

**Schéma pluriannuel
de stratégie immobilière (SPSI)**

Opérateur : Université Lumière Lyon 2

Période 2024-2028

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	1
PRESENTATION DU CONTEXTE	2
1 PRESENTATION DE L'OPERATEUR	2
2 BILAN DU PRECEDENT SPSI DE L'OPERATEUR.....	4
PHASE DIAGNOSTIC	7
3 DIAGNOSTIC DU PARC IMMOBILIER.....	7
3.1 Recensement et inventaire des biens de l'opérateur	8
3.1.1 Répartition géographique des implantations de l'Université	9
3.1.2 Répartition des surfaces par usages.....	10
3.1.3 Période constructive du parc immobilier de l'ULL2	12
3.1.4 Taille des implantations	12
3.1.5 Statuts juridiques des implantations.....	13
3.1.6 Opérations immobilières réalisées sur les 5 dernières années	13
3.1.7 Vision par campus	14
3.2 Diagnostic d'occupation, fonctionnel, technique, réglementaire et environnemental des biens	22
3.2.1 Diagnostic d'occupation	22
3.2.2 Diagnostic fonctionnel.....	32
3.2.3 Diagnostic technique.....	35
3.2.4 Diagnostic réglementaire	43
3.2.5 Diagnostic énergétique et environnemental	47
3.3 Analyse des indicateurs clés de l'OAD.....	60
4 DIAGNOSTIC FINANCIER.....	63
4.1 Dépenses immobilières de l'opérateur	63
4.2 Moyens financiers de l'opérateur	69
5 DIAGNOSTIC DES MOYENS HUMAINS	70
5.1 Etat des lieux des moyens humains	70
5.2 Etat des lieux des compétences	73
5.2.1 Domaines de compétences identifiés	73
5.2.2 Besoins en formation.....	74
6 DIAGNOSTIC DU SYSTEME D'INFORMATION IMMOBILIER	75

6.1	ARTICULATION ENTRE LE DIAGNOSTIC ET LA STRATEGIE	76
PHASE STRATEGIE		77
7	STRATEGIE DE L'ETABLISSEMENT	77
7.1	Articulation entre la stratégie de l'établissement et sa stratégie immobilière.....	77
7.1.1	Stratégie globale de l'Université Lumière Lyon 2.....	77
7.1.2	Stratégie immobilière de l'Université pour les 5 années à venir	81
7.2	Spécificités métiers de l'opérateur et conséquences sur l'immobilier	84
7.3	Définition et expression des besoins immobiliers.....	85
7.3.1	Besoin en locaux et surfaces spécifiques à usage de l'enseignement	85
7.3.2	Besoin en locaux et surfaces spécifiques à usage de la recherche	87
7.3.3	Besoin en locaux et surfaces spécifiques à usage de l'administration.....	88
7.3.4	Besoin en locaux et surfaces spécifiques à usage du sport.....	89
7.3.5	Besoin en locaux et surfaces spécifiques à usage des espaces de documentation	90
7.3.6	Besoin en locaux et surfaces spécifiques à usage des espaces de service aux occupants	91
7.4	Organisation des espaces de travail.....	95
7.5	Stratégie de performance environnementale.....	96
7.6	Inscription de la stratégie immobilière dans les dynamiques ministérielle et interministérielle	97
8	STRATEGIE PATRIMONIALE	99
8.1	Objectifs et exposé de la stratégie patrimoniale	99
8.2	Présentation des scénarii étudiés	99
8.3	Opérations patrimoniales envisagées	100
8.3.1	Opérations prévues sur le campus Berges-du-Rhône	100
8.3.2	Opérations prévues sur le campus Porte des Alpes	101
8.3.3	Autres opérations patrimoniales.....	103
9	STRATEGIE D'INTERVENTION	106
9.1	Objectifs de la stratégie d'intervention.....	106
9.2	Opérations envisagées	106
9.2.1	Campus des Berges du Rhône	106
9.2.2	Campus Porte des Alpes	107
10	SYNTHESE DE LA PHASE STRATEGIE	110
11	SUIVI DE LA MISE EN œuvre DU SPSI.....	111

12 PROJECTIONS DE LA STRATEGIE PATRIMONIALE ET D'INTERVENTION AU-DELA DE LA PERIODE DU SPSI DE TROISIEME GENERATION.....	112
12.1 En stratégie patrimoniale.....	112
12.2 En stratégie d'intervention.....	113
13 COÛT ET FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES.....	114
13.1 Coût des opérations.....	114
13.2 Financement des opérations.....	114
13.3 Valorisation.....	114

PREAMBULE

Le **Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière (SPSI)** est un outil méthodologique qui vise à **définir la stratégie immobilière de l'établissement pour les cinq prochaines années**. Il doit répondre aux doctrines de la politique immobilière de l'État et respecter une méthodologie définie, à savoir la réalisation d'un volet diagnostic puis d'un volet stratégie (patrimoniale et d'intervention).

Le présent document répond au **cadre méthodologique présenté en décembre 2023 par la Direction de l'Immobilier de l'État** et dont l'objectif est de réaffirmer le SPSI comme un **outil de dialogue interne et externe et comme un outil de pilotage de la stratégie immobilière**, notamment avec un volet fonctionnel et un volet transition environnementale plus prononcés.

Après avoir dressé un **bilan du précédent SPSI**, le présent document recense et présente le **parc immobilier de l'Université Lumière Lyon 2 (ULL2)**. Par la suite, **une phase de diagnostic** du patrimoine immobilier permet d'identifier les points forts et les points faibles des bâtiments occupés à travers plusieurs séries d'analyses (occupationnelles, fonctionnelles, techniques, réglementaires, financières, énergétiques et environnementales) complétées d'un diagnostic des moyens humains et des compétences dédiées à la gestion immobilière de l'établissement et des systèmes d'information immobiliers. Enfin, la **phase de stratégie** définit les orientations et objectifs stratégiques immobiliers de l'ULL2 pour répondre aux enjeux précédemment identifiés tout en s'assurant d'une cohérence avec la stratégie globale de l'établissement. Cette phase permet ainsi de projeter la stratégie patrimoniale et d'intervention de l'établissement sur les cinq prochaines années, soit entre 2024 et 2029.

PRESENTATION DU CONTEXTE

1 PRESENTATION DE L'OPERATEUR



L'Université Lumière Lyon 2 est un établissement public d'enseignement supérieur **fondé en 1973**. C'est l'une des trois universités issues de la scission de l'université de Lyon à la suite de la loi Edgar-Faure de 1968. Reconnue pour sa tradition académique solide, l'université occupe une place centrale dans le paysage

éducatif lyonnais avec ses **deux campus dynamiques**, l'un à **Bron et Saint Priest (Porte-Des-Alpes)** et l'autre dans le **7^e arrondissement de Lyon (Berges-du-Rhône)**. L'université est placée sous tutelle du **Ministère de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation**.

L'Université Lumière Lyon 2 compte **13 entités de formation réparties dans 4 domaines de formation et de recherche** : Arts, lettres, langues / Droit, économie, gestion / Sciences humaines et sociales / Sciences, technologie, santé. L'Université joue un rôle significatif en tant que centre de recherche de premier plan dans chacun de ces domaines.

Forte de **33 laboratoires et de 8 fédérations de recherche**, l'ULL2 se positionne résolument en faveur de **l'innovation, de l'interdisciplinarité, du partenariat et de l'ouverture à l'échelle internationale**.

Portée par les efforts conjoints de ses **enseignants et chercheurs**, l'institution aspire à promouvoir un dialogue fructueux entre les sciences humaines et sociales d'une part, et les sciences dures d'autre part. Son objectif est d'ancrer la recherche au cœur des enjeux scientifiques et sociétaux contemporains.

L'internationalisation revêt également une importance cruciale pour l'Université Lumière Lyon 2, qu'elle aborde en favorisant la mobilité des étudiants par le biais d'échanges d'études et de stages tant en Europe que dans le monde entier. De plus, l'ULL2 a développé de nombreux programmes de doubles diplômes en collaboration avec des institutions académiques étrangères et s'engage activement dans des projets de recherche d'envergure internationale. Actuellement, l'Université maintient des relations de coopération avec **560 partenaires répartis dans 370 établissements, établis dans 60 pays**

différents. À titre indicatif, les étudiants étrangers, qu'ils soient en échange ou inscrits directement, représentent une part significative avec environ 18% du corps étudiant total.

En collaboration avec des organismes de recherche tels que le CNRS et à travers 3 principaux regroupements fédératifs (Maison de l'Orient et de la Méditerranée - Jean-Pouilloux (MOM) ; Maison des Sciences de l'Homme (MSH) ; Institut supérieur d'études des religions et de la laïcité (ISERL)), l'Université Lumière Lyon 2 **enrichit son environnement académique.**

Depuis ses débuts, l'université a connu une **croissance constante, illustrée par la mise en place de programmes de recherche novateurs et par le développement de nouvelles formations.** En 2023, l'université compte près de **27 000 étudiants (hors convention).**

Enfin, l'Université Lumière Lyon 2 s'attache à porter une vision forte et exigeante de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, animée par un esprit et des valeurs qui font aussi sa « marque de fabrique » : **humaine et humaniste, engagée et solidaire, démocratique et citoyenne.**



2 BILAN DU PRECEDENT SPSI DE L'OPERATEUR

L'ULL2 s'est dotée en 2018 d'un schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) pour la période 2018-2022 et datant du 7 décembre 2018. Celui-ci visait à conduire diverses opérations patrimoniales et d'intervention répondant à **6 axes stratégiques principaux** :

- Concentrer les activités sur deux sites principaux ;
- Maintenir ou retrouver de bonnes conditions de travail et un bon niveau de qualité et de fonctionnement du patrimoine immobilier utilisé ;
- Maitriser l'évolution des sites et des surfaces utilisées et les coûts d'usage associés ;
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments les plus énergivores ;
- Mettre aux normes d'accessibilité, de sécurité et de sûreté les sites et les bâtiments ;
- Assurer la pérennité des bâtiments par un plan de GER (Gros Entretien Renouvellement).

En ce sens, les projets majeurs sur la période 2018-2022 consistaient à :

- Poursuivre la remise à niveau des bâtiments et des espaces communs du campus Berges du Rhône dans le cadre du Plan Campus ;
- Réaliser la construction du Learning Centre sur le campus Porte des Alpes ;
- Réaliser les premières phases de la transformation du campus Porte des Alpes dans le cadre du plan guide global du site universitaire et la remise à niveau des locaux du campus Porte des Alpes.

Au-delà de la stratégie immobilière, la Direction de l'Immobilier a également connu une réorganisation de grande ampleur à travers notamment un **regroupement des directions de l'immobilier, de la logistique et de la sécurité**. Cette restructuration a permis d'améliorer l'efficacité et l'efficacités de l'Université en matière d'ambitions immobilières.

La liste des opérations envisagées lors du dernier SPSI ainsi que leur statut au 31/12/2023 est la suivante :

Site	Nom de l'opération	Échéance attendue en 2018	Total attendu en € TTC (CP 2018/2022)	Date de livraison effective	Coût de l'opération en € TTC
Porte des Alpes	Learning Centre	2022	36 100 000 €	Rattachés à l'opération de « La Ruche »	
	Mise en sécurité bât. K - L	2019	3 638 000 €		
	Modification bâtiment K	2020	1 500 000 €		
	Aménagements sportifs : Maison des Sport et terrain de football	2022	2 700 000 €	2019	618 883 €
	Rénovation réseau de chauffage	2020	800 000 €	2020	968 516 €
Berges du Rhône	Plan Campus (tranches optionnelles et PC sécurité)	2021	4 700 000 €	2022	6 146 092 €

	Achat ou location de locaux destinés à l'enseignement et remplacement Ecully	2019	1 000 000 €		Abandonné
	Réaménagement dans la BU Chevreul	2019	101 209 €	2020	147 887 €
	Requalification des cours intérieures	2021	400 000 €	En cours	191 834 €
	Rénovation électrique bât. C et A	2021	500 000 €	2022	488 126 €
	Rénovation réseau informatique bât. C et A	2020	430 000 €	En cours	Estimé à 521 797 €
	Rénovation réseau informatique bât. H et I	2020	200 000 €		
Site Rachais	Clôture de l'opération du Musée des Moulages	2019	385 868 €	2019	387 783 €
	Aménagement des réserves	2019	60 000 €		Abandonné
Multi-sites	Réseau - Téléphonie sous IP	2019	432 800 €	En cours	Estimé à 387 783 €
	Refonte réseau WiFi	2020	32 003 €	En cours	Estimé à 101 881 €
	Aménagements extérieurs	2020	628 861 €	En cours	91 165 €
	Eclairage général - Relamping	2022	1 550 000 €	2023	691 944 €
	Signalétique	2021	300 000 €	2021	1 091 598 €
	Aménagements et rénovation de sols	2020	200 000 €	2022	471 068 €
	Travaux Accessibilité (Ad'AP)	2020	422 151 €	2021	400 737 €
Total			56 080 892 €		

- **L'opération du « Learning Centre », la mise en sécurité des bâtiments K et L et la modification du bâtiment K** font partie du projet de « La Ruche », qui intègre in fine le relogement des activités du bâtiment K puis sa démolition. Le projet « La Ruche » est encore en cours et qui sera livré en 2026, avec un coût d'opération global estimé à 56 208 877 € dont 10 634 792 € consommés à fin 2023.

Des retards liés au désamiantage et une montée globale des prix (notamment des matériaux du fait de la COVID-19 puis du conflit en Ukraine) expliquent l'écart de budget pour la Ruche ainsi que le retard constaté.

Une commission de sécurité a entraîné la fermeture du bâtiment L courant 2022. A terme, une démolition du bâtiment L est aussi prévue.

- Un **raccordement au chauffage urbain** a été réalisé en 2020 à BDR dans le cadre du plan campus, et en 2022 sur le campus PDA.
- L'achat ou location de locaux destinés à l'enseignement et remplacement du site d'Ecully a été abandonné, une **rationalisation des espaces sur BDR a permis d'accueillir ces locaux dans le périmètre actuel.**
- Le projet de **Maison des Sports a été abandonné.** Pour autant, des aménagements ont été

réalisés, notamment via l'aménagement d'un terrain de football par une pelouse artificielle qui a été retenu et réalisé.

- Le **réaménagement des réserves** du Musée de Moulages situé sur le site de Rachais n'a pas été effectué car le nombre de m² estimé lors du précédent SPSI était trop faible.
- Les **requalifications de la cour intérieure de CLIO sur BDR ainsi que du patio du bâtiment B sur PDA** ont bien été menées et celles des autres cours sont en cours.
- Les **aménagements extérieurs sont encore en cours**, et ceux sur PDA ont pris du retard du fait de multiples travaux sur le campus et plus particulièrement concernant La Ruche.

En dehors des opérations immobilières citées précédemment, certaines améliorations ont pu être réalisées, telles que :

- L'ouverture des locaux à des horaires plus tardifs en semaine ;
- L'ouverture des locaux le samedi, en lien avec le plan de sobriété ;
- La réduction du nombre d'étudiants par TD (35 étudiants au plus) ;
- La mise en place d'une cellule d'accompagnement de projets aux chercheurs ;
- L'hébergement de 33 laboratoires de recherche au sein de l'université ;
- L'ouverture de logements CROUS sur le campus PDA à horizon 2025 ;
- L'ouverture d'un centre de santé sur PDA, d'une antenne pour consultation de prévention pour les personnels et d'un centre de santé sur BDR pour les étudiants en janvier 2023 ;
- L'ouverture d'une épicerie solidaire en 2019 ;
- La mise en place de bacs à papier sur tous les campus et de filières de tri ;
- Des actions de dés-imperméabilisation des sols, cours intérieures et parkings de PDA.

Enfin, des travaux conséquents pour **restructurer des bâtiments à travers l'opération post plan campus** ont eu lieu sur BDR, incluant une **redistribution et d'une optimisation des locaux**.

En l'état, **l'utilisation des locaux permet d'accueillir les 27 000 étudiants de l'université**.

Compte tenu des ambitions fortes du précédent SPSI, l'investissement humain et financier a permis de répondre à une majorité des demandes pour donner un **bilan véritablement positif des cinq années écoulées**. Cependant, le contexte de la COVID-19 a perturbé une grande partie du mandat du dernier SPSI (exemples : retards des travaux, disponibilité des moyens des humains, etc.).

Pour rappel, l'ensemble des opérations menées dans le cadre du précédent SPSI visait à soutenir le projet d'établissement de l'Université Lumière Lyon 2, dont voici les grandes orientations :

- **Des ambitions fortes pour les missions d'enseignement et de recherche...**
L'ULL2 s'est engagée dans le maintien de l'équilibre entre formation et recherche, valorisant la pluridisciplinarité pour répondre aux enjeux de société. Dans cette perspective, l'ULL2 s'est aussi engagée à développer des pôles de spécialité pour renforcer sa visibilité tant locale qu'internationale.
- **Une Université au cœur de la société...**
L'ULL2 a affirmé son rôle d'innovatrice à travers des formations diversifiées et accessibles, motrices dans le développement de l'intelligence de nos sociétés. L'université s'est engagée au cœur des transformations culturelles et sociales et, pour ce faire, a particulièrement tissé de nombreux partenariats avec les mondes économiques et sociaux.
- **Une organisation et des valeurs partagées au service projet collectif et inclusif...**
L'ULL2 a fait le choix de placer ses missions au cœur de son organisation, appelant à une réflexion collective pour assurer la qualité du service public rendu aux usagers. Pour cela, l'Université s'est notamment engagée à offrir des conditions d'études et de travail modernisées.

PHASE DIAGNOSTIC

3 DIAGNOSTIC DU PARC IMMOBILIER

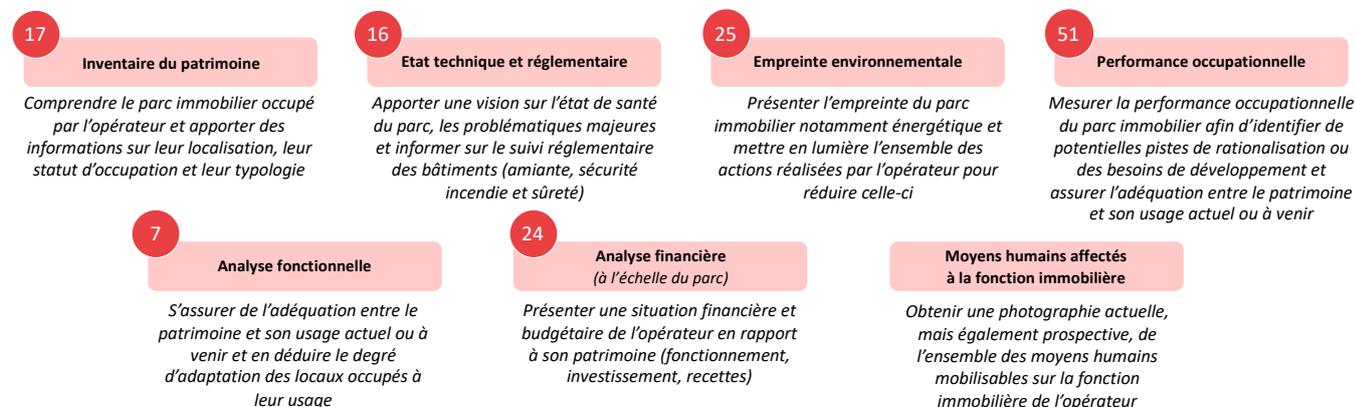
La réalisation de ce diagnostic s'appuie sur plusieurs bases :

- L'analyse de la documentation existante partagés par les services compétents de l'Université :

Entité	Interlocuteurs	Fonctions
DIMMO – Direction de l'Immobilier	Antoinette Arfeli	Directrice des projets immobiliers
	Aurélien Cilla	Directeur
	Tiphaine Getto	Directrice adjointe
	Sophie Balny	Responsable du service Ingénierie Immobilière
	François Icard	Responsable du service Grands Projets
	Charlotte Allouard	Econome de flux et chargée d'opération
	Carine Tournour	Référente pilotage et projets transversaux
	Paul Pegeon	Responsable du service Sécurité
DRHAS - Direction des ressources humaines et de l'action sociale	Vincent Benoist	Responsable du service Pilotage des Outils et de la Masse Salariale
DSI – Direction des systèmes d'information	Fabrice Manoha	Directeur
	Nicolas Berne	Responsable du pôle intégration
DAF - Direction des affaires financières	Nicolas Espinosa	Responsable du service du budget
	Xavier Eymard	Agence comptable
	Cathy Lobry	Directrice
DVEC – Direction de la vie étudiante et des campus	Pierre-Yves Steunou	Observatoire de la formation, de l'insertion professionnelle et de la vie étudiante

- Des entretiens spécifiques menés avec certains interlocuteurs sur des sujets clefs.

Pour rappel, voici ci-dessous le contenu d'un diagnostic :



X Nombre d'indicateurs collectés

Pour chacun de ces thèmes, **la DIE a défini une liste d'indicateurs obligatoires à mesurer (+ de 90 indicateurs)**. Chaque établissement est ensuite libre d'ajouter des indicateurs dont il a besoin pour piloter efficacement son patrimoine. Une fois définis, ces indicateurs constituent le tableau de bord de suivi de la performance du patrimoine immobilier.

Nous avons abouti à environ 140 indicateurs à évaluer et environ 150 données à collecter.

L'objectif de la consolidation des données en vue de la réalisation d'un diagnostic est double pour l'Université :

1. **A court terme dans le cadre de l'exercice du SPSI**, ces indicateurs permettent de dresser un état de la performance du patrimoine à un instant T ;
2. **A moyen/long terme**, ils permettent de pérenniser un suivi actif de la connaissance du patrimoine et de communiquer sur les objectifs fixés et les progrès réalisés.

3.1 Recensement et inventaire des biens de l'opérateur

L'établissement dispose actuellement d'un patrimoine varié, composé de bâtiments anciens et plus récents, **répartis principalement sur le campus Berges-du-Rhône (Lyon 7^e arrondissement) et sur le campus Porte-des-Alpes (Bron et Saint Priest)**, concentrant une surface totale bâtie de **118 781 m² SUB**.

