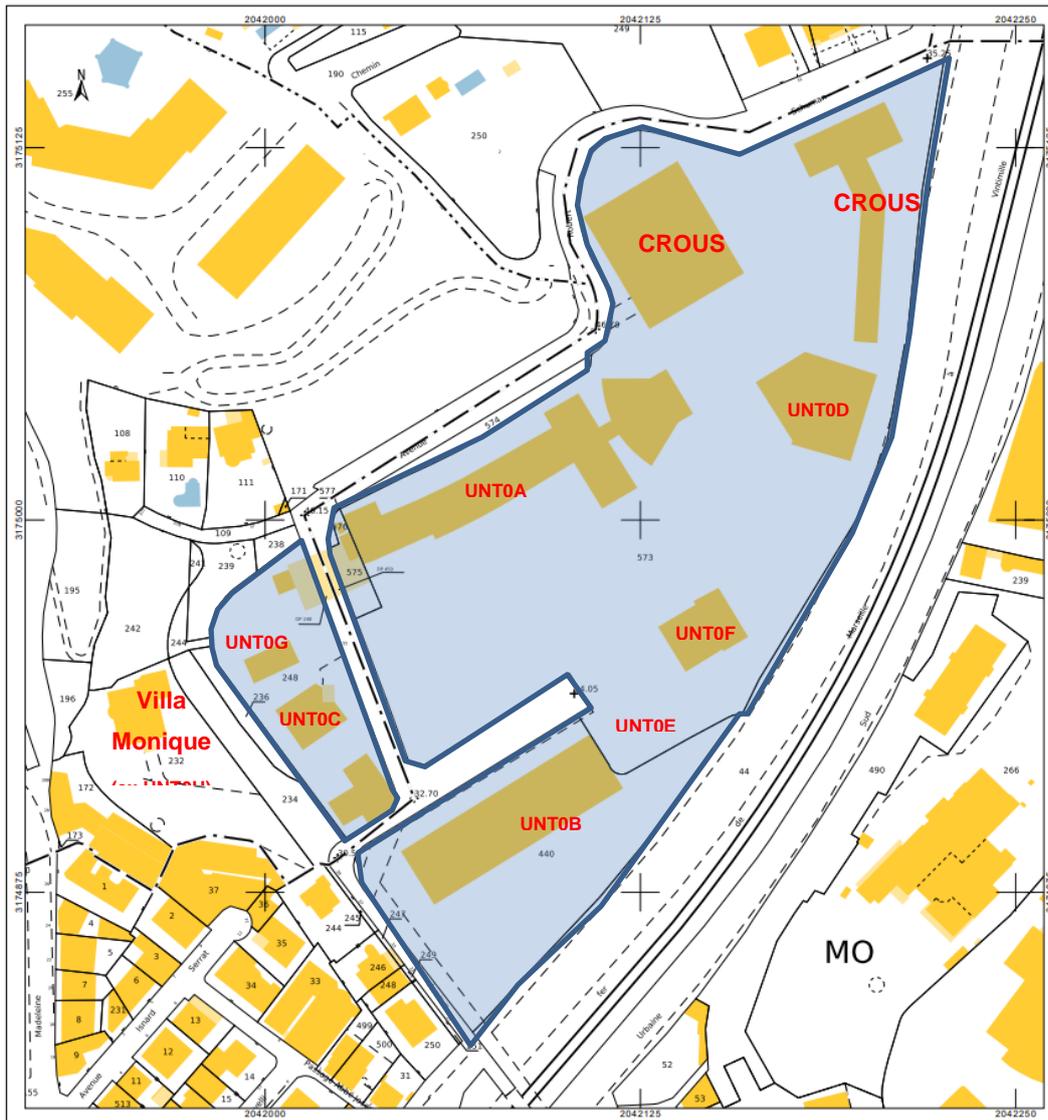


Figure 16 Extrait de la matrice cadastrale TROTABAS

1.0.4 Campus STAPS (UNS)

Le Campus STAPS accueille les formations universitaires correspondant aux métiers liés au sport. Situé dans la Plaine du Var, le site est constitué de bâtiments récents livrés en 1995, puis en 2012. Son emprise foncière de **25.200 m²** est portée par six parcelles référencées OP42, OP44, OP46, OP48, OP49 et OP52.

Les bâtiments comportent deux gymnases, des salles de cours et un amphithéâtre ainsi que des locaux administratifs.

Trois bâtiments préfabriqués sont également présents au nord-est du campus. Vétustes, ils sont pour autant indispensables à l'enseignement puisqu'accueillant six salles banalisées.

Dans le cadre des travaux du Plan France Relance, ces locaux seront démontés et remplacés par un bâtiment vertueux sur le plan énergétique.

Ces bâtiments totalisent une surface de **7 592 m² SHON**.

Les installations sportives alentours (pistes et terrains) sont utilisées par les étudiants et leurs enseignants.

Il est à noter que les terrains d'entraînement et de rugby de la ville de Nice situés à proximité sont également utilisés par le campus.

Les bâtiments du site sont identifiés comme suit :

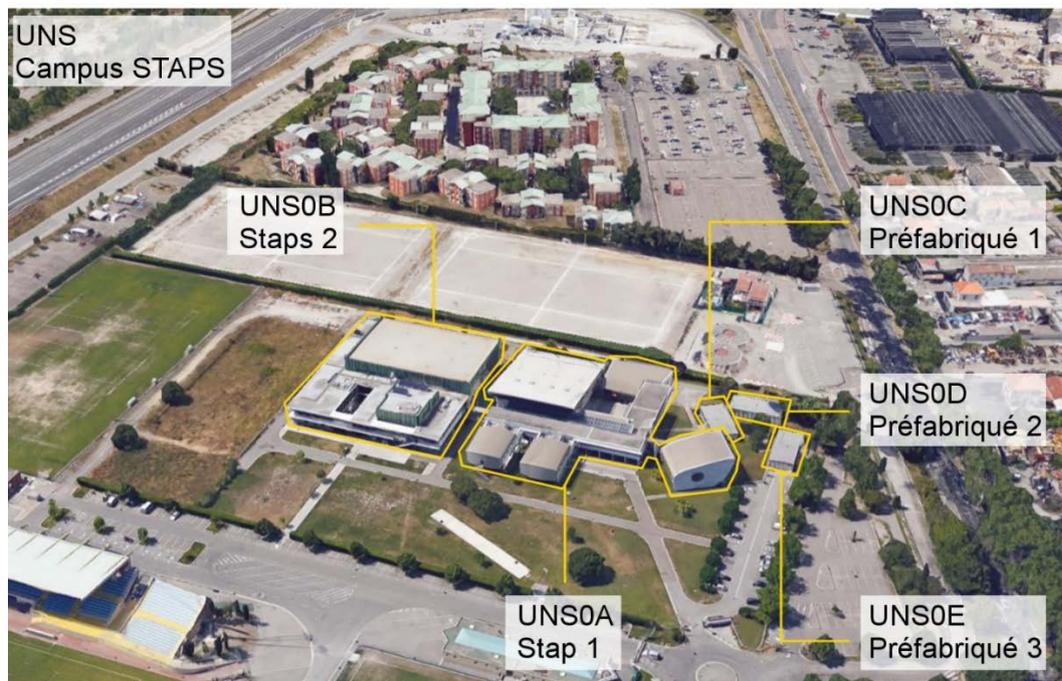


Figure 17 Vue aérienne du site STAPS

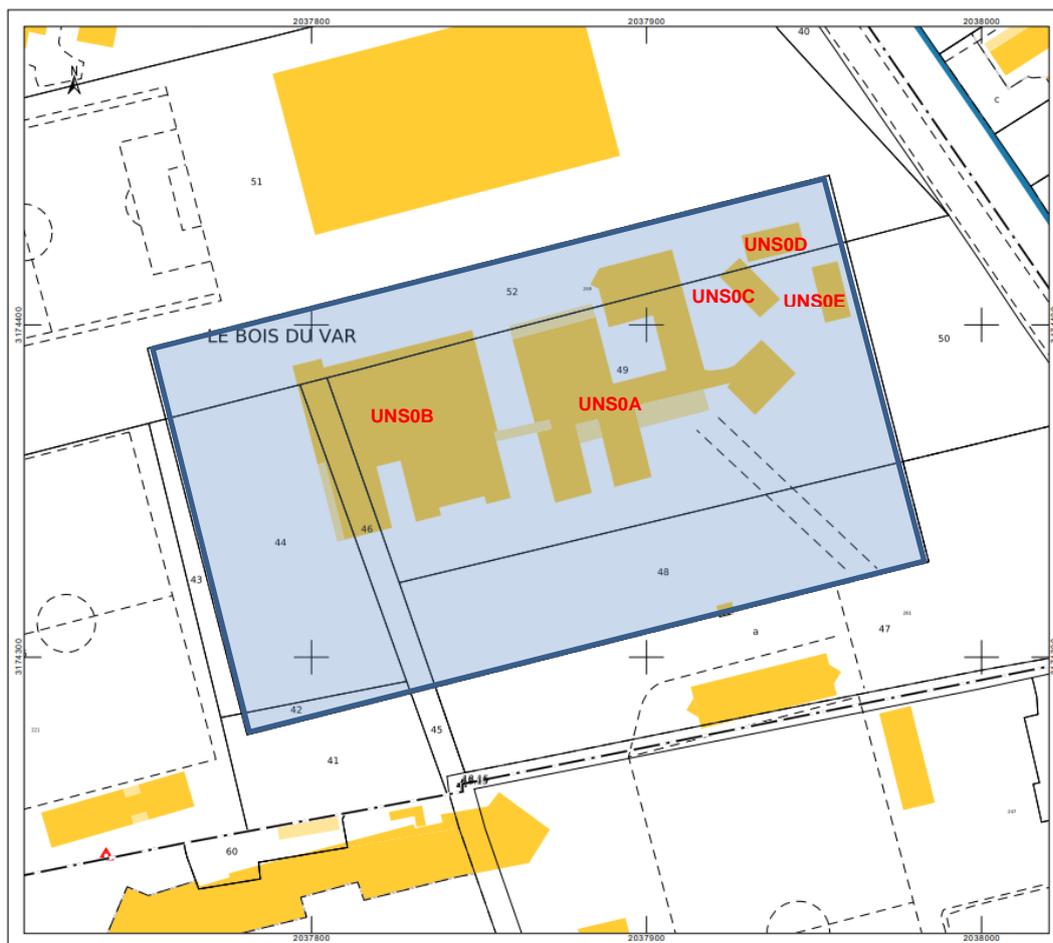


Figure 18 Extrait de la matrice cadastrale STAPS

1.0.5 Campus PASTEUR (UNP)

Le Campus Pasteur accueille les formations universitaires de médecine.

Il est à noter que les étudiants de première année sont accueillis sur le campus de Valrose.

Le campus s'étend sur un foncier constitué de plusieurs parcelles totalisant quelques 48.044 m², qu'il partage avec le CHU Pasteur.

L'UFR Médecine occupe ainsi exclusivement les bâtiments référencés UNP0A et UNP0B, construits dans les années 60 et situés sur les parcelles HD 199 (9.073m²) et HC 251 (268m²).

Le bâtiment B est un IGH, majoritairement occupé par des laboratoires de recherche.

Les locaux de l'IUP Santé (UNP0C) d'une surface de 457 m² sont situés dans un bâtiment construit sur la parcelle HC 252 d'une contenance de 1.869 m².

Ils sont complétés par le bâtiment PEMED-PCV, ou bâtiment K (UNP0K), d'une surface développée de 2125m² SDP, entièrement rénové, et dont la livraison est intervenue en 2021. Ce bâtiment construit initialement à la fin des années 70, situé sur la parcelle HE 166 est la propriété du CHU, l'université bénéficiant d'un transfert de gestion.

Le Plateau d'Exploration Expérimentale en Médecine Personnalisée du Cancer et du Vieillessement est entièrement dédié à la recherche dans différentes disciplines qui sont au cœur de la stratégie d'Université Côte d'Azur.

La réception prononcée en décembre 2020 n'a pas été suivie d'un emménagement total du fait de non-conformités en termes de température et d'hygrométrie, et de respect des normes pour l'animalerie.

Il fait l'objet d'un litige avec l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Les bâtiments du site PASTEUR sont identifiés comme suit :

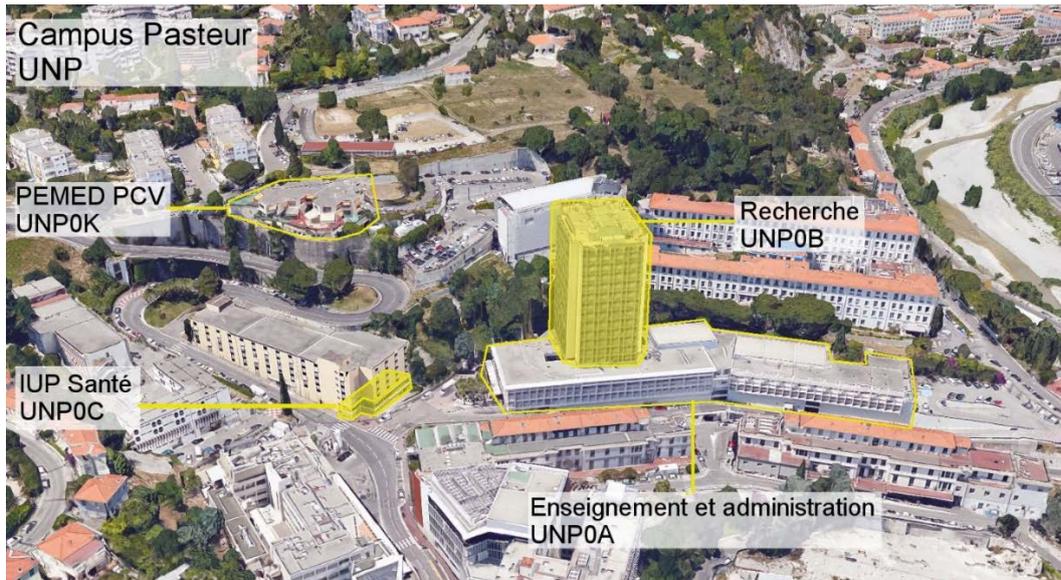


Figure 19 Vue aérienne du site Pasteur

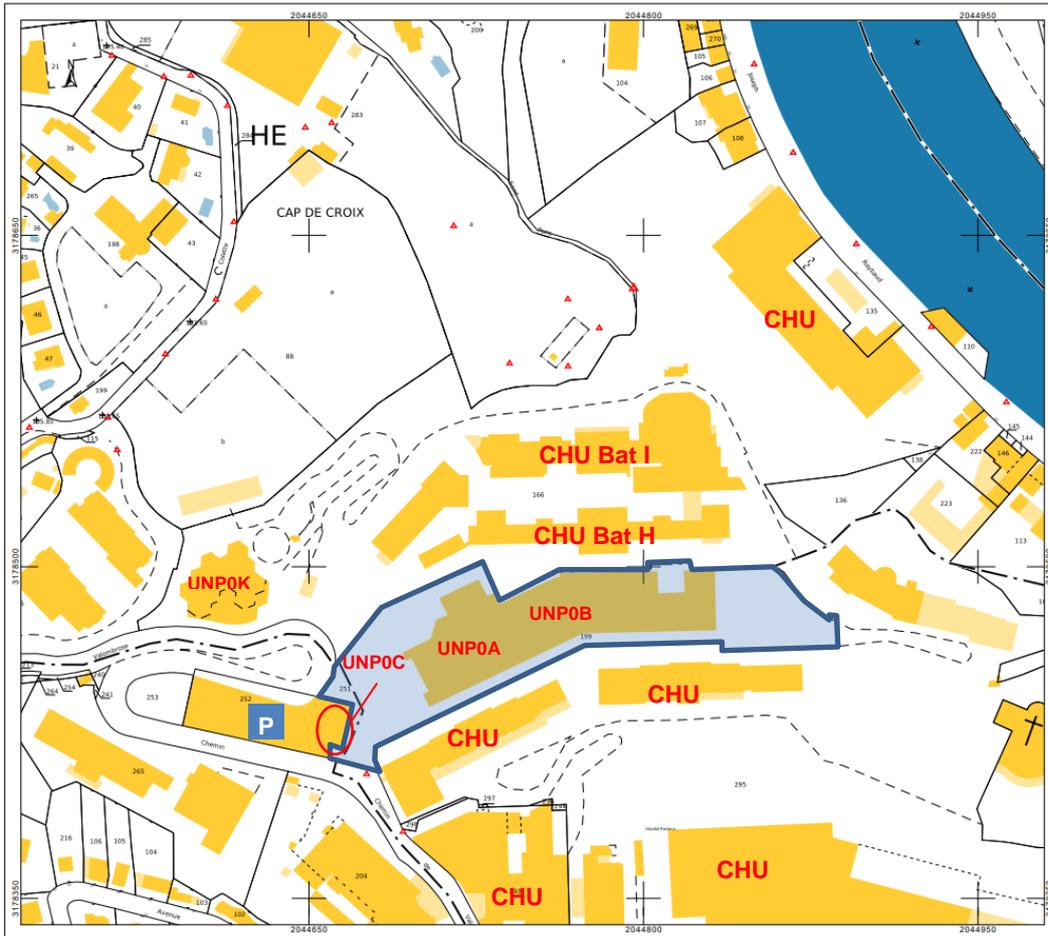


Figure 20 Extrait de la matrice cadastrale PASTEUR

D'autres locaux de recherche (**122 m²**), référencés **PEMAV-CPEP**, également propriété du CHU, situés dans l'emprise du CHU, sont utilisés via une AOT, et accueillent le laboratoire IRCAN.

Il s'agit d'une animalerie pour des espèces aquatiques, il est donc essentiellement équipé d'aquariums.

Par contrat en date du 5 août 2021, Université Côte d'Azur a pris à bail civil une surface de **740 m² SUBL** dans le bâtiment **DELVALLE (UNP0L)**, situé 27 rue du Pr Delvalle (parcelle cadastrale HD 263) afin d'accueillir des startups dans le domaine de la santé, ainsi qu'un espace d'expérimentation, le Living Lab, portant un projet innovant de recherche sur les plans de l'ergonomie et des usages domestiques.

Ce bâtiment est la propriété de la Ville de Nice.



Figure 21 Vue du bâtiment Delvalle

La Faculté de Médecine occupe également le bâtiment **ARCHIMED (UN10A)**, situé sur le site du CHU L'archet référencé, qui accueille le Centre Méditerranéen de Médecine Moléculaire (C3M).
Cet établissement de recherche dispose d'une surface de plus de **9 134 m² SHON** sur deux niveaux.



Figure 22 Vue aérienne du bâtiment ARCHIMED, en arrière-plan le CHU L'Archet

1.0.6 IUT FABRON (UNF)

Le Campus de Fabron accueille l'Institut Universitaire de Technologie qui forme les étudiants dans les domaines de l'informatique, de la gestion des entreprises et administrations, et du génie électrique et de l'informatique industrielle.

Le site est constitué d'un ensemble de plusieurs bâtiments réalisés en 1971 et en 1993, d'une surface de **17 950 m² SHON**, sur une parcelle unique, référencée NH 359 d'une contenance de 26.571 m².

Outre les bâtiments de l'IUT (UNF0A et UNF0B), certains bâtiments présents sur le tènement sont à destination de logements (UNF0C), ou d'activités sportives et restauration (UNF0D). Ce dernier bâtiment est occupé par le CROUS.

Les bâtiments du site sont identifiés comme suit :



Figure 23 Vue aérienne du site FABRON

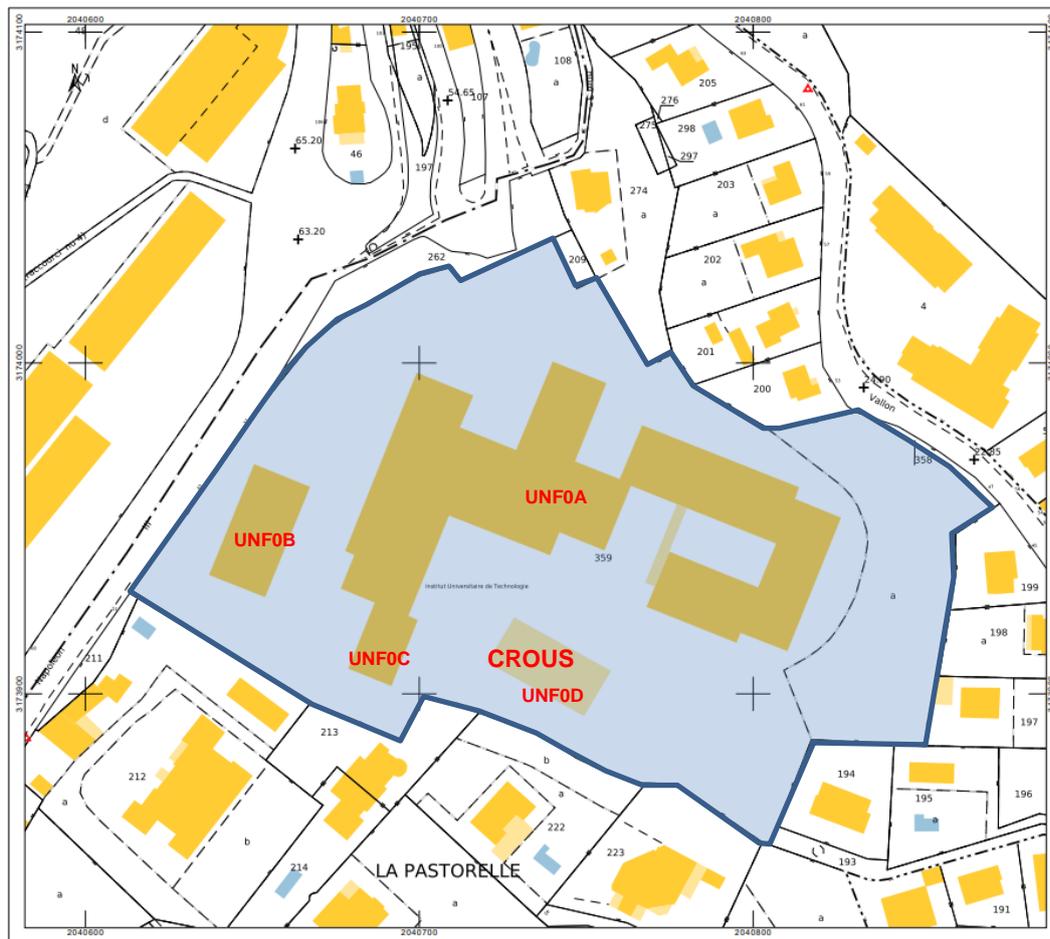


Figure 24 Extrait de la matrice cadastrale FABRON

1.0.7 Campus SAINT JEAN D'ANGELY (UNJ)

Le Campus Saint Jean d'Angély regroupe les formations universitaires de Psychologie, de Sciences de l'Homme, d'Economie et de Gestion, d'enseignement général, ainsi que la Faculté de Chirurgie Dentaire Odontologie et l'IAE, dans un ensemble de bâtiments récents (1997 à 2011).

Il accueille également la Direction du Patrimoine (Services Centraux).

Le site est constitué d'un ensemble de parcelles sur lesquelles sont bâtis différents bâtiments, pour une contenance totale de **25.699 m²**.

Au nord, les bâtiments MSH et BU (UNJ0F et UNJ0E) sur les parcelles IR 676, 726 et 728 pour une contenance de 4505m², dont 1587m² d'espace public (parvis).

A l'ouest, les bâtiments A, B, C et D, occupant les parcelles IR 596, 685 et 686 pour une contenance de 8063m².

Le reste des parcelles constitue soit une réserve foncière (IR 594, 597), soit un espace réservé à destination de voie publique (IR 598).

Pour rappel, la parcelle IR 595 a été remise au Domaine Public de l'Etat en septembre 2021, puis rétrocédée par l'Etat à la Ville de Nice pour la création d'un jardin public

Le site accueille dans les différentes filières près de 5000 étudiants.

Les bâtiments du site sont identifiés comme suit :

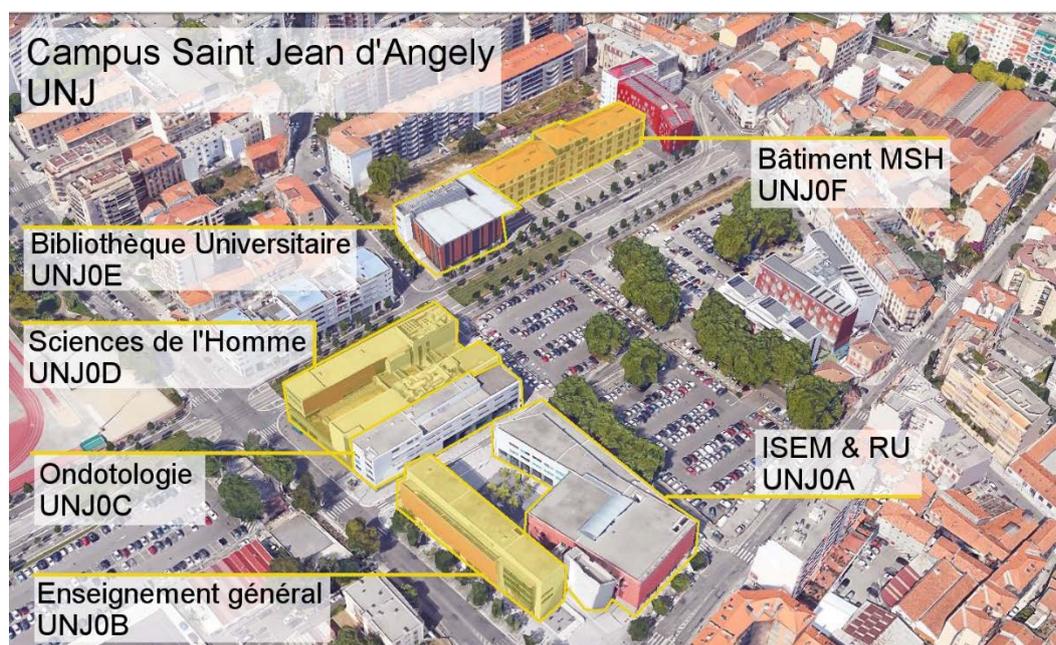


Figure 25 Vue aérienne du site Saint Jean d'Angély



Figure 26 Extrait de la matrice cadastrale SAINT JEAN D'ANGELY

1.0.8 Campus SOPHIA TECH (USS - USI)

Le Campus SophiaTech est situé sur la commune de Biot, à une vingtaine de kilomètres au sud-ouest de Nice. Il regroupe un ensemble de bâtiments récents (de 1989 à 2013), qui accueillent d'une part les IUT RT (UNSS0F), INFOCOM (UNSS0E) et QLIO (USS0D), et d'autre part, dans les bâtiments Templier I et II (USS0B et USS0C), et Forum (USS0A), les structures POLYTECH et IDEX. Ces deux derniers bâtiments étant les plus récents (2013).

Le site accueille également EURECOM, école d'ingénieur en sciences du numérique, qui dispose de sa propre convention d'utilisation avec l'Etat et a entrepris une démarche de dévolution de son patrimoine. Dans ce cadre, un remembrement des emprises foncières actuellement communes est en cours d'élaboration.

Dans une logique de campus ouvert, le CROUS et EURECOM bénéficient de l'usage des espaces dits « communs » du campus (voies d'accès, espaces verts, équipements techniques, etc.).

En ce qui concerne le CROUS, les modalités de cet usage partagé sont réglées par une convention dite Saint Philippe du 25 avril 1996. Le CROUS prend en charge 15,40% des postes de charges suivants : maçonnerie, réparation des équipements, aménagement extérieur (meublier, installation de nouveaux espaces), gardiennage, télésurveillance.

Les emprises foncières actuellement utilisées en commun avec EURECOM ne font l'objet d'aucune convention permettant d'opérer une répartition des charges, EURECOM ayant toujours refusé la conclusion d'une telle convention dans l'attente de l'obtention de la dévolution de son patrimoine. C'est donc Université Côte d'Azur qui prend en charge la grande majorité des coûts suscités par la gestion et l'entretien de ces espaces, tandis qu'EURECOM n'assure que des participations ponctuelles.

Le campus est complété par des bâtiments isolés : Les Lucioles (USI0A) qui accueille le DS4H et Les Algorithmes (USI0B) qui abrite le laboratoire I3S.

Le foncier concerné est donc réparti sur trois tènements.

- Le tènement SophiaTech (USS) composé de sept parcelles d'une contenance totale de **102.263 m²**, dont **16.892 m²** affectés à EURECOM. Cette emprise sera modifiée par le remembrement en cours.
- Le bâtiment Lucioles, situé sur la parcelle AD239 d'une contenance de **21.147 m²**.
- Le « bâtiment » Algorithmes, qui consiste en un lot de copropriété dans cet ensemble de plusieurs bâtiments, et qui est situé sur la parcelle AE1 d'une contenance de **41.544 m²**. Université Côte d'Azur est propriétaire de ce lot.

L'offre en logements sur le secteur de Sophia Antipolis est importante, tant sur les communes de Valbonne que Biot, mais pâtit des distances géographiques importantes générées par un site très étendu et volontairement dédensifié.

Les bâtiments des trois sites sont identifiés comme suit :



Figure 27 Vue aérienne site SophiaTech (USS)



Figure 28 Vue aérienne sites isolés (USI)

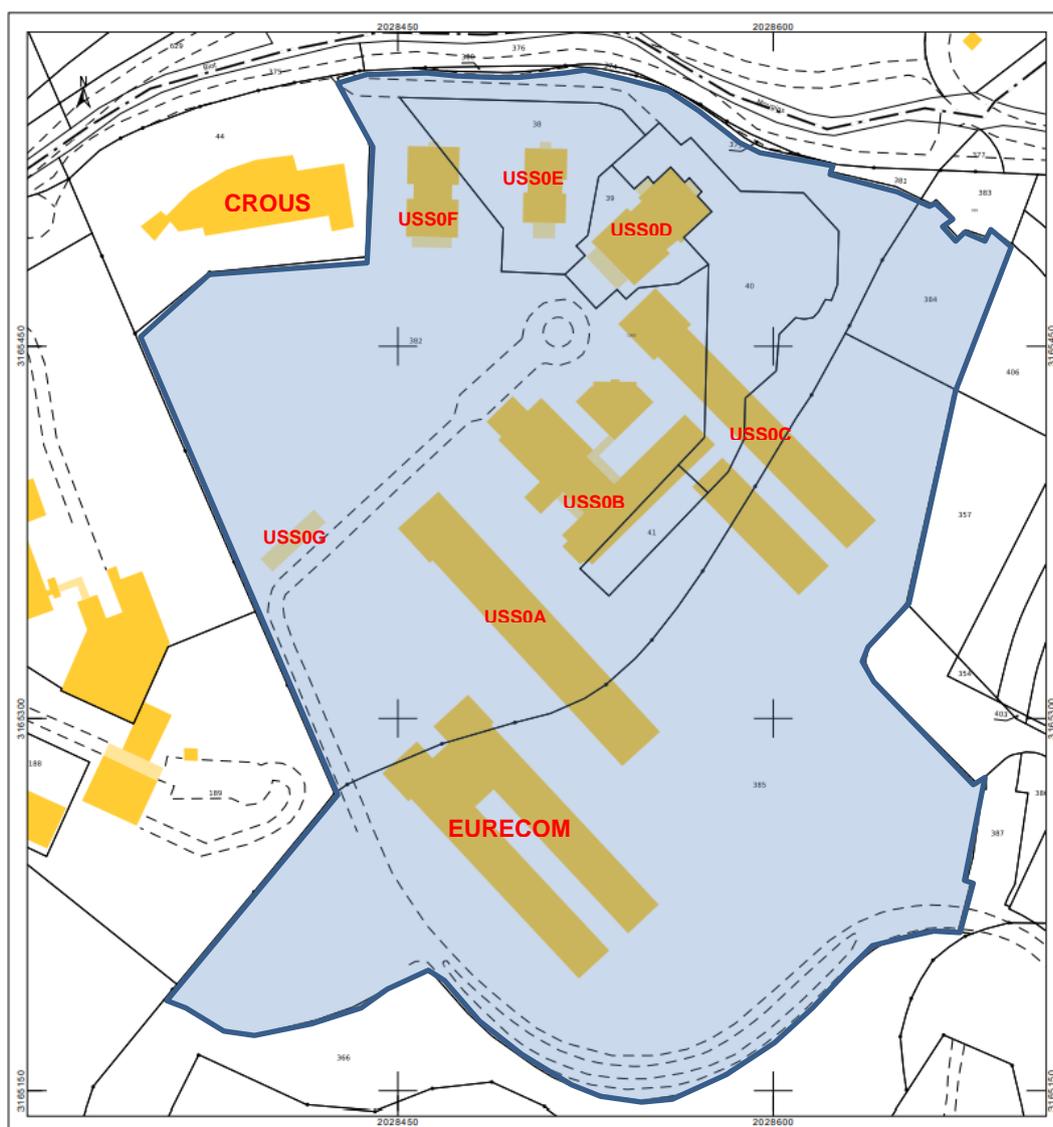


Figure 29 Extrait de la matrice cadastrale SOPHIA-ANTIPOLIS (USS)

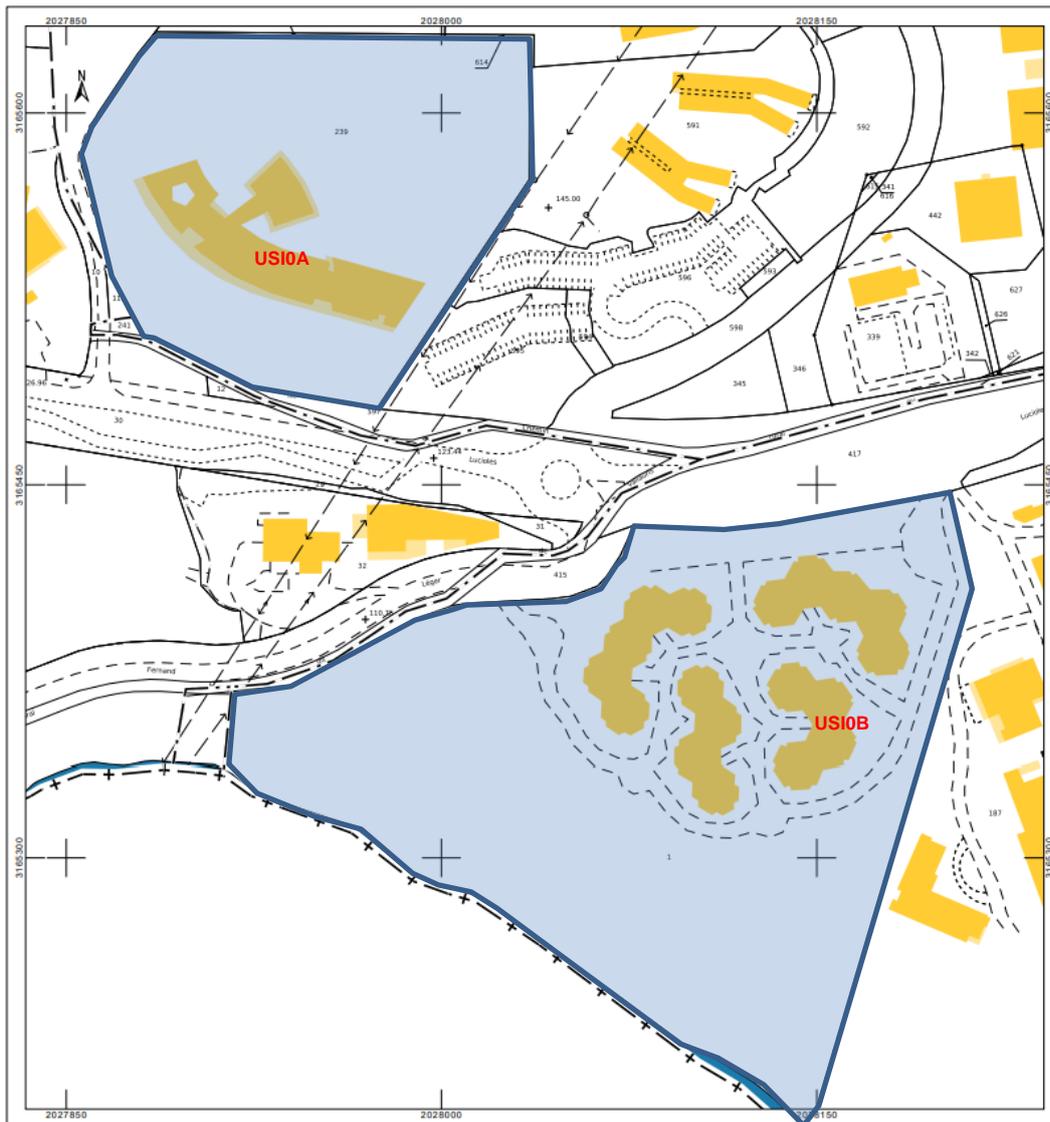


Figure 30 Extrait de la matrice cadastrale bâtiments isolés (USI)

1.0.9 Les autres bâtiments

1.0.9.1 Campus Georges Méliès (UCI)

Implanté à Cannes et bénéficiant de l'écosystème touristique et culturel propre à la ville, le Campus Georges Méliès forme les étudiants aux techniques de l'information, de la communication, du journalisme, et de la vente, en deux filières :

- InfoCom : Information et Communication (2 Parcours : communication des organisations et journalisme) : bâtiment UNCI0B (244 étudiants) ;
- TC : Techniques de commercialisation, orientation Tourisme (également TC classique à Nice) : bâtiment UNCI0A. (269 étudiants).

Le Campus Georges Méliès est un projet pilote d'Université Côte d'Azur, de locaux partagés et mutualisés entre les formations universitaires dédiées aux médias, aux écritures créatives et à l'audiovisuel (ESRA).

Le bâtiment accueille également un hôtel d'entreprises géré par la CACPL, un web café du CROUS Nice-Toulon. La gestion de l'immeuble présente la particularité d'être mutualisée avec les partenaires territoriaux (CACPL et Ville de Cannes).

A l'issue de l'année universitaire 2021, le bâtiment Bastide Rouge, qui accueille le Campus Georges Méliès d'Université Côte d'Azur, a été mis en service, permettant ainsi aux étudiants de la filière TC de s'y installer et potentiellement de libérer le bâtiment UNCI0A.

Ces locaux, qui présentent une surface de **2783m²**, également désignés sous l'appellation **Euroformapole**, sont cependant conservés par Université Côte d'Azur via une convention (AOT) de 5 années à compter du **8 avril 2021**.

Le bâtiment Bastide Rouge (dont Université Côte d'Azur n'occupe qu'une partie des locaux) est situé sur un ensemble de deux parcelles AC642 et AC635 d'une contenance totale de **3245m²**.

Le Campus Georges Méliès accueille également l'ESRA (350 étudiants) et l'Ecole Universitaire de Recherche CREATES Arts et Humanités (120 étudiants), et une promotion du Pôle National Supérieur de Danse Rosella Hightower (20 étudiants).

Le site UNCI0B a été restitué à l'été 2021. Il s'agissait de bâtiments modulaires situés 4 rue Stephen Liégaard, à Cannes.

Les étudiants en Master II Jeux Vidéos qui étaient installés dans des locaux de la tribune Est du Stade Pierre de Coubertin (Ville de Cannes), sont désormais positionnés sur le campus Georges Méliès.

Ces locaux ont également été restitués.



Figure 31 Vue aérienne des sites IUT restitué, et UCI0A conservé



Figure 32 Vue aérienne du site UCI0B restitué

1.0.9.2 Inspé Draguignan (UDD)

Le site accueille les étudiants inscrits en Master MEEF du premier degré.

Il fait partie d'un réseau qui comprend également les sites de Nice-George V, Nice Liégeois, et la Seyne sur Mer.

Il accueille également l'Institut de Formation Public Varois des Professions de Santé (IFPVPS) qui intègre l'IFSI et l'IFAS, la Faculté de Droit de UTLN via une convention tripartite avec le Département du Var.

Les bâtiments UDD0A, UDD0B et UDD0C sont situés sur un ensemble de deux parcelles AS249 et AS230 dont la surface foncière est de **27.107 m²**.

Par ailleurs, des conventions existent avec des organismes de formation privés (FOL83, Les Francas, ESBanque, MODE83, etc.) pour l'occupation de 4 salles à l'année.

Ce bâtiment est la propriété du **Département du Var**, et est donc mis à disposition d'Université Côte d'Azur.

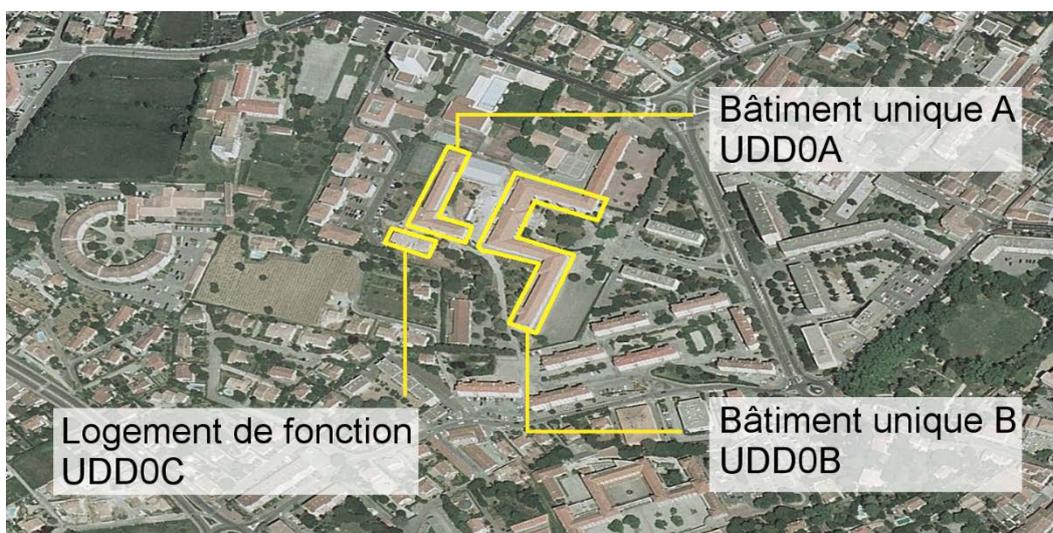


Figure 33 Vue aérienne site de Draguignan

1.0.9.3 *Inspé La Seyne sur Mer (ULG)*

Le site accueille les étudiants inscrits en Master MEEF du premier degré (111 étudiants), en DIU MEEF du 1^{er} et du second degré, et les étudiants en M1 MEEF2D Mathématiques (15 étudiants).

Il fait partie d'un réseau qui comprend également les sites de Draguignan, Nice-George V et Nice Liégeard.

Le bâtiment ULG0A est bâti sur un ensemble de trois parcelles AP410, AP447 et AP 448 d'une contenance totale de **5.304 m²**.



Figure 34 Vue aérienne site de La Seyne-sur-Mer

1.0.9.4 *Grasse (UGI)*

Cette ancienne usine de parfums Roure, détenue par la **Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse** (CAPG), accueille le Master FOQUAL Département de Chimie.

Les **281 m² SU** de locaux au niveau n-1 occupés par cette entité (et faisant l'objet d'une convention avec la CAPG) sont consacrés à la recherche. Ils sont constitués de laboratoires (179 m²), de bureaux (35 m²), et d'un stockage (67 m²).

Par convention, l'Université est occupante à titre gratuit, mais elle contribue aux différents frais de fonctionnement du bâtiment (au prorata de la surface pour les charges liées à la maintenance et aux consommations d'eau, au forfait pour les charges de nettoyage ou les abonnements au parking, aux frais réels pour les frais de télécommunication). Ce faisant, les consommations énergétiques réelles ne sont pas connues.

Par ailleurs, l'Institut d'Innovation et Partenariat Arômes Parfum occupe des locaux intégrés dans le bâtiment Louis Lions et mis à disposition d'Université Côte d'Azur par la **Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse** (CAPG).

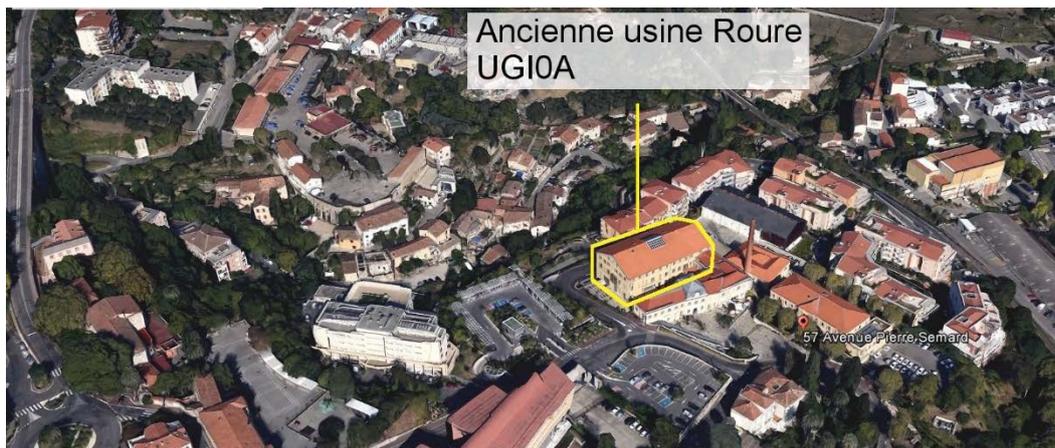


Figure 35 Vue aérienne site de Grasse

1.0.9.5 IUT Menton (UMI0A)

Le site de Menton accueille les formations de type IUT concernant les carrières sociales et d'éducation spécialisée, qui forme les futurs professionnels du secteur social et socio-culturel.

Il est l'un des 4 sites géographiques de l'IUT d'Université Côte d'Azur, qui comprend également les sites de Fabron, Draguignan et La Seyne-sur-Mer.

Le bâtiment référencé UMI0A est situé sur la parcelle AZ146 d'une contenance de **5.018 m²**. Il est actuellement la propriété de la **Ville de Menton**.

L'Université est actuellement occupant sans titre. Le bâtiment, dont la construction a été financée à l'aide de fonds CPER, aurait dû être rétrocédé par la Ville de Menton à l'Etat pour être mis à la disposition de l'Université.

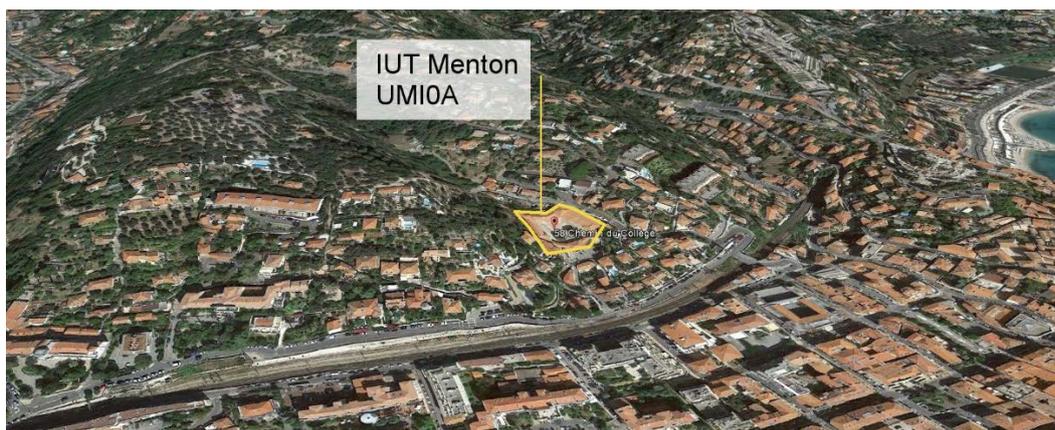


Figure 36 Vue aérienne site de Menton

1.0.9.6 IMREDD (UNEIM)

Initialement implanté (depuis sa création en 2012) dans un bâtiment propriété de la Ville de Nice, l'IMREDD (Institut Méditerranéen du Risque de l'Environnement et du Développement Durable) occupe désormais un bâtiment neuf, livré en 2019, situé sur la Technopole Nice Meridia, 9 rue Julien Lauprêtre, à Nice.

Il développe une surface de **4 970 m²** de SPL, sur un ensemble de parcelles référencées OH 543, 546, 548 et 550, d'une contenance totale de **2 789 m²**.

L'emprise est complétée par un programme tertiaire mitoyen (parcelles OH 545, 549 et 551).

L'IMREDD développe ses activités autour de quatre Domaines d'Activités Stratégiques (DAS) : l'énergie au travers des problématiques de bâtiment/quartier intelligent, la mobilité, les risques, l'environnement et en transversalité l'humain. Les aspects philosophique, éthique, sécurité, bien-être, comportements, usages sont au cœur des projets de smart city.

Avec 480 étudiants, 180 enseignants-chercheurs et intervenants, plus de 1000 visiteurs par an, l'IMREDD dispense 8 formations en développement durable, propose plus de 10 modules de formation continue, et organise une vingtaine de conventions par an.

Le bâtiment dispose, entre autres espaces, d'une plateforme technologique de 1200m², d'un showroom de 400m², d'un Learning center de 580m² ainsi que d'un espace de coworking de 200m².

Il a été conçu avec un objectif de haute performance énergétique : intégration au réseau géothermique de la ZAC Plaine du Var, panneaux photovoltaïques couplés à un ensemble de batteries Li-ion, et selon un principe d'architecture bioclimatique : les brise-soleils modulent la lumière naturelle tout en limitant les besoins énergétiques, et confèrent au bâtiment une identité forte.



Figure 37 Vue aérienne du site IMREDD achevé

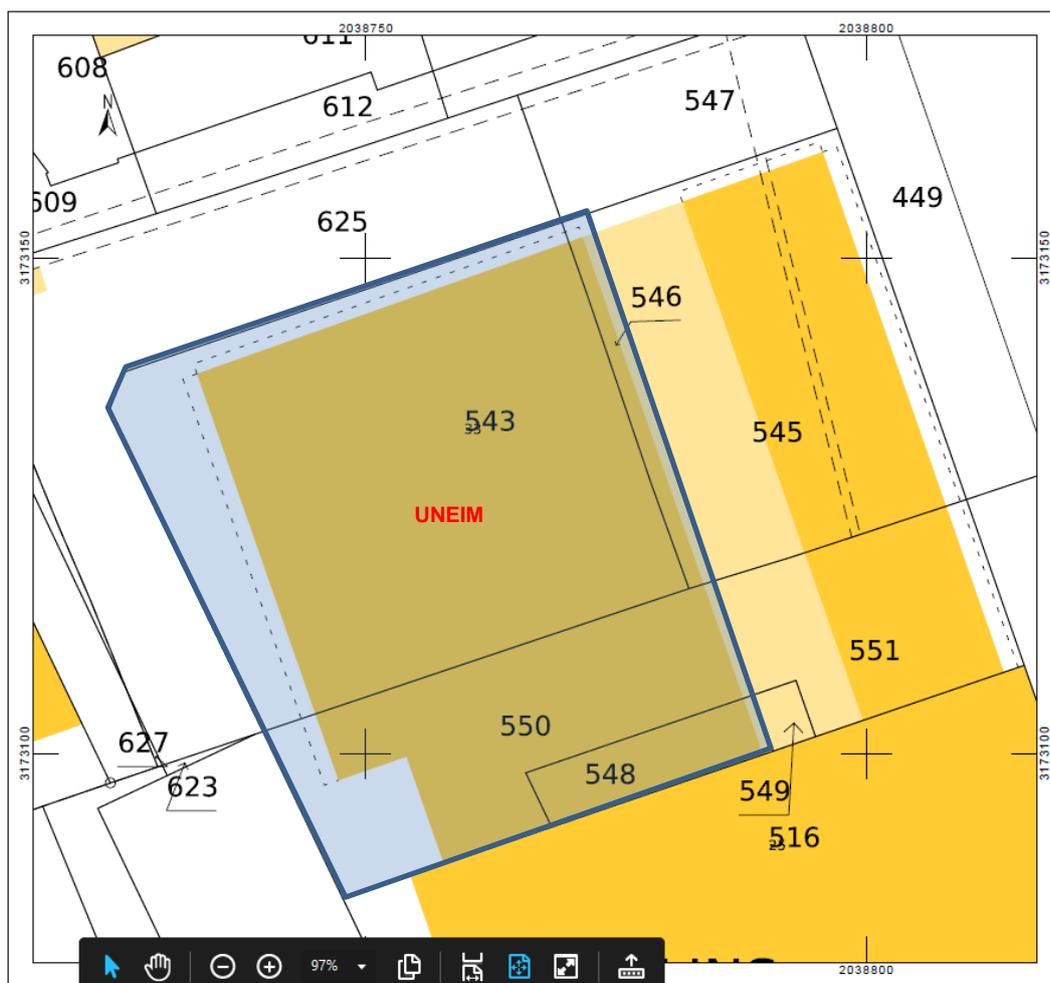


Figure 38 Extrait de la matrice cadastrale IMREDD

1.0.9.7 INPHYNI (UNEIN)

L'Institut de Physique de Nice (INPHYNI) est un institut de recherche en physique fondamentale et innovation.

L'Institut de Physique de Nice a été créé en 2017 et résulte de la fusion de deux laboratoires de recherche : le Laboratoire de Physique de la Matière Condensée historiquement basé à Nice et l'Institut Non Linéaire de Nice basé à Sophia Antipolis.

Il développe 3 axes de recherche (ondes et physique quantique, photonique, physique non-linéaire, fluides complexes et biophysique), accueille 145 chercheurs, enseignants-chercheurs, ingénieurs techniciens et doctorants, et dispose de 5 plateformes technologiques (2 en matière molle, 3 en optique et photonique).

A ce jour, INPHYNI est délocalisé sur deux sites, Valrose d'une part et Sophia-Antipolis (Les Lucioles) d'autre part.

Bénéficiant d'un financement au titre du CPER, Université Côte d'Azur a lancé en 2016 un projet de construction neuve (**7 867 m² SDP**) afin d'accueillir cet institut sur le site de la Plaine du Var, au sein de

la ZAC Meridia, à Nice. Le projet prend place sur un foncier constitué des parcelles OH 566, 568, 570 et 573 d'une contenance totale de **2 929 m²**.

Le bâtiment a été réceptionné le 4 novembre 2022.



Figure 39 Vue arienne du site INPHYNI (inachevé)

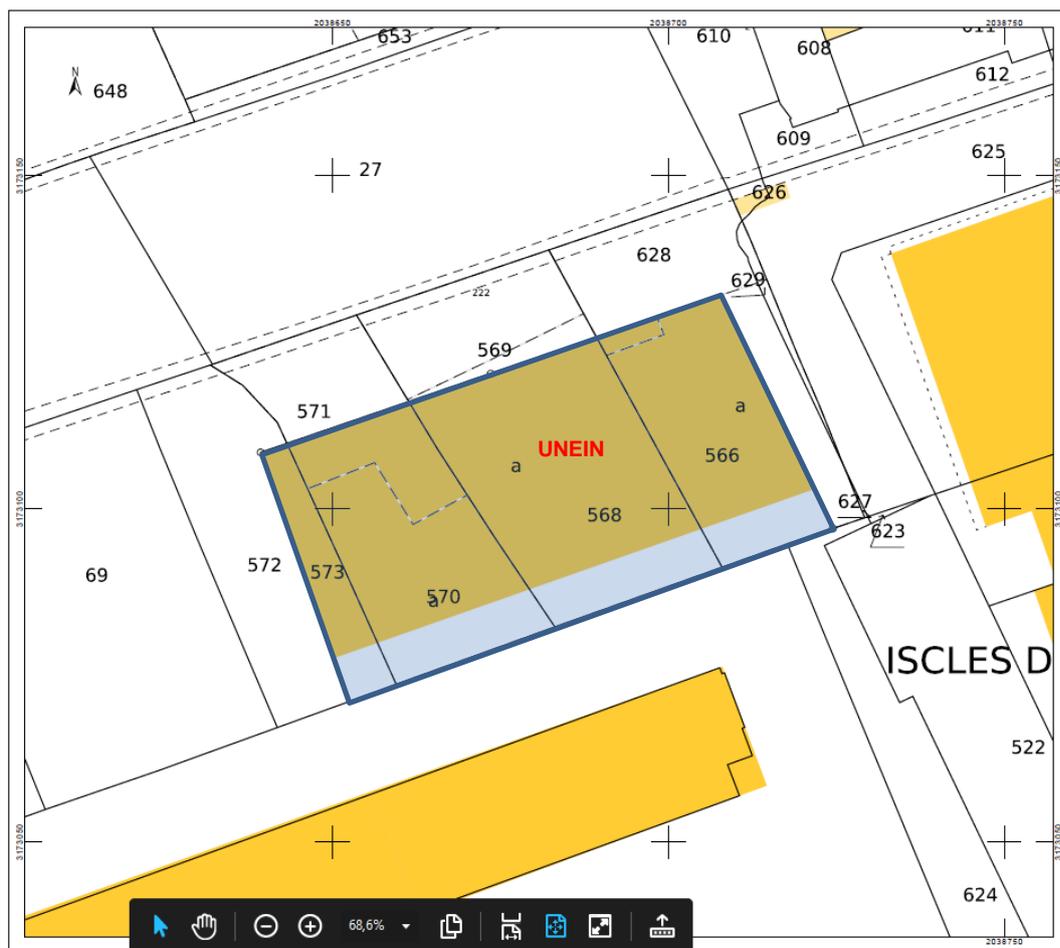


Figure 40 Extrait de la matrice cadastrale INPHYNI

A noter que deux lots de la ZAC Nice Méridia, actuellement dans la continuité de celui occupé par INPHYNI (1.7a), sont réservés, par protocole cadre de partenariat de l'OIN EcoVallée, à des projets neufs de bâtiments d'enseignement supérieur. Ces deux lots, 1.7b et 1.7c, totalisent respectivement **6.220 m² SDP** et **9.740 m² SDP** de droits à construire, auxquels peuvent être ajoutés les **4.215 m² SDP** de droits à construire résiduels non consommés sur le lot 1.7a INPHYNI.

La réserve foncière sur le Plaine du Var totalise donc **20 175 m² SDP³**.

1.0.9.8 Inspé LIEGEARD (UNL)

Le site accueille les étudiants inscrits en Master MEEF du premier degré (146 eff.), du second degré (EPS, Mathématiques, Physique-Chimie), et du parcours 3 CE (mention cadre éducatif). Il fait partie d'un réseau qui comprend également les sites de Draguignan, Nice-George V et La-Seyne-sur-Mer.

Le bâtiment UNL est bâti sur parcelle unique ED 535 d'une contenance totale de **20.292 m²**.

Cet Inspé, qui est la propriété du Département des Alpes Maritimes, à l'instar de l'Inspé Georges V, est concerné par un projet d'extension/rénovation car il doit accueillir le regroupement des effectifs

³ La constructibilité est exprimée dans le protocole en SHON et non en SDP. La conversion est effectuée au taux de 0,9.

actuellement positionnés sur Georges V : en effet, le Département des Alpes Maritimes souhaite récupérer ce dernier.

Le projet planifié pour être livré à la rentrée 2027, mené par le Département, consistera en une rénovation des espaces existant et en la construction d'une extension.

Le CG06 envisage de lancer le concours d'architecture courant 2023.



Figure 41 Vue aérienne du site Liégeard (CG06)

1.0.9.9 Inspé GEORGES V (UNI0F)

Le site accueille les étudiants inscrits en Master MEEF du second degré et du parcours CPE, ainsi que les DU Formation Civile et civique.

Il accueille également plusieurs services centraux : l'Agence comptable (AC), la cellule d'appui à la Transformation et Accompagnement au Changement (CATAC), le Département Qualité (D2P) et une partie de la Direction des Ressources Humaines (DRH), pour un effectif total de plus de **70 ETP**.

Or le Département des Alpes Maritimes, propriétaire du site, a exprimé son intention de le récupérer pour son propre usage (cf. supra). Ces effectifs devront donc être redistribués sur d'autres sites ou dans le projet d'extension de l'Inspé Liégeard.

Le bâtiment, développant une surface de **7.407 m² SHON**, est construit sur une parcelle unique LM 159 d'une contenance de **13.854 m²**.

1.1 [Diagnostic d'occupation, fonctionnel, technique, réglementaire et environnemental des biens](#)

1.1.1 *Diagnostic d'occupation*

Université Côte d'Azur et ses établissements composantes accueillent, sur 16 sites et campus situés à Nice, Sophia Antipolis, Cannes, Grasse, Menton, Draguignan et la Seyne-sur-Mer, un total de plus de :

- 36 000 étudiants.
- 3 086 ETP, qu'il s'agisse de BIATSS ou d'enseignants, titulaires ou contractuels.

Les données concernant les effectifs étudiants sont celles communiquées par Université Côte d'Azur pour l'année 2021-2022.

Deux critères d'analyse sont retenus :

- d'une part le ratio d'occupation des salles de cours banalisées et des amphithéâtres, qui reflète le niveau de service aux étudiants ;
- d'autre part la densité des espaces tertiaires, en mètres carrés par poste de travail (m²/PdT), qui reflète l'efficacité des affectations des espaces.

Jusqu'à une période récente, le pilotage des effectifs étudiants était assez complexe, les effectifs évoluant notablement entre les étudiants inscrits et ceux réellement présents en début d'année, puis entre le premier et le second semestre.

La mise en œuvre de la plateforme Parcours Sup a permis de normaliser ce pilotage : les effectifs des inscrits sont désormais peu ou prou ceux présents à la rentrée universitaire.

Outil logiciel ADE

A l'instar de tout établissement d'enseignement, Université Côte d'Azur est confrontée à l'établissement complexe des emplois du temps.

Souhaitant se doter d'un outil unique et potentiellement ouvert, elle a retenu le logiciel ADE, qui est en phase de déploiement sur l'ensemble des sites et campus pour une durée de 3 ans.

Son objectif est double :

- Le module **MyADE Booking**, est un outil de réservation d'espaces, hors planning pédagogique.
- Il appartient à chaque Directeur administratif de campus (DAC) de déterminer quels espaces (salles de réunion, espaces divers, salles de cours, salles spécialisées, etc) sont ouverts à ce mode de réservation. A titre d'exemple, sur Valrose, toutes les salles banalisées sont réservables.
- Cette phase est facile et rapide à mettre en œuvre.
- Tout utilisateur disposant d'un espace numérique de travail de l'Université peut réserver : agents, étudiants, enseignants.
- Le module **Planning Pédagogique**, qui est l'outil de gestion des emplois du temps et des salles de cours associées.

L'objectif est d'optimiser et gérer avec finesse les usages des espaces d'enseignement : salles banalisées ou salles spécifiques, amphithéâtres, et d'adapter notamment leur dimension aux effectif réels des groupes de travail.

Il n'est pas donc exclu que ce dispositif soit étendu à l'ensemble des espaces ayant pour vocation (ou possibilité) d'être mutualisés.

Il permettra en outre d'obtenir une information fiable sur les taux d'usage, au demeurant théoriques, de ces espaces.

Mais il n'est cependant pas conçu pour livrer un taux d'occupation instantané.

A ce jour, le logiciel est déployé sur STAPS, IMREDD et Carlone, tandis que le déploiement sur Valrose est en cours.

Les prochaines vagues concerneront :

- Valrose (suite et fin), Saint Jean d'Angély, Georges Méliès (point d'attention concernant les quelques 700 étudiants de l'IUT qui utilisent un logiciel plus ancien GPU), les INSPE ;
- Puis Trotabas, les IUT, Pasteur (et autres espaces affiliés) et enfin SophiaTech.

Le point d'attention qui ressort de la gestion au quotidien des étudiants est la question de l'assiduité qui ne peut pas être contrôlée par le logiciel ADE.

Or ce contrôle est nécessaire notamment pour les étudiants boursiers et les alternants, dont le statut est lié à la condition de leur assiduité.

Un interfaçage de ces logiciels prédictifs et déclaratifs avec les systèmes de contrôle d'accès ou via une application sur smartphone, voire grâce à des dispositifs de type RFID, pourrait être développé afin d'obtenir des données précises en temps réel concernant :

- l'occupation réelle des espaces (nombre, durée, fréquence),
- la vérification des réservations (annulées en cas de « no-show »),
- l'extraction de statistiques fiables et précises, le tout pour une supervision Fonction Immobilière + DAC,
- le contrôle d'assiduité avec mise en place d'un tableau de bord pour l'étudiant comme pour l'administration.

a) Effectifs des personnels et enseignants

Les effectifs des personnels et des enseignants ont évolué ces trois dernières années, selon le détail de répartition des effectifs en équivalent temps plein (ETP) présenté ci-après :

		2019	2020	2021	Evolution 2019-2021
BIATSS	Contractuels	537,6	617,3	710,4	32,14%
	Titulaires	671	667,3	653,2	-2,65%
ENSEIGNANTS	Contractuels	576,4	594,3	603,1	4,63%
	Titulaires	1133,6	1119,7	1119,7	-1,23%
TOTAL EFFECTIFS ETP		2918,6	2998,6	3086,4	5,75%

Cette synthèse montre une progression globale de **+5,75% du nombre d'ETP**, avec cependant une forte augmentation des effectifs BIATSS contractuels (+32,14%), compensée par une réduction mesurée des effectifs des titulaires BIATSS (-2,65%) et enseignants (-1,23%).

b) Effectifs des étudiants

Cette progression est à mettre en regard de celle du nombre d'étudiants qui est passé, sur la même période, de **31 546** à **32 754** en 2022, soit une progression de **3,83%**.

	2017	2018	2019	2020	2021
TOTAL EFFECTIF ETUDIANTS	32123	31410	31546	32648	32754
Taux de croissance annuel		-2,22%	0,43%	3,49%	0,32%
			2017/19	2018/20	2019/21
Taux de croissance biennuel			-1,80%	3,94%	3,83%

Dans sa note d'information d'avril 2021, le SIES anticipe les évolutions des effectifs dans l'enseignement supérieur pour les rentrées 2020 à 2029. L'analyse de ces projections fait apparaître d'importantes disparités non seulement entre les filières mais également entre les cursus Licence, Master ou Doctorat, et par conséquent, pour Université Côte d'Azur, entre les différents sites et campus qui la composent.

Outil logiciel PEGASE

Université Côte d'Azur utilise le logiciel PEGASE (qui remplace APOGEE), et dont elle est pilote P1 depuis 2018.

Ce logiciel permet un suivi précis de la scolarité, en temps réel, des étudiants, depuis leur inscription.

Il renseigne son cursus, ses notes, ses diplômes, précise les crédits obtenus dans quelle unité d'enseignement et permet in fine de connaître le nombre exact d'étudiants, avec le détail de leur affectation aux structures organisationnelles.

En revanche, il ne permet pas de localiser géographiquement les effectifs pour chaque campus ou site. Cette tâche complexe est réalisée empiriquement par le DAC.

Le pilotage et l'anticipation des variations des effectifs étudiants est donc fondamental pour la caractérisation des besoins d'Université Côte d'Azur, qui dès lors doit se doter d'un outil approprié : la complexité de certains cursus opérés sur plus d'un site est une donnée non modélisée dans PEGASE, qui n'est en effet pas conçu pour une gestion bâtimementaire. En revanche, il serait souhaitable que la donnée fiable issue de PEGASE puisse être extraite afin d'alimenter les autres outils logiciels utilisés par l'Université.

c) Occupation

Le diagnostic d'occupation est à appréhender selon trois critères.

- Les ratios d'occupation des locaux administratifs en mètres carrés SUN par poste de travail (m²/PdT) ;
- Les taux d'occupation⁴ des locaux d'enseignement (salles banalisées et amphithéâtres) et axes d'optimisation possibles ;
- La conformité de ces effectifs aux déclarations réglementaires en matière de sécurité incendie et accessoirement l'existence d'une capacité d'accueil complémentaire inutilisée. Cet axe réglementaire est abordé à partir du § 1.1.4.

Les taux d'occupation sont établis par rapport à la base dite normale de 1 120 heures annuelles d'utilisation.

1.1.1.1 Campus VALROSE (UNV)

Les effectifs du campus sont répartis entre :

- Etudiants : **3648**
- Personnels administratifs : **555**
- Enseignants non chercheurs : 467
- Chercheurs permanents : 654
- Chercheurs non permanents : **235**

Soit un total de 1911 enseignants, chercheurs et personnels. Dont 235 non permanents.

La surface des locaux administratifs et de recherche est de 11 026,79 m². Le ratio d'occupation (hors CNP) est donc de **6,58m²/poste**.

Il s'agit d'un ratio très dense, qui est lié, d'une part, au nombre très élevé d'enseignants non chercheurs par rapport au nombre d'étudiants : **1 pour 7,8**. et, d'autre part, au nombre important des personnels de l'Université positionnés sur le site.

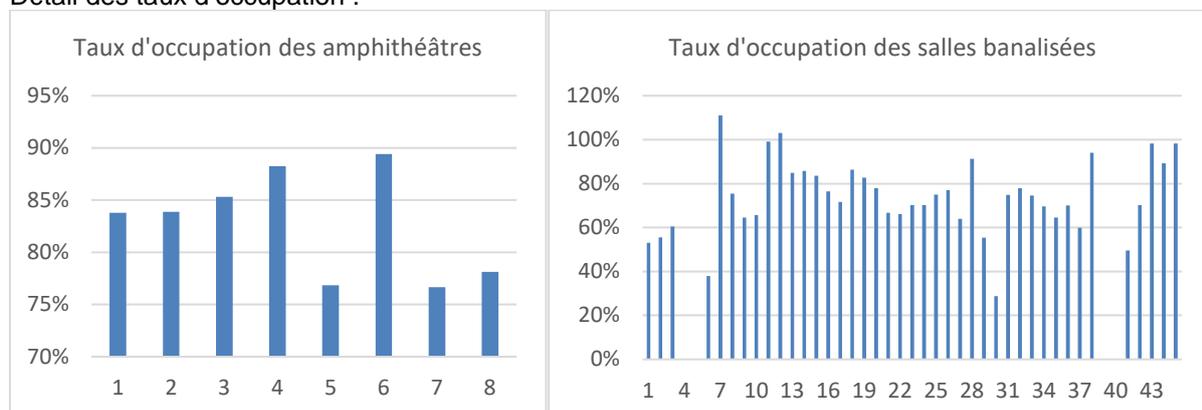
⁴ Les données présentées ci-après sont issues du projet de SPSI précédent et datées de 2017.

Ce ratio est porté à **9,12m²/poste** si la même surface est rapportée aux seuls personnels et enseignants-chercheurs.

Les taux d'occupation moyen des amphithéâtres et salles banalisées du campus s'expriment comme suit :

- Amphithéâtres : 83%
- Salles de cours banalisées : 74%

Détail des taux d'occupation :



Quatre salles (deux dans le Petit Valrose, et deux dans le bâtiment M) ont subi un changement d'affectation et sont donc soustraites des statistiques d'occupation.

Quelques salles affichent un taux d'occupation supérieur à 100%, ce qui provient d'horaires d'utilisation élargis (soirs et samedis le cas échéant).

NOTA : Il ressort de l'extraction A3D à date que sur les 135 salles de cours et amphithéâtres recensés, 85 ne comportent pas de nombre d'heures d'utilisation.

Projections SIES des effectifs des universités (hors IUT) d'avril 2021 :

VALROSE	2021	2029	2019/2029	2021/2029
Total cursus L, M et D	1 544 900	1 520 800	0,51%	-1,56%
Sciences	285 600	272 000	0,49%	-4,76%
Santé (médecine, pharma, odonto)	150 700	150 000	-13,22%	-0,46%

Dans un contexte global de réduction des effectifs des universités de -1,56% à horizon 2029, les cursus Sciences subissent une réduction plus importante, de l'ordre de -5%.

Une attention spéciale devra être apportée aux cursus L (PASS) et plus particulièrement aux premières années, qui sont à ce jour positionnés sur Valrose mais qui ont vocation à être redéployées sur le projet de Campus Santé situé à Saint Jean d'Angély.
Le dimensionnement de ce projet devra tenir compte de ces données contextuelles.
Une réévaluation annuelle systématique devra permettre de consolider ou infirmer ces hypothèses.

1.1.1.2 Campus CARLONE (UNC)

Les effectifs du campus sont répartis entre :

- Etudiants : **6824**
- Personnels administratifs : **116**
- Enseignants non chercheurs : **297**
- Chercheurs permanents : **114**
- Chercheurs non permanents : **321**

Soit un total de 848 enseignants, chercheurs et personnels. Dont 321 non permanents.

La SU totale des locaux administratifs et de recherche est de 4.300,86 m². Ce qui donne donc un ratio d'occupation de **8,16m²/poste**.

Il s'agit d'un ratio assez dense, qui est lié au nombre important d'enseignants non chercheurs par rapport au nombre d'étudiants : **1 pour 23**.

Ce ratio est porté à **18,70m²/poste** lorsqu'il considère uniquement les personnels et les enseignants-chercheurs.

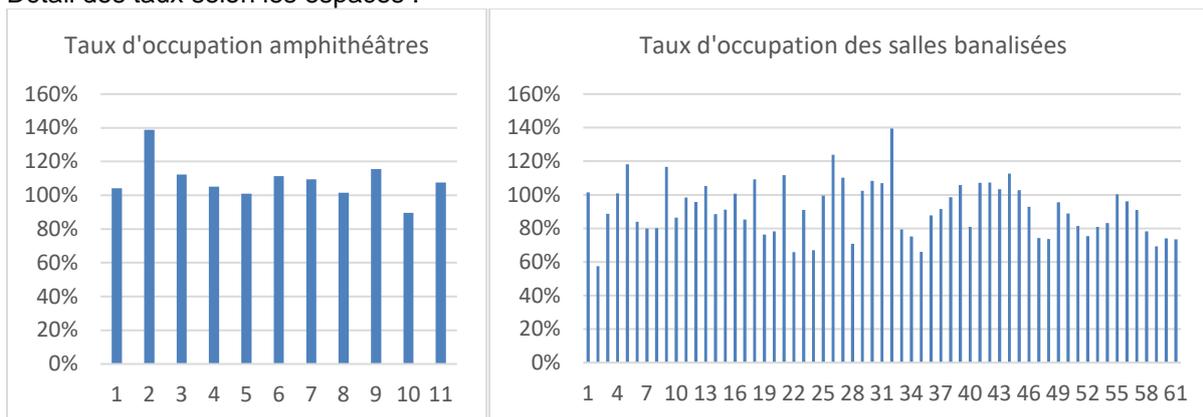
Le nombre d'étudiants a légèrement augmenté, passant de 6600 en 2017 à 6824 en 2020, soit une augmentation de 3,4%.

La BU offre un nombre de postes de travail important sur 696m².

Les taux d'occupation moyen des amphithéâtres et salles banalisées du campus s'expriment comme suit :

- Amphithéâtres : 109%
- Salles de cours banalisées : 91%

Détail des taux selon les espaces :



Les taux supérieurs à 100% s'expliquent par des horaires d'utilisation élargis aux soirs et samedis.

Ces valeurs, qui expriment une saturation tangible des ressources, ne permettent pas d'envisager de manière sereine l'accroissement des effectifs.

La Faculté ne prévoit d'ailleurs pas d'évolution significative de ces effectifs sur les 5 prochaines années.

Projections SIES des effectifs des universités (hors IUT) d'avril 2021 :

CARLONE	2021	2029	2019/2029	2021/2029
Total cursus L, M et D	1 544 900	1 520 800	0,51%	-1,56%
Sc Eco AES	201 600	191 000	-0,90%	-5,26%
Lettres SC Hum	527 400	528 000	3,37%	0,11%

Les projections d'évolution des effectifs propres aux cursus Sciences Economiques et AES d'une part, et Lettres et Sciences Humaines d'autre part, montrent une réduction de plus de 5% pour les premiers, et une légère augmentation pour les secondes.

Mais les projections font état d'une forte augmentation pour les cursus M (respectivement +10,14% et +4,02%) sur la même période⁵.
Une réévaluation annuelle systématique devra permettre de consolider ou infirmer ces hypothèses.

1.1.1.3 Campus TROTABAS (UNT)

Les effectifs du campus sont répartis entre :

- Etudiants : **2989**
- Personnels administratifs : **64**
- Enseignants non chercheurs : 127
- Chercheurs permanents : 166
- Chercheurs non permanents : **106**

Soit un total de 478 enseignants, chercheurs et personnels. Dont 106 non permanents.

La SU totale des locaux administratifs et de recherche est de 3067,51 m².

Le ratio d'occupation concernant les personnels administratifs et enseignants permanents est donc de **8,87m²/poste**.

Le ratio d'enseignants non chercheurs par rapport au nombre d'étudiants est de **1 pour 23,5**.

