

N/Réf. : JEP/jf/11.894

Le 05/04/00

Concerne : Proposition du CRef en matière immobilière.

Introduction

Le 16.09.1991, l'Exécutif de la Communauté française adoptait deux décisions importantes en matières d'investissements immobiliers universitaires.

La première de ces décisions consistait à attribuer à l'ensemble des universités de la Communauté une dotation de 6,5 milliards répartis en deux parts : 4,7 milliards pour la poursuite des transferts, pour les extensions et constructions nouvelles et 1,8 milliard pour les opérations de transformation, modernisation et réparations importantes des installations immobilières des institutions universitaires (arrêté de l'Exécutif du 18.11.1991).

Cette dotation était complétée par un crédit de 200 millions réparti lui aussi en deux parts : 106 millions pour les extensions et constructions et 94 millions pour les transformation, modernisations et réparations.

La somme totale ainsi accordée à l'ensemble des institutions universitaires s'élevait à 6,7 milliards.

La seconde décision visait à transférer, en pleine propriété, aux Universités de Liège et de Mons, les biens meubles et immeubles mis à leur disposition (arrêté de l'Exécutif du 17.10.1991).

L'accord intervenu comportait, sans conteste, un élément nouveau et important : la dotation consacrée aux investissements et aux réparations, soit 6,5 milliards, était mise sans délai à la disposition des universités qui bénéficiaient du capital et des intérêts pour le financement de leur politique immobilière. C'était assurément un changement radical par rapport au système de dotations accordées de façon plus ou moins régulières.

Si l'arrêté de l'Exécutif du 18.11.1991 prévoyait que les fonds doivent être versés sur un compte spécial et qu'ils ne pouvaient être affectés qu'à des opérations immobilières, il laisse aux universités la possibilité de gérer au mieux les fonds disponibles à condition d'affecter les intérêts ainsi générés au même usage.

Enfin, il est important de rappeler qu'au cours des négociations, il a été affirmé à plusieurs reprises que la dotation fixée en 1991 représentait grosso modo la moitié du montant réclamé par les universités et devait couvrir une période de sept ans, le solde de ces demandes étant reporté après cette période.

L'objet de la présente note de synthèse est de préciser la demande des universités relative à un nouveau plan de financement en matière immobilière.

Cette demande comporte deux volets :

- 1) Un financement annuel et récurrent, destiné aux travaux de grand entretien et d'aménagements.
Ce volet est prévu dans l'art. 45 de la loi de 1971 modifiée par le décret de 1998 mais pour un montant tout à fait insuffisant par rapport aux besoins.
- 2) Une dotation fournissant aux universités les moyens pour les constructions nouvelles, les rénovations profondes ou les reconstructions, nécessités par l'achèvement des transferts, la mise à niveau technologique des bâtiments, le respect des nouvelles normes en matière de sécurité, d'environnement et d'accréditation des laboratoires, ainsi que par les adaptations des bâtiments liées à l'évolution des besoins en matière d'enseignement et de recherche.

A. Travaux de grand entretien et d'aménagements

Les besoins

Chaque institution universitaire a pu disposer pendant les années 1992/98 d'un budget destiné aux opérations de transformations, modernisations et réparations. Le budget provenait partiellement de la dotation proprement dite et partiellement d'une partie des intérêts générés par la dotation.

La nécessité d'entretenir, de rénover, d'aménager et d'adapter les bâtiments universitaires n'a jamais été contestée.

Afin de faire face à ces besoins, les institutions universitaires proposent le système suivant :

Une dotation annuelle équivalente à 1,5 % de la valeur actualisée des bâtiments. Cette valeur qui devra être indexée est obtenue en multipliant par 50.000 FB/m² les surfaces des bâtiments administratifs et d'orientation A et par 60.000 FB/m² les surfaces des bâtiments d'orientation B et C.

Le coefficient de 1,5 % correspond à une valeur reconnue comme indispensable pour assurer la pérennité des bâtiments et les aménagements indispensables liés à la vie des services universitaires.

La valeur de maintenance (ms) d'un bâtiment s'estime par le prix à payer par an pour que cet édifice garde à tout moment sa fonction initiale.

On trouvera dans les tableaux 1 et 2 de l'annexe 2 une méthode de calcul permettant de quantifier cette valeur à partir de trois bâtiments universitaires pris à titre d'exemple.