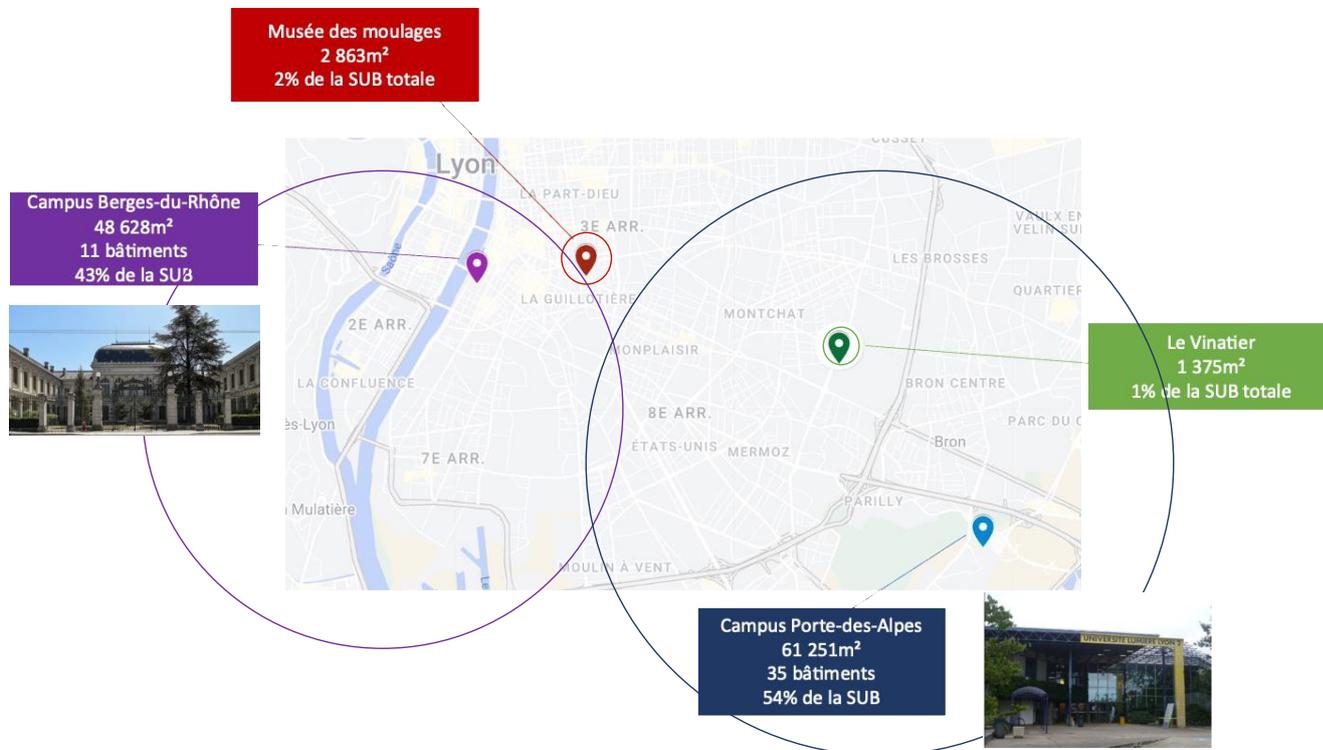
Les dates de construction du bâti s'échelonnent de 1876 jusqu'à nos jours (le dernier bâtiment ayant été livré en 2015, la prochaine livraison étant prévue en 2025) et la dernière réhabilitation lourde ayant été effectuée en 2021).

A noter, le bâtiment L sur le campus PDA (3 982 m²) et le Groupe d'Analyse et de Théorie Économique (GATE) à Ecully (682 m²) ne sont actuellement plus occupés par l'Université et ce depuis fin 2023. Le bâtiment L a été vidé de toute occupation pour risque lié à l'importante vétusté du bâti. Le site d'Ecully a quant à lui été libéré, sa fin de prise à bail ayant été planifiée dans le cadre du précédent SPSI en vue de rationaliser les occupations de l'Université.

Aussi, le diagnostic qui suit porte sur les 48 autres bâtiments toujours occupés par l'Université Lumière Lyon 2 au 1^{er} janvier 2024, soit sur une surface totale de **114 117 m² SUB**.

3.1.1 Répartition géographique des implantations de l'Université

Cartographie des implantations de l'Université (cercles proportionnels à la surface bâtie)



Les **campus Porte des Alpes**, situé sur les communes de Bron et de Saint-Priest, et **Berges du Rhône**, situé au cœur du 7^{ème} arrondissement de Lyon, dans le quartier dit « des Facultés », sont les deux **campus principaux de l'Université Lumière Lyon 2**. De ce fait, ils concentrent la très grande majorité des bâtiments et des surfaces, **46 bâtiments pour près de 117 000 m²**.

Les deux autres sites constituent quant à eux des annexes de plus petite taille.

Au-delà du bâti, le campus de **Berges du Rhône** occupe un foncier d'un peu moins de 3 ha quand celui de **Porte des Alpes** est implanté sur un site de près de 20 ha, permettant d'envisager de belles possibilités de développement et de valorisation du site.

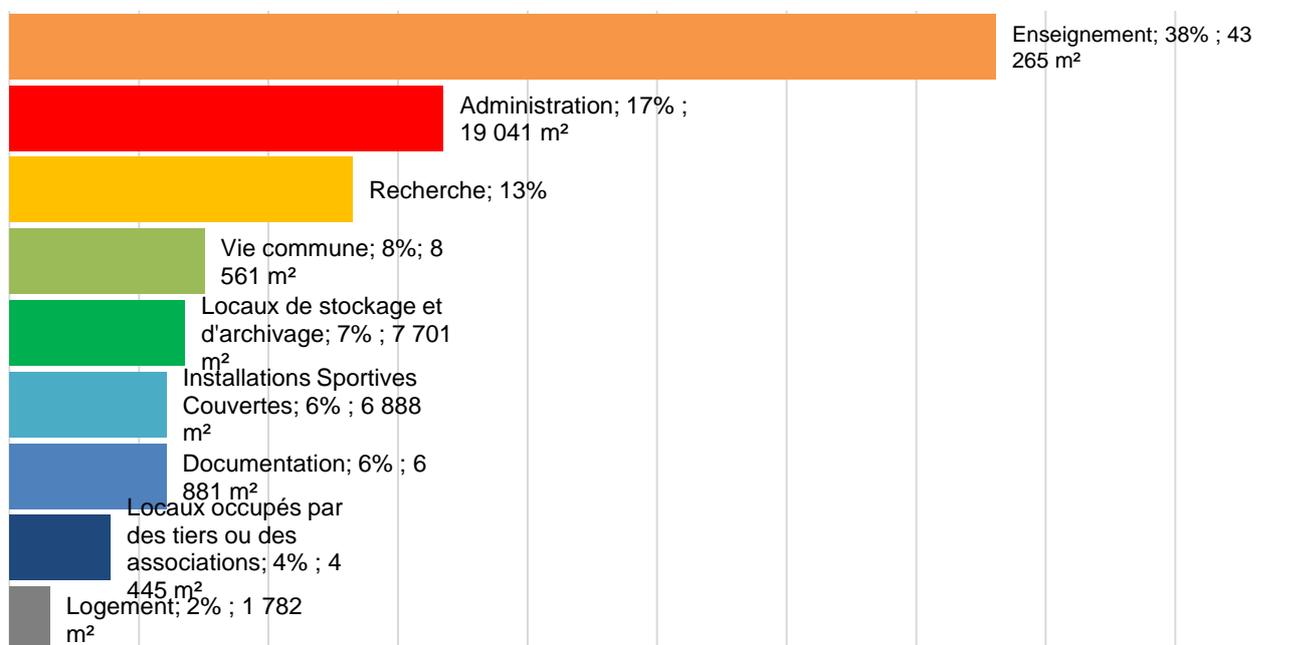
3.1.2 Répartition des surfaces par usages

Sur l'ensemble des sites occupés, les usages au sein des locaux de l'Université Lumière Lyon 2 ont été répartis comme suit :

- Administration (bureaux à usage du personnel administratif) ;
- Enseignement (locaux d'enseignement (amphithéâtres, salles de TD, etc.), bureaux des enseignants, etc.) ;
- Recherche (laboratoires, bureaux des chercheurs, etc.) ;
- Documentation (bibliothèques, etc.) ;
- Locaux occupés par des tiers ou des associations ;
- Vie commune (équipements sociaux et culturels, restauration, service de santé universitaire, etc.) ;
- Locaux de stockage et d'archivage ;
- Logements ;
- Installations sportives couvertes.

A noter, dans l'analyse des surfaces du présent SPSI, les surfaces communes (composées des surfaces de circulations, logistique, locaux techniques et sanitaires) ont été réparties au prorata des surfaces occupées par usage au sein de chaque bâtiment. A titre d'illustration, si un bâtiment intégrait 75% de surfaces d'enseignement et 25% de surfaces d'administration, les surfaces communes totales du bâtiment ont été réparties à 75% sur les surfaces d'enseignement et à 25% sur les surfaces d'administration.

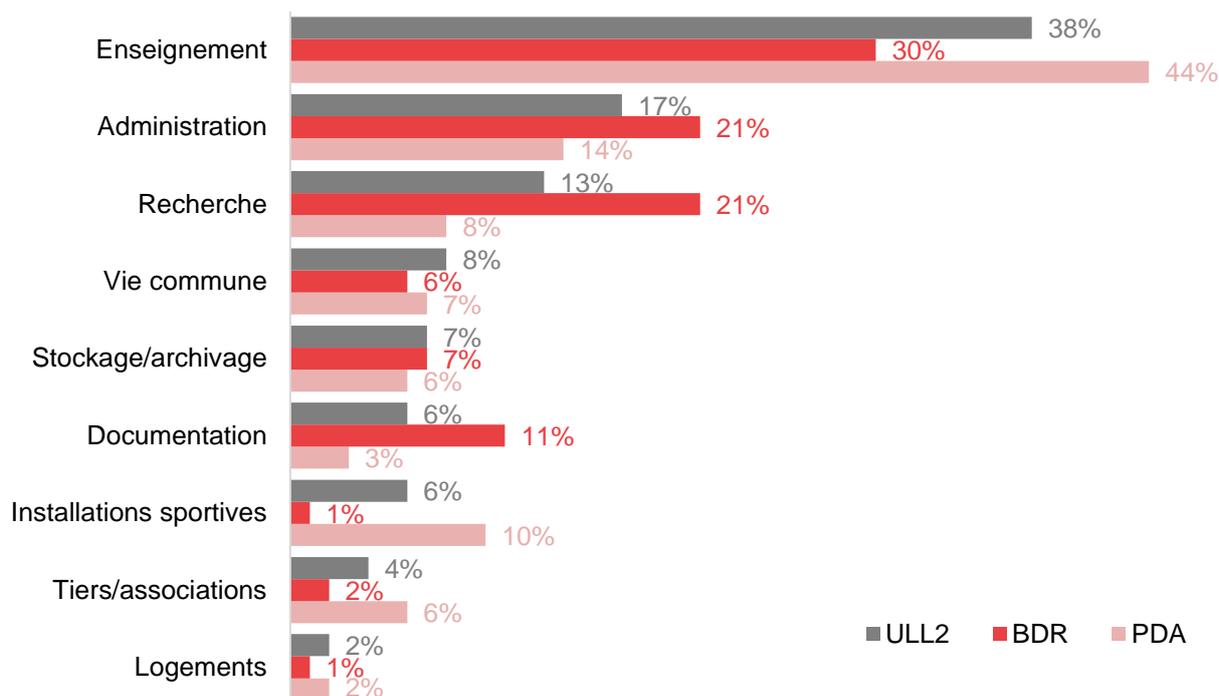
Répartition de la surface utile brute (SUB) par usage



Les usages liés à l'Enseignement (38%), à l'Administration (17%) et à la Recherche (13%) représentent logiquement la part majoritaire du patrimoine immobilier de l'ULL2, comme c'est d'ailleurs le cas pour l'ensemble des universités françaises.

Pour autant, on constate que selon les campus, la répartition des surfaces n'est pas toujours la même.

Répartition de la surface utile brute (SUB) par usage et par campus

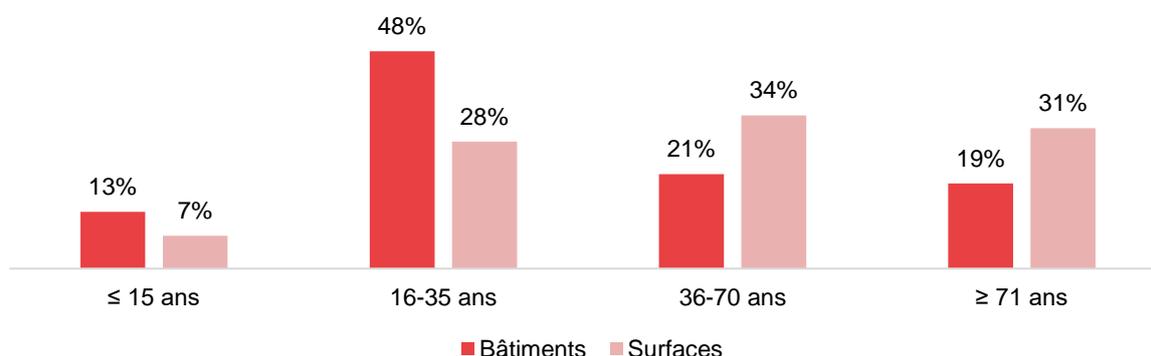


Si l'on observe la répartition des surfaces par campus, plusieurs caractéristiques se distinguent :

- En ce qui concerne l'enseignement, le **campus de PDA concentre une part importante** de ses surfaces sur cet usage, bien au-delà de la moyenne constatée sur l'ensemble des campus ;
- En ce qui concerne l'**administration, la recherche et la documentation**, c'est au contraire **le campus de BDR qui dédie une part plus importante** de ces bâtiments à ces usages, là aussi au-delà de la moyenne constatée sur l'ensemble des campus ;
- Enfin, en ce qui concerne les **installations sportives couvertes**, elles sont plus fortement **déployées sur le campus de PDA** du fait principalement des possibilités d'aménagement plus importantes pour cet usage.

3.1.3 Période constructive du parc immobilier de l'ULL2

Répartition des bâtiments et des surfaces par tranches d'âge

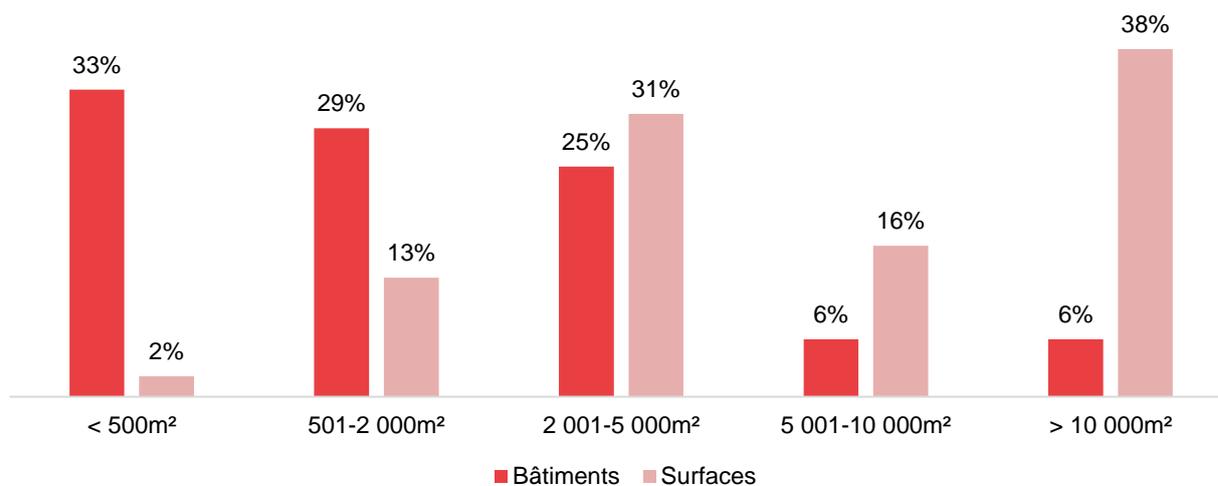


L'Université Lumière Lyon 2 présente une **histoire architecturale riche, caractérisée par des bâtiments datant de différentes époques**, témoins de l'évolution de l'institution à travers le temps. La **majorité des bâtiments a été érigée il y a moins de 35 ans**, démontrant du dynamisme immobilier de l'université.

Cependant, pour ce qui est des surfaces, la tendance est un peu différente puisque **les deux tiers des surfaces bâties datent d'il y a plus de 35 ans**, reflet d'un patrimoine historique important. Compte tenu de l'âge du patrimoine, les besoins en GER (Gros Entretien Renouvellement) y sont à présent importants.

3.1.4 Taille des implantations

Répartition des bâtiments et des surfaces par tranches de SUB



Nous constatons une **grande variabilité dans les tailles des bâtiments**, allant de moins de 100 m² pour des vestiaires par exemple à 18 579 m² pour le bâtiment Demeter-Palais Hirsch-Belenos. Au total, ce sont **trois bâtiments qui peuvent être considérés comme de très grande taille** avec une surface de plus de 10 000 m² :

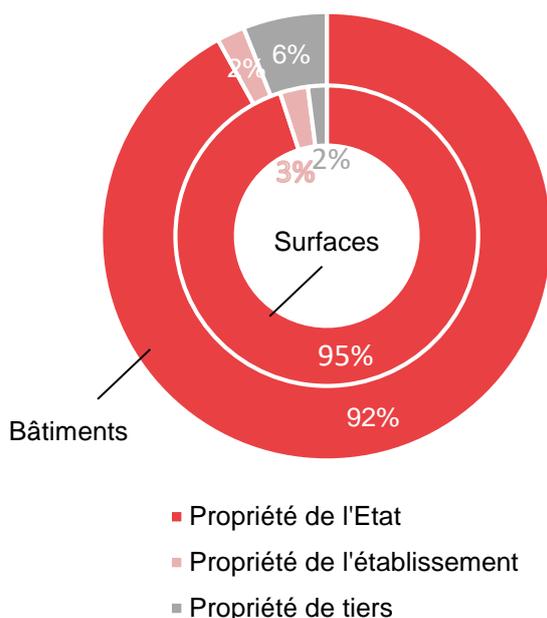
- Le bâtiment « GAIA – MOM – bibliothèque de la MOM » sur le campus Berges du Rhône, d'une surface de 10 711 m² ;
- Le bâtiment « Demeter – Palais Hirsch – Belenos » sur le campus Berges-du-Rhône, d'une surface de 18 579 m² ;
- Le bâtiment A-B-C-F sur le campus Porte des Alpes, d'une surface de 13 805 m².

Pour autant, la majorité des bâtiments occupés par l'ULL2 reste plutôt de petite taille, avec près de **90% des bâtiments ayant une surface inférieure à 2 000 m²** (et un tiers inférieur à 500 m²).

A noter en complément, **la superficie moyenne d'une implantation est de 2 375 m²** et la **superficie médiane est de 1 096 m²**.

3.1.5 Statuts juridiques des implantations

Répartition des bâtiments et des surfaces par statut juridiques



Comme l'expriment très nettement les graphiques ci-contre, **le patrimoine occupé par l'ULL2 appartient quasi-exclusivement à l'État** (92% des bâtiments et 95% des surfaces).

Seuls 3 bâtiments sont détenus par des tiers :

- Les bâtiments A et Fbis sur le campus Berges du Rhône sont détenus par la Ville de Lyon ;
- Le bâtiment du Vinatier est détenu par le Centre Hospitalier Le Vinatier.

3.1.6 Opérations immobilières réalisées sur les 5 dernières années

Durant la période du précédent SPSI, de **multiples opérations immobilières ont été mises en œuvre, en dépit des difficultés liées à la COVID-19**.

Le détail du **bilan du précédent SPSP** a été précisé dans la **présentation du contexte**. Ci-dessous, voici une **synthèse des principales opérations menées** :

<p>7 opérations d'amélioration énergétique</p> <p>4 opérations d'amélioration fonctionnelle</p> <p>10 autres opérations structurantes</p>	<p>Campus Berges du Rhône</p>  <p>→ Une majorité des travaux dans le cadre du Plan Campus</p> <ul style="list-style-type: none"> • Travaux d'amélioration énergétique : <ul style="list-style-type: none"> - CLIO - ATHENA - BIBLIOTHEQUE DE LA MOM - DEMETER - ERATO - BATIMENT C - ESPACE MARC BLOCH • Travaux d'amélioration fonctionnelle : <ul style="list-style-type: none"> - CLIO - DEMETER - ERATO (laboratoire GATE) • Autres opérations structurantes : <ul style="list-style-type: none"> - BATIMENT A : rénovation réseau électrique - Rénovation des cours intérieures (GAIA, CLIO) 	<p>Campus Porte des Alpes</p>  <ul style="list-style-type: none"> • Travaux d'amélioration fonctionnelle : <ul style="list-style-type: none"> • BATIMENT P : réaménagement fonctionnel complet • Autres opérations structurantes : <ul style="list-style-type: none"> • BATIMENT A B C F : aménagement d'une plateforme pour laboratoire EMC • BATIMENT 1 : aménagement du Service de Santé Universitaire (SSU) • BATIMENT S : construction d'un nouveau bâtiment et déménagement de la BUP • BATIMENT L : fermeture du bâtiment • BATIMENT A : déménagement de la COP 	<p>+ Libération du site ECULLY (en location)</p> <p>+ Livraison du bâtiment T (PDA)</p> <p>+ Construction en cours de La Ruche (PDA)</p>

3.1.7 Vision par campus

Cette partie vise à **présenter de manière plus détaillée** chacun des campus occupés par l'Université Lumière Lyon 2.



- **Campus Berges du Rhône**

Le **site des Berges du Rhône (BDR)** se situe dans le 7^{ème} arrondissement de Lyon, face à la presqu'île, à un niveau situé entre la place Bellecour et le pôle d'échange multimodal de Perrache.

Situé en centre-ville urbain dense de Lyon, les **transports en commun sont à proximité immédiate** (arrêt « Quai Claude Bernard » et « Rue de l'Université » du tram T1 et arrêt « Centre Berthelot » du tram T2 au pied du site). De **nombreux commerces et services** (notamment restauration) sont également proches de l'établissement.

Le campus Berges du Rhône **est implanté sur un foncier de 28 900 m²**. L'environnement de ce campus est fortement contraint de par son implantation au cœur de la ville et le foncier associé, pour autant les **espaces extérieurs sont de plus en plus utilisés par les étudiants grâce aux améliorations récemment initiées**.

Ce sont **quatre îlots qui structurent le campus autour de 11 bâtiments**, pour **46 632 m² de SUB**, soit près de **43% de la SUB totale de l'université**.

Plan du campus Berges-du-Rhône avec ses quatre sites :

Quadrilatère Claude Bernard, Quadrilatère Pasteur, MILC et Centre Berthelot



Le campus Berges du Rhône accueille les UFR, instituts et départements de formations suivants :

- Centre international d'études françaises (CIEF), bâtiment CLIO ;
- Faculté de droit Julie-Victoire Daubié (DJVD), bâtiment CLIO ;
- Institut de la communication (ICOM) / Université de la mode, bâtiment DEMETER ;
- Institut de la formation syndicale (IFS), bâtiment DEMETER ;
- Institut des sciences et des pratiques d'éducation et de formation (ISPEF), bâtiment GAÏA ;
- Institut d'études du travail de Lyon (IETL), bâtiment DEMETER ;
- Service universitaire des activités physiques et sportives (SUAPS), bâtiment CLIO ;
- UFR de langues (LANG), bâtiments ATHENA et GAÏA (formation continue) ;
- UFR de lettres, sciences du langage et arts (LESLA), bâtiments DEMETER et GAÏA (formation continue) ;
- UFR de sciences économiques et de gestion (SEG), bâtiment CLIO ;
- UFR Temps et territoires (TT), bâtiment DEMETER ;
- Département Histoire de l'art et archéologie, bâtiment DEMETER ;
- Institut d'urbanisme de Lyon (IUL), bâtiment FBis au sein du Centre Berthelot.

Les fédérations de recherche suivantes sont également implantées sur le campus BDR : la Maison de l'Orient et de la Méditerranée (MOM), sur les bâtiments GAÏA et MOM, et la Maison des Sciences de l'Homme (MSH), sur le Centre Berthelot et le bâtiment C.

Enfin, à noter, ce campus héberge également la **Bibliothèque Chevreul** et une **cafétéria CROUS**.