Si l'on n'affecte les espaces qu'aux seuls personnels administratifs et enseignants-chercheurs, le ratio est porté à **14m²/poste**.

Notons que la BU offre un nombre important de places de travail sur 2419m².

Il est à noter que les enseignants chercheurs disposent d'un bureau, alors que les enseignants non chercheurs sont en bureaux partagés.

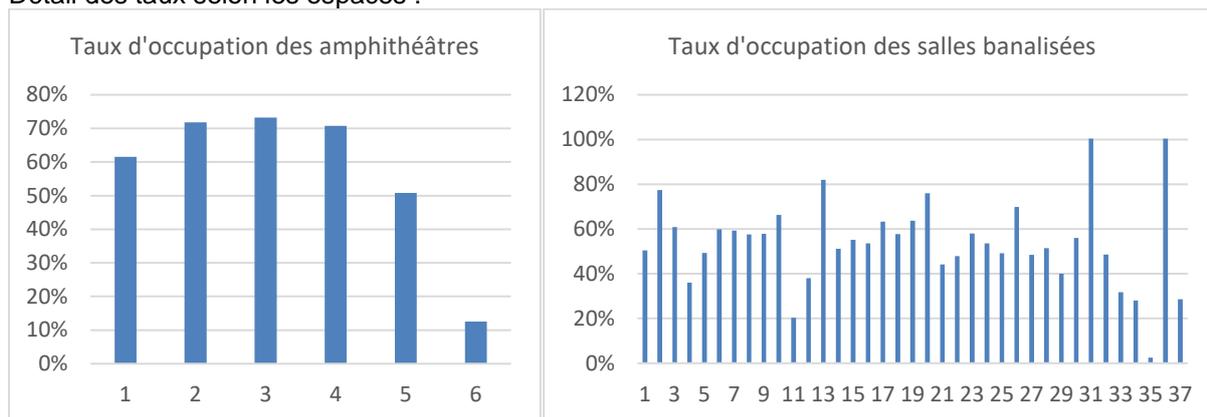
Le nombre d'étudiants est passé de 2302 en 2017 à 2989 en 2020, soit une augmentation de 29,8%.

Les taux d'occupation moyens de certains espaces sont précisés comme suit :

- Amphithéâtres : 69%
- Salles de cours banalisées : 55%
- Salles de réunions : 23%

⁵ Note d'information du SIES avril 2021 : Tableau 4 p7

Détail des taux selon les espaces :



Les taux d'occupation réelle montrent une adéquation en termes de quantitatif, mais ne présagent pas de leur typologie, qui s'avère sous-dimensionnée : trop peu de salles permettent d'accueillir des groupes de plus de 35 étudiants.

Un accroissement des effectifs ne pourrait ainsi intervenir qu'à condition d'augmenter les capacités des salles de cours banalisées.

L'amphithéâtre de la Villa Passiflore a un taux d'occupation très faible, causé par un défaut majeur en termes d'acoustique et de confort.

NOTA : Il ressort de l'extraction A3D à date que sur les 56 salles de cours et amphithéâtres recensés, les heures d'utilisation ne sont renseignées que pour 1 seule salle de cours.

Projections SIES des effectifs des universités (hors IUT) d'avril 2021 :

	2021	2029	2019/2029	2021/2029
Total cursus L, M et D	1 544 900	1 520 800	0,51%	-1,56%
Droit	215 900	212 000	1,54%	-1,81%

Si les projections pour les cursus L et D envisagent une diminution des effectifs, les cursus M présentent une légère augmentation.

Aucune action n'est nécessaire au regard de ces évolutions, car les espaces sont adaptés aux effectifs attendus qui n'augmenteront pas. Cependant, leur typologie se révèle mal adaptée, ce qui impose d'une part des horaires étendus, et d'autre part des mésusages. La mise en place du logiciel ADE s'avère donc cruciale pour piloter finement et augmenter significativement les occupations des salles sous utilisées. Des travaux de distribution pour augmenter la jauge de certaines des salles banalisées pourront être judicieusement programmés.

1.1.1.4 Campus STAPS (UNS)

Les effectifs du campus sont répartis entre :

- Etudiants : **1496**
- Personnels administratifs : **25**
- Enseignants non chercheurs : **26**
- Chercheurs permanents : **26**
- Chercheurs non permanents : **0**
- Vacataires : **140**

Soit un total de 77 enseignants, chercheurs et personnels.

Cet effectif se répartit dans un ensemble de locaux pour une surface de 927,10 m², soit un ratio de **12,04m²/poste**.

Ces mêmes espaces ramenés aux seuls personnels et enseignants-chercheurs donnent un ratio de **18,2m²/poste**.

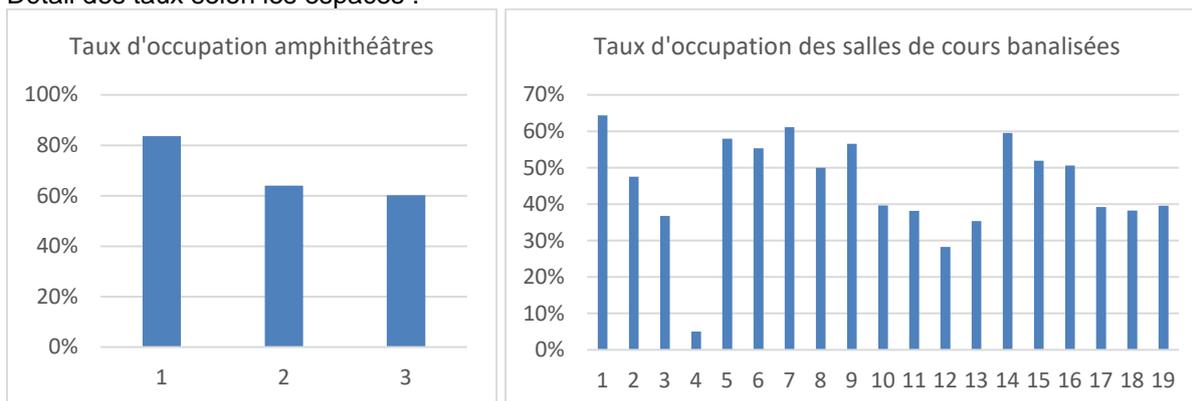
Le ratio d'enseignant non chercheur par rapport au nombre d'étudiants est de **1 pour 57,5**.

Le nombre d'étudiants a augmenté, passant de 1346 en 2017 à 1496 en 2020, soit une augmentation de plus de 11% (11,14% exactement). Cette tendance est constante.

Les taux d'occupation moyens constatés sont les suivants :

- Amphithéâtres : **69%**
- Salles de cours banalisées : **45%**

Détail des taux selon les espaces :



Le taux d'occupation des salles banalisées apparaît relativement faible. Il est important de noter qu'il inclut les 6 salles des 3 bâtiments modulaires, dont la vétusté et l'inconfort sont avérés.

Le programme de travaux élaboré à l'occasion du Plan de Relance prévoit ainsi, entre autres travaux de rénovation énergétique, la démolition de ces bâtis, et leur reconstruction partielle, à périmètre constant.

Projections SIES des effectifs des universités (hors IUT) d'avril 2021 :

STAPS	2021	2029	2019/2029	2021/2029
Total cursus L, M et D	1 544 900	1 520 800	0,51%	-1,56%
STAPS	64 600	66 500	11,13%	2,94%

Les projections du SIES font état d'une augmentation significative pour les cursus M sur la même période de **14,75%**⁶. Pour le site STAPS du Campus Plaine du Var, cette augmentation représente un surplus de **220** étudiants sur la période.

Cette évolution significative semble pouvoir être absorbée par la capacité d'accueil du site, reflétée dans les taux d'occupation des espaces banalisés (69% et 45%).

Cependant, les enseignements reposent très largement sur des salles spécialisées dont les taux d'occupation réels constitueront la vraie limite d'accueil.

Il convient donc de :

- Déployer rapidement le logiciel ADE afin de piloter les occupations de l'ensemble des espaces.
- Etablir sans délai un état des lieux de l'occupation de ces salles d'enseignement spécialisées.
- Définir en conséquence le nombre de salles spécialisées et les équipements éventuellement à prévoir pour accueillir les 220 étudiants supplémentaires.

1.1.1.5 Campus PASTEUR (UNP)

Les effectifs du campus sont répartis entre :

- Etudiants : **4008** dont 1086 sur VALROSE
- Personnels administratifs : 99
- Enseignants non chercheurs : 1
- Enseignants non titulaires : 83
- Chercheurs permanents : 111
- Chercheurs non permanents : 40
- Vacataires : 156

Soit un total de 452 enseignants, chercheurs et personnels. Dont 143 non permanents.

Cet effectif se répartit dans un ensemble de locaux pour une surface de 9.158,47 m², soit un ratio de **29,64 m²/poste**.

Le ratio exprimant le nombre d'enseignants non chercheurs par rapport à celui des étudiants (hormis ceux positionnés à VALROSE) est de **1 pour 24,8**.

Ces mêmes espaces ramenés aux seuls personnels et enseignants-chercheurs portent le ratio à **47,95 m²/poste**.

Le nombre d'étudiants a baissé de 4260 en 2017 à 4008 en 2020, soit une baisse de près de 6%. La Faculté ne prévoit pas à ce stade d'évolution significative.

⁶ Note d'information du SIES avril 2021 : Tableau 4 p7

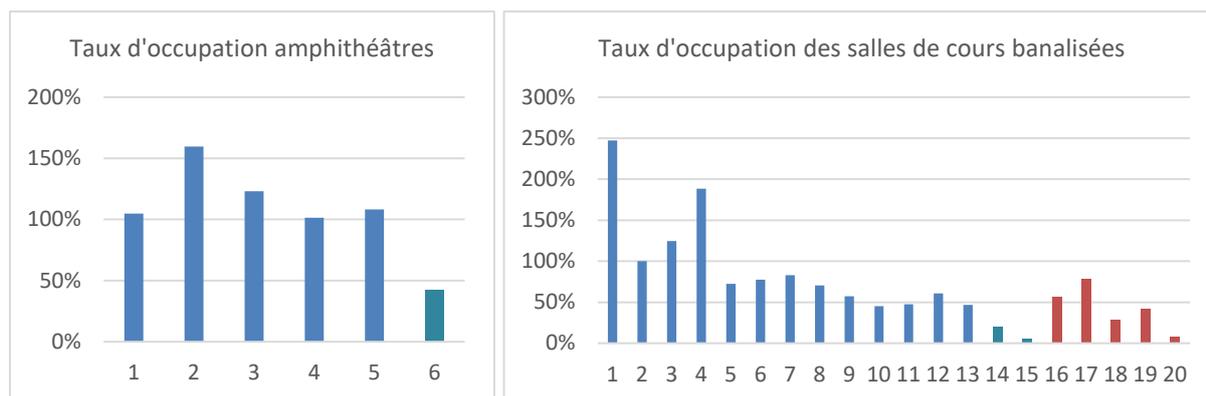
Les taux d'occupation moyens constatés sur le site Pasteur sont les suivants :

- Amphithéâtres : 119%
- Salles de cours banalisées : 94%

En ajoutant les autres sites :

- Amphithéâtres : 81% (dont L'Archet = 42%)
- Salles de cours banalisées : 50% (dont L'Archet = 13% et IUP = 43%)

Détail des taux selon les espaces :



Les taux d'occupation constatés apparaissent excessifs notamment pour les amphithéâtres.

A défaut d'un réaménagement significatif, ils obèrent toute velléité de rapatrier sur le campus les quelques 1000 étudiants de première année actuellement positionnés sur le campus VALROSE.

Projections SIES des effectifs des universités (hors IUT) d'avril 2021 :

PASTEUR	2021	2029	2019/2029	2021/2029
Total cursus L, M et D	1 544 900	1 520 800	0,51%	-1,56%
Santé autres	61 100	60 300	-1,58%	-1,31%
Santé (médecine, pharma, odonto)	150 700	150 000	-13,22%	-0,46%

Les projections établies en avril 2021 par le SIES font apparaître une légère diminution des effectifs de la filière Santé à horizon 2029.

Ces projections sont contredites par les hypothèses de croissance présentées par le campus qui anticipe une croissance de +5% à horizon 2025 et +8,4% à horizon 2030. Les projets de programmation propres à cette filière devront donc être consolidés annuellement afin de confirmer ou infirmer les tendances d'évolution des effectifs, et plus particulièrement en année PASS.

IUP Santé (UNP0C)

Les locaux permettent l'accueil de :

- Etudiants : **105**
- Enseignants : **9**

PEMED-PCV (UNP0K)

Les laboratoires sont équipés et utilisés pour environ 60% de la surface de ces laboratoires réceptionnés en décembre 2020.

PEMAV-CPEP (UNP0P)

Les effectifs ne sont pas significatifs. Le laboratoire (une animalerie) accueille une ou deux personnes, et ponctuellement un chercheur pour les expérimentations.

DELVALLE (UNP0L)

Les effectifs accueillis par l'établissement ne sont pas connus. Ils semblent au demeurant très en deçà de sa capacité d'accueil.

ARCHIMED (UNI0A)

Les locaux, exclusivement dédiés à la recherche, disposent également d'un amphithéâtre, et permettent l'accueil de :

- Personnel administratifs : **11**
- Chercheurs permanents : **40**

Les taux d'occupation ne sont pas connus.

1.1.1.6 IUT FABRON (UNF)

Les effectifs du campus FABRON sont répartis entre :

- Etudiants : 2594 (tout l'IUT) sur Fabron 1500
- Personnels administratifs : 61
- Enseignants non chercheurs : 97
- Chercheurs permanents : 0
- Chercheurs non permanents : 228 (estimation)

Soit un total de 386 enseignants, chercheurs et personnels. Dont 228 non permanents.

Cet effectif se répartit dans un ensemble de locaux pour une surface de 2.859,2 m², soit un ratio de **18,06 m²/poste**. Il n'y a pas de locaux affectés à la recherche.

Le ratio exprimant le nombre d'enseignants non chercheurs par rapport à celui des étudiants est de **1 pour 26,7**.

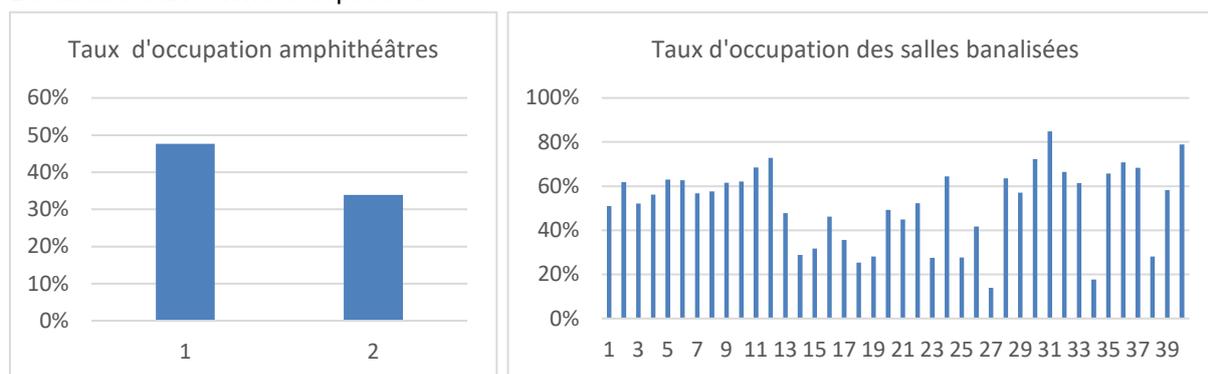
Le nombre d'étudiants a légèrement baissé de 2640 en 2017 à 2594 en 2020, soit une baisse de 1,7%.

La Direction anticipe une forte augmentation causée par la transformation des IUT en BUT.

Les taux d'occupation moyens constatés sur le site Fabron sont les suivants :

- Amphithéâtres : 41%
- Salles de cours banalisées : 52%

Détail des taux selon les espaces :



NOTA : L'extraction A3D à date montre que sur les 133 salles de cours et amphithéâtres recensés, 64 ne comportent pas de nombre d'heures d'utilisation.

Projections SIES des effectifs IUT d'avril 2021 :

	2021	2029	2019/2029	2021/2029
IUT	122 200	176 000	44,58%	44,03%
IUT Secondaire	50 200	73 000	44,28%	45,42%
IUT Tertiaire	72 000	103 000	44,79%	43,06%

Cette évolution significative semble pouvoir être absorbée par la capacité d'accueil du site, reflétée dans les taux d'occupation des espaces banalisés (41% et 52%).

Cependant, les enseignements reposent sur des **salles spécialisées** dont les taux d'occupation réels constitueront la vraie limite d'accueil.

Il convient donc de :

- Déployer rapidement le logiciel ADE afin de piloter les occupations de l'ensemble des espaces.
- Etablir sans délai un état des lieux de l'occupation de ces salles d'enseignement spécialisées.
- Définir en conséquence les salles spécialisées supplémentaires éventuellement nécessaires à l'accueil des quelques 675 étudiants supplémentaires.

1.1.1.7 Campus SAINT JEAN D'ANGELY (UNJ)

Les effectifs du campus SJA sont répartis entre :

- Etudiants : **4948** (dont IAE **1422** et Odontologie **436**).
- Personnels administratifs : **156**
- Enseignants non chercheurs : **131**
- Chercheurs permanents : **25**
- Chercheurs non permanents : **304**

Soit un total de 616 enseignants, chercheurs et personnels. Dont 304 non permanents.

Cet effectif se répartit dans un ensemble de locaux pour une surface de 7.091,55 m², soit un ratio de 22,73 m²/poste.

Le ratio du nombre d'enseignants non chercheurs par rapport à celui des étudiants est de **1 pour 37,7**.

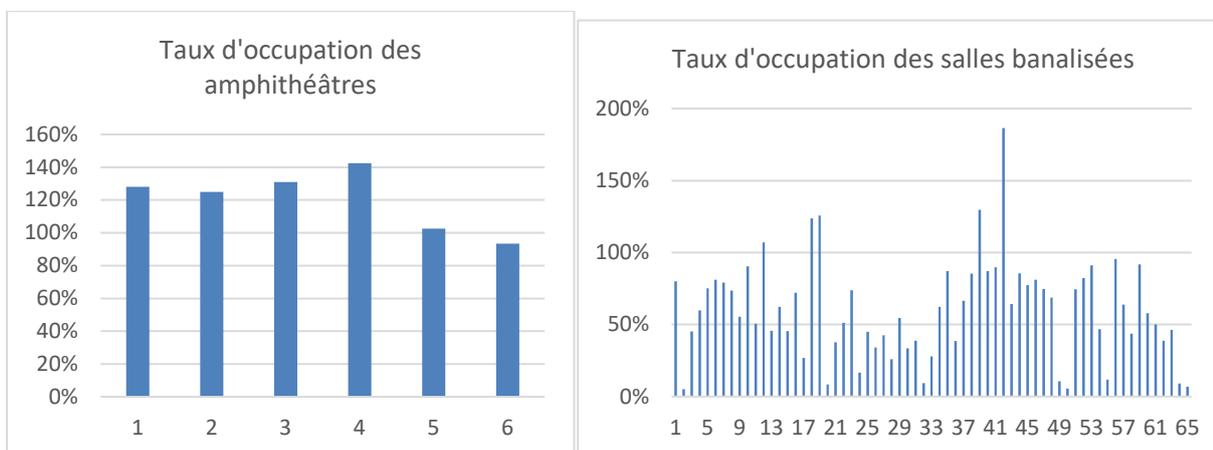
Ces mêmes espaces ramenés aux seuls personnels et enseignants-chercheurs portent le ratio à 39,18 m²/poste.

Les taux d'occupation moyens pour l'année 2021-22 sur le site SJA sont les suivants :

- Amphithéâtres : 120%
- Salles de cours banalisées : 60%

Pour l'année 2020-21, fortement impactée par le COVID, les taux sont de 102% pour les amphithéâtres, et de 53% pour les salles banalisées.

Détail des taux selon les espaces sur l'année 2021-22 :



Les taux d'occupation des salles banalisées présentent de fortes disparités : 6 salles ont un taux d'occupation inférieur à 10%, tandis que 5 sont occupées à plus de 107%. L'une de ces dernières est même occupée à 186%.

Ces fortes variations illustrent la nécessité d'une mutualisation plus forte des usages à l'échelle du campus.

Projections SIES des effectifs des universités (hors IUT) d'avril 2021 :

SJA	2021	2029	2019/2029	2021/2029
Total cursus L, M et D	1 544 900	1 520 800	0,51%	-1,56%
Sc Eco AES	201 600	191 000	-0,90%	-5,26%
Lettres SC Hum	527 400	528 000	3,37%	0,11%
Santé (médecine, pharma, odonto)	150 700	150 000	-13,22%	-0,46%

Le Campus Saint Jean d'Angély est concerné à plusieurs titres par les projections d'évolution des effectifs étudiants.

Si globalement, les filières affichent une diminution, il est à noter des augmentations mesurées en cursus Master, et spécifiquement pour les filières Santé (+0,66%), Médecine (+0,12%), Odontologie et Maïeutique (+3,17%)⁷.

Le projet de Campus Santé en cours de programmation devra tenir compte de ces données, notamment en odontologie et maïeutique, pour lesquelles les projections montrent l'augmentation la plus forte.

1.1.1.8 Campus SOPHIATECH (USS – USI)

SOPHIATECH (USS)

Les effectifs du campus PolyTech sont répartis entre :

- Etudiants : **2919** (dont IUT **1500**).
- Personnels administratifs : **78**
- Enseignants non chercheurs : **217**
- Chercheurs permanents : **147**
- Chercheurs non permanents : **94**

Soit un total de 536 enseignants, chercheurs et personnels. Dont 94 non permanents.

Cet effectif se répartit dans un ensemble de locaux pour une surface de 5810,00 m², soit un ratio de 10,84 m²/poste.

Le ratio du nombre d'enseignants non chercheurs par rapport à celui des étudiants est de **1 pour 9,38**.

Ces mêmes espaces ramenés aux seuls personnels et enseignants-chercheurs portent le ratio à 25,82 m²/poste.

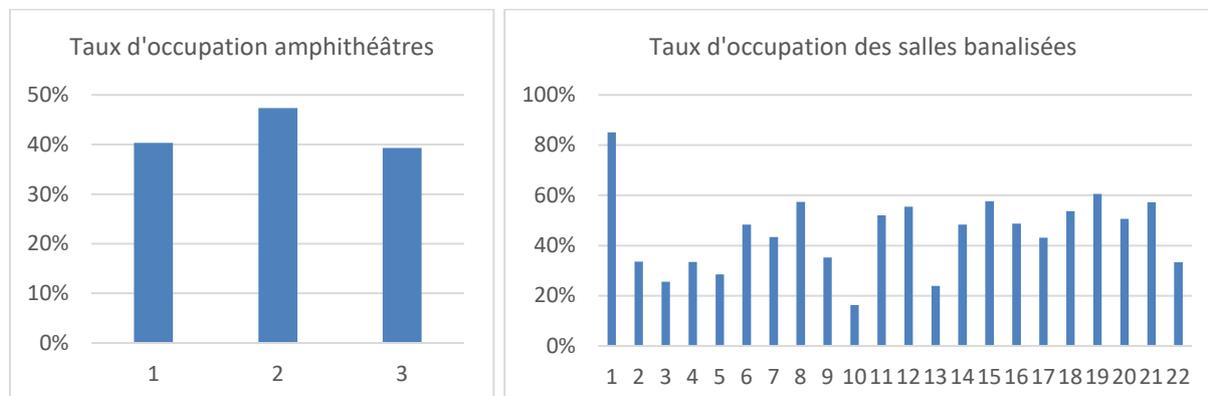
Le campus souhaite soutenir une forte ambition de croissance de ses effectifs.

⁷ Note d'information du SIES avril 2021 : Tableau 4 p. 7

Les taux d'occupation moyens constatés sur le site SophiaTech sont :

- Amphithéâtres : 42%
- Salles de cours banalisées : 45%

Détail des taux d'occupation :



Ces valeurs apparaissent très raisonnables, et permettent d'envisager un accroissement substantiel des effectifs accueillis, sous réserve de conserver pour chaque filière existante ou nouvelle le dimensionnement des unités de base (UB) actuel. Ceci afin d'utiliser les capacités d'accueil actuelles de chaque salle ou amphithéâtre.

Il reste cependant possible de diviser les effectifs des promotions en autant d'UB que nécessaire.

LUCIOLES (US10A)

Aucune donnée disponible

ALGORITHMES (US10B)

Les effectifs du bâtiment Algorithmes sont répartis entre :

- Personnels administratifs : **19** (dont **3** sur les sites INRIA et SophiaTech)
- Chercheurs : **30**
- Enseignants chercheurs : **92**
- Non permanents : **120** (**97** doctorants, **23** contractuels post-docs)

Sur ces 261 effectifs, 53 sont CNRS, 26 INRIA, et 27 sont des doctorants sur fonds européens.

Les 155 personnels restant sont Université Côte d'Azur.

Projections SIES des effectifs des universités (hors IUT) d'avril 2021 :

Total cursus L, M et D	1 544 900	1 520 800	0,51%	-1,56%
Ingénieurs universitaires	38 000	41 000	13,49%	7,89%

La particularité du site SophiaTech est d'accueillir également un cursus IUT dont la transformation en BUT génère une augmentation des effectifs de 45%⁸.

⁸ Note d'information du SIES avril 2021 : Tableau 1 p2

Ce sont donc 112 étudiants ingénieurs supplémentaires que le campus devra accueillir à horizon 2029, auxquels s'ajouteront quelques 675 élèves en BUT.

L'enjeu est donc bien de garantir l'accueil de près de 800 effectifs supplémentaires en 2029 sur le site.

Cette évolution significative semble pouvoir être absorbée par la capacité d'accueil du site, reflétée dans les taux d'occupation des espaces banalisés (42% et 45%).
Cependant, les enseignements reposent également sur des salles spécialisées dont les taux d'occupation réels constitueront la vraie limite d'accueil.
Il convient donc de :

- Déployer rapidement le logiciel ADE afin de piloter les occupations de l'ensemble des espaces.
- Etablir sans délai un état des lieux de l'occupation de ces salles d'enseignement spécialisées.
- Définir en conséquence les salles spécialisées supplémentaires nécessaires à l'accueil des quelques 787 étudiants supplémentaires.

1.1.1.9 Les autres bâtiments

a) Campus Georges Méliès (UCI) et Euroformapole (UCI0A)

Les effectifs du campus Georges Méliès sont répartis entre :

- Etudiants : **653** (dont **350** en filières ESRA et **118** CREATES)
- Personnels administratifs : **6** campus + **6** IUT + une partie CREATES sur Carlone
- Enseignants non chercheurs : **21** titulaires IUT
- Enseignants chercheurs : **4** IUT + ceux de CREATES
- Vacataires : **49** (estimation)

Le bâtiment Georges Méliès compte 21 salles banalisées, 6 salles informatiques, 2 amphis, 18 plateaux techniques dédiés, et une salle de recherche.

La filière CREATES utilise 4 bureaux pour les enseignants qui interviennent sur le campus, ainsi qu'un bureau administratif.

Les formations sont majoritairement constituées d'un premier semestre de cours et d'un second de stage, induisant une densité d'étudiants importante au premier semestre.

La conservation du site Euroformapole est non seulement nécessaire pour accueillir la totalité des effectifs, mais également pour anticiper l'augmentation programmée des effectifs de CREATES (création de nouvelles formations et donc augmentation des effectifs étudiants positionnés à Cannes) d'environ 100 à 250 à brève échéance.

Une difficulté supplémentaire réside dans les emplois du temps de l'IUT qui changent toutes les semaines, ce qui complexifie l'optimisation des occupations des espaces de cours.

Les locaux sont utilisés le samedi par l'ESRA et parfois par CREATES.

En outre, à l'instar des autres établissements de ce type, l'IUT s'apprête à sa transformation en BUT. Pour rappel, l'augmentation des effectifs IUT, du fait de la transformation en BUT, sur la période

2021/2029 est estimée à +45%⁹.

Les enseignements spécifiques du campus Georges Méliès reposent notamment sur des salles spécialisées dont les taux d'occupation réels constitueront la vraie limite d'accueil.

Il convient donc de :

- Déployer rapidement le logiciel ADE afin de piloter les occupations de l'ensemble des espaces banalisés ou non.
- Etablir sans délai un état des lieux de l'occupation des salles d'enseignement spécialisées.
- Déterminer si les jauges et répartitions existantes permettront d'accueillir les effectifs supplémentaires à horizon 2029.

b) Draguignan (UDD)

Les effectifs du campus DRAGUIGNAN sont répartis entre :

- Etudiants : **48 + 198** IFPVPS + **92** de l'UTLN.
- Personnels administratifs : **2,5 + 6** logistique / maintenance
- Enseignants non chercheurs : **9**
- Vacataires : **7** (estimation)

Soit un total de 24 enseignants et personnels. Dont 7 non permanents.

Cet effectif se répartit dans un ensemble de locaux pour une surface de 566,00 m², soit un ratio de 23,58 m²/effectif.

Le ratio du nombre d'enseignants par rapport à celui des étudiants est de **1 pour 14,08**.

Le campus n'anticipe pas de croissance de ses effectifs.

Les taux d'occupation moyens ne sont pas connus.

c) La Seyne sur Mer (ULG)

Les effectifs du campus La Seyne sur Mer sont répartis entre :

- Etudiants : **226 + environ 100** inscrits à UTLN
- Personnels administratifs : **4 + 4** logistiques
- Enseignants non chercheurs : **16,5 ETP**
- Vacataires : **14** (estimation)

Soit un total de 38,5 enseignants et personnels.

Cet effectif se répartit dans un ensemble de locaux pour une surface de 792,00 m², soit un ratio de 21,12 m²/effectif.

Le ratio du nombre d'enseignants non chercheurs par rapport à celui des étudiants est de **1 pour 11,05**.

Le campus n'anticipe pas de croissance de ses effectifs.

⁹ Note d'information du SIES avril 2021 : Tableau 1 p2

Les taux d'occupation moyens ne sont pas connus.

d) Grasse (UGI)

Le Master FOQUAL accueille à Grasse 29 étudiants en alternance qui suivent par ailleurs environ la moitié de leurs cours à Nice.

Le laboratoire est partagé avec le Master IDEX selon un mode d'organisation qui tire parti des caractéristiques de chaque formation (enseignement en alternance et à 50% sur Nice pour FOQUAL, 6 mois de cours, 6 mois en entreprise pour IDEX).

L'encadrement est assuré par 3 personnes.

Les locaux sont adaptés et présentent aucun besoin de modification. Les taux d'occupation ne sont pas significatifs.

e) IUT Menton (UMI)

Les effectifs du site de Menton sont répartis entre :

- Etudiants : **139**
- Personnels administratifs : **3 + 2** personnes rémunérées pas la ville (dont 1 p logée sur place)
- Enseignants non chercheurs : **12**
- Vacataires : **32**

Soit un total de 47 enseignants et personnels administratifs.

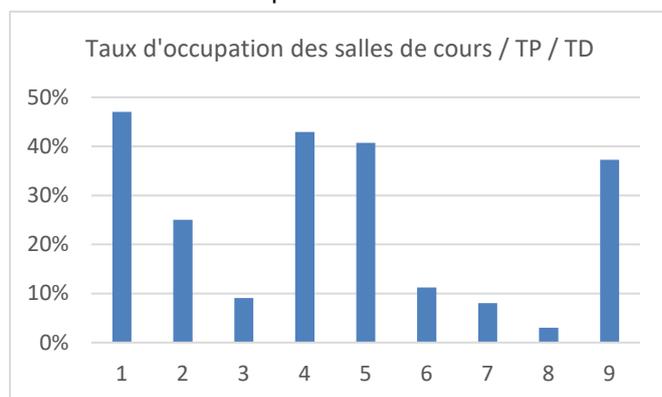
Cet effectif se répartit dans un ensemble de locaux pour une surface de 582,00 m², soit un ratio de 12,38 m²/effectif.

Le ratio du nombre d'enseignants par rapport à celui des étudiants est de **1 pour 3,16**.

Les taux d'occupation moyens constatés sur le site IUT Menton sont :

- Amphithéâtre (un seul) : **28%**
- Salles de cours TP et TD : **25%**

Détail des taux d'occupation :



Ces valeurs indiquent un niveau d'usage particulièrement faible qui offre la possibilité d'une augmentation substantielle des effectifs accueillis sur le site.

Pour rappel, l'augmentation des effectifs IUT, du fait de la transformation en BUT, sur la période 2021/2029 est estimée à +45%¹⁰, soit un effectif qui passerait de 150 à 218.

Les taux d'occupations, ainsi que la nature des salles exclusivement banalisées, permettent de conclure à l'adaptation du site à cette augmentation

Les enseignements prodigués à Menton reposent sur des salles banalisées, dont le taux d'occupation sont très faibles.

Le site apparaît donc adapté à la transformation de l'IUT en BUT (portant le cursus de 2 à 3 ans).

f) IMREDD (UNEIM)

Les effectifs de l'IMREDD sont répartis entre :

- Etudiants : **55 (14 en MSc + 41 Master GE)**
- Personnels administratifs : **25,4 ETP**
- Enseignants chercheurs : **2**
- Vacataires : **0**

Soit un total de 27 enseignants, chercheurs et personnels.

En fonctionnement depuis une seule année pleine, le bâtiment apparaît encore peu stabilisé en termes d'usage et d'occupation.

Pour autant, le déploiement du logiciel ADE dès la mise en service du site permet de connaître de manière précise les taux d'utilisation des salles, et de les optimiser.

Les taux d'occupation ne sont pas connus.

g) INPHYNI (UNEIN)

Les données afférentes à ce bâtiment tout juste réceptionné ne sont pas disponibles.

h) Inspé Liégeard (UNL)

Les effectifs du site Liégeard sont répartis entre :

- Etudiants : **486**
- Personnels administratifs : **11**
- Enseignants non chercheurs : **18,5 ETP**
- Vacataires : **0**

Soit un total de 30 enseignants et personnels.

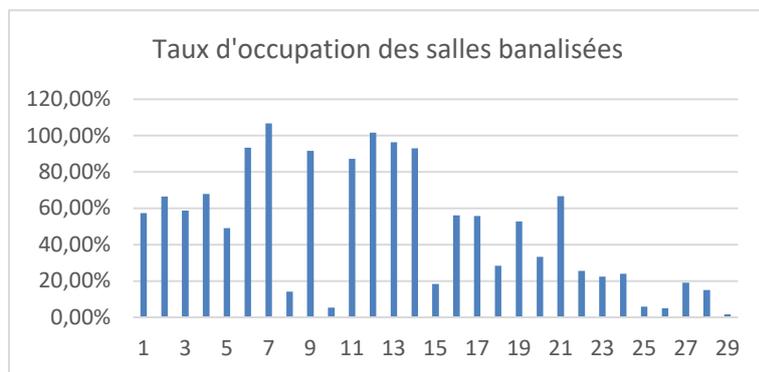
¹⁰ Note d'information du SIES avril 2021 : Tableau 1 p2

La typologie des enseignements fait varier fortement la fréquentation des espaces : les mardis et jeudis sont les jours les plus denses, puisque les enseignants-stagiaires sont en cours à l’Inspé, contrairement aux autres jours où ils sont en stage.

Du fait des différences de spécialités, et de salles dédiées qui leur correspondent, l’optimisation des occupations de ce salles apparaît difficile à optimiser.

Le taux moyen d’occupation des salles banalisées observé sur l’année universitaire 2021-22 est de 49%.

Détail des taux d’occupation sur l’année 2021-22 :



4 salles banalisées présentent un taux d’occupation inférieur à 6%, et 2 salles un taux supérieur à 100% (respectivement 107% et 102%).

Sous réserve d’une analyse plus fine des typologies spécifiques des salles, la grande variabilité des taux d’occupation des salles, ainsi qu’un taux moyen inférieur à 50%, constituent deux indices en faveur d’une optimisation des occupations.

i) Inspé Georges V (UNIOF)

Les effectifs du site Georges V sont répartis entre :

- Etudiants : **262**
- Personnels administratifs : **22**
- Enseignants non chercheurs : **29**
- Vacataires : **0**

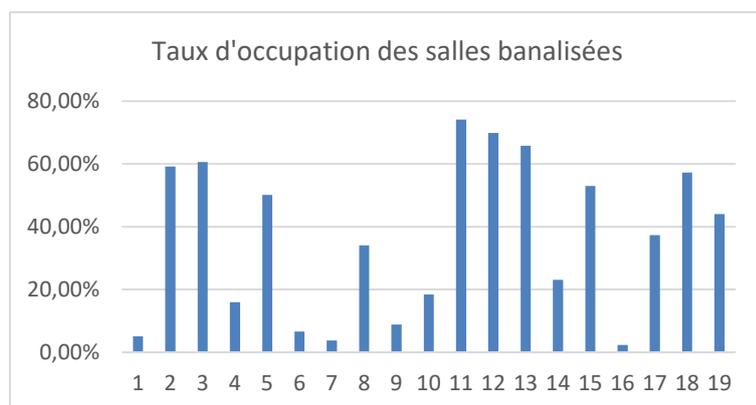
Soit un total de 51 enseignants et personnels.

De même, la fréquentation est très forte les mardis et jeudis, par rapport aux autres jours.

De même, l’optimisation de l’occupation des salles est difficile. Mais des actions ont cependant été entreprises : ainsi des salles informatiques dont l’équipement fixe était obsolète, et qui ont été transformées en salles banalisées par la généralisation des PC portables.

L’amphithéâtre présente un taux d’occupation de 43%, tandis que les 19 salles banalisées un taux moyen de 36%.

Détail des taux d'occupation sur l'année 2021-22 :



Sur un total de 19 salles, 5 présentent un taux d'occupation inférieur à 9%, tandis que 8 d'entre elles ont un taux d'occupation supérieur à 50%, sans excéder 74%.

1.1.1.10 Synthèse

La synthèse suivante concatène les données d'A3D, dans lesquelles, pour rappel, une correction des surfaces utiles (brutes et nettes), ainsi qu'une réaffectation entre les fonctions administration, enseignement et recherche, a été opérée.

Concernant les effectifs des agents et enseignants, il doit être noté que les campus ont partiellement renseigné ces informations.

Un rapprochement devra donc être effectué avec les fichiers DRH pour permettre de consolider les ratios présentés ci-après.

Répartition des surfaces Administration/Enseignement/Recherche :

ADMINISTRATION				ENSEIGNEMENT				RECHERCHE			
SUB Admin	SUN Admin	Ratio SUN/SUB	m²SUN/PdT ADMIN	SUB Ens	SUN Ens	Ratio SUN/SUB	m²SUN/PdT ENS	SUB Rech	SUN Rech	Ratio SUN/SUB	m²SUN/PdT RECH
10456,29	8572,63	0,82	13,01	20494,74	16055,48	0,78	14,25	16578,60	13064,05	0,79	10,98
4464,41	3560,14	0,80	16,29	11338,97	10479,00	0,92	10,70	836,72	817,55	0,98	18,53
2768,77	1222,36	0,44	18,78	9480,94	8137,79	0,86	4,72	3057,84	2915,48	0,95	12,97
5077,74	3449,85	0,68	15,39	17930,44	11907,89	0,66	12,74	5596,58	3967,82	0,71	9,87
9149,60	5933,60	0,65	15,10	13631,95	9700,66	0,71	19,38	4787,34	3709,65	0,77	13,29
2315,89	2089,91	0,90	12,99	13399,50	9676,07	0,72	20,23	0,00	0,00	#DIV/0!	
37,00	35,00	0,95	17,50	3266,95	2776,91	0,85		0,00	0,00	#DIV/0!	
1359,19	1281,97	0,94	29,05	7893,66	5391,81	0,68	3,47	570,16	570,16	1,00	16,29
2507,69	2139,34	0,85	30,58	9492,31	8223,50	0,87	7,75	83,45	83,45	1,00	41,73
5362,28	4605,77	0,86	13,57	17036,61	12874,60	0,76	7,09	980,19	926,43	0,95	8,47
8712,28	6917,86	0,79	24,86	7946,68	6124,94	0,77	8,20	13877,23	11250,40	0,81	34,77
0,00	0,00	#DIV/0!		0,00	0,00	#DIV/0!		709,65	539,33	0,76	

52211,14	39808,43	0,76	18,83	131912,75	101348,65	0,77	10,85	47077,76	37844,32	0,80	18,54
----------	----------	------	-------	-----------	-----------	------	-------	----------	----------	------	-------

1.1.2 Diagnostic fonctionnel

1.1.2.1 Préambule

Université Côte d'Azur met l'accent depuis plusieurs années sur un des axes stratégiques fondamental en matière d'attractivité : **l'Expérience étudiante enrichie.**

Facteur de réussite important, il s'agit de développer une offre étendue dans des domaines connexes qui ne sont pas strictement académiques, et contribuent au développement personnel et à l'équilibre psychique des étudiants.

L'analyse à suivre du patrimoine sur le plan fonctionnel présentera, outre les caractéristiques de l'environnement direct des bâtiments ou campus, l'offre spécifique proposée dans ces domaines : le sport, la restauration, la documentation et le logement.

Concernant l'offre en logements détaillée pour chaque campus ci-après, il convient d'ajouter les résidences hors campus suivantes :

- la résidence universitaire Jean Médecin proposant 890 logements et 900 lits, située à 1,1km de l'IUT Fabron.
- la résidence étudiante Les Fusains offrant 11 logements et 12 lits,

Soit une offre hors campus de 901 logements et 912 lits.

Pour les 3 sites du CROUS en lien avec UCA à Nice, Sophia et Cannes, l'offre en logements totalise :

- Sur les campus : 1645 logements et 1701 lits.
- Hors campus : 2236 logements et 2300 lits.

Soit un total général de **3881 logements et 4001 lits.**

Plus largement, les caractéristiques de l'environnement direct du parc immobilier contribuent à l'équilibre des étudiants comme des agents d'Université Côte d'Azur, et notamment en ce qui concerne les infrastructures culturelles ou de transports.

1.1.2.2 Campus VALROSE (UNV)

La singularité du campus tient en plusieurs aspects typologiques et historiques.

Le bâti hétérogène en premier lieu, qui répartit pour partie les effectifs administratifs dans des bâtiments anciens (XIXe s.) classés inadaptés et siège de désordres répétés, et les étudiants et chercheurs dans un ensemble de constructions plus récentes (60-80) mais avec certaines pathologies apparentes qui accentuent la vétusté des équipements.

Si les bâtiments du XIXe siècle n'ont à l'évidence pas été conçus pour accueillir des espaces tertiaires, les autres bâtiments sont en revanche bien mieux adaptés à leur usage d'enseignement (salles de cours banalisées et amphithéâtres) et de recherche (laboratoires) puisqu'ils ont été conçus pour ces usages ; Disséminé dans un parc arboré (également classé) de près de 10ha, le campus Valrose tire bénéfice de cette typologie extensive, qui est aussi un inconvénient majeur.

La topographie très vallonnée du site le dispute à l'impossibilité d'adapter l'environnement et les bâtis aux usages (MH), le déficit de stationnements à l'éloignement des moyens de transports publics.

Le campus est desservi par plusieurs lignes de transport en commun : bus et tram, mais l'étendue du site accentue les temps de parcours. De ce fait, de nombreux utilisateurs (étudiants, mais surtout enseignants et personnels administratifs, seuls à pouvoir accéder au parc) utilisent leurs véhicules automobiles personnels, ce qui provoque des saturations régulières des stationnements disponibles, en dehors ou à l'intérieur du parc.

Accéder à pied depuis la station de tram (ligne T1) la plus proche au Grand Château prend en effet 14 minutes pour un parcours d'un kilomètre.

A contrario, un arrêt de bus (ligne 37) est positionné à l'entrée du parc côté ouest.

Sur le plan fonctionnel interne, le campus Valrose, dont la vocation est la science, et qui accueille ainsi plusieurs laboratoires de recherche, ne dispose pas des réserves de locaux qui pourraient lui permettre de répondre favorablement aux demandes de locaux récurrentes et ainsi pérenniser l'accueil de start-ups ou proposer des locaux supplémentaires aux labos qui en ont besoin.

Facteur aggravant, les quelques 1000 étudiants de première année de médecine, qui auraient plutôt vocation à être positionnés sur le site de la Faculté de Médecine à Pasteur, sont accueillis sur le campus de Valrose.

Leur repositionnement à venir sur le campus de Saint-Jean-d'Angély dans le futur Campus Santé, permettra de réaffecter les locaux actuellement occupés à la Faculté de Sciences.

Dans le cadre du Plan de Relance, l'Université Côte d'Azur a sollicité, et obtenu, le financement pour le campus Valrose, outre un ensemble de prestations de rénovation énergétique, de la construction d'un bâtiment pour le laboratoire ECOSEAS. D'une surface SDP d'environ 1000m², ce projet est en cours, pour être livré fin 2023.

Expérience étudiant enrichie :

Le complexe sportif de Valrose propose :

- Equipement couvert RDC : 1 salle de pan / 1 salle de danse (250 m²) / 1 salle de musculation (160 m²) / 1 salle de boxe (250 m²) / 1 gymnase type A (300 m²)
- Equipement couvert R+1 : 1 gymnase type C (1100 m²) + tribune + 1 mur d'escalade (paroi 255 m²)
- Extérieur : 2 terrains de padel, 3 terrains de tennis, 1 terrain basket 3x3, 1 terrain de beach volley

L'ensemble des espaces clos et couverts affectés au sport et aux activités culturelles représente une surface de **2485 m²**.

La bibliothèque universitaire représente une surface de 2704 m², dont 266 m² consacrés au stockage de livres de collection. Ce sont donc **2438 m²** qui sont accessibles aux étudiants et personnels.

Sur le même tènement, et localisés au nord, sont également édifiés (détenus et gérés par le CROUS) :

- un restaurant universitaire de 2352 m² SUB, proposant 600 places assises en restauration auxquelles s'ajoutent 148 places en cafétéria (classé en ERP type N 2^e catégorie).

- des résidences universitaires :

- la résidence universitaire de Montebello : 342 logements, 364 lits.

- la résidence universitaire de l'Alvéole : 200 logements, 200 lits.

Soit au total sur le campus de **542 logements et 564 lits**.

L'offre en matière de commerces et de restauration privée se concentre autour de la station de tram.

1.1.2.3 Campus CARLONE (UNC)

L'EUR Arts et Humanités occupe un ensemble de bâtiments récents, dont la conception a été certes faite pour l'usage actuel, mais qui souffre de plusieurs irritants liés à leur âge : défaut d'étanchéité des châssis extérieurs et isolation thermique inexistante, protection solaire inefficace, etc.

Ce constat a conduit l'Université Côte d'Azur à solliciter, et obtenir, le financement de différents travaux de rénovation énergétique dans le cadre du Plan de Relance.

L'impact fonctionnel de ces investissements touchera majoritairement aux valeurs d'usage et au confort des utilisateurs, mais n'a pas pour but de modifier structurellement les espaces.

Pour autant, il est apparu pertinent que certains des espaces extérieurs soient transformés par des interventions de nature plus architecturale (protections solaires, gradins, etc.).

Le nombre de stationnements, limité de facto en capacité par des emprises contraintes, apparaît insuffisant.

Le campus est cependant desservi par trois lignes de bus (arrêts « Faculté de Lettres » et « Saint Honoré »). La station de tram la plus proche se situe à près d'un kilomètre, soit 13 minutes à pied, avec une forte déclivité.

Expérience étudiant enrichie :

Le complexe sportif « Fielding » de Carlone propose :

- Equipements couvert : 1 piscine, 1 salle de musculation, 1 gymnase type B (800 m²), 1 salle de danse,
- Equipements extérieur : 5 terrains de tennis

L'ensemble des espaces clos et couverts affectés au sport et aux activités culturelles représente une surface de **1720 m²**.

La bibliothèque universitaire représente une surface de **2197 m²**, qui sont accessibles aux étudiants et personnels. Les deux salles de lecture cumulent 1300 m².

Ce tènement est également occupé par une résidence CROUS située au nord : la résidence universitaire Baie des Anges proposant 509 logements, et 509 lits. L'offre est complétée à proximité immédiate du campus (200 m) par la résidence universitaire St Antoine présentant 358 logements, et 358 lits.

Soit au total sur et hors campus de **867 logements, et 867 lits**.

Le restaurant universitaire (au sud-est du campus) d'une surface de 2767 m² SUB, offre 551 places assises en restauration, et 120 places en cafétéria. Il s'agit d'un établissement ERP de type N de 2^e catégorie.

1.1.2.4 Campus TROTABAS (UNT)

Regroupant toutes les formations du Portail Licence Droit et Science Politique, et de l'EUR Droit, Science Politique et Management, Trotabas accueille également l'IDPD, ainsi que plusieurs laboratoires de recherche.

Les effectifs ont légèrement diminué en 2018, ce qui s'explique en partie par l'obligation d'avoir suivi le M1 à Université Côte d'Azur pour pouvoir accéder au M2, puis ont réaugmenté.

Les cours sont de type cours magistraux (CM) et Travaux Dirigés (TD). Il n'y a pas de TP.

Du fait des disponibilités de certains enseignants ou étudiants (IEJ) et de la tenue d'examens, les locaux sont également utilisés le soir et le samedi matin.

Les laboratoires sont constitués d'un espace regroupant un secrétariat et un espace doctorants (avec bibliothèque), les enseignants utilisent donc principalement leur propre bureau.

Par manque de places et d'enseignants, les CM sont dédoublés à partir de 400 étudiants (et non 200).

Deux points de tension majeurs sont constatés :

- la typologie des salles de cours : le nombre de salles de TD de 35 personnes est insuffisant au regard des cours et formations dispensées. Le besoin est estimé à 450m² SU, soit 8 salles.
- le nombre insuffisant de bureaux pour les enseignants, qui occupent certaines salles de cours, accentuant le déficit en locaux d'enseignement. Le besoin est évalué à 500m² SU, soit un total de 40 postes. Cet ajout ferait passer le ratio de 8,9m²/poste à 10,31m²/poste.

Un foncier (approx. 400m²) apparaît potentiellement disponible dans un bâtiment du CROUS sur site, et pourrait donc répondre en partie aux besoins identifiés, notamment pour constituer un espace tertiaire ouvert et partagé. Il s'agit d'un espace peu utilisé par le CROUS, que l'université pourrait récupérer.

Malgré une emprise importante, le campus offre en nombre limité des places de stationnement pour le personnel et les étudiants. Le stationnement extérieur au campus sur le domaine public est également réduit. L'un comme l'autre sont très fréquemment saturés.

Cependant, le campus est desservi par de nombreuses lignes de bus et de manière plus distante par la ligne T2 du tramway (offrant un accès malaisé par le bas du site, à 450m, soit 7 minutes à pied).

Expérience étudiant enrichie :

Le complexe sportif comprend :

- Equipement couvert R-1 : gymnase type B (800 m²)
- Equipement couvert R-2 : 1 salle de boxe (200 m²), 1 salle de danse (200 m²), 1 salle de musculation (200 m²)
- Extérieur : 1 terrain de tennis

L'ensemble des espaces clos et couverts affectés au sport et aux activités culturelles représente une surface de **1748 m²**.

La bibliothèque universitaire représente une surface de **2749 m²** destinés aux étudiants et aux personnels.

Les salles de lecture et de travail représentent une surface de **2348 m²**

Le tènement est également occupé par une résidence universitaire détenus et gérés par le CROUS :

- la résidence universitaire Les Collinettes : 253 logements et 253 lits

L'offre en logements est complétée à proximité relative (2,5 km) par la résidence universitaire La Madeleine : 200 logements et 210 lits.

Soit au total sur et hors campus de **453 logements et 463 lits**.

Un restaurant universitaire CROUS complète l'offre sur le campus. Il dispose de 752 places assises, ainsi que 110 places dans la cafétéria, et présente une surface SUB de 3218 m². L'établissement est classé en ERP de type N et de 2^e catégorie.

1.1.2.5 Campus STAPS (UNS)

Les locaux et équipements sont de conception récente, et n'engendrent pas de remarques spécifiques sur le plan fonctionnel : les espaces et leurs équipements correspondent à leurs usages, à l'exception de deux axes d'amélioration identifiés.

En premier lieu, les salles de cours supplémentaires situées dans trois bâtiments modulaires, vétustes et inconfortables.

En second lieu, les défauts de conception de la première phase (STAPS 1) en termes d'isolation et de chauffage, notamment pour ce qui concerne le gymnase et l'amphithéâtre.

C'est la raison pour laquelle le programme de travaux élaboré à l'occasion du Plan de Relance prévoit d'intervenir sur ces aspects et générer des bénéfices réels en termes de fonctionnement :

- Par la démolition des bâtis modulaires et la reconstruction (à périmètre constant) d'un nouvel équipement plus adapté à la pédagogie et aux attentes des utilisateurs.
- Par l'amélioration des équipements techniques des gymnases et l'installation de protections solaires pour améliorer le confort d'usage.

Dans l'hypothèse de développements futurs, le campus a manifesté son souhait de conserver le terreplein sud libre de toute construction, le projet neuf est donc implanté en lieu et place des modulaires.

Le campus est desservi à proximité immédiate par les lignes de bus 17, 20, 22 et 59.

Le stationnement prévu à l'origine du projet, uniquement en surface, apparaît insuffisant : il n'a pas été agrandi à l'occasion de la construction de la deuxième tranche.

Expérience étudiant enrichie :

Paradoxalement, le campus STAPS est peu équipé en infrastructures sportives ouvertes aux étudiants hors cursus STAPS.

Université Côte d'Azur travaille donc, dans une démarche de cofinancement DVU/STAPS, à la création de plusieurs espaces :

- une salle de musculation,
- un bac à sable type beach (volley, football, rugby, etc),
- trois terrains de basket 3x3.

STAPS dispose d'une bibliothèque dont la surface, essentiellement constituée de salles de lecture, est de **333 m²**.

Il n'y a pas d'offre de logements à proximité.

L'offre en restauration est de type cafétéria, et présente environ 200 places sur une surface de 359 m² SUB.

Par ailleurs, l'environnement immédiat du campus, essentiellement constitué d'équipements sportifs collectifs, est caractérisé par une offre de restauration quasiment inexistante.

Pour rappel, les terrains d'entraînement et de rugby de la ville de Nice situés à proximité sont également utilisés par le campus.

1.1.2.6 Campus PASTEUR (UNP)

PASTEUR

Les deux atouts majeurs du campus Pasteur résident dans sa proximité immédiate avec le CHU Pasteur d'une part, et dans sa compacité d'autre part.

A proximité des bâtiments du CHU et du CAL, et abritant de nombreux laboratoires de l'INSERM, du CNRS et du CEA, Pasteur, en accueillant le Portail Licence Sciences de la Vie, et l'EUR Sciences du

Vivant et de la Santé, est le creuset scientifique de qualité propice aux interactions des activités universitaires, cliniques et de recherche. Un laboratoire est également implanté au CHU l'Archet.

Une cafétéria complète l'offre académique.

Contrainte majeure, les quelques 1000 étudiants de première année sont positionnés à ce jour sur le campus de Valrose, ce qui complexifie l'organisation pédagogique.

De plus, du fait de l'absence d'espaces appropriés disponibles, Université Côte d'Azur est contrainte de louer chaque année des salles à l'extérieur pour le concours PACES.

Le campus Pasteur pâtit d'une conception obsolète et contrainte, d'une densité importante limitant son évolutivité, et d'une topographie accidentée.

Le positionnement des laboratoires de recherche dans le bâtiment IGH a ainsi deux conséquences défavorables :

- les contraintes fortes liées au classement de l'établissement (et leur coût),
- l'impossibilité d'agir sur les surfaces pour répondre aux demandes récurrentes des laboratoires.

C'est pourquoi la Faculté envisage de désarmer au moins partiellement la tour IGH (sur 5000m²), ce qui suppose un transfert d'une partie des laboratoires et une réflexion sur le devenir de cet actif.

La libération programmée par le CHU des pavillons I et H représentant une surface SDP d'environ 14.500 m² pourrait donc représenter une opportunité pour l'Université Côte d'Azur de répondre à des besoins identifiés : pôle vie étudiante, espace de coworking, rapatriement des étudiants de première année sur leur campus « naturel », réserve foncière pour le développement des laboratoires, incubateur, etc.

Les espaces d'accueil des étudiants et des personnels sont impactés par un équipement technique défaillant, notamment pour ce qui concerne les amphithéâtres et la tour IGH, dont les systèmes de ventilation sont insuffisants.

Le programme de travaux élaboré et financé à l'occasion du Plan de Relance prévoit ainsi le remplacement de certains équipements techniques afin d'améliorer significativement le confort d'usage dans ces locaux.

A noter que le campus ne dispose pas de locaux sportifs et de vie étudiante, ni d'espaces de travail partagés et dédiés aux ressources documentaires.

Enfin, le bâtiment dispose d'un stationnement en surface et en sous-sol, mais sa capacité apparaît insuffisante au regard des besoins. Cette offre est cependant complétée par un parking privé à environ 50m.

Une partie du stationnement est affectée au CHU (3^e sous-sol).

Le campus est desservi par deux lignes de bus (35 et 40).

IUP Santé (UNP0C)

Situé à proximité immédiate de la Faculté de Médecine, l'antenne de l'IUP Santé bénéficie des mêmes contraintes et avantages qu'elle, ainsi que du restaurant CROUS qui s'y trouve.

PEMED-PCV (UNP0K)

Du fait de la topographie du site du CHU Pasteur, l'accès à ce laboratoire pourtant flambant neuf apparaît fastidieux depuis le bâtiment de la faculté de Médecine, et plus particulièrement les locaux situés dans la tour IGH, qui sont pourtant censés être occupés par les mêmes personnes.

Le dysfonctionnement de la CTA, qui ne permet pas de garantir les niveaux de température et d'hygrométrie nécessaires aux laboratoires, ainsi qu'un problème de norme pour l'animalerie, expliquent pourquoi, bien que réceptionné fin 2020, le bâtiment n'est occupé à ce jour qu'à environ 60% de sa capacité.

Les locaux ont été entièrement rénovés après une purge complète (il s'agissait à l'origine d'une crèche) : toutes les distributions et cloisonnements sont réalisés en panneaux de type Dagard.

PEMAV-CPEP (UNP0P)

Ces locaux accueillent une animalerie constituée de petits aquariums, mais en grand nombre.

Intégré au CHU Pasteur, le laboratoire est délibérément non identifié pour en préserver la sécurité : les expérimentations animales sont en effet une cible pour certains militants, ce qui en fait un site sensible.

DELVALLE (UNP0L)

Le bâtiment a fait l'objet d'une rénovation récente financée par la Ville de Nice qui en est le propriétaire, qui pour autant n'est pas efficiente. Les systèmes VRV sont soit en panne pour l'un, soit défectueux pour l'autre. Un remplacement complet est à l'étude, mais il semble que cela n'ait pas causé de difficultés aux quelques utilisateurs.

L'établissement, qui accueille des startups ou une plateforme d'expérimentation sur les plans de l'ergonomie et des usages (Living Lab), ne bénéficie pas d'un environnement paisible, puisque des dégradations et des intrusions ont été relevées, donnant lieu à 7 dépôts de plainte.

Le bâtiment apparaît adapté à son usage en termes de qualité, mais surdimensionné en surface utile (bien que les utilisateurs ne soient pas connus avec certitude). Il est manifestement très bien isolé thermiquement.

Il ne dispose pas d'une offre de restauration in situ, mais les utilisateurs peuvent se rendre à la cafétéria de l'hôpital, ou au restaurant de la clinique pour déjeuner.

Il y a également divers commerces et un supermarché à proximité.

ARCHIMED (UNI0A)

L'établissement, consacré à 100% à la recherche, apparaît correctement dimensionné et équipé.

La gêne occasionnelle générée par les désordres d'étanchéité ont été résolus moyennant une réfection des revêtements et un traitement des points singuliers. Ces travaux ont été financés par l'université.

Expérience étudiant enrichie :

Le campus santé présente un déficit flagrant en termes d'offre sportive, et n'offre qu'une salle de sport de 53 m².

La bibliothèque universitaire du campus santé, située dans le bâtiment dit « galette », présente une surface de **330 m²**.

Le campus ne présente pas de logements en résidence étudiante.

Une offre de restauration universitaire gérée par le CROUS, d'une capacité cependant limitée, est installé au premier étage de l'EUR Pasteur (la partie dite « galette »), ce qui compense une offre très faible de restauration à proximité.

Cette cafétéria offre 120 places sur une surface de 330 m² SUB.

1.1.2.7 IUT FABRON (UNF)

De conception relativement récente et assez compacte, le bâti du campus de Fabron est conforme aux attendus des utilisateurs sur le plan fonctionnel.

Cependant, plusieurs axes d'amélioration sur le plan du confort thermique ou de l'efficacité énergétique ont été identifiés.

Le campus a donc sollicité et obtenu le financement d'un programme de travaux dans le cadre du Plan de Relance 2021-2023.

Parmi les travaux prévus, dont l'objectif premier est la rénovation énergétique des bâtiments, certains travaux d'enveloppe, tels que le remplacement des menuiseries extérieures, ont en outre un impact important sur le fonctionnement réel des espaces et le confort des utilisateurs.

Le campus dispose d'aires de stationnement, dont certaines équipées de BRVE.

La ligne de bus n°17 dessert le campus au droit de son entrée nord-ouest, et il est possible d'accéder par le bas du campus (sud-est) grâce à la ligne 34.

L'arrêt Sainte-Hélène sur la ligne L2 du tram est à 11 minutes à pied de l'accès sud-est au campus.

Expérience étudiant enrichie :

L'offre en matière de sport sur le site est limitée à une salle de musculation qui s'avère dépassée et trop petite (80 m²). Le projet d'une salle de cours collectifs de 160 m² est à l'étude.

La bibliothèque de l'IUT, située dans le bâtiment principal, présente une surface de **263 m²**.

Une cafétéria CROUS est située sur le campus, d'une superficie de 448 m² SUB.

L'environnement urbain dense du campus permet par ailleurs aux étudiants de disposer d'une offre de restauration et de logements importante à proximité immédiate, ainsi que de commerces de proximité.

1.1.2.8 Campus SAINT JEAN D'ANGELY (UNJ)

A l'exception du bâtiment dit « Horloge » (UNS0F, bâtiment MSH), le bâti du campus est récent (1997 pour le plus ancien) et il apparaît adapté aux usages et son dimensionnement est correct par rapport aux besoins actuels, bien que les taux d'occupation ne soient pas connus, à l'exception de ceux des locaux du bâtiment UNJ0D (IAE) qui sont réputés les plus élevés.

Le campus est situé dans un environnement urbain dense, avec une offre abondante en termes de commerces, restauration, et même cinéma.

Il est parfaitement desservi par le tram (ligne 1) et plusieurs lignes de bus (lignes 7, 14 et 18).

A l'instar d'autres campus, et malgré une conception récente, les nouveaux modes de travail ou d'enseignement à distance créent des besoins d'espaces de type coworking pour les étudiants, ou pour ce qui concerne les espaces tertiaires, de salles de réunions plus nombreuses et de bulles téléphoniques.

Ce constat plutôt positif a conduit Université Côte d'Azur à ne pas activer le Plan de Relance sur ce campus.

Pour autant, dans la continuité du Plan Campus et au titre du CPER 2021-2027, Université Côte d'Azur a sollicité le financement d'un projet de CAMPUS SANTE.

Ce projet d'environ 10000m² SDP entend tirer parti du foncier disponible sur le site pour proposer de constituer un véritable pôle d'excellence sur le campus de Saint Jean d'Angely.

Il s'agit de regrouper sur un même campus l'ensemble des formations de santé : de médecine, d'odontologie, de kinésithérapie, d'infirmières et infirmiers spécialisés, de maïeutique, d'orthophonie, d'ergothérapie.

Il consiste en la construction de bâtiments adaptés aux nouvelles pédagogies basées sur la simulation.

Ce projet est nécessaire pour garantir dans un deuxième temps aux équipes de recherche mixtes (Université/CNRS/INSERM/CEA) sur le site de Pasteur la capacité de maintenir et développer l'excellence scientifique de ces équipes dans le domaine biologie/santé.

Ce Campus Santé sera complété par une résidence étudiante CROUS d'environ 240 chambres.

Les études de faisabilité sont en cours avec un objectif de lancement de la consultation fin 2023.

Ce projet s'inscrit dans une stratégie plus globale, dont il constitue l'une des quatre étapes, puisque l'université prévoit en outre :

- de concrétiser le projet de centre d'innovation initié dans le cadre du CPER 2015-2020 (en cours),
- de rénover les locaux libérés sur le campus Pasteur pour y héberger les laboratoires du site (environ 7.000 m²),
- et enfin de désarmer au moins partiellement la tour IGH du campus Pasteur pour environ la

moitié de sa surface actuelle soit 5.000 m².

Nota : La construction du Campus Santé libère ainsi des locaux du campus Valrose qui accueille en effet la première année de médecine, mais également les locaux de l'UFR Odontologie qui quittera ses espaces actuels pour s'installer dans les nouveaux, au bénéfice de l'IAE qui occupe déjà le bâtiment mitoyen.

Expérience étudiant enrichie :

L'offre sportive sur le campus, récente et bien équipée, se présente de la manière suivante :

- 1 salle de vélo cours collectif (60 m²),
- 1 plateau de musculation (186 m²),
- 1 salle de cours collectifs multi-activité (140 m²).

L'ensemble des espaces clos et couverts affectés au sport et aux activités culturelles représente une surface de **629 m²**.

La bibliothèque universitaire située dans un bâtiment dédié (UNJ0E) présente une surface de **1620 m²**, répartie en 3 espaces de superficies similaires.

En matière de logements, le campus dispose de la résidence universitaire Romain Gary : 169 logements pour 203 lits.

Ainsi que les offres suivantes, à proximité :

- la résidence étudiante Olivier Chesneau : 196 logements pour 196 lits,
- le Faculty Club (doctorants -enseignants-chercheurs) : 51 logements pour 62 lits

Soit au total, sur et hors campus de **416 logements pour 461 lits**.

Il accueille également un restaurant universitaire proposant 350 places assises de 1124 m² SUB, ainsi qu'un espace cafétéria de 407 m² SUB et offrant 150 places.

1.1.2.9 Campus SOPHIA TECH (USS – USI)

Le campus ainsi que les bâtiments isolés, qui sont des bâtis récents (30 ans pour les plus anciens), apparaissent adaptés à leur usage, et dimensionnés de manière appropriée.

Les taux d'occupation avérés attestent d'autre part de la capacité des sites de SophiaTech à accueillir avec sérénité un accroissement des effectifs étudiants.

L'avantage principal du campus, outre sa modernité, est de se situer en plein cœur de la zone Sophia Antipolis, véritable écosystème économique et académique, qui accueille dans un cadre abondamment végétalisé une quantité importante d'entreprises (ORANGE, VEOLIA, RTE Services), de laboratoires (BOIRON, LVD), de structures de recherche (INRIA, INRAE), ou encore d'autres écoles (SKEMA, EURECOM, YNOV CAMPUS, Université Paris Sciences et Lettres, etc.).

Cette proximité géographique est un atout majeur dans le développement de partenariats et d'opportunités pour les étudiants.

Le point d'attention principal est la faible performance en matière de confort d'été sur certains locaux, dégagements et parkings (qui ne sont pas suffisamment végétalisés).

C'est la raison pour laquelle le programme de travaux envisagé à l'occasion du Plan de Relance prévoit d'intervenir sur plusieurs axes d'amélioration sur le plan fonctionnel, par la réalisation de :

- protections solaires sur le bâtiment IUT QLIO,
- ombrières photovoltaïques sur certains parkings et sur les atriums des bâtiments Templier I et II.

Comme évoqué précédemment, l'offre en logements est abondante sur la zone.

Pour ce qui concerne la desserte en transports en commun, les différents sites (campus et bâtiments isolés) bénéficient de la proximité avec de nombreuses lignes qui innervent l'ensemble de la zone de Sophia Antipolis (lignes Envibus A, 9, 12, 20, 21, 22, 100, etc., mais à des fréquences peu élevées.

Ils offrent a contrario, par leur surface extensive, des parkings largement dimensionnés.

Cependant, aucun des sites de SophiaTech ne propose d'équipements sportifs propres, mais des équipements publics ou privés sont situés dans un rayon de quelques kilomètres (golf, tennis, skate-park, etc.).

SophiaTech, Lucioles ou Algorithmes, bien que situés dans un environnement naturel extraordinaire, souffrent précisément de leur localisation dans un site extensif, où les temps de déplacement et de transport sont très importants.

Algorithmes

Cet ensemble de bâtiments de forme hexagonale réalisé dans les années 80 dispose d'un plan intéressant qui substitue les circulations par des espaces collectifs (les bureaux cloisonnés ouvrent tous sur un espace central commun) mais en les surdimensionnant.

Le laboratoire I3S occupe des locaux dans cet ensemble, dont un lot de copropriété appartenant à Université Côte d'Azur, ce qui en fait le seul cas où l'université est propriétaire-occupante.

Les espaces d'expérimentation (drones, sous-marins, avions) rendus nécessaires par les travaux du laboratoire prennent place dans des espaces tertiaires inadaptés.

La typologie des bureaux s'avère obsolète, et les espaces peu adaptables.

Pour autant, la proximité de ce site avec les locaux de l'INRIA est un atout certain.

Le statut de certains laboratoires classés en ZRR (labellisation CNRS) est difficile à assurer dans ce bâtiment hexagonal, constitué de modules identiques reliés par des circulations surdimensionnées.

Expérience étudiant enrichie :

L'offre sur le campus est modeste malgré une emprise foncière extensive, et propose uniquement un plateau de « workout » extérieur (200 m²).

Le site ne dispose pas d'une bibliothèque universitaire.

Il n'y a pas de résidence étudiante sur le campus, mais il en existe deux hors campus (2,5 km) :

- la résidence universitaire Newton : 224 logements et 224 lits.

- la résidence universitaire Les Dolines : 222 logements pour 254 logements.

Soit au total hors campus : **446 logements et 478 logements.**

Un restaurant universitaire (CROUS) est situé sur le campus SophiaTech.

Il propose 450 places assises en restauration et 100 places en cafétéria, sur une surface totale de 2047 m² SUB.

A noter que l'établissement SKEMA, partenaire d'Université Côte d'Azur, situé également à Sophia Antipolis, dispose d'un restaurant et d'une cafétéria de 180 places assises géré par le CROUS.

Cette offre de restauration est complétée par un petit centre commercial à quelques centaines de mètres, où se trouvent un supermarché, des restaurants, et différents commerces.

1.1.2.10 Les autres bâtiments

a) Campus Georges Méliès (UCI) et Euroformapole

Campus Georges Méliès

Le bâtiment est neuf et n'appelle aucune remarque d'ordre fonctionnel, d'autant qu'il conçu pour son usage.

Situé à proximité de l'aéroport de Cannes-Mandelieu, l'environnement immédiat est à dominante commerciale (CC Les Tourrades) et sportive (stades Maurice Chevalier, Pierre de Coubertin et La Bocca).

Le campus est desservi par plusieurs lignes de bus à proximité immédiate (arrêt Saint-Cassien, lignes 1, 17, A, N20, R4). Il bénéficie en outre d'une proximité idéale avec l'accès à l'autoroute.

L'équipement des plateaux techniques est totalement en ligne avec les derniers standards du marché. A l'usage, il apparait que le positionnement de l'administration au dernier étage ne permet pas d'accueil physique au rdc.

Le partage des espaces entre différents occupants a conduit à devoir différer la réalisation de la signalétique dont le marché vient juste d'être lancé.

Expérience étudiant enrichie :

Le site ne dispose pas en interne d'espaces sportifs à destination des étudiants.

L'offre en restauration, activités culturelles, sportives et de détente est cependant abondante dans le domaine privé.

Le bâtiment intègre un espace de coworking de **132 m²** essentiellement constitué d'espaces de travail en groupe ou non (72 m²), d'une salle des collections (17 m²) et d'un espace de culture générale (24 m²). Il est complété par un point d'accueil et d'animation.

Le site bénéficie également d'une convention avec le CROUS qui propose sur site une offre de restauration qualitative et d'un coût adapté (surface de vente de 25 m²), et qui utilise les espaces communs du bâtiment pour positionner les convives.

L'offre en logements se présente de la manière suivante :

- sur le campus : la résidence universitaire Nouvelle Vague offrant 172 logements pour 172 lits.
- à proximité (7 km) : la résidence étudiante Les Clémentines : 84 logements et 84 lits.

Soit au total **256 logements et 256 lits**.

Euroformapole

Le site est vieillissant, mais il est adapté à son usage, et offre de nombreuses salles de cours et un amphithéâtre.

Deux actions sont à prévoir pour améliorer l'expérience utilisateur : un upgrade des matériels audiovisuels (en cours) et une refonte complète du réseau wifi de l'établissement.

Il convient d'ajouter des interventions lourdes à prévoir sur le clos et le couvert, pour traiter l'insécurité du site, et l'impossibilité d'utiliser le site en cas de crue de la rivière Siagne à proximité (annulation des cours et/ou relocalisation en urgence).

Des travaux GER sont enfin à prévoir : la rénovation thermique de l'enveloppe, le relamping, la rénovation du chauffage et des plafonds.

Expérience étudiant enrichie :

Le bâtiment ne présente ni espace destiné au sport, ni d'espace de documentation, l'ancien ayant été transformé en un espace de travail destiné aux étudiants.

Une offre de restauration de type snack proposée par un prestataire privé, et en rapport avec un budget étudiant, est accessible au CFA attendant, mais dont l'offre de restauration classique s'avère inadaptée tant en termes de budget que de temps (repas assis).

L'éloignement du campus Georges Méliès ne permet malheureusement pas aux étudiants de s'y rendre facilement et suffisamment rapidement pour y déjeuner.

b) Inspé Draguignan (UDD)

Le site de l'INSPE Draguignan est à proximité du centre-ville. Il est desservi par plusieurs lignes de bus (Tedbus, arrêt Ferry INSPE, lignes 1 et 2).

Des équipements publics sportifs sont situés à proximité immédiate (piscine, gymnase).

Expérience étudiant enrichie :

Le site dispose d'un gymnase et de différents espaces annexes.

Le bâtiment dispose d'un espace de documentation.

L'offre de restauration qui existait sur le site a été fermée, faute d'effectifs suffisants.

Il n'appelle pas d'autres remarques sur le plan fonctionnel.

c) Inspé La Seyne sur Mer (ULG)

Le bâtiment est situé en centre-ville, à proximité immédiate du port et de nombreux commerces et équipements publics.

Il dispose d'un parking de surface importante, et d'une maison de gardien.

Il est desservi par bus, et par navettes maritimes depuis Toulon.

Expérience étudiant enrichie :

Le bâtiment ne propose pas d'espace destiné au sport.

Il propose en revanche un espace de documentation.

Le point d'attention principal, en l'absence d'une offre de restauration in situ, réside dans l'absence de locaux suffisants pour permettre aux utilisateurs de déjeuner, lesquels utilisent de ce fait salles de cours et autres salles de réunion.

Il n'appelle pas d'autres remarques sur le plan fonctionnel.

d) Grasse (UGI)

Le site comprend deux bâtiments, l'ancienne usine à parfums Roure, et le site JL Lions, tous deux situés en centre-ville, à proximité de nombreux commerces et activités.

Il est desservi par de nombreuses lignes de bus (SILLAGES, lignes A, B, C et D, 5, 20 et 40, arrêt Roure).

Sans stationnement dédié, de nombreux parkings sont situés à proximité immédiate du bâtiment.

Il n'appelle pas de remarques spécifiques sur le plan fonctionnel : les locaux sont adaptés et aisément partagés entre les deux formations (FOQUAL et IDEX), ce qui permet d'optimiser l'utilisation du laboratoire.

Le positionnement sur Grasse est par ailleurs à maintenir du fait de la proximité avec les industriels et acteurs du domaine d'activité, indispensable au fonctionnement des deux masters (alternance pour FOQUAL, moitié en entreprise pour IDEX).

Les étudiants partagent donc leur temps entre Grasse et Valrose, au gré des cours et TD.

e) IUT Menton (UMI)

Situé à proximité immédiate du centre-ville, dans un secteur résidentiel, le site de l'IUT de Menton est desservi par les lignes de bus 6 et 25 du réseau de transport en commun Zest de la ville de Menton.

Il dispose d'un stationnement dédié limité (deux PMR et une dizaine de places).

En revanche, plusieurs parkings gratuits sont situés à proximité.

Expérience étudiant enrichie :

Une petite salle de sport est accessible, mais son équipement impose la présence d'un personnel d'encadrement dûment habilité.

Il n'y a pas d'espace de documentation.

