



La connaissance des actifs immobiliers d'un établissement L'exemple d'Aix-Marseille Université

Hervé Isar, Vice-président patrimoine d'AMU

Sommaire

I. La démarche retenue par AMU en vue de se doter d'une connaissance de ses actifs patrimoniaux

**II. Un exemple de résultat de la démarche :
Le dossier A105 – JULES ISAAC**

Sommaire

I. La démarche retenue par AMU en vue de se doter d'une connaissance de ses actifs patrimoniaux

Etape 1 : S'accorder sur le sens des mots

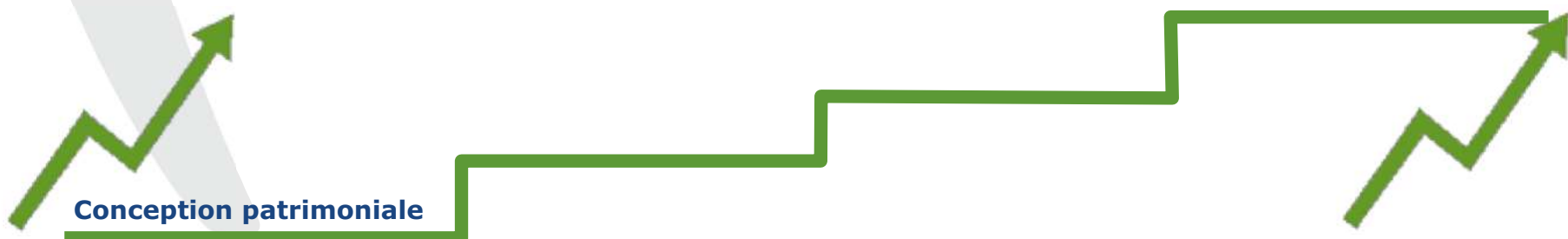
- Du mot « actif immobilier » !?!



- Du mot « valorisation immobilière » ?!?

Conception patrimoniale

Conception économique



Etape 2 : Clarifier les objectifs poursuivis par la démarche de valorisation

- Une connaissance des actifs immobiliers de l'Etablissement pour quoi faire ?



Etape 2 : Clarifier les objectifs poursuivis par la démarche de valorisation

Faire de la valorisation immobilière une source complémentaire de financement des opérations immobilières d'AMU

Utiliser la valorisation immobilière comme un levier de modernisation des actions patrimoniales d'AMU



Utiliser la valorisation immobilière pour renforcer la place d'AMU comme un acteur du territoire

Faire de la valorisation un vecteur de développement des Partenariats de l'établissement

Etape 3 : Se doter d'une méthode, des outils et des compétences nécessaires

- **La méthode**
 - Identifier et cartographier le patrimoine d'AMU
 - Identifier et cartographier les « spécificités » du patrimoine d'AMU
 - Identifier et cartographier les « potentiels de valorisation » propres au patrimoine d'AMU
- **Les outils**
 - Un système d'information patrimonial efficient (ABYLA - ADE)
 - Un SPSI validé
 - Une convention de dévolution partagée
 - Une étude juridique et financière des actions de valorisation économique et patrimoniale envisageables
 - Un diagnostic patrimonial des actifs immobiliers d'AMU et une identification des potentiels de valorisation
- **Les compétences**
 - Une équipe dédiée (DDPI – Nicolas Auroy et Mme Ségolène Durand)
 - Un pilotage collectif institué (VP Patrimoine, DGS, DGAS, Directeur de l'IMPGT, Directrice de la DDPI, Juriste de la DDPI)
 - Une externalisation maîtrisée (Algoé - Cabinet Clément - Finance Consult)

Etape 4.1 : Identifier et cartographier le patrimoine d'AMU

Campus

1A AIX EN PROVENCE>

Sites

1A01-AIX SITE UNIVERSITAIRE SCHUMAN

1A02-AIX CENTRE>

1A02-AIX CENTRE>

1A02-AIX CENTRE>

1A02-AIX CENTRE>

1A02-AIX CENTRE>

1A02-AIX CENTRE>

1A02-AIX CENTRE>

1A02-AIX CENTRE>

1A02-AIX CENTRE>

1A02-AIX CENTRE>

1A02-AIX CENTRE>

Bâtiments

1A02_01 PONCET IAR & ISPEC

1A02_02 PONCET PREFAS

1A02_03 FORBIN

1A02_04 HOTEL DE FONSCOLOMBES

1A02_05 HOTEL MAYNIER D'OPPEDE

1A02_06 FOYER DE L'INSTITUT D'ETUDES POLITIQUES

1A02_07 CSU

1A02_08 ISEC

1A02_09 LA FOURANE MFC

1A02_10 MONTPERRIN

1A

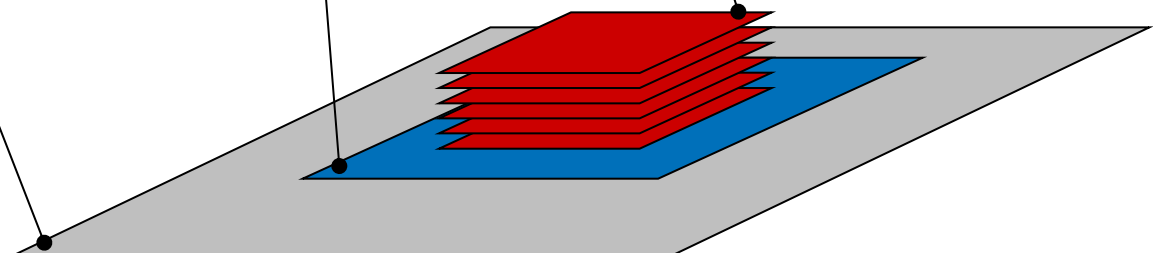
AIX EN PROVENCE

1A02

AIX CENTRE

1A02_08

ISEC



Etape 4.1 : Identifier et cartographier le patrimoine d'AMU

Plans du bâtiment

Informations
Base de données

Affectations

The screenshot displays a software interface with two main windows. The left window, titled 'Abyla - Editeur de plans B.01a', shows a floor plan of a building with various rooms color-coded. The right window, titled 'Informations sur une unité d'affectation', displays a table of data for a specific unit of assignment.

Table 1: Affectations (from the left window)

Unité d'affectation	Surface (m²)
DEVELOPPEMENT DIRECTION GENERALE	50,04
DIRECTION GENERALE	115,22
FINANCES GESTION DIRECTION GENERALE	14,78
INFORMATIQUE DIRECTION GENERALE	39,96
LOCAUX NON AFFECTEES	23,21
MAINTENANCE PATRIMOINE DIRECTION GENERALE	131,26
RESEAUX INFORMATIQUE DIRECTION GENERALE	97,17
RESSOURCES HUMAINES DIRECTION GENERALE	13,49
SYSTEME INFORMATION INFORMATIQUE DIRECTION GENERALE	23,72

Table 2: Informations sur une unité d'affectation (from the right window)