Tableau de présentation générale du patrimoine immobilier sur le campus Berges du Rhône

Nom du bâtiment	SUB	Usage majoritaire	Admin	Ens	Rech	Comm	Doc	Stock	Sport	Asso	Log
A	704 m ²	Recherche			✓			✓			
Fbis	564 m ²	Enseignement	✓	✓							
CLIO	5 248 m ²	Enseignement	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓
BATIMENT DEMETER-PALAIS HIRSCH-BELENOS	18 579 m ²	Enseignement	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓
ATHENA	2 271 m ²	Enseignement	✓	✓		✓		✓			
BATIMENT GAIA – MOM – BIBLIOTHEQUE DE LA MOM	10 711 m ²	Recherche	✓	✓	✓	✓		✓			✓
C	4 119 m ²	Recherche	✓		✓	✓		✓			
MILC	741 m ²	Recherche	✓		✓						
BIBLIOTHEQUE CHEVREUL	5 401 m ²	Documentation				✓	✓	✓			
ERATO	150 m ²	Recherche			✓						
ESPACE MARC BLOCH	140 m ²	Recherche			✓						

(La liste des usages est dans l'ordre : Administration, Enseignement, Recherche, Vie Commune, Documentation, Locaux de stockage et d'archivage, Installations sportives couvertes, Locaux occupés par des tiers lieux ou des associations, Logements)

- **Campus Portes des Alpes**

Le campus **Portes des Alpes (PDA)** se situe quant à lui sur les communes de Bron et de Saint-Priest, à proximité de la zone de "Porte des Alpes", au **Sud-Est de la ville de Lyon, au-delà du périphérique.**

Le site PDA est implanté sur une vaste parcelle continue de près de 20 ha, qui constitue un **véritable campus universitaire dédié à l'enseignement supérieur et à la recherche.**

Construit au début des années 1970, le campus a été **conçu pour fonctionner de manière autonome**, organisé autour d'une rue intérieure. Le site universitaire est **vaste, peu dense et cerné par de grandes plaques monofonctionnelles d'activité** : la zone Champ du Pont, le parc technologique, la zone d'aménagement concertée Berliet ainsi que le parc de Parilly.

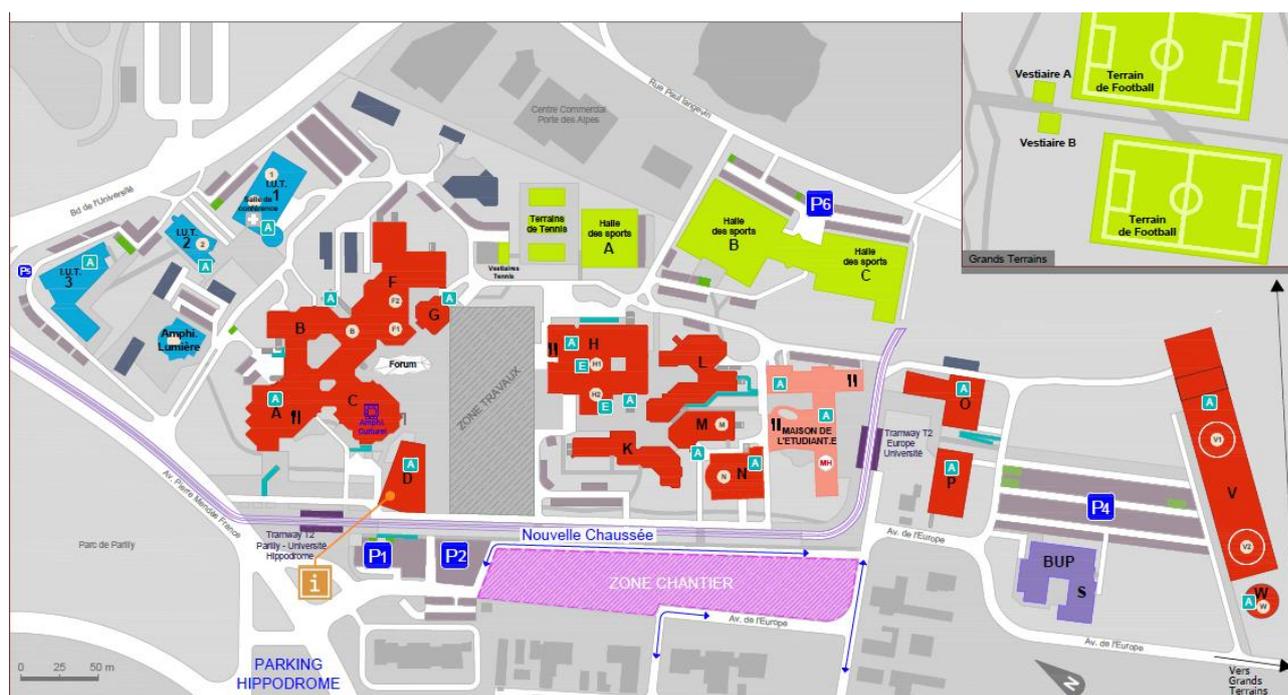
Cet environnement possède une **activité principalement en journée et ces secteurs ne sont que très peu animés le soir.** Ces différentes zones sont également séparées par des voies routières au trafic dense qui constituent autant de « **barrières** » et ne sont que **peu adaptées aux relations et circulations de proximité en mode doux.**

Par ailleurs, même si le **campus est desservi par le tramway T2** avec deux stations sur le campus, ce **moyen de transport est aujourd'hui saturé aux heures de pointe.**

Ces éléments font de ce campus un **site peu attractif et souffrant de la comparaison avec celui des Berges du Rhône.** Cependant, une **nouvelle ambition forte d'amélioration et de développement est aujourd'hui portée pour ce campus** et a notamment été initiée d'un point de vue immobilier grâce au précédent SPSI. Une **réflexion globale sur son réaménagement a été réalisée**, une **situation cible a été définie** et les projets d'évolution sont identifiés pour en améliorer le fonctionnement et l'attractivité.

Le campus est **composé de 36 bâtiments**, pour une SUB de 65 233 m² (et 61 252 m² hors bâtiment L), soit 56% de la surface bâtie totale de l'université.

Plan du campus Portes des Alpes



Le campus Portes des Alpes accueille les UFR, instituts et départements de formations suivants :

- Faculté de Droit Julie-Victoire Daubié (DJVD) / Département AES, bâtiment N ;
- Institut de la communication (ICOM), bâtiment D ;
- Institut de psychologie (PSYCHO), bâtiment H ;
- Institut universitaire de technologie Lumière (IUT), bâtiments 1, 2 et 3 ;
- Service universitaire des activités physiques et sportives (SUAPS), MDE ;
- UFR d'anthropologie, de sociologie et de science politique (ASSP), bâtiment H ;
- UFR des langues, bâtiment O ;
- UFR des lettres, des sciences du langage et des arts (LESLA), bâtiment B ;
- UFR Temps et territoires (TT), bâtiment V.

Les laboratoires suivants sont également implantés sur le campus PDA :

- Centre Max Weber, bâtiment H ;
- Centre de Recherche en Psychopathologie et Psychologie Clinique (CRPPC), bâtiment K ;
- Équipe de recherche Développement, Individu, Processus, Handicap, Éducation (DIPHE), bâtiment M ;
- Équipe de recherche de Lyon en sciences de l'Information et de la Communication (ELICO), bâtiment H ;
- Laboratoire d'Étude des Mécanismes Cognitifs (EMC), bâtiments K et C ;
- Laboratoire Entrepôts, Représentation, Ingénierie des Connaissances, bâtiment K ;
- Environnement, ville, société (EVS), bâtiment V ;
- Groupe de recherche en psychologie sociale (GRePS), bâtiment M ;
- Interactions, corpus, apprentissage, représentations (ICAR), bâtiment C ;
- Laboratoire d'anthropologie des enjeux contemporain (LADEC), bâtiment H ;
- Laboratoire d'informatique en image et systèmes d'information (LIRIS), bâtiment C ;
- Pôle de psychologie Sociale de l'Unité Inserm 1296 Radiations : Défense, Santé, Environnement (PôPS), bâtiment G.

Enfin, à noter, ce campus héberge également la **Bibliothèque universitaire provisoire au sein du bâtiment S** (en remplacement de la BU de Bron, dans l'attente de la construction de La Ruche) **et plusieurs points de restauration.**

Tableau de présentation générale du patrimoine immobilier sur le campus Portes des Alpes

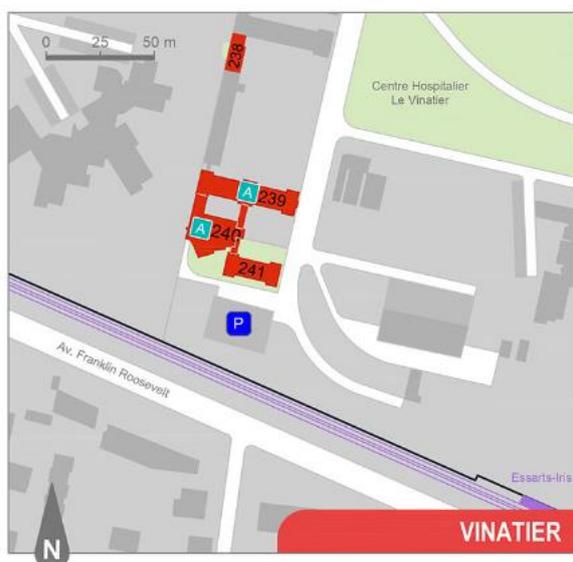
Nom du bâtiment	SUB	Usage majoritaire	Admin	Ens	Rech	Comm	Doc	Stock	Sport	Asso
BATIMENT A – B – C – F	13 805 m ²	Enseignement	✓	✓	✓	✓		✓		✓
BATIMENT M	2 058 m ²	Enseignement	✓	✓	✓			✓		✓
BATIMENT K	2 172 m ²	Recherche		✓	✓	✓		✓		
BATIMENT G	658 m ²	Enseignement	✓	✓	✓			✓		
HALLE DES SPORTS A	1 256 m ²	Installation sportive couverte							✓	
VESTIAIRE TENNIS	68 m ²	Installation sportive couverte		✓				✓	✓	
BATIMENT CVC A	89 m ²	Locaux occupés par des tiers ou des associations	✓					✓		✓
BATIMENT CVC B	0 m ²	Non concerné								
LOGEMENTS	256 m ²	Logements								
PREFA A	90 m ²	Locaux de stockage et d'archivage						✓		
PREFA D	113 m ²	Locaux de stockage et d'archivage						✓		
PREFA E	178 m ²	Locaux de stockage et d'archivage						✓		
PREFA F	178 m ²	Locaux occupés par des tiers ou des associations								✓
PREFA C	148 m ²	Locaux de stockage et d'archivage						✓		
PREFA B	243 m ²	Locaux de stockage et d'archivage						✓		
BATIMENT H	8 049 m ²	Enseignement	✓	✓	✓	✓		✓		✓
MAISON DE L'ETUDIANT.E	4 193 m ²	Locaux occupés par des tiers ou des associations	✓	✓		✓		✓		✓
BATIMENT D	2 795 m ²	Enseignement	✓	✓		✓		✓		
BATIMENT V (2114)	3 556 m ²	Enseignement	✓	✓		✓	✓	✓		
AMPHI LUMIERE	547 m ²	Enseignement		✓				✓		
BATIMENT N	1 094 m ²	Enseignement	✓	✓				✓		
BATIMENT O	1 817 m ²	Enseignement	✓	✓		✓		✓		
BATIMENT V (2116)	351 m ²	Enseignement		✓						

BATIMENT V (2117)	351 m ²	Enseignement		✓						
BATIMENT W	710 m ²	Enseignement		✓				✓		
BATIMENT 1	2 840 m ²	Enseignement	✓	✓		✓		✓		
BATIMENT 2	1 097 m ²	Enseignement	✓	✓		✓		✓		✓
HALLE DES SPORTS B	2 594 m ²	Installation sportive couverte	✓					✓	✓	
HALLE DES SPORTS C	2 634 m ²	Installation sportive couverte	✓			✓		✓	✓	
BATIMENT P	1 843 m ²	Administration	✓	✓		✓		✓		
BATIMENT V (2115)	705 m ²	Recherche			✓	✓		✓		
VESTIAIRE A	91 m ²	Installation sportive couverte						✓	✓	
VESTIAIRE B	91 m ²	Installation sportive couverte		✓				✓	✓	
BATIMENT 3	2 950 m ²	Enseignement	✓	✓	✓	✓		✓		
BATIMENT S	1 631 m ²	Documentation				✓	✓	✓		

(La liste des usages est dans l'ordre : Administration, Enseignement, Recherche, Vie Commune, Documentation, Locaux de stockage et d'archivage, Installations sportives couvertes, Locaux occupés par des tiers lieux ou des associations)

- **Site Vinatier**

Plan du site Vinatier



Le site du Vinatier se situe **boulevard Pinel sur la commune de Bron**.

Il est composé de **3 bâtiments ainsi que d'une salle de cours** mise à disposition dans un quatrième bâtiment.

Ce site représente une **faible part surfacique du patrimoine de l'Université**, avec un total de 1 375 m², soit 1% de la surface totale de l'ULL2.

Les bâtiments utilisés par l'université sont intégrés dans le site de l'hôpital, en limite sud.

L'usage principal du bâtiment du Vinatier est **l'enseignement**, avec une SUB de **899 m²**, soit **65%** de sa surface totale. Les autres usages sont **l'administration (20%)**, les **locaux de stockage et d'archivage (10%)** et la **vie commune (5%)**.

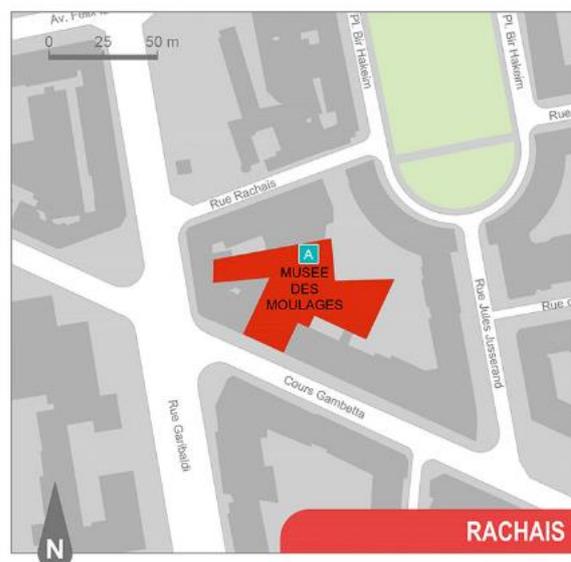
- **Site Rachais**

Ce site se situe rue Rachais dans le 3^{ème} arrondissement de Lyon. Il est composé d'un seul ensemble immobilier avec une partie ancienne rénovée et une extension.

Rachais représente une faible part surfacique du total du patrimoine de l'université, avec une surface totale de 2 863 m². On compte 503 étudiants pour ce site en 2017/2018.

Le Site Rachais se situe à moins de 2 kilomètres du site des Berges du Rhône.

Plan du site Rachais



L'usage principal du bâtiment du Rachais est **la vie commune** (du fait de la présence du Musée des Moulages), avec une SUB de **1 040 m²**, soit **44%** de sa surface totale. Les autres usages sont **l'enseignement (36%)**, les **locaux de stockage et d'archivage (14%)** et **l'administration (6%)**.

De fait, initialement dévolu à l'enseignement de l'histoire de l'art et de l'archéologie, le bâtiment du site Rachais est aujourd'hui également un lieu de médiation et de diffusion des savoirs ouvert sur la cité, avec le Musée des Moulages et le département de musicologie.

3.2 Diagnostic d'occupation, fonctionnel, technique, réglementaire et environnemental des biens

3.2.1 Diagnostic d'occupation

- **Vision globale des occupants**

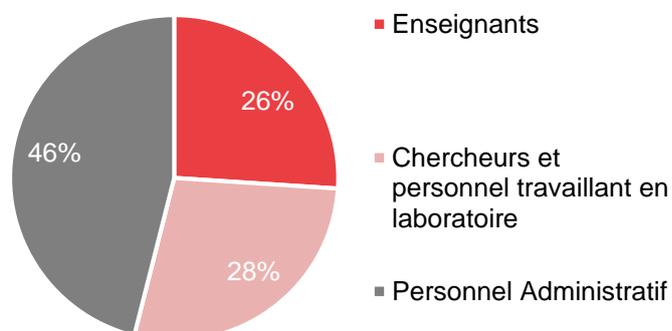
Au total l'ULL2 accueille **46 572 occupants**, répartis de la manière suivante :

Nature d'occupant	Recensement en date du 30/12/2023
Étudiants	22 912
Enseignants	511
Chercheurs et personnel travaillant en laboratoire	547
Personnel Administratif	904
Tiers hébergés (Prestataires, stagiaires, service civique)	80
TOTAL	24 954

A noter plusieurs points impactant dans le calcul des ratios qui vont suivre :

- **Pour les étudiants**, le recensement comprend l'ensemble des inscrits hors convention (donc hors formations délocalisées et donc en dehors des formations en lien avec des partenaires ou co-accréditées, la réalité des étudiants accueillis sur les campus étant supérieure) et hors formation tout au long de la vie ;
- **Pour les enseignants et chercheurs**, les enseignants-chercheurs ont été comptés à 50% en « enseignants » et 50% en « chercheurs » ;
- Pour les enseignants, **ce sont également plus de 2 000 vacataires qui interviennent ponctuellement.**

Répartition des agents employés par l'ULL2



Si l'on se concentre sur les **1 962 agents employés par l'ULL2** (en excluant les étudiants et tiers hébergés donc), la répartition par catégorie est présentée ci-contre.

Ainsi, la majorité des agents employés par l'ULL2 sont des Enseignants-Chercheurs / Enseignants / Chercheurs / Personnel travaillant en laboratoire, représentant 54% des effectifs.

• Analyse des surfaces d'enseignement

Les surfaces allouées à l'enseignement se **composent principalement de salles de TD, de salles de TP, d'amphithéâtres, de salles informatiques, de salles de manipulation, de bureaux et salles de réunion, sans oublier les espaces communs** (circulations, sanitaires, locaux techniques, etc.).

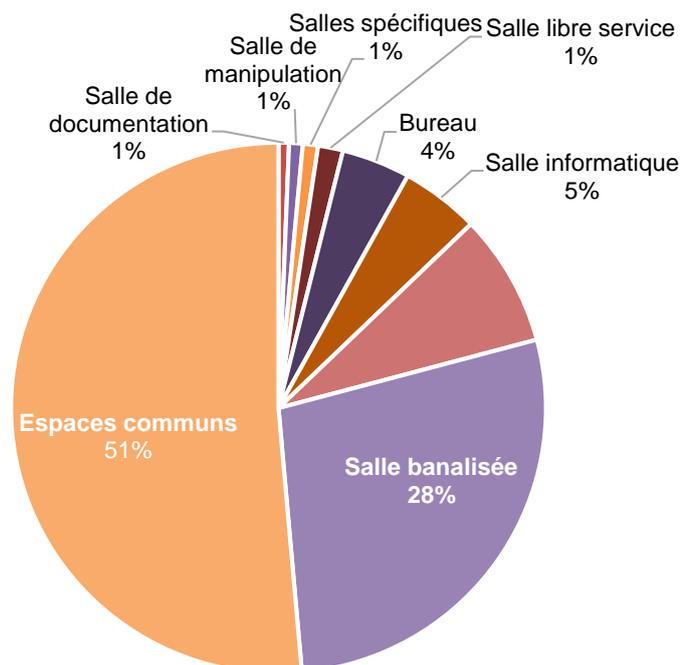
Au total, sur les 114 117m² occupés par l'Université Lumière Lyon 2, **ce sont 43 265 m² qui sont dédiés à l'enseignement, soit 38 %.**

Fait important pour rappel, dans l'analyse des surfaces du présent SPSI, les surfaces communes (composées des surfaces de circulations, logistique, locaux techniques et sanitaires) ont été réparties au prorata des surfaces occupées par usage au sein de chaque bâtiment. A titre d'illustration, si un bâtiment intégrait 75% de surfaces d'enseignement et 25% de surfaces d'administration, les surfaces communes totales du bâtiment ont été réparties à 75% sur les surfaces d'enseignement et à 25% sur les surfaces d'administration.

Or, dans les faits, les surfaces de circulation sont généralement davantage dédiées à l'enseignement qu'aux autres usages. Pour autant, dans un souci de méthodologie à définir pour pouvoir calculer des ratios, nous avons dû appliquer des hypothèses de travail. **Cela signifie donc que les résultats présentés doivent tout de même être pondérés au regard de ces hypothèses de travail.**

Voici ci-dessous la répartition des surfaces d'enseignement par grands usages associés :

Répartition des surfaces d'enseignement



Ratios d'occupation

Si l'on rapporte les surfaces totales associées à l'enseignement au nombre d'étudiants comptabilisés, il apparaît que le **ratio d'occupation moyen est en dessous de 2 m² / étudiant**.

Si l'on ajoute aux surfaces d'enseignement **les surfaces de vie du campus utilisées par les étudiants (installations sportives couvertes, espaces de documentation et vie commune)**, proratisés selon la part prise par les effectifs étudiants, alors nous aboutissons à un ratio d'occupation moyen de **2,6 m² / étudiant**.

A titre de comparaison et d'après le rapport du Sénat sur l'immobilier universitaire, la moyenne nationale était de 9,4 m² par étudiant en 2021. A savoir que ce chiffre est inférieur à la norme européenne, de l'ordre de 10 m² par étudiant. Il existe néanmoins de fortes disparités entre les moyennes des universités, pouvant aller de 2 à 17 m² / étudiant, écarts pouvant s'expliquer par des facteurs tels que la densité démographique, le type de formation, le niveau de recherche ou encore l'âge du bâti.

Quoi qu'il en soit, on constate donc que les surfaces d'enseignement sont relativement restreintes pour l'Université Lumière Lyon 2, ce dont ont d'ailleurs attesté les responsables d'UFR rencontrés.

A noter, à date il n'a pas été possible de faire une analyse par site ou par bâtiment car il n'existe pas de suivi des effectifs étudiants à cette échelle. Cela constitue donc un axe d'amélioration pour l'Université dans le suivi de l'occupation.

Analyse des taux d'occupation des surfaces d'enseignement

Les données de réservation des salles ont permis d'extraire des données de taux d'occupation selon deux niveaux d'analyse : sur une base de 35 heures / semaine (35 heures au total, sans notion d'horaire de début ou de fin) ou de 50 heures / semaine sur les 14 semaines / semestre issues du calendrier.

Les données prises sont issues de la période du 11 août 2023 au 22 décembre 2023, soit le premier semestre de l'année scolaire 2023-2024.

A noter, le taux d'occupation ayant été calculé sur le premier semestre uniquement, la saisonnalité et variabilité des taux d'occupation n'est pas prise en compte.

Voici les résultats des taux d'occupation :

Typologie de salle	Taux d'occupation 560h (35h/semaine)	Taux d'occupation 800h (50h/semaine)
Amphithéâtres	80%	56%
Salles banalisées	77%	54%
Salles informatiques	64%	45%
Salles de sport	62%	43%
Salles de formation	26%	18%
Studio audiovisuel	19%	13%

Ces taux d'occupation révèlent une **occupation plus importante des amphithéâtres et salles banalisées**, dont le besoin a été exprimé par les occupants. Pour autant, on constate que lorsque l'on élargit l'analyse à 50 heures par semaine, les espaces offrent encore de belles opportunités d'occupation.