A contrario, aucune offre de restauration sur place n'existe, ni à proximité immédiate, les étudiants disposent en revanche d'un foyer équipé de fours micro-onde et de frigos partagés. Le BdE organise une petite épicerie solidaire et font venir des producteurs.

L'excentrement de l'IUT est bien vécu par les étudiants, et la ville souhaite ardemment le maintien de l'IUT notamment pour le développement d'une offre « jeune » sur la ville et inciter les jeunes à rester.

Il n'appelle pas de remarques spécifiques sur le plan fonctionnel.

f) IMREDD (UNEIM)

Le bâtiment est situé en plein cœur de la ZAC Meridia, dans le Plaine du Var.

Il dispose de stationnements en sous-sol, en nombre suffisant.

La proximité avec les transports en commun est importante : les arrêts du tram L3 et des lignes de bus 17, 20 et 50 sur l'avenue Simone Veil sont à quelques minutes à pied.

Réalisé sur la base d'un programme rédigé avec les utilisateurs, et selon leurs besoins, le bâtiment apparaît bien adapté aux attentes, et dimensionné de manière correcte.

Expérience étudiant enrichie :

Le programme fonctionnel du bâtiment prévoyait un espace de coworking, mais qui apparaît mal conçu et mal équipé, et qui, sans personnel ou documentation, ressemble davantage à un lieu sans usage réel, pourtant généreusement dimensionné.

Le point problématique majeur à noter est l'absence d'une offre de restauration sur site (du fait d'un effectif insuffisant), ou à l'extérieur, à un tarif « étudiant ». D'autant que l'éloignement du site STAPS,

sur lequel se trouve un restaurant CROUS, se révèle trop important pour les étudiants, enseignants et personnels de l'IMREDD. Ce déficit conduit, dans certains cas, à un usage inapproprié de certains des espaces lors de la pause méridienne.

De même, le bâtiment ne dispose pas d'une offre sportive propre.

g) INPHYNI (UNEIN)

Le bâtiment n'est pas encore livré. Il est situé à proximité immédiate de l'IMREDD, et dispose donc des mêmes avantages et contraintes que ce dernier en termes de situation géographique.

Il n'est pas prévu d'offre de restauration dans le bâtiment.

h) Inspé Liégeard (UNL)

Situé dans le quartier Saint Sylvestre, à Nice-Nord entre les boulevards Gorbella et de Cessole, qui sont deux pénétrantes nord-sud entre l'autoroute A8 et le cœur de ville de Nice, le bâtiment accueille depuis 1940 les instituteurs en formation.

Le site est pourvu d'un gymnase, d'une école annexe et d'une villa « Le Val-Fleuri », laquelle est inscrite au PLUm comme bâtiment remarquable, et d'un parking.

Plusieurs lignes de bus permettent de se rendre sur le site : lignes 8, 23, 57, L et S à 300m, ou la ligne T1 du tramway dont l'arrêt se situe à 400m.

Le quartier est d'une typologie plutôt résidentielle, mais on trouve de manière abondante restaurants et commerces dans un rayon de 500m.

Expérience étudiant enrichie :

Le site dispose d'équipements sportifs extérieurs en mauvais état.

Le bâtiment dispose d'un espace de documentation de **377 m²**, constitué de deux salles dites lfcSpace pour un total de 344 m², ainsi qu'une réserve.

Il comprend un espace de restauration géré par le CROUS, mais il pourrait avantageusement être mutualisé avec celui de la Villa Arson, située en face.

i) Inspé Georges V (UNIOF)

Le site est en passe d'être restitué au Département des Alpes Maritimes, qui souhaite valoriser ce patrimoine.

Université Côte d'Azur mène donc une réflexion afin de regrouper les effectifs de ce site sur celui de l'Inspé Liégeard.

1.1.3 Diagnostic technique

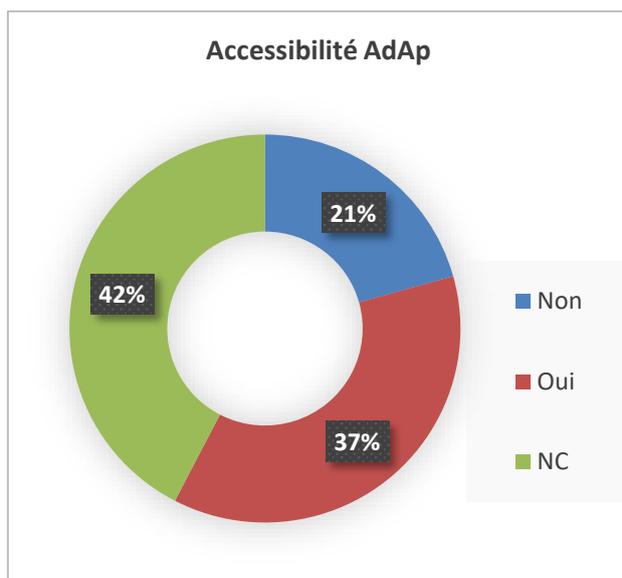
1.1.3.1 Dossiers Ad'Ap

Conformément aux obligations relevant de l'**ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014**, l'Université a déposé le 2 mars 2018 son Agenda d'accessibilité programmée (**Ad'AP**). Cet agenda concerne 90 bâtiments de l'Université aujourd'hui classés Etablissement Recevant du public (ERP) ou Code du Travail. Il a été **approuvé le 13 avril 2018** (arrêté DDTM) sous le numéro AA 088 18 E 1045, pour une **période de 9 ans** de 2018 à 2026.

La programmation de travaux qui en découle est échelonnée sur plusieurs années et se concrétise notamment par un montant de près de 4M € TDC engagé jusqu'au 1^{er} janvier 2023 sur 33 bâtiments occupés par l'Université.

Le détail des montants de travaux réalisés et planifiés est le suivant (en k€HT) :

Campus	Cumul à 2021	2022	2023	2024	2025	2026
SophiaTech	768		268			
IUT Fabron				265	342	116
Valrose	954	626	567			
Saint Jean d'Angély	267	182	252			
Trotabas	288	31				
Carlone	716	97	111			
Pasteur	115			417	541	749
STAPS	138					
Inspé La Seyne	83					



Le déploiement des projets financés dans le cadre du Plan France Relance permet d'embarquer certains de ces travaux dont l'objet initial est l'économie d'énergie mais qui génèrent des mises en conformité en termes d'accessibilité.

La programmation des travaux de mise en accessibilité de l'Ad'AP s'appuie sur un contrôle de conformité des différents espaces (accès, accueil, sanitaires, service) et prend en considération l'ensemble des handicaps (moteur, visuel, auditif, cognitif...).

A ce jour, 37% du parc occupé présente une conformité en matière d'accessibilité PMR, 21% est non conforme.

Les informations ne sont pas connues pour 42% du parc.

Sur les 34 bâtiments considérés comme accessibles ou qui bénéficient d'une mise à niveau dans le cadre de l'AdAp, 23 font l'objet de dérogations :

- 11 pour disproportion manifeste du coût des travaux ;
- 10 pour impossibilité technique ;
- 2 au titre de la protection patrimoniale.

1.1.3.2 Plan sanitaires

Par suite de la cession de la Villa Monique sur le Campus Trotabas après remise au Domaine, il a été décidé d'affecter le retour sur produit de cession à un plan général de rénovation des sanitaires, dont le but est double : améliorer leur salubrité et opérer le cas échéant leur mise aux normes d'accessibilité.

L'objectif est de lancer les travaux durant les périodes de vacances et dans l'idéal avant la rentrée 2023, afin de grouper ces interventions avec celles prévues dans le cadre du Plan France Relance.

L'enveloppe ne permettant cependant pas d'abonder à tous les sujets, il a été décidé l'arbitrage suivant :

Sites	Nb Projets déposés	Nb Projets retenus	Description	Estimation € TTC
Carlone	4	3	Rénovation sanitaires au 1er du Bât principal (PMR) et désamiantage des enduits muraux, PMR 2ème bât principal Rénovation sanitaires insalubres Bât Extension	253 000

Valrose	2	2	Aménagement de 4 blocs sanitaires Bât M (2 RC et 2 au 1er) Bâtiment très utilisé, pour examens, amphis et 29 salles d'enseignements	80 000
Trotabas	5	3	Rénovation sanitaires niv 3 EST Bât Principal, niv 4 Est bât principal (dont 2 PMR), niv 2 extension bât Principal (dont 1 PMR)	128 000
Sophia	5	4	Rénovation sanitaires du 1er et 5ème étage bât bleu IUT Sophia (mise aux normes PMR) Faïences sanitaires des Lucioles Urinoirs templiers 1 (éco d'eau)	116 100
Saint Jean	3	3	Rénovation de 3 blocs sanitaires du campus (accessibilité PMR) 2 à SJ1 IAE (1 RC et 1er) 1 à SJ2 (dépose complète et rénovation totale)	104 000
IUT	4	2	Accessibilité PMR niv 6 GEA, niv 3 GEII	66 300
STAPS	1	1	1 Projet global avec 3 annexes : réparations douches STAPS 2 (clubs, mairie etc.) réparation colonne Eaux vannes (pentes etc.) Traitement légionnelle et conso d'eau	63 000
Pasteur	10	1	Sanitaires IGH dégradés et vétustes rdc ouest (femmes et hommes)	52 000
	34	19	Total €TTC	862 400
			solde	72 600

1.1.3.3 Campus VALROSE (UNV)

Sur le plan technique, le Campus Valrose est marqué par une très grande hétérogénéité, qui n'a au demeurant pas de conséquence majeure sur le plan des structures du bâti.

L'un des bâtiments du campus a cependant été touché par un sinistre (éboulement) et est inutilisé depuis lors. Sa déconstruction a été incluse dans le dossier de financement au titre du Plan France Relance. (voir ci-après).

Le classement MH de certains bâtiments et du parc impose naturellement des contraintes fortes lorsque des travaux sont entrepris, qu'il s'agisse de travaux d'enveloppe, de couverture ou d'aménagements intérieurs, mais également pour les travaux de mise en conformité en matière d'accessibilité (Ad'AP) des espaces extérieurs.

Les autres bâtiments, plus récents, souffrent de pathologies liées au vieillissement des ouvrages, plus particulièrement les façades en pierre collée dont de nombreux parements ont fait l'objet de déposes préventives, et dont l'effet esthétique est désastreux.

L'un des bâtiments de ce patrimoine « moderne », le bâtiment Lagrange, a récemment été entièrement rénové et sa façade purgée entièrement pour recevoir un ITE.

Fort de succès de cette rénovation, notamment en termes de confort apporté aux occupants, Université Côte d'Azur a lancé à l'occasion de l'appel à projets du Plan France Relance une vaste réflexion portant sur la rénovation énergétique du campus.

C'est ainsi que, ayant obtenu les financements demandés, un très ambitieux programme de travaux est lancé fin 2021 qui prévoit :

- la mise en œuvre de solutions de production en EnR en remplacement des systèmes de combustion générateurs de GES ;
- la rénovation de l'enveloppe de plusieurs bâtiments (de manière similaire au bâtiment Lagrange), par remplacement des menuiseries extérieures et pose d'un ITE ;
- la réalisation d'un bâtiment neuf pour le laboratoire Ecoséas ;
- la déconstruction du bâtiment G ;
- la mise en œuvre de panneaux photovoltaïques.

Des travaux connexes de mise en conformité à l'accessibilité des PMR sont embarqués dans le MGP passé pour la réalisation de cette opération.

Conformément aux exigences du Plan France Relance, ces travaux sont prévus pour être achevés fin décembre 2023.

1.1.3.4 Campus CARLONE (UNC)

Bâti dans les années 1967 à 1970, le Campus Carlone ne fait pas l'objet de désordres structurels significatifs, à l'exception d'un sinistre structurel localisé sur le bâtiment de la bibliothèque universitaire.

Une fuite sur le réseau de collecte des eaux pluviales a en effet provoqué une décompression localisée des fondations du bâtiment, qui a été traité par injection de résine expansive. L'origine du sinistre ainsi que les désordres dans les ouvrages ont été traités, ne générant pas de risque majeur.

La topographie du site a conduit le concepteur à utiliser un mode constructif sur vide sanitaire pour le bâtiment principal. Dans les zones où le bâti utilise la déclivité du terrain, des galeries de visite permettent de contrôler les ouvrages et de visualiser d'éventuelles venues d'eau. C'est ainsi que lors d'orages importants ont été constatés des ruissellements, avec emport de fines et de petits galets, ce qui atteste de la dégradation des sols, et la nécessité de traiter en amont ce point.

Autre sinistre important car il impacte l'utilisation de l'équipement, la piscine Fielding (UNCGP) a subi un sinistre important qui a commencé le 21/12/2015, consistant en des soulèvements des revêtements céramiques des plages, vestiaires, et plus récemment du bassin.

Ces sinistres engendrent d'une part une non-conformité à l'accueil du public, et d'autre par des venues d'eau dans le gymnase situé dessous.

Des travaux de réfection ont été financés par la SMABTP en 2016 (116k€HT).

Par suite des déclarations en dommage-ouvrage, et au refus des propositions de la SMABTP, une procédure de référé est en cours, assortie des expertises et contre-expertises afférentes.

De manière tout aussi sensible pour les utilisateurs, encadrement comme étudiants, Carlone souffre de nombreux défauts inhérents à l'âge et à la conception des bâtiments, qui s'avèrent énergivores, et médiocres en termes de confort d'été et d'hiver. De plus, l'énergie utilisée pour la production de chaud est le gaz.

L'ensemble de ces constats a donc conduit Université Côte d'Azur à solliciter dans le cadre du Plan France Relance le financement de travaux d'amélioration de nature à agir tant sur le bilan énergétique que sur le confort des utilisateurs.

C'est ainsi qu'ayant obtenu ces financements, d'ambitieux travaux sont lancés sous la forme d'un MGP qui prévoit :

- la rénovation thermique de l'enveloppe du bâtiment UNCHH ainsi que la création de brises soleil sur ce dernier.
- l'installation de panneaux photovoltaïques,
- le relamping général en LED (UNCHH et UNCHI),
- le remplacement des radiateurs par des ventilo-convecteurs pour les bâtiments UNCHH et UNCHI,
- le remplacement des CTA des amphithéâtres et l'installation d'un système de rafraîchissement pour UNCHH et UNCHI.

En outre, différents travaux sont embarqués dans le marché tels que la rénovation de l'agora, certains travaux Ad'Ap et de traitement des abords.

Conformément aux exigences du Plan France Relance, ces travaux sont prévus pour être achevés fin décembre 2023.

1.1.3.5 Campus TROTABAS (UNT)

Le bâti du Campus Trotabas ne fait pas l'objet de désordres structurels significatifs.

Pour ce qui concerne les équipements techniques, le Plan France Relance, qui finance un ensemble de prestations relatives à l'amélioration énergétique des bâtiments de l'Etat (cf. §1.2.5), va considérablement modifier les installations existantes, et garantir des gains réels en termes de :

- Confort thermique : par le traitement de l'enveloppe et le remplacement des menuiseries extérieures des bâtiments UNT0A, UNT0B, UNT0C et UNT0D, par la mise en œuvre de protections solaires et stores occultants (UNT0A) ;
- Accessibilité : par l'embarquement de certaines mises en conformité Ad'Ap ;
- Suppression des énergies fossiles : par le remplacement de la production d'énergie pour tous les bâtiments, le remplacement des terminaux BT, et l'installation de systèmes VRV ou de CTA.
- Installation de panneaux photovoltaïques.
- Valorisation des espaces : par la réfection de la salle des pas perdu et la mise en valeur de la

mosaïque de Chagall.

- Maintenance : par le remplacement des sources lumineuses par des LED ;
- Sécurité et confort des utilisateurs : par la rénovation des espaces extérieurs, des espaces verts, de l'éclairage.

Les objectifs de performance, sur lesquels s'engage le groupement retenu dans le cadre contractuel du MGP, seront contrôlés au moyen d'un plan de comptage particulièrement détaillé, afin de piloter finement le retour sur investissement, notamment en termes de gains de consommations énergétiques.

1.1.3.6 Campus STAPS (UNS)

Livré en 1995 puis en 2012, les deux tranches du Campus STAPS ne font l'objet d'aucun désordre structurel.

Cependant, les utilisateurs ont fait part de différentes causes d'inconfort importantes qui proviennent soit d'un défaut de conception, soit d'un défaut d'équipement technique :

- le chauffage inefficace des gymnases,
- le confort d'été de certaines des salles et bureaux exposés sud et ouest,
- le confort d'hiver de l'amphithéâtre,
- le défaut d'isolation de certaines parois.

L'Université a donc sollicité le financement de différents travaux d'amélioration énergétique au titre du Plan France Relance.

L'objectif de ces travaux est d'obtenir des améliorations significatives en termes de :

- Confort thermique : par le remplacement des systèmes émetteurs et des PAC, et par la réalisation de brise-soleils ;
- Suppression des énergies fossiles : par la mise en œuvre d'une installation de géothermie sur nappe en remplacement des systèmes générateurs de gaz à effet de serre (une chaudière gaz est conservée en cas de température très basse) ;
- Installation de panneaux photovoltaïques ;
- Gestion énergétique : par la mise en œuvre d'un système de gestion électronique des bâtiments (GEB) ;
- Rénovation lourde : par la démolition des modulaires existants et reconstruction d'un programme neuf.

Les objectifs de performance, sur lesquels s'engage le groupement retenu dans le cadre contractuel du MGP, seront contrôlés au moyen d'un plan de comptage particulièrement détaillé, afin de piloter finement le retour sur investissement, notamment en termes de gains de consommations énergétiques.

1.1.3.7 Campus PASTEUR (UNP) et sites associés

PASTEUR

Le bâti existant ne présente pas de désordres structurels notables, mais certains éléments de modénature de façade du bâtiment tour (IGH) se dégradent fortement, au point de nécessiter la mise en place de mesures de protections.

L'inconfort réel lié au sous-dimensionnement des systèmes de traitement d'air, à l'absence de climatisation et dans certains cas, de protection solaire (films collés sur les vitrages), a incité Université Côte d'Azur à solliciter un budget pour effectuer des travaux d'amélioration énergétique au titre du Plan France Relance.

Ce budget ayant été obtenu, les opérations d'améliorations suivantes sont programmées :

- Remplacement des CTA pour les 5 amphithéâtres, la BU et la cafétéria ;
- Batteries d'eau glacée aux fins de rafraîchissement ;
- Mise en place d'une GTC ;
- Optimisation des CTA du bâtiment tour IGH.

Ces prestations sont d'ores-et-déjà en cours, et doivent s'achever fin août 2022. Elles sont réalisées par le titulaire du marché MT.

Dans l'attente d'arbitrages sur les affectations des surfaces existantes du campus, aucune autre action sur le plan technique n'est prévue.

DELVALLE (UNP0L)

Le bâtiment, propriété de la Ville de Nice, a été rénové en 2021.

PEMED-PCV (UNP0K)

Le bâtiment, propriété du CHU, a fait l'objet d'une rénovation lourde en 2020-2021.

PEMAV-CPEP (UNP0D)

Les locaux ont été rénovés et aménagés par Université Côte d'Azur.

ARCHIMED (UN10A)

Le bâti présente la particularité d'être réalisé en structure métallique, au-dessus d'un parking en béton armé. Il est ainsi entièrement sur pilotis et ne présente pas de désordres structurels.

En revanche, des désordres d'étanchéité ont été observés, qui ont conduit à opérer des travaux de réfection de la couverture.

En outre, les consommations de ce bâti sont très supérieures à la norme et appellent une investigation poussée pour déterminer les causes de cet état de fait.

1.1.3.8 IUT FABRON (UNF)

Le bâti existant ne présente pas de désordres structurels.

L'inconfort réel lié au défaut d'isolation des façades et des toitures, a incité Université Côte d'Azur à solliciter un budget pour effectuer des travaux d'amélioration énergétique au titre du Plan France Relance.

Ce budget ayant été obtenu, les opérations d'améliorations suivantes sont programmées :

- Remplacement des châssis vitrés de l'ensemble des bâtiments ;
- Remplacement des appareils de chauffage ;
- Mise en œuvre d'une isolation de toiture et de panneaux photovoltaïques ;
- Optimisation des CTA.

Ces prestations sont d'ores-et-déjà en cours, et doivent s'achever fin août 2022. Elles sont réalisées par le titulaire du marché MMT.

1.1.3.9 Campus SAINT JEAN D'ANGELY (UNJ)

Le bâti récent du campus n'appelle aucune remarque sur le plan technique.

Cependant, différents désordres sont apparus qui nécessitent des opérations de maintenance ou des travaux de réfection ponctuels, notamment d'étanchéité.

1.1.3.10 Campus SOPHIA TECH (USS – USI)

POLYTECH (USS) + LUCIOLES (USI0A)

Le bâti récent du Campus n'appelle aucune remarque sur le plan technique, qu'il s'agisse du site SophiaTech proprement dit (USS) que du site des Lucioles (USI0A).

Cependant, et malgré une conception récente, plusieurs axes d'amélioration ont été mis en évidence, ce qui a incité Université Côte d'Azur à solliciter un budget pour effectuer des travaux d'amélioration énergétique au titre du Plan France Relance.

Ce budget ayant été obtenu, les opérations d'améliorations suivantes sont programmées :

- Remplacement des châssis vitrés de l'ensemble des bâtiments ;
- Remplacement des appareils de chauffage ;
- Mise en œuvre d'une isolation de toiture et de panneaux photovoltaïques ;
- Optimisation des CTA.

Conformément aux exigences du Plan France Relance, ces travaux sont prévus pour être achevés fin décembre 2023.

ALGORITHMES (USI0B)

Les locaux souffrent d'un défaut d'entretien chronique et d'une obsolescence prévisible du fait de l'âge du bâti (40 ans).

Les ventilo-convecteurs sous baie sont d'origine et certains des châssis, dont les pièces d'accastillage, ne sont plus fabriquées et sont condamnés pour éviter leur chute.

Il apparaît nécessaire d'entreprendre une campagne d'investissement, qui ne peut malheureusement être menée que par la copropriété, rendant toute démarche complexe et longue.

Sur le plan du rafraîchissement, un point d'attention est soulevé, qui a trait aux ordinateurs très énergivores utilisés et qui devraient, pour en assurer la pérennité, faire l'objet d'une installation spécifique.

Un défaut d'accessibilité est à noter pour ce bâtiment, alors qu'une demande pour la corriger a été faite auprès de la copropriété, qui l'a refusée. Ce refus devrait être formellement contesté et la mise en conformité réglementaire réalisée.

1.1.3.11 Les autres bâtiments

a) Campus Georges Méliès (UCI)

Le Campus Georges Méliès est un bâtiment neuf et n'appelle aucune remarque d'ordre technique, si ce n'est quelques réserves pendantes sur mais peu impactantes, qui font l'objet de la garantie de parfait achèvement.

Quelques problèmes restreints d'étanchéité à l'eau ont été constatés sur le bâtiment Euroformapole.

b) Draguignan (UDD)

Le site INSPE de Draguignan construit en 1952/53 a fait l'objet d'une rénovation importante en 2003.

Il n'appelle pas de remarques d'ordre technique, à l'exception d'opérations d'entretien courant.

c) La Seyne sur Mer (ULG)

L'INSPE de la Seyne sur Mer est un actif immobilier récent livré en 2004.

Il n'appelle pas de remarques d'ordre technique, à l'exception d'opérations de reprises de malfaçons ou d'entretien courant.

Il a été raccordé au réseau de chaleur thalasso-thermique en 2020. La chaudière a été supprimée.

d) Grasse (UGI)

L'Université fait son affaire des fluides et gaz spéciaux utilisés dans le laboratoire. Les autres espaces n'appellent pas de remarque particulière sur le plan technique.

e) IUT Menton (UMI)

Constitué d'un ensemble bâti daté de 1886, initialement un collège, le site est excellemment bien entretenu.

Les prestations sur site sont effectuées par du personnel communal.

Il n'appelle pas de remarques d'ordre technique, à l'exception d'opérations de reprises de malfaçons ou d'entretien courant.

f) IMREDD (UNEIM)

Le bâtiment est en fonctionnement depuis près de deux ans.

La mise en route et la calibration du système de GTB de ce bâtiment complexe et qui est un véritable prototype technique se sont révélées complexes et plus longues que prévu.

Des désordres de plusieurs ordres ont été constatés : phénomène de condensation, chute d'éléments acoustiques suspendus, plancher technique médiocre, défaut d'étanchéité à l'air. Certains d'entre eux génèrent un impact non négligeable sur l'usage des espaces.

Le bâtiment est raccordé au réseau de chaleur de la ZAC.

g) INPHYNI (UNEIN)

Le bâtiment est neuf et n'appelle à ce stade aucune remarque d'ordre technique.

h) Inspé Liégeard (UNL)

Cette ancienne école normale a été conçue dans les années 20 et apparaît adaptée à son usage actuel.

Cependant, de nombreux dysfonctionnements sont à noter :

- le maintien de l'énergie gaz pour la production de chaud ;
- la vétusté des châssis, la faible isolation thermique des enveloppes ;
- la non-conformité en matière d'accessibilité aux PMR.

Mais le projet de rapatriement des effectifs de l'Inspé Georges V vers Liégeard constitue une réelle opportunité pour transformer le site, puisque le programme prévoit non seulement la construction d'une extension, mais également la rénovation du bâti existant. D'un montant actuel fixé à 9,4M €, ce projet financé par le Département des Alpes Maritimes est en phase de préprogrammation.

A ce titre, un diagnostic plus précis des existants (électricité, amiante, infrastructures, phénomènes de remontées d'humidité, etc...) pourrait s'avérer pertinent pour mieux estimer le budget à engager dans ce projet.

i) Inspé Georges V (UNI0F)

Le Département des Alpes Maritimes a demandé à Université Côte d'Azur la restitution de cet ensemble immobilier.

Le diagnostic technique de ce bâti apparaît donc sans objet.

1.1.4 Diagnostic réglementaire

1.1.4.1 Préambule

En matière d'amiante

Chaque campus dispose d'un Dossier Technique Amiante (DTA), mis en place en 2015 par le SHS, consultable, qui recense un nombre de documents variable selon les sites, qui sont essentiellement de deux types :

- le rapport initial de vérification constitutif du DTA, prenant la forme d'un rapport de visite avec établissement d'une liste, le cas échéant, d'organes ou équipements constructifs susceptibles de contenir de l'amiante, sur la base de l'avis de l'opérateur dans la plupart des cas, et pour lesquels il précise l'état de conservation qui détermine les actions à mener ou précautions à tenir.
- d'éventuels rapports de repérages d'amiante avant travaux ou RAAT, réalisés préalablement à des opérations de rénovation ou restructuration, qui établissent, le cas échéant, une liste de matériaux, organes ou équipements constructifs dans lesquels la présence d'amiante est attestée par prise d'échantillons et analyse en laboratoire.

Les bâtiments récents, construits à partir de 1996 et, a fortiori, les bâtiments neufs ne sont pas concernés par ce dossier.

En 2020, la synthèse de présence d'amiante sur les actifs immobiliers occupés par l'Université élabore une programmation des interventions réparties entre les deux types d'actions correctives.

- L'action corrective de niveau 1 (remise en état très limitée, recouvrement, ou protection des éléments dégradés) ou AC1 :
 - ✓ Les interventions de types AC1 sont réalisées par les Campus et traitées en niv 4.
 - ✓ Les agents doivent être habilités (formation amiante sous-section 4).
 - ✓ Les solutions envisagées sont prises en concertation avec le Service Hygiène et Sécurité et la Direction du Patrimoine. Il appartient aux Campus, après identification des non-conformités, de faire remonter au Service Hygiène et Sécurité et à la Direction du Patrimoine, leurs besoins en matériels, financement et formations.
- L'action corrective de niveau 2 (concerne l'ensemble de la zone, retrait intégral des matériaux) ou AC2 :
 - ✓ Les interventions de types AC2 seront traitées en niv 5 par la Direction du Patrimoine dans le cadre de la programmation pluriannuelle de travaux.

Les coûts estimés des actions de désamiantage restant à effectuer se présentent de la manière suivante :

- AC1 : 503.300 €HT
- AC2 : 1.629.820 €HT
- **TOTAL : 2.133.120 €HT**

En matière de sécurité incendie

Majoritairement classés en ERP, de type R, les bâtiments et sites occupés par Université Côte d'Azur disposent d'un registre de sécurité consultable facilement et sont soumis aux visites périodiques dont la fréquence est fixée selon la catégorie de l'établissement.

Certains des locaux sont classés en type W (tertiaire) ou même Code du Travail.

La question des effectifs maximum admissibles dans un établissement (et précisé dans le registre de sécurité comme dans le rapport final de contrôle technique) reste un point de vigilance.

Un système de comptage (badge, dispositif optique) pourrait s'avérer nécessaire dans certains établissements pour éviter tout sureffectif qui serait susceptible d'engager la responsabilité pénale du chef d'établissement en cas de sinistre.

En matière de sûreté

En raison du contexte actuel lié au risque terroriste que connaît la France de façon durable, de la cible que peuvent constituer les établissements d'enseignement supérieur, leur sécurisation est une priorité pour l'Etat.

A l'occasion de la rentrée scolaire 2018/2019 et conformément aux travaux entrepris depuis novembre 2017 entre la préfecture et Université Côte d'Azur, dans la continuité de la circulaire du 4 décembre 2015, le Préfet des Alpes-Maritimes a souhaité que les référents sûreté procèdent à des audits de sûreté de l'ensemble des établissements universitaires du département.

La politique de sûreté d'Université Côte d'Azur a pour but de maintenir un environnement sûr pour toute personne présente sur les sites et pour toutes les activités qui y sont organisées.

Elle vise aussi à protéger les biens qui s'y trouvent et éviter que leur usage ne soit détourné à des fins malveillantes. Université Côte d'Azur ne doit en aucun cas être la cible d'une action malveillante, voir terroriste ou être le vecteur involontaire de telles actions.

Les événements tragiques survenus ces dernières années au niveau national et particulièrement dans les Alpes Maritimes, ont conduit l'Université à repenser son organisation de la sûreté. C'est un travail de longue haleine qui s'inscrit dans le cadre des plans Vigipirate dont l'Université fait l'objet, étant une cible potentielle d'actes terroristes.

La sécurité des personnels et étudiants ne saurait se dissocier de la liberté de mouvement, caractéristique de la culture universitaire. Dans la continuité des obligations Vigipirate déjà mises en place, l'Université s'est engagée à renforcer la sûreté de l'établissement sans entraver la liberté de déplacement des individus qui la compose.

Cette politique l'engage à mener des actions et projets sur l'ensemble des sites. La stratégie consiste en l'homogénéisation des moyens de sûreté mis en place sur chaque campus. Les audits (police et gendarmerie) et rapports d'accompagnement (société PARARISKS, avril 2021) démontrent que la disparité des dispositifs sur les campus est endémique et met en lumière des failles parfois importantes

de sûreté et un risque d'acte malveillant non négligeable. Ainsi, il convient de faire évoluer le dispositif de manière rapide et efficace.

Pour se faire, les travaux réalisés devront s'appuyer sur les documents cadres de l'établissement notamment sa politique de sûreté.

Ceci a conduit en avril 2021 à l'établissement du plan d'actions suivant, impliquant tant les directions (DP, DSI, 3DS) que les sites :

- Création d'un réseau des acteurs de la sûreté mise en place juin 2021
- Mise en place d'un COPIL « maîtrise des risques et vulnérabilité » (MRV) juin 2021
- Hyperviseur janvier 2022
- PC Gestion de crise janvier 2022
- PC Sécurité de site août 2022
- Système de sonorisation PPMS avril 2023
- Contrôle d'accès décembre 2021
- Vidéoprotection avril 2022
- Formation des personnels septembre 2021

L'établissement du présent SPSI est l'opportunité de dresser un bilan de ces actions.

En matière sismique

En 2018, chaque Campus a fait l'objet d'un audit relatif au risque sismique. Ceci a permis d'identifier le risque sismique, son intensité sur chaque site et bâtiment et d'estimer le coût des travaux qui pourraient être rendus nécessaires.

6 bâtiments répartis sur 5 sites sont soumis à un risque de classe 3.

Le coût estimé des travaux de mise en sécurité correspondants est réparti de la manière suivante :

- Travaux classe 2 : 13 630 540 € HT ;
- Travaux classe 3 : 7 707 802 € HT ;
- Travaux classes 1 à 3 : 19 136 113 € HT.

En matière d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) est établi par la Métropole Nice Côte d'Azur et fixe les règles d'urbanisme applicables aux sites de l'Université. C'est le règlement du PLUm approuvé le 25 octobre 2019 et exécutoire depuis le 5 décembre 2019 qui est en vigueur. Accessible en ligne, il a servi de base pour l'élaboration des faisabilités.

Il fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont les modifications sont intégrées dans les pièces consultées, le cas échéant, et pour mémoire :

- La mise à jour n°1 des annexes par arrêté du 21 août 2020 ;
- La mise à jour n°2 des annexes par arrêté du 4 juin 2021 ;
- La mise à jour n°3 des annexes par arrêté du 24 septembre 2021 ;
- La Modification Simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Métropolitain du

21 octobre 2021 ;

- La Mise à Jour n°4 des annexes par arrêté métropolitain du 18 juillet 2022 ;
- La Modification de Droit Commun n°1 (MDC1) approuvée par délibération du Conseil Métropolitain du 6 octobre 2022.

Ces études ne présentent pas des modifications ultérieures qui interviendraient et seraient susceptibles de modifier les contraintes d'urbanisme considérées.

1.1.4.2 Campus VALROSE (UNV)

Amiante

a/ Enveloppe du bâti

Les travaux prévus sur le bâti, à l'occasion du Plan France Relance, ont conduit à rechercher la présence d'amiante.

Une mission de repérage a permis de confirmer et caractériser le périmètre des précautions à mettre en œuvre dans le cadre du remplacement des menuiseries extérieures et de la réalisation d'un ITE sur les bâtiments concernés par ces travaux.

Les travaux sont en cours et il est prévu qu'ils soient achevés à la rentrée 2023.

b/ Espaces intérieurs

Les interventions ponctuelles sur les espaces intérieurs ne sont pas impactées par la présence d'amiante, que ce soit pour celles prévues par le MGP lancé à l'occasion du Plan France Relance ou celles du « Plan Sanitaires » en cours.

Des opérations de repérage d'amiante sont cependant prévues le cas échéant.

Sécurité incendie

Les classements des bâtiments sont variables selon leur objet.

Campus	Bâtiment	Type	cat.	Eff Max	MH	Nom d'usage du bâtiment
UNV	0A	R W	5	200	MH	Bâtiment A Grand Château
UNV	AB				MH	Local BACCHUS
UNV	0B	S R L	3	700	-	Bâtiment B Bibliothèque
UNV	0C	R W	5	200	MH	Bâtiment C Loge et Théâtre (ancien Grand Amphithéâtre)
UNV	0D	R	3	700	-	Bâtiment D Chimie T.P.
UNV	0E	R L	5	200	-	Bâtiment E Chimie Recherches
UNV	0F	R	3	700	-	Bâtiment F Chimie Amphithéâtre
UNV	0G				-	Bâtiment G préfabriqué (Biochimie Labo)

UNV	0H	R	2	1 500	-	Bâtiment H Amphi Physique 1 (ancien Amphi physique Amphi S.O)
UNV	0I	R	2	1 500	-	Bâtiment I Amphi Physique 2 (ancien Amphi Physique N.O)
UNV	0J	R	2	1 500	-	Bâtiment J Physique T.P.
UNV	0K	R	5	200	-	Bâtiment K Physique Recherche
UNV	0L	R	2	1 500	-	Bâtiment L Amphithéâtres 5 (Pointcarré)
UNV	0M	R	2	1 500	-	Bâtiment M (ancien Bâtiment 5)
UNV	0O	L	5	200	MH	Bâtiment O Petit Château Bâtiment classé MH.
UNV	0P	R	5	200	-	Bâtiment P Sciences Nat Recherches
UNV	0R	RL	2	1 500	-	Bâtiment R Sciences Nat Amphi
UNV	0Q	RL	2	1 500	-	Bâtiment Q Sciences Nat T.P.
UNV	0X				-	Chaufferie Animalerie
UNV	0S	RL	2	1 500	-	Animalerie (ancien bâtiment S Science Nat Animalerie)
UNV	X1				-	Préfabriqué Dieudonné. Bâtiment sans fondation
UNV	A1				MH	Tour Sud
UNV	A2				MH	Tour Nord
UNV	A3					Bâtiment A3 Conciergeries
UNV	A7					Bâtiment A7 Poste livraison EDF
UNV	04				MH	Bâtiment A4 ISBA
UNV	A5					VILLA (ancien Bâtiment A5
UNV	A6					Infirmierie et A6 services technique
UNV	T1					LPMC-Poste EDF/ preforme/ sous station
UNV	A8					Bâtiment A8 Foyer étudiants
UNV	A9					Bâtiment A9 Ateliers services technique
UNV	AA					Bâtiment AA Cabane des Jardiniers. Batiment sans fondation.
UNV	AD					Salle Belvédère
UNV	0N	R	5	200		Bâtiment N Biochimie
UNV	0W	R P S L	5	200		Bâtiment W Labo de Maths J.A Dieudonné

UNV	0U	R L N	2	1 500	Bâtiment U Petit Valrose
UNV	0T	R W	5	200	Bâtiment T Laboratoire LPMC
UNV	0V	X L R	2	1 500	Bâtiment V Centre sportif universitaire
UNV	X2				Ferme de calcul
Effectif total maximum				18 900	

Les capacités d'accueil du site et leur répartition selon les bâtiments apparaissent compatibles avec l'usage actuel et les prévisions d'évolution limitée des effectifs à horizon 2029.
Les classements de certains bâtiments restent à déterminer.

Sûreté

Le Campus Valrose a fait l'objet de deux études spécifiques.

- Un diagnostic de sûreté en date du 10 janvier 2019 à l'origine d'une saisine du préfet des Alpes Maritimes, par la DDSP06 (Direction de la Sécurité Publique des Alpes Maritimes, ministère de l'Intérieur), donnant lieu à des recommandations détaillées et proposant une évaluation de l'indice de priorité du risque (IPR) constituant un outil d'aide à la décision.
- Un projet de sécurisation des périmètres extérieurs établi par la société PARARISKS en juillet 2021, définissant les matériels de surveillance et leurs positionnements.

Sismique

Le Campus Valrose a fait l'objet d'un audit sismique en 2018 qui a permis d'identifier le niveau de risque et d'estimer le coût des travaux correspondants pour chaque bâtiment.

Nom du Campus	Code RUS	Nom bâtiment	Classe	Coût Travaux 3->2	Coût Travaux 2->1	Descriptif des travaux
Valrose	UNV0D	Chimie TP	2	X	752 070 €	Création de contreventements
	UNV0E	Chimie Recherches	2	X	933 860 €	Création de contreventements
	UNV0F	Chimie Amphithéâtre	1	X	X	X
	UNV0A	Grand château	1	X	X	X
	UNVA3	Conciergerie	1	X	X	X
	UNV0W	Labo de Maths Dieudonné	1	X	X	X
	UNV0J	Physique TP	3	543 780 €		Création de contreventements
	UNVA9	Atelier services techniques	2	X	206 700 €	Renforcement des voiles et des planchers
	UNVX1	Préfabriqué Dieudonné	1	X	X	X
	UNV0L	Amphithéâtres 5	2	X	X	X
	UNV0P	Sciences naturelles Recherche	2	X	947 640 €	Création de contreventements
	UNV0O	Petit château	2	X	596 250 €	Renforcement des voiles et des planchers
	UNV0G	Labo biochimie	1	X	X	X
	UNVA5	Pôle médico-social	1	X	X	X
	UNV0S	Animalerie	1	X	X	X
	UNV0M	Bâtiment 5	2	X	343 440 €	Création de contreventements
	UNV0N	Biochimie	2	X	496 610 €	Création de contreventements
	UNV0B	Bibliothèque Universitaire	2	X	991 100 €	Création de contreventements
	UNV0C	Loges et théâtre	1	X	X	X
	UNV0T	Laboratoire LPMC	1	X	X	X
	UNV0U	Petit Valrose	2	X	880 860 €	Création de contreventements
	UNV0V	Gymnase	1	X	X	X
	UNV04	ISBA	1	X	X	X
	UNV0Q	Sciences Naturelles TP	2	X	594 660 €	Création de contreventements
	UNV0H	Amphithéâtre Physique S.O	2	X	X	X
	UNVA8	Foyer étudiants	2	X	160 590 €	Renforcement des contreventements fissurés
	UNVAD	Belvédère	1	X	X	X
	UNV0K	Physique Recherche	1	X	X	X
	UNV0R	Sciences Naturelles Amphithéâtre	2	X	X	X
	UNV0I	Amphithéâtre Physique N.O	2	X	X	X

Urbanisme

Le Campus Valrose est caractérisé par son classement au titre des monuments historiques qui obère quasiment totalement toute velléité de construction neuve dans le périmètre du site classé, c'est-à-dire le parc, à moins qu'elle ne soit réalisée dans les volumes existants.

C'est pourquoi la réalisation de locaux neufs pour le laboratoire ECOSEAS, financée dans le cadre du Plan France Relance, prend place dans un bâtiment existant semi-enterré et investit d'autres locaux libérés dans des bâtiments à proximité.

Ce tènement est situé en zone UDC.

Pour mémoire, le règlement de cette zone fixe un coefficient d'emprise de 30% et une hauteur constructible à l'égout de 12m, soit 4 niveaux.

A contrario, les emprises situées à l'extérieur du parc peuvent être envisagées comme réserve foncière potentielle : ainsi du parking (zone UBb1) ou des terrains de tennis du gymnase (zone UDC).

Le règlement de ces zones permet d'envisager une valorisation assez ouverte, en logements comme en bureaux.

Les dispositions principales du PLUm pour la zone UBb1 imposent notamment :

- une emprise au sol de 55% (unité foncière supérieure à 5000m²) > emprise possible de 1914m²
- une hauteur à l'égout de 21,5m > 7 niveaux
- une implantation à 12 m de toute construction sur une même unité foncière.

Comme présenté ci-dessous, et sous réserve de la possibilité de suppression des pins existants sur le parking, la faisabilité pourrait porter à 1 231m² l'emprise bâtie, soit une SUBL d'environ 7 320m² sur 7 niveaux, augmentée des stationnements en sous-sol (à raison de 78 places par nappe).

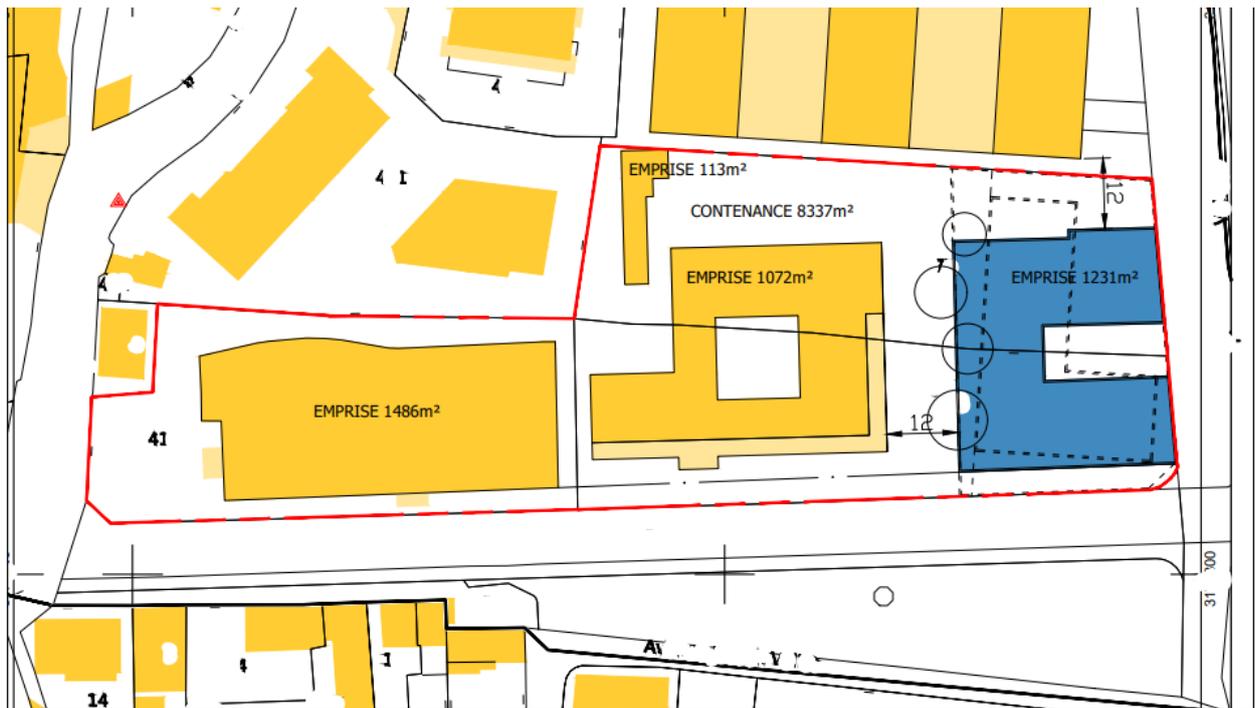


Figure 42 Faisabilité VALROSE 1

De même, concernant le second tènement constructible, et sous réserve de la suppression d'une partie des terrains de tennis existants, l'emprise possible est de 789m² et peut développer un projet sur 4 niveaux, soit une SUBL d'environ 2680m². Dans l'hypothèse représentée, le capacitaire est réparti sur deux bâtis permettant de conserver l'accès au site et les vues.



Figure 43 Faisabilité Valrose 2

1.1.4.3 Campus CARLONE (UNC)

Amiante

a/ Enveloppe du bâti

Les travaux prévus sur le bâti, à l'occasion du Plan France Relance ont conduit à rechercher la présence d'amiante.

Une mission de repérage a permis de confirmer et caractériser le périmètre des précautions à mettre en œuvre dans le cadre du remplacement des menuiseries extérieures et de la réalisation des ITE et des installations de brise-soleils.

Les travaux sont en cours, et il est prévu qu'ils soient achevés à la rentrée 2023.

b/ Espaces intérieurs

Les interventions ponctuelles sur les espaces intérieurs ne sont pas impactées par la présence d'amiante, que ce soit pour celles prévues par le MGP lancé à l'occasion du Plan France Relance, ou celles du « Plan Sanitaires » en cours.

Des opérations de repérage d'amiante sont cependant prévues le cas échéant.

Restent à réaliser 30k € HT de travaux de retrait sur les bâtiments UNCHH (conduit de fluides) et UNCPN (bac à incendie en fibre-ciment dans le parking)

Sécurité incendie

Les classements des bâtiments sont variables selon leur objet.

Campus	Bâtiment	Type	cat.	Eff Max	MH	Nom d'usage du bâtiment
UNC	BU	S L	3			Bâtiment B Bibliothèque Universitaire
UNC	HH	L R W N	1	> 1500	XXe	Bâtiment HH (ancien Bâtiment HB 2ème et 3ème cycles Ouest, Bâtiment HA 2ème et 3ème cycles Est, Bâtiment 1A Administration)
UNC	HI	L R W N	1	> 1500		Bâtiment HI (ancien Bâtiment 1B Grand Amphi, Bâtiment 1C Phonétique, Bâtiment 1D Propédeutique, Bâtiment 1F Amphi 250, Bâtiment 1G Amphi 200, Bâtiment 1E Amphi 350)
UNC	PL					Poste de livraison
UNC	P1					Poste H.T. P1
UNC	P2					Poste H.T. P2

UNC	P3				Poste H.T. P3
UNC	P4				
UNC	GP	X	3	700	Gymnase Piscine (ancien Bâtiment C Centre sportif universitaire Piscine Fielding)
UNC	EX	R S L	2	1 500	Bâtiment Extension (ancien bat A Extention)
UNC	CH				Bâtiment Chaufferie (ancien bat E Chaufferie)
UNC	PN	PS			Parking Nord (ancien Bât 1L Parking Nord)
UNC	PS	PS			Parking Sud (ancien Bât F Parking Sud)
UNC	LT				Local Tennis (ancien Tennis Fielding Vestiaires)
Effectif total maximum				> 5200	

Les effectifs maximum déclarés pour les bâtiments classés en 1ère catégorie doivent être précisés.

Sûreté

Un audit sûreté spécifique concernant le Campus Carlone est disponible, daté de juillet 2017. Cet audit sous forme de note sans en-tête, ni auteur identifié, établi un diagnostic et des préconisations en matière de sûreté.

Sismique

Le Campus Carlone a fait l'objet d'un audit sismique en 2018 qui a permis d'identifier le niveau de risque et d'estimer le coût des travaux correspondants pour chaque bâtiment.

Nom du Campus	Code RUS	Nom bâtiment	Classe	Coût Travaux 3->2	Coût Travaux 2->1	Descriptif des travaux
Carlone	UNCEX	Extension	1	X	X	X
	UNCBU	Bibliothèque Universitaire	3	187 553 €	636 000 €	Confortement de sol par un procédé de type URETEK Traitement de tous les désordres
	UNCGP	Gymnase Piscine	2	X	X	X
	UNCPS	Parking Sud	2	X	X	X
	UNCHH	Bâtiment HH	3	1 033 500 €		Création de contreventements
			3	492 900 €		Création de contreventements
	UNCHI	Bâtiment HI	1	X	X	X
			1	X	X	X
			1	X	X	X
			2	X	X	X
			1	X	X	X
2			X	X	X	
UNCPN	Parking Nord	2	X	477 000 €	Réparation des fissures et traitement de sol	

Urbanisme

L'ensemble du campus, à l'exception des tennis, est situé en zone UCg (quartiers urbains denses discontinus).

Le bâtiment principal est inscrit à l'inventaire du patrimoine remarquable du XXe siècle.

La zone UCg prévoit notamment :

- une emprise limitée à 20% de la surface du tènement > emprise possible de 0m², la surface d'emprise bâtie excède cette contrainte sur la parcelle principale.
- Le parking pourrait être bâti à raison d'une emprise de 664m²
- une implantation à 5m minimum des voiries publiques et limites séparatives, ainsi qu'un affouillement limité à 3m en bordure de voie,
- une hauteur maximale (à l'égout) de 15m > 5 niveaux.

Le campus est également concerné par une prescription de dégagement de vue (Point focal L'archet), et de mixité sociale (PMS).

Il n'y a pas de prescriptions pour l'implantation des constructions sur une même unité foncière.

Les terrains de tennis sont situés en zone UFc1, zone pavillonnaire de faible densité, qui impose notamment :

- une emprise limitée à 10% de la surface du tènement > emprise possible de 526m², après démolition du club-house.
- une hauteur maximale de 7m à l'égout > 2 niveaux + combles,
- une implantation à 5m minimum des voiries publiques et limites séparatives,

Il n'y a pas de prescriptions pour l'implantation des constructions sur une même unité foncière.

Pour le terrain des tennis, la faisabilité permet d'envisager, sous forme de villas pour correspondre à l'intitulé de la zone, une répartition des emprises selon la densité ci-dessous, qui se traduit par 10 villas bâties en R+1+C, soit environ 10 unités de 130m² SUBL, pour une typologie de logements T5 ou T6.

Ces emprises peuvent être subdivisées en une typologie plus réduite (habitat mitoyen, T3 ou T4).

La vigilance devra concerner les emprises des stationnements à réaliser en fonction du nombre de logements.

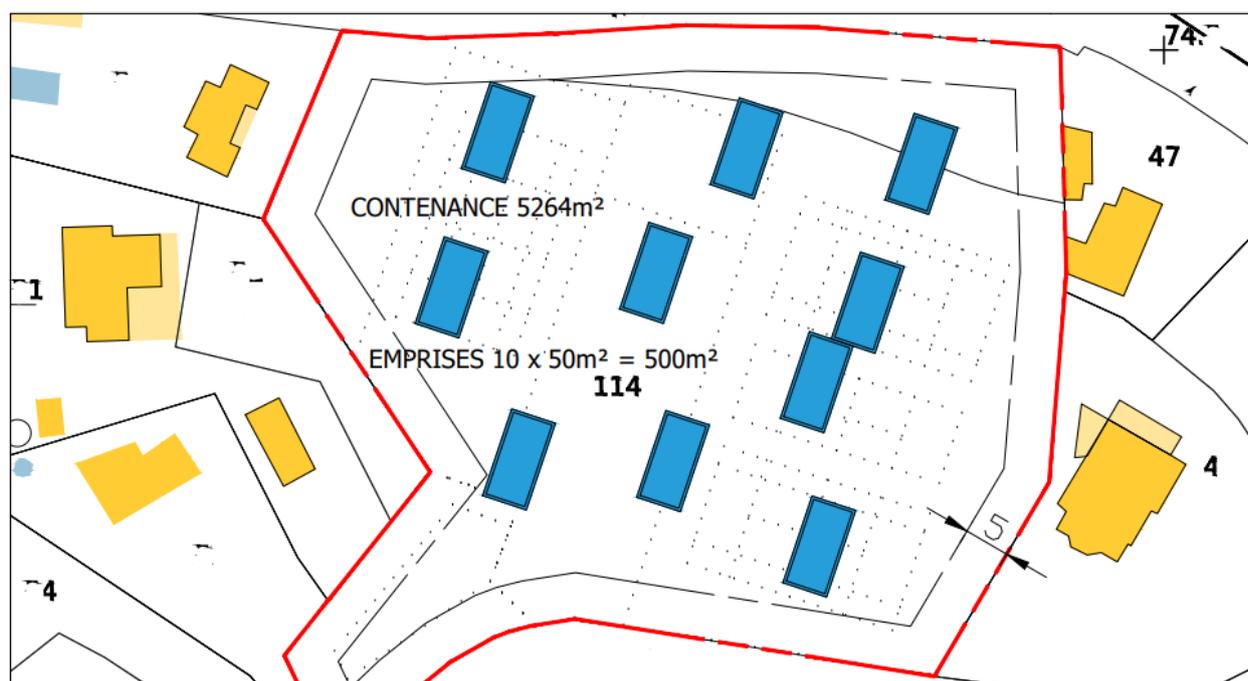


Figure 44 Faisabilité Tennis Carlone

Pour le parking sud, un ensemble de logements ou un programme tertiaire peuvent être envisagés.

Répartis en trois bâtiments de 5 niveaux, sur 220m² d'emprise chacun, ce sont 2800m² de SUBL qui peuvent être bâtis.

Les stationnements sont réalisés en sous-sol pour une capacité de 80 places par nappe.

Cette disposition permet de conserver les stationnements en bordure de voie, et les arbres en alignement.

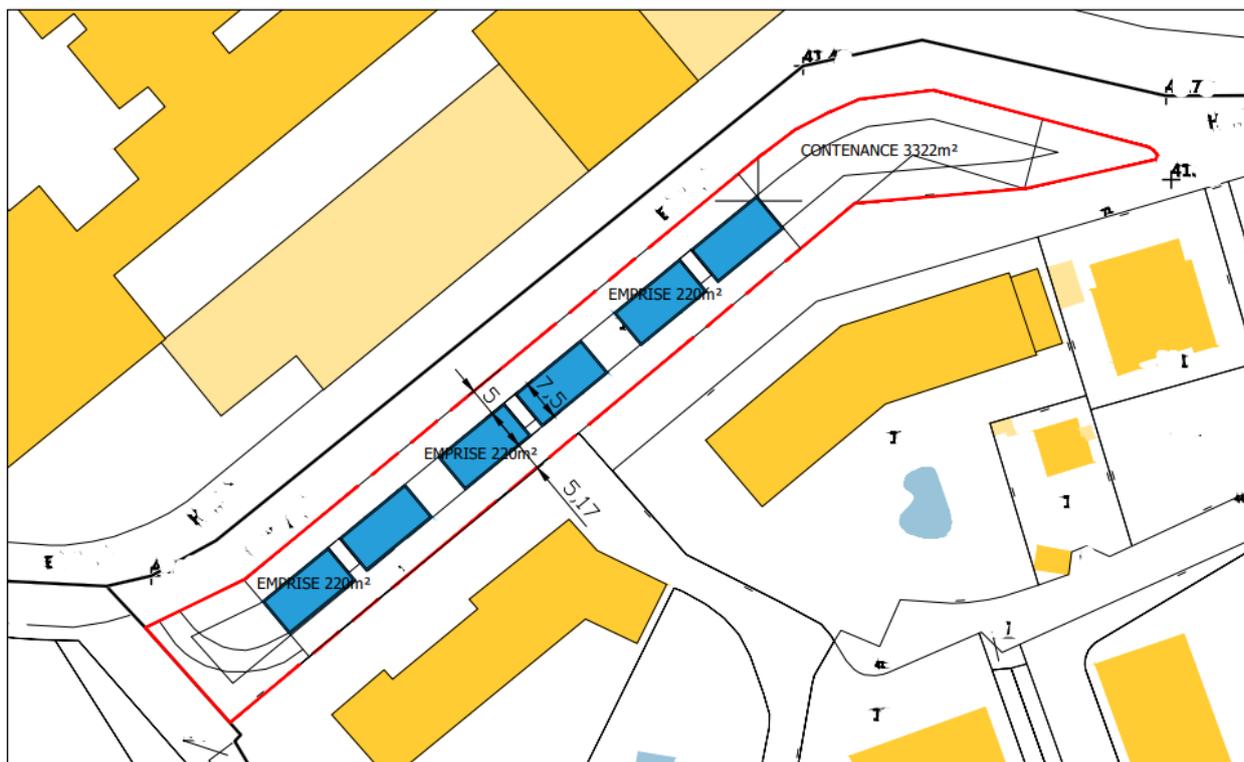


Figure 45 Faisabilité Parking Sud Carlone

1.1.4.4 Campus TROTABAS (UNT)

Amiante

a/ Enveloppe du bâti

Les travaux prévus sur le bâti, à l'occasion du Plan France Relance, ont conduit à rechercher la présence d'amiante.

Une mission de repérage a permis de confirmer et caractériser le périmètre des précautions à mettre en œuvre dans le cadre du remplacement des menuiseries extérieures et de la réalisation d'un ITE.

Les travaux sont en cours, et il est prévu qu'ils soient achevés à la rentrée 2023.

b/ Espaces intérieurs

Les interventions ponctuelles sur les espaces intérieurs sont impactées par la présence d'amiante, que ce soit pour celles prévues par le MGP lancé à l'occasion du Plan France Relance ou celles du « Plan Sanitaires » en cours.

Des opérations de repérage d'amiante sont prévues dans le cadre de ces travaux, avec mise en œuvre d'un plan de retrait.

Sécurité incendie

Campus	Bâtiment	Type	cat.	Eff Max	MH	Nom d'usage du bâtiment
--------	----------	------	------	---------	----	-------------------------

UNT	0A	R W S	1	> 1500	Bâtiment Principal (AA-AB et I) ancien Bâtiment principal et extension I
UNT	0E	R	5	200	Bâtiment F Les Cèdres (Salles de cours)
UNT	0F	S R	5	200	Bâtiment G Villa Passiflore
UNT	0G				Bâtiment J Parking couvert
UNT	0C	R L	3	700	Bâtiment C Amphithéâtres 1 et 2
UNT	0B	S L	2	1 500	Bâtiment B Bibliothèque Universitaire
Effectif total maximum				> 4100	

L'effectif maximum admissible dans le bâtiment principal doit être précisé.

Sûreté

Deux études spécifiques ont été menées.

- Un diagnostic de sûreté réalisé en 2019 à l'origine d'une saisine du préfet des Alpes Maritimes, par la DDSP06 (Direction de la Sécurité Publique des Alpes Maritimes, ministère de l'Intérieur), donnant lieu à des recommandations détaillées et proposant une évaluation de l'indice de priorité du risque (IPR) constituant un outil d'aide à la décision.
- Un projet de sécurisation des périmètres extérieurs établi par la société PARARISKS en juillet 2021, définissant les matériels de surveillance et leurs positionnements.

Sismique

Le Campus Trotabas a fait l'objet d'un audit sismique en 2018 qui a permis d'identifier le niveau de risque et d'estimer le coût des travaux correspondants pour chaque bâtiment.

Nom du Campus	Code RUS	Nom bâtiment	Classe	Coût Travaux 3- >2	Coût Travaux 2- >1	Descriptif des travaux
Trotabas	UNTOB	Bibliothèque Universitaire	1	X	X	X
	UNTOC	Amphithéâtres 1 et 2	1	X	X	X
	UNTOG	Parking	1	X	X	X
	UNTOA	Bâtiment principal et extension	2	X	X	X
			2	X	492 900 €	Création de contreventements
			2	X	X	X
			3	566 040 €		Création de contreventements
	UNTOD	Gymnase	1	X	X	X
UNTOE	Les Cèdres	2	X	X	X	
UNTOF	Villa Passiflore	2	X	475 410 €	Renforcement des planchers	

Urbanisme

Deux servitudes d'élargissement de voirie sont stipulées au PLUm (avenue Doyen Louis Trotabas et avenue Emile Henriot).

Le tènement est constitué de deux emprises.

L'emprise Est, la plus importante, est située en zone UEa, « zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics », dont le règlement autorise, sous conditions, les destinations d'habitation (à condition d'être directement liées et nécessaires au gardiennage), ou les équipements d'intérêt collectif et de services publics exclusivement locaux, bureaux et équipement recevant du public, locaux techniques et industriels des administrations publiques, équipements sportifs, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles.

Le règlement impose notamment :

- une hauteur maximale (à l'égout) de 15m > 5 niveaux,
- un objectif BDM Bronze ou équivalent.
- une marge de recul de 5M minimum des emprises publiques.

Fait favorable, il n'y a pas d'emprise maximale, ni de prescription d'implantation des constructions sur une même unité foncière.

L'emprise Ouest, en zone UCg (quartiers urbains denses discontinus) est identifiée comme un emplacement réservé (E057) à destination de voirie et d'équipement public.

La zone UCg prévoit notamment :

- une emprise limitée à 20% de la surface du tènement > emprise possible de 450m²
- une implantation à 5m minimum des voiries publiques,
- une hauteur maximale (à l'égout) de 15m > 5 niveaux.

Il n'y a pas de prescriptions pour l'implantation des constructions sur une même unité foncière.

Dans ces conditions, il est envisageable de densifier le campus comme illustré ci-après, sous réserve de démolition et reconstruction de l'amphithéâtre et de certains stationnements.

L'emprise Ouest de 450m² se traduit par une SUBL de 1900m², tandis que l'emprise Est de 1296m² génère une SUBL de 5500m².

Les stationnements sont restitués en sous-sol des emprises projetées. La déclivité du terrain offre la possibilité d'optimiser les accès.

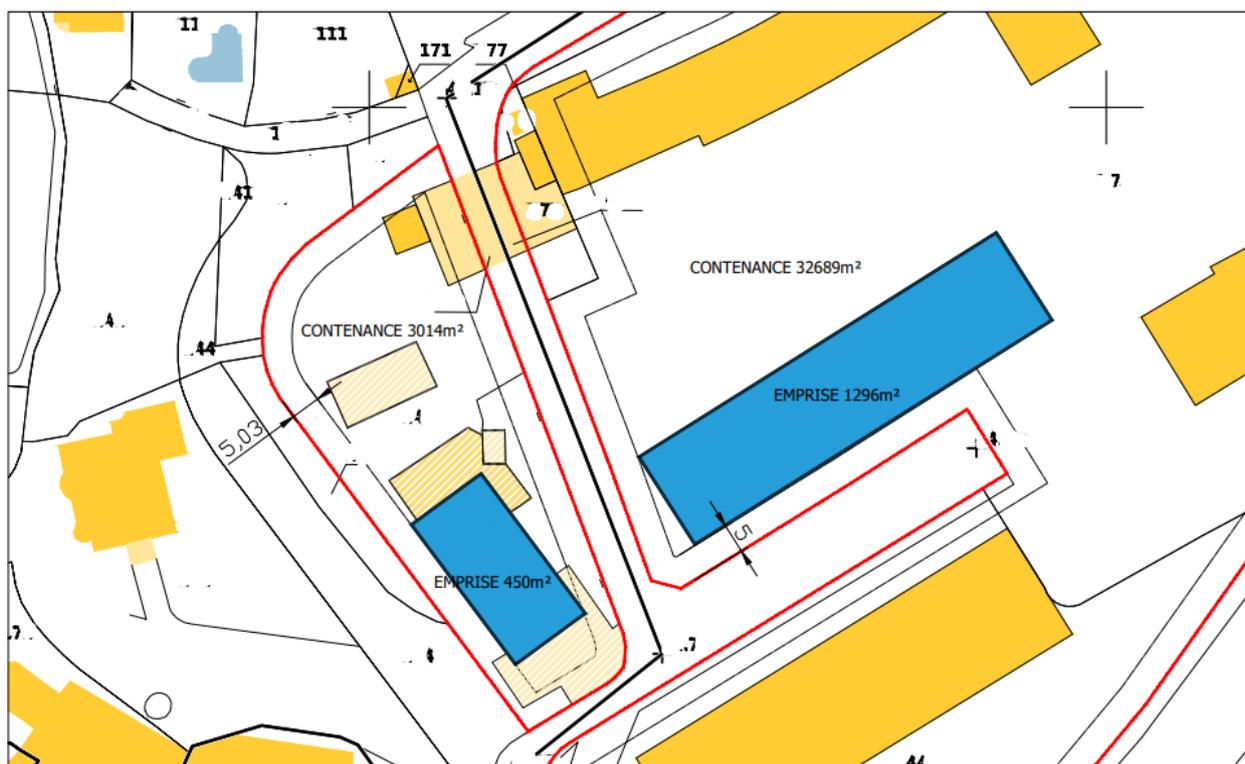


Figure 46 Faisabilité Trotabas

1.1.4.5 Campus STAPS (UNS)

Amiante

Le bâti récent n'est pas concerné par la présence d'amiante.

Sécurité incendie

Campus	Bâtiment	Type	cat.	Eff Max	MH	Nom d'usage du bâtiment
UNS	0A	R N X	2	1 500	-	STAPS 1 (Bâtiment cours, administratif et Gymnase)
UNS	0C	R	5	200	-	STAPS (préfabriqué 1)
UNS	0D	R	5	200	-	STAPS (préfabriqué 2)
UNS	0E	R	5	200	-	STAPS (préfabriqué 3)
UNS	0B	R, N, X	2	1 500	-	STAPS 2 (Bâtiment Partie cours et administrative)
Effectif total maximum				3 600		

Les capacités d'accueil du site et leur répartition selon les bâtiments apparaissent compatibles avec l'usage actuel et les prévisions d'évolution limitée des effectifs à horizon 2029.

Sûreté

Le campus n'a pas fait l'objet d'un audit spécifique. Le document disponible, fragmentaire, consiste en un projet de sécurisation des périmètres extérieurs établi par la société PARARISKS en juillet 2021, définissant les matériels de surveillance et leurs positionnements.

Sismique

Le Campus STAPS a fait l'objet d'un audit sismique en 2018 qui a permis d'identifier le niveau de risque et d'estimer le coût des travaux correspondants pour chaque bâtiment.

Nom du Campus	Code RUS	Nom bâtiment	Classe	Coût Travaux 3->2	Coût Travaux 2->1	Descriptif des travaux
STAPS	UNSOD	Préfabriqué 2	1	X	X	X
	UNSOE	Préfabriqué 3	1	X	X	X
	UNSOB	STAPS 2	2	X	X	X
			2	X	X	X
			2	X	X	X
	UNSOA	STAPS 1	1	X	X	X
			2	X	X	X
			2	X	X	X
			2	X	X	X
	UNSOC	Préfabriqué 1	1	X	X	X

Urbanisme

Le campus est majoritairement impacté par les contraintes inscrites dans les prescriptions relatives à la zone « Les Arboras », de l'OAP Plaine du Var à laquelle se réfère le règlement de la zone 1AUd.

De ce fait, les contraintes d'aménagement sont particulièrement inconsistantes.

En revanche, les utilisateurs font état d'un certain déficit de locaux d'enseignement (salles banalisées) et sont très attachés à conserver les espaces extérieurs libres pour envisager l'installation d'équipements sportifs supplémentaires.

En sachant que la démolition des bâtiments modulaires et la reconstruction d'une surface équivalente sont actées dans le cadre du Plan de Relance, il est possible d'envisager en complément une emprise bâtie telle que présentée ci-dessous. Gymnase, dojo, salles banalisées, le programme reste à définir.

En guise d'exemple ci-dessous, une emprise complémentaire de 2266m² à mettre en regard du bâti existant (5500m² d'emprise) sur le tènement de 25207m².



Figure 47 Faisabilité STAPS

1.1.4.6 Campus PASTEUR (UNP)

PASTEUR

Amiante

a/ Enveloppe du bâti

Aucune intervention n'est prévue sur l'enveloppe du bâti.

b/ Espaces intérieurs

Dans le cadre des interventions prévues, soit au titre du Plan de Relance, soit au titre du « Plan Sanitaires », les repérages nécessaires à identifier la présence d'amiante sont programmés.

Ces travaux sont en cours, et il est prévu qu'ils soient achevés à la rentrée 2022.

Ils génèrent la nécessité d'opérer un plan de retrait pour la dépose de 4 087 m² de dalles de sol, pour un montant estimé (et restant à programmer) de 1,430M €HT.

Sécurité incendie

Le Campus Pasteur est caractérisé par le classement en IGH du bâtiment.

Campus	Bâtiment	Type	cat.	Eff Max	MH	Nom d'usage du bâtiment
UNP	0C	R	5	100		IUP Santé C (ancien Bâtiment A IUP Santé)
UNP	0A	GH R		1567		Bâtiment A enseignement et administration
UNP	0B	GH R		328		Bâtiment B IGH
UNI	0D					EPHAD Valrose
Effectif total maximum				1 995		

Les types recensés sont : L (salles de conférences), N (restauration), R (enseignement), S (bibliothèques), ainsi que les parcs de stationnement couverts.

La dernière visite périodique de sécurité a eu lieu le 14/11/2016, suivie de demandes diverses notamment la création d'un dégagement accessoire au 6^e étage de la Tour en date du 04/02/2020¹¹.

Sûreté

Le Campus Pasteur a fait l'objet d'un diagnostic de sûreté spécifique en date du 24 décembre 2018 à l'origine d'une saisine du préfet des Alpes Maritimes, par la DDSP06 (Direction de la Sécurité Publique des Alpes Maritimes, ministère de l'Intérieur), donnant lieu à des recommandations détaillées et proposant une évaluation de l'indice de priorité du risque (IPR) constituant un outil d'aide à la décision.

Sismique

Le Campus Pasteur a fait l'objet d'un audit sismique en 2018 qui a permis d'identifier le niveau de risque et d'estimer le coût des travaux correspondants pour chaque bâtiment.

Nom du Campus	Code RUS	Nom bâtiment	Classe	Coût Travaux 3->2	Coût Travaux 2->1	Descriptif des travaux
Pasteur	UNPOB	Recherche	3	996 400 €		Renforcement par plaque Carbodur et béton projeté
	UNPOA	Enseignement et administration				
	UNPOC	IUP santé				Traitement des fissures

Urbanisme

A l'instar de l'ensemble du site du CHU Pasteur, le campus est situé en zone UEm dont l'objet est d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

¹¹ Sous-commission du 21 avril 2020 PV n°20.21.10

Des constructions ou installations destinées à l'hébergement ou aux bureaux sont possibles, si elles sont liées à la Santé. L'habitat en revanche n'est possible que s'il est lié et nécessaire au gardiennage et à la surveillance du site.

Hauteur, emprise au sol maximale, distance d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives ne sont pas réglementées.

Compte tenu de la densité du bâti sur le tènement, la faisabilité d'une construction supplémentaire apparaît très limitée.

Le schéma proposé ci-après exploite le parking à l'est en le couvrant par une extension sur pilotis d'une surface de 890m² correspondant à une SUBL de 800m² environ.



Figure 48 Faisabilité Pasteur

DELVALLE

L'établissement est classé en ERP de type W, de 5^e catégorie, avec activité secondaire de type L.

L'effectif susceptible d'être admis dans l'établissement est de 100 personnes.

PEMED-PCV

Amiante

Le bâtiment a fait l'objet d'une restructuration complète qui a donné lieu aux investigations appropriées présentées dans le RAAT afférent.

Sécurité incendie

Pas de classement ERP pour cet établissement de recherche spécifique.

Sûreté

L'établissement accueille des équipements et des matériels qui ont nécessité l'installation d'un système de contrôle d'accès crypté, et d'une protection périmétrique. Les autorisations sont gérées par le site. La dernière visite périodique de sécurité a eu lieu le 04/06/2021.

De plus, l'animalerie est délibérément non signalée.

Sismique

Non analysé

Urbanisme

Sans objet

PEMAV-CPEP

Amiante

Une vigilance est requise pour cet établissement lors des travaux et interventions entrepris.

Sécurité incendie

Pas de classement ERP pour ce laboratoire de recherche.

Sûreté

Le bâtiment fait l'objet d'un traitement spécifique de sécurisation, compte tenu de sa nature d'animalerie, et est ainsi délibérément non signalée.

L'établissement accueille des équipements et des matériels qui ont nécessité l'installation d'un système de contrôle d'accès crypté, et d'une protection périmétrique. Les autorisations sont gérées par le site.

Sismique

Non analysé

Urbanisme

Sans objet

ARCHIMED

Amiante

Sans objet

Sécurité incendie

L'établissement est de type R de 4^e catégorie, avec activités secondaires de type S et code du travail.

Il peut accueillir un effectif de 134 personnels, ainsi qu'un effectif de public de 149 personnes.

La dernière commission de sécurité a eu lieu le 22/07/2021. Donnant un avis favorable à la poursuite de l'exploitation, elle formule cependant différentes prescriptions notables à réaliser, par suite de la visite périodique du 4/06/2021.

L'établissement distingue précisément les espaces accessibles au public de ceux qui sont réservés au personnel (notamment l'animalerie).

Sûreté

Le bâtiment fait l'objet d'un traitement spécifique de sécurisation, compte tenu de sa nature, notamment les locaux à destination d'animalerie, qui sont délibérément non signalés.

L'établissement accueille des équipements et des matériels qui ont nécessité l'installation d'un système de contrôle d'accès crypté, et d'une protection périmétrique. Les autorisations sont gérées par le site.

Sismique

Le bâtiment a fait l'objet d'un audit sismique en 2018 qui a permis d'identifier le niveau de risque et d'estimer le coût des travaux correspondants.

Nom du Campus	Code RUS	Nom bâtiment	Classe	Coût Travaux 3->2	Coût Travaux 2->1	Descriptif des travaux
Archimed - CHU / L'archet	UNIOA	Bâtiment unique	2	X	551 200 €	Traitement des fissures

Urbanisme

Sans objet

1.1.4.7 IUT FABRON (UNF)

Amiante

a/ Enveloppe du bâti

Les travaux entrepris sur le bâti, soit lors de campagnes antérieures, soit à l'occasion du Plan France Relance ont conduit à identifier la présence d'amiante dans des éléments de menuiserie extérieure.

Une mission de repérage a permis de confirmer les hypothèses initiales, et caractériser le périmètre des précautions à mettre en œuvre pour leur remplacement (sous-section 4).

Ces travaux sont en cours et il est prévu qu'ils soient achevés à la rentrée 2022.

b/ Espaces intérieurs

Les interventions ponctuelles sur les espaces intérieurs ne sont pas affectées par la présence d'amiante, que ce soit pour celles prévues par le Plan France Relance, ou celles du « Plan Sanitaires ».

Un ensemble de travaux en mode AC1 restent à réaliser sur les bâtiments UNFOA (principal) et UNFOB (Informatique) pour un budget de 284k €HT : il s'agit de dalles de sols sur une surface de 811 m².

Sécurité incendie

Les établissements du campus présentent une typologie homogène.

Campus	Bâtiment	Type	cat.	Eff Max	MH	Nom d'usage du bâtiment
UNF	0A	R N	2	1 500	-	Bâtiment A Bâtiment principal (TC et GEII)
UNF	0C				-	Bâtiment C logements
UNF	0D	N			-	Bâtiment D Restaurant universitaire
UNF	0B	R	3	700	-	Bâtiment B Informatique
Effectif total maximum				2 200		

Au regard des effectifs actuels (1 500) et des hypothèses d'évolution générées par la transformation de l'IUT en BUT (cursus sur 3 années) portant à environ 2 175 étudiants les effectifs attendus sur le campus, il apparaît que ses capacités d'accueil maximum seront atteintes à horizon 2029. A périmètre constant, une telle contrainte nécessite une gestion très précise des emplois du temps et limite les marges de manœuvre. L'échelonnement des sessions de début d'année, des vacances et des phases de stages devra probablement être mis en place. De même, le transfert de certains effectifs sur d'autres sites (Sophia par exemple) pourrait s'avérer nécessaire. Une augmentation de la capacité d'accueil du RU devra accompagner cette croissance.