Il faut enfin remarquer que le coût de l'entretien des infrastructures (routes, parkings, distribution des énergies...) n'a pas fait l'objet d'un poste séparé mais a été globalisé dans le coefficient de 1,5 %.

Un financement annuel et récurrent du grand entretien des bâtiments permettra à chaque institution de mener une gestion à long terme, garante d'une utilisation optimale des budgets de la Communauté et d'une meilleure conservation de la valeur des bâtiments.

Le montant total annuel des besoins des institutions universitaires de la Communauté française de Belgique pour le grand entretien et les divers aménagements est évalué à **1.189.476.000 FB**.

Le tableau 1 ci-dessous montre pour chaque institution le résultat de calcul effectué selon le système proposé.

Tableau 1

en millions FB	Valeur estimée des bâtiments	Montant annuel pour l'entretien
ULG	22.031,822	330,477
UCL	23.280,610	349,209
ULB	16.685,600	250,284
UMH	2.883,660	43,255
FUSAGx	3.672,900	55,093
FUNDP	5.421,980	81,330
FPMs	3.692,380	55,386
FUSL	828,150	12,422
FUCAM	801,300	12,019
TOTAL	79.298,402	1189,476

Le financement

L'article 45 de la loi de 1971 modifié par le décret de 1998 prévoit que la Communauté française contribue au financement des réparations importantes des installations immobilières des universités par une allocation annuelle calculée sur base d'un pourcentage de l'allocation de fonctionnement. Ce pourcentage aboutit en fait aux chiffres suivants :

En 2000 :	60 MFB
En 2001 :	120 MFB
En 2002 :	180 MFB
En 2003 :	240 MFB
En 2004 et suivantes :	300 MFB

Il faut noter que ces montants annuels sont définitivement ajoutés à l'allocation et suivent donc son évolution en terme d'indice.

Ces montants sont répartis entre les institutions en fonction du nombre de m² dont elles disposent. Le pourcentage obtenu par chaque institution est repris à l'article 45 § 1 du décret.

Sur base des chiffres définis dans le décret, les différentes institutions universitaires recevront une allocation destinée à couvrir leurs réparations importantes (voir tableau ci-dessous en millions de francs 1999) :

Tableau 2

	%	2000	2001	2002	2003	2004 et suivantes
ULG	27,78	16,668	33,336	50,004	66,672	83,340
UCL	29,36	17,616	35,232	52,848	70,464	88,080
ULB	21,04	12,624	25,248	37,872	50,496	63,120
UMH	3,64	2,184	4,368	6,552	8,736	10,920
FUSAG	4,63	2,778	5,556	8,334	11,112	13,890
FUNDP	6,84	4,104	8,208	12,312	16,416	20,520
FPMS	4,66	2,796	5,592	8,388	11,184	13,980
FUSL	1,04	0,624	1,248	1,872	2,496	3,120
FUCAM	1,01	0,606	1,212	1,818	2,424	3,030
TOTAL	100,00	60,000	120,000	180,000	240,000	300,000

En ce qui concerne le mode d'utilisation de cette allocation, il apparaît que les institutions ont une grande liberté. Elles peuvent donc choisir, soit d'utiliser le subside comme tel, soit, comme cela a été évoqué, contracter un emprunt dont la charge serait assurée par l'allocation prévue.

Si l'on compare le budget prévu en 2004 (Tableau 2) et les besoins estimés (Tableau 1), pour répondre aux besoins de grand entretien, il faudra trouver encore 900 MFB par an...

Il importe dès lors de doubler dès 2001 les dotations annuelles prévues par l'art. 45 pour les porter à :

240 MFB en 2001
360 MFB en 2002
480 MFB en 2003
600 MFB en 2004

et de poursuivre la croissance au même rythme pour les années suivantes :

720 MFB en 2005
840 MFB en 2006
960 MFB en 2007
1.080 MFB en 2008
1.200 MFB en 2009

B. Plan pluriannuel d'investissement

Pour apprécier les besoins des institutions, le CREF a souhaité d'abord élaborer un système normatif et comparer le résultat de l'application de ces normes aux surfaces existantes tout en sachant qu'il ne s'agit pas d'appliquer aveuglément une norme mais de chercher les explications à des écarts significatifs.