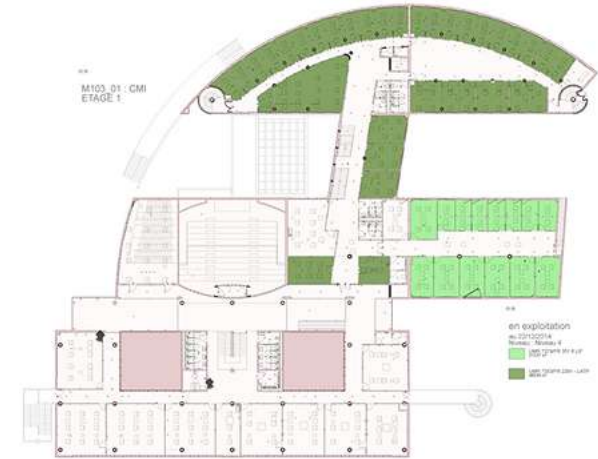
d'affectation	
Département DEVELOPPEMENT	
Dans l'étage	
Surface affectée directement à l'unité d'affectation	50,04 m ²
Surface affectée aux unités filles	0,00 m ²
Surface totale affectée pour cette UA	50,04 m²
Surface totale affectable dans l'étage	595,24 m ²
Pourcentage de la surface totale affectée à cette unité d'affectation	8,41 %
Dans le bâtiment	
Surface affectée directement à l'unité d'affectation	288,11 m ²
Surface affectée aux unités filles	0,00 m ²
Surface totale affectée pour cette UA	288,11 m²
Surface totale affectable dans le bâtiment	3296,83 m ²
Pourcentage de la surface totale affectée à cette unité d'affectation	8,74 %
Dans le patrimoine	
Surface affectée directement à l'unité d'affectation	288,11 m ²
Surface affectée aux unités filles	0,00 m ²
Surface totale affectée pour cette UA	288,11 m²
Surface totale affectable dans le patrimoine	226530,50 m ²
Pourcentage de la surface totale affectée à cette unité d'affectation	0,13 %

Etape 4.1 : Identifier et cartographier le patrimoine d'AMU

M210_01 : BATIMENT PRINCIPAL MEDECINE
ETAGE 2

en exploitation
au 22/12/2014
Niveau : Niveau 4

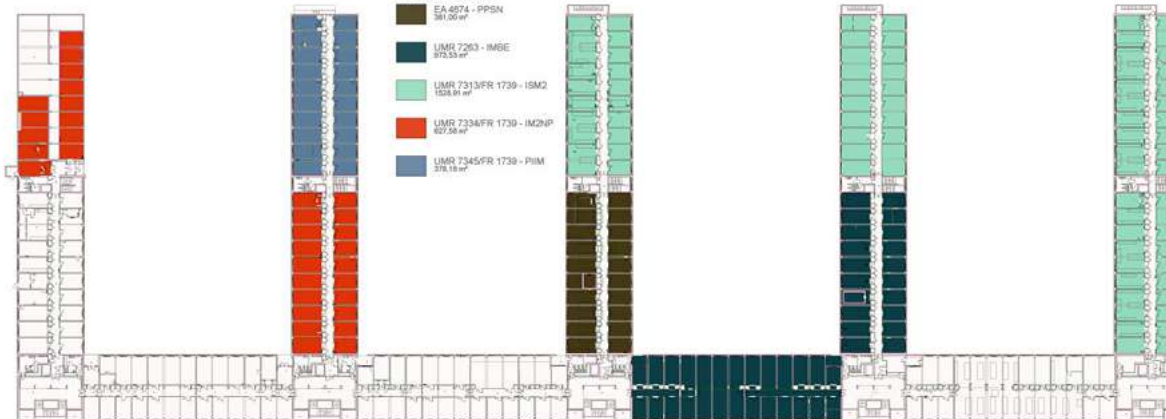
- ADMINISTRATION - DOB
230,35 m²
- ADMINISTRATION - SCO
190,78 m²
- UMR S 911 CRO2
1218,67 m²
- UMR 7278 URIMATE
388,26 m²



M101_05 : ENSEMBLE TPR
NIVEAU 3

en exploitation
au 22/12/2014
Niveau : Niveau 4

- EA 4974 - PPSN
361,06 m²
- UMR 7263 - IMSE
975,53 m²
- UMR 7313FR 1739 - ISM2
1528,94 m²
- UMR 7336FR 1739 - IM2NP
827,58 m²
- UMR 7345FR 1739 - PIM
378,18 m²



Etape 4.2 : Identifier et cartographier les « spécificités » du patrimoine d'AMU

Caractérisation et description des spécificités de chaque site par la production :

- Des planches de site comprenant un reportage photographique et la délimitation du site,
- Des plans cadastraux,
- Du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et des documents d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme et Servitudes d'Utilité Publique) applicables,
- Des dispositions du Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière d'AMU informant des projets immobiliers de l'établissement sur le site concerné,
- De l'état technique des bâtiments classant cet état de « pas satisfaisant » jusqu'à « très satisfaisant »,
- D'une répartition surfacique des usages (recherche, enseignement, logement, etc.),
- De documents techniques et financiers relatifs au coût de fonctionnement du site,
- Des dépenses en énergie (eau, gaz, électricité),
- De la présence ou non de tiers-occupants,
- Du statut juridique du site,
- Des études de marché afférentes au site,
- Du repérage des aménités urbaines autour de site concerné qualifiant la densité du tissu urbain, le niveau de desserte et le niveau d'offre en commerces,
- Des projets d'aménagement situés à moins d'un kilomètre des sites,
- De la description des équipements pouvant intéresser des tiers occupants

Etape 4.3 : Identifier les potentiels de valorisation de chacun de nos sites





II. Un exemple de résultat de la démarche entamée par AMU

Le dossier A105 – JULES ISAAC
et ses 8 points d'analyse



1. CONTEXTE

A105 – JULES ISAAC

Rattachement territorial



Localisation



Plan masse



Nombre d'étudiants (2017) : 1 952
Personnels : 142
Unités d'enseignement : Secteur
Pluridisciplinaire / ESPE