Sûreté

Le campus n'a pas fait l'objet d'un audit spécifique. Le document disponible, fragmentaire, consiste en un projet de sécurisation des périmètres extérieurs établi par la société PARARISKS en juillet 2021, définissant les matériels de surveillance et leurs positionnements.

Sismique

Le Campus Fabron a fait l'objet d'un audit sismique en 2018 qui a permis d'identifier le niveau de risque et d'estimer le coût des travaux correspondants pour chaque bâtiment.

Nom du Campus	Code RUS	Nom bâtiment	Classe	Coût Travaux 3->2	Coût Travaux 2->1	Descriptif des travaux
IUT Fabron	UNFOA	Bâtiment principal	3	1 685 400 €		Création de contreventements
	UNFOB	Bâtiment informatique	2	X	673 100 €	Création de contreventements Travaux d'entretien général

Urbanisme

Le Campus de l'IUT Fabron se situe en zone UDh, à destination de quartiers résidentiels et « villes parcs ».

Il est notamment impacté par une prescription de dégagement de vue depuis l'avenue de Fabron, à proximité de la résidence Sirius, et son inscription dans un périmètre de mixité sociale (PMS).

Le règlement de la zone UDh précise notamment :

- une emprise au sol maximale de 15% > emprise possible de 3967m²
- une hauteur maximale à l'égout de 9m > 3 niveaux + combles,
- portée à 12m pour les locaux d'enseignement > 4 niveaux + combles
- une implantation à 5m des voies et emprises publiques et des limites séparatives.

L'emprise existante excède d'ores-et-déjà l'emprise maximale autorisée de quelques 2921m², ce qui hypothèque toute velléité de construction neuve.

Dans l'hypothèse où Université Côte d'Azur souhaiterait transformer ce campus, deux scénarios peuvent donc être envisagés :

- a) Scénario démolition-reconstruction : valorisation par une opération de logements
Surface développée possible : environ **12 500m²** (en R+3+C, hors stationnements) pour une emprise au sol des constructions de 3965m².
Ce qui représente approximativement une opération de 150-160 logements (surface moyenne 75m²).
- b) Scénario restructuration-changement de destination : valorisation en logements du bâti existant
Surface existante : 17 712m² SHON, au taux de réutilisation estimé à 75%, soit **13 284m²**.
Pour une surface moyenne de 75m², le gain par rapport au scénario précédent est de 784m² soit 10 logements.

1.1.4.8 Campus SAINT JEAN D'ANGELY (UNJ)

Amiante

Le bâti récent n'est pas concerné par la présence d'amiante.

Une vigilance est cependant requise pour ce qui concerne le bâtiment « horloge », plus ancien, dans l'hypothèse où des travaux seraient entrepris.

Sécurité incendie

Les établissements du campus présentent une typologie variée.

Campus	Bâtiment	Type	cat.	Eff Max	MH	Nom d'usage du bâtiment
UNJ	0A	R N	1	> 1500	-	Bâtiment psychologie (ancien SJA1 Bâtiment A Psycho ISEM)
UNJ	0B	R N	1	> 1500	-	Bâtiment Enseignement général (ancien SJA1 Bâtiment B Enseignement Général)

UNJ	0C	R, L, N, W	1	> 1500	-	Bâtiment Odontologie (ancien SJA1 Bâtiment C Odontologie)
UNJ	0F	S, R, L	2	1 500	-	Bâtiment MSH (ancien SJA3 Bâtiment D Bâtiment de l'horloge)
UNJ	0E	S, R, L	2	1 500	-	Bâtiment Bibliothèque Universitaire SJA3
UNJ	0D	R, L, N, W	1	> 1500	-	Bâtiment SJA2 (ancien SJA2 Bâtiment T2)
Effectif total maximum				> 9000		

Les effectifs maximum déclarés pour les bâtiments classés en 1ère catégorie doivent être précisés. La capacité d'accueil des établissements apparaît suffisante au regard de l'évolution des effectifs attendue.

Sûreté

Deux études spécifiques ont été menées.

- Un audit de sûreté en date du 30 mai 2018 réalisé par l'Unité de Prévention Situationnelle de la Police Municipale de la Ville de Nice, donnant lieu à des préconisations détaillées et proposant un bilan des mesures prises.
- Un projet de sécurisation des périmètres extérieurs établi par la société PARARISKS en juillet 2021, définissant les matériels de surveillance et leurs positionnements.

Sismique

Le Campus Saint Jean d'Angely a fait l'objet d'un audit sismique en 2018 qui a permis d'identifier le niveau de risque et d'estimer le coût des travaux correspondants pour chaque bâtiment.

Nom du Campus	Code RUS	Nom bâtiment	Classe	Coût Travaux 3->2	Coût Travaux 2->1	Descriptif des travaux
Saint Jean d'Angely	UNJOE	Bibliothèque Universitaire	2	X	X	X
	UNJOA	Psychologie	2	X	X	X
	UNJOD	Saint Jean d'Angely 2	1	X	X	X
	UNJOC	Odontologie	1	X	X	X
	UNJOB	Enseignement général	2	X	X	X
	UNJOF	MSH	2	X	X	X

Urbanisme

Comme détaillé plus haut, le campus est concerné par le projet de Campus Santé, dont le financement est appelé au titre du CPER actuel.

Les parcelles et bâtiments de la partie sud du campus sont classés en zone UBb1, tandis que la partie nord (BU et bâtiment horloge) sont en zone UBb5.

Les prescriptions sont quasiment identiques entre ces deux règlements.

En revanche, les parcelles libres Sud font l'objet de prescriptions d'aménagement spécifiques : emprises de voirie et gabarits définis (E039) pour les parcelles 594 et 597,

Pour rappel, le projet bénéficiera de l'affectation de la parcelle 595 (côté Est) à l'aménagement de jardins publics.

Les dispositions principales du PLUm pour les zones UBb1 et UBb5 imposent notamment :

- une emprise au sol de 55% (unité foncière supérieure à 4500m²) > emprise possible de 3260m².
- (non réglementée pour une unité foncière inférieure à 4500m²).
- une hauteur à l'égout de 21,5m > 7 niveaux + hauteur au faîtage de 25m.
- une implantation à 12m de toute construction sur une même unité foncière, et en alignement des voies publiques.
- une prescription de façade commerciale en rdc d'immeuble sur voie ou espace ouvert à la circulation publique pour au moins 60% de la largeur de cette façade, si elle mesure plus de 20m de long.
- une implantation libre est possible pour les unités foncières de plus de 4500m² (retraits, composition architecturale d'ensemble).
- 20% d'espaces verts en pleine terre pour des destinations d'équipements publics ou collectifs, 60% pour les autres.
- des prescriptions amendées pour ce qui concerne les équipements publics et collectifs en termes de hauteur (25m au lieu de 21,5m), ce qui permet l'ajout d'un niveau supplémentaire.

Deux parcelles sont identifiées comme constructibles, ce qui donne le bilan suivant : 3260m² d'emprise sur 7 niveaux, soit une SHOB de 22.820m².

Les besoins du CROUS correspondent approximativement à une surface de 5100m² SHOB.

La surface restante pourrait ainsi atteindre 17.720m² SHOB, soit une surface utile d'environ 14.170m²SU.



Figure 49 Faisabilité Saint Jean d'Angely

Si le programme en cours d'élaboration confirmait l'hypothèse des 10.000m² de SDP du Campus Santé, soit environ 11.000m² SHOB, ce sont quelques 6700m² SHOB de réserve foncière qui pourraient être ainsi valorisés en sus.

La rampe existante d'accès au parking en sous-sol, positionnée entre les deux parcelles, génère des contraintes fortes, d'autant que la parcelle correspondante fait l'objet d'une division en volume avec la Ville de Nice, et reste à destination de voirie publique (rue du 22^e BCA).

Une reconfiguration de cet accès peut au demeurant être envisagée dans le cadre d'un projet d'ensemble.

1.1.4.9 Campus SOPHIA TECH (USS – USI)

Amiante

SophiaTech

Le bâti récent n'est pas concerné par la présence d'amiante.

Une vigilance est cependant requise concernant les bâtis plus anciens du campus dans l'hypothèse où des travaux seraient entrepris, notamment pour ce qui concerne les châssis en façade.

Lucioles

Le bâti récent n'est pas concerné par la présence d'amiante.

Algorithmes

Une vigilance est requise pour ce bâtiment lors des travaux et interventions entrepris.

Sécurité incendie

Les établissements du campus présentent une typologie variée.

Campus	Bâtiment	Type	cat.	Eff Max	MH	Nom d'usage du bâtiment
USS	0D	R L N	3	700	-	IUT Dép QLIO
USS	0E	R L	3	700	-	IUT Dép. Info.Com.
USS	0F	R L S	3	700	-	IUT Dép. R & T
USS	0B	R	3	700	-	EPU - Bâtiment des Templiers 1
USS	0C	R, N	3	700	-	Templier 2 et 2 Barrettes
USS	0A	R, N	4	300	-	Forum et Barrette (ex PAR PAB)
USS	0G				-	Bâtiment transfo / Groupe froid
Effectif total maximum				3 800		

Les hypothèses d'évolution générées par la transformation de l'IUT en BUT (cursus sur 3 années) ainsi que les prévisions de croissance pour la filière Ingénieur Universitaire présentent une estimation de 800 étudiants supplémentaires à horizon 2029 sur le campus qui accueille à l'heure actuelle près de 3 000 étudiants.

Il résulte que les capacités d'accueil maximum du campus seront atteintes à horizon 2029.

A périmètre constant, une telle contrainte nécessite une gestion très précise des emplois du temps et limite les marges de manœuvre.

L'échelonnement des sessions de début d'année, des vacances et des phases de stages devra probablement être mis en place.

Une augmentation de la capacité d'accueil du RU devra accompagner cette croissance.

Sûreté

Sur le secteur de Sophia Antipolis, deux études spécifiques ont été menées.

- Un audit sûreté en juillet 2019 réalisé par le GGDAM (Groupement de Gendarmerie Départementale des Alpes Maritimes). Limitrophe du site SophiaTech, les contraintes associées au site de l'INRIA sont intégrées à l'étude mais font l'objet d'un audit séparé.
- Un projet de sécurisation des périmètres extérieurs établi par la société PARARISKS en juillet 2021, définissant les matériels de surveillance et leurs positionnements.

Le bâtiment Algorithmes fait l'objet d'une attention particulière du fait de la labellisation de certains espaces ou laboratoires selon le label ZRR pour « Zone à Régime Restrictif », propre au CNRS.

Sismique

Le Campus SophiaTech a fait l'objet d'un audit sismique en 2018 qui a permis d'identifier le niveau de risque et d'estimer le coût des travaux correspondants pour chaque bâtiment.

Nom du Campus	Code RUS	Nom bâtiment	Classe	Coût Travaux 3->2	Coût Travaux 2->1	Descriptif des travaux
Les Algorithmes	USI0B	Bâtiment unique	2	X	500 850 €	Création de contreventements
Les Lucioles	USI0A	Bâtiment unique	1	X	X	X
			1	X	X	X
Sophiatech	USS0C	Templiers II	1	X	X	X
	USS0B	Templiers I	2	X	2 411 500 €	Création de contreventements
	USS0E	Info-Com	1	X	X	X
	USS0F	R&T	1	X	X	X
	USS0A	FORUM	1	X	X	X
	USS0D	QLIO	2	X	508 800 €	Création de contreventements

Urbanisme

Les sites de SophiaTech sont situés sur la commune de Biot, qui dispose d'un PLU.

Le site SophiaTech (USS) est soumis aux règlements des zones Uva et UVc.

Sophiatech (USS) : Zones UVa et UVc (ainsi qu'un espace boisé en zone Nd)

Lucioles (USI0A) : Zones URa et UWa2 (ainsi qu'un espace boisé en zone N)

Algorithmes (USI0B) : Zone UR (ainsi qu'un espace boisé en zone N).

a) SophiaTech (USS)

En zone UVa et UVc, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, de même que leur implantation par rapport aux autres constructions.

Des limites d'implantation sont requises soit par rapport à la RD504 (15m), soit par rapport aux voies secondaires (5m).

La hauteur des constructions (à l'égout) est de 12m en zone UVa, et 9m en zone UVc.

En revanche, un taux maximal d'artificialisation de 40% est imposé.

De ce fait, déduction faite des emprises déjà artificialisées, il est possible d'artificialiser une surface de : $102054\text{m}^2 - 33939\text{m}^2 - 15505\text{m}^2 = 52610\text{m}^2 \times 0,4 = 21044\text{m}^2$.

En supposant une emprise de voiries égale à la surface d'emprise du bâti (compte tenu des voiries déjà présentes sur site), l'emprise bâtie possible serait d'environ 10522m².

Développée sur une hauteur de 12m, soit sur 3 niveaux, la constructibilité atteint ainsi quelques 25000m² de SUBL.

b) Lucioles (USI0A)

Les contraintes d'urbanisme, et plus particulièrement le taux maximal d'artificialisation (40%), ainsi que le tracé de l'EBC, obèrent toute possibilité de construction neuve supplémentaire sur le tènement.

1.1.4.10 Les autres bâtiments

- a) Campus Georges Méliès (UCI) et Euroformapole

Georges Méliès :

Amiante

Le bâtiment livré en 2021 n'est pas concerné par la présence d'amiante.

Sécurité Incendie

L'établissement est classé en 1^{ère} catégorie de type R avec des activités annexes des types L, N, W et X, pour un effectif maximum autorisé de **1939** personnes.

Date de la commission de sécurité : 12 février 2021.

Sûreté

L'établissement accueille des équipements et des matériels qui ont nécessité l'installation d'un système de contrôle d'accès crypté, et d'une protection périmétrique. Les autorisations sont gérées par le site.

Sismique

Non analysé

Urbanisme

Sans objet : le site est la propriété de la Ville de Cannes.

Euroformapole

Amiante

Une vigilance est requise pour ce bâtiment lors des travaux et interventions entrepris.

Sécurité Incendie

L'établissement est classé en ERP en 3^e catégorie de type R, avec activités secondaires de types S et L, pour un effectif maximum autorisé de 700 personnes.

Sismique

Non analysé

Urbanisme

Sans objet : le site est la propriété de la Ville de Cannes.

b) Draguignan (UDD)

Amiante

Un dossier technique amiante en date du 31/05/2017 établi par la société VERITAS faisait état, sur avis de l'opérateur, de présence d'amiante-ciment (coffrage perdu et conduits d'EP) en façade du bâtiment A et sur le mur de clôture du gymnase, nécessitant une évaluation périodique.

Un repérage d'amiante avant travaux en date du 31/05/2017 concernant les façades extérieures des bâtiments A et B, ainsi que les combles du bâtiment A, excluait la présence d'amiante des prélèvements effectués par analyse en laboratoire.

Un repérage d'amiante avant travaux en date du 31/05/2017 concernant les logements de fonction des bâtiments A et B excluait la présence d'amiante des prélèvements effectués par analyse en laboratoire.

Sécurité Incendie

L'établissement est classé en ERP de 3^e catégorie de type R, avec activités secondaires N et X, autorisant un effectif maximum de 700 personnes.

L'activité de type N est à ce jour supprimée.

La dernière commission date du 27 janvier 2021.

Sûreté

L'établissement ne fait pas l'objet d'un traitement particulier mis à part le système de contrôle d'accès commun à l'université.

Sismique

Non analysé

Urbanisme

Sans objet : le site est propriété du Département du Var.

c) La Seyne sur Mer (ULG)

Amiante

Le bâtiment livré en 2005 n'est pas concerné par la présence d'amiante.

Sécurité Incendie

L'établissement est classé en ERP de 3^e catégorie de type R pour un effectif maximum autorisé de 700 personnes.

La dernière commission date du 30 novembre 2021.

Sûreté

L'établissement ne fait pas l'objet d'un traitement particulier mis à part le système de contrôle d'accès commun à l'université.

Sismique

Le bâtiment a fait l'objet d'un audit sismique en 2018 qui a permis d'identifier le niveau de risque et d'estimer le coût des travaux correspondants.

Nom du Campus	Code RUS	Nom bâtiment	Classe	Coût Travaux 3->2	Coût Travaux 2->1	Descriptif des travaux
La Seyne sur Mer	ULG0A	Bâtiment unique	1	X	X	X

Urbanisme

Le site dispose d'une réserve foncière dont l'utilisation aux fins d'extension avait été envisagée.

Le terrain d'assiette en zone UA peut ainsi accueillir un second bâtiment d'environ 590 m² d'emprise, construit en mitoyenneté avec le pignon (aveugle) du bâtiment de logements bâti en limite séparative.

Ce bâtiment pourrait proposer une surface de 1180 m² SUN sur 3 niveaux (hauteur inférieure à 12m ou 15m selon les possibilités offertes par le PLU) et développer un programme de 10 salles de cours, bureaux et locaux annexes, salle de restauration et cuisine. Tout en ménageant parking et espaces verts.

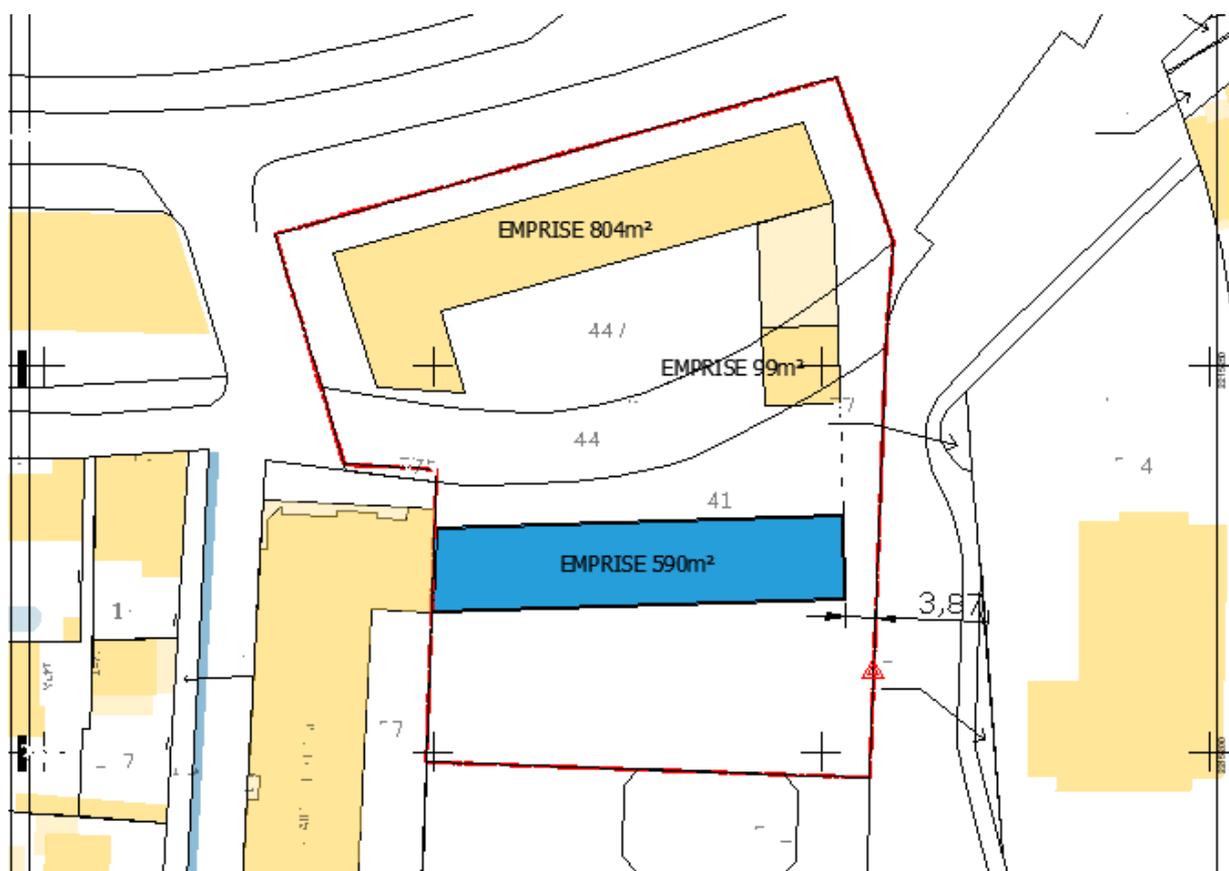


Figure 52 Faisabilité La-Seyne-sur-Mer

Un tel complément programmatique serait possiblement adapté au redéploiement d'une partie des quelques 350 étudiants positionnés à l'Inspé Draguignan (dont 200 IFPVPS et 100 UTLN), sous réserve de la création d'une offre de restauration adaptée.

d) Grasse (UGI)

Amiante

Une vigilance est requise pour ce bâtiment lors des travaux et interventions entrepris.

Sécurité Incendie

Un audit interne de sécurité a établi en 2022 une liste de prescriptions à mettre en œuvre rapidement.

Sûreté

Sans objet

Sismique

Non analysé

Urbanisme

Sans objet : le bâtiment est propriété de la CAPG.

e) IUT Menton (UMI)

Amiante

De l'amiante a été détectée dans le bâtiment, sans risque pour les utilisateurs sous réserve que les précautions appropriées soient prises en cas d'intervention.

Sécurité Incendie

L'établissement est classé en ERP de 4^e catégorie de type R, avec activités secondaires de types S et L, pour un effectif maximum autorisé de 195 personnes, pouvant être porté à 300.

Dernière commission en date : novembre 2019.

Sûreté

Sans objet.

Sismique

Non analysé

Urbanisme

Sans objet : le bâtiment est propriété de la Ville de Menton à ce jour.

f) IMREDD (UNEIM)

Amiante

Le bâtiment livré en 2020 n'est pas concerné par la présence d'amiante.

Sécurité Incendie

L'établissement est classé en ERP de 3^e catégorie de type R.

Sûreté

L'établissement accueille des équipements et des matériels qui ont nécessité l'installation d'un système de contrôle d'accès crypté et d'une protection périmétrique. Les autorisations sont gérées par le campus.

Sismique

Non analysé

Urbanisme

Sans objet : le bâtiment réalisé absorbe la totalité de l'emprise foncière disponible.

g) INPHYNI (UNEIN)

Amiante

Le bâtiment en cours d'achèvement n'est pas concerné par la présence d'amiante.

Sécurité Incendie

L'établissement est classé en 3^e catégorie de type R.

Sûreté

L'établissement accueille des équipements et des matériels qui ont nécessité l'installation d'un système de contrôle d'accès crypté, et d'une protection périmétrique. Les autorisations sont gérées par le campus.

Sismique

Non analysé

Urbanisme

Sans objet : le bâtiment réalisé prend la totalité de l'emprise.

h) Inspé Liégeois (UNL)

Amiante

Une vigilance est requise pour ce bâtiment lors des travaux et interventions entrepris et plus particulièrement du fait du projet d'extension, puisqu'il prévoit la rénovation des locaux existants.

Une opération de repérage d'amiante avant travaux a été réalisée en 2021 par la société DEKRA.

Cette mission a conduit à identifier et caractériser des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les ouvrages existants (quelques conduits en fibre-ciment, couvertures, mastic vitrier des fenêtres de deux locaux, colles et joints de carrelage ou de sols souples) et à exclure la présence d'amiante par de nombreux prélèvements dans l'ensemble de l'établissement, et les analyses afférentes.

Cependant, quelques locaux techniques ou vide sanitaire n'ont pu être visités, ce qui impose des investigations complémentaires afin de respecter les obligations réglementaires du propriétaire (art. R1334-19).

Pour ce qui concerne en particulier les bâtiments préfabriqués (école et gymnase), le rapport d'analyse établit la présence d'amiante dans les sols, les parois, et les conduits divers. Toute intervention sur ces ouvrages est donc prohibée, à défaut d'un plan de retrait afférent.

Sécurité Incendie

L'établissement est classé en 3^e catégorie de type R.

Les dernière commission et visite de l'établissement datent du 01/10/2020 avec un procès-verbal daté du 21/12/2020.

Le PV émet un avis favorable à la poursuite de l'exploitation de l'établissement. La commission propose néanmoins la réalisation des prescriptions en matière de désenfumage et d'équipement des dégagements.

Sûreté

L'établissement ne fait pas l'objet d'un traitement particulier mis à part le système de contrôle d'accès commun à l'université.

Sismique

Non analysé

Urbanisme

Afin de libérer le bâtiment Georges V, le Département des Alpes Maritimes envisage la réalisation d'une extension du bâti sur le site.

Les caractéristiques finales du projet seront définies par le lauréat du concours d'architecture, qui est actuellement en phase préliminaire de définition du programme fonctionnel et technique.

i) Inspé Georges V (UNIOF)

Amiante

Une vigilance est requise pour ce bâtiment lors des travaux et interventions entrepris. Cependant, la perspective de restitution à court terme au Département des Alpes Maritimes permet à Université Côte d'Azur de sursoir à toute intervention ou travaux qui ne seraient indispensables pour des raisons de sécurité ou de sauvegarde du bâti.

Sécurité Incendie

L'établissement est classé en 3^e catégorie de type R.

Sûreté

L'établissement ne fait pas l'objet d'un traitement particulier mis à part le système de contrôle d'accès commun à l'université.

Sismique

Non analysé

Urbanisme

Sans objet : le site doit être restitué au Département des Alpes Maritimes.

1.1.4.11 Synthèse des hypothèses de faisabilité

Outre les contraintes d'urbanisme imposées en matière de volumétrie constructible par les règlements en vigueur sur les différents tènements considérés, ce sont bien les contraintes de destination qui déterminent l'opportunité d'une valorisation.

Il convient ainsi de distinguer les fonciers « ouverts », pour lesquels le PLU permet d'envisager une valorisation externe, des fonciers « fermés » pour lesquels, du fait d'une restriction à des équipements publics, cette valorisation est impossible.

En revanche, ces fonciers peuvent porter des programmes publics tels qu'extensions de bâtiments, nouveaux espaces de recherche ou d'enseignement et autres incubateurs de startups.

De manière conservatoire, nous distinguons une troisième catégorie de fonciers qui, bien qu'ouverts, n'offrent pas les caractéristiques idéales pour porter des programmes de valorisation externe de logements ou tertiaires, notamment pour des questions de localisation, et pour lesquels un arbitrage stratégique apparaît nécessaire.

Les hypothèses de faisabilité et de valorisation sont synthétisées dans le tableau suivant.

Campus	Surface foncière	Emprise bâtie	Max	Terrain d'assiette	Faisabilité SUBL	Destination	Valorisation
VALROSE 1	8333	1231	oui	1822	7320	Logement, tertiaire	Bail à construction
VALROSE 2	9235	789	oui	789	2680	Logement, tertiaire	Bail à construction
CARLONE 1	5264	500	oui	5264	1300	Logement	Bail à construction
CARLONE 2	3322	660	oui	1320	2800	Logement, tertiaire	Bail à construction
TROTABAS 2	3014	450	oui	650	1900	Logement, tertiaire	Bail à construction
FABRON	26447	3965	oui	26447	12500	Logement dont PMS	Bail à construction
SJA 3	5929	3260	oui	-	5700	Logement, tertiaire	Bail à construction
TOTAL VALORISATION / BAUX A CONSTRUCTION				36292	34200 m² SUBL		
STAPS	25207	2266	non	2266	NC	Logement, tertiaire / Equipement public	Bail à construction / Non
SOPHIA TECH	102054	10522	oui	10522	25000	A définir	A définir²
TOTAL A ARBITRER				12788	25000 m² SUBL		
TROTABAS 1	32689	1296	non	1296	5500	Equipement collectif ou public	Non
PASTEUR	9139	890	non	890	800	Equipement public	Non
SJA 1	5929	3260	oui	5929	4500	Logement (CROUS)	Non
SJA 2					9350	Equipement public (Campus Santé)	Non
TOTAL NON VALORISABLE				8115	20150 m² SUBL		

1.1.4.12 Principes de valorisation

Deux concepts différents peuvent être retenus lorsqu'il s'agit, pour un opérateur public, de valoriser son patrimoine foncier : la cession (s'il dispose de ce droit) et le bail (à construire, emphytéotique, etc)

- **Valorisation par cession**

La cession permet de dégager un revenu unique, fixe et prédéterminé et engendre la soustraction du bien du patrimoine au bénéfice de l'acquéreur.

Les prix de cession listés ci-après proviennent soit des estimations faites précédemment pour Université Côte d'Azur par les Domaines ou déterminés à partir des données publiques connues.

Le principe de la cession est assorti dans la plupart des cas de clauses suspensives :

- obtention des financements par l'acquéreur ;
- obtention des permis de construire et purge de tous recours.

Ces clauses ont pour effet de différer le versement du produit de la vente de 12 à 18 mois, le principe de la cession d'actif ne permet donc pas de financer le transfert d'activité qui doit précéder l'opération.

Enfin, l'aléa majeur est que l'acquéreur n'a pas d'obligation d'achat, même si en cas de défaillance, des indemnités peuvent être prévues au bénéfice du vendeur.

Pour déterminer le prix de cession d'un actif immobilier, plusieurs solutions sont possibles : estimation des Domaines, avis de valeur ou expertise.

CESSION D'ACTIFS : Estimation des valeurs de cession des fonciers

Campus	Surface Terrain d'assiette	Faisabilité SUBL	Programme	Estimation*	Observations
VALROSE 1	1 822	7 320	Logement, tertiaire	600 k€	Terrain nu, pas de démolition, parking non inclus
VALROSE 2	789	2 680	Logement, tertiaire	250 k€	Démolition tennis
CARLONE 1	5 264	1300	Logement	1,7 M€*	Démolition des tennis et du club house
CARLONE 2	1 320	2800	Logement, tertiaire	450 k€	Terrain nu, pas de démolition, parking non inclus
TROTABAS 2	650	1900	Logement, tertiaire	350 k€	Terrain avec démolition à prévoir
FABRON	26 447	12500	Logement dont PMS	10 M€	Terrain avec démolition à prévoir
SJA 3	5 927	19400	Campus	20 M€	Terrain nu, pas de démolitions
TOTAL				33350 k€	

* Estimations réalisées par la Société Colliers International

Le rendement total des cessions envisagées est estimé à 33,350 M€.

Or, à ce jour, ce rendement est à répartir entre l'Etat, propriétaire des actifs, et Université Côte d'Azur bénéficiaire potentielle du retour d'une fraction du produit de cession.

Dans l'hypothèse où ces cessions interviendraient après que l'Etat a procédé à la dévolution à Université Côte d'Azur, le revenu serait en totalité au bénéfice de cette dernière.

- **Valorisation par bail à construction**

A contrario, le bail permet au bailleur (Université Côte d'Azur) de percevoir un revenu régulier, évolutif, sur toute sa durée et, selon les conditions contractuelles, de conserver in fine la propriété du foncier comme du bâti réalisé par le preneur.

Dans ce cas, les charges d'entretien et de maintenance sont portées par le preneur.

Le bail à construction confère au preneur des droits réels.

Pour déterminer le montant du loyer (ou de la redevance) à percevoir par le bailleur, nous retiendrons ici la méthode dite directe.

VALORISATIONS : Programmes logements*

Campus	Surface Terrain d'assiette	Valeur vénale	Faisabilité SUBL	Valeur à neuf	Valeur résiduelle 30 ans	Redevance annuelle	Total sur 30 ans
VALROSE 1	1 822	7 320 000	7 320	40 260 000	17 714 400	51 569,40	1 547 082,00
VALROSE 2	789	2 680 000	2 680	14 740 000	6 485 600	18 880,60	566 418,00
CARLONE 1	5 264	1 300 000	1 300	7 540 000	3 317 600	6 112,60	183 378,00
CARLONE 2	1 320	2 800 000	2 800	16 240 000	7 145 600	13 165,60	394 968,00
TROTABAS 2	650	1 900 000	1 900	11 020 000	4 848 800	8 933,80	268 014,00
FABRON	26 447	12 500 000	12 500	72 500 000	31 900 000	58 775,00	1 763 250,00
SJA 3	5 927	19 400 000	19 400	112 520 000	49 508 800	91 218,80	2 736 564,00

* Estimations réalisées par la Société Colliers International

Le taux de conversion est fixé à 0,355 pour un emprunt à 3,5% sur 30 ans.

1.1.5 Diagnostic énergétique et environnemental

Université Côte d'Azur mène depuis plusieurs années une réflexion approfondie d'efficacité énergétique et environnementale.

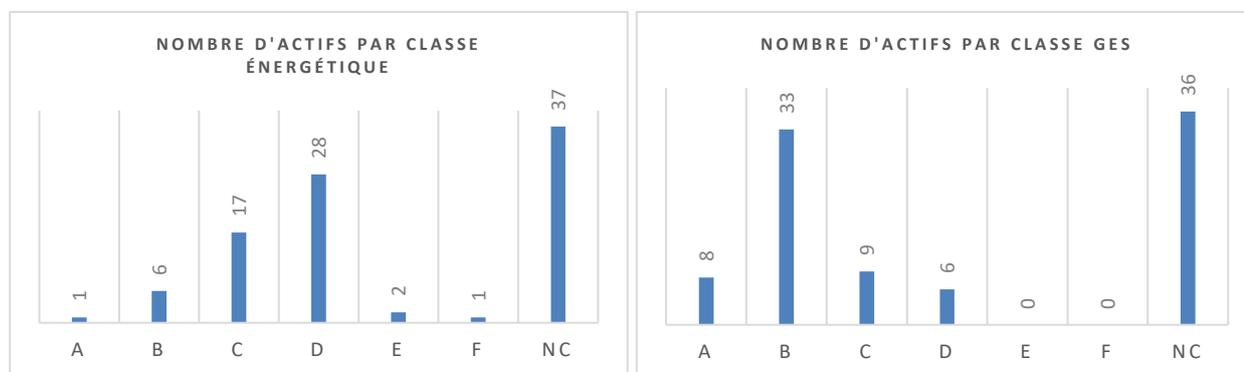
Cependant, incitée par la nature hétérogène de son parc immobilier d'une part, rendant cette démarche complexe et coûteuse, et par la clémence du climat niçois d'autre part, Université Côte d'Azur a choisi de concentrer cette démarche sur des actions ponctuelles et curatives.

Successivement en 2010 puis en 2018, l'Université a mené des audits énergétiques sur une partie de son patrimoine, avec un bilan carbone.

Les actifs sont classés selon leur efficacité énergétique de A à F, A étant la note la plus efficace.

En matière d'émission de gaz à effet de serre (GES), les actifs sont également notés de A à F.

Répartition des actifs selon leur classement énergétique et émission de GES¹² :



¹² Source Extract ESR 2022, NC : non connu

Les conclusions de l'audit de 2018, mettant en évidence les défauts intrinsèques de 54 actifs (sur 86 actifs occupés hors locaux techniques et bâtiment G Valrose) et proposant une priorisation des actions à mener, ont permis d'étayer le dossier d'appel à projet du Plan France Relance soumis par Université Côte d'Azur et ont ainsi contribué à l'obtention de ces financements.

Pour mener à bien ces actions, l'Université s'est entourée de plusieurs conseils et bureaux d'études, en phase préliminaire, pour établir des études de faisabilité, puis en missionnant certains de ces partenaires via des contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

1.1.5.1 Le Plan France Relance

Le lancement du Plan France Relance fin 2020, et plus particulièrement son volet Rénovation Énergétique des Bâtiments de l'Etat, a constitué le déclencheur pour passer de la réflexion à l'action.

C'est ainsi que, sur plusieurs campus, d'importants financements vont permettre, d'ici la fin de l'année 2023, d'acter notamment :

- La suppression des modes de production générateurs de GES et des énergies fossiles (gaz, fuel) ;
- La réfection des enveloppes de certains bâtis (remplacement des châssis, ITE, terrasses) ;
- L'installation de protections solaires ;
- Le remplacement massif des sources lumineuses par des LED ;
- L'installation de panneaux photovoltaïques ;
- L'implantation de BRVE ;
- L'installation de systèmes performants (rafraîchissement, ventilation) pour augmenter le confort dans les locaux très fréquentés (amphithéâtres, salles banalisées) ou certains espaces tertiaires.

Pour garantir les performances attendues, objectif premier du Plan France Relance, et les délais imposés de réalisation à fin 2023, tous les marchés passés pour ces opérations sont de type MGP, à l'exception des Campus Fabron et Pasteur où les prestations programmées sont réalisées soit via les marchés multi-techniques préexistants par les opérateurs titulaires, soit via des marchés à bons de commande et marchés subséquents.

A l'échelle d'Université Côte d'Azur, les attendus sont les suivants :

Tableau de synthèse des objectifs du Plan France Relance :

Consommation énergie « référence » En kWh _{EF} /an	Gain énergétique attendu à livraison En kWh _{EF} /an	Gain énergétique attendu à livraison En kWh _{EF} /an/m ²	Efficiences énergétique (coût du kWh économisé) En €/kWh _{EF} économisé	Emission de Gaz à effet de serre initiale En KgeqCO ₂ /an	Economie de Gaz à effet de serre En KgeqCO ₂ /an
69 910 000	15 644 613	886,38	0,04	23 320 695	6 810 897

Soit un gain énergétique global de près de 22,38% et une diminution des émissions de gaz à effet de serre de plus de 29%.

Synthèse des financements du Plan France Relance 2021-23

Campus	Description	Montant k€ TDC	Avancement 2022
VALROSE	Rénovation énergétique des bâtiments Panneaux PPV et LED Démolition Bât G Construction d'un bâtiment neuf ECOSEAS	15.798	En cours
CARLONE	Rénovation énergétique des bâtiments PPV et LED BRVE	13.508	En cours
TROTABAS	Rénovation énergétique des bâtiments PPV et LED BRVE	14.680	En cours
STAPS	Rénovation énergétique des bâtiments Panneaux PPV et LED Construction d'un bâtiment neuf	2.833	En cours
PASTEUR	Rénovation énergétique des bâtiments	1.329	En cours
FABRON	Rénovation énergétique des bâtiments Panneaux PPV	2.357	En cours
SOPHIA TECH	Rénovation énergétique des bâtiments Panneaux PPV	3.013	En cours
La Seyne sur Mer	Rénovation énergétique des bâtiments	935	En cours
	TOTAL Financements Plan France Relance	54.453	

1.1.5.2 Le décret tertiaire

Depuis juillet 2019, en qualité d'établissement d'enseignement supérieur, Université Côte d'Azur est assujetti aux exigences du Décret tertiaire.

Pour ce qui concerne son patrimoine existant au 23 juillet 2019 (date de la promulgation du décret) et dont la destination est dite tertiaire (sont exclus les bâtiments de logements, les locaux de production d'énergie et techniques et autres locaux similaires), Université Côte d'Azur doit ainsi atteindre les objectifs de réduction de consommations d'énergie finale fixés par ledit décret.

Deux méthodes de calcul des objectifs à atteindre sont possibles :

- la **méthode relative**, qui consiste à fixer des gains à obtenir par rapport à une année de référence (choisie librement à partir de 2010), déterminant une consommation de référence (Cref) : -40% en 2030, -50% en 2040, -60% en 2050.
- la **méthode absolue**, qui consiste à atteindre un niveau de performance minimum en kWh/m²/an, défini pour chaque type de bâtiment et catégorie d'activité associée.

Les valeurs à atteindre (appelées Cabs) sont fixées par arrêté avant le début de chaque décennie

Les valeurs absolues à atteindre en 2030 ont fait l'objet de plusieurs arrêtés : le premier publié en novembre 2020 concernait les valeurs des activités de « Bureaux », « Enseignement » et « Logistique ». Le deuxième publié en avril 2022 a précisé les valeurs pour une dizaine de sous-catégories d'activité, dont celles associées aux activités « Accueil petit-enfance » et « Enseignement supérieur »

Les gains estimés générés par les investissements du Plan France Relance, à hauteur de plus de 22%, ne permettent d'ores-et-déjà pas d'atteindre les objectifs minimaux du Décret tertiaire qui fixent à 25% les gains à obtenir en 2020.

A contrario, le choix du mode de passation des marchés obligeant les titulaires en matière de performances (MGP) se révèle un moyen pertinent à même de sécuriser les bases techniques et performancielles des investissements, qui, de fait, s'appuieront sur des performances contractualisées.

En outre, ce type de marché permet un gain substantiel en termes de délais par rapport à un mode de passation classique.

Tous les intervenants de la fonction immobilière (sur les plans technique, juridique, financier, administratif) doivent cependant maîtriser les particularités des MGP, et, bien qu'ayant acquis une certaine expérience suite au Plan France Relance et à l'exécution des marchés en cours, tireraient parti d'une formation spécifique leur permettant de recourir plus facilement à ce mode de consultation.

1.1.5.3 Analyse

Occupant un patrimoine ancien, très peu performant sur le plan énergétique et vétuste sur bien des aspects, Université Côte d'Azur est confrontée à un objectif difficile à atteindre en matière de performance énergétique, au sens des exigences ambitieuses du Décret tertiaire.

Plusieurs actions doivent cependant être menées sur la période du présent SPSI :

- Pour ce qui concerne la définition des objectifs de gains énergétiques :
 - ✓ Déterminer la méthode de calcul, relative ou absolue, par une analyse comparative des

deux méthodes pour chaque campus ou site isolé ;

- ✓ Etablir les gains énergétiques à atteindre ;
- ✓ Sélectionner les bâtiments cibles.
- Pour caractériser les travaux nécessaires à l'atteinte de ces objectifs :
 - ✓ Etablir les simulations thermiques dynamiques des bâtiments ou ensembles de bâtiments cibles ;
 - ✓ Définir et estimer les travaux à entreprendre.

Les objectifs sont par ailleurs déterminés :

- en fonction des taux d'occupations réels (données à consolider) ;
- en tenant compte des conditions climatiques (dans l'hypothèse du choix de la méthode relative).

Le législateur a cependant rendu possible une modulation des objectifs.

Elle peut se justifier :

- pour des raisons techniques (usage spécifique, contraintes expérimentales, etc.) ;
- des raisons architecturales (typologie atypique, complexité volumétrique, etc.) ;
- patrimoniales (classement MH) ;
- en cas de disproportion manifeste entre le coût des actions et le bénéfice attendu en termes de consommation d'énergie.

L'échéance de dépôt des dossiers techniques pour justifier de ces modulations est prévue pour 2027.

Il apparaît donc pertinent, à la vue du patrimoine d'Université Côte d'Azur :

- de déterminer les bâtiments cibles du Décret tertiaire, afin de calibrer l'ampleur des investissements à prévoir ;
- de déterminer les ceux pour lesquels la démarche de modulation apparaît fondée, situation qui peut représenter une forte proportion de surfaces sur l'ensemble (ex. : 51% pour Valrose) ;
- d'établir avec objectivité et exactitude ces dossiers techniques au cours de la période du présent SPSI.

1.1.5.4 Campus VALROSE (UNV)

Plan France Relance 2021-2023

Le campus fait l'objet d'un financement de **15,798 M€ TDC** pour la Rénovation Energétique des Bâtiments, grâce au Plan France Relance, sur la période 2021-2023.

Université Côte d'Azur a fait le choix d'un mode de dévolution en MGP permettant de garantir les délais contraints du dispositif, choix qui s'est révélé fructueux. Les travaux doivent en effet être achevés au 31/12/2023.

Ils consistent :

- Au remplacement la production fioul par un raccordement au réseau urbain ;
- A l'installation de panneaux photovoltaïques ;
- Au remplacement des sources lumineuses par des LED ;
- A la rénovation des enveloppes de deux bâtiments ;
- A la démolition du bâtiment G ;
- A la construction d'un bâtiment neuf pour le laboratoire ECOSEAS.

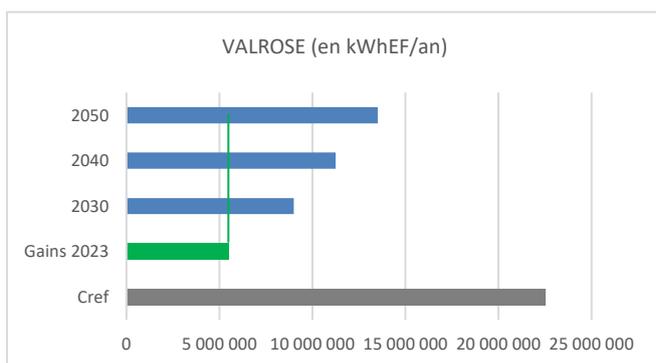
Le gain énergétique généré par ces investissements est évalué à **3 021 000 kWh_{EF}/an**.

Tableau de synthèse VALROSE

Consommation énergie « référence » En kWh _{EF} /an	Gain énergétique attendu à livraison En kWh _{EF} /an	Gain énergétique attendu à livraison En kWh _{EF} /an/m ²	Efficiences énergétique (coût du kWh économisé) En €/kWh _{EF} économisé	Emission de Gaz à effet de serre initiale En KgeqCO ₂ /an	Economie de Gaz à effet de serre En KgeqCO ₂ /an
22 500 000	5 500 000	109,23	2,87	13 125 000	3 500 000

Conformité Décret tertiaire VALROSE :

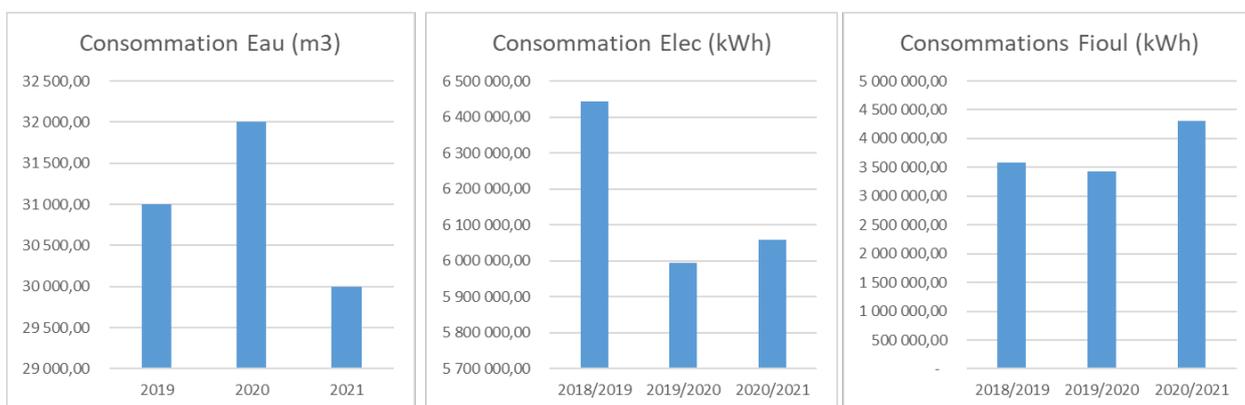
Plan France Relance			Gains à atteindre DT			Conformité DT selon méthode	
Cref kWh _{EF} /an	Gain kWh _{EF} /an	%	2030 kWh _{EF} /an	2040 kWh _{EF} /an	2050 kWh _{EF} /an	Relative	Absolute
22 500 000	5 500 000	- 24,44%	9 000 000	11 250 000	13 500 000	Non	A étudier



Les investissements prévus tendent à se rapprocher des exigences fixées à horizon 2020 (24,44% pour 25%), mais sont insuffisants pour respecter la première échéance de 2030. A titre d'exemple, l'objectif à atteindre en 2040 consiste en effet à un doublement de celui attendu dans le cadre du Plan France Relance actuellement en phase de déploiement.

Le Campus Valrose, du fait de son patrimoine particulier et hétérogène, apparaît comme un candidat idéal au dossier technique de modulation des objectifs du Décret tertiaire.

Détail des consommations annuelles 2019 / 2020 / 2021 :



1.1.5.5 Campus CARLONE (UNC)

Plan France Relance 2021-2023

Le campus fait l'objet d'un financement de **13,508 M€ TDC** pour la Rénovation Energétique des Bâtiments, grâce au Plan France Relance, sur la période 2021-2023.

Université Côte d'Azur a fait le choix d'un mode de dévolution en MGP permettant de garantir les délais contraints du dispositif, choix qui s'est révélé fructueux. Les travaux doivent en effet être achevés au 31/12/2023.

Ils consistent :

- A la rénovation de l'enveloppe des bâtiments UNCHH (ITE et châssis) ;
- A l'installation de protections solaires (UNCHH) ;
- Au remplacement des sources lumineuses par des LED dans les bâtiments UNCHH et UNCHI ;
- Au remplacement des radiateurs par des ventilo-convecteurs (UNCHH et UNCHI) ;
- Au remplacement des CTA et à l'installation d'un dispositif de rafraîchissement des bâtiments UNCHH et UNCHI ;
- A l'installation de BRVE.

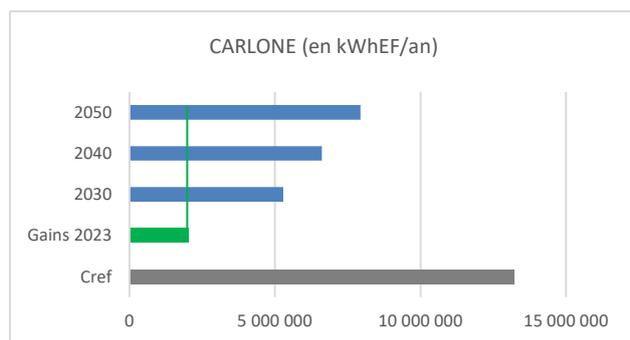
Le gain énergétique généré par ces investissements est évalué à **984 000 kWh_{EF}/an** pour une consommation de référence de **905 000 kWh/an**

Tableau de synthèse CARLONE

Consommation énergie « référence » En kWh _{EF} /an	Gain énergétique attendu à livraison En kWh _{EF} /an	Gain énergétique attendu à livraison En kWh _{EF} /an/m ²	Efficiene énergétique (coût du kWh économisé) En €/kWh _{EF} économisé	Emission de Gaz à effet de serre initiale En KgeqCO ₂ /an	Economie de Gaz à effet de serre En KgeqCO ₂ /an
13 222 500	2 033 500	151,51	33,47	3 802 500	688 250

Conformité Décret tertiaire CARLONE :

Plan France Relance			Gains à atteindre DT			Conformité DT selon méthode	
Cref	Gain	%	2030	2040	2050	Relative	Absolue
kWh _{EF} /an	kWh _{EF} /an		kWh _{EF} /an	kWh _{EF} /an	kWh _{EF} /an		
13 222 500	2 033 500	- 15,38%	5 289 000	6 611 250	7 933 500	Non	A étudier

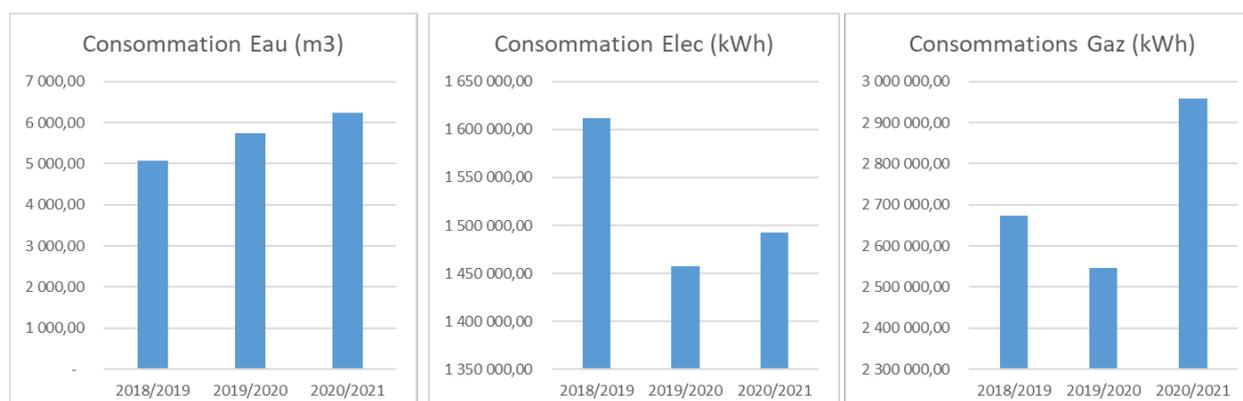


Les investissements opérés dans le cadre du Plan France Relance sont insuffisants au regard des exigences du Décret tertiaire.

En effet, pour respecter la première échéance de 2030, il faudrait augmenter de quelques 150% les gains obtenus.

Pour autant, de part notamment son référencement au patrimoine remarquable du XX^{ème} siècle, qui impose des contraintes en matière de rénovation architecturale, Carlone apparaît un candidat intéressant à l'élaboration d'un dossier technique de modulation des objectifs énergétiques du Décret.

Détail des consommations annuelles 2019 / 2020 / 2021 (hors piscine Fielding) :



1.1.5.6 Campus TROTABAS (UNT)

Plan France Relance 2021-2023

Le campus fait l'objet d'un financement de **14,680 M€ TDC** pour la Rénovation Energétique des Bâtiments, grâce au Plan France Relance, sur la période 2021-2023.

Université Côte d'Azur a fait le choix d'un mode de dévolution en MGP permettant de garantir les délais contraints du dispositif, choix qui s'est révélé fructueux. Les travaux doivent en effet être achevés au 31/12/2023.

Ils consistent :

- Au remplacement de la chaufferie gaz par diverses installations de type VRV (bâtiment principal) ou CTA double flux (pour les amphithéâtres, avec complément par gainables VRV), PAC BT pour la BU et le gymnase, PAC HT pour la Villa Passiflore et les logements rendus indépendants ;
- Au remplacement des menuiseries extérieures ;
- En la réalisation d'une isolation thermique des façades ;
- En un remplacement de la majorité des sources d'éclairage intérieures et extérieures ;
- En l'installation de 13 BRVE ;
- En l'installation de panneaux photovoltaïques (2400m²) ;
- En divers travaux de VRD, de traitement des abords et des espaces verts.

La chaufferie gaz est cependant conservée à la seule destination du CROUS, ce qui fera l'objet d'une convention avec Université Côte d'Azur.

Le gain énergétique généré par ces investissements est évalué à **878 631 kWh_{EF}/an** pour une consommation de référence de **1 641 000 kWh/an**

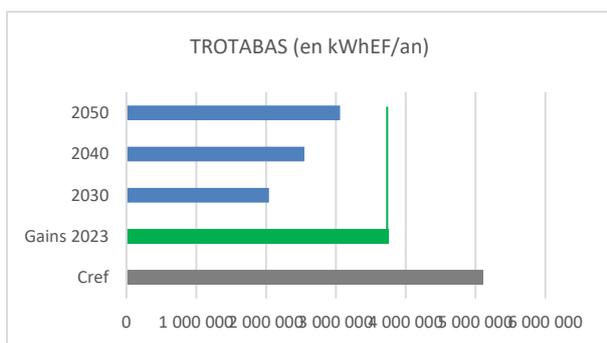
Soit un ratio d'économie de **48 kWh_{EF}/m²/an** (avec une surface SHON RT de 18627m²).

Tableau de synthèse TROTABAS

Consommation énergie « référence » En kWh _{EF} /an	Gain énergétique attendu à livraison En kWh _{EF} /an	Gain énergétique attendu à livraison En kWh _{EF} /an/m ²	Efficiences énergétique (coût du kWh économisé) En €/kWh _{EF} économisé	Emission de Gaz à effet de serre initiale En KgeqCO ₂ /an	Economie de Gaz à effet de serre En KgeqCO ₂ /an
5 100 000	3 750 000	219,05	3,91	2 400 000	1 600 000

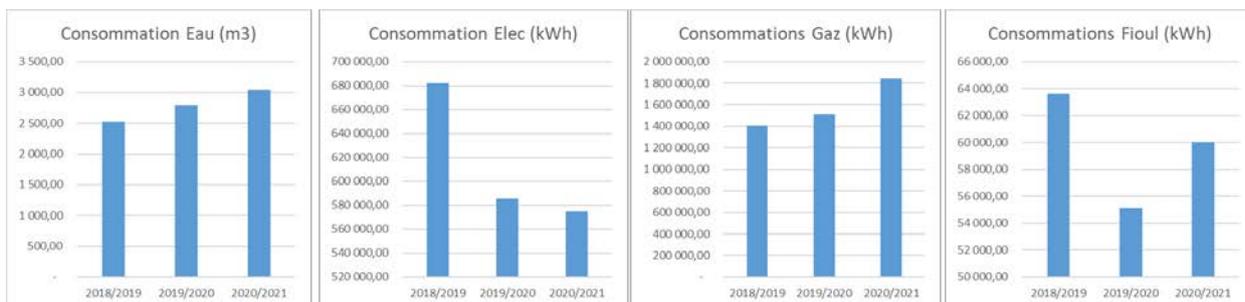
Conformité Décret tertiaire TROTABAS :

Plan France Relance			Gains à atteindre DT			Conformité DT selon méthode	
Cref	Gain	%	2030	2040	2050	Relative	Absolue
kWh _{EF} /an	kWh _{EF} /an		kWh _{EF} /an	kWh _{EF} /an	kWh _{EF} /an		
5 100 000	3 750 000	- 73,53%	2 400 000	2 550 000	3 060 000	Oui	A étudier



Les investissements opérés dans le cadre de l'Appel à Projets du Plan de Relance 2021-23 sur le campus TROTABAS ont pour effet d'atteindre d'ores-et-déjà les objectifs de gains imposés par le Décret tertiaire à horizon 2050.

Détail des consommations annuelles 2019 / 2020 / 2021 :



1.1.5.7 Campus STAPS (UNS)

Plan France Relance 2021-2023

Le campus fait l'objet d'un financement de **2,833 M€ TDC** pour la Rénovation Energétique des Bâtiments, grâce au Plan France Relance, sur la période 2021-2023.

Université Côte d'Azur a fait le choix d'un mode de dévolution en MGP permettant de garantir les délais contraints du dispositif, choix qui s'est révélé fructueux. Les travaux doivent en effet être achevés au 31/12/2023.

Ils consistent :

- Au remplacement de la chaufferie gaz par une installation de géothermie ;
- La démolition de bâtiments modulaires et la construction d'un nouveau bâtiment de surface identique ;
- L'installation de brises soleil en façade sud ;
- La mise en place d'une GTB.
- Divers équipements des abords (ombrières PPV, BRVE, etc.)

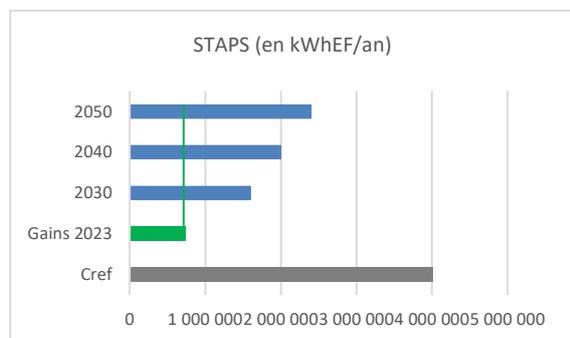
Le gain énergétique généré par ces investissements est évalué à **524 000 kWhEF/an** pour une consommation de référence de **666 000 kWh/an**

Tableau de synthèse STAPS

Consommation énergie « référence » En kWh _{EF} /an	Gain énergétique attendu à livraison En kWh _{EF} /an	Gain énergétique attendu à livraison En kWh _{EF} /an/m ²	Efficiéne énergétique (coût du kWh économisé) En €/kWh _{EF} économisé	Emission de Gaz à effet de serre initiale En KgeqCO ₂ /an	Economie de Gaz à effet de serre En KgeqCO ₂ /an
4 010 000	734 800	103,48	39,11	1 430 534	311 630

Conformité Décret tertiaire STAPS :

Plan France Relance			Gains à atteindre DT			Conformité DT selon méthode	
Cref	Gain	%	2030	2040	2050	Relative	Absolue
kWh _{EF} /an	kWh _{EF} /an		kWh _{EF} /an	kWh _{EF} /an	kWh _{EF} /an		
4 010 000	734 800	- 18,32%	1 604 000	2 005 000	2 406 000	Non	A étudier



Les gains énergétiques attendus en 2030 pour respecter les objectifs du Décret tertiaire sont plus de deux fois ceux obtenus avec les investissements du Plan France Relance.

Détail des consommations annuelles 2019 / 2020 / 2021 :



1.1.5.8 Campus PASTEUR (UNP)

Plan France Relance 2021-2023

Le campus fait l'objet d'un financement de **1,329 M€ TDC** pour la Rénovation Energétique des Bâtiments, grâce au Plan France Relance, sur la période 2021-2023.

Université Côte d'Azur a fait le choix d'un mode de dévolution en MGP permettant de garantir les délais contraints du dispositif, choix qui s'est révélé fructueux. Les travaux doivent en effet être achevés au 31/12/2023.

Ils consistent, pour le site Pasteur :

- Au remplacement des CTA pour les 5 amphithéâtres et la BU, avec notamment la mise en œuvre de groupes à eau glacée pour opérer le rafraîchissement de ces espaces ;
- A l'installation d'une GTC ;
- L'optimisation des CTA du bâtiment Tour (IGH)

Ils sont complétés par des travaux sur le bâtiment ARCHIMED :

- Migration vers une seule GTC ;
- L'optimisation du système de chauffage/rafraîchissement par l'installation d'une PAC air-eau neuve.

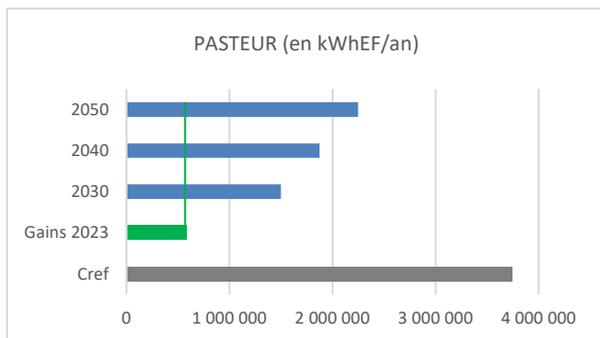
Le gain énergétique généré par ces investissements est évalué à **580 000 kWh_{EF}/an** pour une consommation de référence de **3 745 000 kWh/an**.

Tableau de synthèse PASTEUR :

Consommation énergie « référence » En kWh _{EF} /an	Gain énergétique attendu à livraison En kWh _{EF} /an	Gain énergétique attendu à livraison En kWh _{EF} /an/m ²	Efficiences énergétique (coût du kWh économisé) En €/kWh _{EF} économisé	Emission de Gaz à effet de serre initiale En KgeqCO ₂ /an	Economie de Gaz à effet de serre En KgeqCO ₂ /an
3 745 000	580 000	51,67	2,29	95 158	16 027

Conformité Décret tertiaire PASTEUR :

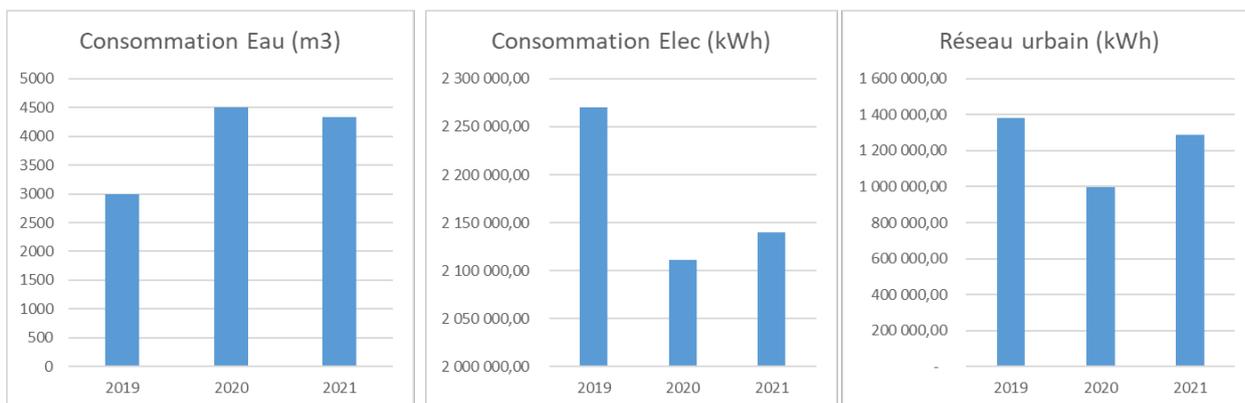
Plan France Relance			Gains à atteindre DT			Conformité DT selon méthode	
Cref kWh _{EF} /an	Gain kWh _{EF} /an	%	2030 kWh _{EF} /an	2040 kWh _{EF} /an	2050 kWh _{EF} /an	Relative	Absolue
3 745 000	580 000	- 15,49%	1 498 000	1 872 500	2 247 000	Non	A étudier



Les gains énergétiques attendus en 2030 pour respecter les objectifs du Décret tertiaire sont près de trois fois ceux obtenus avec les investissements du Plan France Relance.

Le Campus Pasteur apparaît en conséquence, du fait de la partie IGH affectée quasiment intégralement à des surfaces de laboratoires, un candidat pertinent à l'élaboration d'un dossier technique de modulation des objectifs énergétiques du Décret.

Détail des consommations annuelles 2019 / 2020 / 2021 :



DELVALLE

Détail des consommations non fourni.

PEMED-PCV

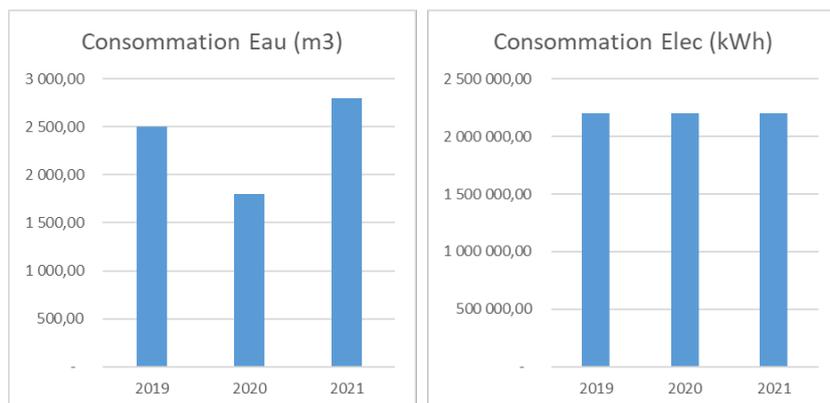
Les consommations de l'année 2021 font état d'un total de **647,754 kWh**

PEMAV-CPEP

Détail des consommations non fourni.

ARCHIMED

Détail des consommations annuelles 2019 / 2020 / 2021 :



1.1.5.9 IUT FABRON (UNF)

Plan France Relance 2021-2023

Le campus fait l'objet d'un financement de **2,357 M€ TDC** pour la Rénovation Energétique des Bâtiments, grâce au Plan France Relance, sur la période 2021-2023.

Université Côte d'Azur a fait le choix d'un mode de dévolution en MBC (marchés à bons de commandes) permettant de garantir les délais contraints du dispositif, choix qui s'est révélé fructueux. Les travaux doivent en effet être achevés au 31/12/2023.

Ils consistent :

- Au remplacement de 716 châssis vitrés
- Au remplacement de 310 radiateurs,
- A la réfection de l'isolation et étanchéité des toitures,
- A la rénovation des systèmes de chauffage et de la CTA,
- L'installation de panneaux photovoltaïques.

L'objectif visé est une économie de 66% sur les consommations de chauffage générateurs de GES (gaz).

Le gain énergétique généré par ces investissements est évalué à **1.104.000 kWh_{EF}/an** pour une consommation de référence de **1.672.000 kWh/an**, auxquels s'ajoutent la production de la centrale PPV évaluée à **400.000 kWh/an**.

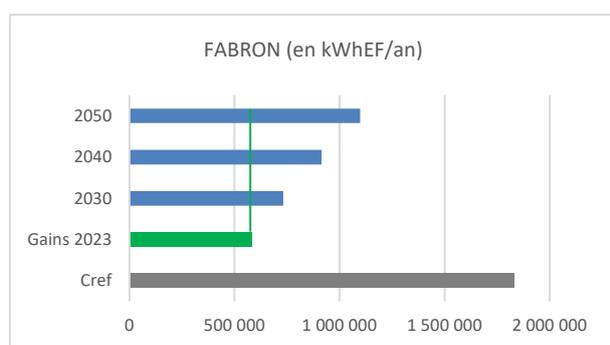
Quelques travaux embarqués sont prévus pour être réalisés sur la même période, tels que le remplacement des candélabres ou la mise en sécurité SSI.

Tableau de synthèse FABRON

Consommation énergie « référence » En kWh _{EF} /an	Gain énergétique attendu à livraison En kWh _{EF} /an	Gain énergétique attendu à livraison En kWh _{EF} /an/m ²	Efficiéce énergétique (coût du kWh économisé) En €/kWh _{EF} économisé	Emission de Gaz à effet de serre initiale En KgeqCO ₂ /an	Economie de Gaz à effet de serre En KgeqCO ₂ /an
1 829 500	580 200	69,73	27,63	428 103	135 770

Conformité Décret tertiaire FABRON :

Plan France Relance			Gains à atteindre DT			Conformité DT selon méthode	
Cref	Gain	%	2030	2040	2050	Relative	Absolute
kWh _{EF} /an	kWh _{EF} /an		kWh _{EF} /an	kWh _{EF} /an	kWh _{EF} /an		
1 829 500	580 200	- 31,71%	731 800	914 750	1 097 700	Non	A étudier



Les gains énergétiques attendus en 2030 pour respecter les objectifs du Décret tertiaire sont légèrement au-delà de ceux obtenus avec les investissements du Plan France Relance, alors que l'objectif à horizon 2050 consiste en un doublement de ce gain.

Le Campus Fabron, moyennant des investissements mesurés, peut prétendre ainsi atteindre en premier lieu les objectifs du Décret tertiaire à horizon 2030. Puis, en projetant un niveau d'investissement similaire à celui du Plan France Relance mais réparti sur les deux prochaines décennies au lieu de deux années, atteindre les objectifs du Décret à horizon 2050.

De ce fait, il n'apparaît pas pertinent de rechercher une modulation des objectifs de gains énergétiques.

Détail des consommations annuelles 2019 / 2020 / 2021 :



1.1.5.10 Campus SAINT JEAN D'ANGELY (UNJ)

Le campus consomme essentiellement de l'énergie électrique et, dans une moindre mesure, du gaz naturel, qui représente 20% de ses consommations.

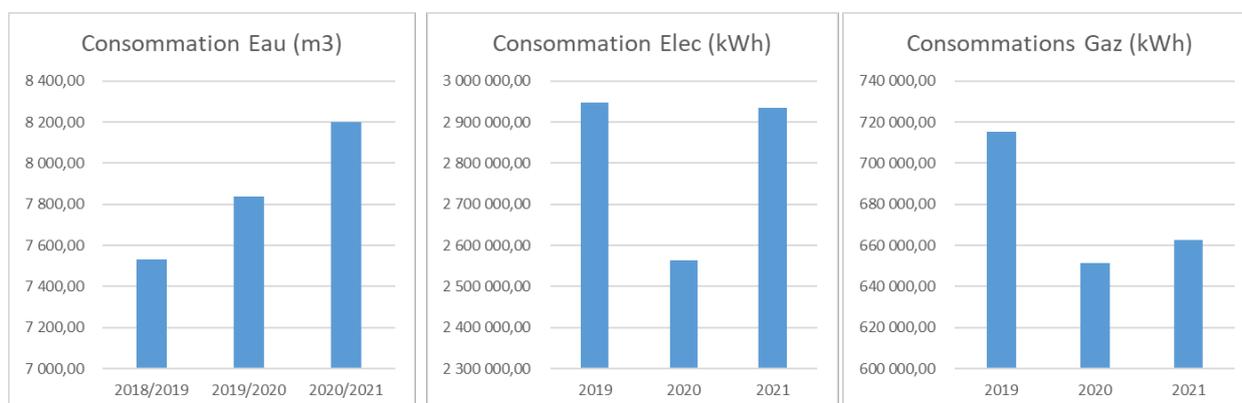
Tableau de synthèse SAINT JEAN D'ANGELY pour 2019 :

Consommation énergie « référence » En kWh _{EF} /an	Emission de Gaz à effet de serre initiale En KgeqCO ₂ /an
3 670 468	NC

Conformité Décret tertiaire SAINT JEAN D'ANGELY :

INIT	Gains à atteindre DT			Conformité DT selon méthode	
	2030	2040	2050	Relative	Absolue
Cref kWh _{EF} /an	kWh _{EF} /an	kWh _{EF} /an	kWh _{EF} /an		
3 670 468	1 468 187	1 835 234	2 202 280	A étudier	A étudier

Détail des consommations annuelles 2019 / 2020 / 2021 :



Le site de Saint Jean d'Angély, bien que récent, est assujéti aux exigences du Décret tertiaire.

Si certain des espaces pourront faire l'objet d'une modulation de ses exigences pour des raisons d'usage (amphithéâtre, salles de TP, restaurant), leur proportion dans les ensembles bâtis n'apparaît pas significative. C'est donc l'entièreté du campus qui devra faire l'objet d'une mise en conformité.

1.1.5.11 Campus SOPHIATECH (USS – USI)

Plan France Relance 2021-2023

Le campus fait l'objet d'un financement de **3,013 M€ TDC** pour la Rénovation Energétique des Bâtiments, grâce au Plan France Relance, sur la période 2021-2023.

Université Côte d'Azur a fait le choix d'un mode de dévolution en MGP permettant de garantir les délais contraints du dispositif, choix qui s'est révélé fructueux. Les travaux doivent en effet être achevés au 31/12/2023.

Ils consistent :

- Au développement des EnR par l'installation de panneaux photovoltaïques et l'amélioration de la chaufferie bois ;
- l'installation d'une GTB comprenant la mise en œuvre de plus de 200 points de mesure ;
- l'installation de brise-soleils en façade sud.

Le gain énergétique généré par ces investissements n'est pas évalué.

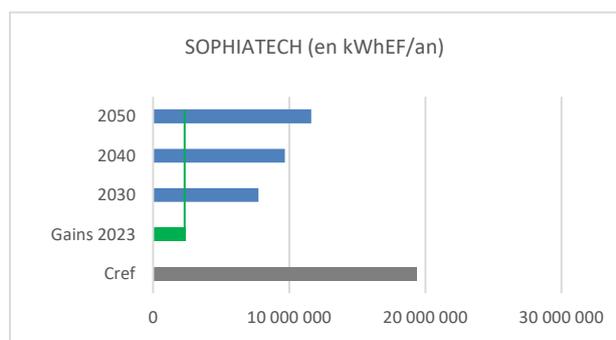
Les bâtiments concernés sont ceux du Campus SophiaTech (USS0A, USS0B, USS0C et USS0D), et le bâtiment Les Lucioles (USI0A).

Tableau de synthèse SOPHIATECH :

Consommation énergie « référence » En kWh _{EF} /an	Gain énergétique attendu à livraison En kWh _{EF} /an	Gain énergétique attendu à livraison En kWh _{EF} /an/m ²	Efficiences énergétique (coût du kWh économisé) En €/kWh _{EF} économisé	Emission de Gaz à effet de serre initiale En KgeqCO ₂ /an	Economie de Gaz à effet de serre En KgeqCO ₂ /an
19 371 000	2 433 100	167,25	39,11	1 430 534	311 630

Conformité Décret tertiaire SOPHIATECH :

Plan France Relance			Gains à atteindre DT			Conformité DT selon méthode	
Cref	Gain	%	2030	2040	2050	Relative	Absolue
kWh _{EF} /an	kWh _{EF} /an		kWh _{EF} /an	kWh _{EF} /an	kWh _{EF} /an		
19 371 000	2 433 100	- 12,56%	7 748 400	9 685 500	11 622 600	Non	Conseillée

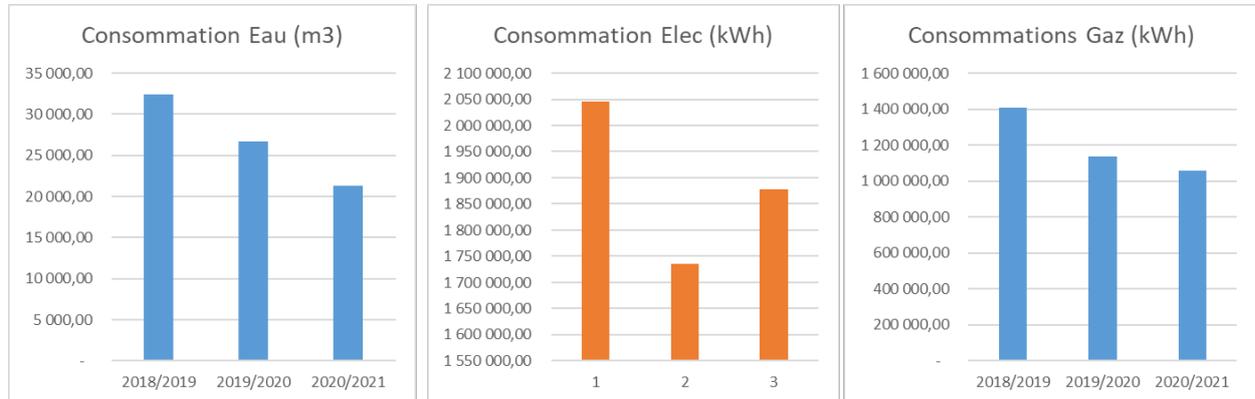


A la vue des bâtiments du Campus SophiaTech et des Lucioles, qui sont relativement récents, de la hauteur de la marche à franchir pour atteindre le premier seuil du Décret tertiaire (objectif 2030 égal à plus de trois fois le gain attendu des investissements du Plan France Relance) et du taux élevé de gain énergétique attendu rapporté à la surface, il s'avère plus pertinent de choisir le

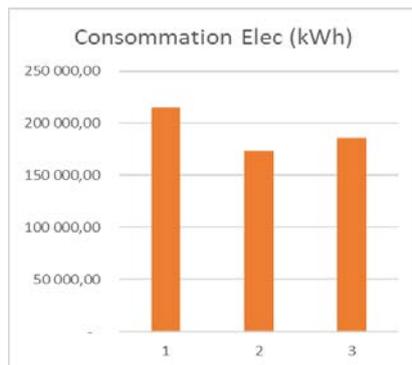
mode de calcul en valeur absolue.