Les besoins des institutions ont ensuite été examinés et classés dans différentes catégories :

- constructions nouvelles aboutissant à une augmentation de surfaces disponibles.
- reconstruction suite à la désaffectation (ou la démolition) de bâtiment. Les reconstructions et désaffectations ont des effets variables sur les surfaces disponibles.
- rénovation : il s'agit de travaux importants visant soit la rénovation proprement dite soit la réalisation des modifications importantes en vue d'adapter le bâtiment aux exigences actuelles.

a) Détermination d'une norme

Pour évaluer les besoins globaux d'une institution en terme de surfaces, le CRef propose de retenir un système normatif fondé sur deux variables (voir Tableaux A annexés à la présente note).

- le nombre d'étudiants
- le nombre de chercheurs et de PATO non financés par l'allocation de fonctionnement.

Pour l'ensemble des institutions universitaires, la norme calculée aboutit ainsi à un total de 1.489.034 m² bruts ou 930.898 m² nets. Dans cet ensemble, le personnel de recherche intervient pour 157.655 m² bruts ou 98.535 m² nets (voir détails par institution : Tableaux A annexés).

b) Examen des surfaces existantes

L'examen des surfaces existantes a été réalisé en m² net et en m² brut. Le calcul en m² net, plus précis, permet de diminuer le handicap d'un parc immobilier ancien (plus défavorable en terme de rapport brut/net).

Par ailleurs, certaines surfaces, dites "surfaces spéciales" et "surfaces de service à la communauté" n'ont pas été comptabilisées dans les surfaces existantes.

Les surfaces spéciales représentent des surfaces qui sont spécifiques à l'institution et dont on ne retrouve pas d'équivalent ailleurs. A titre d'exemple : le cyclotron à l'ULg et à l'UCL, les Cliniques animalières à l'ULg.

Les surfaces de service à la communauté concernent des surfaces qui ne sont pas directement liées à l'enseignement et à la recherche mais qui sont plutôt liées à la fonction de service public de l'institution. Cette rubrique recouvre des éléments comme les musées, les centres sportifs ou encore les surfaces cédées à des organismes d'intérêt public. Le détail des surfaces spéciales et des surfaces de service à la communauté déclarées par les institutions est fourni dans les Tableaux B annexés.

Pour l'ensemble des institutions, le total des surfaces existantes représente 1.334.526 m² bruts ou 801.038 m² nets (non compris les surfaces spéciales et de service à la communauté) (voir détails au Tableau C annexé).

c) Conclusions quant au rapport entre les surfaces et les surfaces normatives

Pour l'ensemble des universités, le déficit par rapport à la norme proposée peut être évalué : $930.898 - 801.038 \text{ m}^2 \text{ nets}$, soit $129.860 \text{ m}^2 \text{ nets}$, soit $\pm 11,5$ milliards de francs⁽¹⁾.

Si l'on examine la position de chaque université par rapport à la norme⁽²⁾, on constate que deux universités présentent par rapport à la norme un déficit de plus de 15 % (ULB et UCL), que 2 institutions (ULg et FUSL) sont en déficit de plus de 5 %, 4 institutions ont un déficit inférieur à 5 % (UMH, FSAGx, FNDP, FUCAM) et une institution dépasse la norme (FPMs).

d) Besoins des institutions

Les besoins des institutions sont synthétisés dans les fiches jointes et se présentent globalement comme suit :

(1) : $129.860 \text{ m}^2 \text{ nets} = 207.776 \text{ m}^2 \text{ bruts} \times 55.000 \text{ FB} = 11,4 \text{ milliards}$.

(2) : Il est à noter que le mode de calcul adopté pour la norme introduit certains biais liés à la taille de l'institution et aux orientations d'études. Il en résulte que la norme est très vraisemblablement sous-estimée pour les FUSL et les FUCAM.

* en millions de francs - tableau 3

	Constructions nouvelles et infrastructures	Reconstruction des bâtiments (1) Rénovation profonde	Reprise de bâtiment (2)	TOTAL
ULG	560	1.990		2.550
UCL	489	353	291	1.133
ULB		2.353		2.353
UMH		672	113	785
FUSAGx	371	718		1089
FUNDP	353	344	133	830
FPMs		772		772
FUSL	181			181
FUCAM	170	3		173
TOTAL	2.124	7.205	537	9.866