2. STRATEGIE DU SITE

A105 – JULES ISAAC

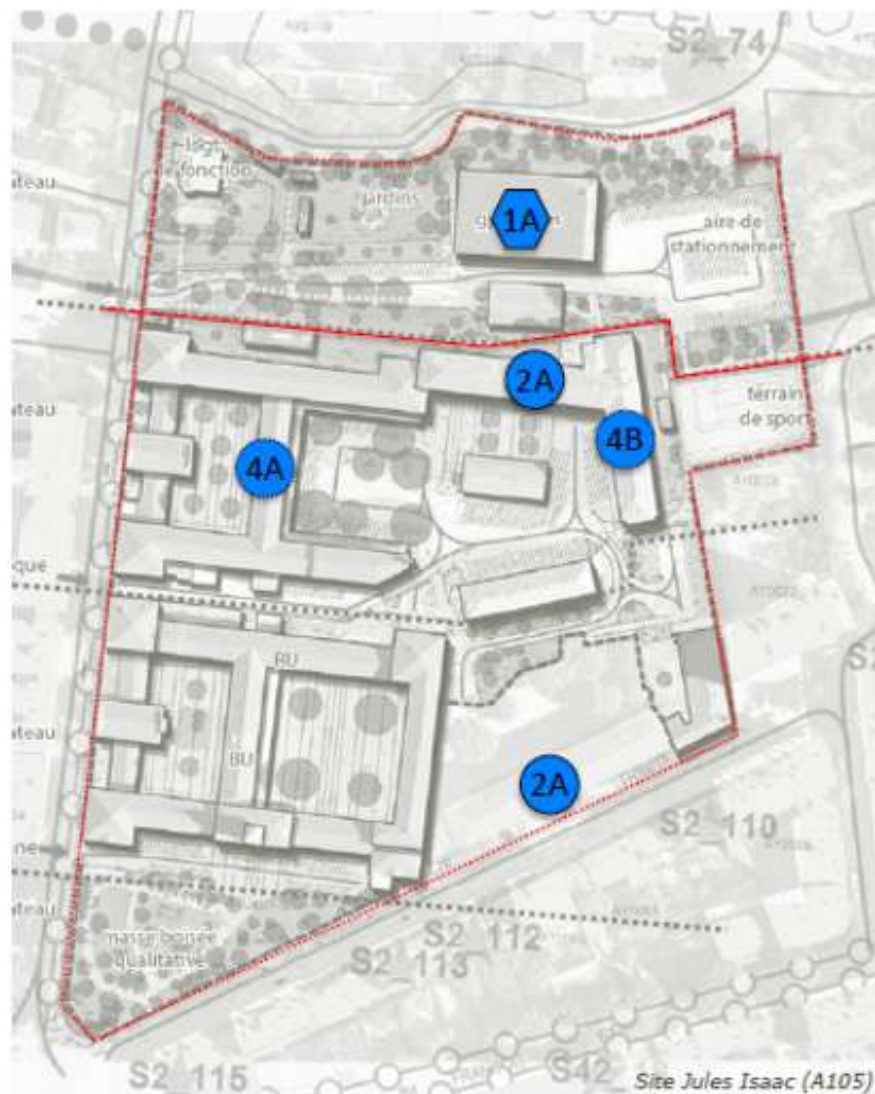
Repérage des interventions programmées

SD ESPE

- 1A** Départ de la partie Nord
- 2A** Restructuration des bâtiments B et G
- 4A** Restructuration du bâtiment E
- 4B** Réhabilitation du bâtiment G

- △ Démolition
- Construction ou extension
- Réhabilitation ou restructuration
- ☆ Location ou développement de l'offre de services
- Vente ou départ
- Financement acquis
- - - Financement non-acquis

- 1** 2017 / 2018
- 2** 2019 / 2020
- 3** 2021 / 2022
- 4** > 2022



Détail des interventions programmées

Pastille	Opération	Description de l'opération	Montant investi	Financement
2A	Restructuration des bâtiments B et G	<ul style="list-style-type: none"> Le bâtiment B est une école élémentaire actuellement désaffectée. Cette opération, issue du SD ESPE permettra, en réunissant deux départements de l'IUT « Carrières sociales » et « Métiers du livre » dans un même bâtiment. 	XXX	Acquis
4B	Réhabilitation du bâtiment G	<ul style="list-style-type: none"> Densification du site : réorganisation et rationalisation des locaux administratifs Amélioration de l'état d'entretien de la façade du bâtiment qui est repéré en tant qu'édifice remarquable dans le PLU de la ville d'Aix-en-Provence. » Amélioration des performances énergétiques et le confort d'usage du bâtiment. Mise aux normes sécurité incendie du bâtiment 	XXX	Non-acquis
4A	Restructuration du bâtiment E	<ul style="list-style-type: none"> Une fois les salles d'enseignement transférées dans d'autres bâtiments du site (Bâtiment G), AMU souhaite mettre à disposition une partie de l'édifice pour accueillir d'autres composantes et ouvrir à la location une autre partie du bâtiment pour accueillir des partenaires ou des entreprises. 	XXX	Non-acquis

Des restructurations lourdes sont prévues sur les bâtiments de ce site permettant une amélioration de l'état d'entretien des bâtiments, une rationalisation des locaux administratifs pour ainsi libérer des espaces pour accueillir des composantes extérieures à AMU.