L'opportunité d'établir un dossier technique visant une modulation des objectifs de gains énergétiques apparaît délicate à argumenter, du fait même du caractère récent des bâtiments.

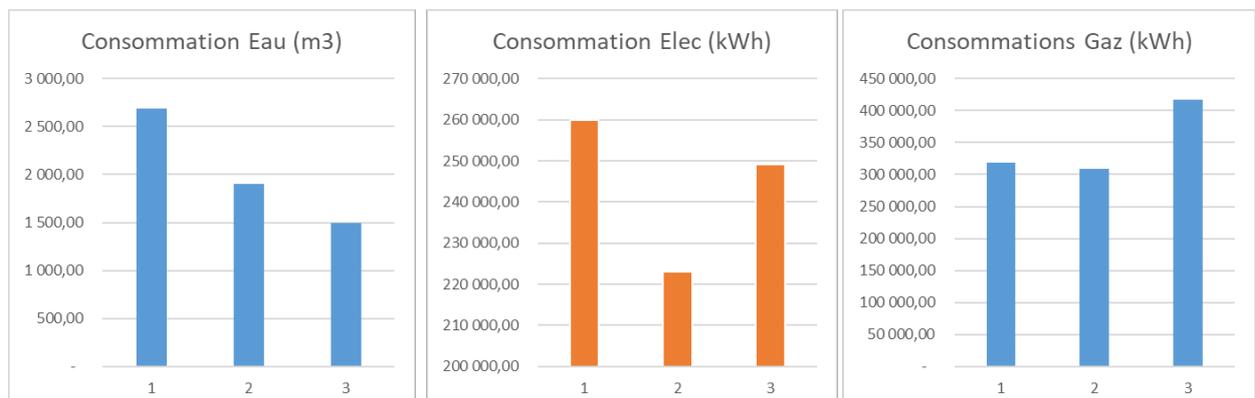
Détail des consommations annuelles 2019 / 2020 / 2021 SOPHIATECH :



Détail des consommations annuelles 2019 / 2020 / 2021 ALGORITHMES :



Détail des consommations annuelles 2019 / 2020 / 2021 LUCIOLES :



1.1.5.12 Les autres bâtiments

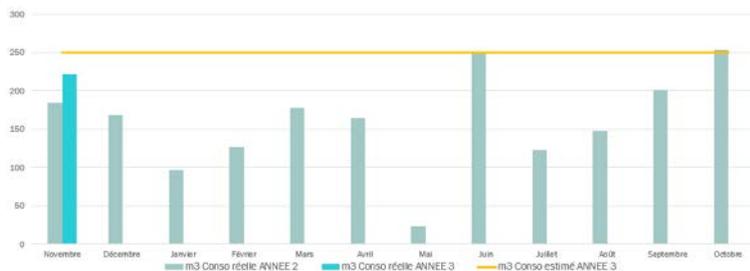
a) Campus Georges Méliès (UCI) et Euroformapole

Le bâtiment UCI mis en service en 2021 répond aux exigences RE2020.

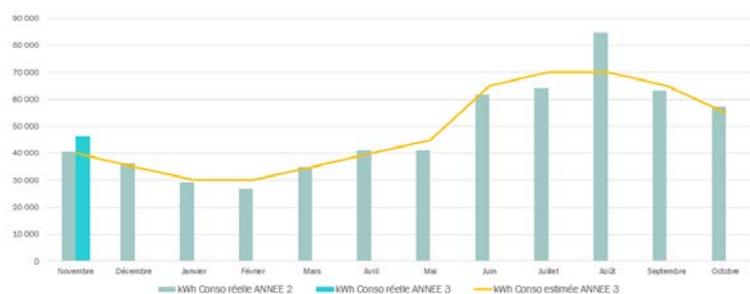
Il n'est pas concerné par le Décret tertiaire.

Les consommations¹³ sur l'année 2022 (première année complète) se présentent de la manière suivante :

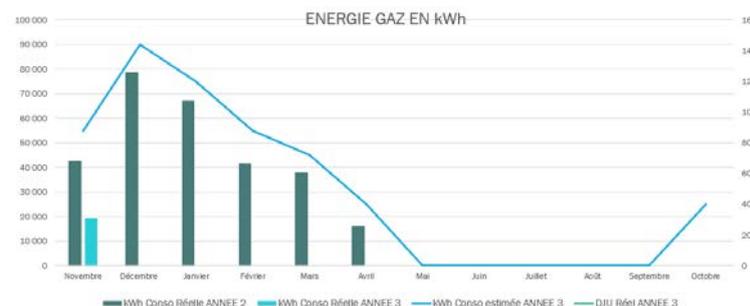
- Consommations en eau (m3) : les consommations réelles s'avèrent inférieures à l'objectif.



- Consommations électriques (kWh) : les consommations réelles s'avèrent supérieures à l'objectif.



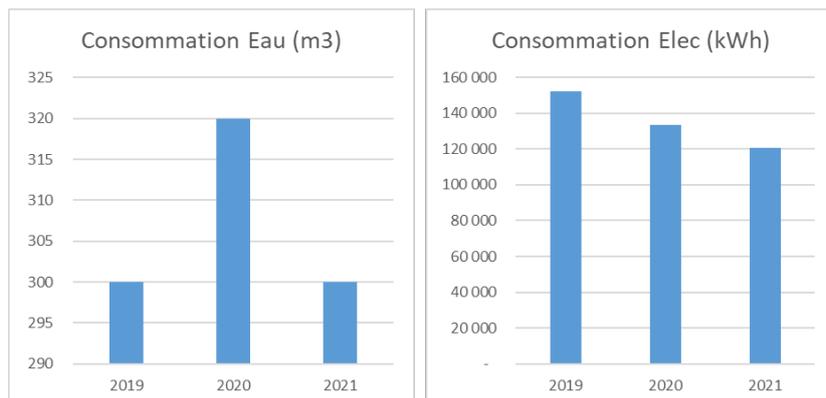
- Consommations Gaz (kWh) :



En revanche, le bâtiment Euroformapole est concerné par la mise en conformité au décret tertiaire, et ses consommations, pour mémoire, sont à la charge d'Université Côte d'Azur.

¹³ Source ARTIFEX Climatis

Détail des consommations annuelles 2019 / 2020 / 2021 Euroformapole :



b) Draguignan (UDD)

Les consommations de ce bâtiment propriété du Département du Var sont à la charge d'Université Côte d'Azur.

Détail des consommations annuelles 2019 / 2020 / 2021 :



c) La Seyne sur Mer (ULG)

Plan France Relance 2021-2023

Le bâtiment fait l'objet d'un financement de **935 k€TDC** pour la Rénovation Energétique des Bâtiments, grâce au Plan France Relance, sur la période 2021-2023.

Université Côte d'Azur a fait le choix d'un mode de dévolution en MBC permettant de garantir les délais contraints du dispositif, choix qui s'est révélé fructueux. Les travaux doivent en effet être achevés au 31/12/2023.

Ils consistent, pour le site La Seyne sur Mer :

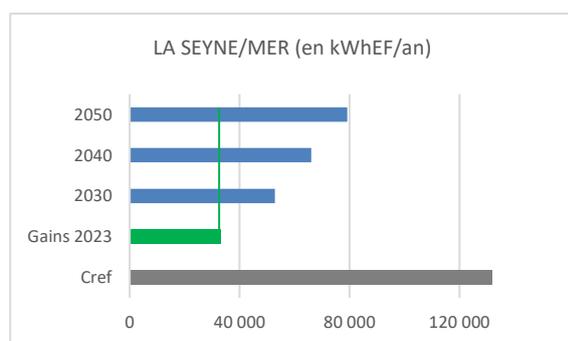
- Au démontage / remontage des bardages en façade ;
- A l'installation de casquettes et brise-soleils ;

Tableau de synthèse La Seyne sur Mer

Consommation énergie « référence » En kWh _{EF} /an	Gain énergétique attendu à livraison En kWh _{EF} /an	Gain énergétique attendu à livraison En kWh _{EF} /an/m ²	Efficiéce énergétique (coût du kWh économisé) En €/kWh _{EF} économisé	Emission de Gaz à effet de serre initiale En KgeqCO ₂ /an	Economie de Gaz à effet de serre En KgeqCO ₂ /an
132 000	33 000	14,45	28,33	79 200	19 800

Conformité Décret tertiaire La Seyne sur Mer :

Plan France Relance			Gains à atteindre DT			Conformité DT selon méthode	
Cref kWh _{EF} /an	Gain kWh _{EF} /an	%	2030 kWh _{EF} /an	2040 kWh _{EF} /an	2050 kWh _{EF} /an	Relative	Absolue
132 000	33 000	- 25,00%	52 800	66 000	79 200	Non	A étudier

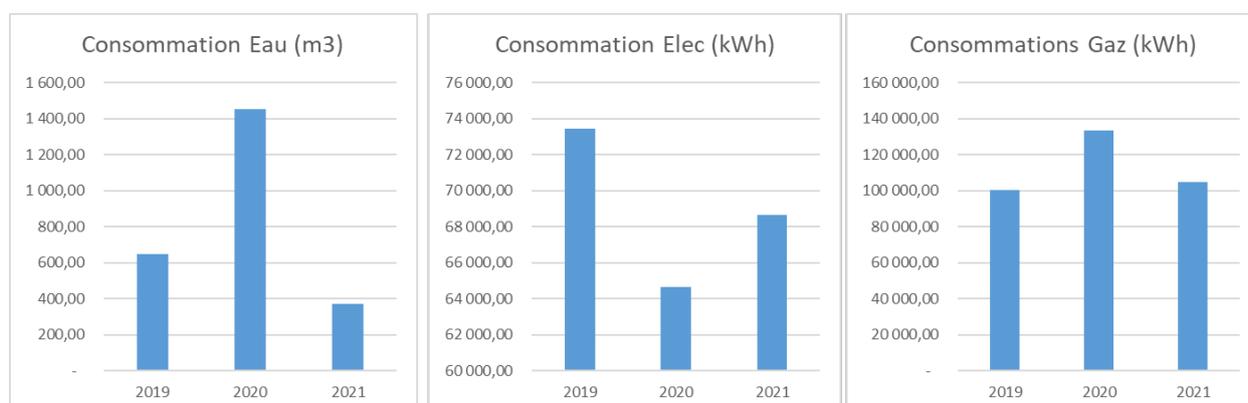


Les investissements au titre du Plan France Relance permettent à minima de respecter les objectifs 2020 du Décret tertiaire (-25%).

Le volume modeste du bâtiment concerné et des consommations relevées permet d'envisager que des investissements mesurés permettront d'atteindre aisément les objectifs du Décret.

Il n'apparaît pas nécessaire de prévoir une modulation des objectifs.

Détail des consommations annuelles 2019 / 2020 / 2021 :



d) Grasse (UGI)

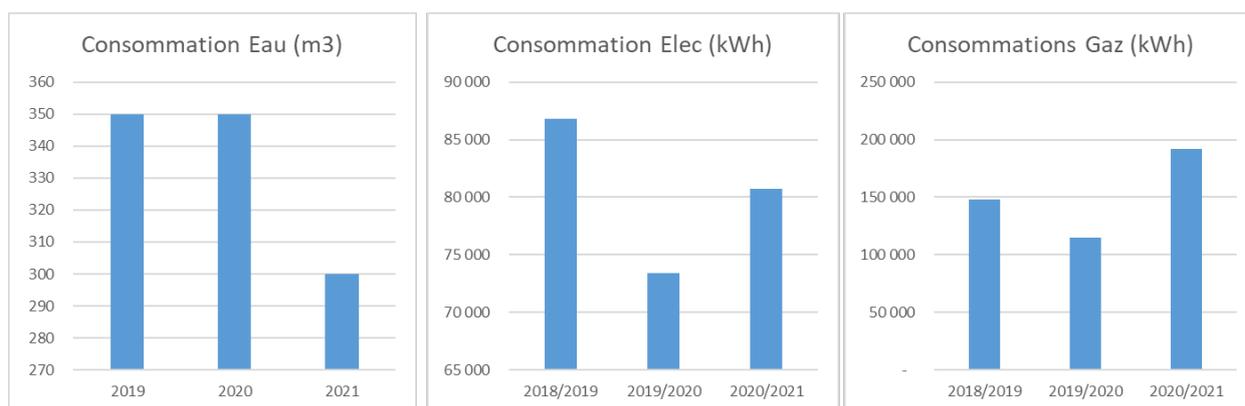
Sans objet

Les consommations en électricité et eau font l'objet d'un calcul de provision annuelle calculée sur la base de l'année précédente, au prorata des surfaces utilisées (6%), auxquelles sont ajoutées les charges forfaitaires,

e) IUT Menton (UMI)

Les consommations de ce bâtiment propriété de la Ville de Menton sont à la charge d'Université Côte d'Azur.

Détail des consommations annuelles 2019 / 2020 / 2021 :



f) IMREDD (UNEIM)

Le bâtiment mis en service en 2021 répond aux exigences RE2020.

Il n'est pas concerné par le décret tertiaire.

Détail des consommations non fourni à ce jour.

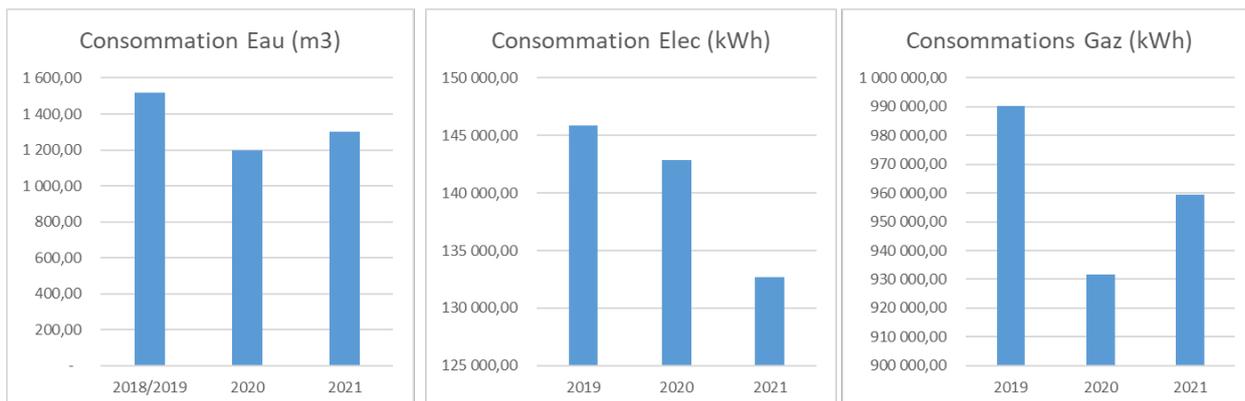
g) INPHYNI (UNEIN)

Sans objet

h) Inspé Liégeard (UNL)

Les consommations de ce bâtiment propriété du Département des Alpes Maritimes sont à la charge d'Université Côte d'Azur.

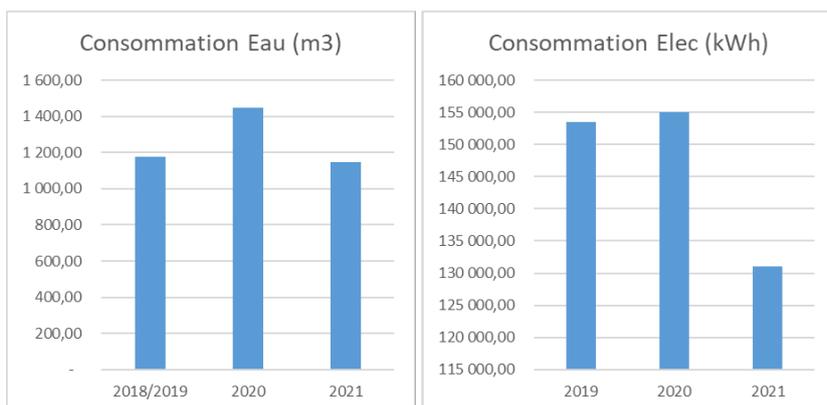
Détail des consommations annuelles 2019 / 2020 / 2021 :



i) Inspé Georges V (UNI0F)

Les consommations de ce bâtiment propriété du Département des Alpes Maritimes sont à la charge d'Université Côte d'Azur.

Détail des consommations annuelles 2019 / 2020 / 2021 :



1.2 Analyse des indicateurs clés de l'OAD

Les données renseignées dans le système d'information patrimonial de l'établissement Active3D et transmises partiellement pour intégration dans le référentiel technique (RT-ESR) peuvent être réparties en 3 catégories :

- **Données générales** : localisation géographique, type d'usage, statut d'occupation (bâtiment propriété de l'Etat ou d'un opérateur, bâtiment pris à bail, bâtiment mis à disposition par une collectivité), période constructive, effectifs, mesurages ;
- **Données techniques** : état de santé, état d'accessibilité, état fonctionnel, état énergétique ;
- **Données d'exploitation** : état réglementaire, performance énergétique et impact environnemental, contrôles réglementaires et contrats d'exploitation maintenance.

Certaines de ces données alimentent des indicateurs de conformité au niveau du bâtiment et à l'échelle du parc. Ils ont été regroupés en trois grandes trajectoires, qui constituent le cœur de la nouvelle politique immobilière de l'Etat.

Ces trois axes constituent les différents niveaux d'appréciation d'un parc :

- la **préservation** contre le risque d'obsolescence (réglementaire, technique ou fonctionnelle) : pérennité et maintien en état du patrimoine, sécurisation du parc et mise aux normes ;
- l'**optimisation** du parc en termes de surfaces et de coûts d'utilisation ;
- la **modernisation** du parc, tant en matière de développement durable que de développement technologique, de confort et d'adaptation à l'usage.

Les niveaux de complétude des données dans l'Outil d'Aide à la Décision (OAD-ESR) étant partiellement atteints à **fin juin 2022**, les indicateurs de la politique immobilière de l'Etat sont calculés dans ce SPSI sur la base des données maîtrisées et consolidées par l'établissement à la date du 30 juin 2022.

Or l'analyse de la base de données A3D montre que leur exactitude et leur complétude sont insatisfaisantes.

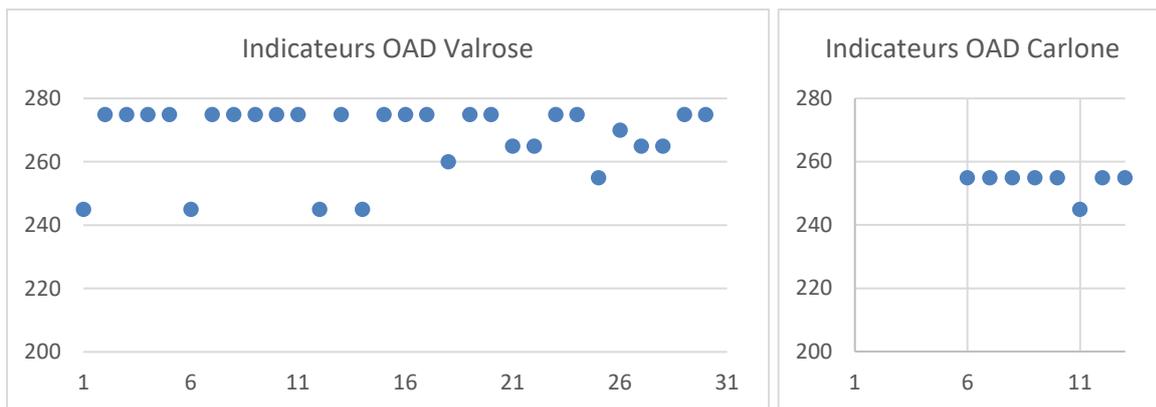
Les indicateurs sont donc donnés à titre conservatoire, ils doivent être consolidés par une campagne de vérification et de correction qui a été lancée par la DP.

1.2.1 *Indicateurs OAD*

Les données fournies, malgré une extraction du RT-ESR réalisée en juin 2022 ne permettent pas d'obtenir les indicateurs de manière exhaustive.

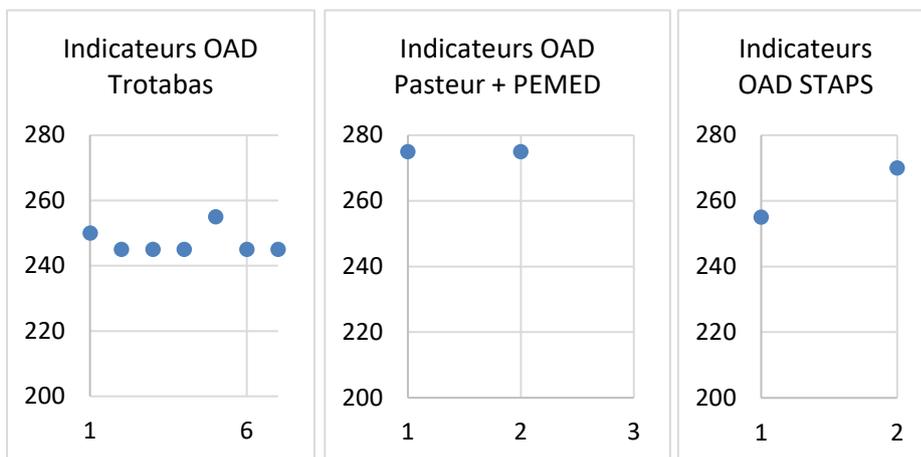
Nous présentons donc ci-après un relevé à date et, pour les campus pour lesquels ces données sont connues, à consolider. Nous avons pris le parti de présenter les indicateurs pour chaque actif immobilier.

La note maximale est de 275.



Les actifs du Campus Valrose présentent une note maximale (275 points) pour 19 d'entre eux, tandis que 4 sont notés à 245 (note minimale : 240 points).

Pour le Campus Carlone, la note de 5 actifs sur 13 n'est pas connue, les autres actifs présentent une note de 255 (7), ou 245 (1).



Le Campus Trotabas présente une majorité d'actifs (5/7) avec une note de 245, montrant un besoin de consolidation.

Pasteur, exception faite d'un actif pour lequel la note n'est pas connue, obtient la note maximale pour ses deux actifs référencés.

Enfin les deux bâtiments du Campus STAPS présentent les notes de 275 et 255.

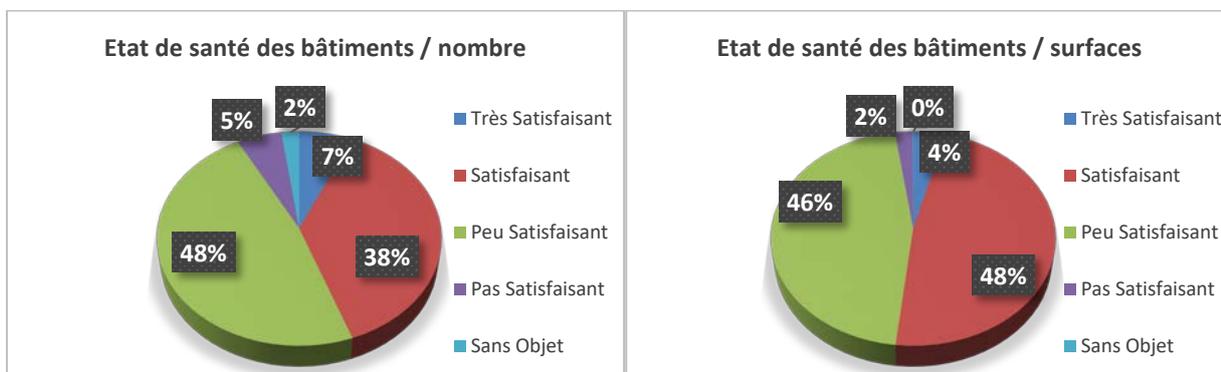
1.2.2 Niveau de préservation contre le risque d'obsolescence

Etat de santé

Sur l'ensemble du patrimoine occupé par Université Côte d'Azur, la répartition des actifs immobiliers selon leur état de santé est le suivant :

Etat de Santé	Nombre de Bâtiments	%	Surface bâtie	%
Très Satisfaisant	6	6,67	11 764	4,06
Satisfaisant	34	37,78	138 289	47,74
Peu Satisfaisant	43	47,78	133 008	45,92
Pas Satisfaisant	5	5,56	6 390	2,21
Sans Objet	2	2,22	208	0,07
Nombre Total	90	100	289 659	100

Tableau 1 Source Note enquête dévolution du patrimoine 07/2022



Cet indicateur montre que **40** bâtiments sur **90** sont dans un état satisfaisant à très satisfaisant (environ 44%), contre **48** qui sont dans un état peu ou pas satisfaisant (environ 53%).

Rapportés à la surface concernée, ce sont en réalité **51,8%** de ces **surfaces** bâtementaires qui sont **satisfaisante à très satisfaisantes**, tandis que **48,12%** sont dans un état de santé **peu ou pas satisfaisant**.

1.2.3 Niveau d'optimisation des surfaces occupées et des coûts d'exploitation

1.2.3.1 Préambule

A l'instar des autres indicateurs, l'analyse de l'occupation des surfaces suppose une exactitude à l'origine des dites surfaces considérées.

Or l'analyse de la base de données A3D a révélé plusieurs incohérences, notamment dans la répartition entre surface utile nette et brute. (SUN/SUB).

Afin de limiter l'impact de ces incohérences, nous avons volontairement repris la base de données Active3D, de laquelle nous avons extrait, site par site :

- la répartition en SUB et SUN après avoir réaffecté les surfaces ;
- l'affectation des surfaces en fonction des usages réels (enseignement, administration, recherche, hébergement, tiers, technique, stationnements), lorsque cette information était présente, ou suite à enquête auprès du responsable administratif du site.

Pour rappel, et à défaut d'indication contraire, les ratios et taux présentés dans le présent document sont établis à partir de ces surfaces corrigées.

1.2.3.2 Occupation des surfaces

Les données connues en termes d'occupation des locaux sont difficilement interprétables en raison de la crise sanitaire ayant impacté les années 2019-2020, puis 2020-2021 pour lesquelles les données sont connues et présentées ci-après.

Par ailleurs, et pour ce qui concerne les données 2017, l'écart constaté entre les chiffres renseignés dans le RT-ESR et l'OAD et les remontées d'occupation impose une fiabilisation de ces données (enquête finalisée en 2018).

NOTA :

Comme indiqué précédemment, le déploiement du logiciel ADE constitue un levier d'action important pour l'optimisation des taux d'occupation des espaces.

En synthèse, les taux d'occupation des amphithéâtres et salles banalisées sur l'ensemble du patrimoine de l'Université et sur les 5 dernières années, sont les suivants :

2017	2018	**2019	**2020	2021
66,04%	68,96%	60,22%	53,82%	MAJ été 2022

** Périodes COVID (fermeture des établissements)

Détail des taux pour l'année 2017 (surfaces SHON¹⁴ non corrigées) :

Occupation des locaux Source : UNS (DP : Direction du Patrimoine – Service Gestion Domaniale, VP)	Situation 2017*				Taux d'occupation attendu en 2022 (cibles)
	Nombre d'heures d'utilisation	Nombre de salles	Total surfaces SHON	Taux d'occupation réel	
Amphithéâtres	51 055	56	11 031	81.40%	83%
Salles banalisées	353 601	520	31 808	60.71%	75%
Total	404 656	576	42 839	66.04%	79%

¹⁴ Les surfaces SUB ou SUN doivent être préférées à la SHON qui n'est plus réglementaire

La situation pour les années à venir est la suivante :

Occupation des locaux <i>Source : UNS</i> <i>(DP : Direction du Patrimoine</i> <i>– Service Gestion Domaniale,</i> <i>VP)</i>	Situation 2018 (année 2018-19)			
	Nombre d'heures d'utilisation	Nombre de salles	Total surfaces SHON	Taux d'occupation réel
Amphithéâtres	52 701	57	11 461	82.55%
Salles banalisées	360 779	503	31 642	64.04%
Total	413 480	560	43 103	68.96 %

Occupation des locaux <i>Source : UCA cœur universitaire</i> <i>(DP : Direction du Patrimoine</i> <i>– Service Gestion Domaniale,</i> <i>VP)</i>	Situation 2019 (année 2019-20)			
	Nombre d'heures d'utilisation	Nombre de salles	Total surfaces SHON	Taux d'occupation réel
Amphithéâtres	48 012	57	11 079	75.21 %
Salles banalisées	329 230	534	32 133	55.05 %
Total	377 242	591	43 212	60.22%

Occupation des locaux <i>Source : UCA cœur universitaire</i> <i>(DP : Direction du Patrimoine</i> <i>– Service Gestion Domaniale,</i> <i>VP)</i>	Situation 2020 (année 2020-21)			
	Nombre d'heures d'utilisation	Nombre de salles	Total surfaces SHON	Taux d'occupation réel
Amphithéâtres	48 497	58	11 348	74.66 %
Salles banalisées	290 490	562	30 822	46.15 %
Total	338 987	620	42 170	53.82%

Occupation des locaux <i>Source : UCA cœur universitaire</i> <i>(DP : Direction du Patrimoine</i> <i>– Service Gestion Domaniale,</i> <i>VP)</i>	Situation 2021 (année 2021-22)			
	Nombre d'heures d'utilisation	Nombre de salles	Total surfaces SHON	Taux d'occupation réel
Amphithéâtres	MAJ été 22	MAJ été 22	MAJ été 22	MAJ été 22
Salles banalisées	MAJ été 22	MAJ été 22	MAJ été 22	MAJ été 22
Total	MAJ été 22	MAJ été 22	MAJ été 22	MAJ été 22

Tableau 2 Source Contrat de site UCA 2018-2022 MàJ 22

1.2.3.3 Indicateurs d'occupation

Pour objectiver la densité d'occupation du patrimoine de l'Université, un indicateur apparaît pertinent : la surface utile nette (SUN) attribuée par poste de travail, exprimée en mètres carrés par poste (m^2 SUN/PdT). Elle peut être détaillée selon les usages principaux (administration, enseignement et recherche).

L'indicateur de ratio entre surface utile nette et brute (SUN/SUB) exprime quant à lui la performance intrinsèque d'un bâtiment.

Cet indicateur est à rapprocher des indices de consommations énergétiques, puisqu'ils sont exprimés par rapport à la surface utile brute.

Lors de la phase de consolidation des données, et compte-tenu des erreurs manifestes constatées dans les précédents documents de synthèse fournis, il est apparu nécessaire de produire ex nihilo une extraction directement de la base de données Active3D. Cet exercice permet de caractériser de manière correcte les surfaces, notamment en termes d'usage. Cependant, il s'est avéré que les informations concernant le nombre de postes de travail présents étaient très parcellaires. Dans certains cas, cette information a été ajoutée manuellement à la vue des surfaces des locaux ou à la suite de visites réalisées in situ.

Pour parfaire ces indicateurs de densité, et également pour tenir à jour les répartitions des surfaces selon les différents usages, une campagne de correction et de mise à jour de la BdD A3D est indispensable.

Il appartiendra ensuite à chaque Directeur administratif de campus, assisté de son responsable technique, d'implémenter les modifications éventuelles selon une périodicité à définir et ainsi permettre une analyse juste et complète.

Compte tenu des éléments collectés, la densité globale d'occupation des espaces pour l'ensemble d'Université Côte d'Azur est la suivante :

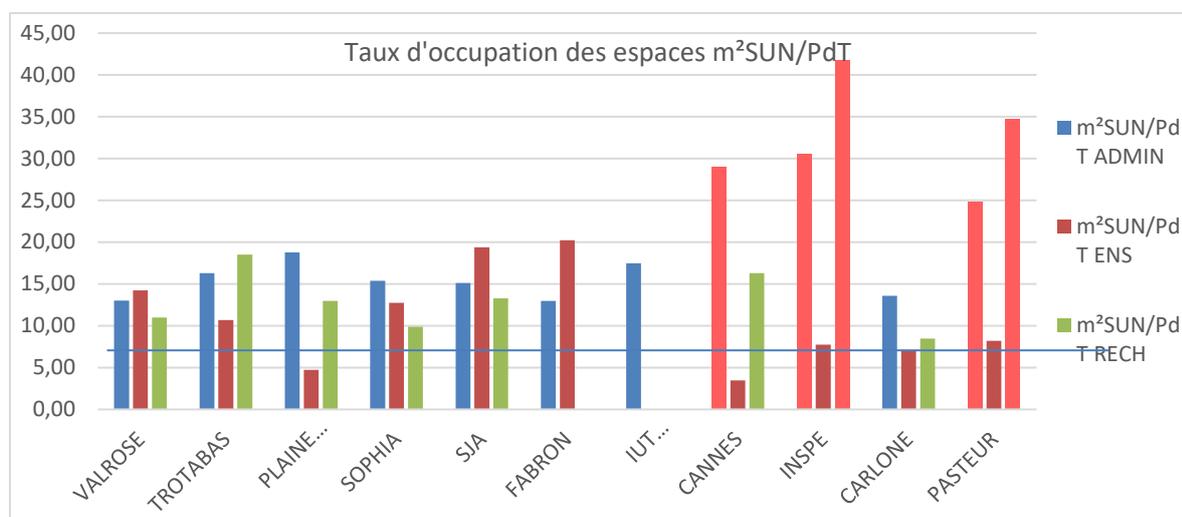
- Administration : 18,83 m^2 SUN/PdT ;
- Enseignement : 10,85 m^2 SUN/PdT ;
- Recherche : 18,54 m^2 SUN/PdT.

Ces ratios sont à prendre cependant avec précaution, compte tenu :

- des lacunes constatées dans la base de données Active3D concernant les postes de travail (PdT) qui ne sont pas renseignés avec homogénéité. Lorsque cela a été possible (nature de l'espace proprement dit, surface cohérente), le nombre de poste a été renseigné.
- de la confusion entre locaux d'enseignement destinés aux professeurs (disposant de postes de travail dans certains espaces) et les locaux d'enseignement occupés par les étudiants (salles de classe, amphithéâtres, salles de TD, etc.) pour lesquels le nombre de « postes de travail » dépend de l'équipement en mobilier. Pour autant, cet indicateur nous semble pertinent dans ce qu'il reflète objectivement la qualité d'accueil.
- de la difficulté à déterminer le nombre des postes de travail des locaux de recherche lorsque

cette information n'est pas communiquée, notamment par les laboratoires (effectifs fluctuants, postes non permanents, etc.).

Le détail des taux d'occupation pour chaque site, et selon les trois fonctions principales, est le suivant :



Certains des ratios (représentés en rouge) apparaissent exagérément élevés (Cannes, Inspé et Pasteur pour le taux administration ; Inspé et Pasteur pour le taux recherche) et devront être consolidés.

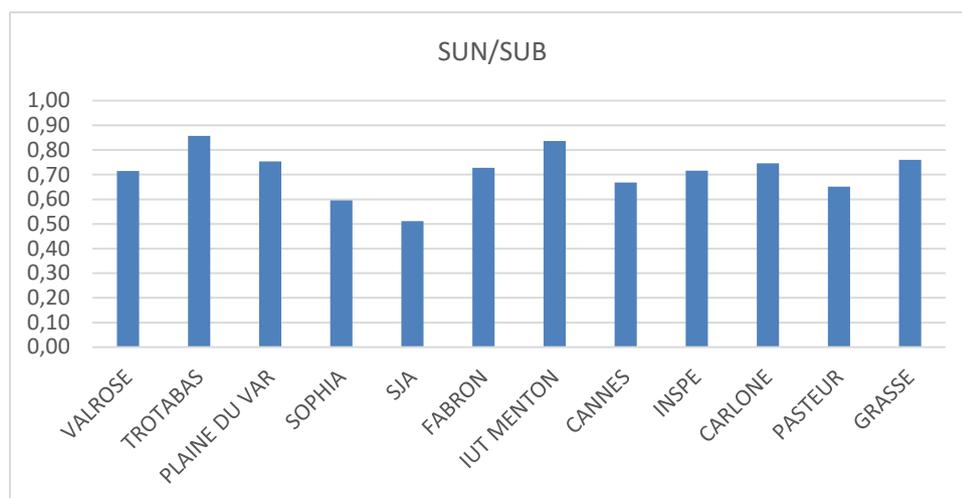
Pour ce qui concerne le taux d'occupation pour la fonction administration, les données actuelles font apparaître un chiffre élevé, au minimum de **13 m² SUN/PdT** (IUT Fabron).

Autre indicateur de performance intrinsèque des bâtiments, le taux SUN/SUB reflète la performance structurelle des bâtiments. A l'échelle du patrimoine d'Université Côte d'Azur, il est de **0,68**, ce qui en fait un taux faible, bien que par nature, les bâtiments à destination d'enseignement soient caractérisés par une forte proportion de circulations.

Détail des surfaces SUN/SUB :

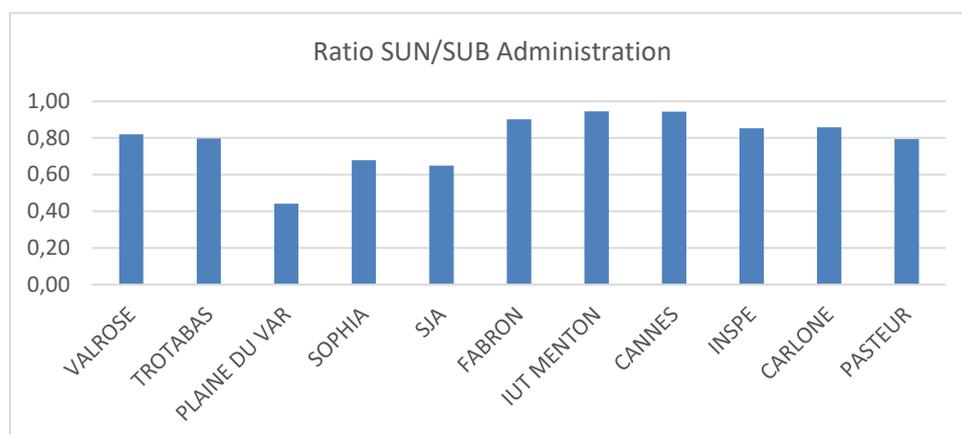
	SUB totale (+ Heberg + tiers mais hors stationmt)	SUN totale (admin + ens + rech)	SUN/SUB	SUB Heberg	SUB Tiers	SUB Stationmt
VALROSE	52696,19	37692,16	0,72	240,16	0,00	2164,34
TROTABAS	17329,39	14856,69	0,86	45,26	0,00	234,44
PLAINE DU VAR	16285,44	12275,63	0,75	69,34	89,85	0,00
SOPHIA	32460,95	19325,56	0,60	300,46	460,48	1378,85
SJA	37858,08	19343,91	0,51	387,31	486,11	4212,89
FABRON	16172,30	11765,98	0,73	0,00	0,00	0,00
IUT MENTON	3363,95	2811,91	0,84	60,00	0,00	0,00
CANNES	10850,90	7243,94	0,67	0,00	145,63	0,00
INSPE	14603,99	10446,29	0,72	521,24	1626,73	0,00
CARLONE	24683,95	18406,80	0,75	218,24	93,26	0,00
PASTEUR	37316,15	24293,20	0,65	29,99	297,59	4409,92
GRASSE	709,65	539,33	0,76	0,00	0,00	0,00
TOTAL UCA	264330,94	179001,40	0,68	1872,00	3199,65	12400,44

Synthèse des ratios SUN/SUB par campus¹⁵ :



Pour ce qui concerne la seule fonction administrative, le ratio moyen SUN/SUB est de **0,76**.

Détail des taux SUN/SUB administration par campus¹⁶ :



Ce résultat apparaît inférieur aux ratios tertiaires classiques (entre 0,8 et 0,85), il devra être consolidé lors de la campagne de mise à jour des données d'Activ3D.

La campagne de mise à jour des données d'Activ3D devra donc s'attacher notamment à la consolidation des effectifs et de la répartition des espaces de circulations entre les différentes fonctions principales (administration, enseignement et recherche) dans le but de confirmer les ratios. Une vision objective de la performance structurelle de chaque bâti permettra en effet :

- de mesurer leur influence potentielle sur les charges d'exploitation et, plus particulièrement, les consommations (dans le cas où les circulations sont éclairées, chauffées et/ou rafraîchies),
- de définir objectivement les mesures d'économies et leur impact.

¹⁵ Surfaces corrigées sur l'extraction A3D

¹⁶ Idem

1.2.3.4 Charges d'exploitation

Pour l'ensemble des sites occupés par Université Côte d'Azur, les dépenses annuelles sont les suivantes :

a) Maintenance et GER :

Coûts cumulés de maintenance, nettoyage, gardiennage et GER :

TOUS SITES	TOTAL €TTC 2019	TOTAL €TTC 2020	TOTAL €TTC 2021	Variation 2020/2021
Maintenance	NC	751 647	1 679 846	123,49%
Nettoyage	NC	2 393 894	2 683 630	12,10%
Gardiennage	NC	528 246	781 838	48,01%
STOTAL MNG		3 673 787	5 145 314	40,05%
GER	NC	6 742 285	3 776 545	-35,54%
TOTAL	NC	10 416 072	8 921 859	-6,41%

Pour la maintenance :

Le détail par site et/ou campus des coûts de maintenance, nettoyage et gardiennage rapportés aux surfaces traitées (SUB) apparaissent de la manière suivante, sur les deux dernières années :

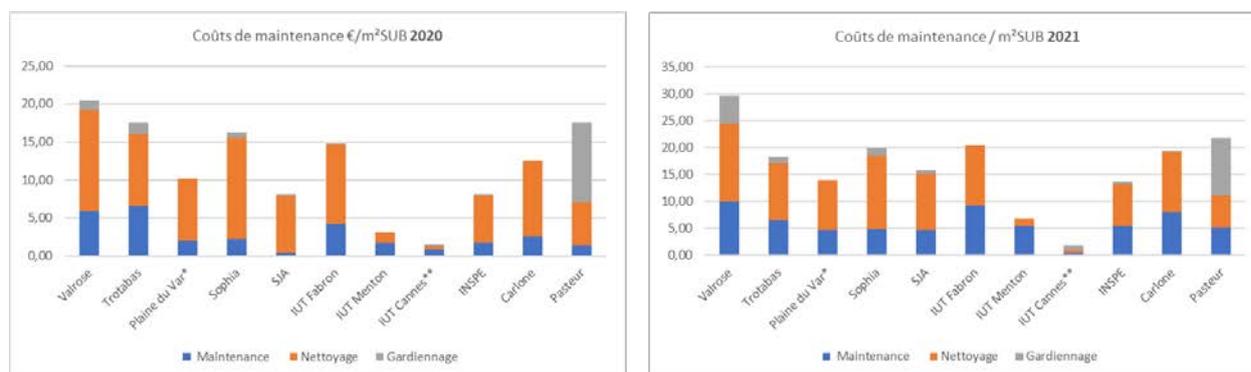


Figure 53 Coûts de maintenance /m²SUB

En 2020, le cumul des coûts de maintenance, nettoyage et gardiennage est inférieur ou environ égal à 20€/m² pour tous les campus. Le plus onéreux est Valrose (20,48€/m²SUB), suivi de Trotabas et Pasteur (17,60€/m²SUB), Sophia (16,35€/m²SUB), IUT Fabron (14,80€/m²SUB), et Carlone (12,53€/m²SUB).

Pour Pasteur, le coût du gardiennage est causé par le classement en IGH de la Tour (présence 7/7, 24/24 de personnels SSIAP) : 60% du cumul en 2020 (moyenne sur l'ensemble des sites et campus : 8,85%), plus de 48% en 2021 (moyenne : 12,09%).

A contrario, les sites Plaine du Var, Fabron, Menton, et Carlone ne présentent en 2020 et en 2021 aucun coût de gardiennage.

En 2021, le cumul des coûts montre une augmentation significative de plus de 40%.

Pour le gros entretien remplacement (GER) :

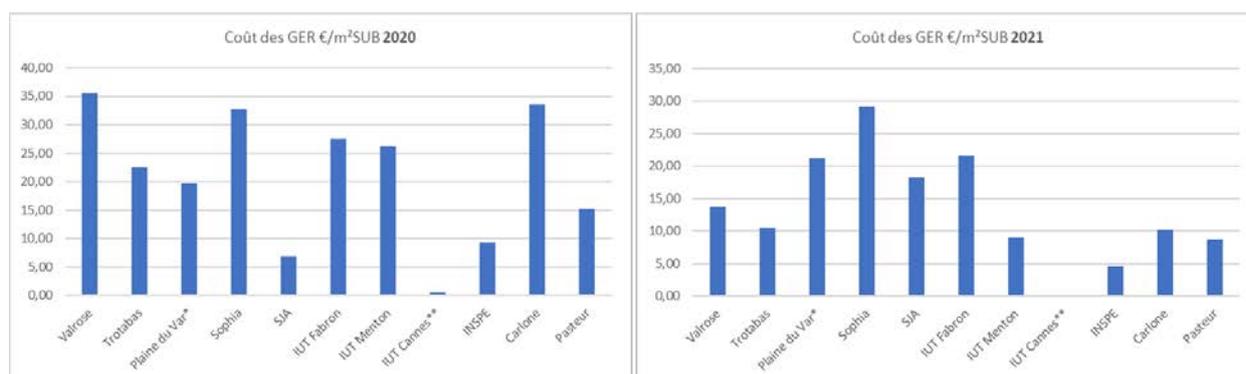


Figure 54 Coûts GER /m²SUB

Sur la même période, les coûts de GER ont été réduits de plus de 35%.

En 2020, les Campus Valrose, Carlone et Sophia présentent les taux les plus importants, Saint Jean d'Angely et Cannes les plus faibles.

En 2021, ce sont les Campus Sophia, Fabron et Plaine du Var qui remportent la palme, alors que les Inspé et de nouveau Cannes présentent les taux les plus faibles.

Synthèse MNG et GER :

Ratios par m²SUB des coûts MNG et GER 2020 :

2020	Maintenance	Nettoyage	Gardiennage	Total MNG	GER
Valrose	5,90	13,33	1,25	20,48	35,58
Trotabas	6,53	9,55	1,54	17,62	22,44
Plaine du Var*	2,04	8,17	0,00	10,21	19,78
Sophia	2,23	13,31	0,80	16,35	32,72
SJA	0,41	7,46	0,30	8,16	6,83
IUT Fabron	4,17	10,51	0,12	14,80	27,61
IUT Menton	1,69	1,36	0,00	3,05	26,19
IUT Cannes**	0,82	0,44	0,18	1,45	0,53
INSPE	1,66	6,41	0,02	8,09	9,37
Carlone	2,53	10,01	0,00	12,53	33,62
Pasteur	1,38	5,66	10,56	17,60	15,31

Ratios par m²SUB des coûts MNG et GER 2021 :

2021	Maintenance	Nettoyage	Gardiennage	Total MNG	GER
Valrose	10,04	14,48	5,30	29,82	13,69
Trotabas	6,62	10,54	1,21	18,37	10,57
Plaine du Var*	4,72	9,34	0,00	14,06	21,17
Sophia	4,93	13,67	1,51	20,11	29,10
SJA	4,82	10,44	0,59	15,85	18,25
IUT Fabron	9,30	11,15	0,00	20,45	21,58
IUT Menton	5,52	1,41	0,00	6,93	9,08
IUT Cannes**	0,58	0,44	0,86	1,88	0,02
INSPE	5,56	7,66	0,44	13,65	4,60
Carlone	8,06	11,24	0,03	19,33	10,17
Pasteur	5,14	6,10	10,57	21,81	8,82

Selon les chiffres du Ministère du Développement Durable, les coûts de référence en maintenance et GER s'établissent de la manière suivante¹⁷ :

Coûts moyens de MNG et GER	Tertiaire €HT/m ²	Enseignement €HT/m ²
Gestion	2,4 à 4,8	2,4 à 4,8
Maintenance courante du bâti	2,4 à 6	3,6 à 7,2
Maintenance courante des équipements	9,6 à 18	6 à 12
Nettoyage	12 à 18	1,4 à 24
Total MNG	26,4 à 46,8	22 à 40
GER	9,6 à 18	18 à 24

Les coûts de maintenance apparaissent donc inférieurs à la limite basse de la fourchette des coûts moyens (22 €/m²), sauf pour Valrose qui reste cependant dans la fourchette.

Quant aux coûts constatés en GER, ils sont variables selon les années et les campus :

- En 2019 :
 - ✓ 5 campus sur 11 présentaient des coûts supérieurs à la valeur supérieure de la fourchette (24 €/HT/m²), tandis que 4 campus avaient un taux inférieur à la valeur basse de la fourchette (18 €/HT/m²)
 - ✓ 6 campus sur 11 présentaient un coût inférieur ou dans la fourchette.
- En 2020 :
 - ✓ un seul campus présente un taux supérieur à 24 €/HT/m².

¹⁷ Source : www.coutglobal.developpement-durable.gouv.fr, chiffres actualisés

- ✓ 7 campus, un taux inférieur à la valeur basse.
- ✓ 10 sur 11 campus présentaient un coût inférieur ou dans la fourchette.

Ces indicateurs sont amenés à évoluer avec les investissements en cours dans le cadre du Plan France Relance mais ils indiquent, compte-tenu de la vétusté du patrimoine occupé, un déficit notable d'investissements structureux, exception faite des bâtiments neufs.

Par ailleurs, la mobilisation des équipes sur les investissements du Plan France Relance et l'importance des budgets associés, ont conduit la Gouvernance à délibérément réduire les programmes de GER sur l'année 2021.

Le GER peut être anticipé et programmé sur plusieurs décennies, il est nécessaire au maintien des conditions nominales d'accueil des personnels et des étudiants.

b) Consommations et coûts énergétiques :

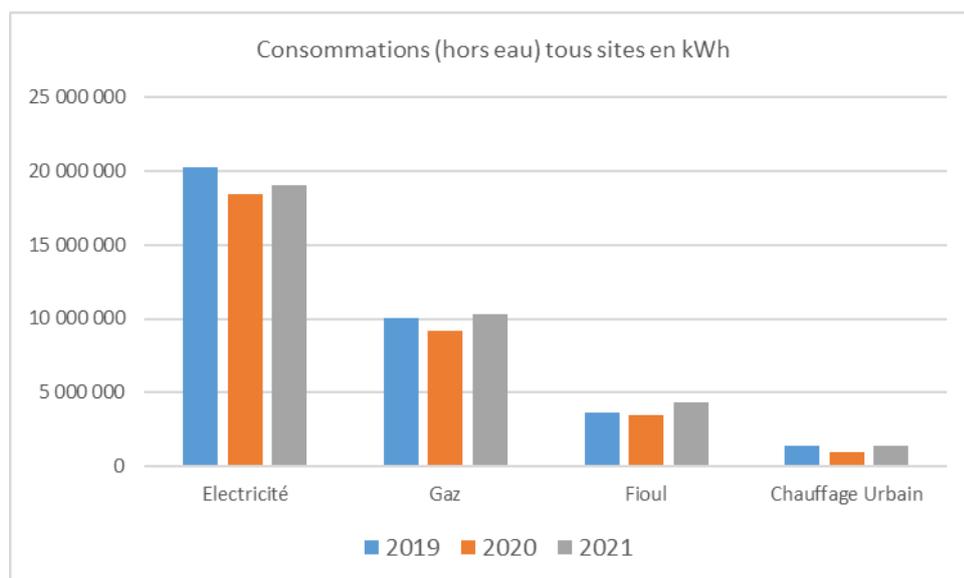
A l'instar des autres opérateurs publics, Université Côte d'Azur est tenue d'implémenter ses données de consommations réelles sur la plateforme OPERAT de l'ADEME.

Cette action a été achevée fin 2022 comme exigé.

L'analyse des consommations (hors eau) depuis 3 ans montre un infléchissement en 2020 (-4,73%), conséquence des réductions de fréquentation des sites par suite de la pandémie Covid, puis une ré-augmentation en 2021 (+1,90%).

Pour les consommations en eau, une diminution constante depuis 2019 en 2020 (-2,19%) puis 2021 (-8,26%) représente une économie cumulée de -9,15% sur cette période.

Consommations énergétiques :



Synthèse des consommations et coûts :

TOUS SITES	2019		2020		2021	
	Consos (kWh ou m3)	Coûts €TTC	Consos (kWh ou m3)	Coûts €TTC	Consos (kWh ou m3)	Coûts €TTC
Eau	89 749	399 309 €	84 281	390 561 €	81 537	358 291 €
Electricité	20 225 913	2 575 661 €	18 393 184	2 341 272 €	19 050 123	2 346 847 €
Gaz	10 074 631	618 018 €	9 186 337	519 188 €	10 288 214	656 961 €
Fioul	3 648 128	224 269 €	3 487 400	419 422 €	4 360 000	325 902 €
Chauffage Urbain	1 383 492	81 625 €	995 690	54 124 €	1 393 180	67 801 €
STOTAL Consos	35 332 164	3 499 573 €	32 062 611	3 334 006 €	35 091 517	3 397 510 €
TOTAL		3 898 882 €		3 724 567 €		3 755 801 €

Les coûts des consommations exprimés par rapport à la surface utile brute de chaque campus ou site se présentent de la manière suivante, pour les trois dernières années :

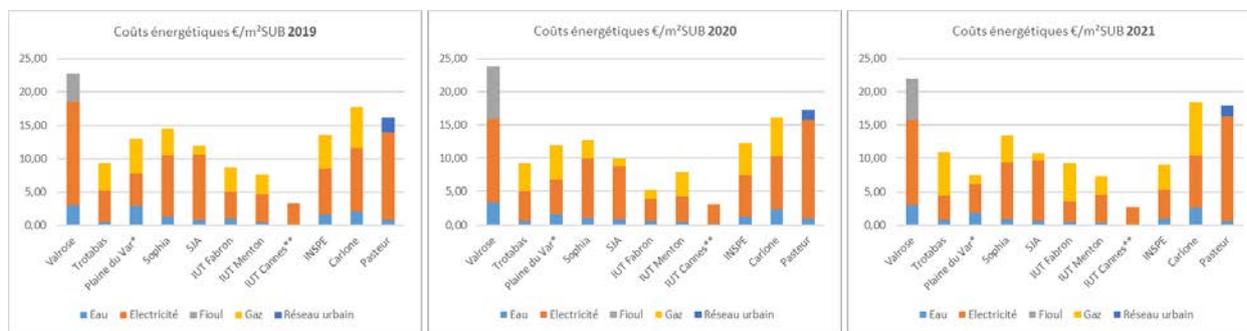


Figure 55 Coûts énergétiques /m²SUB 2019-2020-2021

Leur répartition en termes de performances apparaît assez constante : les Campus Valrose, Carlone, Pasteur et Sophia apparaissent comme les quatre plus énergivores, avec une mention spéciale pour Valrose qui inclut une proportion non négligeable de fioul et Pasteur qui est relié au réseau urbain.

Selon les années, ce sont ensuite le Campus Saint Jean d'Angély (SJA) et les Inspé qui présentent les performances les moins élevées.

Pour rappel, le Campus Georges Méliès est en fonctionnement depuis la rentrée 2021. Il conviendra donc d'implémenter les données des consommations pour ce campus lorsqu'elles seront connues (premières données complètes sur l'année 2022).

A l'instar d'autres données financières, les valeurs de consommations ont été rapportées à la surface utile brute (SUB) des actifs immobiliers, telle que recalculée à partir des modèles numériques de la base de données Active3D.

En effet, non seulement cette surface correspond peu ou prou à la surface chauffée, mais elle est également cohérente avec la surface utile brute locative (SUBL) utilisée par les donneurs d'ordre privés (promoteurs, gestionnaires, bailleurs, etc.) et permet ainsi de positionner à terme ces actifs dans leur marché.

Ratios par m² SUB des coûts des fluides, sur les années 2019 et 2020 :

2019	Eau	Electricité	Fioul	Gaz	Réseau urbain	TOTAL €HT/m ² SUB
Valrose	3,11	15,42	4,26	0,00	0	22,78
Trotabas	0,60	4,63	0,00	4,07	0	9,31
Plaine du Var*	2,94	4,93	0,00	5,16	0	13,03
Sophia	1,29	9,24	0,00	4,04	0	14,57
SJA	0,80	9,79	0,00	1,40	0	11,99
IUT Fabron	0,96	4,00	0,00	3,72	0	8,67
IUT Menton	0,45	4,26	0,00	2,90	0	7,61
IUT Cannes**	0,12	2,92	0,00	0,00	0	3,04
INSPE	1,50	6,97	0,00	5,09	0	13,56
Carlone	2,07	9,56	0,00	6,14	0	17,78
Pasteur	0,74	13,21	0,00	0	2,19	16,14

2020	Eau	Electricité	Fioul	Gaz	Réseau urbain	TOTAL €HT/m ² SUB
Valrose	3,27	12,56	7,96	0,00	0	23,79
Trotabas	0,64	4,38	0,00	4,25	0	9,27
Plaine du Var*	1,54	5,28	0,00	5,10	0	11,92
Sophia	1,03	8,89	0,00	2,80	0	12,72
SJA	0,82	8,02	0,00	1,10	0	9,94
IUT Fabron	0,65	3,35	0,00	1,23	0	5,22
IUT Menton	0,46	3,87	0,00	3,66	0	7,99
IUT Cannes**	0,13	2,72	0,00	0,00	0	2,85
INSPE	1,21	6,26	0,00	4,85	0	12,31
Carlone	2,34	7,96	0,00	5,83	0	16,13
Pasteur	0,94	14,86	0,00	0	1,45	17,25

Selon les chiffres¹⁸ du Ministère du Développement Durable, les coûts moyens en Fluides/Energies s'établissent de la manière suivante :

- entre **3,6 et 6 €HT/m²** pour des locaux d'enseignement ;
- entre **4,8 et 9,6 €HT/m²** pour les bâtiments tertiaires.

¹⁸ Source : www.coutglobal.developpement-durable.gouv.fr, chiffres actualisés

Les coûts réels constatés pour le patrimoine immobilier d'Université Côte d'Azur se révèlent donc dans leur ensemble (à l'exception des IUT Cannes et Fabron) très supérieurs au maximum de référence (soit 6 € HT/m²).

Pour Valrose, le ratio de coût est 4 fois supérieur au maximum de la fourchette (soit en 2020 environ 24 € HT/m² pour une moyenne de 6 € HT/m²).

Un point d'attention doit être précisé : la consommation en eau qui est accentuée par l'entretien du parc arboré classé MH et un bassin d'agrément (classé) non étanche (réparation réalisée dans le cadre des investissements du Plan France Relance).

Seul l'IUT de Cannes présente un coût inférieur à la limite basse de la fourchette (2,85 pour 3,6 € HT/m²), mais cet établissement est remplacé par un bâtiment neuf (Campus Georges Méliès) depuis la rentrée 2021.

Note conjoncturelle :

Le phénomène d'inflation apparu en cours d'année 2022 sera sans équivoque un point d'attention concernant les coûts d'exploitation et de maintenance des bâtiments et équipements et plus particulièrement en matière de coûts des énergies.

Université Côte d'Azur serait fondée à anticiper au plus vite les augmentations éventuelles de ces postes et mettre en place de manière systématique les cadres contractuels aptes à contraindre à son avantage les fournisseurs.

Parallèlement, la mise en place de mesures radicales d'économies d'énergie(s) apparaît indispensable, en plus des travaux déjà entrepris dans le cadre du Plan France Relance.

L'efficacité réelle de ces mesures passe obligatoirement par une action collective à l'échelle de toute l'Université et l'implication de l'ensemble de la communauté universitaire.

2 DIAGNOSTIC FINANCIER

2.1 Dépenses immobilières de l'opérateur

Les dépenses immobilières de l'opérateur sont réparties entre dépenses d'investissement et dépenses de fonctionnement, qui font l'objet d'un suivi analytique par site géographique. Une codification des dépenses de campus faisant référence aux codes RUS permet ensuite un suivi par bâtiment. La Direction des Affaires Financières d'Université Côte d'Azur dispose ainsi d'une analyse de ces dépenses et recettes, par campus et sites, qu'elle partage avec la Direction du Patrimoine.

Dans les tableaux récapitulatifs suivants, l'item MGP (Marché Global de Performance) identifie les dépenses engagées, dans le cadre du Plan France Relance, en termes de maintenance immobilière des installations inscrites dans le périmètre des MGP.

Les autorisations d'engagements, à la clôture des exercices comptables, sont réparties de la manière suivante :

Autorisations d'engagements exécutées par année (en euros) :

Année	Viabilisation	Redevance spéciale	Maintenance	Logistique	Autres charges incompressibles	Achat matériel	Travaux	1er équipement	Total TTC
2019	3 751 897	247 885	909 187	2 924 516	302 347	820 771	980 259		9 936 862
2020	3 991 420	289 384	2 731 961	3 811 887	268 289	1 357 864	1 208 284	1 102 566	14 761 655
2021	4 051 181		2 520 628	4 402 336	439 963	853 870	2 774 222		15 042 201

Il est important de noter que certains de ces engagements ont une portée pluriannuelle. Ainsi par exemple la maintenance de 2021 à hauteur de 2,5 M€ comprend 1,23 M€ au titre des années 2022 à 2025 pour les MGP. Cette notion d'autorisation d'engagement n'est donc pas pertinente pour l'analyse des moyens mis par l'établissement dans les dépenses immobilières.

La synthèse suivante des crédits de paiement exécutés sur les budgets des campus traduit l'augmentation constante de ces dépenses immobilières liées à un patrimoine vieillissant : +29,5% entre 2019 et 2022 pour le fonctionnement et +190% sur l'investissement.

Année	fonctionnement	investissement	TOTAL
2019	10 741 104	598 699	11 339 803
2020	9 698 018	844 274	10 542 292
2021	12 215 932	733 839	12 949 771
2022	13 913 629	1 740 369	15 653 998

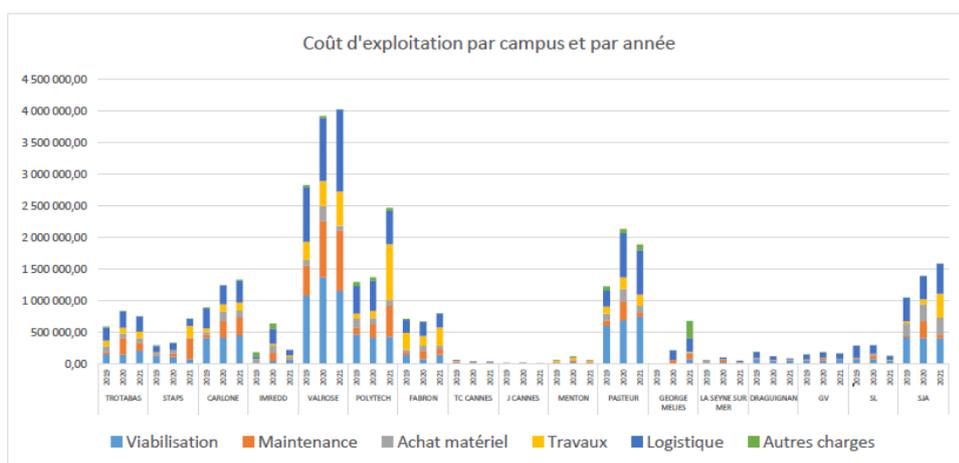
La part investissement en forte hausse sur 2022 est liée, d'une part, au premier équipement du Campus Georges Méliès pour 256k € et à la mise en place d'un barnum pour 84k € sur le Campus Staps pour

pallier aux travaux du MGP. D'autre part, les ECOS ont conduit la réfection d'une salle de simulation sur le Campus Saint Jean d'Angely à hauteur de 523k €

La vision en comptabilité patrimoniale de l'évolution des charges d'exploitation courantes et de maintenance présente des évolutions similaires : +27,5% entre 2017 et 2021.

En milliers d'euros	2017	2018	2019	Part en 2019	2020	2021	Évolution* 2017 - 2021
Électricité	2 534	2 237	2 576	34,0%	2 341	2 347	-7,3%
Gaz et chauffage	893	1 269	924	12,2%	993	1 051	17,1%
Eau	427	430	399	5,3%	391	358	-17,4%
Sous-total « fluides »	3 854	3 936	3 899	51,5%	3 725	3 756	-2,5%
Maintenance des bâtiments + contrôles périodiques	846	1 031	1 162	15,4%	752	1 680	98,6%
Contrats de nettoyage	1 883	1 968	1 773	23,4%	2 394	2 684	42,6%
Locations immobilières	195	112	156	2,1%	452	512	162,5%
Surveillance d'immeubles par vigiles ou télésurveillance	625	622	579	7,7%	776	807	29,2%
Total	7 402	7 669	7 570	100,0%	8 099	9 439	27,5%

Synthèse des coûts d'exploitation par campus et par année (2019 à 2021) :



2.2 Moyens financiers de l'opérateur

2.2.1 Budget global

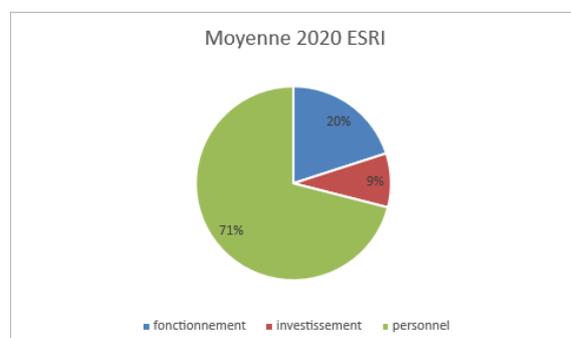
En milliers d'euros	2017	2018	2019	2020	2021	2022 BI
Montant total du budget exécuté au compte financier en comptabilité générale	256 579	269 105	284 167	291 316	301 235	342 423
<i>Dont fonctionnement</i>	57 720	63 572	65 834	61 952	72 007	78 065
<i>Dont investissement</i>	7 257	13 641	21 226	24 677	19 667	44 917
<i>Dont personnel</i>	191 601	191 891	197 107	204 687	209 561	219 441
Nombre d'ETPT	2756	2802	2857	2943	3010	3192
Résultat comptable de l'exercice	2 570	7 906	8 626	7 963	5 262	-847
Produits encaissables	233 546	243 497	253 180	251 592	268 091	278 362
Capacité d'autofinancement	5 184	6 880	11 876	6 444	9 309	2 363
Besoin en fonds de roulement	-24 481	-26 647	-25 578	-34 005	-52 501	-37 428
Fonds de roulement	11 084	16 963	25 828	26 084	29 749	23 676
<i>Dont fonds de roulement mobilisable</i>	-1 402	7 679	16 475	19 549	20 890	
Trésorerie	35 565	43 610	51 406	60 089	82 250	56 351
<i>Dont trésorerie mobilisable</i>	N.D	N.D	23 079	13 822	26 526	
Solde budgétaire	-3 721	15 872	11 745	18 363	16 444	-23 799

source : comptes financiers

Pour les années 2020 et 2021, la répartition se présente de la manière suivante :



Ces répartitions sont à rapprocher de la structure de la dépense¹³ des établissements pour l'enseignement supérieur, en France métropolitaine et DOM, pour 2020 :



L'Université se place donc en 2020 totalement dans la moyenne des établissements de l'enseignement supérieur.

Pour Université Côte d'Azur, le montant moyen de dépense par étudiant est, en 2021, de 9 269 €. Ceci est à mettre en regard de la dépense moyenne par étudiant à l'université en France métropolitaine et DROM de 10 590 € en 2019 et 10 440 € en 2020 (provisoire).

Pour Université Côte d'Azur, le montant moyen dépensé par étudiant est, en 2020, de 9 635€, en 2021, de **9 919 €**. Ceci est à mettre en regard de la dépense moyenne par étudiant à l'université, en France métropolitaine et DROM de **10 590 €** en 2019 et **10 440 €** en 2020 (provisoire).

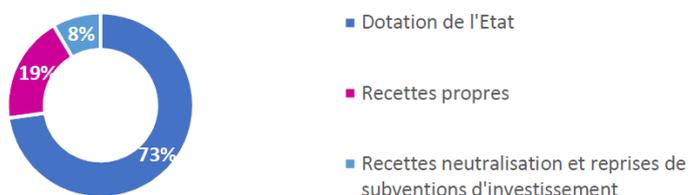
Les données suivantes comparées à celles d'Université Côte d'Azur sont issues du rapport KPMG publié en octobre 2021 : "Observatoire 2021 des Universités et des Ecoles".

L'objectif de l'Observatoire est de donner une vision claire sur les données financières des établissements et de présenter des ratios mettant en exergue les enjeux de l'enseignement supérieur et de la recherche. Les ratios sont calculés sur un échantillon de 15 universités de différentes régions et de disciplines diverses.

Analyse de la répartition des recettes

Répartition des recettes

	Université Côte d'Azur		Observatoire Université
Dotation de l'Etat	199 859 198 €	73%	79%
Recettes propres	51 738 981 €	19%	17%
Recettes neutralisation et reprises de subventions d'investissement	22 996 568 €	8%	4%
Total recettes 2020	274 594 747 €	100%	100%



L'analyse des recettes montre que l'Université est sous-dotée par rapport aux autres établissements de l'enseignement supérieur.

Cet indicateur traduit néanmoins la capacité d'Université Côte d'Azur à développer des ressources propres.

2.2.2 Budget immobilier

Évolution des dépenses d'investissements réalisées par l'établissement :

En milliers d'euros	2017	2018	2019	2020	2021	Moyenne sur 5 ans
Aménagement et logistique					1 145	1 145
Maintenance lourde - réhabilitation	3 940	3 998	5 213	10 754	5 132	5 807
Transition énergétique					314	314
Opérations de construction neuve	891	4 895	10 818	8 434	7 442	6 496
Sous-total immobilier	4 831	8 893	16 031	19 188	14 033	12 595
Autres investissements (scientifiques, pédagogiques, SI, divers)	2 426	4 748	5 195	5 480	5 634	4 697
Investissement total	7 257	13 641	21 226	24 668	19 667	17 292
Part de l'immobilier dans l'investissement	67%	65%	76%	78%	71%	71%

La part de l'immobilier dans l'investissement de l'établissement a augmenté depuis 2017 notamment avec l'exécution des opérations des différents CPER.

Evolution du financement des investissements patrimoniaux réalisés par l'établissement :

En milliers d'euros	2017	2018	2019	2020	2021	Moyenne sur 5 ans
CAF	5 184	6 880	11 876	6 444	9 309	7 939
FDR	11 084	16 963	25 828	26 084	29 749	21 941
Sous-total ressources propres établissement	16 268	23 843	37 704	32 528	39 058	29 880
Ressources État (subventions : sécurité, accessibilité, plan campus, plan de relance, CPER)	988	2 978	7 311	4 858	8 575	4 942
Subventions collectivités territoriales	643	3 043	5 724	6 956	965	3 466
Subvention FEDER	0					0
Autres ressources	1 251	953	1 112	722	899	987
Ressources totales	19 149	30 817	51 852	45 065	49 496	39 276

En parallèle la situation financière de l'établissement s'est améliorée (le FDR a été multiplié par 2,7 entre 2017 et 2021), permettant un niveau encore confortable de ressources pour financer la stratégie immobilière.

3 DIAGNOSTIC DES MOYENS HUMAINS

3.1 Etat des lieux des moyens humains

3.1.1 *Les effectifs*

En 2022, la fonction immobilière est assurée par un ensemble d'effectifs répartis dans plusieurs Directions, et, pour ce qui concerne les grandes orientations stratégiques, par la Gouvernance.

- La Direction du Patrimoine (DP) avec 20,6 ETP constituée des services suivants :
 - ✓ Direction et secrétariat : 3 p,
 - ✓ Service Gestion Domaniale : 1 p,
 - ✓ Référent juridique : 1 p,
 - ✓ Service Exploitation et Expertise Performance : 4 p,
 - ✓ Service Maîtrise d'Ouvrage (deux pôles) : 7 p,
 - ✓ Service Gestion Administrative des Marchés : 3 p + 2 p en cours de recrutement,

TOTAL : 21 p¹⁹.

- La Direction des Affaires Juridiques, Institutionnelles et de la Modernisation (DAJIM) comprenant 8 ETP, qui intervient en support de la DP sur ses sujets d'expertise.
- La Direction des Affaires Financières (DAF) forte de 39,4 ETP, et dont le Pôle IDEX et Grands Projets (6,5 ETP) et le Service Marchés Fournitures et Services (4 ETP) interviennent en appui de la DP.
- L'Agence Comptable (AC) constituée de 35 ETP, dont son Service Facturier (1 ETP) et son Bureau Travaux / Campus / DPAO (3 ETP).
- La Direction Développement Durable des Sites (DDDS, 7 ETP) avec ses pôles Développement des Sites (1 ETP), Prévention Hygiène et Sécurité (2 ETP) et Valorisation du Patrimoine (1 ETP).
- La Direction Générale des Services (11 ETP) dans son rôle de supervision et pilotage, en prise directe avec la Gouvernance, et plus particulièrement la Vice-Présidence chargée du Patrimoine.

¹⁹ Organigramme DP nov 2022

Ces directions sont secondées par les DCCES pour chaque campus, dont les ETP sont répartis comme suit²⁰ :

CAMPUS	Services Généraux	Logistique	Technique	TOTAL ETP Campus
Bastide Rouge	1	1	0	2
Carlone	6	9	10	25
Pasteur	0	1	14	15
Plaine du Var (STAPS, IMREDD, INPHYNI)	3	4	1,5	8,5
SJA		10,5	7	17,5
SophiaTech		7,4	1	8,4
Trotabas	5	5,8	9	19,8
Valrose	8,5	21,8	11	41,3
IUT	6	5	4,8	15,8
Inspé		18,7		18,7
TOTAL	29,5	142,5		172

Ces effectifs sont légèrement différents de ceux présentés dans l'organigramme de la DP de mars 2022 :

CAMPUS	SG, SSI, accueil	Logistique	Technique	TOTAL
Bastide Rouge	1			1
Carlone	4	9	6	19
Médecine	11	12	5	28
Plaine du Var (STAPS, IMREDD)	6	pm	3	9
SJA	10	7	4	21
SophiaTech	2	4	5	11
Trotabas	3	5	3	11
Valrose	10	18	5	33
IUT	1	4	4	9
Inspé	1	23	pm	24
TOTAL	49	82	35	166

Sur la base du fichier DRH, ce sont donc un total de **163,1 ETP** qui assurent la fonction immobilière : les effectifs de la DP (20,6) plus ceux des campus affectés à la logistique et à la technique (142,5).

²⁰ Fichier anonymisé DRH novembre 2022

Auxquels s'ajoutent au gré des besoins et sollicitations les contributions des Directions DAJIM, DAF, AC, DDDS et enfin de la DGS.