* en surface - tableau 4

	Constructions nouvelles m ² bruts	Reconstruction des bâtiments existants m ² bruts	Rénovation profonde m ² bruts(3)	Désaffectation m ² bruts	NV TOT surf M ² bruts (4)	NV TOT surf m ² nets(4)
ULG	3.000	44.645	8.000	67.498	328.464	191.011
UCL	9.800		20.300	1.809	405.127	249.261
ULB		17.897	43.594	17.897	296.017	177.292
UMH		7.875	3.869	16.180	38.719	22.333
FUSAGx	7.200	6.700	9.010	4.307	65.038	41.096
FUNDP	4.722	3.438	5.866	323	104.395	63.524
FPMs		16.355	730	19.667	59.261	35.766
FUSL	3.900				20.463	10.819
FUCAM	3.200		570		18.093	10.765
TOTAL	31.822	96.910	91.939	127.681	1.335.577	801.867

Pour les 7 prochaines années, la demande des institutions est évaluée à 9,9 milliards, dont 7,2 milliards (soit 73 %) concernent des reconstructions ou rénovations profondes.

Il faut souligner que sauf exceptions justifiées les institutions demandent de manière prioritaire des moyens pour assurer des reconstructions ou pour

(1) : dans ce cas, il y a aussi désaffectation de bâtiment.

(2) : reprise : il s'agit de constructions destinées à l'enseignement et à la recherche figurant dans l'inventaire des surfaces. Ces bâtiments ont été préfinancés par les institutions qui demandent un financement définitif.

(3) : il s'agit des surfaces concernées par une rénovation profonde.

(4) : soit la surface existante plus les constructions nouvelles plus les reconstructions moins les désaffectations.

adapter leurs bâtiments aux exigences nouvelles de la recherche et de l'enseignement et aux nouvelles normes en matière de sécurité, d'environnement et d'accréditation des laboratoires.

Il en résulte que ces programmes n'ont que très peu d'influence sur l'ensemble des surfaces disponibles.

e) Financement

Le financement de ce programme pourrait s'étaler sur plusieurs années, comme cela fut le cas pour le plan de 1992-99. Les experts des universités se tiennent à disposition de la Ministre pour rechercher les formules de financement les plus adéquates.

Annexes : - Tableaux A
- Tableaux B
- Tableau C

TABLEAUX A

Définition des normes

Norme liée au nombre d'étudiants

Etudiants	Normes m ² brut	Normes m ² net
1.1. : Sciences Humaines : 1,2,3ème cycle	10	6,25
1.2. : Sciences, Sciences appliquées, Sciences agronomiques, Sciences physiques, Education physique et Sciences pharmaceutiques : 1er cycle	23	14,40
1.3. : Sciences, Sciences appliquées, Sciences agronomiques, Sciences physiques, Education physique et Sciences pharmaceutiques : 2ème et 3ème cycle	62	38,75
1.4. : Sciences médicales, Sciences dentaires, Sciences vétérinaires : 1er cycle	23	14,40
1.5. : Sciences médicales, Sciences dentaires, Sciences vétérinaires : 2ème et 3ème cycle	28	17,50

Norme liée au nombre de chercheurs et PATO non financés par l'allocation de fonctionnement

	Normes m ² brut	Normes m ² net
1.1. : Chercheurs du secteur des Sciences Humaines	25,6	16
1.2. : Chercheurs du secteur des Sciences et Sciences médicales	48	30
1.3. : PATO de tous les secteurs	25,6	16

Surface normative par institution

	Total surfaces normatives m2 brut	Total surfaces normatives m2 net
ULG	345.663	216.099
UCL	481.287	300.873
ULB	389.836	243.706
UMH	46.213	28.895
FUSAGx	55.264	34.552
FUNDP	94.589	59.151
FPMS	47.651	29.791
FUSL	14.175	8.859
FUCAM	14.355	8.972
TOTAL	1.489.034	930.898

TABLEAUX B

Institutions	Désignation des <u>surfaces</u> <u>spéciales</u>	m ² brut	m ² net
ULg	- Château de Colonster	4.331	1.515
	- Cyclotron + annexes	4.035	1.729
	- Cliniques pour animaux	11.811	5.771
	- Station Hautes Fagnes	1.618	881
	- Station océanographique CALVI	1.121	561
	TOTAL	20.916	10.457
UCL	- Cyclotron	3.336	2.209
ULB	- Centre de Calcul	2.019	
	- Animalerie de l'Hôpital Erasme	2.976	
	TOTAL	4.995	3.122
UMH			
FUSAGx			
FUNDP			
FRMs			
FUSL			
FUCaM			