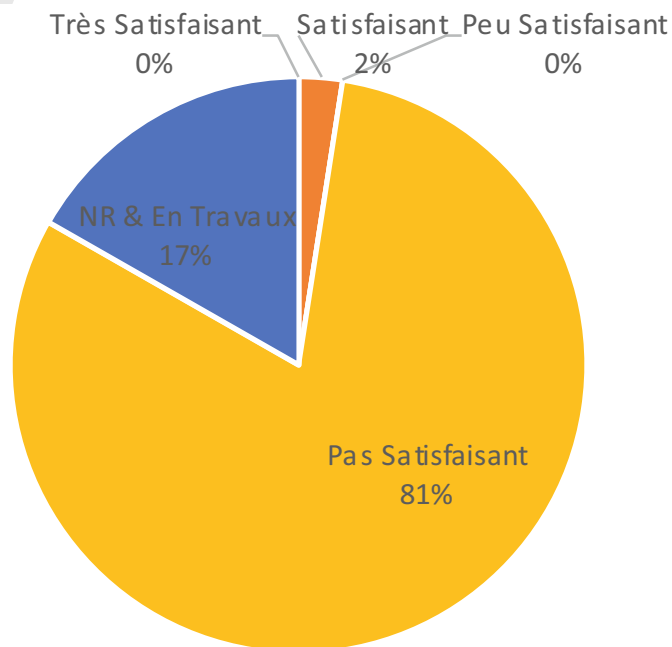


3. ETAT TECHNIQUE DES LIEUX

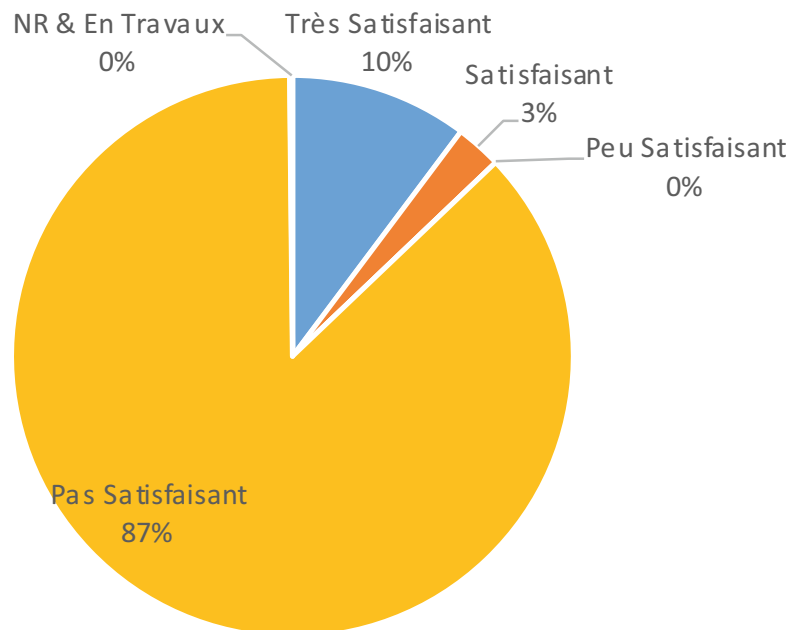
A105 – JULES ISAAC

Etat des lieux du patrimoine bâti

Etat du bâti 2017



Etat du bâti prévisionnel à 5 ans

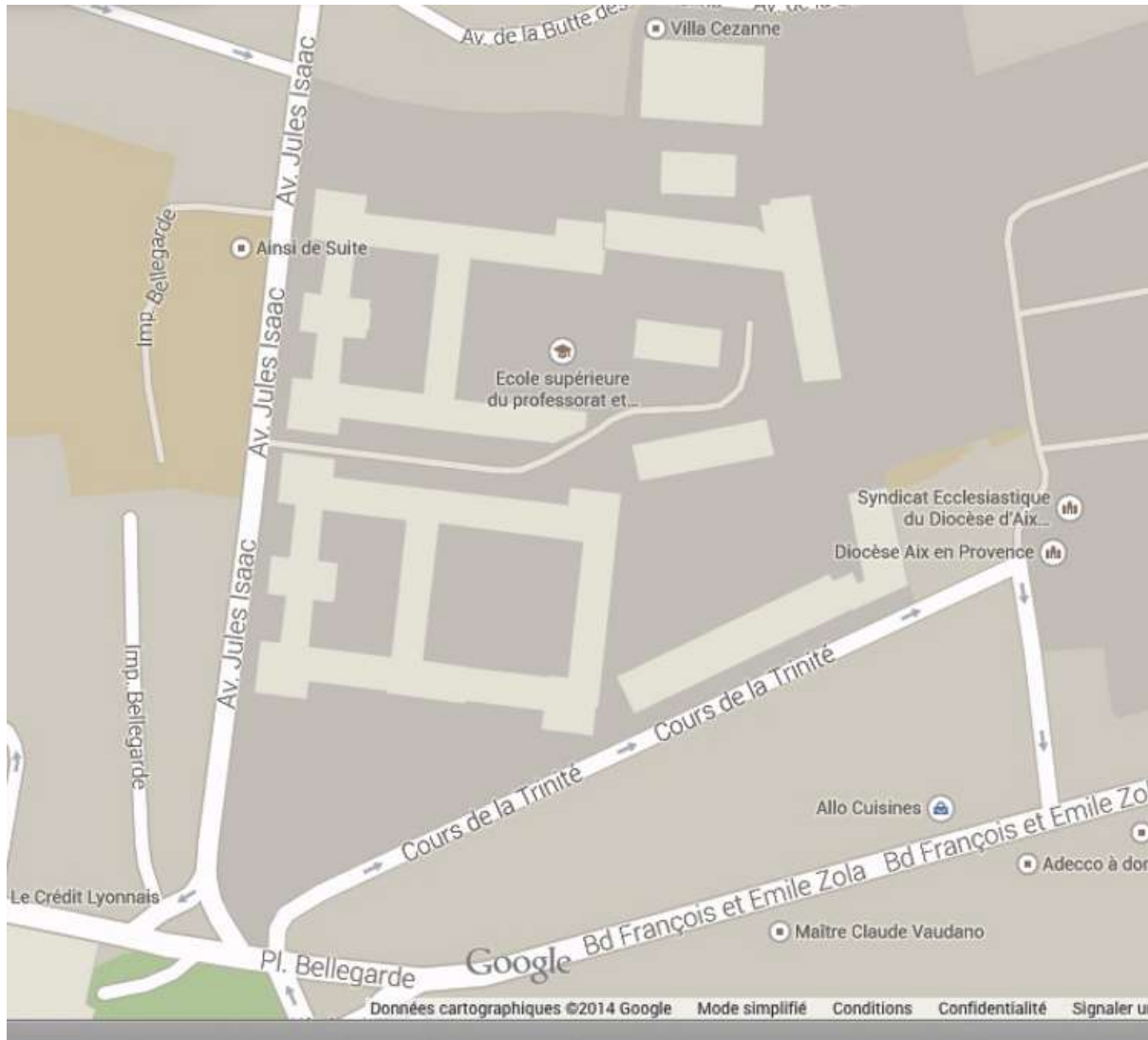


Années de construction des bâtiments : 1836 - 1965

L'état général des bâtiments du site n'est pas satisfaisant. Néanmoins d'**importants travaux de restructuration et réhabilitation sont déjà prévus** dans le SPSI 2017 :

- Restructuration des bâtiments B et G : investissement de 4 900 000 €, soit 720 €/m² SHON ;
- Réhabilitation du bâtiment G : investissement de 11 960 000 €, soit 2 613 €/m² SHON ;
- Restructuration du bâtiment E : investissement de 13 260 000 €, soit 2 590 €/m² SHON.

Etat des lieux du patrimoine non-bâti





4. SITUATION JURIDIQUE DU SITE

A105 – JULES ISAAC

Diagnostic juridique

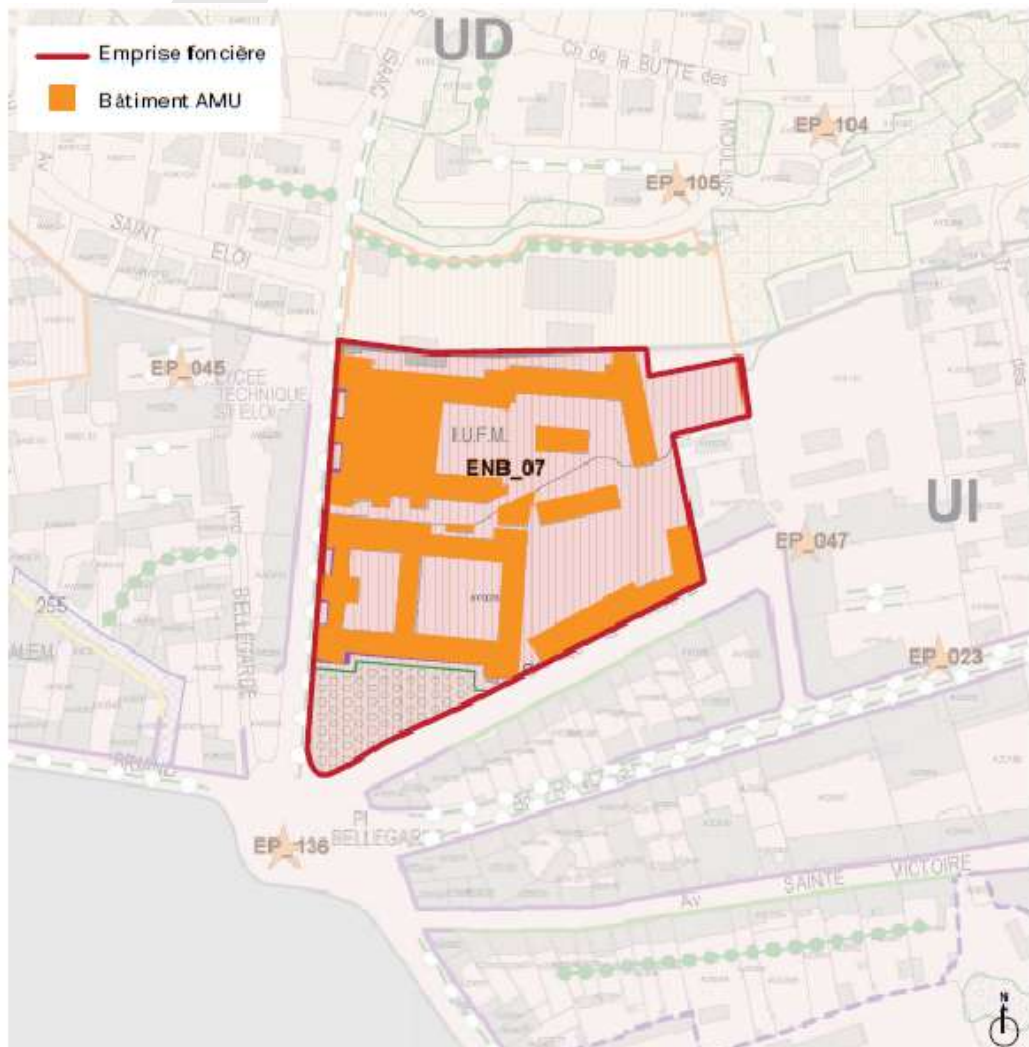
Propriétaire	<ul style="list-style-type: none"> Département des Bouches-du-Rhône
Domanialité	<ul style="list-style-type: none"> Domanialité Publique dérogatoire instituée par la loi du 4 juillet 1990
N° de parcelles	<ul style="list-style-type: none"> AY 149, AY 75
Titre d'occupation	<ul style="list-style-type: none"> Mise à disposition depuis 1^{er} janvier 1992 / Date de fin de convention non communiqué
Clauses de retour	<ul style="list-style-type: none"> NC
Principales servitudes de droit privé	<ul style="list-style-type: none"> Aucune servitude privée n'est grevée au site.
Occupation par un tiers	<ul style="list-style-type: none"> 518,91 m² dans le bâtiment A occupés par le CROUS 129,75 m² dans le bâtiment E occupé par Syndicat

Ce site est mis à disposition de l'ESPE par le département des Bouches-du-Rhône et n'entre donc pas dans le champ de la dévolution du patrimoine. **Les actions de valorisation de type « cession » sont donc impossibles.**

Diagnostic juridique



Contexte urbain réglementaire



Principales règles d'urbanisme (PLU)

- Le site est situé en **zone UI** du PLU qui a pour vocation de favoriser le renouvellement urbain le long des voies principales. Elle favorise la **diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat**.
- La partie sud du site est un élément paysager « **masse boisée** ». Les boisements doivent être conservés.
- L'ensemble du site est classé « **élément patrimonial** » : les travaux de construction, réhabilitation, extension sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt historique, culturel ou architectural de l'ensemble bâti.