3.1.2 Proportion Titulaires / Contractuels

La proportion entre agents contractuels et titulaires, intervenants à temps plein ou à temps partiel dans la fonction immobilière, se présente de la manière suivante :

Direction	ETP	Contractuels	Titulaires	% titulaires/ ETP
DP	20,6	12,6	8	39%
DAF/IDEX	6,5	3	3,5	54%
DAF/SMFS	4	2	2	50%
AC/SF	1	0	1	100%
AC/BTCDPAO	3	3	0	0%
DDDS/PDS	1	1	0	0%
DDDS/PPHS	2	0	2	100%
DDDS/PVP	1	0	1	100%
DGS	11	3	8	73%
STOTAL Services centraux	50,1	24,6	25,5	51%
Bastide Rouge	2	1	1	50%
Carlone	25	9	16	64%
Pasteur	15	8	7	47%
Plaine du Var	8,5	2	6,5	76%
SJA	17,5	7	10,5	60%
SophiaTech	8,4	2,5	5,9	70%
Trotabas	19,8	4	15,8	80%
Valrose	41,3	18,6	22,7	55%
IUT	15,8	9,5	6,3	40%
Inspé	18,7	3,7	15	80%
STOTAL Campus	172	65,3	106,7	62%
TOTAL	222,1	89,9	132,2	60%

Direction	ETP	Contractuels	Titulaires	% titulaires/ ETP
DP	20,6	12,6	8	39%
DAF/IDEX	6,5	3	3,5	54%
DAF/SMFS	4	2	2	50%
AC/SF	1	0	1	100%
AC/BTCDPAO	3	3	0	0%
DDDS/PDS	1	1	0	0%
DDDS/PPHS	2	0	2	100%
DDDS/PVP	1	0	1	100%
DGS	11	3	8	73%
STOTAL Services centraux	50,1	24,6	25,5	51%
Bastide Rouge	2	1	1	50%
Carlone	25	9	16	64%
Pasteur	15	8	7	47%
Plaine du Var	8,5	2	6,5	76%
SJA	17,5	7	10,5	60%
SophiaTech	8,4	2,5	5,9	70%
Trotabas	19,8	4	15,8	80%
Valrose	41,3	18,6	22,7	55%
IUT	15,8	9,5	6,3	40%
Inspé	18,7	3,7	15	80%

Pour ce qui concerne les services centraux, les effectifs intervenants au titre de la fonction immobilière sont quasiment à parité entre titulaires (51%) et contractuels, tandis que les effectifs des campus sont plus majoritairement titulaires (à 62%).

La proportion globale des titulaires reste modeste à 60%.

Parallèlement, il est à noter qu'Université Côte d'Azur mène depuis plusieurs années une politique volontariste de fidélisation de ses effectifs. Elle se traduit par :

- une « cédésation » importante avec notamment la possibilité d'anticiper (et de ne plus attendre 6 ans comme auparavant).
- une augmentation du nombre de concours pour la campagne 2023.

A ce jour, la proportion de CDI pour les agents BIATSS qui interviennent sur des missions pérennes est de 33%. Elle est cependant de fait plus faible (10%) pour des missions et financements ponctuels.

3.1.3 Catégories

Au sein de la fonction support « patrimoine » telle qu'identifiée dans un document établi par Université Côte d'Azur, la proportion d'ETP selon les catégories A, B et C est la suivante :

TOTAL	Cat A	Cat B	Cat C
179	25	21	133
%	14%	12%	74%

Les enjeux immobiliers, le besoin d'externalisation et le besoin de renforcer les compétences en matière de pilotage devraient avoir pour effet de réduire la part des agents de catégorie C dans les années à venir.

Pour ce qui concerne spécifiquement la Direction du Patrimoine, cette répartition se présente de la manière suivante :

TOTAL	Cat A	Cat B	Titulaires
21	10	3	8
%	48%	14%	38%
Age moy	36,6	35	52,1

Quasiment la moitié des effectifs de la DP sont des contractuels de catégorie A, tandis que 5 des 8 titulaires sont de grade Ingénieur.

Près des deux tiers des effectifs de la DP sont donc contractuels.

3.1.4 Asset Management - Gestion stratégique d'actifs

La fonction Asset Management centralise les intentions stratégiques, consolide les hypothèses de dimensionnement et étudie la faisabilité technique, réglementaire, administrative et financière des projets.

Elle agrège à la vision stratégique portée par la Gouvernance de l'Université, la gestion domaniale assurée par les services (DP/DAJIM), l'expertise technique (DP), la programmation administrative et financière (DAF).

A ce jour, la fonction Asset Management n'est donc pas clairement détournée.

Il s'agit d'un axe d'amélioration pris en compte.

3.1.5 Property Management - Gestion technique budgétaire et administrative du parc

La fonction Property Management est de facto la moins définie à l'heure actuelle, plus particulièrement du fait que l'Université ne possède pas la propriété de ses locaux, à l'exception du bâtiment Algorithmes (copropriété).

Elle est assurée par différents acteurs au sein de la DP (SAGM, Expertise Exploitation Maintenance), la DAF, la DDDS (Sûreté et Environnement) et l'Agence Comptable.

Un binôme constitué par un Directeur Administratif de Campus (DAC) et par un Responsable Technique (RT) est chargé de l'administration et de la gestion de chaque campus.

Les tâches remplies par le Property Management sont de deux ordres : celles qui découlent du statut actuel et sont prises en charge. Et celles qui devront être adressées dans le cadre de la dévolution.

Les tâches actuelles consistent notamment en :

- **la supervision de la gestion comptable** des immeubles dont charges ;
- la participation à l'élaboration des budgets annuels et reportings trimestriels auprès de la DGS ;
- la gestion des procédures contentieuses et précontentieuses, le cas échéant en collaboration avec la DAJIM ;
- la surveillance de la gestion technique au titre des travaux d'entretien et de rénovation ;
- **le management** du personnel sur site ;
- la déclaration et gestion des sinistres multirisques immeubles et dommages-ouvrages ;
- la mise en place des outils pertinents de gestion locative et de reporting ;

Toutes ces tâches nécessitent une présence continue sur site(s).

Les tâches supplémentaires qui seront à prévoir, puisque rendues possibles par la dévolution du patrimoine, et pour lesquelles une compétence spécifique est attendue dans la fonction Property Management, sont :

- la mise en œuvre de la politique de valorisation du patrimoine définie par la Gouvernance et l'Asset Management (travaux d'amélioration, maîtrise des charges, renégociation des baux à échéance) ;
- la gestion de l'occupation du parc immobilier et de la commercialisation des locaux vacants ;
- la gestion de la demande locative : enregistrement des demandes de location, analyse des candidatures et la gestion des attributions ;
- l'établissement des baux, des conventions d'occupation et autres protocoles avec les locataires et le bon encaissement des loyers et des charges.

Les DAC et RT sont répartis sur les différents campus de la manière suivante :

Campus	Entités	DAC	RT
VALROSE	SO	1	1
CARLONE	SO	1	1
TROTABAS	SO	1	1
PLAINE DU VAR	STAPS	1	1
	IMREDD		1
	INPHYNI		1

SANTÉ	PASTEUR	1	1
	DELVALLE		
	PEMED-PCV		
	PEMAV-CPEP		
	ARCHIMED		
IUT	FABRON	1	1
	MENTON		
	CANNES GM	1	0
	CANNES EUROFORMAPOLE		
SAINT JEAN D'ANGELY	SO	1	1
SOPHIA	SOPHIATECH	1	2
	LUCIOLES		
	ALGORITHMES		
INSPE	DRAGUIGNAN	1	1
	LA SEYNE SUR MER		
	GEORGES V		1
	LIEGEARD		
GRASSE	SO	SO	SO
TOTAL		9	12

Au gré de la particularité des bâtiments ou des proximités géographiques, il a en effet été possible d'agréger certains campus et sites (bâtiments) sous la responsabilité d'un seul DAC (Plaine du Var, Santé, Sophia, Inspé).

De même, un RT prend, dans certains cas, en charge plusieurs sites (le campus Santé, les IUT, Sophia, les Inspé).

Ce choix de regroupement permet de développer la mutualisation des ressources et autorise une certaine économie d'échelle.

3.1.6 Facility Management - Gestion des sites occupés

La gestion des sites est réalisée sous la responsabilité du DAC et du RT au moyen de marchés d'exploitation et de maintenance ou marchés multi-techniques (MMT).

Les campus sont assistés dans cette fonction par les services supports de l'Université sur le plan administratif (SAGM-DP), financier (DAF) et contractuel (AC/SF).

La gestion des sites est assurée par les effectifs des services logistiques et techniques, qui représentent un total de **142,5 ETP**.

3.1.7 *Project Management - Montage et conduite des opérations immobilières*

La fonction Project Management est assurée par sept chargés d'opérations (CP) au sein de la Direction du Patrimoine, assistés du Service Appui à la Gestion des Marchés (SAGM) qui comprend quatre collaborateurs.

Ces derniers interviennent également en appui des fonctions Facility et Property Management.

Les chargés d'opérations constituent la Maîtrise d'Ouvrage interne de l'Université et assurent la direction des projets d'aménagement, de réhabilitation lourde et de construction neuve programmés par l'établissement, en qualité de personnes responsables du marché (PRM).

Les projets d'aménagement ou de réhabilitation lourde sont étudiés en coordination avec les DAC et RT de chaque campus et bénéficient de l'expertise des services sur le plan juridique (DAJIM).

Cette fonction est donc légitimement assurée par la DP.

4 DIAGNOSTIC DU SYSTEME D'INFORMATION IMMOBILIER

4.1 [Présentation générale](#)

Afin de répondre aux nombreux **enjeux patrimoniaux**, mais aussi aux **exigences réglementaires et ministérielles**, Université Cote d'Azur s'est dotée d'un outil de gestion de données patrimoniales Active3D, qui est en cours de déploiement sur l'ensemble de ses campus.

Le but est de permettre à Université Côte d'Azur de :

- Réduire les coûts d'exploitation, de maintenance et énergétiques, en contrôlant mieux les espaces du parc immobilier
- Faciliter l'entretien du parc immobilier et programmer sa maintenance (corrective ou préventive)
- Gérer l'ensemble de ses contrats de maintenance
- Suivre et gérer le cycle de vie des bâtiments dans leurs ensemble
- Gérer les surfaces et les affectations des locaux en lien avec le RT-ESR et DIE
- Créer une continuité dans le BIM entre la construction des nouveaux bâtiments et leur exploitation
- Faciliter les échanges de documents sur la plateforme de gestion documentaire et les échanges de maquettes numériques entre les corps d'états
- Respecter les exigences réglementaires en assurant le suivi et l'optimisation des contrats et garanties des équipements
- Assurer une interopérabilité avec d'autres outils numériques du patrimoine.

4.2 [Fonctionnalités](#)

Les différentes fonctionnalités du logiciel permettent à l'ensemble des acteurs du patrimoine immobilier mais aussi de l'administration, de disposer **d'un outil performant et de référence** afin de répondre aux exigences et aux ambitions des projets d'Université Côte d'Azur (CPER, Plan de relance, dévolution du patrimoine, SPSI etc.).

- La fonctionnalité **patrimoine**, permet :
 - ✓ de décrire la totalité du patrimoine dont la gestion est assurée par les mainteneurs ou les équipes techniques des sites, elle regroupe l'ensemble des équipements.
- La gestion de la **maintenance préventive** permet :
 - ✓ la tenue à jour de l'inventaire des équipements
 - ✓ le renseignement des gammes de maintenance
 - ✓ l'établissement du programme annuel de maintenance préventive
 - ✓ l'établissement puis renseignement après réalisation de l'ensemble des bons d'intervention de maintenance préventive.
- La gestion des **demandes d'interventions** permet de gérer :
 - ✓ prestations au forfait et prestations complémentaires sur commande
 - ✓ le suivi de la bonne prise en charge et réalisation des demandes d'interventions par le mainteneur (service fait pour le paiement des prestations)

- ✓ le suivi des demande de l'université dans les délais impartis (criticité de performance)
- La gestion des **prestations de maintenance** permet de gérer :
 - ✓ les travaux d'entretien courant et le curatif hors forfait. Ces demandes sont gérées via le BPU du marché à bon de commande de maintenance,
- La gestion de la **documentation** (GED) permet de centraliser l'ensemble des documents de gestion patrimoniale :
 - ✓ DEM (DOE sur support numérique, notice, fiches techniques, cahiers fonctionnels, etc.) ;
 - ✓ Rapports de vérification périodique, Diagnostic amiante, plomb, etc. ;
 - ✓ Bons d'interventions et rapports du titulaire ;
 - ✓ Tout document en rapport avec les prestations du titulaire ;
 - ✓ La tenue et mise à jour la documentation en fonction des interventions du titulaire ;
 - ✓ La traçabilité des interventions (documents réglementaires et documents prévus au titre marché).
- Le **reporting**, permet :
 - ✓ le suivi au quotidien autant que le reporting d'activité mensuel et annuel. Le système propose des vues de type tableau de bord et synthèse pour l'ensemble des fonctionnalités ci-avant présentées. Des requêtes adaptées permettent entre autres de visualiser les affections aux locaux, les taux d'occupations ou la répartition des différentes surfaces (SUN, SUB SDP etc.)

Le module Patrimoine est le module central de l'outil. Il recense les actifs immobiliers ainsi que les ouvrages et équipements sur lesquels s'appliquent la gestion technique assurée par les mainteneurs et les équipes techniques des campus.

La gestion patrimoniale proprement dite est assurée par les campus et les différentes directions concernées.

4.3 Thématiques

Sur les maquettes numériques 3D, les différents acteurs de la gestion du patrimoine peuvent effectuer des représentations thématiques visuelles suivant des axes métiers :

- Axe patrimonial : gestion des surfaces, revêtements de sols, type de local/espace, etc.
- Axe équipements : localisation d'équipements, vétusté d'équipements, etc.
- Axe maintenance : localisation d'Interventions, aide à localisation d'équipement à maintenir, etc.
- Axe sécuritaire : localisation d'équipements (extincteurs, issues de secours), localisations éléments amiantés, etc.
- Axe organisationnel : localisation des services, % occupation des espaces, poste de travail vacant, etc.

Les thématiques sont entièrement paramétrables par les utilisateurs, de sorte qu'ils peuvent définir et modifier notamment :

- La coloration d'objets ;
- Les étiquettes descriptives ;
- Les localisations d'objets ;
- Les informations portées par la maquette ;
- Les informations métiers non portées par la maquette ;
- Les résultats de requêtes.

4.4 [Objectifs](#)

En regroupant ces fonctionnalités, A3D constitue un véritable **outil d'aide au pilotage et aux décisions**.

La modélisation de la totalité du patrimoine (une centaine de bâtiments) en trois dimensions permet en outre d'accéder visuellement et rapidement à l'ensemble des données et des fonctionnalités décrites ci avant.

L'objectif est également d'assurer **une interopérabilité** avec d'autres outils numériques du patrimoine comme :

- Kheiron (plateforme de gestion de données énergétiques issues des capteurs et compteurs déployés sur les campus) ;
- ACTIVE (logiciel d'hypervision de la sureté des sites) ;
- le RT-ESR pour les enquêtes surfaces etc. et consolider et fiabiliser l'ensemble des données du patrimoine immobilier.

4.5 [Diagnostic Active3D](#)

Cependant, la pertinence de cet outil est liée :

- à l'exactitude des données implémentées ;
- à leur complétude ;
- à leur mise à jour régulière, notamment lors de modifications de surfaces et d'effectifs, d'affectations de locaux, etc.

Or l'analyse comparée de la base de données et d'un document de synthèse consistant en une extraction de cette base de données sous forme de tableau Excel fait apparaître les faiblesses suivantes :

- une obsolescence des informations remontées, notamment en termes de locaux occupés effectivement, ou des statuts d'occupation de ces mêmes locaux ;
- une mauvaise implémentation des typologies des surfaces et plus spécifiquement des surfaces utiles nettes (SUN) et brutes (SUB), faussant les ratios d'efficacité énergétique, de performance structurelle et d'occupation alors que cette information existe ;
- l'absence quasi-totale des données autres que les caractéristiques physiques des bâtiments

(telles que maintenance, coûts énergétiques, etc.).

A contrario, plusieurs actions ont été menées avec succès :

- Avec les mainteneurs, il a été rentré l'inventaire complet des équipements et renseigné les fiches objets pour avoir à minima : la marque, le fabricant, la date de mise en service, la quantité inventoriée, l'état et le type.
- Toutes les gammes de maintenance réglementaires ont été renseignées et rattachées aux équipements créés, ce qui a permis de générer les plans de maintenances préventives.
- Les ordres d'intervention ont été jalonnés à partir des plans afin d'avoir les dates précises du passage et les tâches que les différents mainteneurs doivent effectuer (pour l'ensemble des campus).
- Les campus gèrent les imprévus ou toute autre opération ponctuelle en créant des ordres d'intervention dans la cadre de la maintenance corrective. L'exécution de la requête SERVICE FAIT permet de valider les factures pour une période donnée.
- Tous les contrats de maintenance et d'énergie ont été renseignés afin de suivre les coûts d'exploitation et maintenance, les consommations et les coûts annuels d'énergie.
- En 2021, 2 stagiaires ont été accueillis à la DP et avaient pour mission le renseignement des unités occupantes des locaux, leurs usages et le taux d'occupation. Plusieurs thématiques graphiques ont été paramétrées pour faciliter le renseignement des données.
- La GED a été alimentée avec plus de 200 documents, on peut retrouver toutes les pièces des marchés de maintenance, les audits, diagnostics, supports de formation, les rapports des vérifications périodiques, les PV de commission de sécurité, les DOE, les plans....
- Toutes les données renseignées ont été exploitées pour répondre aux enquêtes (dans le cadre de la dévolution par exemple) et ce en utilisant les requêtes.

4.6 [Conclusion et préconisations](#)

Active3D est en effet un outil particulièrement adapté et complet, dont l'efficacité est liée d'une part à la complétude des données et d'autre part à leur sincérité.

En l'état actuel, ces deux critères fondamentaux doivent être consolidés.

Plusieurs actions doivent donc être lancées afin que le système Active3D tienne ses promesses et soit effectivement un outil d'aide aux acteurs immobiliers d'Université Côte d'Azur.

- Une campagne de contrôle et de vérification :
 - ✓ des données surfaciques sur l'ensemble de la base de données, site par site, afin d'implémenter les modifications récentes, ajouts ou suppressions, etc ;
 - ✓ des usages de chaque espace, et du nombre de postes de travail effectifs pour chaque local administratif (à rapprocher de la liste RH).
- Une implémentation systématique des autres données, notamment :
 - ✓ les consommations en énergie primaire ;
 - ✓ les calendriers et documents réglementaires (visites périodiques, cahiers divers, etc.).

Une reprise complète du RT-ESR pourra être menée à partir de cette base de données Active3D mise à jour et vérifiée, aux fins d'obtenir une synthèse exacte et exhaustive.

5 ARTICULATION ENTRE LE DIAGNOSTIC ET LA STRATEGIE

5.1 Etat des lieux

5.1.1 *Le patrimoine*

Un patrimoine peu satisfaisant

L'état général du patrimoine s'avère ainsi hétérogène, et globalement peu satisfaisant, à l'exception des bâtiments neufs (IMREDD, INPHYNI), ou récents (Sophia, Saint Jean d'Angély, Fabron, STAPS), qui de plus ont été conçus spécifiquement pour leur usage.

Université Côte d'Azur a initié plusieurs actions sur le plan immobilier mais leurs résultats s'avèrent mitigés.

- Les investigations effectuées à l'occasion du présent SPSI montrent une grande fragilité des données d'entrée dans la base de données A3D, qui pourtant a vocation à concentrer l'ensemble des informations bâtimentaires, ce qui ne permet pas une analyse complète et pertinente.
- La rénovation engagée d'une partie des sanitaires des différents campus via l'Ad'Ap n'aura été possible que grâce à la vente d'un patrimoine immobilier. D'autres travaux de mise en conformité ont été intégrés fortuitement dans les dossiers Plan France Relance en qualité de dossiers connexes.
- La donnée concernant les usages réels est peu fiable car déclarative, et il est quasiment impossible, par exemple, de connaître avec certitude les occupations par les laboratoires ainsi que les effectifs présents. Or une connaissance parfaite et exacte de l'usage des locaux permet de mieux piloter les opérations d'entretien et éventuellement d'investissement.
- Aucune donnée consolidée n'est disponible pour les occupations par des tiers, alors que leur quantification pourrait permettre un arbitrage de leur coût pour l'université, voire leur refacturation.
- Les taux d'occupation, également déclaratifs (ie. calculés à partir des plages réservées), ne reflètent que très partiellement l'usage réel, et ne permettent en rien d'anticiper et optimiser les occupations.

De manière générale, les montants des investissements immobiliers (hors projets neufs) qui permettraient d'abonder à la rénovation des locaux sont insuffisants, notamment par rapport aux coûts de fonctionnement.

A contrario d'autres actions se révèlent salutaires dans le processus de rénovation du patrimoine, et plus particulièrement sur le plan énergétique, l'un des objectifs stratégiques prônés par Université Côte d'Azur.

Elles augmentent la proportion d'investissements mais sont financées par des budgets exceptionnels :

- Les crédits obtenus dans le cadre des opérations TIGRE (mise en œuvre 2021-22) vont permettre de caractériser précisément et en détails les consommations de chaque bâtiment de différents campus afin d'identifier les dysfonctionnements et mettre en œuvre les actions correctrices.
- Les bouquets de travaux de rénovation énergétique (devant être achevés au 31/12/2023) financés au titre du Plan France Relance²¹, sont sensés générer des effets significatifs, lesquels seront mesurés précisément grâce à TIGRE.

Typologie multi-campus

Le choix de conserver une typologie multi-campus, pour certains spécialisés autour d'une discipline, ou un ensemble de disciplines, augmente la distanciation qui est un facteur de risque pour une gestion immobilière efficiente.

Ce facteur de risque peut être atténué grâce à des actions concrètes :

- définition d'objectifs performanciers clairs et partagés, cohérents avec la stratégie, pour chaque DAC,
- mise en place d'une supervision collégiale, munie d'une expertise reconnue,
- développement d'outils de reporting et d'analyse en temps réel,
- professionnalisation de tous les acteurs de la fonction immobilière.

Mais c'est aussi un facteur de proximité et d'identification fortes pour les étudiants comme pour les agents, qu'il est opportun de conserver et de soutenir, notamment de chercher à développer :

- les surfaces de laboratoires pour accueillir les projets de start-ups, assurer leur accompagnement et contribuer à l'attractivité de l'université ;
- les offres de locaux de coworking, de learning-centers, en appui des offres documentaires, afin de favoriser l'émergence de véritables lieux de vie ;
- les espaces de sports pour parvenir à une homogénéité sur le plan de l'expérience étudiante élargie ;

Un patrimoine valorisable sous conditions

Le patrimoine immobilier occupé par Université Côte d'Azur présente des caractéristiques de qualité et de superficies qui sont des atouts majeurs en vue de sa valorisation.

La plupart des implantations sont en centre-ville, et sont premium, offrant pour certaines de belles vues hautement attractives sur la mer Méditerranée.

Les fonciers disponibles offrent des droits à construire conséquents.

Cependant, ces valorisations sont à mesurer à l'aune des exigences réglementaires imposées par le PLUm, et par les contraintes des sites.

²¹ Plan de Relance de l'Economie (2020-23)

Par ailleurs, l'hypothèse d'une valorisation en bloc d'un campus ne semble pas pertinente, dans ce qu'elle nécessite le transfert préalable des effectifs concernés sur un autre site.

Or aucun des sites de l'université ne peut accueillir les effectifs d'un autre à moins de construire les locaux afférents. Ce qui suppose d'en obtenir le financement bien avant de pouvoir valoriser le site libéré.

5.1.2 *Les moyens financiers*

Sur le plan financier, il est possible de conclure cette phase de diagnostic en mettant en exergue plusieurs points.

- Le différentiel entre les demandes effectuées au titre des CPER et les crédits obtenus in fine est très important, rendant dès lors toute anticipation impossible et imposant des arbitrages a posteriori, sources de mécontentement.
- La dotation annuelle de fonctionnement apparaît sous-évaluée d'environ 10% (pour une université pluridisciplinaire avec cursus santé).
- Or un tel complément de budget (approximativement 30M€HT) pourrait financer la rénovation/restructuration de quelques 45.000 m² par an (avec un ratio moyen retenu de 750€HT/m²SUB²²) et permettre d'atteindre 100% du patrimoine cible (230.000 m²SUB) en un peu plus de 5 années.

5.1.3 *Les moyens humains*

La fonction immobilière est essentiellement portée par la Direction du Patrimoine pour la partie opérationnelle (avec le concours des autres services de l'université), et par la gouvernance pour la partie pilotage et stratégie.

Les ressources sont insuffisantes, tandis que l'organisation très cloisonnée ne permet pas l'efficacité et l'anticipation indispensables.

La professionnalisation de la fonction immobilière est un enjeu majeur sur la période du présent SPSI, non seulement dans le but de soutenir les ambitions de l'université, mais également dans son objectif affirmé de dévolution du patrimoine.

Université Côte d'Azur est consciente que ces objectifs ambitieux nécessitent plusieurs actions concertées :

- La constitution d'une Direction de l'Immobilier regroupant en son sein, outre la Direction du Patrimoine, tous les acteurs de la fonction immobilière actuellement disséminés dans d'autres directions, notamment les fonctions Exploitation et Logistique.
- L'établissement d'un Budget Annexe Immobilier sous pilotage et responsabilité de la Direction

²² LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS TERTIAIRES, ADEME, 2020

de l'Immobilier.

- L'affirmation du rôle des DAC pour chaque campus, et leur responsabilisation sur tous les postes de dépenses (et éventuellement de recettes) avec définition d'objectifs chiffrés et mise en place de tableaux de bords et d'une comptabilité analytique.
- Le développement de la compétence « Investisseur » au sein de la DAF et de la Gouvernance.
- Un système d'information consolidé et opérationnel.

5.2 [Le patrimoine classé](#)

Nécessitant une approche particulière, et générant des contraintes importantes, le patrimoine classé Monument Historique (MH) doit être distingué.

C'est le campus Valrose qui regroupe les deux types de patrimoine classé occupé par Université Côte d'Azur : le Parc d'une part, et les bâtiments d'autre part.

Le Parc de Valrose.

A l'exclusion d'une petite partie du tènement occupé (parking sud-est), c'est donc la quasi-totalité du parc qui est classée au titre des MH, et à ce titre, particulièrement scrutée par les services de l'Etat (STAP, DRAC).

Cette particularité impose une gestion très précautionneuse de l'ensemble, et notamment des sujets végétaux qui sont référencés et protégés.

Les travaux d'entretien comme de mise en conformité sont complexifiés, et doivent respecter un cahier des charges spécifique établi par un architecte du patrimoine.

Aucune modification substantielle de la topographie n'est possible, de même que la constructibilité est réduite à la portion congrue, et limitée à une zone précise (cf. projet ECOSEAS).

Les bâtiments classés.

Situés exclusivement dans le Parc de Valrose, il s'agit du Grand Château (UNV0A), du Petit Château (UNV0O), du bâti « Bacchus » (UNVAB), du Théâtre (UNV0C), des tours sud et nord (UNVA1 et A2) et enfin de l'Isba (UNV04).

Les deux premiers (UNV0A et UNV0O) accueillent la Gouvernance et une partie des services centraux d'Université Côte d'Azur.

Ils sont caractérisés par une typologie architecturale peu adaptée à l'usage tertiaire qui est le leur : leur conception est davantage faite dans un but de représentation.

Boiseries, distributions, plafonds peints, parquets classés interdisent tous travaux d'ampleur.

Ce bâti se révèle coûteux en entretien et naturellement en exploitation.

Le classement de ces bâtiments rend en outre toute velléité de travaux très problématique, notamment sur le plan de l'accessibilité, et les opérations d'infrastructures (fluides notamment) subissent une surcote du fait des contraintes d'intervention et de la nécessité de conservation.

Pour les travaux d'enveloppe, le concours d'un architecte du patrimoine est requis.

Les mêmes contraintes et exigences s'imposent aux autres bâtiments cassés, bien qu'ils aient un usage différent (Théâtre et Bacchus à destination de représentation, les tours à destination de logement, l'Isba inutilisée).

Nota : Le bâtiment principal du campus Carlone est désigné comme patrimoine remarquable du XXe siècle.

Sans être contraignante, cette caractéristique conduit à une certaine attention architecturale.

PHASE STRATEGIE

1 STRATEGIE DE L'ETABLISSEMENT

1.0 [Articulation entre la stratégie de l'établissement et sa stratégie immobilière](#)

PLAN STRATEGIQUE DE L'ETABLISSEMENT 2021-2015 #DARE TO CREATE / OSER CREER

Université Côte d'Azur est une université intensive en recherche portant des formations d'excellence dans les secteurs innovants piliers de la croissance territoriale, visant un rayonnement international.

Elle affirme les éléments de son identité par :

- La valorisation, sous toutes ses formes, de la recherche, pour nourrir des projets transdisciplinaires nécessaires à l'innovation et soutenir la qualité de la formation.
- Des formations aux standards internationaux dans tous les domaines, basées sur l'acquisition de connaissances et le développement des compétences professionnelles.
- La co-construction d'écosystèmes thématiques territoriaux avec ses partenaires académiques, entreprises et collectivités.
- Le portage de grands projets internationaux en lien avec ses thématiques cœurs de stratégie et les objectifs de développement durable.
- Le développement du principe de subsidiarité avec ses établissements composantes à forte visibilité nationale et internationale dans les domaines des sciences de la terre et de l'univers et des arts.
- L'enrichissement de l'expérience étudiante grâce à un programme ambitieux d'offres de services culturels et sportifs, d'engagement social et écologique, de sensibilisation à l'entreprenariat.

UNE VISION

Ouverte sur l'Europe et le monde, Université Côte d'Azur coordonne les acteurs de l'enseignement supérieur et de la recherche de la Côte d'Azur, pour offrir un environnement de formation, de recherche et d'innovation de très haut niveau.

Inscrite dans une trajectoire de profonde transformation de son rôle et de son organisation, elle forme tout au long de la vie des générations étudiantes engagées et créatrices, des scientifiques et des leaders entreprenants, des citoyennes et citoyens éclairés, qui exercent une influence marquée sur l'évolution des sociétés.

UNE MISSION

- Se positionner comme une université intensive en recherche de rang mondial, moteur du développement de son territoire d'implantation, la Côte d'Azur.
- Offrir une expérience étudiante pluridisciplinaire répondant aux grands défis sociétaux,

notamment numériques et environnementaux.

- Proposer un catalogue de formations innovantes et professionnalisantes.
- Dynamiser les partenariats en lien avec l'innovation, l'entrepreneuriat et la société.
- Former une communauté humaniste, responsable, investie dans le rayonnement scientifique, culturel, et artistique pour former des citoyens compétents créateurs de leur avenir.

DES VALEURS

Université Côte d'Azur poursuit sa mission d'enseignement et de recherche en mettant en pratique les valeurs suivantes :



Cette stratégie se décline en plusieurs axes. Il s'agit de la stratégie des **AAA : Ambition, Attractivité, Accompagnement**.

AMBITION

Université Côte d'Azur poursuit la transformation de son modèle pour répondre aux grands enjeux de notre société. Grâce à l'exigence et l'expertise de sa communauté, elle contribue au développement des connaissances et de l'innovation sur des secteurs clés du territoire. Promoteur de l'engagement étudiant et citoyen, Université Côte d'Azur profile les tendances et se projette dans l'avenir. Elle poursuit 4 objectifs dans ce domaine :

- **Accroître une recherche intensive** par l'investissement dans la recherche de pointe à forte visibilité internationale.
- **Susciter l'innovation par le travail transdisciplinaire** en favorisant les interactions entre les activités de recherche, de formation et d'innovation, notamment par la mise en place des EUR.
- **Répondre aux objectifs de développement durable**, en développant une politique engagée et en mettant en place des actions en lien avec les ODD portés par l'ONU.
- **Promouvoir l'équité, le respect et l'inclusion**, en offrant un environnement stimulant, et bâtissant sa communauté sur la reconnaissance des compétences.

ATTRACTIVITE

Tout en observant les meilleures pratiques nationales et internationales en termes d'enseignement et de recherche, Université Côte d'Azur prend position dans le débat public afin de renforcer ses liens avec l'écosystème territorial et projeter ce modèle à l'international. Elle entend rayonner sur son territoire comme à l'international grâce à une stratégie de marque portée par sa communauté et partagée avec ses partenaires. Elle poursuit 7 objectifs dans ce domaine :

- **Développer la marque Université Côte d'Azur** en valorisant les réussites, accomplissements et créations issus de la vitalité de tous les acteurs.
- **Attirer les meilleurs talents** pour remplir ses missions de formation, de recherche, de diffusion de la culture scientifique, de coopération internationale.
- **Intensifier l'internationalisation** par la définition du parcours d'études pour que la mobilité internationale soit accessible au plus grand nombre, et accroître le recrutement et l'attractivité internationale des étudiants comme des personnels.
- **Diffuser la culture scientifique dans le débat public** par le partage de toutes formes de sciences avec et pour la société.
- **Transformer les campus en laboratoires vivants, vitrines de l'innovation et de l'entrepreneuriat** en assurant le rayonnement et la diffusion de l'innovation scientifique sur toutes ses formes par la mise en valeur de ses infrastructures de recherche et de formation afin de valoriser leurs multiples retombées concrètes.
- **Construire des partenariats solides et durables.**
- **Transformer ses relations avec les acteurs territoriaux de la santé** par la construction d'infrastructures et de plateformes dédiées aux problématiques de santé durable, de vieillissement et bien être.

ACCOMPAGNEMENT

Université Côte d'Azur met en commun les moyens et ressources les plus performants pour garantir l'efficacité de ses actions et rendre son administration la plus agile possible au service de ses missions fondamentales de recherche, d'enseignement tout au long de la vie et d'innovation. Elle poursuit 5 objectifs dans ce domaine :

- **Enrichir l'expérience étudiante** en plaçant la communauté étudiante au cœur de l'expérience universitaire et en créant une expérience riche, stimulante et intégrée.
- **Favoriser la solidarité** en déployant les connaissances auprès des communautés les plus démunies.
- **Proposer une offre de services pour les diplômés (Alumni)** en favorisant les rencontres et les échanges.
- **Mettre en place une gestion des ressources humaines exemplaire**
- **Simplifier et moderniser le pilotage de l'Université** en déployant des processus administratifs simples et innovants, afin de gagner en agilité.

STRATEGIE IMMOBILIERE

La stratégie immobilière d'Université Côte d'Azur a pour objectif de concevoir le patrimoine immobilier comme un outil au service d'une stratégie d'établissement ambitieuse et innovante. Il s'agit d'opérer une modernisation du parc immobilier, de ses logiques d'usage et de ses modalités de gestion afin de renforcer l'attractivité d'Université Côte d'Azur, de soutenir ses ambitions en matière de développement et d'anticiper ses besoins de demain.

Dans ce contexte, Université Côte d'Azur a décidé d'aligner sa stratégie immobilière aux priorités de son plan stratégique.

A court terme, sur la période du présent SPSI, sa politique immobilière s'inscrit donc autour de 3 axes prioritaires :

- **La rénovation du parc immobilier**, afin d'améliorer l'accueil des usagers, en leur garantissant des conditions de travail optimales, et de disposer de bâtiments répondant aux ambitions et à l'attractivité de l'Université. Cet axe engendre la programmation d'interventions sur le bâti existant s'étendant sur la période 2022-2027 mais également au-delà, selon une logique de priorisation et de maintien à niveau constant.
- **L'efficacité énergétique des bâtiments**, afin de poursuivre la refonte énergétique des campus les plus déficients engagée depuis 2022, grâce aux Plans France Relance et France 2030, et de satisfaire aux engagements pris par Université Côte d'Azur au titre des accords de Grenoble et dans l'esprit de sa labélisation DD&RS. Cet axe s'inscrit totalement dans les objectifs stratégiques de l'établissement et sera naturellement poursuivi au-delà de la période couverte par le présent SPSI.
- **La réalisation des projets emblématiques d'ores et déjà prévus et financés dans le cadre du CPER**, afin de limiter l'extension de son parc immobilier et de lui adosser une réflexion en matière de rationalisation. Dans cet esprit, la construction du nouveau Campus Santé sur le site de Saint Jean d'Angely aura pour double vocation de réunir les étudiants de licence et master, toutes filières médicales et paramédicales confondues, en un même lieu, mais aussi de rénover la Tour Pasteur pour accueillir tous les laboratoires de recherche en médecine et sciences de la vie en maintenant une proximité géographique nécessaire avec le CHU de Nice. Ce projet sera complété par la réalisation du projet HeLiiX visant à créer des espaces en adéquation avec les ambitions de développement des activités de l'Université en matière d'innovation dans le domaine de la santé.

A moyen terme, en dehors de la poursuite des rénovations bâtementaires ou énergétiques des campus, les projets de déploiement de nouvelles surfaces – par le réaménagement ou l'extension des locaux existants ou par la réalisation de constructions nouvelles – s'inscriront exclusivement autour des 5 thématiques prioritaires définies dans le plan stratégique de l'établissement et identifiées comme cœur de stratégie, à savoir :

- Santé, bien-être et vieillissement (Campus Pasteur et Saint-Jean d'Angely à Nice) ;
- Risques, développement durable et territoires intelligents (Campus Plaine du Var à Nice) ;
- Intelligence artificielle, défis du numérique et quantique (Campus SophiaTech à Sophia-Antipolis) ;

- Arts et industrie créative (Campus Georges Méliès à Cannes)
- Cité du sport et management de la haute performance sportive (Campus Plaine du Var à Nice).

Ces thématiques scientifiques constituent les axes de différenciation d'Université Côte d'Azur, pour lesquels l'établissement possède d'ores et déjà une reconnaissance nationale et internationale, tant scientifiquement que dans ses relations avec les acteurs socio-économiques et les collectivités.

Comme le démontre le développement des axes stratégiques de la politique immobilière au sein du présent SPSI, la dévolution du patrimoine offrira à l'établissement l'opportunité d'élargir ses ambitions de déploiement de ces thématiques, en utilisant des véhicules financiers complémentaires au soutien de l'Etat (fundraising, partenariats publics-privés, montages avec les collectivités, emprunts ...), qui permettront à Université Côte d'Azur de voir plus vite et plus grand.

L'alignement entre le plan stratégique et le SPSI permettra, quelle que soit la Gouvernance qui mènera aux destinées de l'Université, d'avoir un plan de marche clair et défini ayant pour objectif de consolider les acquis de l'établissement au service de ses usagers et de son territoire, mais aussi d'accentuer l'impact des axes scientifiques (formation, recherche et innovation) pour lesquels Université Côte d'Azur est reconnue par toutes les parties prenantes.

1.1 [Spécificités métiers de l'opérateur et conséquences sur l'immobilier](#)

1.1.1 *Un statut institutionnel original*

Le statut juridique d'Université Côte d'Azur présente des spécificités qui la distinguent d'un EPSCP traditionnel. A ce titre, elle est à la fois soumise aux préoccupations et objectifs qui concernent l'ensemble des EPSCP, tant sur le plan métier qu'immobilier, et à des besoins particuliers découlant des spécificités de son statut institutionnel original.

Son statut actuel d'EPSCP expérimental a permis à Université Côte d'Azur de développer un partenariat étroit avec ses établissements-composantes et associés.

Les établissements-composantes, s'ils ont conservé leur personnalité morale et donc l'autonomie de gestion de leur parc immobilier, s'engagent avec Université Côte d'Azur à une convergence et une coordination de leurs actions. Des réflexions sont ainsi menées pour la mutualisation d'espaces ou des projets de construction communs (exemples : l'Institut de formation des masseurs kinésithérapeutes de Nice et le CHU, pour l'hébergement de ses formations de maïeutiques et d'infirmiers spécialisés, sont associés au projet de Campus Santé ; un projet d'espace de restauration commun est à l'étude avec la Villa Arson ...). De même, l'Observatoire de la Côte d'Azur, la Villa Arson et Université Côte d'Azur ont mis en place un Pôle de valorisation du patrimoine commun, chargé de développer des actions de Mécénat et la location des espaces de prestige dont ils disposent.

L'obtention prochaine du statut de Grand établissement constituera la suite logique de cette expérimentation. Elle poursuivra le processus de renforcement des partenariats déjà tissés et d'autonomisation de l'établissement. D'une part, elle permettra l'intégration des établissements composantes et associés d'Université Côte d'Azur dans la dynamique de gestion de son parc immobilier, par le développement de pistes de mutualisation notamment. D'autre part, elle s'articulera

de manière logique avec la candidature d'Université Côte d'Azur à l'obtention de la dévolution de son patrimoine immobilier, afin de parvenir à une autonomie aboutie.

1.1.2 Une typologie d'activités cœur de stratégie variée

Université Côte d'Azur est une université pluridisciplinaire. Sur la base de son plan stratégique, elle déploie certaines thématiques d'enseignement, de recherche et d'innovation qui constituent le cœur de sa stratégie d'établissement. Il s'agit des thématiques suivantes :

- Santé, bien-être et vieillissement ;
- Risques, développement durable et territoires intelligents ;
- Intelligence artificielle, défis du numérique et quantique ;
- Arts et industrie créative ;
- Cité du sport et management de la haute performance sportive.

Celles-ci s'accompagnent d'une volonté de l'Université d'offrir une expérience étudiante enrichie.

Le développement de ces activités est à poursuivre et suscite des besoins immobiliers à satisfaire sur la période du présent SPSI, pour certains, et à affiner et appréhender sur le plus long terme, pour d'autres.

1.1.3 Un parc immobilier aux caractéristiques et contraintes hétérogènes

Le parc immobilier d'Université Côte d'Azur se caractérise par une certaine hétérogénéité liée au caractère multisite de ses implantations géographiques. Historiquement implanté à Nice, avec des sites déjà répartis sur l'ensemble du territoire communal, l'établissement a fait le choix d'accroître progressivement sa proximité locale et son ancrage au sein de son territoire. Ses implantations s'étendent ainsi aujourd'hui sur le territoire maralpin de Menton à Grasse, en passant par l'OIN EcoVallée de la Plaine du Var, la technopole de Sophia Antipolis et l'agglomération cannoise, jusqu'au Département du Var. Ceci permet à Université Côte d'Azur d'être un véritable acteur de la vie locale et de développer des partenariats étroits avec les collectivités et établissements publics locaux de son secteur. Elle est ainsi à l'origine de la création de synergies permettant à ses partenaires institutionnels de participer au développement des besoins du territoire en matière d'enseignement supérieur, de recherche et d'innovation et à leur traduction immobilière, en cohérence avec leurs propres stratégies d'aménagement. La volonté de l'Université de maintenir sa présence sur l'ensemble du territoire local et de dynamiser les partenariats locaux déjà tissés implique donc la conservation de la grande majorité de ses implantations, qui s'accompagnera du développement d'une réflexion visant à repenser les usages et à étudier les options de mutualisation, dans une optique d'attractivité des sites et de rationalisation de leur gestion.

L'hétérogénéité de l'âge du bâti occupé par Université Côte d'Azur constitue également l'une de ses caractéristiques essentielles. Si la majorité des bâtiments date des années 1960 et 1970, une partie du bâti ancien a été édifiée sur les sites historiques datant de la fin du XIX^{ème} siècle. Parfois sur les mêmes campus, ce bâti côtoie désormais des bâtiments plus récents, construits depuis les années 1990 jusqu'à aujourd'hui. Cette diversité dote l'Université de bâtiments remarquables, pour certains par leur caractère historique, pour d'autres par leur caractère innovant, qui participent tous à la composition de l'image de

la marque Université Côte d'Azur, en même temps qu'ils confrontent la gestion immobilière, en termes d'usage et de conservation notamment, à des problématiques hétéroclites.

La configuration et les caractéristiques du bâti ancien sont généralement peu en adéquation avec les standards actuels d'accueil du public et des personnes à mobilité réduite, ce qui cause des difficultés de mise en accessibilité.

Le bâti ancien fait parfois l'objet de régimes de protection, tels que le classement au titre des monuments historiques ou l'apposition du label patrimoine remarquable du XX^{ème} siècle. De même, les sites universitaires s'intègrent dans un environnement lui-même protégé sur le plan patrimonial, particulièrement depuis l'inscription de Nice au patrimoine mondial de l'UNESCO. Ceci fait peser des contraintes architecturales sur les projets universitaires, ayant un impact économique parfois important.

Le territoire niçois est par ailleurs particulièrement soumis aux risques naturels prévisibles en matière sismique. Les sites universitaires sont ainsi contraints par les règles des plans de prévention des risques applicables et les classements en zone de risques qu'ils instituent. Ces caractéristiques engendrent une complexité technique accrue des opérations immobilières et des surcoûts pour l'Université.

Enfin, la menace terroriste, qui pèse particulièrement sur le territoire niçois depuis 2016, impose l'adoption de mesures visant à garantir la sécurité des usagers de l'établissement. Elle impose des aménagements des sites dans le contexte d'une réflexion globale en matière de sûreté et crée une contrainte supplémentaire.

Ces caractéristiques doivent donc être intégrées dans une réflexion nouvelle en matière d'adaptation, d'attractivité et de rationalisation du parc immobilier.

1.2 [Définition et expression des besoins immobiliers](#)

1.2.1 *Besoins en locaux et surfaces spécifiques à usage de la fonction enseignement*

INSTITUT UNIVERSITAIRE DE TECHNOLOGIE

En vertu de l'arrêté du 15 avril 2022, le Diplôme Universitaire Technologique (DUT) est transformé, à compter de la rentrée universitaire 2022-2023, en Bachelor Universitaire de Technologie (BUT), entraînant notamment une augmentation de la durée de la formation qui suscitera, par effet induit, une augmentation des effectifs prévisionnellement estimée à 44,4% par le SIES à horizon 2029.

Un besoin en surfaces à usage de la fonction enseignement à destination des IUT est donc estimé à environ 8 750 m² SDP permettant d'assurer l'accueil dans des conditions optimales d'environ 1 152 étudiants supplémentaires à horizon 2029.

Si le diagnostic d'occupation réalisé à l'occasion du présent SPSI démontre que la surface et le taux d'occupation actuels des Campus Fabron, SophiaTech et du bâtiment Menton permettront d'absorber l'augmentation projetée, il annonce aussi que cette augmentation portera la capacité d'accueil réglementaire des Campus Fabron et SophiaTech à son maximum d'ici 2029. Ceci obère toute hypothèse de développement de l'occupation des bâtiments existants du Campus SophiaTech au profit d'autres filières. Le diagnostic démontre également qu'une rationalisation de l'occupation du bâtiment de Menton pourra théoriquement être envisagée (la capacité d'accueil réglementaire de 300 effectifs

offrant 82 places résiduelles après l'absorption de l'augmentation des effectifs à horizon 2029). Mais, elle devra être appréhendée en cohérence avec la réalité de l'organisation thématique des formations et des possibilités ou non d'éclatement géographique. Enfin, la réalité de la répartition des occupations des salles d'enseignement spécialisées du Campus Georges Méliès et du Campus Fabron, qui sont à conforter, risque de ne pas permettre l'absorption réelle de l'augmentation des effectifs sur ces sites.

La réponse immobilière qui sera apportée à l'augmentation prévisible des effectifs donnera lieu à une réflexion sur la réorganisation des usages du parc immobilier actuellement occupé, en cohérence avec les autres besoins exprimés, les projets qui seront réalisés et les possibilités de rationalisation offertes par les autres sites. Elle sera conçue au cours de la période d'application du présent SPSI.

1.2.2 Besoins en locaux et surfaces spécifiques à usage de la fonction enseignement et recherche

Les besoins sont exprimés selon les thématiques des activités cœur de stratégie d'Université Côte d'Azur.

THEMATIQUE SANTE, BIEN-ÊTRE ET VIEILLISSEMENT

Au plan national, les réformes de la PACES, des méthodes d'enseignement et des modes d'évaluation dans les formations médicales nécessitent de repenser les espaces pédagogiques accueillant ces formations. Par ailleurs, le mouvement d'universitarisation des professions para-médicales conduit à développer des mutualisations. Au plan local, les formations en santé délivrées au sein de l'Université sont dispersées sur plusieurs sites, générant d'importantes difficultés au quotidien pour les étudiants et les enseignants chercheurs. A cela s'ajoute, sur le site azuréen, la dynamique d'Université Côte d'Azur, qui d'une part a conduit l'IFMK à devenir établissement-composante de l'Université, d'autre part a permis la création d'une Ecole Universitaire de Recherche en Santé et, enfin, a créé une dynamique de projets d'envergure avec le CHU de Nice. Université Côte d'Azur exprime ainsi le besoin de regrouper sur un seul site l'ensemble des enseignements du domaine de la santé, afin de créer un Campus Santé. Les besoins en termes d'accueil des effectifs ont été estimés de la manière suivante pour la période 2021-2026 :

Formation	Effectif promotion	Nombre d'année	Effectif total	Evolution à 5 ans
PACES	600	1	600	720
Médecine	200	5	1000	1200
Spécialités	825		825	990
Orthophonie	35	5	175	210
Sage-femme	35	4	140	168
Ergothérapie	35	3	105	126
Minfirmière IADE	20	2	40	48
Kiné	65	4	260	312
Odontologie	50	5	250	300
Total				4074

Le total des besoins en surfaces spécifiques exprimés s'élève à environ 10 000 m² SDP.

Ils se répartissent de la manière suivante :

- Besoins en surfaces à usage d'enseignement : 1 500 m² SU, répartis entre amphithéâtres, salles de cours (banalisées et spécialisées) ;
- Besoins en surfaces à usage de recherche : 1 200 m² SU, répartis entre un centre d'innovation santé doté d'un faux bloc opératoire et un centre d'évaluation ECOSS ;
- Besoins en surfaces à usage d'accueil, de vie sociale : 2 415 m² SU, répartis entre un centre de documentation, un espace coworking et événementiel et un espace d'accueil avec PC sécurité et contrôle ;
- Besoins en surfaces à usage de bureaux administratifs : 560 m² SU, à destination des personnels administratifs, des enseignants, des vacataires et des étudiants ;
- Besoins en surfaces à usage de logistique et d'archives : 827 m² SU ;
- Besoins en surfaces à usage d'activités sportives : 500 m² SU constituant une salle multisport ;
- Besoins en surfaces à usage de restauration : 520 m² SU.
- Besoins d'emplacements de stationnements : 245 places.

Par ailleurs, Université Côte d'Azur possède à ce jour quatre Unité Mixtes de Recherche (UMR) dans le domaine de la biologie et de la santé, en lien fort avec le CHU et le Centre Antoine Lacassagne. Ces équipes sont internationalement reconnues dans les domaines du vieillissement et le développement de thérapies innovantes contre le cancer notamment. Les laboratoires s'imbriquent aujourd'hui dans des locaux vétustes et peu adaptés sur le Campus Pasteur, n'offrant ni des conditions de travail satisfaisantes ni de possibilité de développement des activités. Une réflexion quant à la rationalisation et la rénovation des espaces qui leur sont dédiés au sein de la Tour Pasteur devra être développée au cours de la période d'application du présent SPSI.

Le total des besoins en surfaces spécifiques temporairement exprimés s'élève à environ 7 000 m² SDP.

Enfin, Université Côte d'Azur est porteur du projet Health & Longevity Institute for Innovation and EXperimentation (HeLiiX). Ce projet, soutenu par l'ensemble des acteurs de la chaîne de santé et par les institutions locales et régionales, s'inscrit dans la stratégie développée par Université Côte d'Azur au travers de l'appel à projets Initiative d'Excellence (IdEx) dans le cadre des Programmes d'Investissement d'Avenir (PIA 2), qui tient au développement significatif du lien Formation-Recherche et à la volonté de répondre aux besoins nés des grands défis sociétaux. Il répond au défi du bien-être/bien-vieillir et de la « silver economy » en émergence. Université Côte d'Azur a pour ambition de favoriser ces coordinations et de tracer des lignes stratégiques de développement autour d'un Institut d'Innovation et de Partenariats (2iP) Santé, Bien-être et Vieillesse. Cet Institut permettra de réunir chercheurs et enseignants, étudiants, créateurs d'entreprises, partenaires économiques et collectivités dans une collaboration innovante sur un sujet d'avenir. HeLiiX est issu du développement du Centre de référence « Santé, Bien-être, Vieillesse » inscrit dans le programme stratégique IdEx UCAJEDI (2016). Conçu sur le modèle de l'IMREDD pour la thématique « territoire intelligent », l'Institut HeLiiX

investit la dimension « Innovation en Santé » de l'IdEx pour faire le lien entre les compétences académiques et le monde socio-économique. Tourné vers son territoire, HeLiiX est soutenu par la Métropole Nice Côte d'Azur dans le cadre de la Cité Européenne de l'Innovation en Santé (2017), intégré dans le Projet d'Etablissement du CHU de Nice (2018) et a conduit l'INRIA (Institut National de Recherche en Informatique et en Automatique, établissement public à caractère scientifique et technologique spécialisé en mathématiques et informatique) à manifester sa volonté de poursuivre un partenariat efficace déjà initié. HeLiiX s'articule également avec l'intégration d'Université Côte d'Azur dans l'alliance d'universités européenne ULYSSEUS. Cette alliance se caractérise par le fait de développer des Innovation Hub (IH), écosystèmes thématiques implantés sur leur territoire et en réseau avec les autres membres de l'alliance. Chaque IH doit constituer, sur le plan de la formation, de la recherche et de l'innovation, un centre de recherche, un living lab et des diplômes de master et doctorats européens, en étroite collaboration avec les autres membres d'ULYSSEUS.

Actuellement les prémisses de l'IH HeLiiX d'Université Côte d'Azur ont commencé à être installés dans le bâtiment Delvalle, d'une surface de 715 m², propriété de la Ville de Nice, que l'Université occupe au titre d'un bail civil.

Sur le plan de l'enseignement, de la recherche et de l'innovation, Université Côte d'Azur est en train de construire son living lab, qui comprendra un cabinet médical et une salle d'attente connectés qui accueilleront des médecins et des patients filmés pour analyser les pratiques, tester de nouveaux dispositifs et constituer des bases de données sur la médecine de ville. Il comportera également un appartement permettant de tester des pratiques et dispositifs en situation réelle. Des formations dans la thématique vieillissement et bien-être sont également en cours de dimensionnement, notamment un doctorat porté par l'EUR Healthy, un master joint et un master of science sur la thématique molecular pathology. Cet IH s'associe au projet de constitution d'un centre de données de santé développé au titre du Groupement de Coopération Sanitaire (GCS) constitué en 2020 avec le CHU de Nice, le Centre Antoine Lacassagne et la Fondation Lenal.

Les premières études ont permis de définir un besoin en surfaces spécifiques temporaire de 2 680 m² SU.

Mais, étant actuellement en cours de développement sur le plan de l'enseignement, de la recherche et de l'innovation, les projets intégrés dans l'IH HeLiiX ne permettent pas à ce stade d'exprimer définitivement des besoins en surfaces spécifiques. Ils s'inscrivent plutôt dans une dynamique de développement de la thématique Santé et biotechnologie ancrée dans la stratégie d'établissement d'Université Côte d'Azur et relèvent de la volonté de l'Université de rendre beaucoup plus visible la thématique vieillissement et bien être sur son territoire local. Ceci laisse donc présager la nécessité de développer, pendant la période du présent SPSI, une réflexion afin d'apporter une réponse immobilière adaptée et attractive à ces projets, qui requerra potentiellement l'exploitation de surfaces additionnelles à celles actuellement consacrées à cette thématique.

AUTRES THEMATIQUES

Les thématiques Territoire intelligent et développement durable, Intelligence artificielle, défis du numérique et quantique, Arts et industrie créative ainsi que Cité du sport et management de la haute performance sportive sont l'objet de projets de développement des activités d'enseignement, de recherche et d'innovation en cours de conception. Les besoins immobiliers correspondant sont donc actuellement en cours de définition et ont vocation à être précisés pendant la période d'application du présent SPSI et à plus long terme.

1.2.3 Besoins en locaux et surfaces spécifiques à usage de la fonction accompagnement par une expérience étudiante enrichie

Forte de sa volonté d'offrir à ses usagers un accompagnement renforcé par une expérience étudiante enrichie, Université Côte d'Azur mène une réflexion en matière d'amélioration des services qui viennent nécessairement compléter les activités d'enseignement, de recherche et d'innovation qu'elle organise.

RESSOURCES DOCUMENTAIRES

Les ressources documentaires constituent un complément naturel et indispensable des activités de formation et de recherche et contribuent indéniablement à leur attractivité. Université Côte d'Azur a entamé une réflexion concernant l'amélioration de l'offre de service proposée en la matière et l'adaptation des locaux à l'évolution des usages. Elle affirme ainsi sa volonté de répondre aux nouveaux usages documentaires. Ceux-ci se traduisent par un élargissement de l'offre de services, en soutien à la pédagogie et à la recherche, et afin de garantir un accès élargi à la culture ainsi qu'une ouverture au monde. Ils suscitent aussi un besoin de confort et une modularité importante des espaces. L'établissement souhaite également confirmer les bibliothèques comme lieux de savoir, de vie et de médiation.

La priorité sera donnée à la modernisation des locaux conservés afin de garantir une adaptation aux usages et de renforcer le confort, thermique et sonore notamment, des usagers, particulièrement dans les bibliothèques les plus anciennes.

STATIONNEMENTS

La problématique du stationnement est un sujet particulièrement important pour les sites universitaires niçois, majoritairement implantés en centre-ville où le stationnement est souvent une ressource rare. L'augmentation prévisible des effectifs identifiée et l'état actuel de l'offre de stationnement proposée sur certains sites, de même que la stratégie de performance environnementale dans laquelle Université Côte d'Azur s'est engagée (cf. 1.5), nécessitent de repenser l'organisation des stationnements à l'échelle de l'ensemble du parc immobilier niçois. Proposer une offre de stationnement adaptée aux besoins des usagers s'inscrit en effet dans l'objectif d'accompagnement que s'est fixé l'établissement et contribuera à renforcer l'attractivité des Campus. Cette réflexion devra être menée à l'aune de l'ancrage territorial de l'Université, en cohérence avec les stratégies de déplacement et de mobilité douce de la Métropole Nice Côte d'Azur et de la Ville de Nice, en analysant les options de mutualisation

des surfaces et équipements envisageables. Des conventions sont en cours de rédaction avec la Métropole Nice Côte d'Azur sur certains sites (Carlone et Valrose), prévoyant que la Métropole portera les investissements de confortement et d'exploitation pour une mise à disposition des places de parking pour les personnels et usagers la journée et pour les riverains les soirs et weekend.

OUVERTURE SUR LA CITE

Université Côte d'Azur s'est engagée, depuis sa labélisation IdEx, dans une stratégie de recherche, de formation et de développement responsable, sur le progrès humaniste et le développement durable de son territoire. Dans ce cadre, elle a renforcé ses missions de culture et de diffusion scientifiques en y associant des approches de sensibilisation, de formation et d'expertise liées au développement durable, à l'éco-responsabilité et à la transition énergétique. Son objectif est ainsi de coconstruire, en fédérant tous ses membres, étudiants comme personnels, en partenariat avec le monde socio-économique et le monde éducatif, l'Université de demain éco-responsable et innovante.

Les actions lancées nécessitent l'accueil du public. Or, elles sont organisées dans des conditions peu optimales du fait de l'éloignement des intervenants, ce qui s'oppose au développement de démarches pérennes et d'une dynamique sur le long terme.

Pour cela, Université Côte d'Azur a besoin de dédier un espace visible et ouvert sur la cité afin de développer ses actions en matière de diffusion de la culture scientifique et de développement durable.

Le total des besoins en surfaces spécifiques exprimés s'élève à environ 880 m² SU, répartis entre locaux à usage de bureaux, salles de rencontre et espaces d'exposition/communication/événements.

1.2.4 Besoins en locaux et surfaces spécifiques à usage de la fonction administration

SERVICES CENTRAUX – AGENCE COMPTABLE

Les services administratifs centraux de l'Agence comptable d'Université Côte d'Azur sont actuellement positionnés sur le site de l'INSPE Georges V à Nice. Ce site est propriété du Département des Alpes Maritimes qui a exprimé la volonté d'en récupérer l'intégralité de l'usage et qui induit donc un déplacement des effectifs universitaires. Si un projet de regroupement des formations dispensées par les INSPE sur le site Stephen Liégard est en cours de conception et fait l'objet d'un partenariat étroit entre le Département et l'Université, les études démontrent que la capacité d'accueil du site Liégard ne permettra pas d'inclure les services de l'Agence comptable dans le regroupement, qui auront donc vocation à être localisés sur un autre site. Il s'agit de déplacer une quarantaine d'agents administratifs.

Le total des besoins en surfaces spécifiques exprimé s'élève à environ 400 m² SU.

SERVICES CENTRAUX – DIRECTION DU PATRIMOINE

Les services de la Direction du patrimoine sont actuellement situés sur le Campus Saint Jean d'Angely. Pour des raisons opérationnelles et stratégiques, l'Université souhaiterait réintégrer ces équipes au sein du Campus Valrose afin de les positionner à proximité de la Gouvernance et des Directions fonctionnelles.

L'équipe actuelle est composée de 23 agents. Du fait de l'orientation stratégique donnée à cette direction, le besoin en surfaces estimé est supérieur à la surface des locaux qui les accueille aujourd'hui.

Le total des besoins en surfaces spécifiques exprimé s'élève à environ 300 m² SU.

1.3 [Organisation des espaces de travail](#)

Université Côte d'Azur a une politique multi-campus choisie. En effet, le souhait de l'Université est d'installer des campus dédiés au plus près des différents bassins d'activité des acteurs sociaux-économiques et scientifiques.

Pour exemple :

- Le Campus Sophiatech basé sur la technopole de Sophia-Antipolis est dédié aux activités du numérique ;
- Le Campus Georges Méliès de Cannes est dédié aux activités de création artistique et culturelle ;
- Le Campus de l'IMREDD, basé au cœur de l'OIN EcoVallée est quant à lui un lieu de rencontre avec les collectivités et les entreprises qui travaillent sur l'aménagement du territoire du XXI^{ème} siècle.

Ce choix de campus installés au plus près des bassins socio-économiques a un coût mais a aussi le mérite de permettre à Université Côte d'Azur d'être un acteur intégré de la formation, de la recherche et de l'innovation.

Les fonctions centrales, administratives (finances, RH, SI, agence comptable, formation, recherche innovation ...) sont quant à elles regroupées très majoritairement au siège de l'Université, sur le Campus Valrose.

Seules les fonctions délocalisées et dédiées à la vie de chaque campus (scolarité, international, relations entreprises, logistique ...) sont hébergées sur chaque campus, pour être au contact des usagers. Les services délocalisés sont rattachés hiérarchiquement aux directions administratives de campus et sont pilotés fonctionnellement, dans le cadre d'une organisation matricielle, aux directions fonctionnelles centrales.

Si aujourd'hui certaines fonctions centrales sont hébergées sur des campus autres que Valrose, faute de place, l'objectif à moyen terme de l'Université est de poursuivre cette organisation matricielle en localisant la totalité des fonctions centrales sur un seul et même lieu : le Campus Valrose.

Les différents projets de rénovation ou de construction qui sont prévus dans le cadre de ce SPSI prennent en compte cet objectif.

Par ailleurs, avant même la crise COVID, l'Université a décidé de travailler sur l'optimisation de l'utilisation de ses espaces de travail.

En effet, il a été constaté que les surfaces dédiées aux directions, laboratoires et formations étaient alloués de manière empirique et déclarative sans réelle optimisation et cohérence.

Dès lors, l'établissement a décidé de travailler en lien avec les équipes de direction pour imaginer de nouveaux modes de fonctionnement permettant d'optimiser l'utilisation des espaces, les coûts de fonctionnement, la qualité de vie au travail et surtout la qualité d'accueil des usagers.

Dans ce sens :

- Dès 2020, l'Université a décidé de revoir l'organisation générale des campus pour réaffecter des espaces de directions aux endroits les plus cohérents pour assurer son cœur de métier et la qualité de service. Ce travail est engagé, toujours en cours et commence à produire les effets escomptés y compris dans la lisibilité que cela apporte à tous.
- Dès 2021, le Conseil d'Administration de l'établissement a voté une délibération concernant la possibilité d'avoir jusqu'à 2 jours de télétravail pour tous les agents de l'Université. Cette possibilité est ouverte à tous, sous condition de continuité de service et avec l'accord de chaque responsable. Cette nouvelle politique a sensiblement redistribué les cartes de l'organisation du travail et donc de l'occupation des locaux. En effet, les chefs de services ont pu réorganiser complètement leurs locaux pour permettre d'accueillir de manière rotative des agents qui occupaient jusqu'à alors un bureau par personne. De même, l'Université a commencé à anonymiser les espaces bureau pour faire que chaque agent puisse s'installer n'importe où dans son service sans avoir nécessairement un bureau dédié. Cette évolution a été possible grâce au choix d'équiper les agents, quels que soient leurs catégories, d'un ordinateur portable en lieu et place des ordinateurs personnels de bureau.

Ces politiques mises en place relativement récemment ont reçu un accueil très favorable. Si elles ne sont pas totalement finalisées, elles ont d'ores et déjà eu des effets très positifs sur l'utilisation des locaux et vont, sans aucun doute, permettre de pouvoir encore optimiser l'utilisation de chaque espace en donnant la priorité à l'accueil des usagers et la simplification de la compréhension de l'organisation face à ces usagers. Les agents, quant à eux, grâce à l'expérience COVID, ont globalement bien intégré l'intérêt et la qualité d'un télétravail de deux jours par semaine et leur productivité n'a pas du tout été entachée, voire s'est accrue.

Université Côte d'Azur estime qu'il lui faudra encore quelques années de déploiement et d'accompagnement pour finaliser cette politique d'optimisation et faire que ses locaux soient réellement optimisés pour coûter moins cher, tout en rendant un service de bien meilleure qualité.

Il est à noter que la mise en place d'ADE qui sera finalisée en 2024 (logiciel d'emploi du temps et gestion des salles) va sensiblement aider à finaliser le déploiement de cette politique. En effet, chaque agent de l'Université aura accès à l'utilisation de chaque salle de chaque campus et les services du patrimoine et de la DGS auront une vision totale et transparente de l'utilisation de chaque m², ce qui permettra de poursuivre l'optimisation.

1.4 Stratégie de performance environnementale

1.4.1 Application du Décret tertiaire

L'ambition d'efficacité environnementale d'Université Côte d'Azur doit s'exprimer dans un premier temps par l'atteinte des exigences imposées par le Décret tertiaire.

Cet objectif, partiellement rempli par les investissements réalisés au titre du Plan France Relance, au cours de la période 2021-2023, doit être poursuivi.

Il représente un coût qui reste difficile à estimer à ce stade. En effet, il repose sur une connaissance parfaite et détaillée des consommations pour chaque actif – ce qui est en passe d'être atteint grâce aux actions TIGRE – mais également sur un ensemble de préconisations techniques et architecturales qui restent à évaluer. Or, les objectifs particulièrement ambitieux fixés par le Décret tertiaire laissent présager, à l'aune des coûts des rénovations en cours rapportés aux gains énergétiques, une enveloppe budgétaire extrêmement élevée.

C'est pourquoi il apparaît opportun, à partir de l'inventaire exhaustif des actifs immobiliers occupés, de distinguer les actifs pour lesquels ces exigences s'imposent strictement et ceux pour lesquels les exigences peuvent être modulées selon différents critères prévus par le législateur. (cf. 1.1.5.3)

En outre, les modalités réglementaires concernant le champ d'application pour les établissements d'enseignement supérieur ne sont pas déterminées à ce jour. Or, le décret afférent doit préciser de quelle manière les exigences s'imposeront à l'opérateur : pour chaque actif immobilier ou bien pour un ensemble (campus, unité géographique), au choix de l'opérateur (regroupement d'actifs proches par exemple) ou encore de manière globale à l'ensemble consolidé de son patrimoine.

L'analyse proposée ci-après retient par conséquent l'hypothèse d'une vision limitée à chaque actif pris isolément – ce qui correspond à l'exemplarité recherchée par Université Côte d'Azur – modulée en fonction de critères objectifs.

Une première liste pourrait donc s'établir de la façon suivante :

CAMPUS VALROSE

Code RUS		Classmt	SUBL	DT			
Campus	Bâtiment			Assujetti	Application	Modulation	Justification
UNV	0A	MH	2176,05	oui	non	so	MH
UNV	AB	MH	42,5	non	non		
UNV	0B	-	4658,36	oui	oui	non	
UNV	0C	MH	1228,26	oui	non	so	MH
UNV	0D	-	2074,50	oui	oui	oui	usage + technique
UNV	0E	-	3151,83	oui	oui	oui	usage + technique
UNV	0F	-	499,89	non	non	so	
UNV	0G	-					
UNV	0H	-	580,08	non	non	so	
UNV	0I	-	528,73	non	non	so	

UNV	0J	-	2325,90	oui	oui	oui	usage + technique
UNV	0K	-	3297,29	oui	oui	oui	usage + technique
UNV	0L	-	645,86	non	non	so	
UNV	0M	-	3142,73	oui	oui	non	
UNV	0O	MH	506,10	non			MH
UNV	0P	-	4254,20	oui	oui	oui	usage + technique
UNV	0R	-	507,86	non			
UNV	0Q	-	2498,47	oui	oui	oui	usage + technique
UNV	0X	-	42,5	non			
UNV	0S	-	183	non			
UNV	X1	-	623,9	non			
UNV	A1	MH	115,45	non			MH
UNV	A2	MH	121,94	non			MH
UNV	A3		90	non			
UNV	A7		0	non			
UNV	04	MH	81,16	non			MH
UNV	A5		387,28	non			
UNV	A6		0,00	non			
UNV	T1		106,13	non			
UNV	A8		284,80	non			
UNV	A9		207,84	non			
UNV	AA		24,65	non			
UNV	AD		42,5	non			
UNV	0N		2334,05	oui	oui	oui	usage + technique
UNV	0W		5362,45	oui	oui	oui	usage + technique
UNV	0U		5513,44	oui	oui	non	
UNV	0T		1881,79	oui	oui	oui	usage + technique
UNV	0V		3594,91	non			
UNV	X2		21,25	non			

Dans cette première analyse pour Valrose et sur les 39 bâtiments du campus totalisant 53 137,65 m² SUBL, seuls 12 bâtiments seraient concernés par le Décret tertiaire :

- 3 bâtiments représentant 13 314,53 m² SUBL (25% de la surface totale) seraient assujettis à une application stricte des objectifs du Décret ;
- 9 bâtiments totalisant 27 180,48 m² SUBL (51% de la surface totale) pourraient faire l'objet d'une modulation des objectifs pour des raisons d'usage ou de contraintes techniques.

CAMPUS CARLONE

Code RUS		Classmt	SUBL	DT			
Campus	Bâtiment			Assujetti	Application	Modulation	Justification
UNC	BU		5101,10	oui	oui	oui	usage
UNC	HH	XXe	7599,73	oui	oui	non	
UNC	HI		4081,66	oui	oui	oui	usage
UNC	PL		40,38	non			
UNC	P1		0	non			
UNC	P2		0	non			
UNC	P3		0	non			
UNC	P4						
UNC	GP		4114,34	non			
UNC	EX		3746,74	oui	oui	non	
UNC	CH		219	non			
UNC	PN		0	non			
UNC	PS		0	non			
UNC	LT		193	non			

Pour Carlone, les surfaces assujetties aux exigences strictes du Décret tertiaire sont équivalentes à celles assujetties possiblement avec modulation.

CAMPUS TROTABAS

Les investissements réalisés au titre du Plan France Relance permettent d'atteindre les objectifs du Décret tertiaire à horizon 2050 (cf. §1.1.5.6). Cette projection pourra être confirmée à l'aide des dispositifs de comptage.

CAMPUS STAPS

Code RUS		Classmt	SUBL	DT			
Campus	Bâtiment			Assujetti	Application	Modulation	Justification
UNS	0A	-	3324,65	oui	oui	oui	usage + technique
UNS	0B		6187,65	oui	oui	oui	usage + technique
UNS	0--	-	390,00	non			

Les deux bâtiments principaux du Campus STAPS apparaissent susceptibles de faire l'objet d'une modulation des exigences du Décret tertiaire pour des raisons d'usage, mais également de caractéristiques techniques (gymnases).

CAMPUS PASTEUR

Code RUS		Classmt	SUBL	DT			
Campus	Bâtiment			Assujetti	Application	Modulation	Justification
UNP	0C		444,12	non			
UNP	0A		18705,67	oui	oui	non	
UNP	0B		10499,09	oui	oui	oui	usage
UNI	0D		52,00	non			

UNI	0A	-	4589,57	oui	oui	oui	usage + technique
-----	----	---	---------	-----	-----	-----	-------------------

La Tour IGH du Campus Pasteur (UNP0B), utilisée majoritairement par des laboratoires, pourra faire l'objet d'un dossier de modulation des exigences du Décret tertiaire, de même que le bâtiment Archimède (UNI0A).

Quant aux actifs PEMED et PEMA, ils ne seront pas assujettis, le premier en raison de sa nature (laboratoires régulés et salles blanches), le second en raison de sa surface.

IUT FABRON

Code RUS		Classmt	SUBL	DT			
Campus	Bâtiment			Assujetti	Application	Modulation	Justification
UNF	0A	-	13452,06	oui	oui	non	
UNF	0C	-	770,74	non			
UNF	0D	-	505	non			
UNF	0B	-	1949,50	oui	oui	oui	usage

L'IUT Fabron est concerné par le Décret tertiaire. Le bâtiment B, à usage informatique, pourra faire l'objet d'une modulation des exigences du fait de l'usage spécifique de ces locaux.

SAINT JEAN D'ANGELY

Code RUS		Classmt	SUBL	DT			
Campus	Bâtiment			Assujetti	Application	Modulation	Justification
UNJ	0A	-	10137,71	oui	oui	non	
UNJ	0B	-	4262,16	oui	oui	non	
UNJ	0C	-	3798,18	oui	oui	non	
UNJ	0F	-	5044,96	oui	oui	non	
UNJ	0E	-	2870,51	oui	oui	oui	usage
UNJ	0D	-	11744,56	oui	oui	non	

Bien que récent, le campus est concerné dans sa totalité, à la nuance près que le bâtiment E (BU) pourrait, en raison d'un usage particulier, faire l'objet d'une modulation des exigences.

SOPHIATECH

L'ensemble des bâtiments du campus est assujéti aux exigences strictes du Décret tertiaire, de même que les actifs Lucioles (USI0A) et Algorithmes (USI0B).

INSPE

Code RUS		Classmt	SUBL	DT			
Campus	Bâtiment			Assujéti	Application	Modulation	Justification
UNI	0F	-	0,00	oui	oui	oui	coût + technique
UNL	0H	-	4546,43	oui	oui	non	
ULG	0A	-	90	non			
ULG	0B	-	1830,78	oui	oui	non	
UDD	0A	-	3381,84	oui	oui	non	
UDD	0B	-	4844,94	oui	oui	non	
UDD	0C	-	201,45	non			

Le bâtiment Georges V (UNI0F) – qui devrait être restitué au Département des Alpes Maritimes – pourrait faire l'objet d'un dossier de modulation des exigences du Décret tertiaire s'il reste à destination tertiaire et d'enseignement.

Les autres actifs occupés par les Inspé entrent dans le champ d'application du Décret.

1.4.2 Stratégie environnementale globale

La stratégie de performance environnementale d'Université Côte d'Azur est en lien avec son schéma directeur du développement durable, que l'établissement est en train d'élaborer pour accompagner la transition écologique et répondre aux enjeux de réduction des émissions de gaz à effet de serre et, plus généralement, aux objectifs de l'agenda 2030 et de la loi climat et résilience. Cette stratégie s'appuie sur les axes du référentiel du label développement durable et responsabilité sociétale (DD&RS) porté par France Université notamment.

Cette stratégie environnementale visera à développer une politique de diminution des émissions de gaz à effet de serre, d'utilisation durable et de réduction de la consommation des ressources, à concevoir une politique de prévention et de réduction des atteintes à l'environnement (dont les pollutions) ainsi qu'à favoriser la biodiversité.

