

Paris, le 23 mai 2025

Affaire suivie par Adèle MASSONNEAU
Sous-direction Stratégie et Expertises
de l'Immobilier de l'Etat
adele.massonneau@dgfip.finances.gouv.fr
06.17.74.58.06
Réf : 2025-05-1815

La sous-directrice Stratégie
et Expertises de l'immobilier de
l'État

à

Monsieur le directeur

Objet : Examen du projet de Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière (SPSI) de l'institut d'Etudes Politiques de Bordeaux (IEP Bordeaux)
PJ : Fiche d'analyse du projet de SPSI 2024-2029

Monsieur le directeur,

Mes services ont réceptionné, le 16 décembre 2024, le projet de SPSI 2024-2029 de votre établissement.

Je souligne que ce document témoigne d'une volonté de renforcer la connaissance de votre parc immobilier, les diagnostics occupationnels et financiers demeurent incomplets. **Je souligne que le diagnostic occupationnel de l'établissement affiche un ratio d'occupation SUB/résident conforme à la politique immobilière de l'Etat.** Néanmoins, je regrette que le résultat ne soit pas étayé et les sous-jacents mériteraient d'être détaillés, ce qui ne permet pas de vérifier la conformité réelle de ce ratio, le nombre de résidents semblant élevé au regard du personnel de l'école. La méthode de calcul du nombre de résidents et du calcul de la SUB auraient mérité d'être présentés. Le SPSI ne présente pas de plan d'implantations ou de détail de surfaces par typologie de locaux ce qui ne permet pas de fiabiliser ces données.

Je vous invite à poursuivre les réflexions sur la mise en place des nouveaux espaces de travail qui permettra de rationaliser les espaces administratifs et de s'adapter aux nouvelles méthodes de travail et de communication. Le décroisement des surfaces en particulier permettra de gagner en modularité et adaptabilité des locaux. Je vous invite à consulter les nombreux retours d'expérience en la matière, sur l'extranet « Travailler autrement », ou encore le guide méthodologique sur les Nouveaux Espaces de Travail (NET) disponible sur le portail immobilier de l'Etat. Ces éléments pourront accompagner vos travaux tant sur la définition d'une stratégie d'optimisation des surfaces de bureaux que sur la définition des projets immobiliers envisagés.

Je regrette que les espaces d'enseignements quant à eux soient présentés en surface de plancher. **Une harmonisation de la méthode de calcul des surfaces est en cours par votre établissement, ces éléments devront être communiqués ultérieurement à la DIE et à la tutelle.** Les amphithéâtres et salles de cours sont sous-occupés avec un taux moyen de 45%. Je vous invite à travailler sur l'optimisation de ces taux d'occupation.

Je suis étonnée que votre stratégie patrimoniale prévoit la construction d'un bâtiment et notamment d'un amphithéâtre de 600 places au vu des taux d'occupation présentés dans le diagnostic et je vous demande de revoir votre stratégie sur ce point. Afin de respecter les objectifs de la politique immobilière de l'Etat, **l'optimisation des locaux existants et leur entretien devra être prioritaire à toute opération d'extension ou de construction**. Je vous recommande, en parallèle des études préalables qui vont être menées pour la construction d'un nouveau bâtiment, **d'explorer des pistes de mutualisation et d'intensification des usages des locaux disponibles**, au sein de votre périmètre mais aussi aux alentours, en sollicitant les autres établissements d'enseignement supérieur à proximité ou d'autres organismes rattachés aux collectivités territoriales. Je souligne par ailleurs que le **coût de la construction nouvelle affiché dans le SPSI apparaît très sous-estimé**. Cette analyse rejoint l'avis de votre tutelle en date du 7 mai 2025 qui indique que « *le projet de construction d'un nouveau bâtiment (...) ne peut être apprécié ni dans son opportunité, ni dans sa faisabilité foncière, ni dans sa faisabilité urbanistique, économique ou financière (le projet n'est pas inscrit au CPER 2021-2027).* »

Je souligne que l'état de santé de votre parc immobilier n'appelle pas d'observations particulières. L'état réglementaire et technique est conforme aux réglementations.

Je me réjouis également que l'état énergétique et environnemental de votre parc permette d'atteindre les objectifs du décret tertiaire. Je vous encourage à poursuivre dans cette voie et à anticiper les obligations du décret BACS.

Concernant la mise en œuvre d'une installation photovoltaïque, **je vous invite à consulter le guide méthodologique** publié sur le portail immobilier de l'Etat depuis janvier 2025.

Je vous invite également à développer une stratégie de valorisation de vos surfaces actuelles bâties ou non bâties, particulièrement lorsqu'elles ne sont pas occupées en période de vacances scolaires.

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

Au terme de son analyse, la DIE approuve le projet de SPSI 2024-2028 de votre établissement. Cet avis est assorti de réserves, dont la réalisation conditionne la validation de votre projet de SPSI :

- **Optimiser fortement le taux d'occupation des espaces d'enseignement en privilégiant le réaménagement des surfaces existantes avant d'envisager toute construction ;**
- **Explorer les pistes de mutualisation et d'intensification des usages disponibles**, en lien avec le PRIE.

Dans la perspective de votre prochain SPSI, qui devra me parvenir au cours de l'année 2028, j'attire votre attention sur la nécessité de :

- **Affiner les sous-jacents permettant de déterminer l'occupation des surfaces de bureau en prenant en compte la notion de résidents**, conformément à la circulaire surfaces du 8 février 2023, afin de vérifier le respect du ratio cible de 16 m² SUB par résident. En cas de ratio excédentaire, définir un plan d'actions visant l'atteinte de ce ratio cible. Fournir un détail par typologie de surfaces et transmettre une note de calcul permettant d'apprécier la manière dont a été établi le nombre de résidents ;
- **Consolider les prévisions d'effectifs** et présenter la trajectoire d'évolution des étudiants, en lien avec votre ministère de tutelle ;
- **Harmoniser la méthode de calcul des surfaces de votre établissement ;**
- **Poursuivre et maintenir à niveau la fiabilisation des données du RT-ESR**, afin d'assurer une parfaite cohérence entre le SPSI et les outils de la politique immobilière de l'Etat ;
- **Poursuivre la démarche de suivi des consommations énergétiques et de réduction de celles-ci**, dans le respect des objectifs de la loi Elan, **et se doter d'outils permettant de respecter les obligations du décret BACS ;**

- **Renforcer la fonction immobilière** de l'établissement et s'assurer que la fonction d'asset manager est bien remplie ;
- **Présenter les moyens financiers et la soutenabilité financière de votre établissement au regard des récentes croissances de surfaces** et des projets envisagés ;
- **Conduire une enquête de satisfaction** pour confirmer que le bâtiment répond aux besoins de ses occupants.

Votre prochain SPSI, qui devra me parvenir au cours de l'année 2028, devra, par ailleurs, prendre en compte les recommandations suivantes :

- **Prendre l'attache de la DIE et du ministère de tutelle le plus en amont possible pour préparer le SPSI ;**
- **Lancer une réflexion en matière de politique de valorisation** du parc immobilier ;
- **Approfondir le sujet de l'adaptation au changement climatique** en analysant les risques pesant sur le parc et en définissant des objectifs assortis d'un plan d'action ;
- **Transmettre le prochain SPSI simultanément à chaque acteur concerné** (tutelle, DIE, Préfet, RRPIE, CBR)

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

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

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

Pour la Directrice Générale des Finances Publiques,

La sous-directrice de la Stratégie et Expertises
de l'immobilier de l'État

Katy NARCY