Servitudes d'Utilité Publique (1/3)

AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques :

 500 m Périmètre de protection

 Monuments classés

 Monuments inscrits


Les monuments historiques et leur périmètre ont un position de principe et devront être confirmés par les autorités

Protection de la Nature et de l'Environnement :

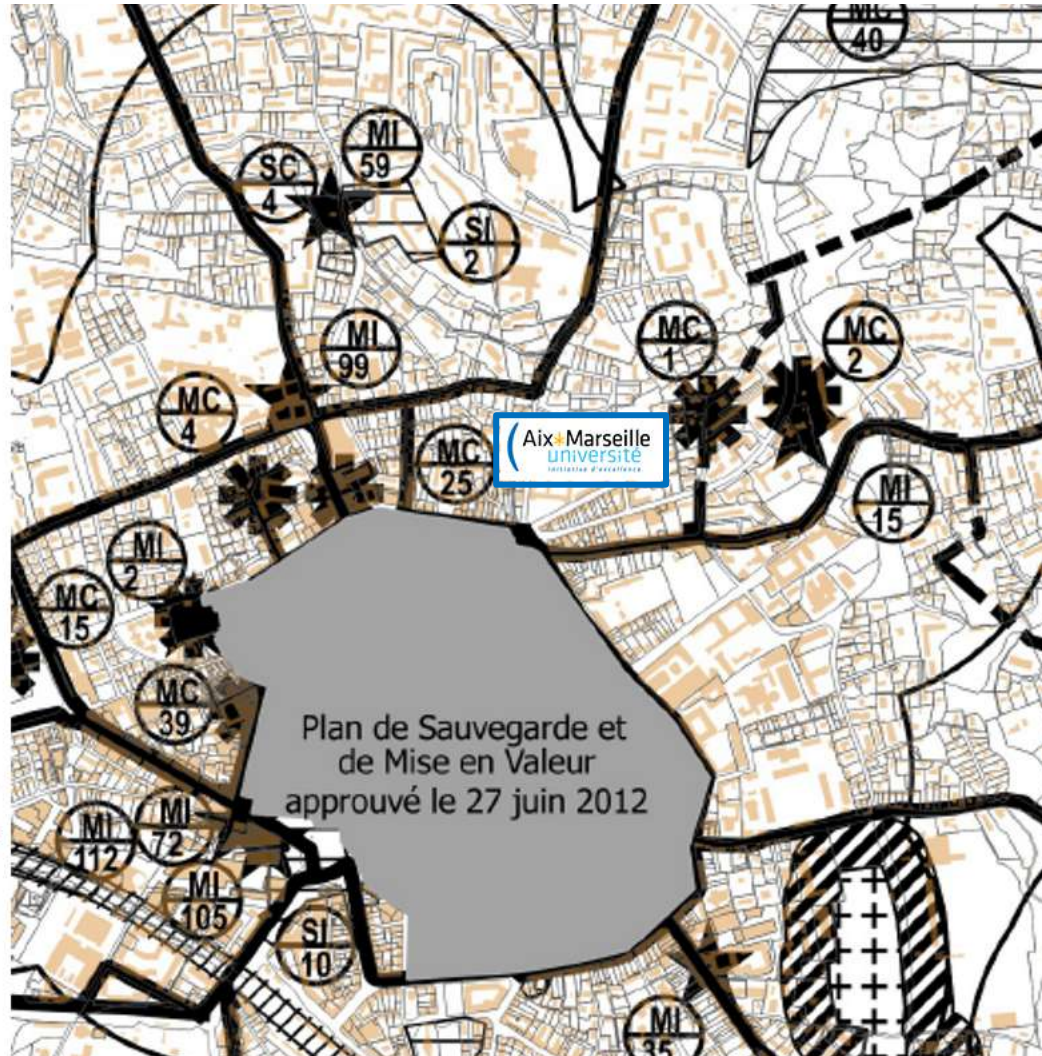
AC2 : Protection des sites - servitudes de protection des sites et monuments naturels :

 Sites inscrits


 Sites classés

 AC4 : Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager - Servitudes de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager


Pour la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, se reporter au dossier détaillé approuvé le 07/08/1998




Intérieur :

 INT1 : Servitudes au voisinage des cimetières


Transport :

 T1 : Zone ferrovière en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives aux chemins de fer

Télécommunications :

 PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux

 Zone soumise à la servitude ISDND

Servitudes d'Utilité Publique (2/3)

Irrigation :


- A2 : Dispositif d'irrigation -
Servitudes pour la pose des
canalisations souterraines

Les canalisations relevant d'une
servitude d'utilité publique instaurée par
un arrêté préfectoral sont à confirmer
par les autorités compétentes

Telecommunications :

- PT1 : Servitudes radioélectriques
contre les perturbations
électromagnétiques

Au voisinage du Plateau du Réaltor,
se reporter au plan détaillé du dossier
approuvé par décret du 23/06/2016

-  PT2 : Servitudes relatives
aux transmissions
radioélectriques concernant la
protection contre les
obstacles

Au voisinage du Plateau du Réaltor,
se reporter au plan détaillé du dossier
approuvé par décret du 23/06/2016

Transport :

-  T5 : Servitudes aéronautiques
de dégagement



Servitudes d'Utilité Publique (3/3)