Des **mesures ont aussi été réalisées sur une base de 50 heures par semaine par UFR et par campus**. En voici les résultats :

BDR		PDA	
T&T	71%	ICOM	63%
LANGUES	64%	PSYCHO	51%
CIEF	62%	LANGUES	50%
DROIT	60%	LESLA	48%
IETL	58%	ASSP	42%
SEG	57%	DROIT	38%
ICOM	55%	DRI	37%
SCFC	52%	T&T	33%
LESLA	43%	ISPEF	12%

DRI	42%		
ISPEF	40%		

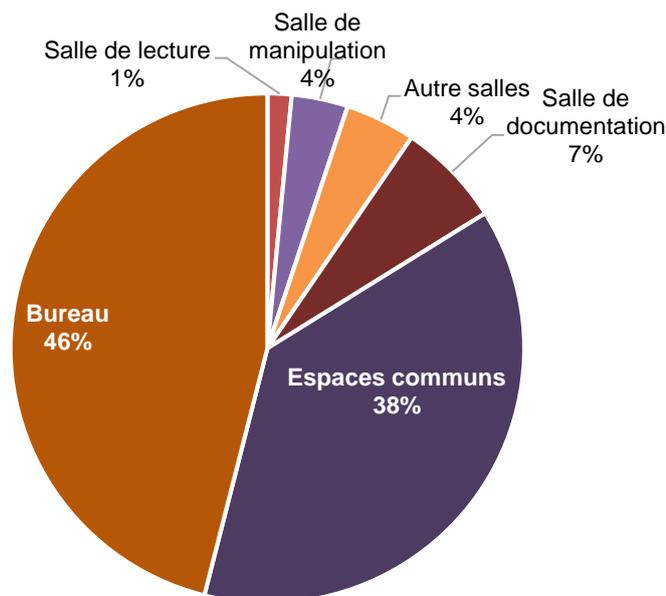
- **Analyse des surfaces de recherche**

Les surfaces allouées à la recherche se **composent principalement d'espaces de travail (bureaux, laboratoires, salles de réunion, espaces de convivialité, salles de documentation, etc.), et bien sûr à l'image de toutes les autres typologies étudiées, d'espaces communs** (circulations, sanitaires, locaux techniques, etc.).

Au total, sur les 114 117 m² occupés par l'Université Lumière Lyon 2, **ce sont 15 057 m² qui sont dédiés à la recherche, soit 13%**.

Voici ci-dessous la répartition des surfaces de recherche par grands usages associés :

Répartition des surfaces de recherche



Ratios d'occupation

Si l'on regarde les surfaces totales associées à la recherche le **ratio d'occupation moyen est de près de 28 m² / occupant** (chercheurs, personnel travaillant pour les laboratoires, DRED et 50% de l'effectif d'enseignants-chercheurs).

Pour autant, comme précédemment évoqué, ces surfaces de recherche intègrent les circulations qui peuvent venir biaiser l'analyse. Aussi, il doit également être considéré que **le ratio d'occupation moyen est de seulement 20 m² / occupant si l'on retire l'ensemble des surfaces collectives pour ne conserver que les surfaces pures de recherche.**

Ce ratio considère donc uniquement les 547 agents de l'ULL2 affectés à la recherche. Ces ratios **SUB recherche / occupants sont néanmoins à étudier avec précaution, compte-tenu de la position des enseignants-chercheurs répartis entre enseignement et en recherche.**

A noter que les écarts de surfaces de certains locaux de recherche peuvent également venir impacter les analyses de ratios ; ainsi que la décision de catégorisation des bureaux d'enseignants-chercheurs en tant que bureau d'enseignement ou que bureau de recherche.

Enfin, il est intéressant de noter que sur le campus de PDA, la recherche occupe **8 % de la SUB totale (4 891 m²)** alors que sur le campus de BDR elle représente **22% de la SUB totale (10 166m²)**.

- **Analyse des surfaces administration**

Les surfaces allouées à l'administration sont l'équivalent des **classiques surfaces à usage de bureaux**. Elles se composent principalement des espaces de bureau, des espaces collaboratifs (salles de réunion, espaces de convivialité, etc.) et bien sûr à l'image de toutes les autres typologies étudiées d'espaces communs (circulations, sanitaires, locaux techniques, etc.).

Ces surfaces sont occupées par un total de **904 agents administratifs et 80 prestataires, stagiaires et services civiques**. Sont ici exclues les surfaces allouées aux bureaux des enseignants et enseignants-chercheurs.

Environ **19 000 m² de surface est dédiée à l'administration**, soit un ratio de **20 m² / agents et tiers**, et de 14 m² / agents et tiers si l'on retire les surfaces collectives (circulations, logistique et locaux techniques, sanitaires).

Campus	Occupants	SUB admin	Ratio SUB admin / occupant	Ratio SUB admin / occupant (Hors circulations)
BDR	553	9 882 m ²	18 m ² / occupant	12 m ² / occupant
PDA	336	8 738 m ²	26 m ² / occupant	17 m ² / occupant
Rachais	4	139 m ²	35 m ² / occupant	27 m ² / occupant
Vinatier	11	281 m ²	26 m ² / occupant	18 m ² / occupant

Il est également intéressant **d'analyser les ratios de l'administration en tenant compte de la notion de résident**. Pour rappel, le nombre de résidents correspond au nombre de **personnes devant être hébergées** dans un bâtiment au regard de leur activité, à savoir l'effectif des **utilisateurs réguliers et**

pérennes du bâtiment, internes et externes. La notion de pérennité des personnes hébergées s'apprécie à **l'échelle d'une année**. Aussi, à la différence du nombre d'agents et de tiers hébergés, la notion de résident prend en considération dans son calcul le taux de nomadisme des occupants de bureaux (hors télétravail).

Si un travail de recensement de ces résidents a bien été réalisé, **l'appréciation du taux de nomadisme de ces derniers est plus complexe**. En effet, il est constaté que certains agents font état d'un taux de nomadisme particulièrement élevé, du fait de la typologie de leur métier, alors que d'autres sont plus sédentaires.

Compte tenu de cette analyse, un **taux moyen de nomadisme de 15 % a été appliqué** aux agents de l'administration. Sur cette base, le ratio calculé est d'environ 25 m² / résident en moyenne pour l'Université Lumière Lyon 2. Si l'on exclue les surfaces collectives (circulations, logistique et locaux techniques, sanitaires), ce ratio passe à 17 m² / résident.

Voici ci-dessous l'analyse à l'échelle des campus :

Campus	Occupants	Résidents	SUB admin	Ratio SUB admin / résident	Ratio SUB admin / résident (Hors circulations)
BDR	553	470	9 882 m ²	21 m ² / résident	15 m ² / résident
PDA	336	286	8 738 m ²	31 m ² / résident	20 m ² / résident
Rachais	4	4	139 m ²	39 m ² / résident	27 m ² / résident
Vinatier	11	9	281 m ²	30 m ² / résident	22 m ² / résident

Si un **travail de grande ampleur a bien été réalisé par l'Université Lumière Lyon 2 sur les dernières années afin de rationaliser ses surfaces administratives**, permettant d'atteindre un ratio SUB / occupants satisfaisant, il persiste encore quelques marges de progression qui ne pourront se matérialiser qu'en procédant à une **analyse fine des taux de nomadisme au sein de son administration**.

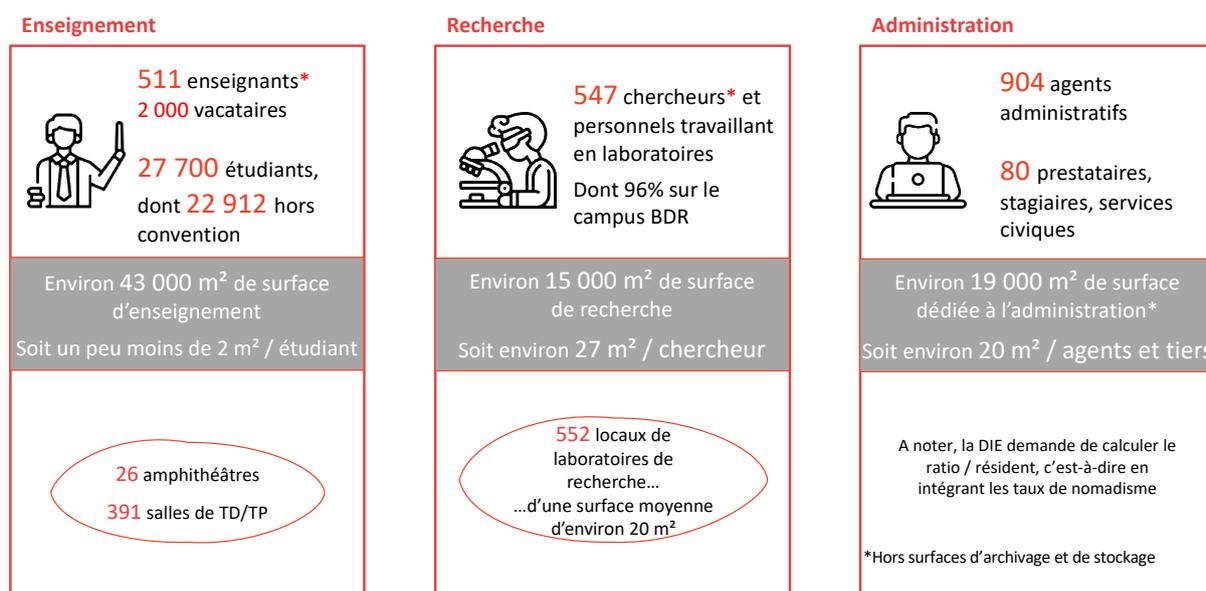
En effet, cette étude permettra par exemple d'identifier potentiellement des opportunités de passage à une logique de postes de travail non attribués pour une partie des agents, et ainsi de poursuivre la logique de densification et de rationalisation déjà engagée.

Par ailleurs, en l'absence de données détaillées à l'échelle de chaque bâtiment, les calculs des ratios SUB / occupant et SUB / résident ont été réalisés par campus. Le ratio SUB admin / résident est donc globalement supérieur à 18 m² par résident pour l'ensemble des campus. Le suivi de ces données à l'échelle du bâtiment constitue donc un axe d'amélioration pour l'ULL2, comme cela a par ailleurs été mentionné ci-après dans le diagnostic de la fonction immobilière.

Au même titre, à l'heure actuelle l'Université ne suit pas encore la SBA (Surface de Bureau Aménageable). Pour autant, un travail très fin de référencement des locaux est déjà réalisé et permet d'analyser la SUN (Surface Utile Nette).

A l'échelle de l'Université, la SUN administrative est d'environ 13 000 m², ce qui nous permet d'en déduire un ratio **SUN / SUB administrative de 68 %**. Ce ratio démontre d'une bonne valorisation des espaces de bureaux.

Voici ci-dessous une synthèse du diagnostic occupationnel pour les trois usages principaux de l'Université, que sont l'enseignement, la recherche et l'administration :



• **Analyse des surfaces de documentation**

Deux bâtiments au sein de l'Université Lumière Lyon 2 constituent des espaces réservés à la documentation :

- La **bibliothèque Chevreul sur le campus BDR**, d'une surface de 5 401 m². Cette bibliothèque est ouverte de 9h à 22h du lundi au vendredi et de 10h à 18h le samedi et dimanche.
- Le **bâtiment S sur le campus PDA** (BUP de Bron), d'une surface de 1 631 m². Cette bibliothèque est ouverte du lundi au vendredi de 9h à 19h. C'est une BU Provisoire durant les travaux effectués dans le cadre du Learning Centre « La Ruche ».

Ces espaces occupent au total une surface de 7 032 m² SUB.

	Localisation	Horaires d'ouverture période haute	Horaires d'ouverture période basse	Nombre d'entrées annuelles
BU Chevreul	10 rue Chevreul, 69007	Du lundi au vendredi : 9h-22h Samedi - dimanche : 10h-18h	Du lundi au vendredi : 10h-18h (juillet à mi-septembre)	450 000
BUP (2020-2025)	Campus Porte des Alpes - de Bron	Du lundi au vendredi : 9h-19h	Du lundi au vendredi : 10h-18h (Mi-juin à mi-septembre ; vacances universitaires)	100 000

A noter, à ces bâtiments s'ajoute également la Bibliothèque de la MOM, qui possède également une documentation conséquente.

- **Analyse des surfaces de logements**

L'ULL2 fait état d'une **surface allouée aux logements de 1 782 m² SUB**, avec un seul bâtiment spécifiquement réservé aux logements qui est le bâtiment dit « Logements » sur PDA, d'une SUB de 256 m².

Le reste des logements est plutôt réparti sur plusieurs bâtiments au sein de l'Université.

→ **Focus sur les surfaces CROUS**

Au-delà des logements de fonction et de services qui sont gérés par l'Université Lumière Lyon 2, **les étudiants bénéficient d'un large parc de logements CROUS.**

En effet, l'ULL2 bénéficie d'un partenariat privilégié avec le Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires (CROUS) de Lyon, qui offre une **gamme variée de logements adaptés aux besoins des étudiants**. Les résidences universitaires gérées par le CROUS constituent une **solution de logement abordable et pratique pour les étudiants**, facilitant ainsi leur vie quotidienne et leur réussite académique. Ces logements, répartis dans différents quartiers de Lyon et de sa périphérie, permettent aux étudiants d'accéder facilement aux campus de l'université, notamment les sites de Bron et des Berges du Rhône.

Les résidences du CROUS proposent **plusieurs types d'hébergements, allant des chambres individuelles aux appartements partagés**. Les chambres individuelles, souvent équipées de meubles de base, d'une connexion Internet, et parfois d'un coin cuisine, offrent un cadre de vie propice à l'étude et à la concentration.

En plus des infrastructures d'hébergement, **les résidences CROUS offrent divers services pour améliorer le quotidien des étudiants**. La plupart des résidences disposent de salles de travail, de buanderies, d'espaces communs pour la détente et les interactions sociales, ainsi que de services de restauration à proximité. Ces services contribuent à créer un environnement convivial et solidaire, favorisant les échanges entre étudiants et l'intégration sociale.

Le CROUS s'efforce également de répondre aux besoins spécifiques des étudiants internationaux et des étudiants en situation de précarité. Des dispositifs d'accompagnement sont mis en place pour faciliter l'accès au logement et pour offrir une assistance administrative et financière. De plus, des efforts sont faits pour rendre les logements accessibles aux étudiants en situation de handicap, avec des aménagements spécifiques pour garantir l'égalité des chances.

La demande de logements CROUS est souvent supérieure à l'offre, en particulier à Lyon où la pression immobilière est forte. Pour répondre à ces contraintes, l'Université Lumière Lyon 2 a démontré un **effort significatif pour développer son offre de logements, illustrant ainsi son engagement envers l'amélioration des conditions de vie de ses étudiants**. En particulier **sur 2024, sur le campus de Porte des Alpes, ce sont 31 508 m² de fonciers qui ont été libérés par l'université pour être utilisés à diverses fins. Parmi ces terrains, 21 500 m² ont été spécifiquement alloués au CROUS, permettant la création de 665 lits supplémentaires sur le campus.**

- **Analyse des surfaces d'installations sportives couvertes.**

6 bâtiments ont pour activité principale des installations sportives couvertes, tous situés sur le campus PDA :

- Les 3 « vestiaires » : Vestiaire tennis, Vestiaire A et vestiaire B, d'une SUB totale de 250 m² ;
- Les 3 « Halles des sports » : Halle des sports A, Halle des sports B et Halle des sports C, d'une SUB totale de 6 484 m².

Sur le campus de BDR, 489 m² sont réservés aux installations sportives couvertes et sont présentes dans le bâtiment Clio.

Ainsi, au total, une **surface de 7 233 m² SUB est dédiée aux installations sportives couvertes** au sein de l'Université Lumière Lyon 2

- **Analyse des surfaces de vie commune.**

Les espaces de vie commune représentent une SUB totale de 6 881 m².

En détail, ils représentent une surface de 2 758 m² sur le campus BDR (environ 6% de la SUB de BDR) et de 1 633 m² sur PDA (environ 3% de la SUB de PDA).

Ainsi, les **espaces de vie commune sont plus importants à la fois en surface et en pourcentage sur le campus des Berges du Rhône que sur le campus de Porte des Alpes.**

3.2.2 Diagnostic fonctionnel

A date, **aucune enquête formelle de confort d'usage des bâtiments** occupés par l'Université Lumière Lyon 2 n'a été réalisée. Pour autant, **une enquête plus large sur les conditions d'études est régulièrement transmise aux étudiants et adresse différentes thématiques**, dont notamment les dispositifs de formation, les conditions de travail, la vie à l'Université, l'informatique, la communication ou encore les services culturels. La dernière en date a été réalisée en 2022.

- **Distance aux transports en commun**

Lorsque l'on s'intéresse à l'accessibilité des campus de l'Université Lumière Lyon 2, il apparaît assez clairement que les bâtiments profitent d'une **très bonne accessibilité globale en transports en commun**. En effet, ce sont **49 bâtiments sur 50 qui sont situés à 300 mètres ou moins des transports en commun**, ce qui est très satisfaisant.

Pour autant, il est à souligner que si l'offre de transports en commun est satisfaisante, sur le campus de Portes de Alpes à Bron les **rames des tramways y sont trop courtes et une importante congestion des transports en commun a été soulevée**. Un travail est en cours avec la collectivité afin d'essayer d'améliorer la qualité de l'offre.

- **Qualité de la localisation et facilité d'accès du bâtiment (axes routiers, congestion du quartier, transports en commun, etc.) et qualité du quartier environnant (présence d'infrastructures publiques, de commerces, quartier sécuritaire, etc.)**

Si l'analyse de la qualité de la localisation et de la facilité d'accès des campus de l'Université Lumière Lyon 2 confirme les propose ci-dessus, elle **révèle également des disparités notables entre les différentes installations**.

Les **campus situés à Lyon (BDR et Rachais) se distinguent par une qualité de localisation exceptionnelle**, avec un niveau de satisfaction concernant la localisation, facilité d'accès et le quartier environnant noté « très Satisfaisant ». La grande fréquence des transports en commun offre une accessibilité aisée, facilitant ainsi la mobilité des étudiants et du personnel. De plus, la multiplicité des commerces autour permet une vie plus active autour du campus.

Une **nuance importante se dessine sur les campus de PDA et Vinatier**, situés à Bron. Pour ces deux sites, la qualité de la localisation et la facilité d'accès du bâtiment se révèlent moins satisfaisantes. **La localisation en périphérie entraîne une accessibilité plus restreinte, notamment compte-tenu de la faible taille des rames des transports en commun et de la congestion les concernant**. Les temps de trajet pour se déplacer vers et depuis les campus de Bron peuvent être très élevés. Pour autant, il est à noter **qu'une augmentation de la capacité des tramways et une ouverture de voie cyclable (2025) sont à venir**.

De plus, **les campus de PDA et Vinatier affichent des lacunes en termes de commerces dans leur environnement immédiat (y compris en termes de restauration)**. Cependant, l'installation de

résidences destinées aux étudiants sur PDA dans les années à venir devrait rendre la présence sur le site plus agréable.

- **Qualité de l'offre de services aux occupants (restauration, autres espaces de services, etc.)**

Par son emplacement au cœur de Lyon, le campus **BDR** est **vivant et permet une vie agréable de campus** et une certaine fluidité au niveau de l'offre de service, et tout particulièrement de la restauration (considérant les nombreuses options aux alentours). Aussi, l'offre de services aux occupants est jugée très satisfaisante sur ce campus.

Au sein du campus de PDA, les services de **restauration sont régulièrement surchargés** et le manque d'options se fait ressentir. Pour autant, pour ce qui est des autres services, des **activités culturelles et sportives sont particulièrement présentes** sur ce campus. Aussi, l'offre de services aux occupants y est donc satisfaisante dans sa globalité.

Enfin, les offres de services au sein des campus du **Vinatier et Rachais ont été jugées peu satisfaisantes.**

- **Qualité des espaces extérieurs (espaces arborés, espaces aménagés, etc.)**

Les espaces extérieurs sont globalement satisfaisants sur les campus de PDA et de BDR, affichant une forte occupation lors du printemps et de l'été. Sur ces deux campus, l'aménagement des espaces extérieur doit se poursuivre, notamment sur PDA où le potentiel foncier est extrêmement important.

Cependant, autour de la MILC et du campus Rachais, les espaces extérieurs sont considérés comme peu satisfaisants.

L'emplacement du Vinatier permet d'avoir des espaces extérieurs larges et de qualité. Ces espaces sont très appréciés et assez larges pour accueillir tous les utilisateurs qui le souhaitent.

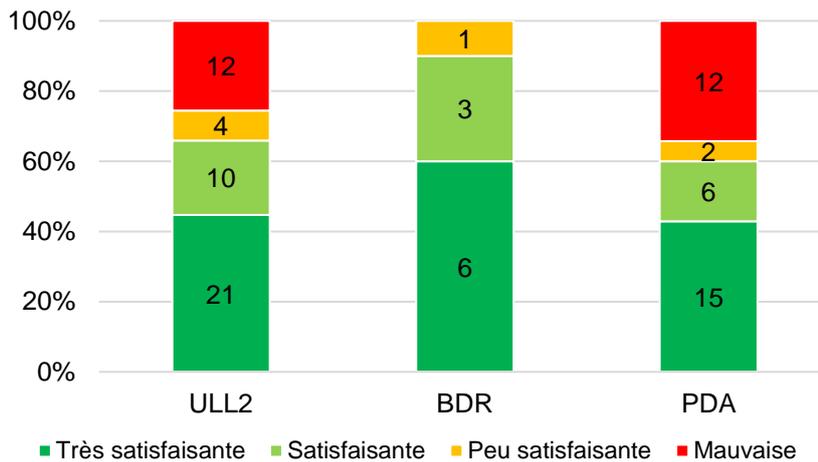
Synthèse de l'appréciation fonctionnelle des critères précédemment cités

Légende	BDR	PDA	Rachais	Vinatier
<p>Très satisfaisante</p> <p>Satisfaisante</p> <p>Peu satisfaisante</p> <p>Mauvaise</p>				
<p>Localisation et facilité d'accès du bâtiment</p>	TS	PS	TS	PS
<p>Qualité du quartier environnant</p>	TS	PS	S	PS
<p>Qualité des espaces extérieurs</p>	S	S	PS	TS
<p>Qualité de l'offre de services aux occupants</p>	TS	S	PS	PS

- **Qualité du wifi**

Un diagnostic a été réalisé par la Direction des Systèmes d'Information de l'Université sur l'ensemble des bâtiments actuellement occupés par l'ULL2.

Répartition des bâtiments selon la qualité du wifi



En moyenne, une borne Wi-Fi couvre une surface de 330 m².

Au total, ce sont plus de 430 bornes wifi qui sont déployées au sein des campus de l'ULL2.

36 bâtiments présentent une nécessité d'accessibilité wifi (qui ne concernent pas les locaux de stockage, les vestiaires, les logements). A noter, les 12 bâtiments jugés « mauvais » n'affichent pas de nécessité de mise en place d'une couverture wifi (vestiaires, stockage, etc.).

3.2.3 Diagnostic technique

Le diagnostic technique du parc immobilier a pour objectif de donner une **vision précise de l'état de santé des bâtiments et des problématiques techniques majeures** auxquelles ils sont confrontés, et qui peuvent par conséquent **engager des coûts importants pour l'Université**.

- **Analyse des états de santé général**

Le parc immobilier étudié dans le cadre de ce SPSI a été **diagnostiqué par l'ULL2**. Cette campagne d'autodiagnostic a permis de **dresser l'état de santé général** des bâtiments mais également de connaître **l'état de santé des principales installations techniques** (chauffage, ventilation, etc.), **des aménagements intérieurs** (sols, murs, plafonds, etc.), **et extérieurs** (voirie et réseaux divers, espaces verts, clôtures et portails, etc.).