La stratégie de l'Université s'établit notamment selon les 6 axes suivants :

- **Créer un lien transversal de partage de compétences DD&RS dans la définition de la stratégie immobilière à l'avenir et la gestion du parc immobilier.**
- **Développer une réflexion DD&RS dans la conception des opérations immobilières et**

analyser l'impact environnemental des choix effectués lors des arbitrages en matière immobilière. Cela pourra se traduire par l'intégration de la durabilité dans les critères de choix des prestataires, des fournisseurs et des sous-traitants. Les objectifs en matière de commande publique durable, dans ses volets sociaux et environnementaux, s'inscrivent dans l'Agenda 2030 et la commande publique constitue un levier formellement identifié par les Objectifs de développement durable (ODD), notamment au sein de l'ODD 12 (Établir des modes de consommation et de production durables) et en particulier la cible 12.7 « Promouvoir des pratiques durables dans le cadre de la passation des marchés publics, conformément aux politiques et priorités nationales. » Favoriser les considérations sociales et environnementales dans l'achat des prestations est un axe fort de progrès. Les achats de prestations intellectuelles, des travaux, de prestations de maîtrise d'œuvre intégreront, au-delà des clauses environnementales inscrites dans les CCAG, des adaptations pour tenir compte des spécificités d'Université Côte d'Azur et de ses attentes en matière de développement durable. Il sera recherché à chaque fois que cela est possible d'inscrire un niveau de critère de jugement des offres qui soit incitatif (>10%) sur le volet environnemental. Voici quelques exemples d'objectifs de durabilité qui pourraient être transcrits dans les cahiers des charges des marchés :

- ✓ Efficacité énergétique : Les bâtiments doivent répondre à des exigences minimales en matière d'efficacité énergétique, telles que la réduction de la consommation d'énergie ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelable.
 - ✓ Matériaux écologiques : Les matériaux utilisés pour la construction doivent être écologiques, tels que des matériaux recyclés ou produits localement.
 - ✓ Gestion de l'eau : Les bâtiments doivent inclure des systèmes de gestion de l'eau tels que des récupérateurs d'eau de pluie ou des systèmes de traitement des eaux usées.
 - ✓ Qualité de l'air intérieur : Les bâtiments doivent inclure des systèmes de ventilation efficaces pour maintenir une qualité de l'air intérieur saine.
 - ✓ Accessibilité : Les bâtiments doivent être conçus pour être accessibles aux personnes handicapées et inclure des équipements tels que des ascenseurs, des rampes et des WC adaptés.
 - ✓ Empreinte écologique : Les bâtiments doivent être conçus pour minimiser leur impact sur l'environnement en termes d'utilisation des ressources naturelles, de consommation d'énergie, de gestion des déchets, de transport et de biodiversité.
 - ✓ Environnement extérieur : Les bâtiments doivent être conçus pour s'intégrer dans leur environnement extérieur et favoriser l'utilisation des espaces verts, de la lumière naturelle et de l'air frais.
- **Mettre en place des indicateurs de performance en matière de développement durable.** Cela peut inclure des indicateurs tels que la consommation d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre, la gestion des déchets, les émissions de bruit et la qualité de l'air.
 - **Favoriser l'éducation et la sensibilisation.** Cela peut inclure la mise en place de programmes de formation pour les employés, la mise en place d'affichages informatifs sur les actions de

durabilité menées dans les bâtiments et la mise en place de campagnes de sensibilisation pour les utilisateurs des bâtiments.

- **Mettre en œuvre des actions concrètes impactant la gestion immobilière, au-delà de l'aspect purement bâtementaire** (végétalisation ; mobilité douce ; zone gestion déchets ; désartificialisation des espaces ; protection des ressources eau et air ...).
- **Continuer à se tenir informés des nouvelles réglementations et standards en matière de durabilité.** Cela peut inclure la participation à des conférences et des salons professionnels, la lecture de publications spécialisées et la participation à des groupes de travail sectoriels.

1.5 [Inscription de la stratégie immobilière dans les dynamiques ministérielle et interministérielle](#)

Université Côte d'Azur entend aligner sa stratégie immobilière sur les orientations définies par la politique immobilière de l'Etat (PIE). Elle adoptera les mesures nécessaires, telles que détaillées dans l'exposé de sa stratégie patrimoniale et d'intervention (cf. 2.1 et 3.1), afin de mieux maîtriser son parc immobilier, le moderniser et en améliorer la performance énergétique. Elle pourra ainsi rationaliser et optimiser sa gestion immobilière et professionnaliser sa fonction immobilière, afin de mieux valoriser son patrimoine immobilier.

Université Côte d'Azur ambitionne également de renforcer son ancrage territorial en concevant sa stratégie immobilière en cohérence avec les objectifs du Schéma Régional de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation (SRESRI) de la Région Sud Provence Alpes Côte d'Azur. Parmi ces objectifs, la Région a affiché l'intention de doper l'innovation par un rapprochement accru recherche-entreprises, en favorisant l'émergence de projets collaboratifs innovants et en développant ou renforçant un certain nombre de plateformes regroupant des équipements mutualisés. Elle ambitionne également de soutenir l'excellence, l'attractivité et le rayonnement des établissements d'enseignement supérieur et de recherche en participant, notamment, au renforcement de la qualité des infrastructures dédiées. Plus précisément, elle s'engage à apporter un soutien accru aux établissements en matière de santé, de vieillissement de la population, d'impact des technologies de l'information et de la communication, de transition énergétique et de gestion des risques, par le biais des CPER et de financements complémentaires potentiels. L'Université fait ainsi le choix de développer des projets structurants, tels que définis ci-après (2.3), sur ces thématiques.

Université Côte d'Azur conçoit enfin sa stratégie immobilière en concordance avec les stratégies de développement des acteurs locaux du territoire dans lequel elle se positionne, tels que le Département des Alpes Maritimes, la Métropole Nice Côte d'Azur et la Ville de Nice, l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) de l'Opération d'Intérêt National (OIN) EcoVallée ou encore les communes et Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) cannois et grassois. Elle ambitionne ainsi d'exploiter son ancrage territorial par le développement de partenariats et d'une réflexion en matière de mutualisation de surfaces et équipements.

2 STRATEGIE PATRIMONIALE

2.1 Objectifs et exposé de la stratégie patrimoniale

L'objectif général de la stratégie patrimoniale envisagée est de concevoir le patrimoine immobilier d'Université Côte d'Azur comme un outil au service de sa stratégie d'établissement. L'Université a ainsi pour ambition d'exploiter son parc en vue de répondre précisément à ses objectifs stratégiques en matière d'enseignement supérieur, de recherche, d'innovation et de pilotage.

Sur le plan immobilier, la stratégie patrimoniale projetée sur la période 2022-2027 vise plus spécifiquement à bâtir les fondations d'une politique immobilière ambitieuse mais soutenable, dans la continuité de l'ancrage déjà initié par le passé. D'une part, il s'agit, à horizon de cinq ans, de déployer les moyens structurants qui permettront d'organiser une gestion immobilière de propriétaire maîtrisée. D'autre part, il s'agit de définir les points clefs d'une politique immobilière à plus long terme, en organisant une certaine agilité, qui permettra à sa traduction opérationnelle d'évoluer en fonction des opportunités qui pourraient survenir pendant la période 2022-2027 (dévolution, appels à projets, partenariats ...). Cette politique aura naturellement vocation à se poursuivre et se préciser au-delà de la période couverte par le présent SPSI.

Pour la période 2022-2027, Université Côte d'Azur fait le choix de conserver la grande majorité des surfaces qu'elle occupe actuellement, le diagnostic des performances de son parc ayant démontré que ces surfaces exploitées répondent aux besoins actuels de ses activités. Elle prévoit toutefois de mettre l'accent sur l'amélioration des performances et des conditions d'usage de ces sites. Elle anticipera en parallèle le développement de ses activités et l'évolution de ses effectifs à moyen terme par l'extension rationnelle et soutenable de ses surfaces.

Les bases de la stratégie patrimoniale d'Université Côte d'Azur seront ainsi construites selon les axes stratégiques ci-après détaillés. L'ordre dans lequel ils sont présentés ne saurait opérer une priorisation de leur mise en œuvre. Ils ont, au contraire, vocation à être déployés simultanément pour certains, puisqu'ils engendrent, pour la plupart, des actions de fond s'étalant dans la durée.

2.1.1 *Axe n°1 : Conforter les fondements d'une stratégie immobilière de propriétaire*

Cet axe stratégique structurant vise à réunir les conditions d'une connaissance fine et d'une maîtrise du parc immobilier, indispensables à la mise en œuvre d'une gestion immobilière de véritable propriétaire. Il consiste à déployer ou renforcer une organisation et des outils adaptés, dans la perspective de la dévolution. Il répond aux besoins stratégiques de l'établissement en matière de pilotage.

2.1.1.1 *Objectif n°1 : Renforcer la fonction gestion des données immobilières.*

D'ici 2027, Université Côte d'Azur se fixe pour objectif de fiabiliser et mettre en place une gestion dynamique de ses données immobilières et d'enclencher l'intégration des systèmes d'informations immobiliers dans la galaxie des outils de pilotage de l'établissement.

OUTILS NUMERIQUES DE GESTION PATRIMONIALE

Université Côte d'Azur souhaite poursuivre la démarche de numérisation de son activité immobilière pour une meilleure capitalisation et exploitation de la précieuse information immobilière. Après une phase de déploiement de 3 ans dans un contexte de pandémie et de mobilisation pour la réalisation des travaux du Plan France Relance, l'Université peut passer à une étape de consolidation et de fiabilisation de l'utilisation de ses outils numériques, avec en ligne de mire une exploitation optimum des outils mis à disposition par la Direction de l'Immobilier de l'Etat, tels que l'OAD.

En rappel des éléments figurant dans la phase diagnostic, les outils suivants sont utilisés largement par l'ensemble des acteurs de la filière immobilière de l'Université et ses partenaires mainteneurs, concepteurs, entreprises de travaux ... :

- Logiciel Axeobim de l'éditeur français Axxone (via centrale d'achat UGAP) pour la maîtrise et la gestion de la documentation en phase projet : Il permet la gestion des flux (visa, etc,...), une convention de nommage uniformisé pour tous les projets et opérations, une gestion fine des accès et des droits, une sécurisation des données grâce à l'archivage et la gestion des versions. Cet outil a été mise en place dans le cadre des travaux du Plan France Relance et, donnant satisfaction, il pourrait être maintenu au-delà de cette première phase de déploiement en exploitant également la version BIM.
- Logiciel Active3D de Soprasteria : Il permet la modélisation des bâtiments en 3D et la sanctuarisation de la documentation et de toutes les informations immobilières, le pilotage de la maintenance et des plans pluriannuels.

Ce logiciel choisi par l'Université fait partie des trois logiciels retenus par l'AMUE. Il permet une grande autonomie et souplesse dans l'organisation des données et ainsi de s'adapter à la spécificité universitaire et au besoin de remontée d'informations dans le RT-ESR. Pour le moment la remontée des informations dans le RT-ESR se fait via l'extraction de fichiers excel ou csv puis par une saisie manuelle dans le RT-ESR. Mais, à terme, grâce au développement d'interface via une API (Application Programming Interface), il sera aisé de s'affranchir de la saisie manuelle, les données étant déjà structurées dans Active3D pour répondre aux attentes du RT-ESR.

L'Université a choisi d'avancer pas à pas dans le déploiement d'Active3D et, dans un premier temps, s'est concentrée sur la création des maquettes graphiques 3D de tous les bâtiments, le renseignement des typologies de surface et de l'occupation, l'incrémentation de toute la documentation nécessaire à l'exploitation et la gestion des bâtiments et la mise en route de la gestion de la maintenance (inventaire, gammes, planification, ordre d'intervention, service fait). L'Université a investi dans des compétences internes dédiés à ce système d'information avec jusqu'à présent une personne à temps plein pour paramétrer, former, administrer l'outil. A compter de 2023, une deuxième personne viendra compléter l'équipe pour sécuriser le savoir-faire et permettre de poursuivre le déploiement des modules disponibles et en particulier les outils de création de tableau de bord et de synthèse (BI) et l'outil de planification pluriannuelle de travaux (PPI).

Une charte BIM à destination des concepteurs et entreprises de travaux intervenant pour le

compte de l'Université a été établie en 2022 pour garantir l'homogénéisation des pratiques en matière de maquette numérique. Toutes les opérations immobilières devront respecter cette charte.

- Kheiron Service Plateforme de l'éditeur français lothink Solutions : Il s'agit d'un système de supervision et de consolidation des données énergétiques à travers l'installation d'une solution intelligente (IoT) commune à tous les campus. Ce logiciel en mode SAAS est facilement accessible sur n'importe quel poste de travail. Il a été mis en place grâce au financement du projet TIGRE et complété par ceux du Plan France Relance. Sa mise en exploitation date de la fin d'année 2022.

Cette plateforme donne accès, à tout moment et à tous les acteurs engagés dans la démarche de pilotage énergétique, aux valeurs instantanées de confort (température, hygrométrie, CO², luminosité) et de consommation en fluides et énergies. L'ensemble des données est historisé et consultable selon un pas de temps ajustable au besoin.

Des tableaux de bord avec suivi d'indicateurs de performance aident à l'analyse des données. Des alertes en fonction de seuils hauts et bas paramétrables sont configurées également pour aider au pilotage et permettre des actions correctives rapidement.

Le marché global de performance (MGP), établi dans le cadre des opérations du Plan France Relance, a pour conséquence induite d'établir un véritable projet de gestion de la data afin de suivre et d'adapter les consommations énergétiques.

En parallèle, un enseignant-chercheur de Polytech Nice Sophia (Ecole polytechnique d'ingénieur d'Université Côte d'Azur), spécialiste de ces questions, a été missionné par le Président d'Université Côte d'Azur pour développer un monitoring précis de l'intégralité des consommations électriques bâtimentaires et d'assurer un pilotage des consommations, par exemple au niveau des lumières via des détecteurs de présences ou encore les systèmes de chauffage et de climatisation ajustés en fonction des périodes universitaires. Sur le Campus Sophiatech, tout ce travail de supervision est déjà très avancé car, actuellement, ce système est capable de détecter des anomalies de consommations et d'y remédier instantanément. Il est également possible de générer des rapports détaillés de la consommation énergétique de manière régulière pour suivre les tendances de consommation et identifier les opportunités d'économies d'énergie. Prochainement, un diagnostic de l'ensemble des systèmes énergétiques de chacun des sites universitaires est prévu de façon à répliquer cette expérience novatrice. Ainsi, l'ambition d'Université Côte d'Azur est de créer un pilotage global de l'énergie produite et consommée jusqu'à même piloter ses bornes de charges électriques afin de consommer prioritairement le surplus de sa production énergétique d'origine solaire pour la recharge.

L'enjeu est d'imbriquer l'ensemble des outils existants : TIGRE, les capteurs intelligents, le mix énergétique, le système de gestion mutualisé de la flotte automobile GIR ou Odrive, le logiciel de gestion des Bornes IRVE nommé Charge Angels ... Cette interconnexion vise à obtenir une analyse et une capacité de pilotage plus fines sur les systèmes et l'usage.

OUTILS NUMÉRIQUES DE PILOTAGE

Au sein de la transformation d'Université Côte d'Azur, la priorité industrielle est la mise en place d'un système d'information permettant une bien meilleure vision et optimisation des indicateurs clefs de l'activité, dont l'utilisation des m² et des locaux.

L'urbanisation du système d'information de l'établissement a été décidée en 2020, faisant le choix d'outils dédiés, intégrés en lieu et place d'un ERP transversal, tel qu'il peut exister dans certaines entreprises (ex : SAP).

Ce choix a été une évidence, car d'excellents outils métiers existent pour le secteur universitaire, mais aucun d'entre eux n'est capable de gérer l'intégralité de la chaîne de valeur.

En résumé, voici les logiciels qui ont été choisis et qui sont en cours de déploiement et d'intégration à horizon 2025 :

- Gestion des emplois du temps et des ressources physiques (ADE Soft) ;
- Gestion de la formation et de la scolarité (PEGASE qui remplace APOGÉE) ;
- Gestion des contrats de travail pour les vacataires (OSE) ;
- Gestion des ressources humaines (WINPAIE+ RH) ;
- Gestion du patrimoine (Active3D) ;
- Gestion des indicateurs et des données (SIROCCO) ;
- Middleware d'intégration (SINAPS).

Tous ces logiciels (non exhaustifs pour d'autres fonctions mineures) sont en cours de déploiement et d'intégration. La Direction des Systèmes d'Information, sous le pilotage de la Direction Générale des Services sur ce projet stratégique, possède une équipe dédiée pour accompagner les chefs de projets fonctionnels dans le déploiement de chaque logiciel et assurer la cohérence et la qualité des données dans l'intégration et la saisie de chaque information.

Le déploiement final de ces solutions intégrées va totalement changer la vie quotidienne des équipes, des usagers et va surtout permettre d'optimiser réellement l'utilisation des locaux.

De manière globale, Université Côte d'Azur a pour ambition de renforcer le pilotage et la mesure de la performance à l'échelle de l'établissement. Elle a donc pour cible de développer la culture de la performance par le renforcement de la production d'indicateurs et la culture du pilotage par la donnée par le suivi d'indicateurs clefs (KPI) analytiques ou stratégiques.

Pour parvenir à cela, la Direction Générale des Services a créé une nouvelle direction en 2021 : la Direction du Pilotage et de la Performance (D2P).

L'objectif de cette direction est de centraliser l'intégralité des données et des rapports nécessaires au bon pilotage de l'établissement et de ses indicateurs.

A cet effet, et de manière complémentaire aux systèmes d'information (SI) existants, Université Côte d'Azur s'est lancée dans le projet de développer un système d'information décisionnel (SID) visant à mettre à disposition des tableaux de bord d'indicateurs (métiers ou transversaux) d'aide à la décision basés sur des données sources valorisables et partageables.

Ce projet doit ainsi permettre à Université Côte d'Azur de lever progressivement les barrières techniques quant au mode de production des indicateurs (incomplétude de la couverture métiers des SI, cloisonnement des SI, fiabilité/qualité des données sources), barrières qui ont des conséquences fonctionnelles impactant la prise de décision éclairée (consolidation centralisée difficile, absence d'historisation, redondance des indicateurs, extractions incohérentes, croisement des données fastidieux, absence de consensus sur la qualification des indicateurs, etc). Il doit parallèlement permettre d'accélérer la mise en place d'une gouvernance des données (dans le cadre du déploiement d'une démarche qualité et de la modélisation des processus d'UCA), la qualité de la donnée étant l'un des aspects majeurs. Le projet de mise en place d'un SID – qui s'articule avec le PIA3 projet R2D2 et le DSG ministériel – constitue donc un levier fort pour faire monter l'établissement en compétences sur le pilotage : c'est un projet d'établissement structurant.

Les jalons du projet SID Université Côte d'Azur sont les suivants :

- **Disposer d'un entrepôt de données multi-domaines pour valoriser les données de l'Université.** Dans cette optique, l'établissement a intégré en janvier 2022 un projet communautaire visant à construire un entrepôt de données multi-briques. Ce projet, dénommé SIROCCO, englobe six autres établissements (Aix-Marseille Université, Université Lyon3, Ecole INSA Lyon, Université Paris-Nanterre, Université de Strasbourg, Université de Nantes) et est soutenu par l'AMUE. La philosophie de ce projet est la co-construction (travail collaboratif) et le transfert de compétences. La force de ce projet est de proposer une modélisation agnostique (le datawarehouse est alimenté par les applicatifs métiers mais la modélisation est indépendante des SI), itérative/incrémentale (couverture progressive des briques métier) et agile (prise en compte de l'évolution des besoins décisionnels).

La mise en place d'un SID communautaire permet de mutualiser, entre établissements de l'enseignement supérieur, des besoins souvent similaires et des compétences, d'accélérer le déploiement d'un entrepôt de données au niveau d'Université Côte d'Azur et de faciliter une économie de moyens de conception et de réalisation.

Dans le projet SIROCCO, certaines briques sont déjà construites : la brique du référentiel, la brique GFC (module comptabilité budgétaire, module comptabilité générale) et la brique RH (module suivi du personnel, module hybride masse salariale). D'autres briques sont à co-construire (brique formation, brique patrimoine, brique recherche à plus long terme).

Calendrier prévisionnel 2022-2023 à Université Côte d'Azur : Après une phase d'installation technique des briques référentiel, GFC et RH, l'Université est à ce jour en phase de recettage fonctionnel (recette = validation de l'intégration des données) du module comptabilité budgétaire (phase lancée en avril 2022) et du module suivi du personnel (phase lancée mi-juin 2022). Elle a débuté à la mi-novembre 2022 le recettage fonctionnel du module comptabilité générale de la brique GFC et fin 2022 celui du module (hybride) suivi de la masse salariale de la brique RH. Le lancement de la co-construction de la brique formation est déjà effectif, avec pour pilote Université Côte d'Azur depuis début 2022 ; l'étape en cours est celle de la modélisation en étoiles. Avec l'arrivée de l'Université de Strasbourg en septembre 2022, l'équipe-projet SIROCCO a également pour ambition de lancer courant 2023 la co-construction de la brique patrimoine.

- Disposer d'un portail décisionnel pour partager avec la communauté Université Côte d'Azur (gouvernance, directions, structures de formation, laboratoires de recherche) des indicateurs clefs. Dans le cadre du projet SID Université Côte d'Azur, l'établissement s'est parallèlement fixé comme jalon de disposer d'un outil de datavisualisation. Ce portail décisionnel sera alimenté des données du datawarehouse et fera office de guichet de référence quant aux KPI. L'établissement s'est déjà engagé dans un comparatif des outils (au regard de critères techniques, fonctionnels et financiers) et un POC sur la solution Dig Dash a été planifié pour décembre 2022.

Calendrier prévisionnel 2022-2023 à Université Côte d'Azur : choix définitif de l'outil de restitution et acquisition (T1 2023), appropriation et test de l'outil (T2 2023), déploiement/partage d'un premier jeu de données et de tableaux de bord (T3-T4 2023) sur le périmètre des briques en recettage (GFC et RH).

2.1.1.2 Objectif n°2 : Restructurer la fonction opérationnelle patrimoine

Afin de mieux maîtriser la gestion opérationnelle de son parc immobilier, Université Côte d'Azur se fixe pour objectif de mettre en place des outils de suivi et d'anticipation budgétaires spécifiques et de redéfinir sa politique d'achat.

OUTILS DE SUIVI ET D'ANTICIPATION BUDGETAIRES SPECIFIQUES

Dans le cadre de sa stratégie de structuration financière liée à l'immobilier, Université Côte d'Azur doit valider un Plan pluriannuel d'investissement (PPI) et l'actualiser régulièrement. Le PPI actuel de l'établissement se limite aux opérations financées et aux opérations à court terme. A l'occasion de la rédaction du présent SPSI, les services de la Direction du Patrimoine et de la Direction des Affaires Financière ont travaillé à l'élaboration d'un PPI idéal (cf. 7.1.2), qu'il faudra ajuster en fonction des capacités de financement et des capacités à l'exécuter.

L'Université a depuis plusieurs années mis en place une structure analytique qui lui permet d'identifier les dépenses et recettes liées à la fonction patrimoniale.

Par ailleurs le travail mené par la Direction des Ressources Humaines, sur la gestion prévisionnelle des emplois et des compétences (GPEC) et les restructurations des chaines métiers en cours, dont la chaine patrimoniale, va permettre la mise en place d'un budget annexe immobilier de manière relativement aisée.

La comptabilité analytique déployée actuellement permet de faire des analyses post exécution mais ne permet pas de faire du prévisionnel détaillé de projets tenant compte des aléas, révisions de prix, etc. Le SI financier de l'établissement n'est en effet pas dimensionné sur cet aspect. Il conviendrait donc d'exploiter au mieux les outils patrimoniaux existants (ex. : Activ3D) ou d'acquérir un outil spécifique permettant la gestion et le suivi de projets.

REDEFINITION DE LA POLITIQUE D'ACHAT

Pour mener à bien ses actions en matière d'entretien courant et de gros entretien de son patrimoine immobilier et dans le cadre d'une externalisation de ces prestations, l'Université a mis en place en 2020 les outils contractuels suivants, applicables sur l'ensemble des campus :

- L'accord cadre travaux multi attributaires, alloti par domaine technique, pour les petits travaux : étanchéité, gros œuvre, menuiserie extérieure, second œuvre.
- Le contrat de maintenance multi technique, alloti par secteur géographique, comportant des prestations forfaitaires pour la maintenance préventive et corrective courante et des prestations sur bon de commande et bordereaux de prix unitaires pour les travaux hors forfait.

Les anciens contrats de type P1/P2/P3 ont pris fin en 2022. Le retour d'expérience sur ce type de contrat, que ce soit pour le volet P1 – Fourniture d'énergie – ou P3 – Forfaitisation d'une partie du GER sur des durées de marché au-delà de 5 ans – ont démontré leur limite en termes de transparence et d'efficacité.

A noter qu'à l'exception des campus livrés depuis 2020, pour lesquels l'intégralité des prestations de maintenance et d'entretien est externalisée, les équipes internes des campus interviennent sur les installations de plomberie sanitaires et sur les installations d'électricité.

Les dispositifs contractuels mis en œuvre présentent notamment l'intérêt de :

- Définir un niveau d'exigence homogène et cohérent pour l'ensemble du patrimoine en termes de confort, qualité de services et niveau d'entretien du patrimoine ;
- Réduire les délais de consultation pour la réalisation des petits travaux, tout en garantissant un respect des règles de mise en concurrence, apportant une souplesse vis-à-vis des contraintes de la commande publique ;
- Assurer un niveau de compétence et de qualification adapté aux nouvelles technologies et installations techniques de plus en plus complexes et réglementées ;
- Mettre en place des partenariats avec des structures maîtrisant les contraintes techniques et organisationnelles de l'Université pour une plus grande efficacité ;
- Mettre en œuvre une optimisation des prix grâce à l'économie d'échelle réalisée ;
- Mutualiser des moyens humains qui peuvent alors être dédiés pour l'Université (équipes techniques) ;
- Forfaitiser les montants de maintenance préventive et corrective pour une meilleure maîtrise budgétaire.

Les actions qui vont être engagées dans le cadre du présent SPSI sont les suivantes :

- Renouvellement des accords-cadres travaux et extension de ceux-ci à d'autres domaines techniques (climatisation, chauffage, ventilation, plomberie, électricité) ;
- Mise en place d'accords-cadres pour des missions ponctuelles ou récurrentes d'assistance à maîtrise d'ouvrage : assistance au renouvellement des contrats de maintenance et accords-cadres travaux, audit des prestations externalisées (systématique ou par échantillon), préconisations de plan pluriannuel de travaux à 5, 10 ou 30 ans, formation technique ...
- Renouvellement des contrats multi techniques allotis géographiquement (quatre lots).

Une réflexion sera menée pour redéfinir les besoins et les modalités d'exécution des prestations.

Cahier des prescriptions générales

En matière de marchés de travaux, l'Université a expérimenté, dans le cadre des travaux de rénovation énergétique financés par le Plan France Relance, le recours la passation de marchés globaux de performance (MGP).

A l'occasion de la consultation de ces marchés, un cahier des prescriptions générales applicable aux marchés de conception, travaux et maintenance été mis en œuvre.

Avec ce document, l'Université décrit des obligations de l'entreprise qui répondent à sa politique générale, sa stratégie et ses plans d'actions dans des domaines tels que :

- La santé et la sécurité de tous ;
- L'insertion pour chacun au sens le plus large ;
- Le respect de son environnement proche ou lointain dans la durée ;
- La diffusion de la culture sous toutes ses formes ;
- Le développement de l'outil numérique et de l'IA ;
- L'optimisation des moyens.

Ce document identifie des opportunités que l'entreprise ou le concepteur doit saisir pour maximiser l'intérêt général de ses interventions, à savoir :

- La présence de chercheurs, enseignants et étudiants prêts à tisser des relations de toutes natures avec les entreprises ;
- Une vision pluridisciplinaire sur tous les sujets ;
- Une volonté de partage des savoirs.

Université Côte d'Azur a repris des éléments du rapport de la mission "Enseigner la transition écologique dans le supérieur" prolongée en 2021, du guide « Économie circulaire et zéro déchet : vers un campus responsable » établi avec le concours de la CPU et de tout le travail autour de la COP2 étudiante et du projet d'accord de Grenoble.

Le Cahier des Prescriptions Générales est divisé en six thématiques classées de la plus générale à la plus opérationnelle :

- **Arts et Culture** : Université Côte d'Azur intègre une école universitaire de recherche dédié aux arts et à la culture. Au-delà des règles habituelles (dit 1% artistique), l'Université souhaite développer une synergie plus importante entre art et technique, entre entreprises, enseignants et étudiants et entre long et court terme.
- **Insertion** : L'Université est un lieu naturel d'échange et de développement personnel et collectif. Université Côte d'Azur demande à ses cocontractants d'intégrer dans leur intervention des actions sociales concrètes. Les opportunités d'échanges concernant le plus grand nombre doivent être saisies.
- **Développement Durable** : La notion de développement durable est large et l'Université a déjà entrepris de nombreuses actions. Il est à la fois important d'analyser tout choix sous l'angle du développement durable et de ne pas se disperser dans des actions isolées.

- **Santé et Sécurité** : Cette partie est rendue nécessaire par la multiplicité des personnes et entités impliquées et la disparité des interventions.
- **Informatique** : L'Université souhaite être une référence dans le domaine de l'information et de l'intelligence artificielle. Au-delà des projets les plus visibles, il convient que les réseaux sur lesquels circulent l'intégralité des informations administratives, de recherche et pédagogiques soient le reflet de cette ambition. Chaque intervention doit être l'occasion d'améliorer le fonctionnement et la fiabilité des réseaux.
- **Sûreté** : Tous les autres thèmes ne peuvent se développer sans assurer la sûreté sur les sites de l'Université. Sans restreindre les libertés de chacun, il faut assurer la sécurité de tous. Des règles ont été fixées par l'établissement et des outils communs définis. Le titulaire doit tenir compte de ces orientations pour que chaque ouvrage et chaque installation participent à la sûreté de tous les occupants.

MAITRISE DES COÛTS D'EXPLOITATION ET REFLEXION EN COUT GLOBAL

Coût d'exploitation

La maîtrise des coûts d'exploitation nécessite une bonne connaissance des postes de dépenses avec une granulométrie suffisante et adaptée aux spécificités métier, l'objectif étant d'être capables de détecter des éventuelles anomalies ou dérives des dépenses et d'en identifier rapidement l'origine, de manière à mettre en œuvre un plan d'actions correctives à court ou moyen termes, d'ordres organisationnel ou technique. Cette connaissance approfondie permettra d'être d'autant plus pertinents dans la constitution d'un budget d'exploitation.

Dans cette démarche, l'Université s'attèlera à :

- Poursuivre la démarche de constitution d'un **référentiel de décomposition des coûts d'exploitation** par nature de dépenses (masse salariale, contrat, fournitures, prestations intellectuelles ...), par domaine technique et par poste (maintien en état de bon fonctionnement, amélioration, mise en conformité hygiène sécurité environnement, ...);
- Etablir un **budget d'exploitation** différencié par site selon le niveau d'exigences, d'une part, en cohérence avec les besoins de l'activité hébergée, et tenant compte, d'autre part, des spécificités intrinsèques du bâtiment.

De manière pratique, pour faciliter le suivi du respect du budget d'exploitation ainsi défini, l'Université prévoira dans les consultations une décomposition du prix des marchés permettant de faire le lien entre la dépense et le poste budgétaire auquel elle pourra être affectée et éviter un retraitement ou une interprétation pour ventiler les montants dans les bonnes catégories de dépenses du budget d'exploitation.

Politique d'achat

En complément de ce qui a été indiqué précédemment, la maîtrise des coûts d'exploitation nécessite une politique d'achat et une posture orientée vers le challenge permanent des partenaires d'Université Côte d'Azur.

La démarche porte sur la recherche du juste prix en cohérence avec le besoin et la réalité du marché.

Pour cela, il est nécessaire de bien connaître et définir dans les pièces de consultation le besoin et les modalités de réalisation des prestations ou travaux. Cela permet, d'une part, aux partenaires de mieux appréhender leur risque et de réduire leur marge et cela évite, d'autre part, des surcoûts liés à un ajustement des prestations.

La maîtrise budgétaire nécessite également de construire avec les partenaires une relation gagnant/gagnant au sein de laquelle chaque partie s'y retrouve financièrement.

Concernant les marchés de fournitures d'énergie, l'Université est passée d'un système d'achat via des contrats d'exploitation thermique, avec des intermédiaires revendeurs et des formules complexes de refacturation souvent obscures et difficiles à vérifier, à des marchés subséquents d'achat groupé mis à disposition par la Direction de l'Achat de l'Etat, formule sécurisante pour l'Université à défaut de disposer de compétence en matière d'achat d'énergie.

Dans les prochaines années, et grâce au recrutement d'un économiste de flux, l'Université devra s'assurer de l'adéquation des contrats de fourniture d'énergie et, notamment, d'énergie électrique qui deviendra rapidement majoritaire, avec le profil de consommation (base de tarification, puissance souscrite, malus énergie réactive ...). Au cas par cas, l'Université pourra alors valider la pertinence du maintien de marchés de fournitures via la DAE et envisager le cas échéant un appel d'offres de fournitures d'énergie.

Grille de répartition des coûts d'exploitation

Cet exercice consiste à être capable d'affecter des coûts d'exploitation à une zone géographique d'une part et à une activité ou une entité d'autre part, ces deux notions étant souvent liées mais pas nécessairement. Il s'agit d'un exercice classique dans l'activité immobilière « propriétaire » de définition d'une grille de répartition de charges dès lors qu'il y a multi-occupations au sein d'un bâtiment et/ou d'un site avec des notions de coûts communs à répartir selon une unité d'œuvre adaptée – le plus souvent la surface occupée assortie d'une quote-part de surface de parties dites communes, c'est-à-dire partagées ou nécessaire à l'activité d'un ensemble (ex. : production de chauffage mutualisé, réseau secs et humides ...).

La réalisation de ce type de grille nécessite une très bonne connaissance des installations techniques et de leur zone d'influence. L'ensemble des actions évoquées dans les paragraphes ci-dessus, en particulier l'utilisation d'outils numériques de gestion patrimoniale, permettront à l'Université, dans le cadre du prochain SPSI, de constituer ces grilles.

Cette étape est un prérequis à l'affectation à une occupation des coûts immobiliers à rattacher à cette occupation. Cette logique n'est pas encore mise en œuvre à l'Université, cependant dans le cadre d'une dévolution à venir, elle devra être mise en place.

Il s'agit donc d'être capables de ventiler les coûts d'exploitation supportés par l'établissement par entités occupantes.

Coût complet/coût global

Tout arbitrage financier d'investissement doit être analysé dans une optique de coût complet intégrant l'incidence de toute action sur l'ensemble des coûts impactés directs et indirects (maintenance préventive et corrective, pilotage et donc mobilisation de moyens humains internes, consommations énergétiques ...).

Cette démarche systématique sera également intégrée dans les cahiers des charges de consultation des partenaires d'Université Côte d'Azur (mainteneur, concepteur, assistant à maîtrise d'ouvrage et entreprises).

L'Université intègre également dans toutes ses démarches d'investissement la notion de coût global qui, en substance, consiste à intégrer dans ses arbitrages les coûts d'exploitation au sens le plus large (maintenance, hygiène et propreté, sûreté, consommations fluides ...) et les coûts différés dans le temps et en particulier les coûts de gros entretien renouvellement.

PROFESSIONNALISATION DE LA FONCTION IMMOBILIERE

La professionnalisation de la fonction immobilière comprendra les actions suivantes :

- Formation des agents de la filière immobilière en services centraux et sur les campus :
 - ✓ Pilotage de prestataires et entreprises dans le cadre d'une relation de partenariat ;
 - ✓ Maîtrise des consommations énergétiques ;
 - ✓ Code de la commande publique, marché globaux de performance ... ;
 - ✓ Commissionning ;
 - ✓ Technologies nouvelles ;
 - ✓ ...
- Cartographie des compétences internes afin d'identifier les forces et faiblesses et déterminer les thématiques pour lesquelles l'Université pourrait bénéficier d'un recours à des assistants à maîtrise d'ouvrage spécialisés dans leur domaine pour apporter une valeur ajoutée métier dont l'Université ne dispose pas et pour laquelle le besoin est ponctuel ou circonscrit à des projets spécifiques.
- Détermination des compétences que l'Université doit conserver en interne pour une meilleure maîtrise, avec une montée en compétence par des actions de formation ciblées ou par la mise en œuvre de cadres de référence établis par des experts, que la fonction immobilière de l'Université puisse ensuite déployer et s'approprier.
- Constitution progressive d'un guide opératoire des bonnes pratiques en matière immobilière

pour capitaliser les bonnes expériences et permettre une montée en compétence homogène pour l'ensemble des campus.

- Constitution d'un guide du « Qui fait quoi » permettant de clarifier le rôle et les responsabilités de chacun au sein de la filière et préciser dans un environnement très étendu les moyens disponibles et mis à disposition des acteurs locaux de la filière immobilière : compétences internes, outils numériques, documentation, procédures au sens pratique du terme.
- Echange de bonnes pratiques et retours d'expériences, voire achat groupé avec des maîtres d'ouvrages publics de la région niçoise partageant le même bassin économique et les contraintes du secteur géographique ou avec des universités d'autres régions partageant les mêmes problématiques liées aux activités hébergées (enseignement, recherche, innovation).

2.1.1.3 Objectif n°3 : Structurer la fonction stratégie immobilière

A ce jour, la fonction stratégie immobilière n'est pas définitivement structurée au sein d'Université Côte d'Azur. C'est principalement la Gouvernance qui garantit la cohérence entre la stratégie d'établissement en matière d'enseignement supérieur, de recherche et d'innovation et les actions mises en œuvre sur le plan immobilier pour y répondre. Cette mission a été confiée au Vice-Président Conseil d'Administration sous la coordination du Premier Vice-Président Affaires Institutionnelles et Moyens. Sur le plan administratif, elle est animée par la Direction Générale des Services, dotée d'un Directeur Général des Services adjoint chargé de la coordination des sites.

La traduction de la stratégie immobilière de l'établissement dans le présent SPSI devait initialement être conduite par la Direction du Patrimoine, en lien avec la Gouvernance. Mais, le départ du Directeur du Patrimoine, en juin 2022, combiné au volume important des missions déjà portées par la Direction du Patrimoine et sa Directrice adjointe en matière opérationnelle (du fait des opérations immobilières en cours au titre du Plan France Relance, notamment), ont conduit l'établissement à nommer en interne une Chef de projet stratégie immobilière en septembre 2022.

Les missions de cette Chef de projet consistent à coordonner le processus de dévolution et à piloter la rédaction de la politique immobilière au sein du SPSI 2022-2027, en coordination principalement avec les Directions du Patrimoine, des Affaires Financière, des Ressources Humaines, des Systèmes d'Information, les Directions des Campus, de formations et de laboratoires et la Gouvernance, ainsi que les acteurs externes du réseau immobilier (assistant à maîtrise d'ouvrage pour le diagnostic des performances immobilières du parc ; experts en valorisation immobilière).

Du fait du rôle extrêmement stratégique de cette mission, la Chef de projet est placée sous l'autorité de la Direction Générale des Services et rend compte chaque semaine de l'avancée du dossier.

Cette organisation ad hoc doit désormais faire l'objet d'une structuration pérenne.

Du fait de son incontournable transversalité et de sa naturelle inscription dans des réflexions à moyen et long termes, étroitement liées aux temps de maturation des projets cœurs de stratégie de l'établissement, cette organisation ad hoc a révélé la nécessité de positionner la fonction stratégie immobilière comme interface entre la stratégie d'établissement portée par la Gouvernance et la gestion opérationnelle du parc immobilier mise en œuvre par la Direction du Patrimoine et les Campus.

Pour cela, il s'agit de créer une Mission Stratégie immobilière auprès du Directeur Général des Services. Cette Mission devra assurer les fonctions d'asset management et organiser une gestion stratégique des actifs immobiliers de l'établissement.

D'une part, elle orchestrera la corrélation entre la stratégie de l'établissement en matière d'enseignement supérieur, de recherche et d'innovation et sa stratégie immobilière. Plus précisément, la Mission définira la stratégie immobilière en lien avec la stratégie d'établissement et les caractéristiques du parc immobilier, en suivant la mise en œuvre du présent SPSI, en le mettant à jour et en pilotant l'élaboration du Schéma Directeur Immobilier (SDI). Elle animera et coordonnera les acteurs du réseau immobilier interne et externe, en lien étroit avec la Gouvernance, la Direction du Patrimoine et les Directions ayant vocation à apporter leur expertise, afin de contribuer au développement d'actions immobilières répondant aux besoins de l'établissement en matière d'enseignement, de recherche, d'innovation et de pilotage et à la mise en œuvre d'une gestion immobilière active.

D'autre part, la Mission pilotera la préparation et la mise en œuvre, le cas échéant, de la procédure de dévolution du patrimoine.

2.1.2 Axe n°2 : Soutenir les ambitions d'une stratégie d'établissement innovante

Cet axe stratégique de développement conçoit le parc immobilier comme un outil au service des ambitions d'Université Côte d'Azur. Il vise à déployer une politique immobilière répondant aux besoins et choix stratégiques de l'établissement en matière d'enseignement, de recherche et d'innovation, en cohérence avec son statut et son positionnement institutionnels originaux.

Cet axe s'inscrit dans la stratégie de l'établissement qui, comme exposé en introduction, vise à contribuer activement au développement économique local et à rayonner internationalement grâce aux compétences qu'il agrège et à l'expérimentation locale qui en est faite. Université Côte d'Azur entend ainsi poursuivre la mise en œuvre de sa politique multi-campus déjà développée, qui permet d'installer, au plus près des acteurs sociaux-économiques et de l'ESR, un campus comportant ses métiers de formation, d'innovation et de recherche.

Dans ce contexte, cet axe contribuera à l'objectif de renforcer le maillage territorial déjà tissé en investissant (dans des opérations de constructions neuves mais surtout de réaménagement et de rénovation) pour que l'Université soit un acteur incontournable auprès des entreprises et collectivités du développement économique et scientifique de son territoire.

La stratégie immobilière présentée dans ce document exécute cette stratégie politique. L'objectif d'Université Côte d'Azur est ainsi triple :

- **Installer ses équipes métiers au plus près des usagers et des partenaires ;**
- **Rénover et optimiser tous ses espaces pour en faire des lieux qualitatifs, professionnels et attractifs ;**
- **Optimiser l'utilisation des espaces et des coûts de fonctionnement de ses bâtiments** (surfaces, fluides, plages horaires d'utilisation, mutualisation des espaces et équipements ...)

2.1.2.1 Objectif n°1 : Poursuivre la mise en œuvre d'une gestion immobilière vertueuse.

Université Côte d'Azur s'engage à poursuivre l'atteinte des objectifs qu'elle s'est déjà fixés afin de mettre en œuvre une gestion immobilière vertueuse. Pour cela, elle mobilisera ses efforts afin d'accentuer sa démarche DD&RS et poursuivre les actions engagées pour la réalisation de la transition énergétique et l'application du Décret tertiaire.

DEMARCHE DD&RS

Historiquement, Université Côte d'Azur est engagée dans une dynamique de développement durable avec l'outil paru à l'issue du Grenelle 1 en 2009 : le Plan Vert. L'objectif est d'encadrer les Universités dans leur démarche de développement durable, afin d'élaborer une véritable Stratégie Nationale du Développement Durable (SNDD).

Un nouveau souffle est impulsé depuis septembre 2021, puisqu'Université Côte d'Azur ambitionne d'établir une démarche durable, structurée et réfléchie, en se saisissant des problématiques issues du référentiel DD&RS. Ce référentiel vise à traiter les thématiques associées à la gestion immobilière, afin d'assurer une gestion des campus respectueuse de l'environnement

Sur le champ du développement d'une politique de diminution des émissions de gaz à effet de serre et d'utilisation durable et de réduction de la consommation des ressources, il s'agira de :

- Réduire les émissions et les pratiques émettant des gaz à effets de serre et notamment par l'actualisation du bilan carbone et la mise en œuvre du plan d'actions associé. Dans ce registre la stratégie d'amélioration du comptage énergétique, de réduction de l'usage des systèmes thermiques fonctionnant aux énergies fossiles et d'élargissement du mix énergétique vers les énergies renouvelables coucoueront à évaluer et à diminuer l'impact carbone.
- Mettre en œuvre et intégrer des critères environnementaux, sociaux et de performance énergétique au regard des usages au cahier des charges sur le bâti.
- Mettre en place une gestion des déplacements des parties prenantes internes et une politique incitative de déplacements alternatifs. Ceci passe donc par un plan de mobilité qui s'appuie sur des infrastructures notamment de recharge électrique de véhicule, de vélos voire l'utilisation de batteries des véhicules de service et au-delà comme une source de stockage énergétique en lien avec le réseau électrique pour l'usage dans le bâtiment. (Exemple projet IMREDD). Les modalités de déplacement notamment les mobilités douces influencent l'usage des campus, interroge le besoin en place de stationnement, notamment la nécessité de certains équipements bâtimentaires (douches...).
- Mettre en place un management énergétique des établissements et des actions pour améliorer le comportement des parties prenantes internes. Le plan de sobriété énergétique d'Université Côte d'Azur, adopté à l'unanimité au conseil d'administration, décline cette volonté et ces actions sur 2 ans mais ne constitue qu'une étape pour l'atteinte des objectifs futurs plus ambitieux en lien avec la neutralité carbone.
- Réduire et optimiser la consommation d'eau. Des diagnostics et une politique de comptage ont été déployés par avoir une meilleure connaissance des postes de consommation en eau, l'état des réseaux. Cette dimension sera intégrée dans chaque projet où c'est un enjeu et où il sera

possible de la récupérer pour la valoriser sur des usages internes et en réduire l'usage.

Sur le champ du développement d'une politique de prévention et de réduction des atteintes à l'environnement (dont les pollutions), il s'agira de :

- Réduire et optimiser les traitements de la pollution atmosphérique. En effet les activités mettant en œuvre des produits chimiques volatils sont réalisées dans des enceintes ventilées qui rejettent en extérieur. L'Université souhaite avoir une politique volontariste de limitation de ces rejets en installant au fur et à mesure des remplacements des systèmes de filtration en sortie d'extracteur. Par ailleurs les rejets atmosphériques de fluides frigorigènes émetteurs de gaz à effets de serre seront maîtrisés par un suivi rigoureux de l'étanchéité des circuits par le prestataire de maintenance et suivi par un indicateur (nb d'équipements contrôlés/nombre d'équipement contrôlables par an). La pollution atmosphérique peut également être générées par le choix des matériaux de construction (teneur en COV). Il sera privilégié les matériaux de construction à faible émission A+ ou A ce qui prend en compte également l'aspect sanitaire du lieu de travail.
- Réduire, ré-utiliser, recycler, traiter les déchets notamment par l'utilisation de matériaux recyclables, recyclés et l'installation de zones de gestion des déchets sur les campus adaptées aux parties prenantes (entreprises prestataires, utilisateurs...).

Sur le champ de la biodiversité, il s'agira de :

- Mettre en place une gestion durable et agir en faveur de la biodiversité (milieux naturels et cultivés, espaces paysagers et aménagés) sur les sites de l'établissement. Cela passe par donner toute sa place au végétal dans les programmes de construction et de rénovation immobilière pour à la fois apporter des îlots de fraîcheur, créer des écrans naturels au soleil sur les façades, améliorer la qualité de vie au sein des campus et la biodiversité. Aucun arbre, aucun espace végétalisé ne sera retiré sans une réflexion préalable argumentées mobilisant les acteurs du développement durable. Si un retrait de végétal doit être réalisé, un principe de compensation sera systématiquement appliqué.
- Rechercher la désartificialisation des sols toutes les fois que cela sera possible sur des zones sans usages.
- Choisir certains équipements comme l'éclairage extérieur en tenant compte des critères de respect de la biodiversité.

Cette stratégie de performance environnementale est et sera portée au plus haut niveau de gouvernance de l'établissement avec un vice-président en charge du développement durable qui s'assure de la mobilisation de toutes les compétences et de la transversalité indispensable sur le développement durable du patrimoine immobilier. L'établissement s'appuie également sur une Direction du développement durable qui anime ces projets en transversalité. Elle est un pôle ressource pour toutes les directions concernées par les enjeux évoqués dans le SPSI sur le développement durable. En parallèle, afin que cette stratégie soit comprise et déclinée au niveau opérationnel, un plan de sensibilisation et de formation des acteurs du patrimoine sera mis en œuvre

Aujourd'hui des actions d'envergure ont démarré : plan de sobriété énergétique, comptage, rénovations bâtementaires, mix énergétique, installation de bornes IRVE sur les campus, rédaction du bilan carbone.

Cette stratégie doit permettre d'accélérer aux vues de l'urgence climatique, de la demande des utilisateurs et des contraintes économiques qui pèsent sur l'énergie notamment.

Il apparaît central de créer un lien transversal de partage de compétences DD&RS dans la définition de la stratégie immobilière à l'avenir et dans la gestion du parc immobilier, ainsi que d'analyser l'impact environnemental des choix effectués lors des arbitrages en matière immobilière. La conception des opérations immobilières intégrera la réflexion DD&RS et permettra une montée en compétence des parties prenantes.

Cette stratégie sera menée en cohérence avec la réglementation environnementale RE2020 pour les bâtiments neufs et nous conduira à maintenir le niveau d'exigence acquis à la livraison sur certains de des bâtiments universitaires récents labellisés E+C-.

REALISATION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE ET APPLICATION DU DECRET TERTIAIRE.

L'Université est actuellement en cours de déploiement du Plan de Relance (France 2030), qui permet d'optimiser les coûts énergétiques de ses différents campus. La réalisation de ces opérations à vocation être achevée pendant la période d'application du présent SPSI. Un second volet à ce plan de relance énergétique vient d'être annoncé par le Ministère. Université Côte d'Azur va donc candidater à ce second volet, en espérant en être lauréate, afin de poursuivre la rénovation énergétique de ses campus.

RENFORCEMENT DES MOYENS HUMAINS

L'Université a recruté en 2021 un ingénieur qui se consacre à temps plein à la mise en œuvre de la plateforme de supervision énergétique : plan de comptage, définition du besoin en matière de capteurs et comptage, structuration des tableaux de bords, formation des référents énergie et leur suppléant sur les campus, analyse des consommations ...

Il assiste également les chargés d'opération des travaux de rénovation énergétique dans la mise en œuvre du suivi du commissionnement et de l'atteinte des objectifs en matière de performance énergétique.

Compte tenu de l'étendue du patrimoine de l'Université et de l'ampleur de la tâche, l'établissement projette de renforcer les moyens humains dédiés à cette problématique énergétique en recrutant un économiste de flux chargé de la supervision des consommations et l'animation des référents énergie désignés sur chaque campus.

2.1.2.2 Objectif n°2 : Développer des projets immobiliers innovants.

Afin de mettre en œuvre une stratégie patrimoniale répondant à ses objectifs scientifiques et de pilotage, Université Côte d'Azur concentrera sa stratégie d'expansion de son parc immobilier, à horizon de 5 ans, autour de 3 orientations :

- **Réaliser des projets immobiliers répondant aux besoins des activités cœur de stratégie de l'établissement.** Ces projets auront pour objectif d'apporter une réponse immobilière adaptée aux besoins des activités d'enseignement, de recherche et d'innovation déjà définis et à ses ambitions d'attractivité et de rayonnement. L'Université mobilisera principalement ses moyens sur les opérations immobilières répondant aux projets scientifiques inscrits dans la thématique Santé, bien-être et vieillissement, dont les projets scientifiques sont les plus avancés à ce jour.
- **Exploiter l'ancrage territorial d'Université Côte d'Azur par le développement de partenariats et de mutualisations.** L'Université fait le choix de limiter la construction de surfaces nouvelles sur ses réserves foncières. Elle recherchera l'exploitation de son ancrage territorial par le développement de partenariats et la mutualisation des surfaces et équipements détenus par les partenaires institutionnels.
- **Développer une dynamique de valorisation immobilière.** Université Côte d'Azur poursuivra et précisera sa réflexion en matière de valorisation immobilière, initiée à l'occasion de la rédaction du présent SPSI. Elle pourra ainsi préparer la conception de nouveaux projets innovants, qui lui permettront, à moyen et long termes, d'exploiter les potentiels de développement de ses sites de manière à répondre aux besoins de ses activités futures et à dynamiser sa gestion immobilière.

Pour la période couverte par le présent SPSI, la stratégie d'expansion du parc immobilier d'Université Côte d'Azur se traduira principalement par la réalisation de 3 opérations :

OPERATION CAMPUS SANTE SAINT JEAN D'ANGELY

Afin de répondre aux besoins spécifiques exprimés en matière d'enseignement dans la thématique Santé, bien être et vieillissement, Université Côte d'Azur a entamé la conception d'un projet de Campus Santé. Il consiste en une opération de construction nouvelle, qui sera positionnée sur la réserve foncière du site Saint Jean d'Angely (parcelles IR 594, IR 597 et IR 684).

Ces parcelles sont actuellement propriétés de l'Etat mises à la disposition d'Université Côte d'Azur par convention d'utilisation. Ayant pendant longtemps été l'objet d'un droit de rétrocession bénéficiant à la Ville de Nice, cette réserve foncière a pu être sécurisée grâce à la conclusion, sous l'impulsion de l'Université, d'un protocole d'accord entre, d'une part, l'Etat et Université Côte d'Azur et, d'autre part, la Ville de Nice. La Ville a ainsi renoncé à son droit de rétrocession afin de permettre la réalisation du projet universitaire.

Ce projet s'inscrit dans la priorité nationale et régionale donnée en faveur de la filière santé et dans la volonté de l'établissement de regrouper sur un seul site l'ensemble des formations dédiées à ce

domaine, actuellement dispersées sur plusieurs implantations. Le regroupement des formations de médecine, d'odontologie, de kinésithérapie, d'infirmières et infirmiers spécialisés, de maïeutique, d'orthophonie et d'ergothérapie a pour objectif de créer un pôle d'excellence. Ce regroupement favorisera la mutualisation d'équipements de pointe, les échanges interdisciplinaires et l'émulation entre les étudiants.

Répondant également à l'objectif stratégique d'apporter un accompagnement par une expérience étudiante enrichie, le projet Campus Santé intègre des locaux destinés à accueillir les ressources documentaires dédiées au domaine de la santé. Par ailleurs, un projet de construction d'une résidence étudiante, conçu, conduit et financé par le CROUS, s'adosse au projet de construction des locaux purement universitaires. Enfin, le projet comprend la réalisation d'un parking en sous-sol afin de répondre aux besoins de stationnements des usagers. Cependant, les modalités de réalisation de ce parking sont actuellement à l'étude. En effet, les conditions techniques d'aménagement du sous-sol suscitent un coût financier important, pénalisant fortement le budget de l'opération, au détriment des locaux purement universitaires. Université Côte d'Azur étudie donc, en partenariat étroit avec la Métropole Nice Côte d'Azur et la Ville de Nice, les possibilités de mutualisation de leurs projets en matière de stationnement dans le secteur. L'option en cours d'étude consisterait à implanter les stationnements répondant aux besoins du Campus Santé d'Université Côte d'Azur au sein du projet de construction en infrastructure du parking Vauban de la Ville de Nice, situé à proximité immédiate du site Saint Jean d'Angely. Ceci pourrait permettre une réduction significative du coût de réalisation imputable à l'Université, qui serait favorable au renforcement qualitatif des caractéristiques des locaux universitaires, tout en assurant une offre de stationnement adaptée aux besoins.

Les caractéristiques de l'opération seront affinées pendant la période d'application du présent SPSI.

OPERATION IH HeLiiX

Afin de répondre aux besoins spécifiques exprimés en matière d'enseignement et de recherche dans la thématique Santé, bien être et vieillissement, Université Côte d'Azur a envisagé un projet de rénovation du bâtiment Delvalle pour l'accueil de son IH HeLiiX. Répondant à un défi majeur de société et de territoire, HeLiiX doit permettre de rassembler les compétences et les plateaux techniques indispensables pour inventer les technologies de la santé de demain et du bien vieillir et pour former dans le même temps les professionnels de santé et les étudiants à ces nouveaux usages. La mutualisation des espaces entre les activités d'innovation, d'évaluation et de formation, au-delà d'une logique de rationalisation, permet, par la proximité qu'elle génère entre les différents publics, de dynamiser les échanges et de favoriser les processus de fertilisation croisée. L'IH HeLiiX est ainsi conçu comme le point de contact entre besoins et compétences.

Dans une optique de renforcement de son ancrage territorial, par l'intensification de son partenariat déjà tissé avec la Métropole Nice Côte d'Azur et la Ville de Nice via la mutualisation de locaux détenus par cette dernière, l'Université a déjà positionné les prémisses de son IH HeLiiX dans le bâtiment Delvalle, propriété de la Ville de Nice. Ces locaux ont vocation à être rénovés et réaménagés afin de permettre la poursuite du développement des activités d'Université Côte d'Azur en matière d'innovation sur la

thématique Santé, bien-être et vieillissement. Les équipements innovants qui sont projetés étant , certes, destinés à être utilisés par les chercheurs positionnés sur le site Pasteur – à proximité immédiate du bâtiment Delvalle – mais aussi par les étudiants des formations médicales et paramédicales – qui seront bientôt regroupés sur le site Saint Jean d'Angely – une réflexion quant à l'intégration de certains de ces équipements dans les locaux du futur Campus Santé est actuellement menée et pourra conduire à des ajustements des programmes au cours de la période d'application du présent SPSI.

OPERATION LPMC VALROSE

Le laboratoire de Physique de la Matière Condensée (LPMC) et l'Institut Non Linéaire de Nice (INLN) sont les deux Unités Mixtes de Recherche en Physique d'Université Côte d'Azur et du CNRS. La première se situe sur le Campus Valrose, au cœur de Nice, et la seconde dans le technopôle de Sophia Antipolis, sur la commune de Valbonne. Ces deux entités de recherche sont désormais regroupées au sein du laboratoire INPHYNI d'Université Côte d'Azur et implantées dans le bâtiment du même nom, édifié en 2022 au sein de l'OIN EcoVallée de la Plaine du Var. Une fois le déménagement finalisé le bâtiment anciennement LPMC sur le site Valrose sera entièrement libre.

Afin de combiner l'optimisation de l'utilisation de cette emprise et répondre aux besoins spécifiques exprimés en matière d'accompagnement par une expérience étudiante enrichie et en matière administrative, Université Côte d'Azur envisage une opération de rénovation extension du bâtiment. Ceci permettrait d'y installer son Centre unique de diffusion de la culture scientifique et du développement durable. Dans l'esprit de l'organisation des espaces de travail qu'Université Côte d'Azur souhaite mettre en place et afin de poursuivre la dynamique de regroupement des services sur le site Valrose (cf. 1.4), les services administratifs centraux de l'Agence comptable – actuellement accueillis sur le site Georges V qui sera bientôt abandonné – pourraient être relogés au sein de ce bâtiment.

Les modalités techniques de l'opération seront précisées pendant la période d'application du présent SPSI.

2.1.2.3 Objectif n°3 : Enclencher une dynamique de rationalisation et de modernisation du parc immobilier existant

Université Côte d'Azur souhaite s'engager dans une démarche de rationalisation de l'exploitation de son parc immobilier. Elle place ainsi au cœur de sa stratégie immobilière la poursuite de la rénovation de son parc immobilier existant, selon le plan d'action établi dans sa stratégie d'intervention (cf. 3). L'Université exprime la volonté d'agir dans une logique d'égalité de traitement des campus afin de parvenir à une remise à niveau homogène. Cependant, son plan d'action identifie les catégories d'interventions prioritaires, en fonction de l'état actuel du bâti et de la mobilisation des ressources possible.

Elle poursuivra également une réflexion quant à la rationalisation des surfaces occupées, la redéfinition des usages et la mutualisation des espaces et équipements existants, en cohérence avec les réorganisations spatiales suscitées par la réalisation des opérations d'expansion de son parc.

Par exemple, la construction du Campus Santé sur le site Saint Jean d'Angely permettra de libérer des surfaces sur le site Pasteur. La grande majorité des formations en santé sont à ce jour installées dans la Tour Pasteur, s'élevant sur 12 étages et ainsi classée Immeuble de Grande Hauteur (IGH) ce qui, d'une part, génère des coûts de fonctionnement très importants (nécessité d'un service de sécurité en permanence sur place) et, d'autre part, limite l'accès aux étages du bâtiment en termes de capacité d'accueil. Dans un premier temps, le transfert des formations vers le nouveau Campus Santé permettra à l'Université de désaffecter les niveaux supérieurs de la Tour, correspondant à environs la moitié de sa surface, afin de se libérer du classement IGH du bâtiment et de réduire les surfaces qu'elle occupe. Dans un second temps, des opérations de rénovation des locaux conservés pourront offrir aux laboratoires de recherches demeurant sur place, dans la partie basse de la Tour, des espaces plus adaptés à leurs activités et à leurs potentiels de développement. L'Université envisagera également la réutilisation des locaux libérés sur le site Valrose (PACES) et Saint Jean d'Angely (odontologie) à vocation de recherche.

Université Côte d'Azur intégrera à cette réflexion la prise en compte des besoins liés aux nouveaux modes de fonctionnement des activités d'enseignement supérieur et de recherche. Elle doit en effet être capable de répondre aux besoins nouveaux, d'enseignement et de recherche, notamment par le développement des usages du numérique. La notion de modularité est également un axe de réflexion. Les partis pris de rénovation et de réaménagement des bâtiments devront permettre des modifications des locaux à venir sans entraîner des travaux importants et coûteux et devront garantir, par ailleurs, la possibilité d'adapter les locaux au gré des évolutions technologiques ou règlementaires des besoins, quelle qu'en soit la nature : enseignement, recherche ou conditions de travail. L'Université s'est engagée dans l'aménagement d'espaces et de lieux d'innovation pour répondre aux projets pédagogiques innovants, en s'appuyant sur une transformation des espaces existants.

Elle porte le projet d'investissement d'avenir (PIA3) L@UCA, Licence à l'Université, Compétences et Adaptabilité, doté de 9.9 millions d'euros pour une durée de dix ans (2018-2028). Il a pour ambition d'impulser ou d'accompagner une transformation d'ampleur au niveau de la Licence à travers le déploiement de nouvelles pratiques pédagogiques telles que l'hybridation, les pédagogies actives ou l'approche par compétences, l'adaptation des parcours académiques aux besoins et projets des étudiants et la création d'une nouvelle dynamique en matière d'orientation et de professionnalisation pour permettre un choix plus éclairé à l'entrée et pendant la licence.

Université Côte d'Azur est labellisée IDEX et lauréate de plusieurs appels à projets PIA. Cela a pour conséquence un accroissement des activités de recherche avec des besoins de locaux répondant aux attentes des équipes de recherche. Ces besoins de locaux adaptés sont intégrés dans la stratégie immobilière de l'Université.

La crise COVID a confirmé la nécessité de mettre en œuvre et de poursuivre la transformation d'espaces dédiés aux services de l'Université dans leur organisation et fonctionnement, en y intégrant des espaces connectés, de télétravail, et de visioconférences.

La modernisation et l'adaptabilité du parc immobilier d'Université Côte d'Azur sont donc nécessaires pour garantir son attractivité et relever de nouveaux défis présents et futurs.

2.2 [Présentation des scénarios étudiés](#)

OPERATION CAMPUS SANTE SAINT JEAN D'ANGELY

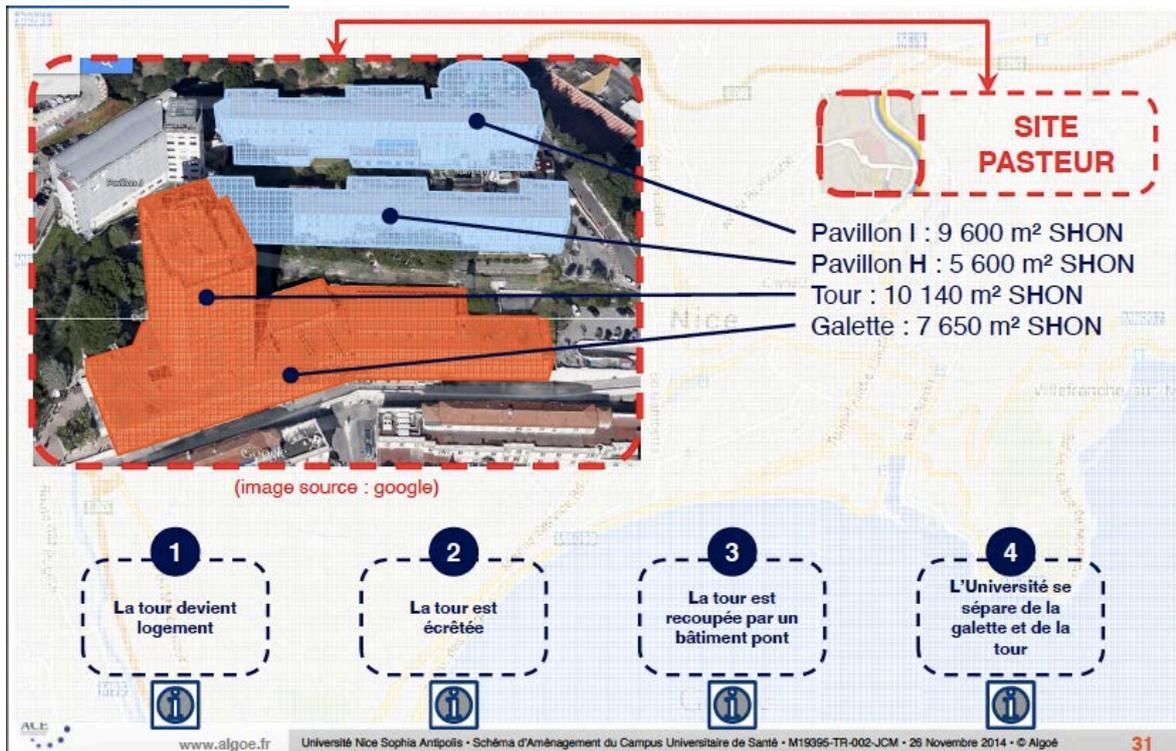
Dans l'optique de réunir en seul campus l'intégralité des formations médicales et paramédicales géographiquement éclatées, Université Côte d'Azur a développé plusieurs études envisageant un regroupement sur le site Pasteur, qui accueille actuellement la majorité des formations médicales et qui s'imbrique avec le site principal du CHU de Nice.

Ces études ont considéré diverses options de rénovation de la Tour Pasteur et/ou d'extension des autres bâtiments universitaires existants.

Scénario Pasteur 2014

Dès 2014, l'Université a étudié la possibilité de regrouper l'ensemble des formations médicales sur le site Pasteur tout en se libérant de la contrainte IGH pensant sur la Tour. 4 scénarios ont alors été envisagés :

- La désaffectation totale de la Tour, compensée par la rénovation lourde de la Galette (bâtiment universitaire situé au pied de la Tour) et des bâtiments H et I situés à proximité immédiate, appartenant au CHU de Nice et en cours de désaffectation du fait de la réalisation par le CHU de l'opération Pasteur 2 (construction de bâtiments nouveaux sur la partie basse du site hospitalo-universitaire).
- L'abaissement de la hauteur de la Tour, une restructuration lourde de la partie basse conservée et une rénovation lourde de la Galette.
- La rénovation lourde de la Galette et de la Tour complétée par la construction d'un bâtiment pont afin de relier les deux bâtiments existants.
- L'abandon de la Galette et de la Tour compensée par la rénovation lourde des bâtiments H et I du CHU de Nice et la construction d'un nouveau bâtiment additionnel sur la réserve foncière du CHU.



Les contraintes principales pesant sur ces scénarios étaient la topographie du site (forte pente du terrain), le manque de réserve foncière et de droits résiduels à construire ainsi que des bâtiments vieillissants.

Hypothèses de dimensionnement des coûts et des surfaces:

Les ratios retenus pour estimer les montants d'investissement de chacune des propositions sont les suivants :

- Rénovation galette ou pavillons : _____ 2 300 €TDC / m² (shon ou sdp)
- Rénovation de la tour : _____ 2 370 €TDC / m²
- Démolition : _____ 390 €TDC / m²
- Ecrêtage de la tour : _____ 840 €TDC / m²
- Construction amphithéâtre : _____ 3 750 €TDC / m²
- Construction neuve (hors acquisition) : _____ 3 500 €TDC / m²
- Construction bâtiment pont : _____ 3 800 €TDC / m²

Les coûts ont été estimés en euros hors taxes travaux (date valeur novembre 2014). Le ratio de conversion €HT travaux → €TDC (toutes dépenses confondues) est de 1.65

Pour mémoire :

- Montant d'acquisition du pavillon H : _____ 7 865 000 €HT
- Rénovation de la tour : _____ 14 150 000 €HT

Les hypothèses de dimensionnement des surfaces hors œuvre nette ou de plancher sont

- Facteur de conversion Surface Utile → Surface Hors Œuvre Nette : 1.65
- Facteur de conversion Surface Utile → Surface Hors Œuvre Nette : 1.38



Scénario Pasteur 2018

En 2018, l'Université a repris des études afin de redimensionner le Campus Pasteur, toujours dans l'optique d'un regroupement des formations en santé et de l'amélioration des conditions d'accueil. Le projet envisagé consistait en :

- La construction d'un bâtiment pont (amphithéâtre PACES) sur la réserve foncière située entre la Tour et la bâtiment J du CHU.
- La rénovation intégrale de la Tour afin d'accueillir l'ensemble des formations en santé.
- La rénovation lourde du bâtiment I du CHU afin de transférer les laboratoires de recherches initialement installés dans la Tour.
- La rénovation lourde du bâtiment H du CHU afin d'aménager un centre de simulation et des logements universitaire.
- L'aménagement de la partie Est du site pour l'accueil d'installations sportives et de la partie Ouest à vocation de parkings et espaces verts.



Compte tenu des contraintes et de l'importance des coûts financiers inhérents à ces différents scénarios, il s'est avéré que la réalisation d'une opération de construction nouvelle pour développer un nouveau Campus Santé serait particulièrement vertueuse en termes de développement durable et économique.

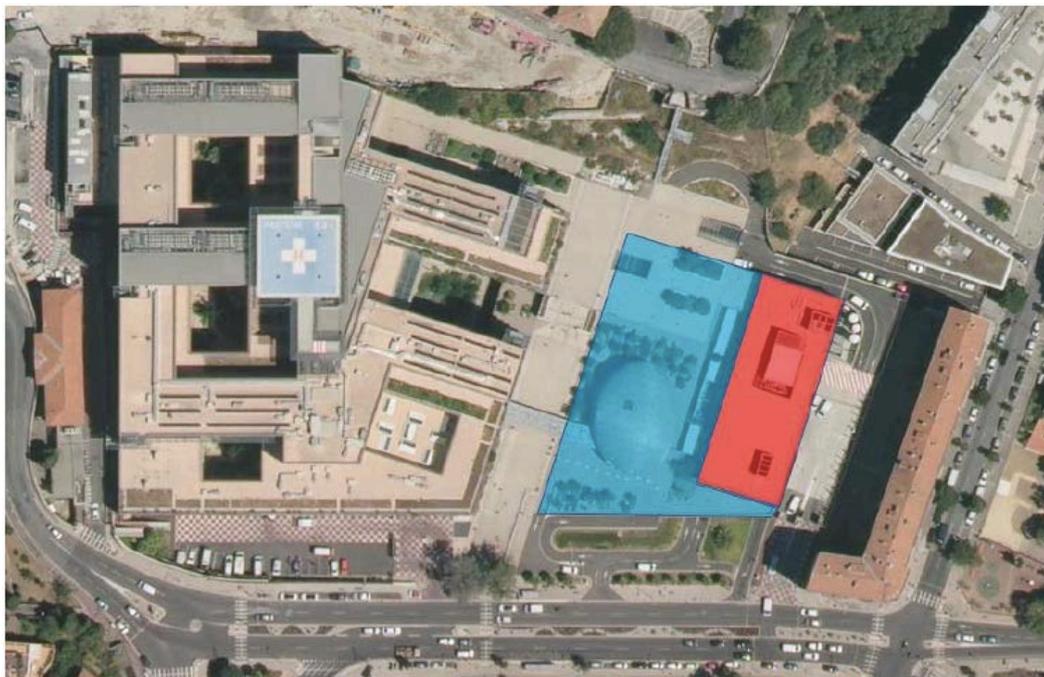
OPERATION IH HeLiiX

Afin de créer un espace de rencontre et de fertilisation croisée entre les activités d'innovation, d'évaluation et de formation dans le domaine de la santé, du bien-être et du vieillissement, Université Côte d'Azur a envisagé plusieurs scénarios d'opérations immobilières.

Scénarios CHU site Pasteur 2

Bâtiment Le Paillon

Dans un premier temps et afin de répondre au besoin d'échange entre le CHU et le futur IH HeLiiX, il a été étudié l'hypothèse de surélever le bâtiment Le Paillon situé sur le site Pasteur 2 du CHU. Ce bâtiment est propriété du CHU. Ce projet consistait en la construction en surélévation d'un bâtiment principal réalisé en 2 phases et regroupant les plateaux techniques et les secteurs d'hébergement des activités médico-chirurgicales du CHU. Le programme de l'opération comportait également un centre de conférence (« Le Galet ») et un bâtiment administratif composé de 2 niveaux et disposant d'une capacité d'extension de 3 niveaux supplémentaires (« Le Paillon »). Ce bâtiment, accueillant actuellement la crèche du CHU au niveau 0 ainsi qu'un Data center et des activités administratives du CHU au niveau 1, a été conçu afin de pouvoir être étendu de 3 niveaux supplémentaires offrant chacun une surface dans œuvre de l'ordre de 1 100 m². Une étude structurelle complémentaire a été menée afin d'évaluer la capacité d'extension du bâti actuel au regard de l'évolution de la réglementation sismique. L'utilisation de la norme Eurocode semblait s'imposer et il n'était pas possible de conserver les règles de la conception initiale du bâtiment en l'état.



Vue du site (en rouge = bâtiment en superstructure, en bleu = sous-sols hors bâtiment)

La réalisation technique étant problématique, cette proposition a été abandonnée.

Autres bâtiments

Dans une optique de renforcement du partenariat déjà existant avec le CHU et de mutualisation des espaces, il a été considéré l'exploitation de locaux existants, propriétés du CHU, sur le site Pasteur. Au vu de l'ampleur des besoins en surface, il a été impossible de trouver des locaux permettant de recevoir le projet et l'étude n'a pas pu être plus poussée.

Scénarios sites disponibles Université Côte d'Azur

Plaine du Var

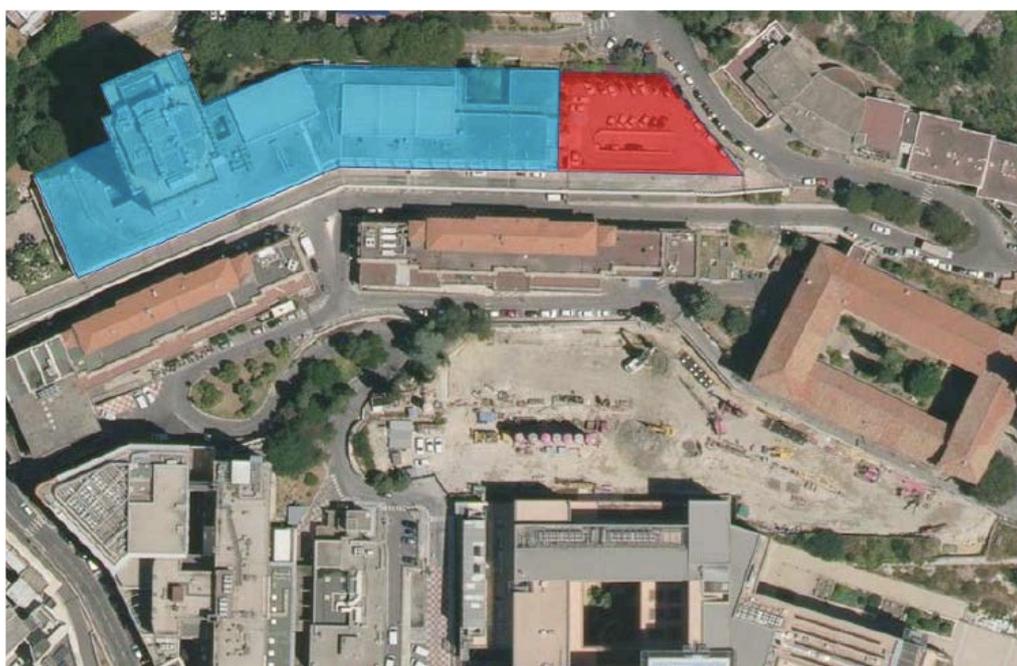
La ZAC Mérida située dans la Plaine du Var à Nice est en plein développement et propose des parcelles (lot 1.7b et 1.7c réservés enseignement supérieur, recherche et innovation) offrant des possibilités de construction neuve qui auraient pu permettre de réaliser le projet HeLiIX. Mais, il a été considéré que la localisation était trop éloignée du site hospitalo-universitaire Pasteur. De plus, le besoin de surfaces de l'IH HeLiix est largement inférieur aux droits à bâtir affectés à ces parcelles dans le cadre de la ZAC et ne correspondait pas à l'objectif de créer une ZAC à forte densité. La mutualisation des espaces pour la création d'un bâtiment incluant HeLiIX et d'autres usages, afin de densifier au maximum l'exploitation du foncier, aurait allongé le délai de montage et, par conséquent, de la réalisation de l'opération.