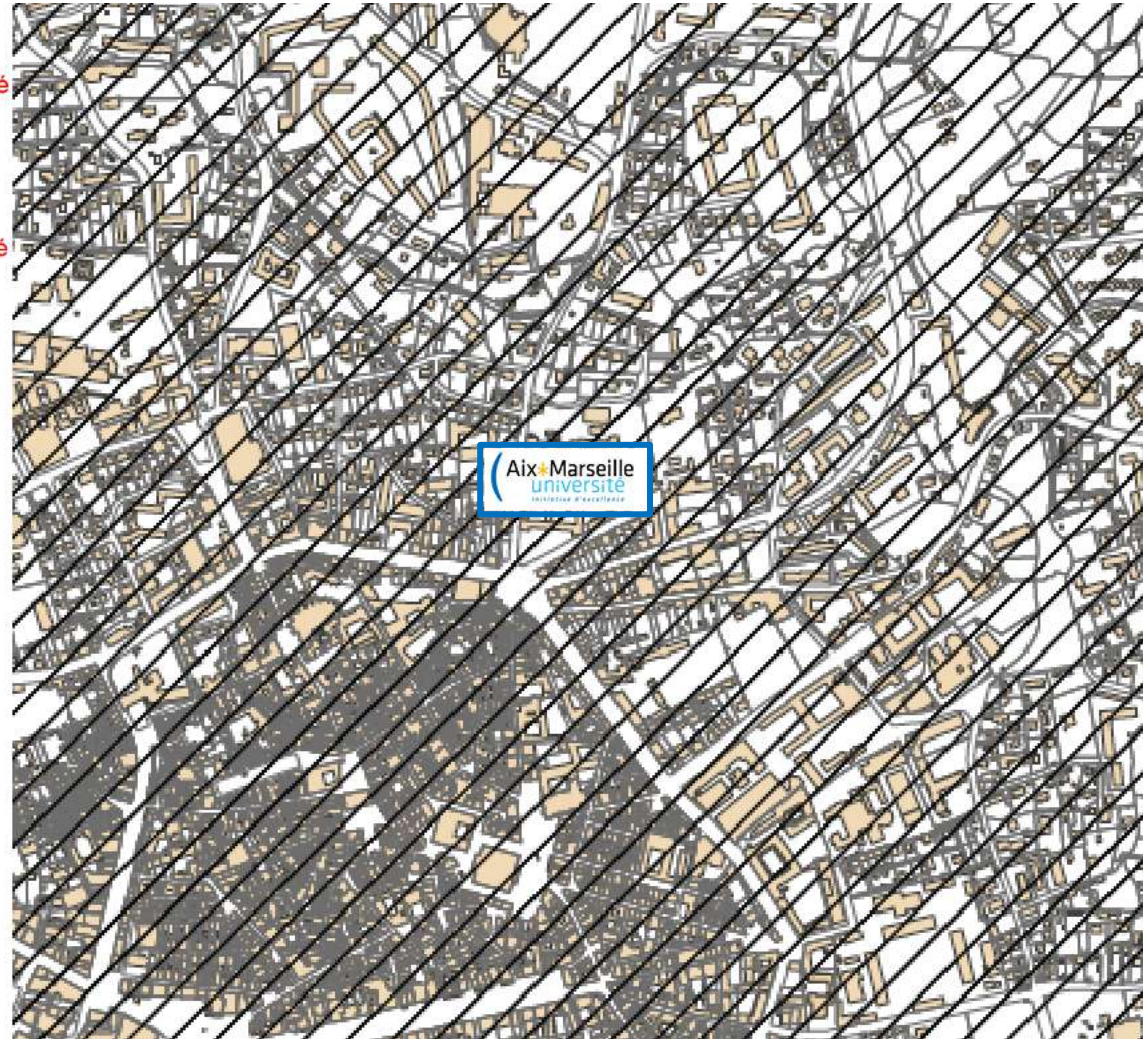
Périmètre PPR retrait -
gonflement des argiles

Se reporter au zonage détaillé
du dossier approuvé par
arrêté préfectoral du
27/06/2012



Périmètre PPR Gypse -

Se reporter au zonage détaillé
du dossier approuvé par
arrêté préfectoral du
17/05/2001





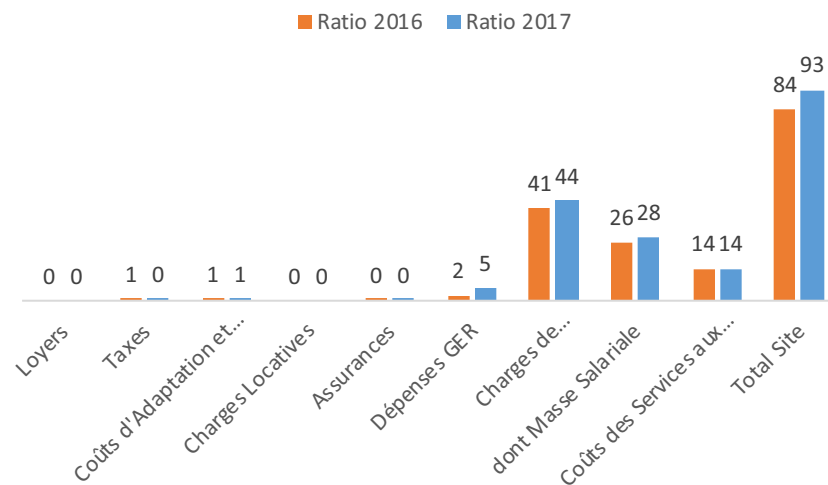
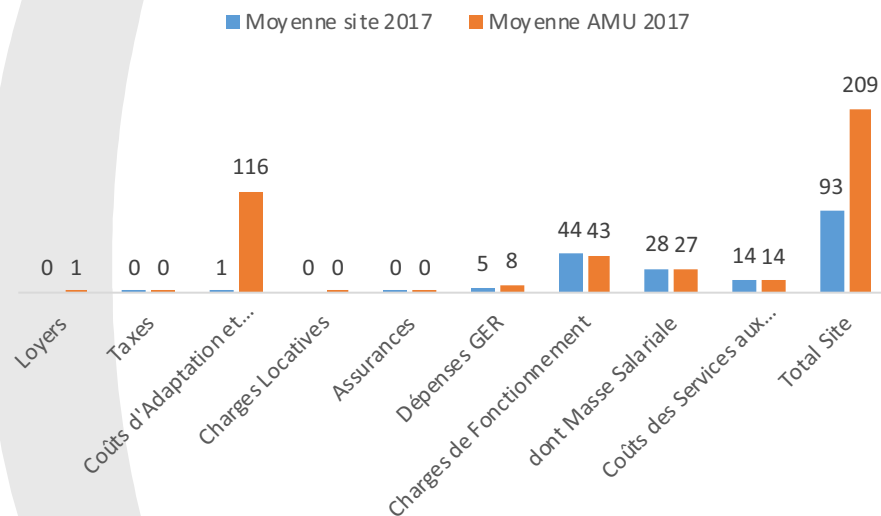
5. EXPLOITATION DU SITE

A105 – JULES ISAAC

Diagnostic des coûts d'exploitation

Répartition des coûts d'exploitation (en €/m² SUB)

Evolution des coûts d'exploitation 2016/2017 (en €/m² SUB)



Excepté le poste de « coût d'adaptation et d'équipement », les coûts d'exploitation du site JULES ISAAC sont proches de la moyenne au coût d'exploitation / m² moyen AMU.

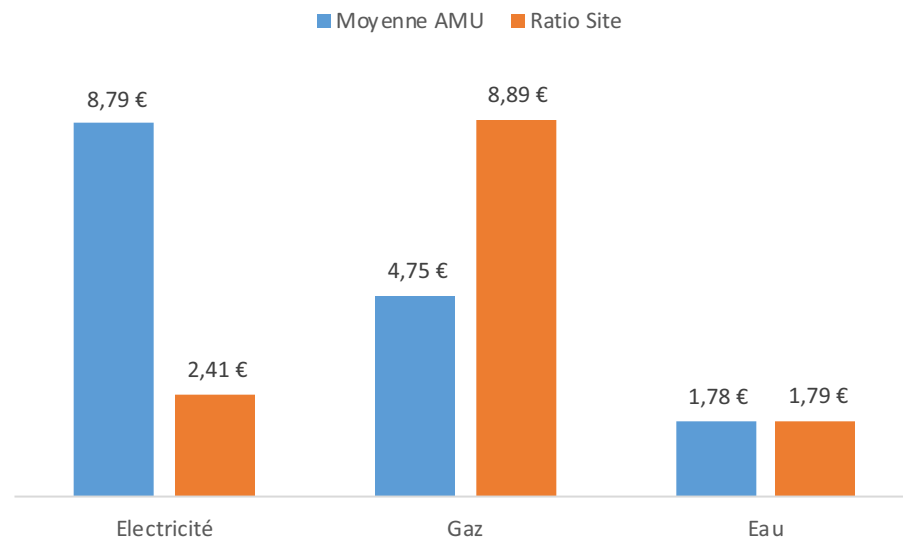
Ces coûts d'exploitation sont en légère hausse entre l'année 2016 et 2017.