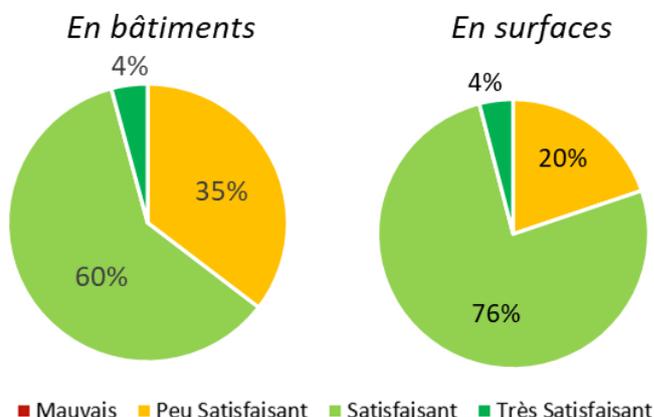
Pour ces auto-diagnostic, les notations suivantes ont été appliquées pour chaque grande famille de composants :

	Etat	Fonction	Opération
Très satisfaisant	Pas de désordre apparent	Fonction normalement assurée	Pas d'opération à prévoir
Satisfaisant	Initiations de pathologies, légers désordres	Fonction normalement assurée	Opération de gros entretiens à prévoir si pertinent
Peu Satisfaisant	Désordres importants	Fonction assurée de manière dégradée	Opération de gros entretien correctif à prévoir ou, le cas échéant, de renouvellement
Mauvais	Elément arrivée à un état de dégradation ou d'usure limite, composant hors service	Fonction non assurée ou assurée de manière fortement dégradée	Opération de renouvellement à prévoir

L'état de santé général du bâtiment est **quant à lui le résultat d'une pondération des notes attribuées sur chaque corps d'état**, à savoir clos couvert (60%), équipements techniques (25%), aménagements intérieurs (8%) et aménagements extérieurs (7%).

Voici ci-dessous les résultats obtenus :

Répartition des états de santé des bâtiments

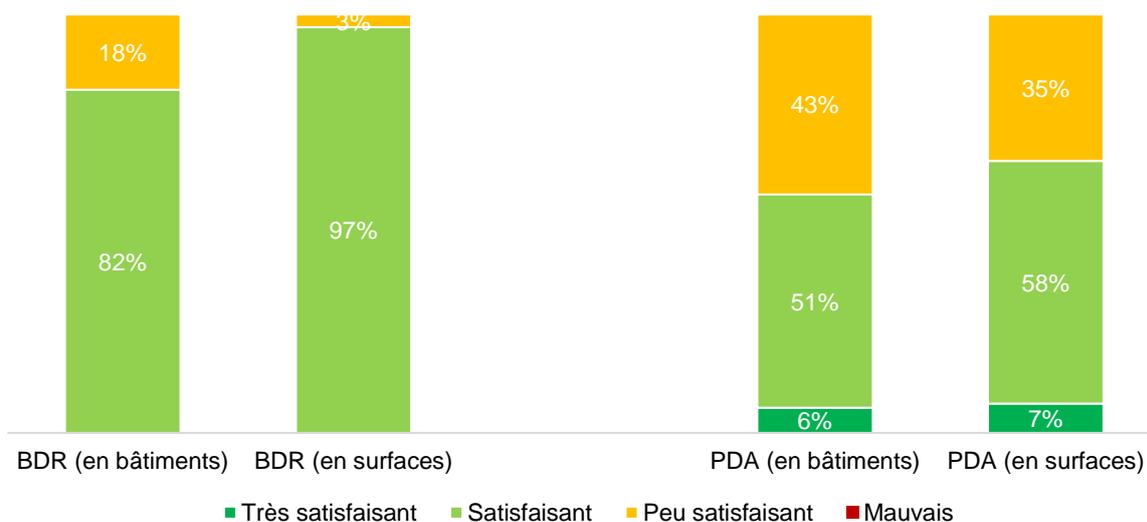


Les bâtiments occupés par l'ULL2 sont dans un état de santé général plutôt satisfaisant, avec 64% des bâtiments et 80% des surfaces dans un état satisfaisant, voire très satisfaisant. De plus, il est important de souligner qu'aucun bâtiment n'a été jugé mauvais pour son état de vétusté général. Ces chiffres sont le reflet d'un patrimoine plutôt qualitatif dans son ensemble, résultant de travaux importants engagés sur les dernières années.

Pour autant, on relève tout de même la présence de plusieurs bâtiments vétustes et vieillissants qui nécessiteront des investissements dans les années à venir afin de les remettre à niveau et de pérenniser leur occupation. En effet, ce sont 35% des bâtiments et 20% des surfaces qui ont été jugés dans un état peu satisfaisant. A titre exemple, nous pouvons citer le bâtiment Fbis sur le campus des Berges du Rhône ou encore le bâtiment A-B-C-F sur le campus Porte des Alpes.

Il est également intéressant de noter que plus de la moitié (52%) des bâtiments dans un état de santé peu satisfaisant datent de plus de 35 ans, et ils représentent aussi au total 90% de la surface totale des bâtiments dans un état de santé peu satisfaisant. A titre informatif, ces 9 bâtiments datant de plus de 35 ans et dans un état peu satisfaisant représentent près de 18% de la surface totale de l'ULL2.

Répartition des états de vétusté selon les campus



Si l'on compare les états de vétusté entre les campus, il ressort assez distinctement que **les bâtiments du campus Berges du Rhône sont dans un état général plus satisfaisant que les bâtiments du campus Portes de Alpes**. Ce constat est notamment le résultat du **Plan Campus dont a bénéficié BDR** (et non PDA). Pour autant, le campus PDA a également engagé sa transition et de nombreuses opérations sont prévues pour remettre à niveau les bâtiments. A noter, les seuls bâtiments dont l'état de santé est très satisfaisant sont sur le campus PDA. Ce sont les bâtiments 3 et S qui sont parmi les bâtiments les plus récents de l'Université (construits respectivement en 2014 et 2020).

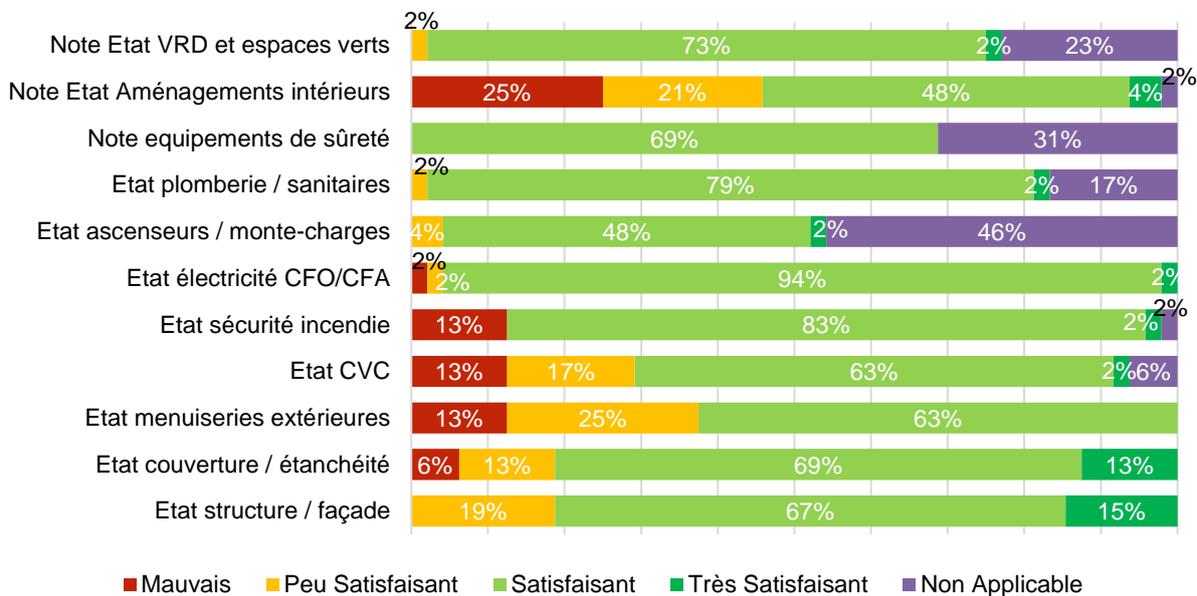
Voici un inventaire des bâtiments jugés peu satisfaisant :

Libellé Chorus	Nom du bâtiment	Campus	SUB	Usage majoritaire
IB00100177215	BATIMENT A-B-C-F	PDA	13 805 m ²	Enseignement
IB00100225875	BATIMENT K	PDA	2 172 m ²	Recherche
IB00100225876	BATIMENT M	PDA	2 058 m ²	Recherche
IB00100225938	HALLE DES SPORTS A	PDA	1 256 m ²	Installation sportive couverte
IB00100279814	A	BDR	704 m ²	Recherche
IB00100225872	BATIMENT G	PDA	658 m ²	Enseignement
IB00100279815	Fbis	BDR	564 m ²	Enseignement
IB00100225969	LOGEMENTS	PDA	256 m ²	Logements
IB00100225972	PREFA B	PDA	243 m ²	Locaux de stockage et d'archivage
IB00100225943	PREFA E	PDA	178 m ²	Locaux de stockage et d'archivage
IB00100225941	PREFA F	PDA	178 m ²	Locaux occupés par des tiers ou des associations
IB00100225971	PREFA C	PDA	148 m ²	Locaux de stockage et d'archivage
IB00100225944	PREFA D	PDA	113 m ²	Locaux de stockage et d'archivage
IB00100225940	PREFA A	PDA	90 m ²	Locaux de stockage et d'archivage
IB00100225970	BATIMENT CVC A	PDA	89 m ²	Locaux occupés par des tiers ou des associations
IB00100225939	VESTIAIRE TENNIS	PDA	68 m ²	Installation sportive couverte
IB00100225842	BATIMENT CVC B	PDA	0 m ²	Non concerné

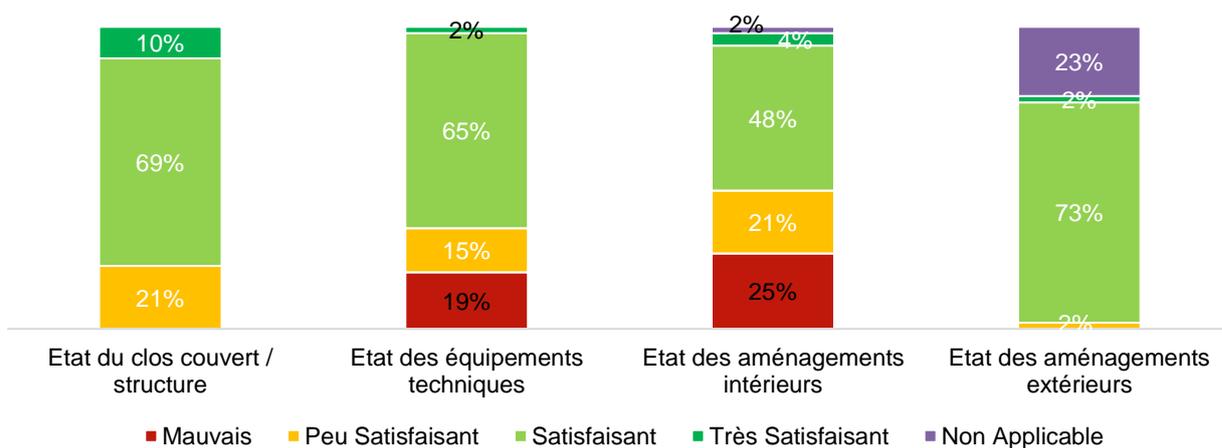
A titre de comparaison, selon les données issues du référentiel technique pour l'enseignement supérieur et la recherche (RT-ESR), **31 % des surfaces bâties universitaire serait actuellement dans un état peu satisfaisant ou mauvais**, ce qui souligne l'état général des bâtiments relativement satisfaisant de l'Université Lumière Lyon 2.

Afin d'identifier les causes racines, notamment pour les bâtiments les plus vétustes, une **analyse plus fine par grands composants a été menée** :

Répartition des bâtiments autodiagnostiqués par note d'état de vétusté et par composant d'autodiagnostic

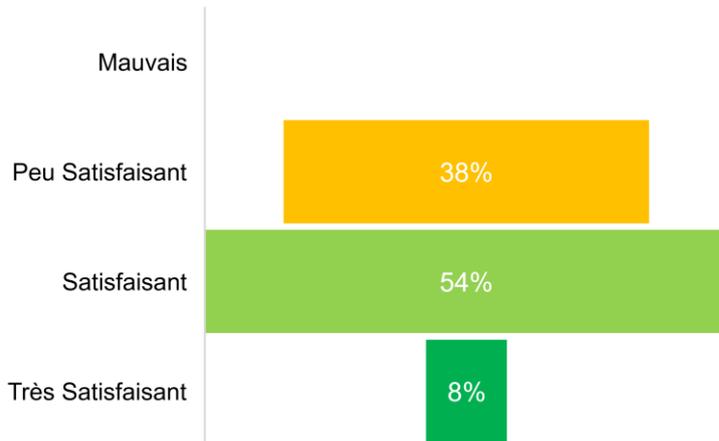


Afin de faciliter la prise de hauteur sur ces analyses, un **découpage par grande famille de composants a également été réalisé** :



- **Focus sur les états de santé du clos couvert / structure**

Répartition de la superficie du parc en fonction de l'état de santé du clos couvert / structure



L'état de la structure et du clos/couvert est **peu satisfaisante pour 23% des bâtiments de l'ULL2 et 38 % des surfaces**, sans différence notable entre les campus PDA et BDR.

Pour les bâtiments jugés « peu satisfaisant », ont été principalement relevés des **problématiques de fissures et d'éclatements peu**

profonds ou de corrosion sur les façades, ainsi que d'étanchéité et de fuites, notamment sur les bâtiments les plus anciens. De plus, il a été relevé que certains volets et fenêtres ont été changés récemment mais font l'objet d'un vieillissement prématuré et sont déjà dégradés voire défectueux.

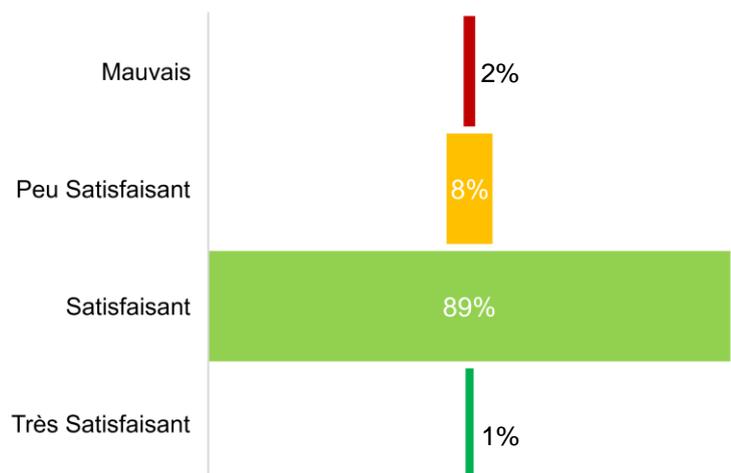
- **Focus sur les états de santé des équipements techniques**

L'état des équipements techniques de l'Université est considéré comme **satisfaisant, voire très satisfaisant, pour 33 bâtiments, soit 67% des bâtiments et 90% des surfaces**.

Particularité notable importante, sur **PDA ce sont 25% des bâtiments qui disposent d'équipements techniques jugés « mauvais »** (pour surface de 2 295 m²) et **13% sont jugés « peu satisfaisants »** (pour une surface de 5 010 m²).

Les bâtiments classés comme « mauvais » présentent des dysfonctionnements principalement au niveau des **équipements CVC (trop bruyants) et des ascenseurs**, qui peuvent rencontrer des pannes récurrentes. De plus, les **systèmes de chauffage vieillissants** entraînent des inconforts.

Répartition de la superficie du parc en fonction de l'état de santé des équipements techniques

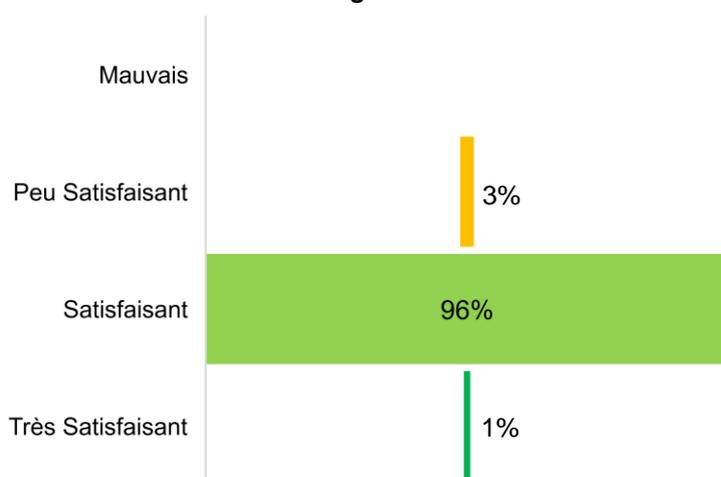


A titre informatif, les bâtiments dont les équipements techniques sont les moins satisfaisants à PDA sont :

Code	Bâtiment
2143	HALLE DES SPORTS A
2151	BATIMENT CVC A
2152	BATIMENT CVC B
2161	PREFA A
2162	PREFA D
2163	PREFA E
2164	PREFA F
2166	PREFA C
2167	PREFA B

- **Focus sur l'état de santé des aménagements extérieurs**

Répartition de la superficie du parc en fonction de l'état des aménagements extérieurs



Les aménagements extérieurs sont **quasi-exclusivement satisfaisants**. En effet, seul Vinatier fait état d'aménagements extérieurs très satisfaisants et, a contrario, seul Rachais dispose d'aménagements extérieurs peu satisfaisants.

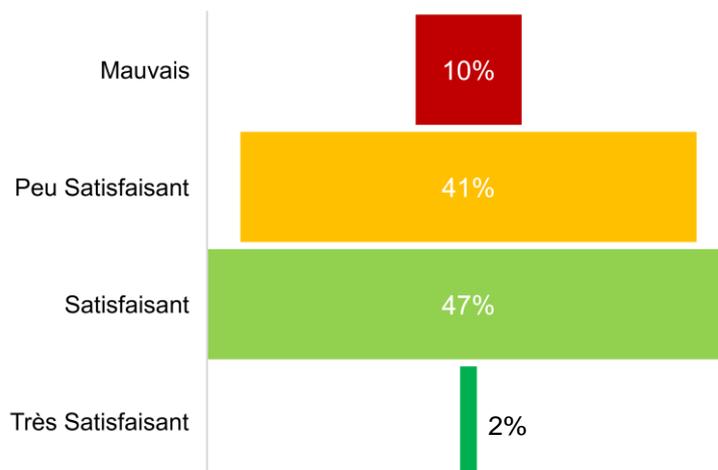
A noter, les aménagements extérieurs de 11 bâtiments n'ont pas été évalués par manque de pertinence (absence et/ou pas de nécessité d'aménagements extérieurs).

- **Focus sur l'état de santé des aménagements intérieurs**

L'état des aménagements intérieurs est **relativement inégal entre les bâtiments occupés par l'Université Lumière Lyon 2.**

En effet, ce sont **23 des 48 bâtiments du parc immobilier qui sont jugés peu satisfaisants ou en mauvais état**, pour une surface de 62 214 m². Au total, cela signifie que **les aménagements intérieurs sont insatisfaisants pour la moitié du parc immobilier de l'Université**, autant en nombre de bâtiments qu'en surface.

Répartition de la superficie du parc en fonction de l'état des aménagements intérieurs



Si l'on regarde les proportions de bâtiments concernés par campus, on constate que ce sont **45% des bâtiments qui sont concernés par un état peu satisfaisant à mauvais sur Portes des Alpes et 66% sur Berges du Rhône.**

Les bâtiments dont les aménagements intérieurs ont été jugés « mauvais » sont principalement caractérisés par **des intérieurs montrant des signes visibles de vétusté au niveau des sols et des revêtements.**

- **Focus sur la GTB (Gestion Technique du Bâtiment)**

La **majorité des bâtiments de l'Université Lumière Lyon 2 dispose bien d'un système de GTB.** En effet, seuls 16 bâtiments ne possèdent pas de GTB (pour 6.5% de la surface totale).

A noter, seuls 3 bâtiments sur 11 sur le campus BDR ne possèdent pas de GTB, soit près de deux fois moins en proportion que sur le campus PDA.

Liste des bâtiments non-équipés de GTB :

Code	Bâtiment	Campus
2161	PREFA A	PDA
2107	BATIMENT K	PDA
2144	VESTIAIRE TENNIS	PDA
2145	VESTIAIRE A	PDA
2146	VESTIAIRE B	PDA
2143	HALLE DES SPORTS A	PDA
2153	LOGEMENTS	PDA
2162	PREFA D	PDA
2163	PREFA E	PDA
2164	PREFA F	PDA

2166	PREFA C	PDA
2167	PREFA B	PDA
1403	A	BDR
1404	Fbis	BDR
1402	ESPACE MARC BLOCH	BDR
4201	238	Vinatier

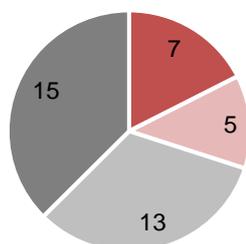
3.2.4 Diagnostic réglementaire

En complément du diagnostic technique, le diagnostic réglementaire permet d'établir un **état des lieux des bâtiments étudiés** dans le cadre du présent SPSI en ce qui concerne **le respect des multiples réglementations** auxquelles sont assujettis les bâtiments. Il s'appuie, en grande partie sur les contrôles réglementaires et les rapports des visites des commissions de sécurité. Il a principalement trait à la détection de l'amiante, à l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite et de manière plus générale à tous les contrôles de conformités (sécurité incendie, ascenseurs, etc.).

En préambule, il est important de noter **qu'un seul bâtiment est classé monument historique**, le Musée des Moulages dans le 3^e Arrondissement (Rachais). Au même titre, aucun bâtiment n'est classé **IGH (Immeuble de Grande Hauteur)**.

Le parc immobilier de l'ULL2 est **composé majoritairement d'ERP, à savoir 41 bâtiments au total** (et 6 bâtiments code du travail, un logement).

**Répartition des ERP
selon la catégorie**



■ 1ere ■ 2ème ■ 3ème ■ 4ème ■ 5ème

Pour rappel voici les différentes catégories d'ERP :

- 1^{ère} catégorie (au-dessus de 1 500 personnes) ;
- 2^{ème} catégorie (de 701 à 1 500 personnes) ;
- 3^{ème} catégorie (301 à 700 personnes) ;
- 4^{ème} catégorie (au-dessous de 300 personnes, hors 5^{ème} catégorie) ;
- 5^{ème} catégorie soit non comptabilisée (établissements dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation).

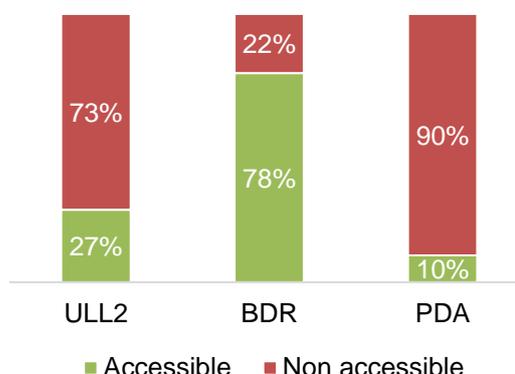
- **État d'accessibilité des ERP (Établissement Recevant du Public)**

Parmi les bâtiments classés ERP, **seulement 11 bâtiments sont accessibles aux personnes en situation de handicap** (dont 7 sur le campus de Berges du Rhône), **même s'ils représentent tout de même près de 54%** de la surface totale ERP de l'ULL2. A noter, sont concernés par les obligations réglementaires en matière d'accessibilité tous types de handicaps issus de la loi de 2005 sur l'égalité des chances.