Cette option a donc été écartée.

Site universitaire Pasteur

Le site Pasteur, dans sa partie centrale propriété de l'Etat mise à disposition d'Université Côte d'Azur, accueille les activités d'enseignement et de recherche médicale au sein de la Tour Pasteur et du bâtiment attenant la Galette. L'emprise foncière de l'Université englobe également une zone non bâtie, située à l'Est de l'emprise du Campus, qui permettrait d'envisager une construction neuve.

Le transfert des enseignements vers le nouveau Campus Santé implanté à Saint Jean d'Angely permettra une restructuration des espaces libérés et le redéploiement des laboratoires dans la partie basse de la Tour et la Galette. L'IH HeLiix pourrait s'y insérer et serait alors idéalement situé au plus près des laboratoires d'Université Côte d'Azur et en contact direct avec le CHU.



Vue du site (en rouge = site d'implantation de HeLiIX, en bleu = site actuelle de la Faculté de Médecine)

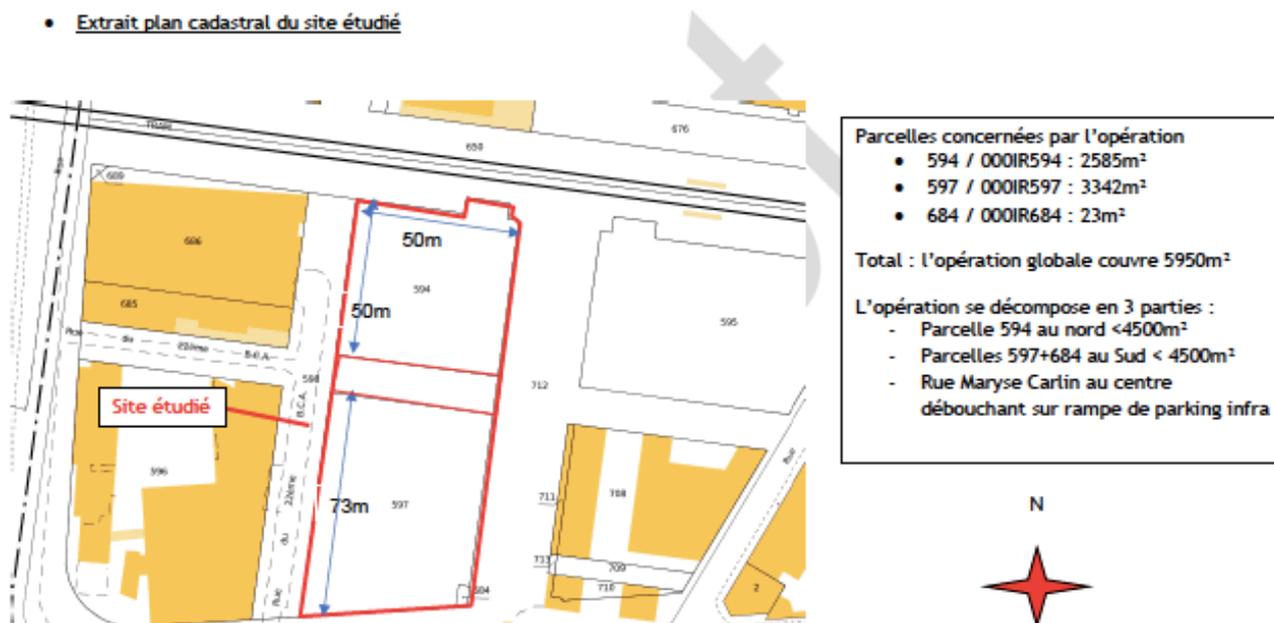
Ce dernier scénario a initialement été retenu en raison de la maîtrise foncière déjà acquise à l'Université, de la faisabilité technique avérée (confirmée par une étude de faisabilité technique de mars 2019) et d'un cout d'opération assez faible du fait de l'absence de démolition. Il a fait l'objet d'un dossier d'expertise en novembre 2020.

Toutefois, Université Côte d'Azur travaille actuellement en lien étroit avec la Métropole Nice Côte d'Azur et la Ville de Nice et mène une réflexion quant à la mutualisation d'espaces appartenant à la Ville. Elle a pour cela déjà investi le bâtiment Delvalle, situés à proximité immédiate du site Pasteur, pour installer les prémisses de son IH HeLiX. Mais, les équipements innovants envisagés dans le cadre de cet IH ont principalement vocation à être utilisés par les étudiants qui seront positionnés dans le nouveau Campus Santé. L'exploitation de la réserve foncière du Campus de Saint-Jean-d'Angély avait initialement été envisagée parmi les scénarios de conception du projet HeLiX. Il a été décidé de réserver ces emprises de manière prioritaire à la création du Campus Santé. L'Université étudie actuellement la possibilité d'envisager une mutualisation des locaux à construire pour accueillir l'intégralité du projet d'IH HeLiX au sein de ce nouveau Campus.

2.3 [Opérations patrimoniales envisagées](#)

OPERATION CAMPUS SANTE SAINT JEAN D'ANGELY

Le projet Campus Santé consiste en une opération de construction nouvelle d'une surface d'environ 10 000 m² SDP, qui sera positionnée sur la réserve foncière du site Saint Jean d'Angély (parcelles IR 594, IR 597 et IR 684). Le projet est en cours de conception et a fait l'objet d'une étude de faisabilité en septembre 2022 qui porte sur la réalisation de surfaces destinées à répondre aux besoins de l'Université et sur le projet de réalisation d'une résidence étudiante du CROUS. Les caractéristiques principales dégagées sont les suivantes :



Faisabilité spatiale

Scénario 1

Plan de masse

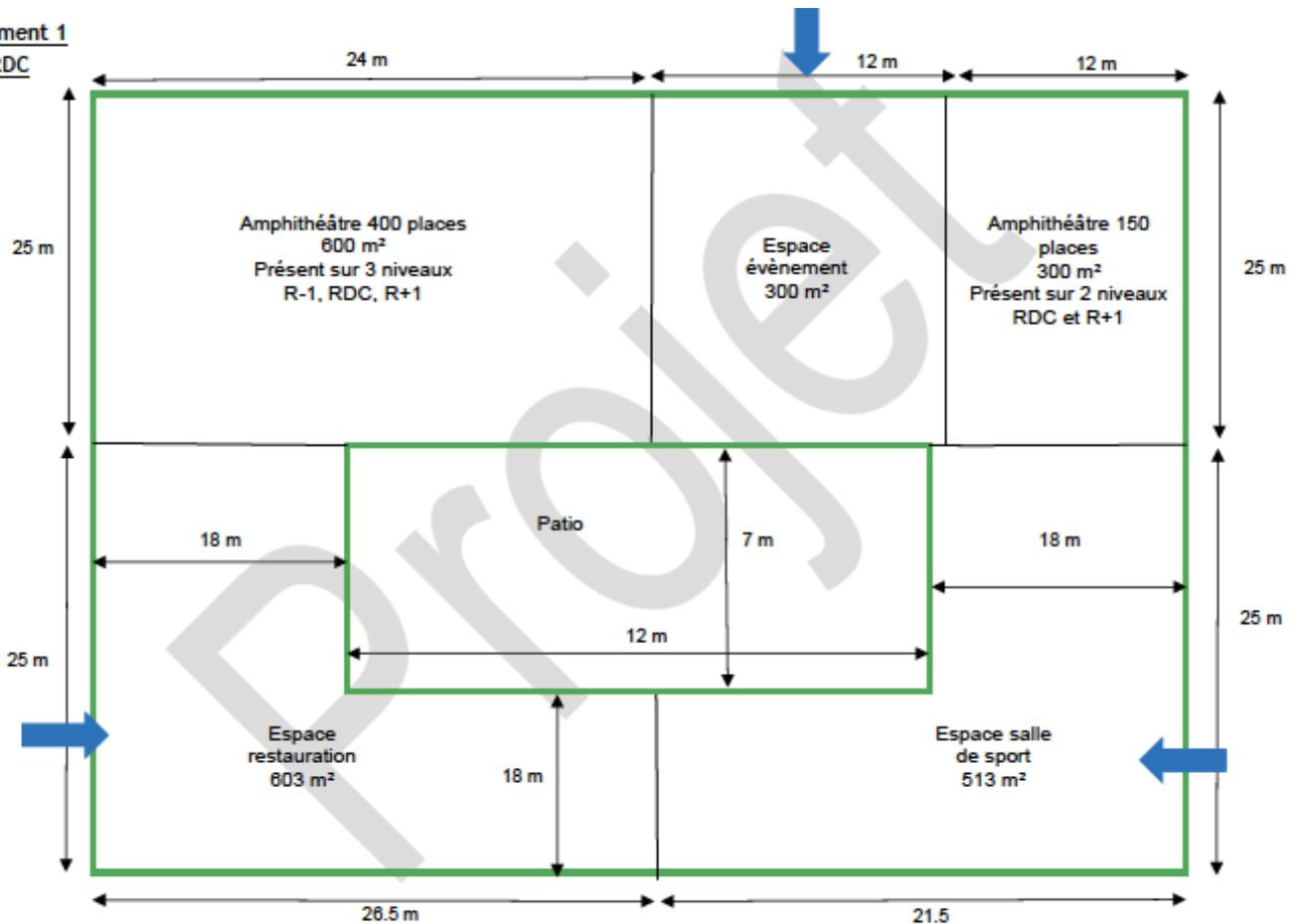


- Bâtiment 1 = UCA
- 6 Niveaux permettant de garantir le besoin de 11 030 m²
- 1 niveau d'infra partiellement occupé par grand amphi
- Potentiel d'un niveau supplémentaire pour absorber du besoin en plus
- Bâtiment cerné par voie engin pour respect contrainte de conception des ERP 1^{ère} catégorie > 3500 personnes

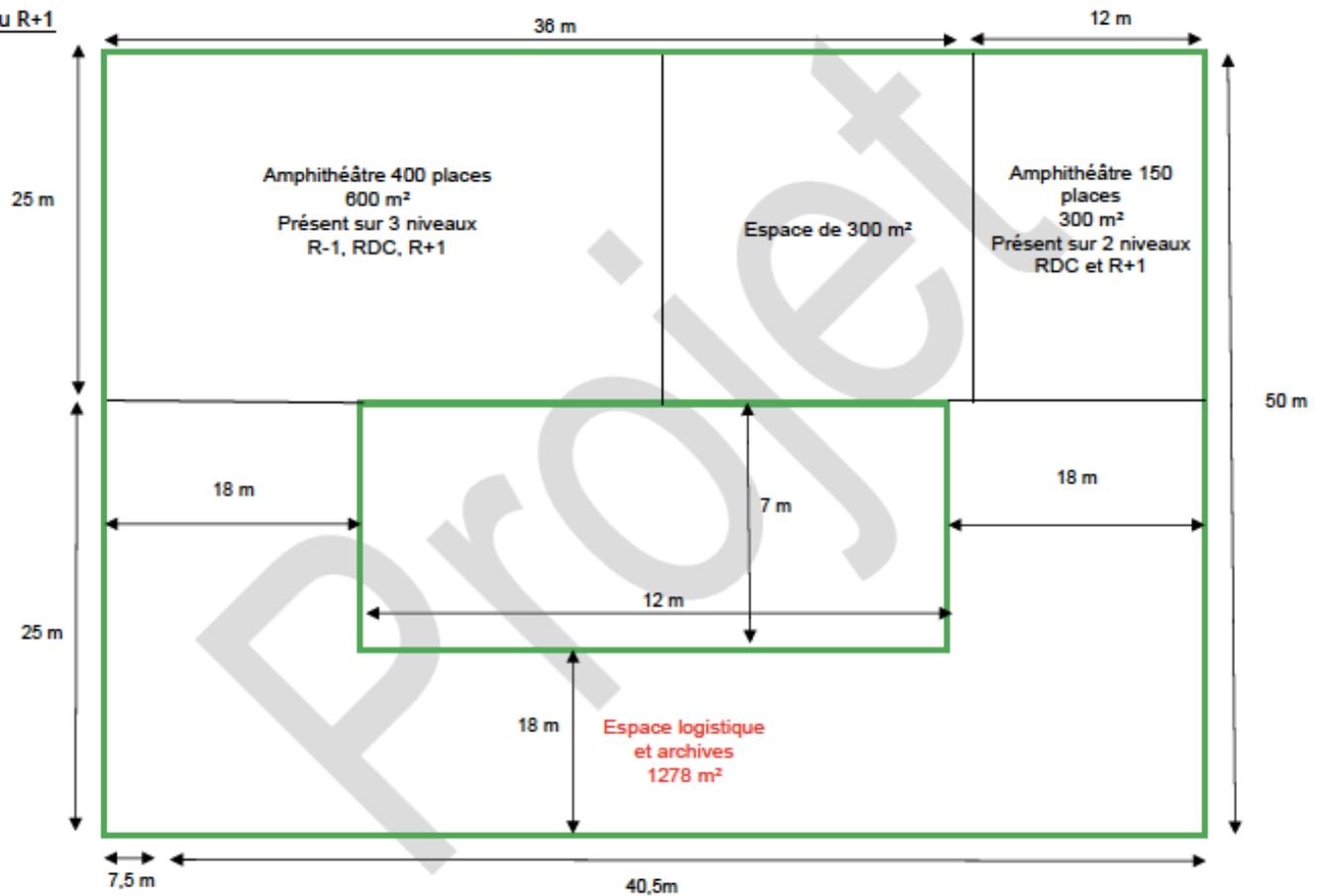
- Bâtiment 2 = Crous Résidence
- 6 niveaux avec 250 chambres:
 - o 4 Niveaux de 52 chambres traversantes
 - o 1 niveau de 42 chambres
 - o RDC avec des communs CROUS + part d'UCA possible
- Besoin de 216 chambres garanti

- Bâtiment 3 = Crous Résidence n°2
 - 7 Niveaux de 24 chambres non traversantes
 - 144 chambres possibles
- Non constructible pour conserver caractère dérogatoire au PLUM via poids de projet majoritairement UCA**

Bâtiment 1
Principe du RDC



Principe du R+1

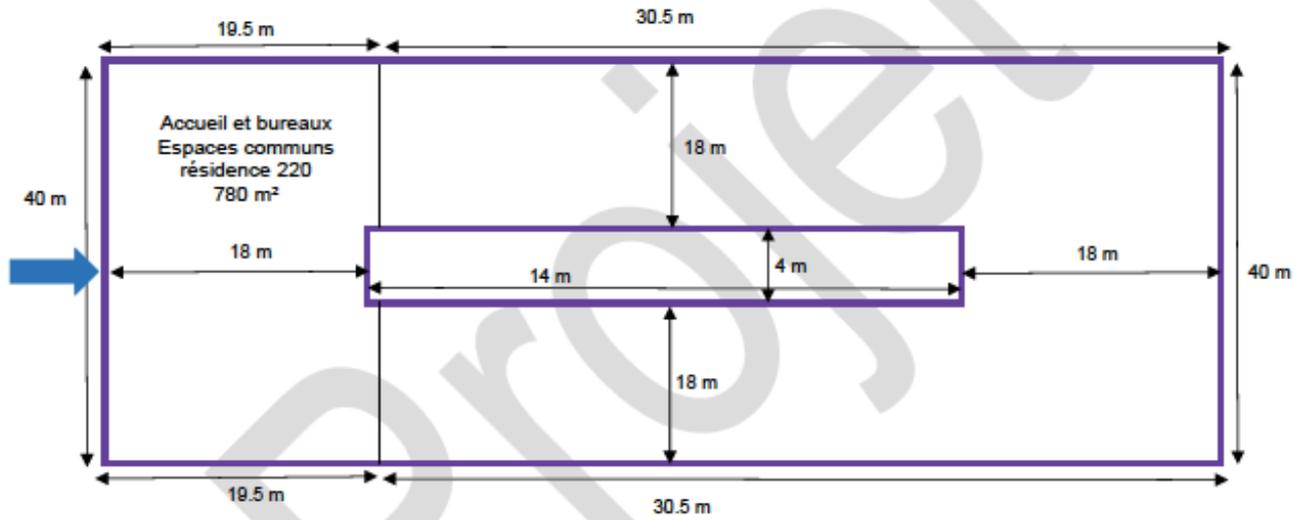


Synthèse Bâtiment 1

- La surface bâimentaire est évaluable à
 - o $2302 \times 2 - 900 + 2232 \times 5 = 14\,879 \text{ m}^2$ (R+6)
 - o $14\,879 \text{ m}^2 > 11\,029 \text{ m}^2$ de besoin
 - o La faisabilité est avérée.
- Volumétriquement parlant, il est possible d'enlever 1 niveau à minima : $12\,647 \text{ m}^2 > 11\,029 \text{ m}^2$ (R+5) ou d'accueillir davantage de locaux.
- Fonctionnellement, l'ensemble des éléments devant être au RDC ne peuvent être positionnés (2302 m^2 disponible pour un besoin de 2647 m^2) L'espace logistique devant être mis en étage ou au RDC du bâtiment voisin.

4.3.1.3 Bâtiment 2

Principe du RDC



Principe d'un niveau type



Calcul surface bâimentaire

Bâtiment 2 :

$$\begin{aligned}
 &= 1\,944 + (1\,944 - 324) \times 6 \\
 &= 1\,944 + 1\,620 \times 4 \\
 &= 8\,344 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

- Présence de 52 chambres par niveau majoritairement traversantes,
- 5 niveaux permettent de réaliser 250 chambres (cf coupe)
- Surface SHOT de 8344m²

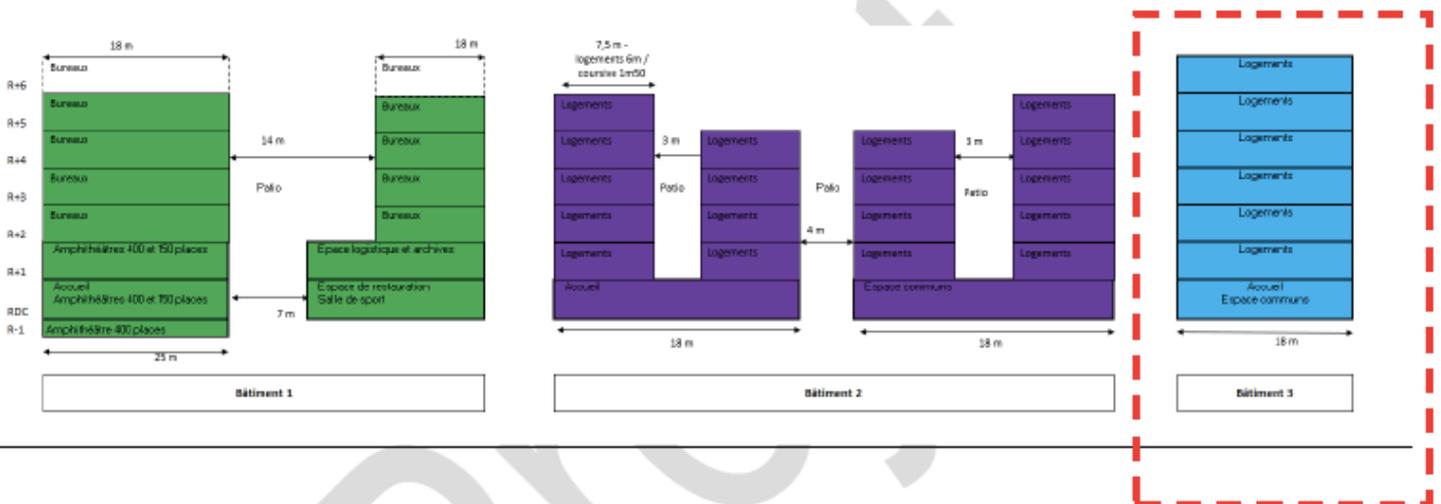
4.3.1.4 Bâtiment 3 - non constructible cause PLUM

Résidence étudiante non traversante de 14m de large sur 7 niveaux.



- Présence de 24 chambres par niveau non traversantes,
- Présence de 144 chambres non traversantes en comptant 0 chambres au RDC,
- Surface SHOT de $7 \times 14 \times 50 = 4900\text{m}^2$.

4.3.1.5 Coupe



4.3.1.6 Bilan

	Potentiel Faisabilité spatiale maximum	Volumétrie retenu	Besoin	Différence	Conclusion
Bâtiment 1	14 879 m ²	6 niveaux 12 647 m ²	11 030 m ²	1647m ²	Le potentiel bâtementaire est de 4 879m ² il répond aux besoins de l'UCA. Afin de respecter le besoin de 11 030 m ² , il est suffisant de construire 6 niveaux, un R+5 soit 12 647m ² . Le besoin idéal au RDC n'est pas implantable dans l'emprise au sol proposée.
Bâtiment 2	11 664 m ²	5 niveaux 8 344 m ² 216 chambres	220 chambres	Cohérent / l'approche spatiale propose 250 chambres	Afin de conserver le caractère dérogatoire du PLUM sous couvert d'une opération commune UCA / Crous donc un besoin dominant UCA ; il est possible : - De construire une résidence de 220 logements traversants en R+5 - 250 dessinés - D'intégrer au RDC le besoin UCA ne rentrant pas dans le 1 ^{er} batiment
<i>Bâtiment 3</i>	<i>0m²</i>	<i>0</i>	<i>150 chambres</i>		

4.3.3 Stationnement

- o Rappel règle PLUM

- o Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou dans le cas d'opérations d'aménagement mixtes intégrant plusieurs destinations de constructions, un taux de mutualisation pourra être appliqué à l'échelle du projet. Taux de mutualisation maximum de 20% pourra être appliqué à l'échelle du projet (justification par une étude de mutualisation de stationnement).
- o Hypothèse considérée pour le besoin :

places VL Crous	CROUS	112	PLUM
places VL étudiants UCA	UCA	200	- Équipements d'intérêt collectif et services publics : Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet; - le parking UCA peut conserver des réserves
places VL UCA	UCA	45	
places VL VDN	VDN	200	<i>Demande VDN - à voir / 256 places supprimées</i>
Total Places VL		557	

Au-delà des besoins réels qui restent à affiner, il est à noter qu'un fonctionnement pendulaire complémentaire entre VDN et l'UCA est envisageable.

Une étude spécifique sur le dimensionnement des stationnements en infra du projet est à réaliser.

- o Potentiel du site
 - o Stationnement sous bâtiment principal UCA

Etages	Nombre de places possibles	Surface dispo	Besoin	Commentaires
R-1	60	1 800 m ²	445 places	Le besoin de UCA et VDN étant évalué à 445 places, il est possible d'en obtenir 380 sur 5 niveaux en sous-sol
R-2	80	2 400 m ²		
R-3	80	2 400 m ²		
R-4	80	2 400 m ²		
R-5	80	2 400 m ²		
Total	380 places	11 400 m²		

- o Stationnement Crous

Etages	Nombre de places possibles	Surface dispo	Besoin	Conclusion
R-1	110 places	3 342 m ²	120 places 3 600 m ²	Le besoin du Crous étant maximum de 112 places sur la base de 370 logements, il est possible d'en obtenir 110 sur 1 niveau en sous-sol situées sous le bâtiment Crous. Sur la base d'un besoin de 220 chambres, le besoin est de 67 places.

CONCLUSION PARTIELLE AU 28/09

- Le besoin UCA est largement compatible avec la volumétrie disponible sur une partie du foncier. Cependant, il est nécessaire de :
 - o travailler de manière itérative avec les usages et la direction UCA pour affiner le besoin,
 - o de réfléchir de manière prioritaire aux locaux devant être implantés au RDC ou d'étudier une localisation dans un bâtiment à dominante autre que pour l'UCA
- Pour optimiser le potentiel à construire vis-à-vis du PLUM, il est nécessaire de mener une opération commune UCA / Crous avec un barycentre de projet UCA pour profiter du caractère dérogoire des ouvrages de service public. (A confirmer officiellement par service instructeur métropole)
- La partie stationnement, extrêmement pénalisante financièrement, devra être affinée dans le besoin pour :
 - o Répondre au besoin du quartier et à la suppression de 176 places du parking public,
 - o Répondre au besoin du fonctionnement du pôle campus,
 - o Répondre aux exigences du PLUM pour les résidences étudiantes.
- Le scénario 1, optimisable, permet d'envisager :
 - o Un bâtiment accueillant 100% du besoin UCA
 - o 1 Résidences étudiante CROUS distincte de 250 chambres

Il nécessite dans tous les cas d'être approfondi avec l'UCA et le CROUS avant d'être présenté à l'ABF.

Le scénario envisagé par l'étude de faisabilité est actuellement en cours d'ajustement, en lien avec le projet du CROUS et dans l'hypothèse, étudiée par Université Côte d'Azur, d'intégrer au futur Campus les espaces d'innovation projetés dans le cadre de l'opération IH HeLiiX ci-après détaillée.

OPERATION LABORATOIRES TOUR PASTEUR

Le projet de rénovation des locaux accueillant les laboratoires de recherches dans le domaine de la santé, qui seront conservés en partie basse de la Tour Pasteur, après le transfert des formations vers le nouveau Campus Santé, a été envisagé concomitamment à la conception du projet de construction de ce Campus Santé sur le site Saint Jean d'Angely. Il consiste à désaffecter les niveaux supérieurs de la Tour, correspondant à la moitié de sa surface (environ 5 000 m² sur 10 000 m²), afin de se libérer du classement IGH du bâtiment et à rénover les locaux conservés pour offrir aux laboratoires de recherches demeurant sur place, dans la partie basse de la Tour, des espaces plus adaptés à leurs activités et à leurs potentiels de développement.

Toutefois, les détails de l'opération de rénovation n'ont pas été développés à ce stade, pour des raisons tenant au calendrier de financement. Il est en effet prévu que cette opération de rénovation fasse l'objet d'une demande de financements au titre du prochain CPER. L'obtention éventuelle de ces crédits pourrait ainsi intervenir au-delà de la période d'application du présent SPSI. La conception du projet de rénovation, l'étude de sa faisabilité technique et son plan de financement seront donc affinés d'ici 2027 et sa réalisation pourrait donc être planifiée – sous réserve d'obtenir les financements nécessaires – au-delà de la période couverte par le présent SPSI.

OPERATION IH HeLiix

L'opération a pour but de répondre aux besoins spécifiques d'aménagement de locaux destinées à accueillir les équipements innovants du projet d'IH HeLiix et d'en permettre l'utilisation par les étudiants des formations médicales et paramédicales, les chercheurs et les acteurs territoriaux de l'innovation dans le domaine de la santé, du bien-être et du vieillissement. Leur implantation au sein du bâtiment Delvalle ou du futur Campus Santé est en cours d'arbitrage.

A ce stade de dimensionnement du projet HeLiix sur le plan scientifique, l'opération immobilière devra pour le moment aménager trois espaces principaux permettant d'accompagner l'innovation par le recueil de données et le croisement des compétences :

- Un espace d'évaluation (des personnes et des technologies) ;
- Un espace de simulation (avec salle de débriefing et régie audio et vidéo) ;
- Un espace de conception et fabrication (dont une partie dédiée à la biologie).

Ils seront complétés par des salles de réunion, des salles de cours, un espace de coworking modulable permettant l'accueil d'intervenants extérieurs et d'étudiants et des locaux administratifs.

Ces différents espaces seront dimensionnés comme suit :

ESPACES	SURFACE
Espace d'évaluation	404 m ²
Espace de conception et fabrication	384 m ²
Espace de simulation	877 m ²
Autres espaces	612 m ²
Sous-total	2 278 m²
En prenant en compte les locaux techniques / Circulations générales	
TOTAL	2 680 m²

Ils permettront l'accueil des effectifs selon la capacité des espaces suivante :

- 15 places en évaluation ;
- 20 places en simulation ;
- 15 places en conception et fabrication ;
- 110 places en salle de cours (2 salles de 30 places et une salle de 50 places) ;
- 10 places en co-working ;
- 15 places en réunions ;
- 15 agents administratifs et techniques.

Les effectifs en simultanés estimés sont de l'ordre de 200.

Les locaux devront répondre aux conditions d'ambiance suivantes :

- Confort thermique : La plupart des espaces devront avoir une température de confort homogène (+/- 1°C) de 19°C minimale en hiver et 26°C maximale en été.
- Confort acoustique : Les locaux devront garantir un confort acoustique pour tous ses espaces, en veillant notamment à une isolation correcte par rapport aux éventuelles sources extérieures de bruit, à une isolation appropriée entre chacun des espaces et à leur qualité sonore. Les dispositions de l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement seront respectées.
- Confort visuel : L'éclairage naturel devra être privilégié au maximum. L'éclairage artificiel ne viendra qu'en complément d'un éclairage naturel insuffisant. L'utilisation des sources d'éclairage artificiel devra être optimisée pour un confort et une efficacité énergétique maximaux.
- Confort olfactif : Une attention particulière devra être portée sur la maîtrise des sources d'odeurs. La ventilation devra être adaptée à chacun des locaux.

Ces éléments ont fait l'objet d'un dossier d'expertise en novembre 2020.

Université Côte d'Azur doit arbitrer, à court terme, la localisation définitive de ces espaces qui devra tenir compte de l'installation des prémisses de l'IH HeLiX déjà réalisée dans le bâtiment Delvalle, des possibilités d'exploiter ce bâtiment pour le développement de la suite du projet et de l'hypothèse d'inclure une partie de ces espaces au sein du nouveau Campus Santé à Saint Jean d'Angely dans les 1 600 m² SDP réalisables – envisagés dans l'étude de faisabilité du Campus Santé – qui ne seront pas utilisés pour les besoins des formations médicales et paramédicales.

OPERATION LPMC VALROSE

Afin de combiner l'optimisation de l'utilisation de cette emprise et répondre aux besoins spécifiques exprimés en matière d'accompagnement par une expérience étudiante enrichie et administrative, Université Côte d'Azur projette une opération de rénovation du bâtiment.

Cette opération pourrait consister en une rénovation du bâtiment existant pour une redéfinition de l'usage des 2 000 m² SDP existants. Ceci permettrait d'y installer le Centre unique de diffusion de la culture scientifique et du développement durable sur une surface de 1000 m² SDP en rez-de-chaussée. Dans l'esprit de l'organisation des espaces de travail qu'Université Côte d'Azur souhaite mettre en place et afin de poursuivre la dynamique de regroupement des services sur le site Valrose, les services

administratifs centraux de l'Agence comptable pourraient être déplacé du site Georges V, grâce à l'aménagement de 1000 m² SDP à usage de bureau en premier étage. Si la structure du bâtiment est saine d'après les diagnostics, il s'agirait de remplacer la façade, la couverture et toutes les installations techniques, ainsi que d'aménager les locaux afin de les adapter à leur nouvelle destination.

A ce jour, les règles d'urbanisme applicables à la parcelle offrent une capacité de développement supérieure à la surface existante à rénover. L'hypothèse de la surélévation du bâtiment existant sur un niveau supplémentaire et de son extension sur la réserve foncière attenante pourrait porter la surface totale du bâtiment à environ 7 500 m² SDP.

Ceci conduit Université Côte d'Azur à mener une réflexion quant à l'adossement d'un projet d'extension au projet initial de rénovation et à envisager l'exploitation des surfaces additionnelles pour la réorganisation de ses occupations existantes, par le développement d'un partenariat avec le CROUS pour la réalisation d'une résidence étudiante ou avec d'autres opérateurs dont les domaines d'activités pourraient être compatibles avec les activités de service public de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation.

Les modalités en seront précisées pendant la période d'application du présent SPSI.

3 STRATEGIE D'INTERVENTION

3.1 Objectifs de la stratégie d'intervention

L'enveloppe budgétaire allouée à la pérennisation et à l'adaptation du patrimoine immobilier conservé à la stratégie d'Université Côte d'Azur se décline selon les objectifs et thématiques prioritaires suivants :

1 - Maintien des performances initiales

- 1.1 - Clos et couvert : étanchéité à l'eau et à l'air
- 1.2 - Conformité règlementaire : sécurité, santé, environnement
- 1.3 - Entretien courant : gros entretien récurrent adapté à l'âge des ouvrages et installations

2 - Amélioration des performances intrinsèques

- 2.1 - Performance énergétique du bâti (protection solaire, isolation,...)
- 2.2 - Performance énergétique des installations techniques
- 2.3 - Accessibilité
- 2.4 - Solidité vis-à-vis du risque sismique

3 - Amélioration des conditions d'usage – fiabilisation

- 3.1 Réseau informatique
- 3.2 Sûreté
- 3.3 Cadre de vie : végétalisation, lieux de vie

4 - Entretien patrimoine historique et œuvres artistiques

3.1.1 *Maintien des performances initiales*

Les travaux relevant de cette catégorie correspondent aux travaux programmables à réaliser tout au long du cycle de vie du bâtiment pour maintenir l'usage de ce bâtiment tel qu'il était à sa livraison.

Il s'agit du socle de dépenses récurrentes à budgéter et à sanctuariser pour d'une part préserver les biens et prévenir des dégradations prématurées et coûteuses et, d'autre part, permettre d'accueillir les occupants dans les conditions minimales requises de confort, d'hygiène et de sécurité.

Dans une logique de coût global, il est plus efficace de mobiliser une enveloppe budgétaire constante et récurrente pour les dépenses de gros entretien renouvellement. Une dotation insuffisante entraîne au final des travaux de plus grande ampleur pour remettre en état les ouvrages et installations. La programmation réduit le risque de devoir réaliser des travaux en urgence toujours plus onéreux que dans le cadre de campagne de travaux maîtrisés.

Ces travaux sont planifiés en fonction des durées de vie théoriques des ouvrages et installations. Ces durées de vie sont d'autant plus longues que les ouvrages et installations font l'objet d'une maintenance préventive et corrective de bon niveau, ce que l'Université Côte d'Azur s'efforce de mettre en œuvre dans le cadre des contrats de maintenance avec obligation de résultat depuis 2020.

La planification de l'ensemble de ces travaux sur des durées longues, dans l'idéal 30 ans, permet d'anticiper et surtout lisser les dépenses, pour une meilleure soutenabilité, le risque à ne pas le faire étant le report des travaux sans visibilité sur des masses financières à devoir mobiliser sur des durées très courtes. Cette situation est d'autant plus vraie que les bâtiments construits dans les années 1990 vont rentrer dans cette phase critique de travaux lourds de renouvellement venant s'ajouter à ceux concernant les bâtiments livrés dans les années 60 et 70. Le phénomène se reproduira pour les bâtiments livrés dans les années 2020 (IMREDD, PEMED, INPHYNI). Il faut dès aujourd'hui anticiper les travaux de renouvellement à 15, 20, 30 ans. Le montant des travaux de gros entretien d'un bâtiment s'élève à environ 30% du montant des travaux sur les 30 premières années de vie du bâtiment.

Il nous a paru nécessaire de scinder dans cette catégorie de travaux des enveloppes distinctes : clos et couvert, conformité réglementaire et enfin entretien courant regroupant tous les travaux ne relevant pas des sous-catégories précédentes.

CLOS & COUVERT

En effet, les travaux dits de clos et couvert regroupant les travaux de réfection d'étanchéité et d'entretien des menuiseries extérieures et de façade, nécessitent des enveloppes budgétaires importantes et l'efficacité budgétaire (rentabilité de l'euro investi) est meilleure si les opérations sont réalisées dans les temps pour la surface complète d'une toiture de bâtiment par exemple. Encore plus pour ce type de travaux, il convient d'avoir une planification à long terme pour lisser les dépenses dans le temps et éviter des réparations localisées peu durables dans le temps.

En 2020, le montant des travaux de clos et couvert était estimé à **14,4 millions d'euros TDC**, valeur 2020, montant évalué à partir d'un état des lieux détaillé par bâtiment. A noter qu'une partie des travaux de clos et couvert identifiés dans ce montant vont être réalisés dans le cadre du plan de relance (2,5

millions d'euros TDC). Une mise à jour des diagnostics devra être réalisée à l'issue des travaux du plan de relance.

Nous avons considéré pour ce poste de dépense la nécessité d'une dotation annuelle de **1,5 millions d'euros TDC** réparti sur l'ensemble du parc en fonction de l'âge moyen des bâtiments et la surface de toiture permettant à horizon de moins de 10 ans de remettre à niveau les ouvrages en fin de vie en 2020 et poursuivre la démarche.

La dotation régulière pour ces travaux permet de mettre en place des partenariats avec des entreprises locales qui peuvent compter sur un chiffre d'affaires constant et mettre en œuvre des moyens dédiés à l'Université Côte d'Azur permettant également de disposer de conditions financières plus avantageuses pour l'Université.

CONFORMITE REGLEMENTAIRE

En dehors de toute obligation de travaux de mise en conformité qui s'imposent dès lors que des travaux de rénovation lourde sont entrepris, il est nécessaire au fil des ans de prévoir une enveloppe pour des mises en conformité mineures de manière à garantir aux occupants un cadre de travail ou d'étude conforme aux normes en vigueur : conformité électrique, sécurité incendie, respect des règles d'hygiène, respect de la protection environnementale, désamiantage rendu nécessaire par les travaux de GER...

La nature des travaux à réaliser sont définis dans le cadre de vérifications réglementaires périodiques réalisés selon le cas par un bureau de contrôle agréé ou par une entreprise spécialisée. Elles s'imposent au propriétaire qui est censé les traiter selon l'urgence dans le mois ou l'année.

Ces rapports sont consignés et consultables dans le système d'information patrimoniale Active3D et font l'objet de traitement par les services chargés du patrimoine pour recenser les non-conformités et prévoir leur levée. Une part des non-conformités peut relever de défaut de maintenance qui rentre dans le cadre du forfait prévu au titre des marchés de maintenance multi technique mis en œuvre par l'Université. Pour le reste des non-conformités, les travaux à réaliser nécessitent une enveloppe budgétaire dédiée.

Une estimation a été faite d'une dotation annuelle d'**1M €** tenant compte de la vétusté des installations.

ENTRETIEN COURANT : GROS ENTRETIEN RECURRENT ADAPTE A L'AGE DES OUVRAGES ET INSTALLATIONS

Il s'agit des travaux relevant des articles 605 et 606 du Code civil, desquels il a été extrait le volet clos couvert et mise en conformité périodique pour une meilleure gestion de celui-ci.

La Direction de l'Immobilier de l'Etat recommande une dotation pour le gros entretien renouvellement de 30 à 50 € par m² SUB, selon l'état du bâtiment de correct à insuffisant.

Université Côte d'Azur a établi un besoin estimé à près de **9M € TDC** par an, sur la base des ratios suivants, établis sur la surface SDP, allant de 20€/m² SDP pour un bâtiment neuf à 40 €/m² SDP pour les campus les plus anciens.

En comparaison, le résultat du chiffrage des travaux à budgéter sur la base des diagnostics techniques réalisés en 2018 et mis à jour en 2020 donne un montant de 16,1 M€ TDC à date et valeur 2020 ne tenant pas compte des immeubles livrés en 2020.

SYNTHESE MAINTIEN DES PERFORMANCES INITIALES

En synthèse, les besoins portant sur ce premier socle de travaux de gros entretien permettant le maintien des performances initiales s'élèvent à **11,5 millions d'euros TDC par an** représentant un ratio moyen de 42 euros/m² SDP et un montant sur 30 ans de 339 millions d'euros en euros constants.

3.1.2 Amélioration des performances intrinsèques

Les travaux relevant de cette catégorie visent à adapter le bâti ou les installations aux nouvelles contraintes et besoins de manière à les rendre plus performants et qu'ils puissent répondre aux nouvelles exigences. Il s'agit soit de remplacer un ouvrage ou une installation disposant de meilleures qualités soit d'adapter l'existant à un usage spécifique qu'il n'était en capacité d'assurer.

Pour chacune des thématiques, l'Université Côte d'Azur dispose d'un état des lieux détaillé et chiffré par bâtiment datant de 2018. La dernière mise à jour de cet état des lieux date de 2020, il a servi à la préparation des dossiers d'appel à projet du plan de relance. Une mise à jour après travaux devra être réalisée.

PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BATI

- Isolation thermique des façades : remplacement de menuiseries par menuiseries plus performantes (double vitrage, traitement des ponts thermiques, ...), calfeutrement, mise en œuvre d'isolant thermique extérieurs sur façades opaques, ...
- Isolation thermique des toitures, végétalisation des toitures terrasses,
- Protection solaire des façades : brises soleil, film extérieur filtrant,

En complément des travaux réalisés dans le cadre du plan de relance, nous avons estimé à **2 millions d'euros** la dotation annuelle récurrente nécessaire pour adapter la performance énergétique intrinsèque du bâti aux contraintes climatiques (hiver et été) soit sur 30 ans un montant global de 57 millions d'euros et ce afin de respecter le calendrier du décret tertiaire qui prévoit une réduction de 60% de nos consommations à horizon 2050.

En comparaison, le montant des travaux à réaliser suite aux diagnostics réalisés en 2018, mis à jour en 2020 s'élevaient à 36,5 millions d'euros à date et en valeur 2020.

PERFORMANCE ENERGETIQUE DES INSTALLATIONS

- Remplacement des systèmes de chauffage consommant de l'énergie fossile (fuel, gaz)
- Remplacement de système de traitement d'air non vertueux (tout air neuf) par des systèmes à

récupération d'énergie et privilégiant le « freecooling » en saison chaude

- Mise en œuvre de production autonome de chauffage, production eau chaude sanitaire, rafraîchissement pour les locaux spécifiques : logement, vestiaires, locaux informatiques
- Remplacement des lampes par des LED
- Pompes à débit variable
- Destratificateurs, brasseurs d'air
- Campagne de calorifugeage
- Mise en place de système contribuant à réduire les consommations (GTC, détecteurs de présence, minuteurs, ...)
- Mise en œuvre d'un mix énergétique intégrant des sources d'énergie renouvelable et des dispositifs innovants de stockage de l'énergie

En complément des travaux réalisés dans le cadre du plan de relance, nous avons estimé à **2 millions d'euros** la dotation annuelle récurrente nécessaire pour répondre aux objectifs du décret tertiaire et au décret BACS soit sur 30 ans un montant global de 57 millions d'euros et ce afin de respecter le calendrier du décret tertiaire qui prévoit une réduction de 60% de nos consommations à horizon 2050 et de répondre aux attendus du décret « BACS » imposant la mise en place de système d'automatisation et de contrôle des bâtiments d'ici 2025 pour tous les bâtiments tertiaires pour lesquels le système de chauffage ou de climatisation, combiné ou non à un système de ventilation, a une puissance nominale supérieur à 290 kw.

En comparaison, le montant des travaux à réaliser suite aux diagnostics réalisés en 2018, mis à jour en 2020 s'élevaient à 65 millions d'euros TDC à date et en valeur 2020.

Il est à noter que dans le cadre des travaux du socle « Maintien des performances initiales », le remplacement des installations intègre la plupart du temps d'office une amélioration des performances énergétiques des installations assurant des fonctions équivalentes.

Les travaux à intégrer dans cette enveloppe concernent soit une anticipation avant la fin de durée de vie d'installations inadaptées en termes énergétiques (combustible ou sans possibilité de régulation,...) ou bien la mise en place de dispositifs fins de régulation et d'automatisation permettant d'adapter le fonctionnement des installations aux besoins et activités des occupants et aux contraintes climatiques saisonnières ou enfin la mise en œuvre de productions d'énergies renouvelables (énergie solaire, géothermie, thalassothermie ,...) et de stockage de l'énergie (pile à hydrogène ou système de stockage thermique), systèmes innovants à mettre en œuvre.

Le plan de relance a permis d'initier cette démarche vertueuse et d'innovation avec de la production de chaleur via pompage géothermique sur le site du campus STAPS ou encore la mise en œuvre de stockage via pile à hydrogène sur le site de Sophiatech.

La dotation récurrente pour ce type d'investissement et non pas ponctuelle via des montants importants à mettre en œuvre dans des délais très contraints permettrait une montée en puissance sécurisée de ces technologies nouvelles avec retour d'expérience sur les réalisations faites à l'Université Côte d'Azur et d'autres universités.

ACCESSIBILITE

Conformément aux obligations relevant de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014, l'université a déposé le 2 mars 2018 son Agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP).

La programmation des travaux de mise en accessibilité de l'Ad'AP s'appuie sur un contrôle de conformité des différents espaces (accès, accueil, sanitaires, service) et prend en considération l'ensemble des handicaps (moteur, visuel, auditif, cognitif...).

La nature des travaux à réaliser par bâtiment a été identifiée et valorisée par bâtiment.

L'enveloppe budgétaire nécessaire à la réalisation des travaux AD'AP était en 2020 de **9,8 millions d'euros** valeur 2020 soit une dotation annuelle **d'un million d'euros TDC**.

SOLIDITE PREVENTION DU RISQUE SISMIQUE

Des diagnostics de résistance au risque sismique ont été réalisés et la nature des travaux à réaliser ont fait l'objet de chiffrage.

En 2020, les travaux à réaliser s'élevaient à plus de **28,7 millions d'euros TDC** valeur 2020 avec en priorité le traitement des bâtiments classés en risque de niveau 3 pour un montant de 7,7 millions d'euros TDC valeur 2020 concernant Valrose (0,8 million €), Fabron (2,3 millions €), Pasteur (1,4 millions €), Carlone (2,4 millions €), Trotabas (0,8 millions €).

Compte tenu des montants importants à mobiliser, nous avons intégré une réalisation dans le cadre du prochain SPSI.

SYNTHESE AMELIORATION DES PERFORMANCES INTRINSEQUES

La dotation annuelle pour cette catégorie de travaux prioritaires représente un montant total de **5 millions d'euros TDC annuel** sur les 5 prochaines années et 5,3 millions au-delà pour tenir compte des travaux de prévention du risque sismique soit un montant total sur 30 ans de 158 millions d'euros TDC en euros constants.

TRAVAUX DE DESAMIANTAGE

Nous n'avons pas identifié de poste spécifique pour le désamiantage, ce poste de dépense rendu nécessaire lorsque des travaux sont entrepris vient peser de manière lourde dans le budget des travaux et nécessite au cas par cas des investigations coûteuses qui ne sont réalisées que dans le cadre de la réalisation de travaux de rénovation.

Les études et diagnostics réalisés en 2018 ont conduit à la nécessité d'un désamiantage de plus de 5 millions d'euros TDC valeur 2020 en lien avec les travaux identifiés dans les différents diagnostics. La suppression de l'amiante dans nos bâtiments, à moins de réaliser des gros travaux de désossement complet, n'est pas intégrée dans l'enveloppe financière du plan pluriannuel de travaux.

Dans le cadre du plan de relance, il n'a pas toujours été possible d'intégrer le désamiantage dans l'enveloppe budgétaire allouée et les groupements titulaires des marchés globaux de performance ont proposé des solutions de contournement permettant d'atteindre les objectifs en terme énergétique.

3.1.3 Amélioration des conditions d'usage – fiabilisation

Il s'agit de doter les campus universitaires en particulier de conditions adaptées à l'évolution des usages et du contexte du XIX^{ème} siècle.

RESEAU INFORMATIQUE

Dans un contexte où les technologies du numérique et la digitalisation des activités ont pris le pas, les campus doivent se doter d'infrastructures réseau performantes permettant de faire circuler un nombre croissant exponentiellement d'informations.

La recherche de rationalisation des surfaces passe également par le développement de solutions alternatives d'activités d'enseignement en mode virtuel (captation, distanciel ...).

Une dotation annuelle de 500 k€ pour le remplacement des réseaux en cuivre par des réseaux fibrés et le tissage d'un maillage fin de ce réseau dans des locaux techniques dédiés adaptés et sécurisés est un premier pas dans la réalisation de cette infrastructure.

SURETE

Il s'agit de travaux d'installation de vidéoprotection, contrôle d'accès, anti-intrusion et système d'alerte pour répondre au contexte particulier du risque terroriste sur la métropole niçoise.

Nous avons pris en compte une dotation annuelle de 500 k€ permettant de poursuivre la démarche engagée en 2021 à la suite des attentats de Nice, pour doter les campus de systèmes de prévention et de maîtrise des risques et vulnérabilité.

CADRE DE VIE – VEGETALISATION – LIEU DE VIE

Il s'agit des travaux permettant de favoriser une expérience enrichie avec mise à disposition de lieu de vie en phase avec les aspirations et nouveaux modes de consommation des espaces intérieurs et extérieurs favorisant cette expérience.

Nous avons pris en compte une dotation de 500 k€ annuelle pour des travaux de végétalisation, de mise en place de mobilier et dispositifs de microarchitecture, des lieux d'expression artistiques et culturelles installations scéniques ...

3.1.4 Entretien du patrimoine historique et des œuvres artistiques

Les diagnostics réalisés dans la décennie 2010 ont conduit à une estimation des besoins en travaux de réfection et d'entretien du patrimoine historique et des œuvres d'art à un montant de 18,8 millions d'euros valeur 2020 concernant le campus de Valrose.

Nous avons intégré dans le plan pluriannuel une dotation annuelle de 650 k€ par an pour la préservation de ce patrimoine.

3.1.5 Synthèse du plan pluriannuel

En synthèse, les besoins en matière de travaux d'investissement sont évalués à près de **19 millions d'euros** représentant 67 euros/m² SDP et à l'échelle de 5 année une enveloppe de 91 millions d'euros.

3.2 Opérations envisagées

3.2.1 Opérations prioritaires GER

Les opérations prioritaires concernent le socle 1 « Maintien des performances initiales » tel que détaillé à l'article 3.1.1.

3.2.2 Opérations transition énergétique et application du Décret tertiaire

L'Université réalise les travaux de rénovation énergétique financé par le plan de relance pour un montant de 54 M€, présentés dans la phase diagnostic du présent SPSI.

4 SYNTHÈSE DE LA PHASE STRATEGIE

Dans la définition de sa politique immobilière à horizon 2027, Université Côte d'Azur s'est attachée à projeter une stratégie immobilière à la hauteur des ambitions de sa stratégie d'établissement en même temps que réaliste et soutenable.

Sur les cinq prochaines années, les principaux enjeux suscités par cette stratégie immobilière sont les suivants :

- L'Université devra poursuivre ses efforts de structuration afin de parvenir à mettre en œuvre une gestion immobilière de propriétaire maîtrisée et prospective. Le renforcement et la professionnalisation de la fonction immobilière assurant la gestion opérationnelle de son parc et la planification de sa stratégie immobilière à l'avenir sont les éléments structurants de cette ambition.
- En faisant le choix de limiter l'expansion de son parc immobilier aux opérations de construction déjà envisagées et financées grâce au soutien de ses partenaires institutionnels historiques, l'Université s'engage à faire de l'optimisation énergétique et fonctionnelle de son parc existant une priorité. Les actions qui seront entreprises sur le plan purement bâtementaire devront être relayées par une réflexion constamment renouvelée en matière d'implantation, d'occupation et de logiques d'usage.
- L'Université devra faire face à la complexité de la mise en adéquation d'un parc immobilier majoritairement vieillissant avec les besoins d'activités d'enseignement et de recherche au caractère innovant, animées par une ambition d'excellence. Elle devra être en mesure d'opérer des arbitrages d'ajustement et des choix d'opportunité au fil de la mise en application des objectifs qu'elle s'est fixée.
- La dimension économique de la mise en œuvre de sa stratégie ne devra pas constituer un frein à la réalisation de ses ambitions. L'Université devra nécessairement initier le développement de partenariats nouveaux et la dynamisation de sa gestion immobilière, afin d'opérer une

diversification de ses modes de financements.

- L'Université devra enfin s'engager dans un processus de suivi, de renouvellement et de planification de sa stratégie immobilière au-delà de la période d'application du présent SPSI. Elle devra pour cela continuer à concevoir son parc immobilier comme un véritable levier stratégique de pilotage.

5 SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU SPSI

Le suivi de la mise en œuvre du SPSI sera entamé dès sa finalisation. Il sera intégré aux tâches qui seront confiées à la fonction stratégie immobilière actuellement en cours de structuration (cf. 2.1.1.3). Ce suivi permettra de s'assurer de la mise en place des actions concourant à l'atteinte des objectifs qu'Université Côte d'Azur s'est fixé dans le présent SPSI. Il sera l'occasion de repérer les points de blocages éventuels et d'effectuer les arbitrages d'ajustement potentiellement nécessaires. Il permettra également d'identifier les difficultés et actions correctives à envisager pour contourner ou solder ces écueils lors de la rédaction du prochain SPSI. Ceci permettra de formaliser des bonnes pratiques et retours d'expériences. Ce suivi offrira enfin l'opportunité d'informer l'ensemble de la fonction immobilière, les acteurs des thématiques cœurs de stratégie de l'établissement et, plus généralement, la communauté universitaire de la mise en application des orientations stratégiques retenues et de remporter l'adhésion à une politique immobilière conçue comme un outil de pilotage à plus long terme. La mise en œuvre de certaines actions qu'il prévoit a déjà été initiée à ce jour, notamment en matière de renforcement de la gestion des données immobilières par une amélioration de l'exploitation des outils numériques.

Le suivi de la mise en œuvre des prochaines actions à court terme permettra à l'établissement de poursuivre la construction de sa politique immobilière au-delà de la période d'application du présent SPSI en cohérence avec les grands axes stratégiques établis.

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

6.1 [En stratégie patrimoniale](#)

Au-delà de la période couverte par le présent SPSI, Université Côte d'Azur envisage des opérations de constructions en cohérence directe avec ses axes stratégiques et avec les axes majeurs de développement du modèle de croissance du territoire azuréen :

- Santé, bien-être et vieillissement sur Nice Est et Sophia Antipolis :

Une fois édifiés le Campus Santé et le bâtiment accueillant l'Innovation Hub HeLiX sur le site de Saint Jean d'Angély, la priorité sera donnée à la rénovation des bâtiments dédiés à la recherche sur le site de Pasteur, libéré des espaces aujourd'hui occupés par la formation. En collaboration avec le CHU de Nice, dont le SPSI a identifié des surfaces destinées à la recherche médicale, Université Côte d'Azur déterminera la meilleure solution, qui pourra soit être la réhabilitation des surfaces libérées dans le

bâtiment actuel pour donner à ses équipes de recherche un environnement à la hauteur de leurs travaux, soit l'élaboration d'un programme de réhabilitation de l'un des bâtiments propriété du CHU de Nice dont les activités seront, à cette échéance, transférées dans les locaux de l'opération Pasteur 2, actuellement menée par le CHU. Quelle que soit la solution privilégiée le moment venu, le développement des laboratoires de recherche dans des espaces plus appropriés devra être couplé à une dynamique d'innovation qui se traduit, de façon croissante, par la création de startups au sein même des laboratoires universitaires. L'absence actuelle de surfaces capables d'accueillir ces startups en prématuration, maturation ou incubation, fragilise la stratégie d'innovation de l'Université. Il est donc indispensable de mener, en parallèle de la transformation des espaces de recherche, une politique de création d'espace de bio incubation qui passera – comme le montrent les contacts actuels de l'établissement avec des acteurs spécialisés du marché – par une part majoritaire d'investissements privés au cœur desquels l'Université pourra développer ses propres espaces de bio incubation en les couplant au développement de plateformes d'innovation fortement liées à la recherche clinique. Ces espaces devront donc être proches des laboratoires universitaires installés au sein du périmètre du CHU de Nice.

Une stratégie similaire se met en place au cœur de la technopole de Sophia Antipolis, autour du laboratoire de biologie IPMC et des croisements entre Biotechnologies et technologies du Numérique, au premier rang desquels l'Intelligence Artificielle. Là encore, des espaces de Bio incubation se révèlent de plus en plus indispensables pour amorcer une croissance de ces activités au sein de la plus importante technopole d'Europe et multiplier, ainsi, les partenaires potentiels des laboratoires et des formations d'Université Côte d'Azur.

- Développement durable, territoires intelligents, sport, industries créatives au sein de l'OIN Eco Vallée :

Au sein de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Eco Vallée, dans le prolongement du boulevard où sont implantés les bâtiments IMREDD et INPHYNI, le plan d'aménagement de l'OIN prévoit, depuis l'origine, la possibilité pour Université Côte d'Azur d'acquérir à un tarif préférentiel deux parcelles représentant une surface de 16.000 m² SDP constructibles. Situées au cœur de la ZAC Méridia, ces parcelles offrent un potentiel d'attractivité qui permet d'envisager de très nombreuses perspectives de valorisation par la recherche de partenariats privés en lien avec les activités du site. Université Côte d'Azur devra déterminer quelles activités peuvent y être envisagées en lien étroit avec la dynamique stratégique des deux bâtiments neufs (IMREDD et INPHYNI) dont elle dispose en immédiate proximité. Plusieurs pistes ont déjà été envisagées telles que le transfert des laboratoires de Chimie de Valrose ou le transfert de certaines des formations et départements de l'IUT de Fabron. De nombreux autres projets sont envisageables, notamment un regroupement des formations et recherches pluridisciplinaires en matière d'urbanisme, de bâtiments intelligents et d'aménagement du territoire. Des projets d'installation sur le territoire azuréen d'une école d'architecture, qui fait actuellement défaut, serait une des premières pistes de mutualisation des espaces, en liaison éventuelle avec une relocalisation de Besign, l'école de design établissement associé d'Université Côte d'Azur.

La prochaine implantation d'ISART Digital au sein de l'OIN Eco Vallée, une des grandes écoles mondiales de formation dans les domaines de l'image 3D et des jeux vidéo, et le lien qu'ISART Digital

désire créer au plus vite avec Université Côte d'Azur ouvrent la perspective de développer, autour de cette implantation majeure qui devrait être effective d'ici 2025, de développer un pôle immobilier centré sur les industries culturelles et créatives en droite ligne de la spécificité que représente la présence actuelle de 7 écoles d'Art et de Design au sein des membres d'Université Côte d'Azur.

Enfin, Le développement d'un pôle d'activités sportives de première importance au sein de l'Eco Vallée, autour du stade Allianz Riviera et des investissements du groupe britannique INEOS qui projette d'y regrouper ses activités de développement dans les domaines de la Formule 1, de la Voile et du Football, permet d'envisager une forte croissance de notre stratégie autour du sport de haut niveau et du management de la haute performance sportive centré sur le STAPS. Là encore, il est probable que des investissements immobiliers doivent venir soutenir cette stratégie.,

- Intelligence artificielle, défis du numérique et quantique sur Sophia Antipolis ;

La technopole de Sophia Antipolis affiche une croissance ininterrompue depuis 52 ans et demeure l'une des technopoles de référence mondiale dans l'ensemble des domaines liés au Numérique. Elle constitue à ce titre à la fois une source continue de partenariats et un enjeu pour les acteurs académiques qui sont de plus en plus sollicités pour soutenir cette croissance et le positionnement qui l'accompagne sur les technologies d'amont les plus en pointe dans ces domaines. Cela pose à la fois le défi d'une recherche toujours au fait des grandes avancées scientifiques mondiales et une formation, notamment pour les ingénieurs, toujours plus performante et capable de fournir le volume des talents qu'exige cette croissance. Il est donc évident qu'Université Côte d'Azur devra encore développer son parc immobilier au sein de la technopole pour offrir à ses laboratoires les nouveaux espaces nécessaires à l'accueil d'équipes de haut niveau, et pour accentuer de façon significative le volume d'ingénieurs, de Masters et de Doctorants qui sont, plus que jamais, un enjeu essentiel pour le leadership que notre territoire revendique sur les industries du Numérique.

Ces investissements vont, de façon croissante, se croiser avec des investissements privés à l'image du projet que portent actuellement, sur le territoire du Campus SophiaTech, la Région SUD, le pôle de compétitivité SAFE, la CASA et le Centre Régional de Ressource Drone (C2RD) visant à créer un centre d'essais « Indoor » pour les drones et les robots, sur la base de fonds privés, outil intéressant à la fois les laboratoires de recherche, la formation d'ingénieurs spécialisés dans ce domaine, mais aussi les startups qui se multiplient sur ce secteur et, bien évidemment, les acteurs militaires terre, mer et air. Ce centre serait alors couplé à l'installation d'un calculateur hautes performances également privé mais directement ouvert aux laboratoires de recherche et aux formations universitaires, ainsi qu'à une salle de sport destinés aux étudiants et financé par la CASA. Les futurs investissements de l'Université pourront venir se greffer sur ce noyau public/privé qui ne consommera qu'une partie des 18 000 m² encore constructibles sur cette parcelle.

- Arts et industrie créative à Cannes :

Le démarrage, il y a 3 ans, du campus Méliès situé à Cannes et financé par la collectivité, montre un engouement tel qu'il engendre, d'ores et déjà, des problématiques d'occupation et d'utilisation de ce campus très haut de gamme, destiné aux formations dans le domaine des industries culturelles et

créatives. Il est donc plus que probable qu'il faudra envisager de développer ce site, ceci d'autant plus que de gros investissements privés sont annoncés sur un terrain limitrophe qui devrait apporter des infrastructures majeures liées aux activités cinématographiques et télévisuelles à commencer par des studios de tournage.

- Cité du sport et management de la haute performance sportive :

Sur le campus de STAPS, des droits à construire existent et permettraient également de prolonger la réflexion menée en étroite collaboration avec la Métropole afin d'inscrire Université Côte d'Azur au cœur de la Cité des Sports métropolitaine. Cette perspective serait, en interne, justifiée à la fois par l'attractivité des formations en STAPS qui conduisent aujourd'hui à une utilisation déjà très importante des infrastructures existantes et par le nécessaire développement de la recherche scientifique sur les activités physiques et notamment sur la performance de haut niveau. Les laboratoires d'Université Côte d'Azur, qui ont une reconnaissance nationale et internationale sur l'étude de la performance, travaillent en effet dans un environnement contraint qui nécessite des extensions. Elle serait également tout à fait pertinente en externe puisque, situé au cœur de cette Cité des sports, à côté du stade de rugby, de la piscine olympique, du grand stade Allianz Riviera et d'autres équipements sportifs ainsi que du Musée des Sports, les dynamiques de développement de notre campus pourraient facilement s'envisager avec les acteurs locaux du sport de haut niveau et en parfaite adéquation avec les ambitions de la Métropole en la matière.

6.2 [En stratégie d'intervention](#)

Au-delà de la période couverte par le présent SPSI, Université Côte d'Azur est résolue à prolonger sa stratégie d'intervention selon les mêmes axes que pour la période concernée. Grâce à une meilleure connaissance de son parc immobilier et de ses besoins de travaux de maintenance, Université Côte d'Azur déploiera une programmation pluriannuelle d'investissement qui permettra de maintenir ses bâtiments de façon cohérente et vertueuse. Dans la perspective de la dévolution de son patrimoine, Université Côte d'Azur se doit d'avoir une vision précise de la stratégie et des investissements nécessaires à cette ambition et tous les efforts engagés dans les cinq prochaines années le lui permettront.

Par ailleurs, conformément à son plan stratégique, Université Côte d'Azur fera de l'amélioration de la performance énergétique de ses bâtiments une priorité. Grâce au Plan France Relance et sur la lancée de l'expérience acquise, l'établissement sera en mesure de prioriser les sites et les actions qui, progressivement, nous permettront de rénover l'ensemble de notre parc immobilier. En privilégiant sans doute les campus de Carlone, Valrose, Pasteur et Trotabas, où les besoins sont les mieux identifiés, Université Côte d'Azur recherchera les financements, internes ou externes, qui lui permettront de déployer sur les bâtiments non encore rénovés des actions similaires à celles mises en œuvre via le Plan France Relance.

En outre, parce qu'elle dispose d'un patrimoine remarquable, notamment sur le site de Valrose mais aussi à Trotabas, Université Côte d'Azur entend développer les recherches de mécénat via son Pôle

Valorisation Immobilière afin de pouvoir mettre en œuvre le Plan de gestion qui a été réalisé en 2020 par l'ACMH.

7 COÛT ET FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES

7.1 Coût des opérations

7.1.1 *Opérations patrimoniales*

OPERATION CAMPUS SANTE SAINT JEAN D'ANGELY

Le coût de l'opération de construction du Campus Santé sur le site Saint Jean d'Angely a été estimé à environs 44,3 M€ TDC par l'étude de faisabilité de septembre 2022, en incluant la réalisation des stationnements.

Evaluation financière – Scénario 1

Nota : Approche basse pour Crous et moyenne pour UCA

		Scénario 1	CROUS	UCA	VDN
Foncier		Parcelles concernées par l'opération •594 / 000R594 : 2585m ² •597 / 000R597 : 3342m ² •684 / 000R684 : 23m ²			
Description		Projet commun			
Nombre de bâtiments					
Besoins Utile	Crous - Nombre de chambre	220u			
	Crous - Besoins en m ² utiles cis part de locaux communs	5 006m ²	40%		
	UCA- Besoins en m ² utiles cis part de locaux communs	7 522m ²		60%	0%
Construction ouvrage	Boite CROUS (Clos Couvert / CET / CES / mobilier & frais de chantier)	10 990 000	10 990 000		
	Ratio CROUS / SU	2 195			
	Boite ERP (Clos Couvert / CET / CES / frais de chantier)	22 702 976		22 702 976	-
	Ratio UCA / SU	3 018			
Spécificités	Fondation superficielle	1 061 500	486 000	575 500	
	VRD et aménagements extérieurs	511 200	426 300	84 900	-
	Mobilier UCA	248 226		248 226	-
Total Travaux	Montant HT	35 513 902	11 902 300	23 611 602	-
Coût de Conception	Honoraires - 10%	3 551 390			
	Diag Réseau - DOE récupérable?	-			
Autres prestations	RAAT	5 000			
	Géotechnie G2AVP	30 000			
	Diag Phytosanitaire	5 000			
	Plan géomètre - DOE récupérable?	5 000			
Autres coûts	Honoraires CT	177 570			
	Honoraires SPS	88 785			
	AMO - Mission complète	532 709			
Aléas Opération	Indemnités par candidat non retenu - MGP - 80% d'un APS - 3 groupements - 2 non retenus	682 000			
	Aléas Travaux - 5% neuf	1 775 695			
Total honoraires et autres frais	Montant HT	6 853 148	2 296 797	4 556 351	-
Total Conception / réalisation	Montant TDC HT	42 367 050	14 199 097	28 167 953	-
	Montant TDC TTC	50 840 460	17 038 916	33 801 543	-
Analyse globale	Quantité de références		220u	7 522	
	Ratio de références en TDC / Quantité de référence		77 450	4 494	
Surcout Montant Travaux HT	Stationnement en infrastructure Crous	112	3 360 000,00		
	Stationnement en infrastructure UCA	245		7 340 000,00	
	Stationnement en infrastructure VDN	200			6 000 000,00
Surcout TDC TTC			4 810 000,00	10 508 000,00	8 589 000,00
Total Avec stationnement	Montant TDC TTC	74 747 460	21 848 916	44 309 543	8 589 000

OPERATION LABORATOIRES TOUR PASTEUR

Le coût de l'opération de rénovation des laboratoires conservés en partie basse de la Tour Pasteur a été estimé, en 2020, à 22 M€ TDC. Cette estimation a vocation à être affinée lors de la conception du projet, qui interviendra au cours de la période d'application du présent SPSI.

OPERATION IH HeLiix

Le coût de réalisation de l'opération a été estimé, en 2020, à 8,903 M€ TDC, selon les besoins en surfaces spécifiques exprimés à ce jour.

ETUDES ET CONSEIL		
Etude préprogramme / Faisabilité		44 964,00 €
AMO Programmation, Exploitation, maintenance, et performance énergétique		50 000,00 €
AMO Fiscaliste		20 000,00 €
Etudes géotechniques		38 000,00 €
3 indemnités de concours ESQ +		60 000,00 €
EQU candidat retenu		20 000,00 €
Total		232 964,00 €

MAITRISE D'ŒUVRE & PRESTATAIRES		
Maitrise d'œuvre (mission de base)	14,00%	771 700,00 €
Marge Contractuelle Etudes MOE (4%)	4,00%	31 000,00 €
Marge Contractuelle Travaux MOE (3%)	3,00%	23 000,00 €
Bureau de contrôle	0,30%	16 000,00 €
Coordonateur SPS	0,20%	11 200,00 €
Total		852 900,00 €

TRAVAUX		
Coût d'objectif travaux		5 300 000,00 €
VRD	4,00%	212 000,00 €
Coût d'objectif maximum		5 512 000,00 €
Raccordement technique provision		120 000,00 €
Total		5 632 000,00 €

DIVERS		
1% artistique	1,00%	53 000,00 €
Assurance D.O.	2,00%	106 000,00 €
Aléas travaux et divers	8,00%	498 000,00 €
Révisions prix prestataires + travaux		279 000,00 €
Total		936 000,00 €

TOTAL HT		7 653 864,00 €
TVA	16,32%	1 249 110,60 €

TOTAL TTC		8 903 000,00 €
------------------	--	-----------------------

Ces montants ont été estimés sur la base du scénario initialement retenu et développé dans le dossier d'expertise de novembre 2020, qui retenait l'implantation du projet d'IH HeLiix sur le site universitaire

Pasteur. Ils ont vocation à être revus en cohérence avec le redimensionnement du projet en cours de réflexion, qui consistera potentiellement à répartir l'implantation de l'IH HeLiX entre le bâtiment Delvalle et le futur Campus Santé Saint Jean d'Angely.

OPERATION LPMC VALROSE

Le coût de réalisation de l'opération a été estimé en 2020 à 7,24 M€ TDC, en considérant l'hypothèse d'une rénovation du bâtiment existant sans adjonction de surfaces.

La coût de réalisation de l'opération optimisée intégrant la rénovation du bâtiment existant, l'hypothèse de surélévation sur un niveau supplémentaire et de son extension sur la réserve foncière attenante a été estimée en 2023 à 16,5 M€

7.1.2 Opérations d'intervention

PLAN PLURIANNUEL SUR 30 ANS PAR DOMAINE

Nature des travaux GER	Dotation annuelle	Ratio €/m ² SDP	Années 1 à 5	Années 6 à 10	Années 11 à 15	Années 16 à 20	Années 21 à 30	Total sur 30 ans
1 Maintien des performances initiales	11 518	41	57 000	57 000	57 000	57 300	111 300	339 600
1.1 Clos couvert	1 500	5	7 000	7 000	7 000	7 300	14 500	42 800
1.2 Conformité règlementaire (Sécurité-Hygiène-Environnement)	1 000	4	4 800	4 800	4 800	4 800	9 300	28 500
1.3 Entretien courant	9 018	32	45 200	45 200	45 200	45 200	87 500	268 300
2 Amélioration des performances intrinsèques	5 000	18	23 450	33 550	28 200	27 300	45 900	158 400
2.1 Performance énergétique du bâti	2 000	7	9 300	9 300	9 300	10 000	19 400	57 300
2.2 Performance énergétique des installations	2 000	7	9 300	9 300	9 300	10 000	19 400	57 300
2.3 Accessibilité	1 000	4	4 850	4 850	0	0	4 800	14 500
2.4 Solidité (risque sismique)		0	0	10 100	9 600	7 300	2 300	29 300
3 Amélioration des conditions d'usage - fiabilisation	1 500	5	7 680	7 680	7 680	6 380	8 920	38 340
3.1 Réseau informatique	500	2	2 400	2 400	2 400	1 100	1 000	9 300
3.2 Sûreté	500	2	2 640	2 640	2 640	2 640	2 640	13 200
3.3 Cadre de vie - Végétalisation - Lieu de vie	500	2	2 640	2 640	2 640	2 640	5 280	15 840
4 Entretien patrimoine historique et œuvre artistique	650	2	3 300	3 300	3 300	3 300	6 600	19 800
TOTAL	18 668	66	91 430	101 530	96 180	94 280	172 720	556 140

Ce plan pluriannuel établi sur la base de diagnostics et états des lieux détaillés par bâtiment nécessite de trouver de nouvelles sources de financement, prérequis pour sa mise en œuvre.

A ce jour, l'Université consacre en moyenne 33€/m² SUB aux opérations de gros entretien renouvellement

PLAN PLURIANNUEL SUR 30 ANS PAR CAMPUS

Nature des travaux GER	Dotation annuelle moyenne sur 5 ans	Dotation annuelle moyenne sur 30 ans	Années 1 à 5	Années 6 à 10	Années 11 à 15	Années 16 à 20	Années 21 à 30	Total sur 30 ans
Valrose	4 942	4 615	22 600	26 600	24 500	24 167	40 583	138 450
Carlone	2 952	2 877	14 200	15 700	14 500	14 233	27 667	86 300
Trotabas	1 188	1 017	5 750	6 750	6 800	5 367	5 833	30 500
STAPS	437	568	2 500	3 800	3 500	2 433	4 817	17 050
Pasteur	2 350	2 048	10 550	10 550	10 200	10 000	20 150	61 450
Fabron	1 327	1 300	6 400	7 400	6 900	6 767	11 533	39 000
SJA	2 344	2 553	13 250	13 250	12 700	12 433	24 967	76 600
Sophiatech	1 991	2 365	11 300	12 600	12 200	12 000	22 850	70 950
IMREDD	135	258	980	980	980	1 580	3 220	7 740
INPHYNI	196	343	1 400	1 400	1 400	1 900	4 200	10 300
Georges Méliès	223	410	1 600	1 600	1 600	2 500	5 000	12 300
INSPE	179	183	900	900	900	900	1 900	5 500
Total	18 668	18 538	91 430	101 530	96 180	94 280	172 720	556 140

7.2 [Financement des opérations](#)

7.2.1 [Opérations patrimoniales](#)

OPERATION CONSTRUCTION CAMPUS SANTE SAINT JEAN D'ANGELY

Le Contrat d'avenir pour la Région Provence Alpes Côte d'Azur a été signé le 5 janvier 2021 entre les représentants de l'Etat et de la Région. Organisé autour de 12 priorités thématiques, dont celle de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation, ce contrat a été pensé afin de structurer le Contrat de Plan Etat-Région (CPER) 2021-2027, adopté par la Région le 25 février 2022 et signé le 30 mars 2022. Un Contrat d'avenir territorial Département des Alpes Maritimes a été adopté par la Région le 24 juin 2022, afin de confirmer les aides de l'Etat et de la Région en faveur des 61 opérations, dont 15 relevant de la priorité enseignement supérieur, recherche et innovation. Dans ce contexte, Université Côte d'Azur a obtenu un financement d'un montant total de 32,6 M€ pour la réalisation de son projet de construction de son nouveau Campus Santé.

OPERATION RENOVATION LABORATOIRES TOUR PASTEUR

Le projet d'opération de rénovation des locaux conservés en partie basse de la Tour Pasteur pour l'accueil des laboratoires de recherche dans le domaine de la santé fera l'objet d'une demande de financements au titre du prochain CPER.

OPERATION IH HeLiIX

Le projet HeLiIX fait partie de la convention partenariale de site du 15 mars 2012 « Opération Campus prometteur Nice Sophia Antipolis ». Université Côte d'Azur a obtenu un financement d'un montant total de 8,903 M€.

OPERATION LPMC VALROSE

Le projet de rénovation du bâtiment existant sans adjonction de surfaces a fait l'objet d'un financement partiel à hauteur de 3 M€, au titre du CPER 2021-2027. Le projet devra être redimensionné afin de rechercher des financements complémentaires dans le cadre du prochain CPER et/ou par le biais d'une opération de valorisation immobilière.

7.2.2 [Opérations d'intervention](#)

L'établissement a généré en moyenne ces cinq dernières années 7,9 M€ de capacité d'autofinancement. Un des scénarios retenus permettant à la fois le financement du renouvellement des équipements scientifiques, de formation ou d'infrastructure et celui des opérations immobilières fixerait l'utilisation de 50% du CAF de l'établissement. Il faudra compter sur le développement continue des ressources propres de l'Université, dont la valorisation détaillée ci-après, pour accroître sa capacité à financer son PPI. Par ailleurs, l'obtention de subventions sur des appels à projets dédiés permettrait également un financement de 20 à 30% des besoins annuels.

7.3 Valorisation

A l'occasion de la rédaction du présent SPSI, Université Côte d'Azur a mandaté deux équipes d'experts de son réseau immobilier externe, afin d'obtenir deux premières approches des potentiels de développement et de valorisation de certains de ses sites. Ces études consistent en une analyse de valorisation programmatique (constructibilité) et financière (gains et coûts). Plus précisément, elles envisagent les potentialités maximales de construction et/ou de rénovation, leurs coûts techniques théoriques et les options de financements externes (hors subventions et financements bancaires classiques) qui pourraient être mis en place pour favoriser les développements immobiliers projetés. Elles ont vocation à servir de base à l'élaboration, au cours de la période d'application du présent SPSI, d'une réflexion relative à la mise en œuvre d'une gestion immobilière active de propriétaire à moyen et long termes. Elles constituent un premier outil d'aide à la décision, en permettant d'analyser les options envisageables selon un bilan coût avantage qui pourra donner lieu à des arbitrages à l'avenir. Le détail de ces deux études est produit en annexe.