Performance énergétique

Etat énergétique par bâtiment



Consommation des fluides



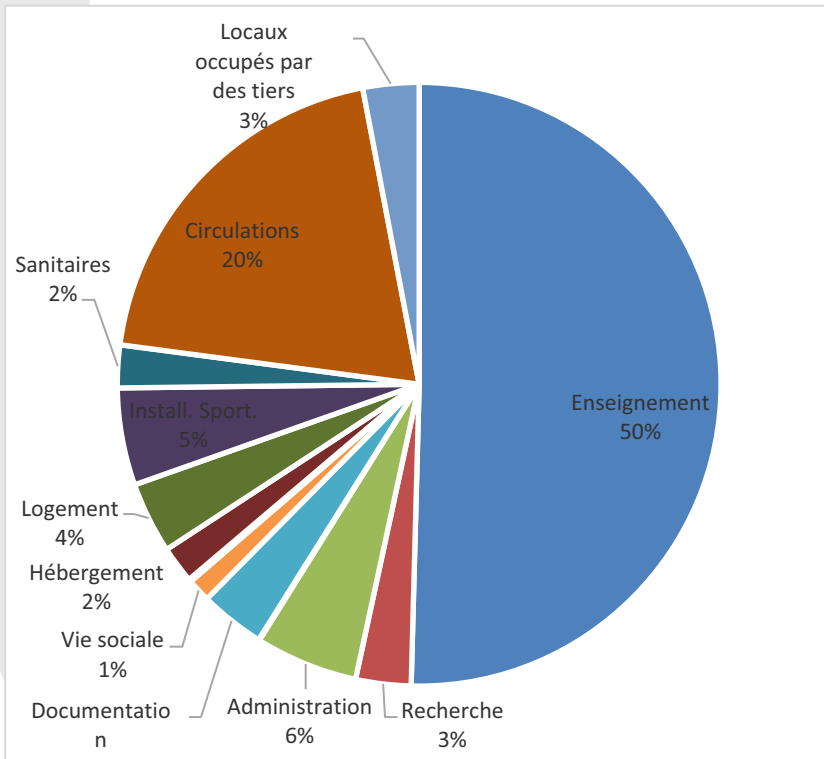
L'état énergétique des bâtiments pourrait être amélioré dans l'optique d'une valorisation patrimoniale.

Au total, la consommation des fluides représente une dépense de 13,09 €/m² contre une moyenne sur l'ensemble des sites AMU de 15,32 €/m².

Taux d'occupation

Usages (par m² SUB)

Rendement SUB/SHON



Surfaces HON totale	23 435 m ²
Surface Utile Brute (SUB)	17 198 m ²
Rendement SUB/SHON	73 %

Taux d'occupation

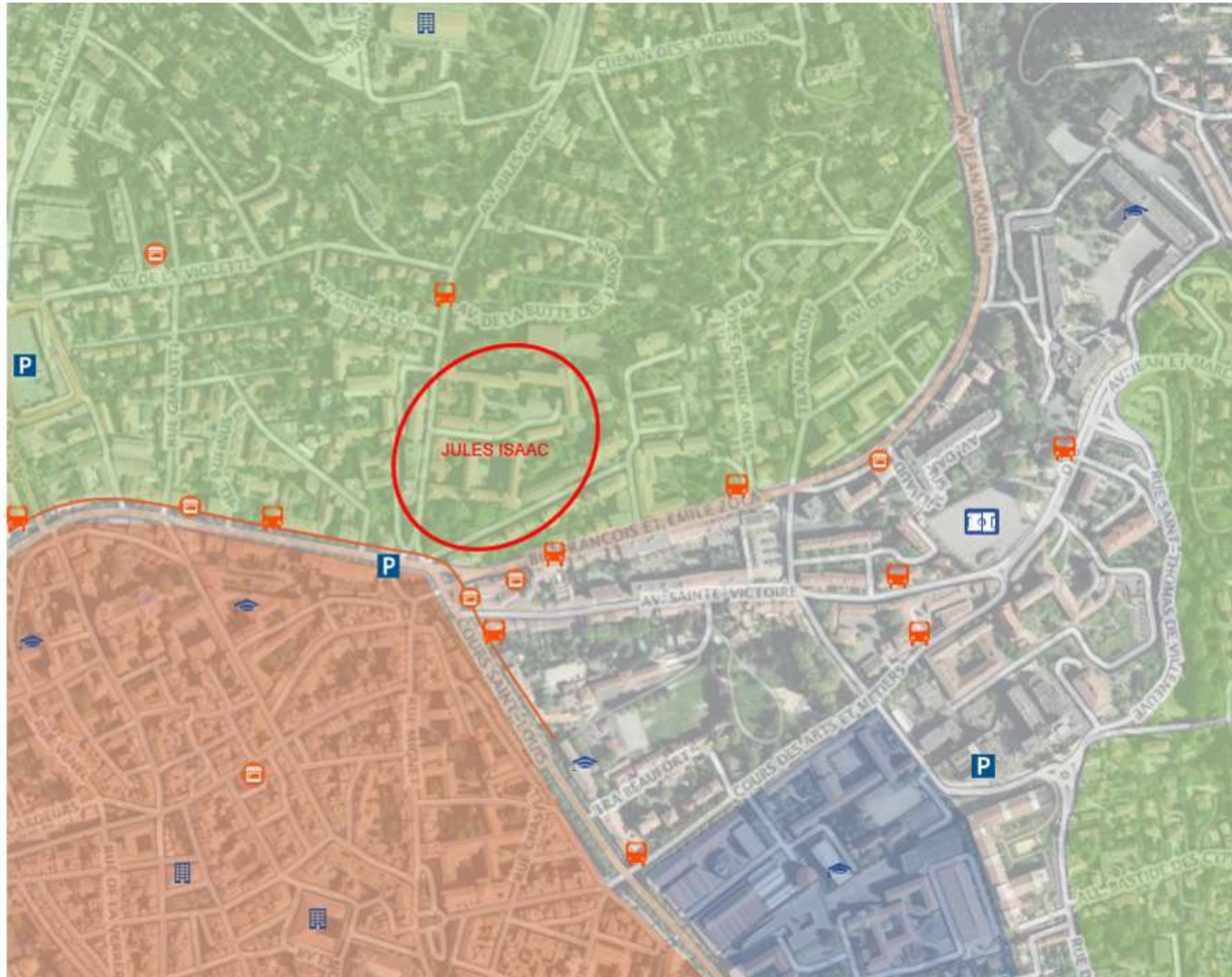


6. CONTEXTE URBAIN

A105 – JULES ISAAC

Aménités urbaines

-  Administration publique
-  Gymnase / terrain de sport
-  Piscine
-  Collège / Lycée / Université
-  Aire à dominante enseignement
-  Parking public
-  Commerce de proximité
-  Aire à forte densité de commerces
-  Linéaire à forte densité de commerces
-  Aire à dominante habitation
-  Arrêt de bus
-  Bureaux / Activité





7. CONTEXTE ECONOMIQUE

A105 – JULES ISAAC

Éléments de marché – Bureaux

Marché des bureaux

Demande placée

- Le pôle d'activité concentre 1 m² sur 2 des surfaces commercialisées. Notamment grâce à des transactions de surface de plus de 1 000 m²
- Les **volumes de transactions sont stables dans le secteur d'Aix Centre, essentiellement constitués de petites surfaces (<200m²)**