Sur les 30 bâtiments non-accessibles, **29 bâtiments font l'objet de travaux programmés dans le cadre de l'Ad'Ap (Agenda d'Accessibilité Programmée)**. Le seul bâtiment non-accessible et sans travaux programmés à date est le bâtiment du Vinatier.

Cependant, à noter que sur les bâtiments non-accessibles, la moitié sont tout de même considérés comme non réglementaires mais fonctionnels.

Part des bâtiments accessibilité selon les campus

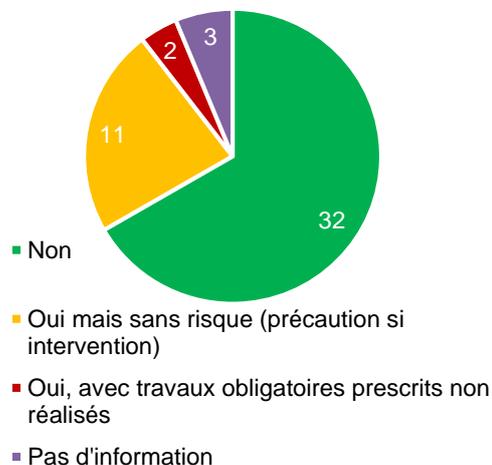


- **Présence d'amiante**

A date, ce sont **13 bâtiments qui présentent de l'amiante** mais **seuls 2 bâtiments sont concernés par la présence d'amiante avec travaux obligatoires** à mener pour les remettre aux normes. Les actifs concernés sont le bâtiment de logements et le bâtiment G sur le campus Portes des Alpes.

Pour les autres bâtiments, l'amiante ne présentent aucun risque à ce jour pour les usagers et il n'est donc pas obligatoire d'y mener des interventions.

Répartition des bâtiments selon la présence d'amiante



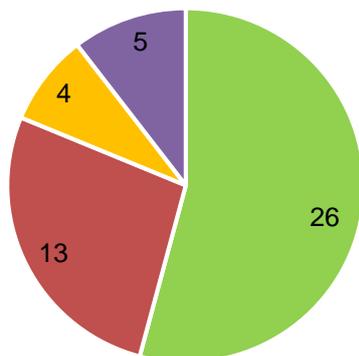
- **Classement ICPE (Installations Classées Protection de l'Environnement)**

Les 11 bâtiments du campus BDR ainsi que le musée des moulages sont situés à proximité d'installations ICPE.

- **État des contrôles réglementaires de sécurité incendie, des installations électriques et ascenseurs/monte-charges**

Contrôles périodiques des installations de sécurité incendie :

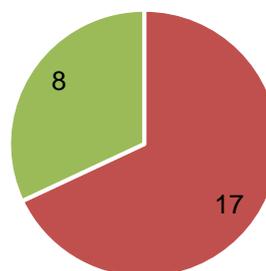
Contôles des SSI



- Contrôle réglementaire SSI réalisé entre 2021 et 2023
- Pas de SSI
- SSI géré par la ville de Lyon
- Non communiqué

Si l'on analyse les contrôles des SSI, on constate que la **grande majorité de ces derniers a bien été réalisé**. Pour autant, il est intéressant de noter que certains contrôles sont gérés directement par la ville de Lyon.

Résultat du dernier contrôle périodique des installations de sécurité incendie



- Présence de non-conformité
- Absence de non-conformité

Enfin, selon les résultats communiqués, on note que **près de 70% des bâtiments présentent une absence de non-conformité**.

Contrôles périodiques des installations électriques :

Sur les 46 bâtiments dont le contrôle est à la charge de l'Université Lumière Lyon 2, **44 bâtiments ont bien fait l'objet de contrôles des installations électriques ont été réalisés en 2023**.

25 bâtiments ont été notifiés de la présence de non-conformité au niveau de leurs installations et 19 de l'absence de non-conformité.

Contrôles périodiques des ascenseurs et monte-charges :

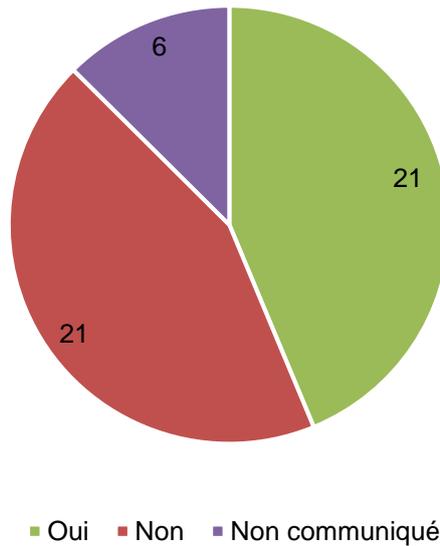
Concernant les 45 bâtiments à charge de l'Université, 21 ne possèdent pas d'ascenseurs ou de monte-charges. Parmi les 24 bâtiments restants, **22 ont bien fait l'objet d'un contrôle en 2023**.

Parmi les bâtiments contrôlés, seuls **2 actifs font état d'absences de non-conformité**.

- **Sûreté du patrimoine**

La moitié des bâtiments dont l'information a pu être consolidée disposent d'un dispositif de sûreté anti-intrusion :

Bâtiments équipés d'un dispositif de sûreté anti-intrusion



3.2.5 Diagnostic énergétique et environnemental

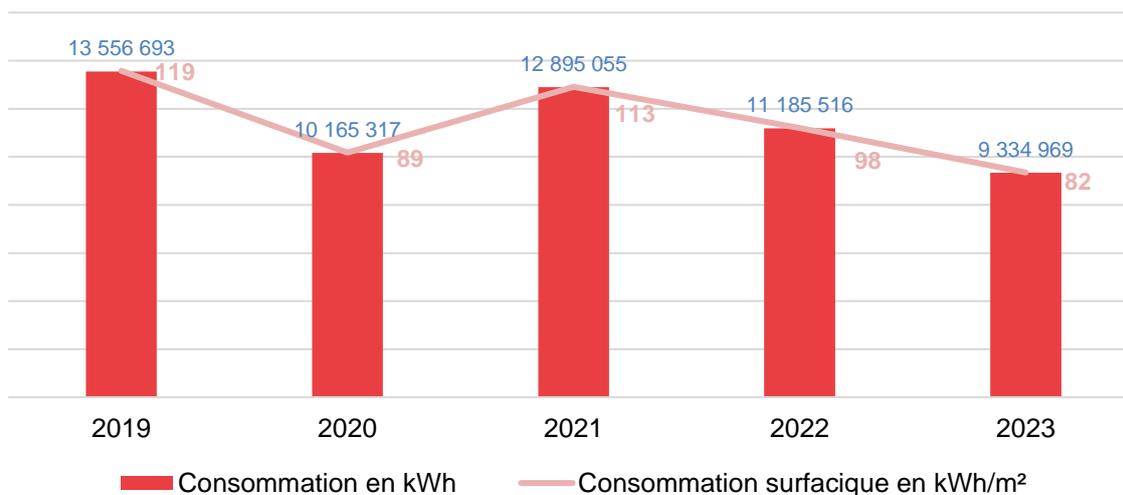
• Consommations d'énergie du parc

Le diagnostic des performances énergétiques des bâtiments vise à poser une analyse approfondie portant sur l'intégralité du patrimoine immobilier étudié et ayant vocation à permettre **l'identification des bâtiments présentant les enjeux les plus impérieux en matière de sobriété énergétique** (forte consommation surfacique, bâtiments dégradé ou mal isolé, etc.).

Sur les 5 dernières années, les bâtiments occupés par l'ULL2 ont enregistré une **consommation moyenne de 14 724 057 kWh / an en énergie finale, soit un ratio de 129 kWh / m² / an**. A titre de comparaison, la **moyenne nationale à l'échelle de l'ensemble des Universités s'élevait en 2020 à 166 kWh EF / m²**.

Si l'on s'intéresse aux **consommations en énergie primaire**, l'ULL2 a enregistré une consommation moyenne de **22 920 642 kWh / an en moyenne sur les 5 dernières années, soit 240 kWh / m² / an**.

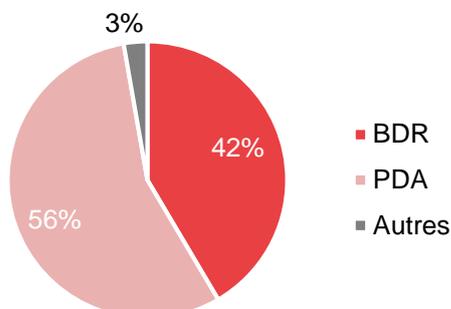
Evolution des consommations d'énergies finales à l'échelle du parc



Si l'on étudie l'historique des consommations d'énergie de l'Université, il est intéressant de constater **une baisse significative d'année en année sur les 5 dernières années**, avec une diminution de la consommation annuelle de l'université d'environ 15% depuis 2021. En effet, cette évolution est la traduction concrète d'une **politique de réduction des consommations énergétiques** menées par l'ULL2 depuis plusieurs années. Celle-ci passe par la **maitrise et la sobriété d'usage mais également par la rénovation énergétique d'une partie des bâtiments**, à partir notamment du Plan Campus dont a bénéficié Berges du Rhône.

A noter que le creux de l'année 2020 s'explique par la crise sanitaire de la COVID-19.

Répartition des consommations par campus (EF)



En lien avec la répartition des surfaces occupées par campus pour l'Université Lumière Lyon 2, le **campus de Porte des Alpes concentre une part plus importante de consommations que le campus Berges du Rhône.**

Il est intéressant de noter que **4 bâtiments concentrent à eux seuls plus de 50% des consommations énergétiques** du parc. Ces bâtiments sont les suivants :

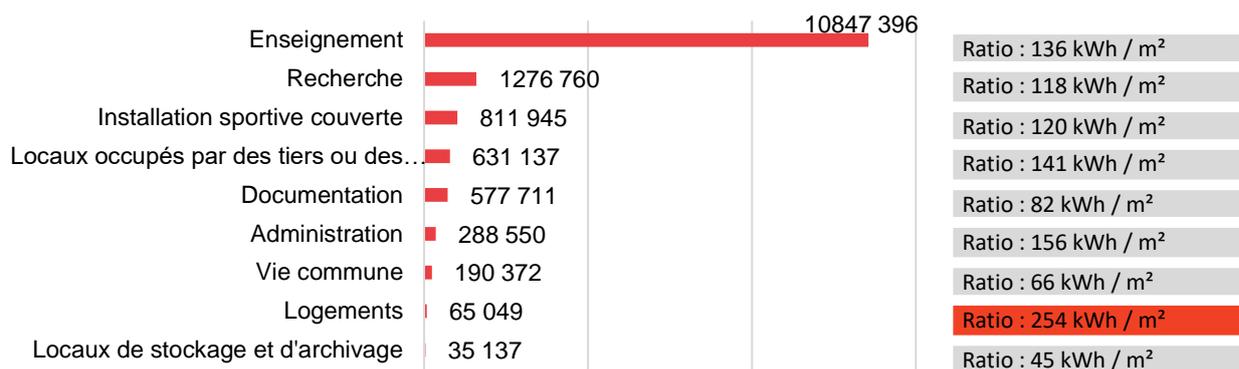
Libellé bat/ter	Nom du bâtiment	Campus	SUB	Usage majoritaire	Consommations moyennes sur 5 ans (EF kWh)
1102	BATIMENT DEMETER-PALAIS HIRSCH-BELENOS	BDR	18 579 m ²	Enseignement	2 826 559
1202	GAIA – MOM – BIBLIOTHEQUE DE LA MOM	BDR	10 711 m ²	Enseignement	1 129 007
2102	BATIMENT A-B-C-F	PDA	13 805 m ²	Enseignement	1 955 963
2106	BATIMENT H	PDA	8 049 m ²	Enseignement	1 230 238

Au-delà des consommations totales, il est indispensable de regarder les ratios / m². Les bâtiments ayant les ratios les plus élevés sont les suivants :

Libellé bat/ter	Nom du bâtiment	Campus	SUB	Usage majoritaire	Consommation surfacique moyenne sur 5 ans (EF kWh/m ²)
2153	LOGEMENTS	PDA	256 m ²	Logements	254
2145 / 2146	VESTIAIRE A VESTIAIRE B	PDA	182 m ²	Installation sportive couverte	210
2114 / 2115 / 2116 / 2117	BATIMENT V BATIMENT W	PDA	5 673 m ²	Enseignement	193

A noter, les vestiaires A et B font état de consommations d'énergie particulièrement élevés notamment du fait d'un compteur commun avec l'éclairage des terrains de football.

Au-delà d'une analyse par bâtiment, a été analysée la répartition des consommations d'énergie selon les usages majoritaires des bâtiments.



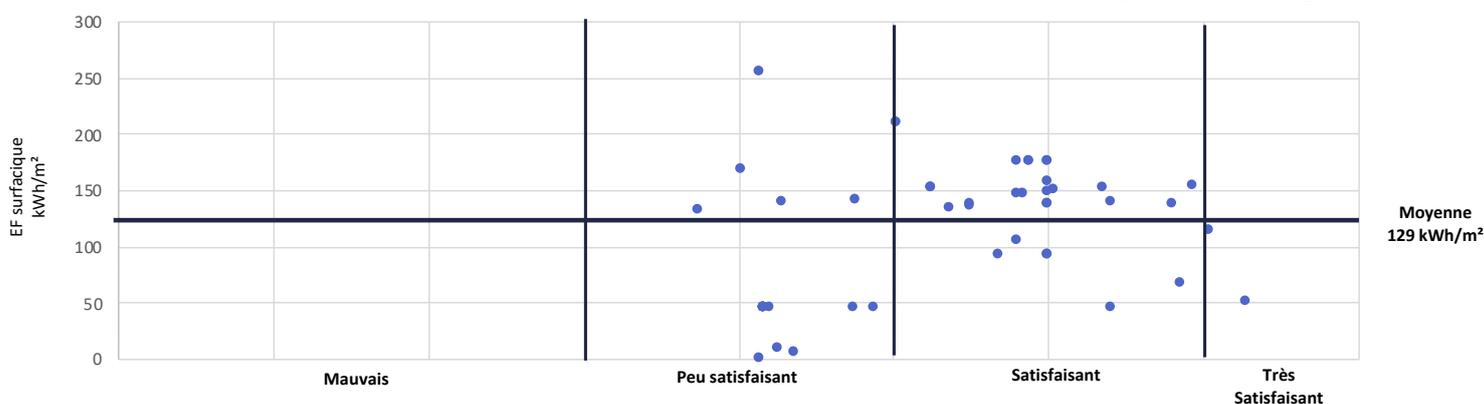
Les bâtiments dont l'usage majoritaire est l'enseignement occupent la majeure partie de l'ULL2 et enregistrent donc logiquement les consommations les plus élevées au total. Cependant, le détail par usage majoritaire permet de mettre en exergue la **disparité des ratios de consommations par usage majoritaire**. Ce sont les **logements qui présentent le ratio moyen le plus élevé**, en raison notamment de la vétusté et de l'inconfort thermique significatif de ces derniers sur le campus de Porte des Alpes. A contrario, ce sont les locaux de stockage et d'archivage qui sont les moins énergivores (au m² et au total).

Après avoir identifié les ratios de performance, la **comparaison avec l'état de santé technique des bâtiments est à réaliser**. En effet, cette analyse croisée entre état de vétusté et ratio de consommations énergétique (voir ci-dessous) permet **d'identifier les potentiels bâtiments pour lesquels des interventions pourraient a priori améliorer les deux aspects du bâtiment**.

Pour autant, cette analyse ne fait ressortir **qu'une corrélation mince dans le cas de l'ULL2 entre performance énergétique et état de vétusté des bâtiments**. En effet, seul un bâtiment semble se démarquer par sa consommation particulièrement élevée tout en étant dans un état de vétusté avancé (Bâtiment « Logements » sur PDA).

En effet, **au contraire nous identifions une part significative de bâtiments avec état de santé technique jugé peu satisfaisant et peu consommateurs**. Cela peut s'expliquer par un usage potentiellement plus maîtrisé de ces bâtiments, une utilisation moins intense, ou encore des

Répartition des bâtiments selon leur état de vétusté et leur consommation moyenne en énergie



équipements techniques plus performants. De plus, un bâtiment peut être disposer d'un mauvais état de santé technique principalement du fait de ses aménagements intérieurs ou de ses aménagements extérieurs.

Enfin, la **performance énergétique des bâtiments occupés par l'Université Lumière Lyon 2 se traduit également par la répartition des étiquettes DPE**, que l'on retrouve ci-dessous :

Répartition des bâtiments selon leurs étiquettes DPE (en bâtiments)



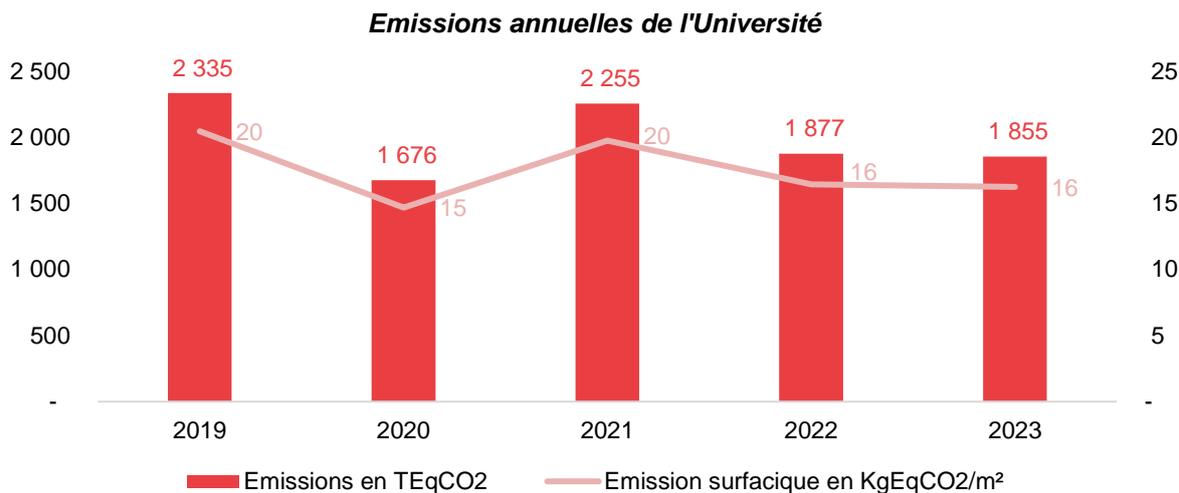
Les 2 bâtiments disposant d'une étiquette DPE A sont situés sur le campus BDR. Les 2 bâtiments disposant d'une étiquette E sont les vestiaires A et B sur le campus PDA. Pour autant, il est important de noter que même si PDA n'a pas bénéficié du Plan Campus, un effort notable a tout de même été consenti autour de la performance énergétique des bâtiments. Enfin, fait important, aucun bâtiment occupé par l'ULL2 ne présente une étiquette DPE allant au-delà de E (c'est-à-dire avec une performance énergétique plus dégradée).

- **Le Dispositif Eco Energie Tertiaire (DEET)**

39 bâtiments soit 81% du parc immobilier de l'ULL2 est soumis au DEET et devra donc réduire ses consommations énergétiques de 40% en 2030, 50% à horizon 2040 et 60% à horizon 2050 (et/ou atteinte de la valeur absolue évaluée par décret en fonction des typologies).

- **Émissions de gaz à effet de serre**

Le parc émet un total d'environ **1 970 tonnes de CO2 par an en moyenne** (si l'on regarde l'historique sur les 5 dernières années), soit un ratio moyen de 17,3 kqCO2eq/m². A titre de comparaison, les émissions moyennes nationales s'élevaient en 2020 pour les Universités à 33 kgCO2eq/m².

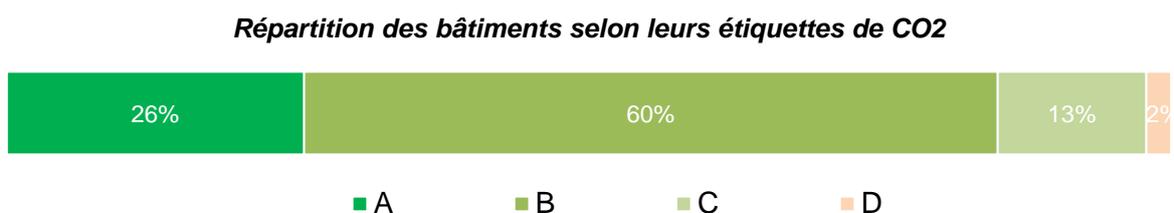


Le parc de l'ULL2 apparaît ainsi **relativement sobre en termes d'émissions de gaz à effet de serre**, et ce malgré l'ancienneté de son patrimoine.

A noter tout de même, les bâtiments les plus émetteurs sont de manière logique les plus énergivores. Ce sont notamment 6 bâtiments qui ont émis plus de 100 tonnes de CO2 par an en moyenne sur les cinq dernières années :

- Sur BDR, les bâtiments « Demeter-Palais Hirsch – Belenos » et le bâtiment « GAIA – MOM – Bibliothèque de la MOM »
- Sur PDA, les bâtiments A-B-C-F, H, V et la « Maison de l'étudiant.e »

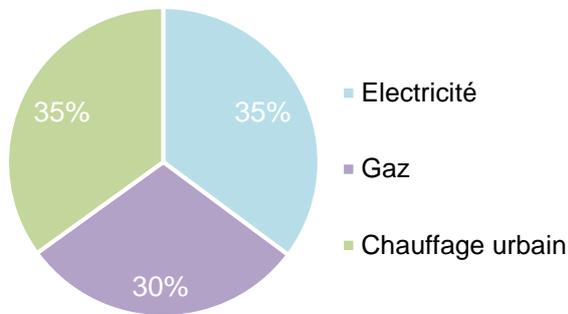
Cette analyse se retranscrit également dans la **répartition des étiquettes de CO2 des bâtiments occupés par l'ULL2** :



Il est tout particulièrement à noter qu'aucun bâtiment ne fait état d'une étiquette CO2 supérieure à D, c'est-à-dire ayant une performance environnementale plus dégradée.

- **Raccordement au réseau de chaleur urbain**

Répartition des consommations par sources d'énergie



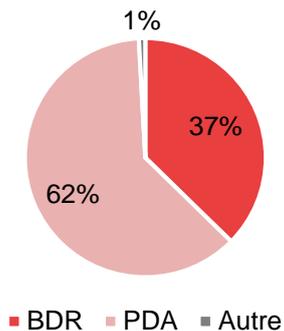
Dans une perspective d'amélioration de son empreinte, **la seule diminution des consommations n'est pas suffisante, il convient également de rendre l'énergie consommée la plus propre possible.** Sur ce point l'ULL2 met en œuvre une politique ambitieuse au travers de différents projets dont notamment le raccordement d'une grande partie de ces bâtiments au réseau de chaleur urbain. En effet, à date, ce sont **un peu plus d'un tiers des consommations énergétiques de l'Université qui sont issues du chauffage urbain.** On peut aussi noter un

raccordement au réseau de chaleur urbain de la quasi-totalité des bâtiments sur BDR.

A noter cependant, il n'y a **pas d'énergie renouvelable dans le mix énergétique des bâtiments occupés par l'ULL2** (panneaux photovoltaïques, etc.).