Institutions	Désignation des surfaces de <u>service à la</u> <u>communauté</u>	m ² brut	m ² net
ULg	- Service Forêts et jardins	2.215	1.617
	- OMP (Observatoire du monde des plantes)	1.700	1.478
	- CWBI	2.048	1.205
	- CESUL	203	108
	- Centre Sportif	5.874	3.875
	- Musée de la Science et aquarium	4.361	2.458
	- Serres du Jardin Botanique	1.675	1.244
	- Ancien Institut de Pharmacie au Centre Ville	5.350	3.190
	- Ancien Institut de Botanique au Centre Ville	4237	2.569
	- Ancien Institut Montefiore au Centre Ville	7761	4.248
	- Centre des Sciences et Techniques	5370	3.172
	- Interface Entreprise - Université	400	260
		TOTAL	42.557
UCL	- Inst. de Pathologie Cel. et Ludwig Inst.	3.630	2.297
	- Musée	1426	1.041
	- Centre Sportif	6.750	4.108
	TOTAL	11.806	7.446
ULB	- Musée (zoologie, Pharmacie)		
	- Centre Belge d'études de la corrosion		
	- Centre de recherche de l'industrie cimentière		
	- Centre sportif	3.278	
	TOTAL	18.544	11.590
UMH	- Centre Sportif	3.132	2.673
	- divers		417
	TOTAL	3.780	3.090
FUSAGx	- Divers (association)	1.605	975
FUNDP	- UTAN (gérontologie - social)	529	274
	- Centre Interface	323	216
	TOTAL	852	490
FRMs			
FUSL			
FUCaM	Eglise orthodoxe		107

TABLEAU C

	SURF EXISTANTES	M2B	M2N
ULG	TOT ACADEM	294.713	175.121
	TOT SERV GEN	53.604	28.647
	TOTAL	348.317	203.768
	SURF SPEC	20.916	10.457
	SURF SERV COMM	42.557	26.265
	TOT GEN	411.790	240.490
UCL	TOT ACADEM	356.939	220.533
	TOT SERV GEN	40.197	25.106
	TOTAL	397.136	245.639
	SURF SPEC	3.336	2.209
	SURF SERV COMM	11.806	7.446
	TOT GEN	412.278	255.294
ULB	TOT ACADEM	205.195	120.441
	TOT SERV GEN	90.822	56.851
	TOTAL	296.017	177.292
	SURF SPEC	4.995	3.122
	SURF SERV COMM	18.544	11.590
	TOT GEN	319.556	192.004
UMH	TOT ACADEM	35.938	21.616
	TOT SERV GEN	11.086	6.398
	TOTAL	47.024	28.014
	SURF SPEC		
	SURF SERV COMM	3.780	3.090
	TOT GEN	50.804	31.104
FUSAGx	TOT ACADEM	35.980	21.859
	TOT SERV GEN	19.465	11.826
	TOTAL	55.445	33.685
	SURF SPEC		
	SURF SERV COMM	1.605	975
	TOT GEN	57.050	34.660
FUNDP	TOT ACADEM	77.300	46.359
	TOT SERV GEN	19.258	12.268
	TOTAL	96.558	58.627
	SURF SPEC	0	
	SURF SERV COMM	852	490
	TOT GEN	97.410	59.117
FPMS	TOT ACADEM	56.373	36.866
	TOT SERV GEN	6.200	
	TOTAL	62.573	36.866
	SURF SPEC		
	SURF SERV COMM		
	TOT GEN	62.573	36.866
FUSL	TOT ACADEM	9.415	4.482
	TOT SERV GEN	7.148	3.900
	TOTAL	16.563	8.382
	SURF SPEC		
	SURF SERV COMM		
	TOT GEN	16.563	8.382
FUCAM	TOT ACADEM	14.893	8.765
	TOT SERV GEN		
	TOTAL	14.893	8.765
	SURF SPEC		
	SURF SERV COMM	139	107
	TOT GEN	15.032	8.872
TOT CREF	TOT ACADEM	1.086.746	656.042
	TOT SERV GEN	247.780	144.996
	TOTAL	1.334.526	801.038
	SURF SPEC	29.247	15.788
	SURF SERV COMM	79.283	49.963
	TOT GEN	1.443.056	866.789