Offre

- En dépit d'un stock vacant neuf relativement faible les promoteurs et investisseurs sont toujours aussi prudents dans l'initiation de nouveaux projets tertiaires
- Dans le centre de l'agglomération, l'offre évolue peu dans son volume avec un renouvellement assez limité (à peine 2 700m²)

Valeurs locatives

- Les valeurs locatives de transactions de bureaux neufs ou restructurés (1^{ère} main) sont restées stables d'une année sur l'autre, avec une moyenne de **160 €/m²/an** sur l'ensemble du Pays d'Aix
- Le stock immédiat disponible de seconde main est globalement de **moins qualité** que par le passé, d'où des valeurs locatives comprises entre 95 et 170 €/m²/an en périphérie et entre 120 et 200 €/m²/an en hyper centre

Secteur	1 ^{ère} main	2 ^{de} main
Aix Centre		
Pôle d'Activité		
Sud + REB + Ouest		
Secteur Est		

Éléments de marché – Logement

Source : Notaires, données entre 1^{er} janvier 2017 et 1^{er} mars 2018

	Prix bas	Prix au m ² médian	Prix haut
Appartement neuf Aix-en-Provence			
Appartement ancien Aix-en-Provence			
Appartement ancien Centre-ville Aix-en-Provence			
Appartement ancien 1^{ère} couronne Aix-en-Provence			
Appartement ancien Sud Aix-en-Provence			



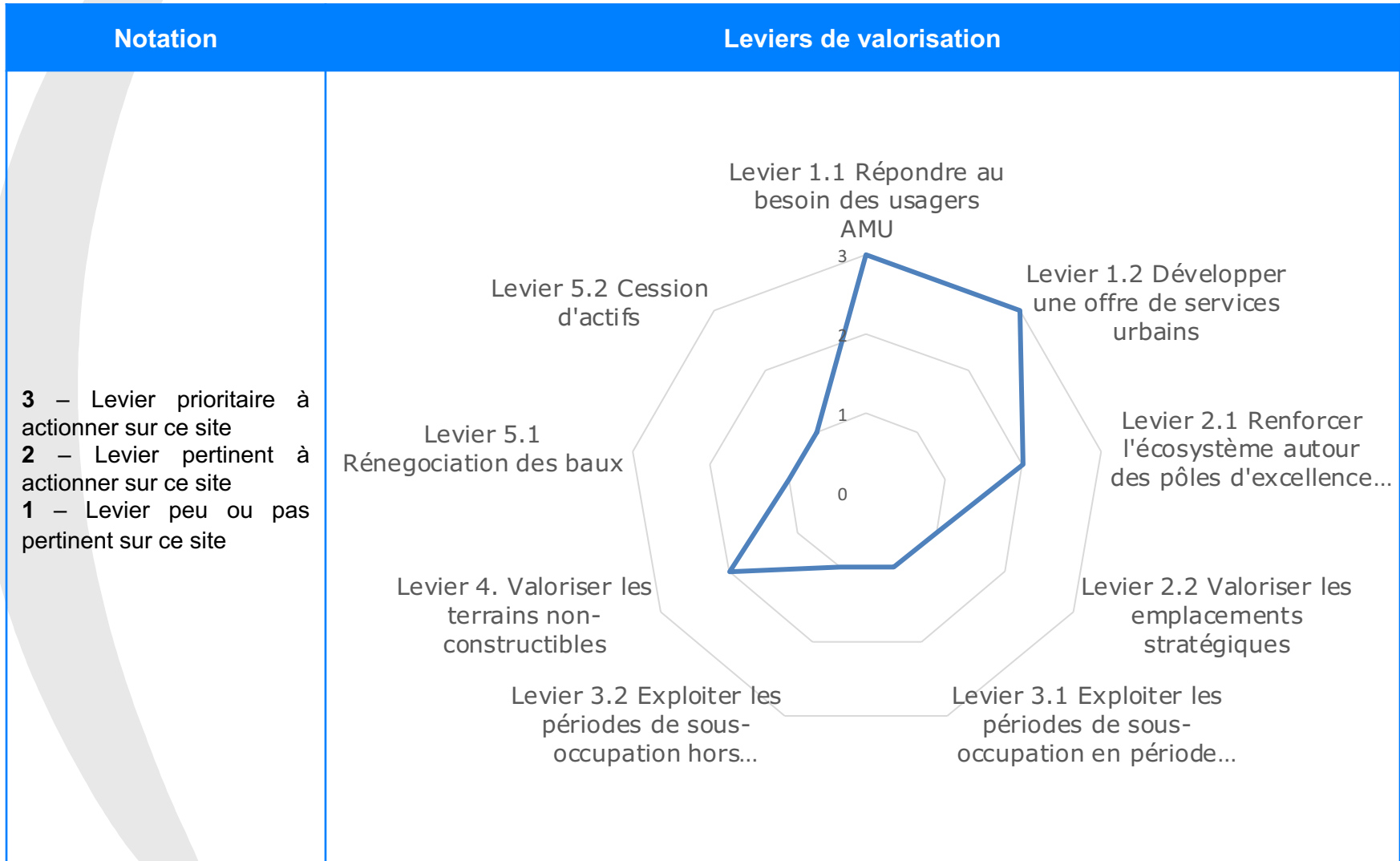
8. SYNTHÈSE

A105 – JULES ISAAC

Synthèse des atouts et contraintes du site

Thématiques		+	-
1. Contexte	Chalandise importante au sein du campus.		
2. Stratégie de site AMU	AMU prévoit de libérer des espaces pour pouvoir accueillir d'autres composantes, des partenaires et/ou des entreprises.		
3. Etat des lieux technique (bâti et non-bâti)	Travaux lourds de rénovation, restructuration et rationalisation prévus. Ensemble classé « élément patrimonial ».		Suite à l'intensification de l'activité et du nombre d'occupants sur le site : risque de manque de places de stationnement dans un tissu urbain déjà dense.
4. Etat des lieux juridique			L'Université n'est pas propriétaire du site.
Exploitation du site			Performance énergétique des bâtiments moyenne.
Contexte urbain	Très bonne situation géographique à proximité immédiate du centre-ville d'Aix-en-Provence dans un tissu urbain dense et mixte composé d'habitations, de commerces et de bureaux.		
Contexte économique	Marché très dynamique sur les segments bureau et logement.		

Synthèse visuelle des leviers de valorisation



Synthèse des synthèses par n° de potentiels de valorisation

	Sites	Nombre de sites concernés
5 potentiels de valorisation actionnables	<ul style="list-style-type: none"> XXXX XXXXX XXx 	2 sites
4 potentiels de valorisation actionnables	<ul style="list-style-type: none"> XXXXXXXXC XXXX XXX 	2 sites
3 potentiels de valorisation actionnable		9 sites
2 potentiels de valorisation actionnable		11 sites
1 potentiel de valorisation actionnable		5 sites
		29 sites

Synthèse des synthèses par type de potentiels de valorisation

Potentiels	Marseille	Aix-en-Provence	Autre
Potentiel 1.1. : Développer les services à destination des usagers du site	<ul style="list-style-type: none"> • XXXXXXXX • XXXXX 		
Potentiel 2.1. : Renforcer l'écosystème autour des pôles d'excellence AMU			
Potentiel 2.2. : Valoriser les emplacements stratégiques			
Potentiel 3.1. : Explorer les plages de sous-occupation en période universitaire			
Potentiel 3.2. : Explorer les plages de sous-occupation hors période universitaire			
Potentiel 4 : Valoriser les terrains non-bâti			
Potentiel 5.1. Renégocier les baux			
Potentiel 5.2. Céder les actifs			

Merci de votre attention