- **Consommations d'eau**

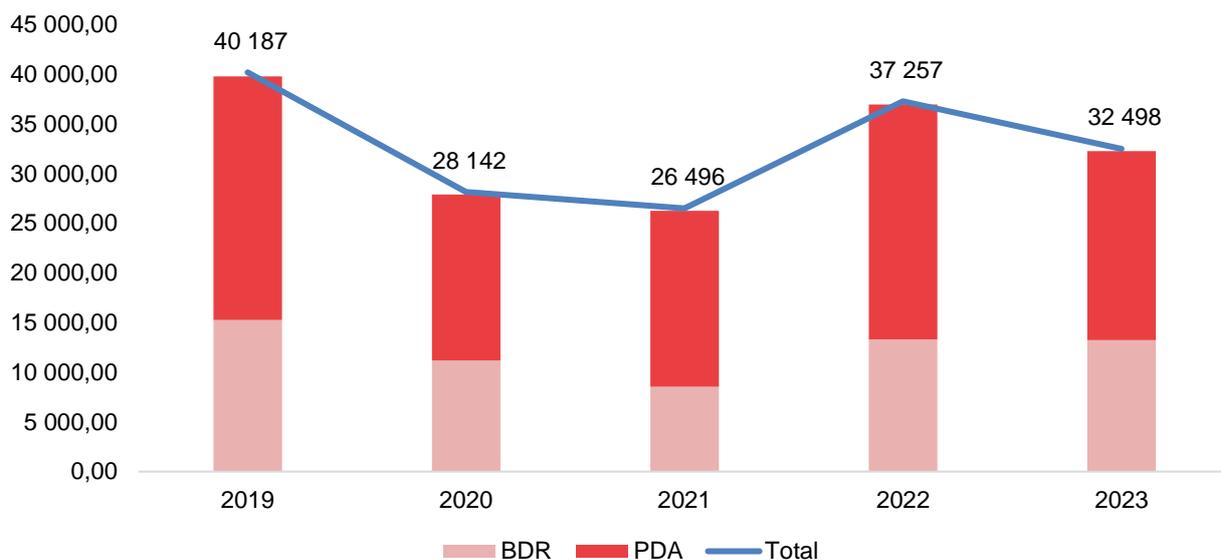
Répartition des consommations d'eau par campus



Le parc de l'ULL2 enregistre une consommation moyenne d'eau de **33 000 m³** par an, soit un ratio de **0,29 m³ / m² / an**. A titre de comparaison, la consommation d'eau moyenne au plan national à l'échelle des Universités s'élevait en 2020 à 0,42 m³ / m² / an.

Les bâtiments sur PDA consomment nettement plus d'eau que BDR, ce qui s'explique d'une part par les superficies plus importantes de ce campus, mais surtout par un campus avec significativement plus d'espaces verts et de terrains de sport.

Voici ci-dessous l'historique des consommations par campus sur les cinq dernières années en m³ :



- **Gestion des déchets**

Il n'a à date pas été possible d'évaluer le volume de déchets généré par l'ULL2.

- **Mobilités douces**

Voici quelques chiffres clés qui permettent d'illustrer le positionnement de l'Université Lumière Lyon 2 envers les mobilités douces :

- **301 racks à vélo** sont installés à l'ULL2, en majorité sur le campus de PDA ;
- **L'ensemble des bâtiments** sont à moins de **300 mètres des transports en commun** ;
- **5 bornes de recharges pour véhicules électriques** sont présentes sur les campus, réservées au parc de véhicules de l'Université.

- **Risques naturels et technologiques**

Le diagnostic général des risques a pour objet **d'identifier les principaux risques naturels et technologiques qui pèsent sur les bâtiments**. L'État mène une politique active de recensement et de prévention des risques majeurs auxquels sont exposés les territoires. La politique de prévention des risques se décline à l'échelle nationale et locale.

Pour présenter l'exposition aux risques des bâtiments du parc immobilier étudié, l'équipe chargée de la réalisation du SPSI s'est appuyée sur **le site georisques.gouv.fr qui identifie les différents risques qui pèsent sur les bâtiments en fonction de leurs coordonnées géographiques**.

Est présentée ci-dessous l'exposition des bâtiments aux risques naturels suivants : inondation, gonflement-retrait des argiles, séisme, et exposition au radon.

Les risques technologiques suivants sont également étudiés : installations industrielles classées (ICPE), nucléaire, canalisations de transport de matières dangereuses et pollutions des sols.

Inondation

Le **risque inondation est le premier risque naturel en France** par le nombre de personnes exposées et l'importance des dommages qu'il provoque. L'inondation est une submersion temporaire, par l'eau, de terres qui ne sont pas submergées en temps normal, quelle qu'en soit l'origine. L'expression recouvre les inondations dues aux crues des rivières et des torrents de montagne et des cours d'eau intermittents méditerranéens, aux remontées de nappe, aux ruissellements urbains et agricoles ainsi que les submersions marines au-delà des limites du rivage de la mer.

La prévention du risque inondation **repose en grande partie sur la maîtrise de l'urbanisation comme levier essentiel de réduction des dommages** en cas d'inondation. Cette maîtrise de l'urbanisation se matérialise par des **plans de prévention du risque inondation (PPRI)** dans les territoires présentant la plus forte exposition au risque inondation.

Les PPRI permettent ainsi notamment :

- **d'améliorer la connaissance et la conscience des risques** à travers la cartographie des aléas d'une crue de référence, et une **communication** dans les dispositifs d'information acquéreur/locataire ;
- **d'adapter l'aménagement du territoire** par le contrôle du développement urbain en zone inondable, la préservation des champs d'expansion des crues et l'adaptation des constructions futures ou existantes ;
- **de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens**, à travers, le cas échéant, des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde imposées aux propriétaires des bâtiments existants.

En ce qui concerne le parc immobilier de l'Université, les campus **BDR et Rachais** ont été identifiés comme soumis à un risque **existant**. Aucun risque d'inondation connu n'a été identifié sur PDA et le Vinatier.

Gonflement-retrait des argiles

Les terrains argileux superficiels peuvent voir leur volume varier à la suite d'une modification de leur teneur en eau, en lien avec les conditions météorologiques. Ils se « rétractent » lors des périodes de sécheresse (phénomène de « retrait ») et gonflent au retour des pluies lorsqu'ils sont de nouveau hydratés (phénomène de « gonflement »). **Ces variations sont lentes, mais elles peuvent atteindre une amplitude assez importante pour endommager les bâtiments localisés sur ces terrains**. Le phénomène de retrait-gonflement des argiles engendre chaque année des dégâts considérables, indemnisables au titre des catastrophes naturelles.

Un PPR retrait-gonflement des argiles est mis en place dans les communes les plus exposées au risque et a pour objectif de :

- délimiter, à l'échelle communale, les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles ;
- rendre obligatoire des prescriptions permettant de diminuer le risque pour les projets de construction et pour les biens et activités existants dans les zones exposées.

Le PPR argile définit, pour les projets de construction et, le cas échéant, pour le bâti existant, les règles **constructives obligatoires ou recommandées visant à réduire l'apparition de désordres**. Dans les secteurs exposés, le PPR argile peut également imposer la réalisation d'une étude géotechnique spécifique, préalablement à tout nouveau projet.

En ce qui concerne le parc immobilier de l'Université, **l'intégralité du parc a été identifiée comme faiblement soumise à un risque de retrait et gonflement des argiles.**

Séisme

Un séisme est une vibration du sol provoquée par une rupture brutale des roches en profondeur le long d'une faille. Les failles, ou zone de rupture en profondeur dans la roche, se prolongent parfois jusqu'à la surface du sol, et leurs deux bords se déplacent l'un par rapport à l'autre. Le moteur de ces déplacements est la tectonique des plaques, c'est-à-dire le résultat des mouvements entre les plaques rigides de la lithosphère induit par les déformations des couches visqueuses en profondeur. Si la **majorité des séismes qui sont recensés en France sont relativement faibles, des tremblements de terres majeurs peuvent toujours se produire et provoquer d'important dommages aux bâtiments**, jusqu'à provoquer leur effondrement, et faire des victimes.

S'il n'est pas possible d'empêcher les séismes de se produire, ni de diminuer leur puissance, il est toutefois possible de **réduire le risque par des actions de prévention :**

- l'information du citoyen ;
- les actions qui rendent les bâtiments moins vulnérables, notamment par la mise en œuvre de règles de construction parasismiques ;
- l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- la préparation à la gestion de crise.

Les **communes les plus exposées au risque sismique peuvent également faire l'objet d'un plan de prévention du risque sismique (PPR séisme)** qui permettent notamment de fixer des règles de construction parasismique adaptées aux enjeux du territoire.

En ce qui concerne le parc immobilier de l'ULL2, **les campus PDA et du Vinatier ont été identifiés comme soumis à un risque modéré de séisme**. Les autres campus **sont faiblement soumis à ce risque de séisme**.

Exposition au radon

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches. Le **radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre** suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation, etc.

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. En revanche, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées. Les **zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium** (sous-sols granitiques et volcaniques).

Des solutions techniques peuvent et doivent être mises en place pour réduire la concentration en radon dans les bâtiments hébergeant le personnel de l'État et accueillant du public. **Des solutions techniques simples permettent de réduire la concentration en radon dans les bâtiments :**

- aérer quotidiennement le bâtiment par l'ouverture des fenêtres au moins minutes par jour ;
- ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Des travaux d'aménagement plus importants permettent également de réduire la concentration en radon dans les bâtiments :

- assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement du bâtiment.

Les **solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment**. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

En ce qui concerne le parc immobilier de l'Université, **l'intégralité du parc a été identifiée comme faiblement soumise à un risque d'exposition au radon.**

Mouvement de terrain

Les mouvements de terrain sont des déplacements naturels de sols et de sous-sols. Leur occurrence dépend de nombreux paramètres, comme la nature du sol, la configuration des lieux, en surface et en sous-sol, ou la météo.

Ces mouvements peuvent être classés en deux catégories :

- **les mouvements lents**, qui déforment progressivement le sol et finissent par endommager les constructions ;
- **les mouvements rapides**, soudains et brutaux, qui peuvent mettre en danger les personnes et occasionner des dégâts matériels importants.

Les cavités souterraines sont des vides situés sous la terre. Certaines résultent de l'infiltration d'eau dans des roches sédimentaires ou d'activités volcaniques passées. D'autres (galeries d'anciennes mines ou carrières, vestiges militaires...) représentent un risque en cas d'absence d'entretien.

Les campus BDR et du Rachais ne sont pas concernés par ces risques. L'information **est inconnue** en ce qui concerne les campus PDA et du Vinatier.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), directive « Seveso » et plans de préventions des risques technologiques (PPRT)

Les bâtiments soumis à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont susceptibles **d'exposer l'environnement à d'importants risques technologiques ainsi qu'à des risques d'incendies ou d'explosion**. C'est pourquoi un arsenal réglementaire spécifique est mis en place pour **prévenir ces risques et protéger l'environnement**.

Au-delà de la réglementation ICPE, les États européens se sont dotés, à travers la mise en œuvre de la directive « Seveso », d'une **politique commune en matière de prévention des risques industriels majeurs**. Elle distingue deux types d'établissements, selon la quantité totale de matières dangereuses sur site :

- les établissements Seveso seuil haut ;
- les établissements Seveso seuil bas.

Par ailleurs, les **plans de prévention des risques technologiques (PPRT) participent à la politique de maîtrise des risques** sur les territoires accueillant des sites industriels à haut risque, sites correspondant au régime « Seveso seuil haut ». Leur objectif est de résoudre les situations difficiles en matière d'urbanisme héritées du passé et mieux encadrer l'urbanisation future et peuvent prévoir **plusieurs types de mesures** :

- des mesures foncières sur l'urbanisation existante la plus exposée (expropriations, droit de délaissement) ;
- des mesures supplémentaires de réduction du risque à la source sur les sites industriels (modification de procédé, déplacement d'unité...), si elles sont moins coûteuses que les mesures foncières qu'elles permettent d'éviter ;
- des travaux de renforcement à mener sur les logements voisins existants vis à vis des effets (en lien avec ces effets) en cas d'accidents technologiques ;
- des restrictions sur l'urbanisme futur (restrictions d'usage, règles de construction renforcées...).

En ce qui concerne le parc immobilier de l'Université, ont été identifiés grâce au site internet Géorisques les bâtiments situés à proximité d'industries ou d'établissements classés « à risque ». **Ainsi, les campus BDR et du Rachais sont situés à proximité d'une installation à risque.**

Risque d'accident nucléaire

Un accident nucléaire est un événement pouvant conduire à un rejet important d'éléments toxiques (notamment radioactifs) et/ou à une forte irradiation. **L'accident nucléaire peut survenir** :

- dans une centrale nucléaire de production d'électricité ;
- dans des installations produisant, conditionnant, stockant ou retraitant le combustible nucléaire et dans des laboratoires de recherche nucléaire ;
- lors du transport de substances radioactives ;
- lors d'une dissémination involontaire ou malveillante de substances radioactives dans l'environnement.

En cas d'accident nucléaire, les rejets radioactifs entraînent deux **conséquences sur l'homme** : **l'irradiation** (exposition de l'organisme à des rayonnements issus d'une source radioactive) **et la contamination** (externe en cas de dépôt sur la peau d'une substance radioactive, interne en cas de pénétration d'une source radioactive à l'intérieur du corps humain).

En ce qui concerne le parc immobilier de l'Université, ce sont **les campus PDA, du Vinatier et de Rachais qui sont situés à proximité d'une centrale nucléaire et pour lesquels il y a un risque nucléaire dit existant.**

Canalisation de transport de matières dangereuses

Une canalisation de transport de matières dangereuses **achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques** vers des réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, des entreprises industrielles ou commerciales, des sites de stockage ou de chargement.

Cette dénomination ne s'applique pas au réseau de distribution de gaz en ville, mais aux conduites de transport longue distance, qui sont plus grosses (entre 8 et 120 cm de diamètre) et fonctionnent à des pressions plus importantes (jusqu'à 94 bars).

Ces canalisations sont, la plupart du temps, enfouies à au moins 80 cm de profondeur pour assurer leur protection. Leur présence est indiquée en surface par des bornes spécifiques (rouge pour les hydrocarbures, jaune pour le gaz, blanche ou orange pour les produits chimiques).

Bien que ces ouvrages soient sécurisés, une rupture ou une fuite peut très exceptionnellement survenir. Cela peut alors causer une pollution des milieux naturels ou un phénomène accidentel (explosion, incendie, nuage toxique, etc.).

Le **quadrilatère Claude Bernard** ainsi que **la MILC** sur le campus BDR sont **concernés** par ces risques, de même pour le campus **PDA et du Vinatier**. Le campus de Rachais n'est cependant pas concerné par de tels risques.

	BDR	PDA	Rachais	Vinatier
				
ICPE	E	P	E	P
Nucléaire	P	E	E	E
Canalisation de transport de matières dangereuses	E / P	E	P	E
Pollution des sols	E	E	E	E
Inondation	E	P	E	P
Mouvements de terrain	P	Inconnu	P	Inconnu
Séisme	F	M	F	M
Retrait de gonflement des argiles	F	F	F	F
Radon	F	F	F	F

3.3 Analyse des indicateurs clés de l'OAD

Au 27 novembre 2023, **44 bâtiments** du parc immobilier étudié affichent une note de complétude supérieure ou égale à 235/275, soit environ 92% des bâtiments du périmètre. Ces bâtiments affichent une surface cumulée occupée de 108 690 m², soit environ **95 % des surfaces occupées**.

Le taux de complétude moyen est de 232/275, reflétant d'un bon niveau de suivi de la donnée immobilière par l'Université Lumière Lyon 2.

- **Préservation**

La notion de « préservation » est essentielle dans la mesure où elle reflète la qualité du bâtiment en termes d'entretien, de mise aux normes et de localisation.

La connaissance de l'état d'obsolescence des bâtiments est très satisfaisante puisque 100% des bâtiments disposent d'une note de préservation.

La note moyenne de 11,5 / 20 a été calculée sur le parc immobilier en termes de préservation soit un risque moyen d'obsolescence relativement faible, mais qui reste à la limite du modéré.

10 bâtiments représentant 6 094 m² de surface utile brute ont obtenu une note de préservation inférieure à 8, indiquant un risque d'obsolescence important. Il s'agit des 6 bâtiments préfabriqués, du bâtiment de logements et des bâtiments G, K et M, tous sur le campus PDA. Ces bâtiments constituent donc un enjeu fort pour la phase de stratégie.

13 bâtiments disposent également d'une note supérieure à 13 et sont donc satisfaisants en termes de préservation. Ils représentent une surface de 31 145 m² soit 27% de la SUB de l'Université.

La liste des 17 bâtiments ayant une note de préservation inférieure à 12 est repris dans le tableau ci-après :

Libellé bât/ter	Bâtiment	SUB	Préservation (/20)
2153	LOGEMENTS	256 m ²	5,09
2107	BATIMENT K	2 172 m ²	6,11
2164	PREFA F	178 m ²	6,19
2104	BATIMENT G	658 m ²	6,5
2108	BATIMENT M	2 058 m ²	6,74
2161	PREFA A	90 m ²	7,11
2162	PREFA D	113 m ²	7,11
2163	PREFA E	178 m ²	7,11
2166	PREFA C	148 m ²	7,73
2167	PREFA B	243 m ²	7,73
1403	A	704 m ²	8,73
2102	BATIMENT A	13 805 m ²	8,8

2141	HALLE DES SPORTS B	2 594 m ²	9,33
2144	VESTIAIRE TENNIS	68 m ²	9,33
1404	Fbis	564 m ²	9,75
2143	HALLE DES SPORTS A	1 256 m ²	9,75
1102	BATIMENT DEMETER-PALAIS HIRSCH-BELENOS	18 579 m ²	11,9

- **Optimisation**

La note d'optimisation retrace quant à elle la **qualité de l'occupation en termes d'utilisation des surfaces, de loyer et de charges de fonctionnement des bâtiments**. L'attribution de notes d'optimisation permet d'identifier les bâtiments à optimiser en termes de surfaces ou de coûts et au contraire ceux qui sont déjà performants sur ces points.

Au regard des données présentes dans l'OAD, la **connaissance du niveau d'optimisation des bâtiments est satisfaisante** puisque 47 bâtiments sur 48 disposent d'une note de préservation, soit 100% des surfaces occupées au sein du parc immobilier étudié (le bâtiment n'ayant pas de note d'optimisation est le bât CVC B sur PDA, d'une SUB de 0m²).

La note moyenne de 12,2 / 20 a été calculée sur le parc immobilier en termes d'optimisation, soit un **niveau relativement satisfaisant du parc immobilier**.

Ainsi, les **9 bâtiments dont la note est inférieure ou égale à 8 sont à optimiser en priorité**. Ces derniers représentent environ 42% des surfaces occupées.

Ils sont repris dans le tableau ci-après :

Libellé bât/ter	Bâtiment	SUB	Optimisation (/20)
1403	A	704 m ²	8
1404	Fbis	564 m ²	8
1102	BATIMENT DEMETER-PALAIS HIRSCH-BELENOS	18 579 m ²	8
1402	ESPACE MARC BLOCH	140 m ²	8
1401	C	4 119 m ²	8
1101	CLIO	5 248 m ²	8
1202	GAIA – MOM – BIBLIOTHEQUE DE LA MOM	10 711 m ²	8
1201	BIBLIOTHEQUE CHEVREUL	5 401 m ²	8
4101	MUSEE DES MOULAGES	2 863 m ²	8

- **Modernisation**

La note de modernisation repose sur 4 critères que sont :

- La consommation d'énergie finale ;
- La consommation d'eau ;
- Le tri des déchets ;

- L'existence d'une enquête de confort d'usage.

Au-delà du critère de **consommation d'énergie finale qui a vocation à devenir de plus en plus discriminant** dans le contexte de la mise en œuvre du décret tertiaire, la note de modernisation « agrégée » constitue l'une des clés d'analyse d'importance permettant de segmenter le parc immobilier.

La **connaissance actuelle de l'état de modernisation des bâtiments selon les données présentes dans l'OAD est là aussi satisfaisante** puisque 44 bâtiments sur 48 disposent d'une note de préservation, soit près de 99% des surfaces occupées au sein du parc immobilier étudié.

La **note moyenne de 14,32 / 20 a été calculée** sur le parc immobilier en termes de modernisation, soit un bon niveau.

Tous les bâtiments possèdent une note de modernisation supérieure à 13. Le bâtiment du Vinatier possède la meilleure note de modernisation à 16.

4 DIAGNOSTIC FINANCIER

4.1 Dépenses immobilières de l'opérateur

- **Rappel du périmètre d'étude**

Les dépenses immobilières comprennent à la fois les **charges de fonctionnement et les coûts d'investissement**.

Voici un rapide rappel des postes de dépenses intégrés dans les charges de fonctionnement et dans les coûts d'investissement, conformément aux attentes de la DIE :

Charges de fonctionnement	Coûts d'investissement
<ul style="list-style-type: none">• Énergies – fluides (y/c eau)• Entretien – maintenance courante• Nettoyage et enlèvement des déchets• Sûreté – sécurité – gardiennage• Loyers• Charges locatives	<ul style="list-style-type: none">• Gros entretien renouvellement : travaux lourds de remise en état (réfection de la chaufferie, de la toiture), de remplacement d'équipements en fin de vie et de mise aux normes (ascenseurs, électriques, accessibilité, désamiantage...)• Dépenses exceptionnelles d'investissement : rénovations/réhabilitations, constructions neuves, acquisitions, démolitions

Les dépenses relatives à la masse salariale (agents dédiés à la fonction immobilière de l'ULL2) et au SIPI ne sont pas intégrées.

- **Bilan**

Un tableau détaillé des dépenses recensées de 2019 à 2023 est inclus en annexe.

Dépenses immobilières de l'ULL2 en 2023 en M€



En 2023, les dépenses immobilières sur le parc occupé par l'Université Lumière Lyon 2 s'élevaient à **11,9 M €, soit environ 104 € / m²**, réparties comme suit :

- **5,74 M € en coûts d'investissement**, soit 50€ / m² ;
- **6,18 M € en charges de fonctionnement**, soit 54 € / m².

En moyenne en 2023, **les bâtiments de l'ULL2 ont un coût surfacique de 53 €/m²**. Cependant, **plusieurs bâtiments ont un coût surfacique supérieur à 100 €/m²** : les deux vestiaires sur Bron (dont le coût élevé s'explique par une surface particulièrement faible et des coûts d'énergie élevés) ainsi que les bâtiments « Belenos – Demeter – Palais Hirsch » et « GAIA – MOM », qui sont les deux seuls bâtiments ayant connu des dépenses exceptionnelles d'investissement en 2023.

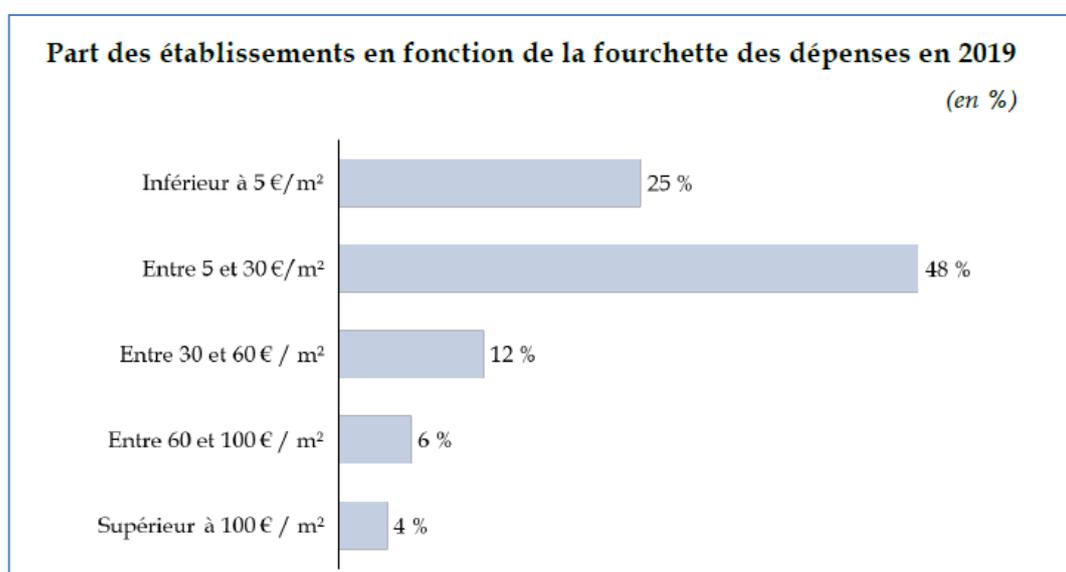
Pour ce qui est des coûts d'investissement en 2022, la **part allouée aux travaux de GER (Gros Entretien Renouvellement) est d'environ 63 %, soit 3,65 M€ en 2023**. A l'échelle de l'ensemble du parc propriété de l'État de l'ULL2, cela constitue un ratio d'environ **32 € / m² / an**, ce qui est dans la fourchette classique des standards recommandés (30 à 50 € / m² / an).

Voici ci-dessous quelques ratios constatés au sein d'autres universités (à noter, ces ratios doivent être pondérés par le fait que les patrimoines ne sont pas toujours similaires, par exemple l'UGA dispose de plus de 200 bâtiments) :

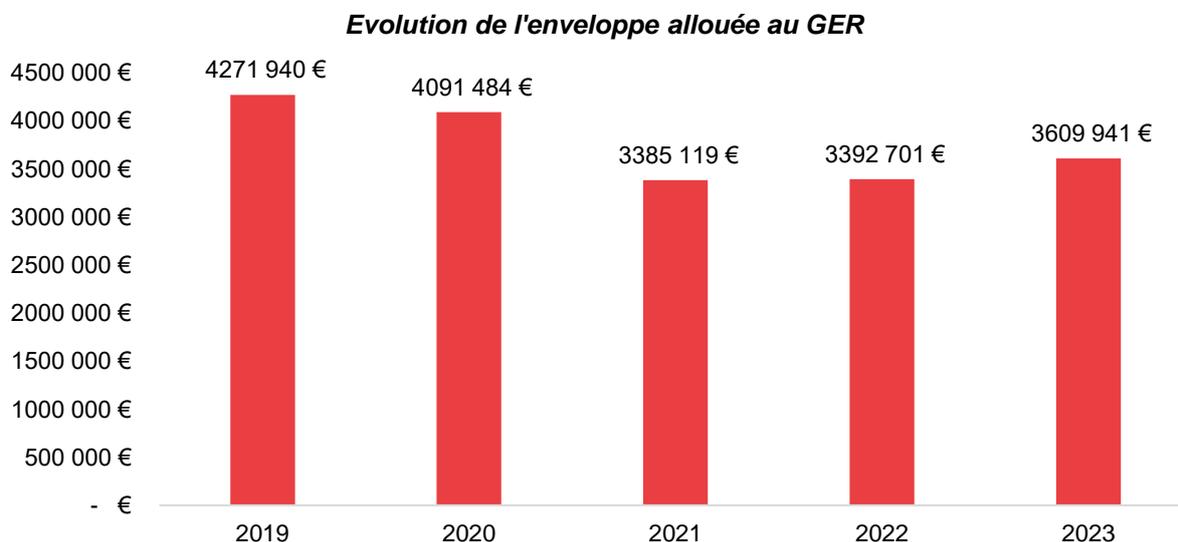
	Ratio ULL2 (€ / m ²)	Ratio UGA (€ / m ²)	Ratio Université de Pau et des Pays de l'Adour (€ / m ²)	Ratio Université de Poitiers (€ / m ²)	Ratio moyen observé au plan national (Rapport du Sénat sur l'immobilier universitaire)
Part de l'investissement liée au GER	32	4,5	35,2	10,4	13,0

Le graphique suivant affiche la répartition des Universités en France en fonction de leurs ratios de dépenses en GER. L'ULL2 fait ainsi partie des 12% d'établissements avec un ratio en GER compris entre 30 et 60 € / m².

Étude de la commission des Finances du Sénat

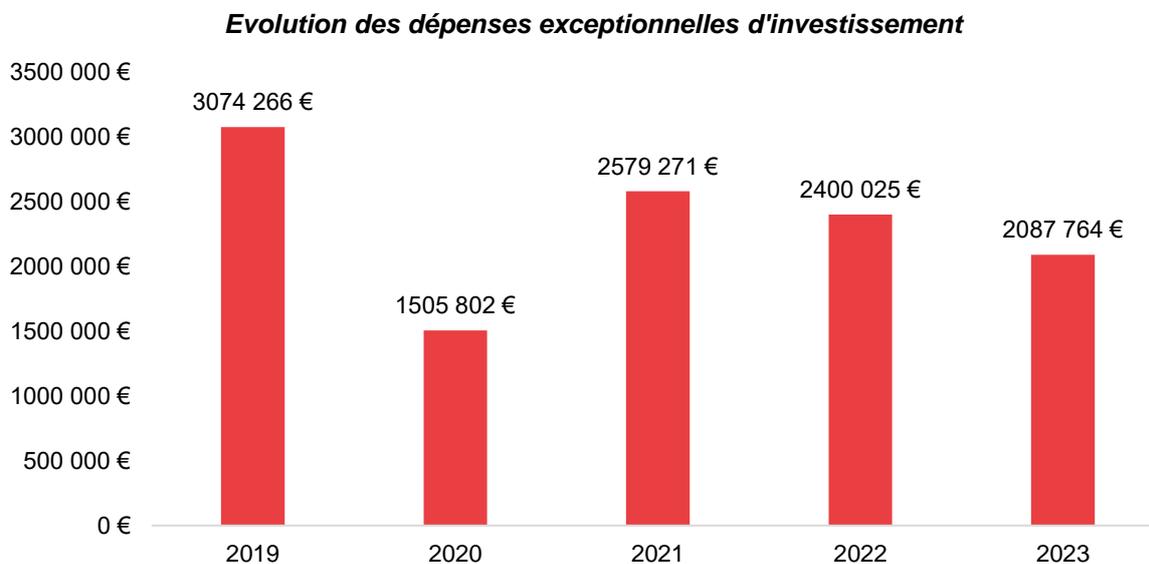


Enfin, on notera que l'enveloppe que l'enveloppe allouée par l'ULL2 au GER a été soutenue de manière relativement constante sur les 5 dernières années, avec tout de même une diminution notable depuis 2021, en témoigne le graphique ci-dessous :

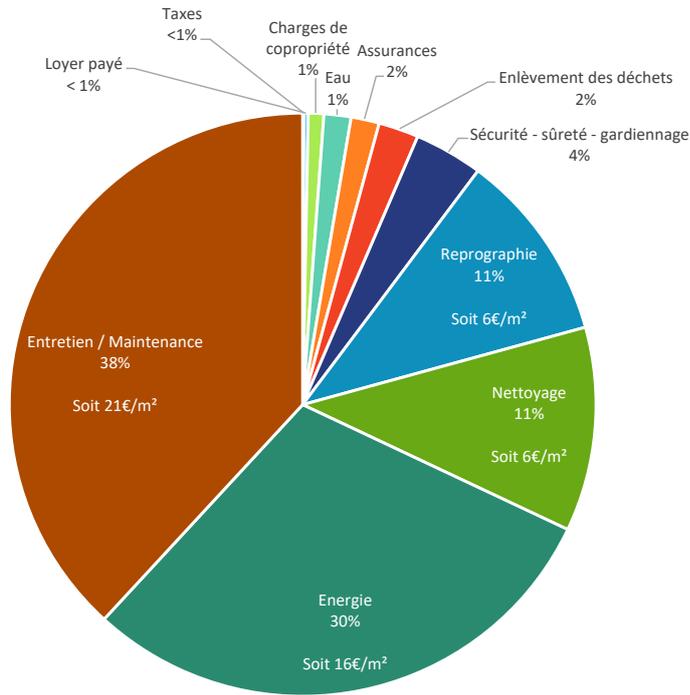


Pour autant, compte tenu du patrimoine et de son ancienneté, l'effort doit rester soutenu. En effet, tout retard pris dans l'entretien de bâtiments peut être lourd de conséquences, accentuant la dégradation des bâtiments et entraînant in fine des travaux de très grande ampleur – associés, dans certains cas, à une indisponibilité partielle ou totale des bâtiments et donc à des dépenses additionnelles de location.

Pour ce qui est des **coûts exceptionnels d'investissement**, voici ci-dessous les dépenses enregistrées sur les cinq dernières années :



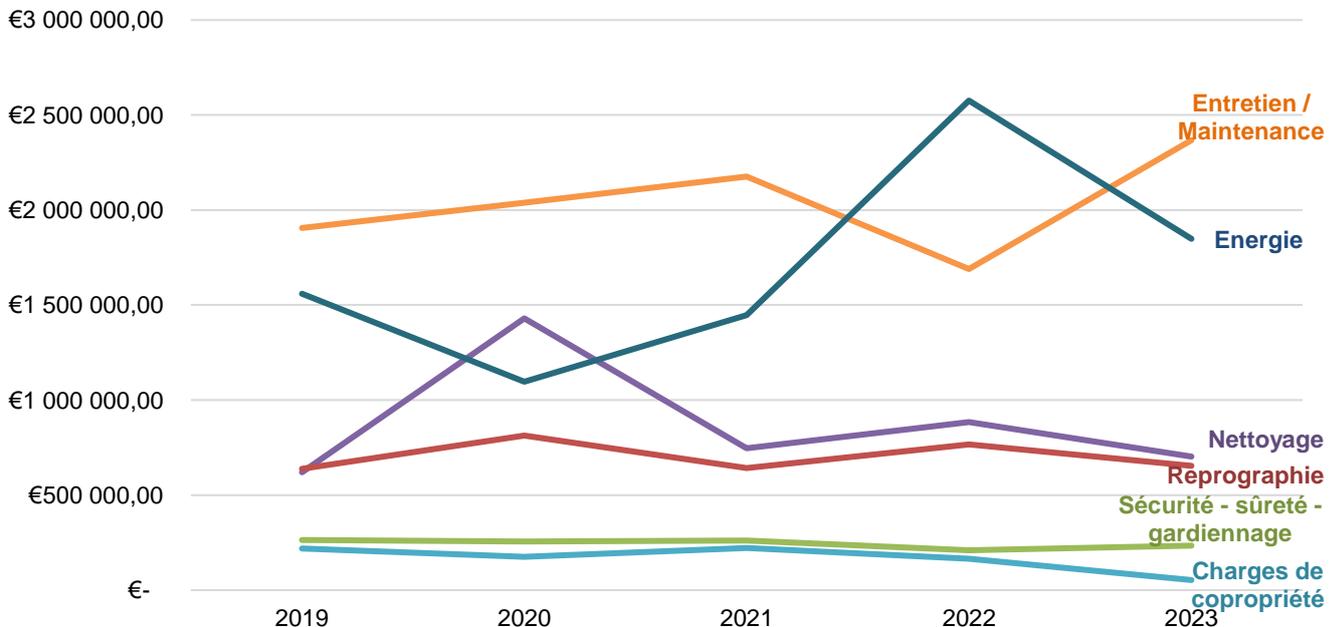
Répartition des charges de fonctionnement



Si l'on s'intéresse à présent aux charges de fonctionnement, les principaux postes de coûts pour l'ULL2 sont les suivants :

- Le **premier poste de dépense est consacré à l'entretien et la maintenance** des bâtiments, qui concentre 38% des charges de fonctionnement, soit 2 302 485 € en 2023 (21 € / m²) ;
- Le **second poste de dépense est consacré à l'énergie**, qui concentre 30% des charges de fonctionnement, soit 1 791 769 € en 2023 (16 € / m²), et qui a significativement augmenté sur les dernières années ;
- Les **troisième et quatrième grands postes de dépense sont consacrés au nettoyage et à la reprographie**, qui concentrent tout deux 11% des charges de fonctionnement, soit respectivement 683 223 € et 629 411€ en 2023 (6 € / m²).

Evolution des principaux postes de charges de fonctionnement entre 2019 et 2023



Si l'on regarde l'évolution des principaux postes de coûts, nous pouvons observer sur le graphique ci-dessus une **baisse significative du coût de l'entretien et de la maintenance en 2022**, résultat

des changements de fréquence arbitrés (- 22% par rapport à 2021). Une **augmentation est cependant relevée en 2023**.

A contrario, le **coût de l'énergie est en nette augmentation malgré une baisse des consommations**. Une **hausse marquée entre 2021 et 2022** est constatée (+ 78%), en lien avec la crise énergétique actuelle. En 2023, on enregistre cependant une baisse des coûts sur ce même poste pour cette année, liée à la baisse des consommations cette même année (cf. éléments de consommations d'énergie dans le diagnostic environnemental).

Ainsi, pour ce qui est des charges de fonctionnement du patrimoine de l'Université Lumière Lyon 2, **le ratio moyen s'élève à 54 € / m², qui est en-deçà du ratio moyen observé au plan national par l'ARSEG¹ de 90 € / m² (données 2022)**.

A noter tout de même, l'ARSEG aborde l'ensemble des espaces et son panel est principalement composé d'immeuble de bureaux, ce qui rend la comparaison plus complexe.

En comparant chaque poste avec les ratios moyens nationaux fournis par l'ARSEG, voici les écarts obtenus :

Poste de dépense	Ratio ULL2 (€ / m ²)	Ratio national ARSEG (€ / m ²)
Énergies – Fluides (y/c eau)	16,5	21,7
Entretien – maintenance courante	20,2	25,2
Nettoyage – Déchets	6,0	22,8
Sécurité – sûreté – gardiennage	2,0	20,4

Si l'on se positionne maintenant par rapport à des acteurs similaires, voici ci-dessous un comparatif avec trois autres Universités (à noter, ces ratios doivent être pondérés par le fait que les patrimoines ne sont pas toujours similaires, par exemple l'UGA dispose de plus de 200 bâtiments) :

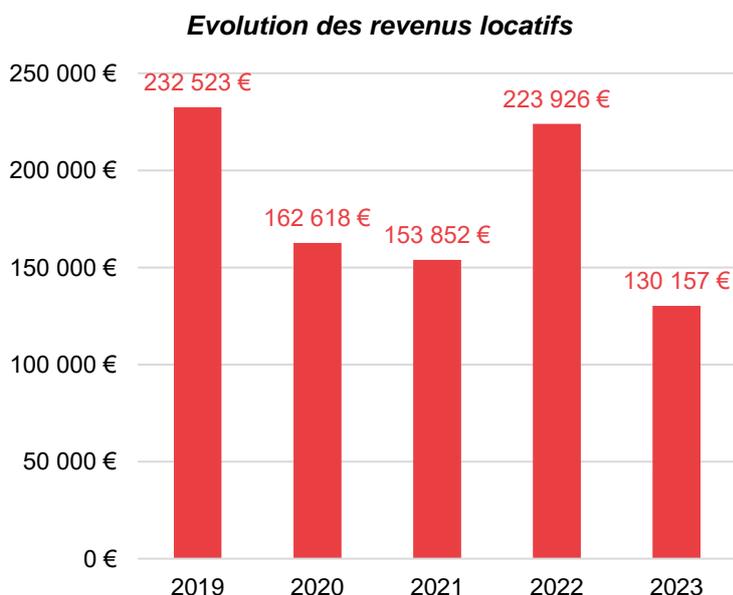
Charges de fonctionnement (hors loyers et charges locatives)	Ratio ULL2 (€ / m ²)	Ratio UGA (€ / m ²)	Ratio Université de Pau et des Pays de l'Adour (€ / m ²)	Ratio Université de Poitiers (€ / m ²)
Total	44,7	45,6	27,1	35,1
Énergies – Fluides	16,5	22,9	11,6	16,5
Entretien – maintenance courante	20,2*	9,3	7,6	9,1

¹ L'ARSEG, ou Association des Directeurs des Environnements de Travail, est une organisation regroupant des professionnels de la gestion des espaces de travail et de l'environnement de travail du secteur privé et du secteur public. Elle œuvre à promouvoir les bonnes pratiques et les innovations dans la conception et la gestion des lieux de travail, tout en favorisant le partage d'expériences et le développement professionnel de ses membres. L'ARSEG organise des événements, des conférences et des initiatives visant à améliorer la qualité de vie au travail et l'efficacité des environnements professionnels.

Nettoyage – Déchets	6,0	11,4	6,5	8,0
Sécurité – sûreté – gardiennage	2,0	2,0	1,4	1,5

*L'écart notable avec d'autres universités des coûts d'entretien et de maintenance courante est notamment lié au mode de gestion de l'Université Lumière Lyon 2, qui internalise majoritairement ce poste.

Pour conclure cette partie, il est tout de même important de préciser que, si l'immobilier constitue bien un poste de coûts de grande ampleur pour l'Université Lumière Lyon 2, **il permet également d'enregistrer des recettes grâce à la valorisation des espaces et à la mise en place de location auprès de tiers** (installations sportives, espaces mis à disposition, etc.).



En ce sens, nous pouvons observer que les **revenus locatifs sont assez variables d'une année à l'autre**. On constate notamment une augmentation significative sur les années 2019 et 2022.

A ce titre, en 2023, les revenus locatifs étaient de 130 157 €, soit près de la moitié des revenus de 2022 (qui étaient de 223 926 €). En effet, cette année-là les recettes ont été significativement impactée par les blocages et la fermeture de l'établissement.

4.2 Moyens financiers de l'opérateur

La ligne « part de la SCSP attribuée au patrimoine » correspond à la part de la subvention pour charges de services publics allouée au financement des dépenses de fonctionnement, avec une enveloppe dédiée au financement de la masse salariale des personnels en charge de l'immobilier et une enveloppe qui couvre la maintenance et la logistique immobilière.

	2019	2020	2021	2022	2023	Moyenne
RESSOURCES FINANCIERES DE L'IMMOBILIER	14 346 k€	12 581 k€	10 883 k€	12 966 k€	15 845 k€	13 324 k€
Fonctionnement	5 649 k€	5 838 k€	5 101 k€	5 806 k€	6 358 k€	5 751 k€
<i>Part de la SCSP</i>	4 802 k€	4 963 k€	4 336 k€	4 935 k€	5 404 k€	4 888 k€
<i>Autres subventions</i>	847 k€	876 k€	765 k€	871 k€	954 k€	863 k€
Investissement	8 697 k€	7 556 k€	5 782 k€	7 160 k€	9 487 k€	7 736 k€
<i>Dotations et subventions</i>	11 k€	k€	1 347 k€	1 950 k€	2 182 k€	1 098 k€
<i>Autres financements extérieurs (CPER, ...)</i>	2 575 k€	631 k€	1 805 k€	255 k€	2 333 k€	1 520 k€
<i>Fonds propres</i>	6 111 k€	6 925 k€	2 629 k€	4 954 k€	4 972 k€	5 118 k€

Prévisions uniquement pour les Opérations PPI	2024	2025
Investissement	25 601 k€	22 617 k€
<i>Dotations et subventions</i>	1 270 k€	1 308 k€
<i>Autres financements extérieurs (CPER, ...)</i>	13 068 k€	7 220 k€
<i>Fonds propres</i>	11 263 k€	14 089 k€

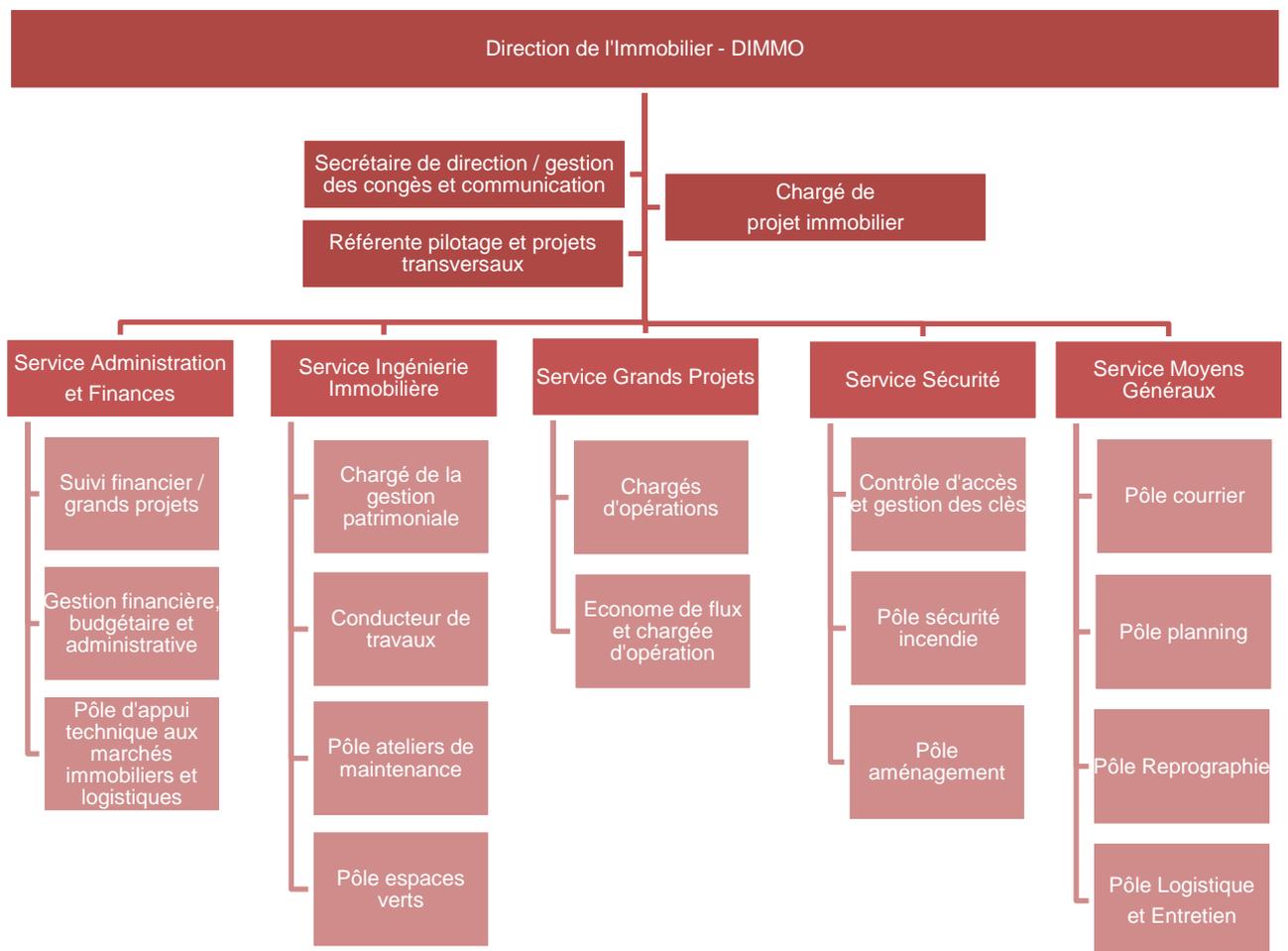
5 DIAGNOSTIC DES MOYENS HUMAINS

La fonction immobilière au sein de l'Université Lumière Lyon 2 apparaît comme **structurée, regroupée dans une direction unique, avec des fonctions « cœur de métier » opérationnelles.**

75% des effectifs sont affectés à l'exploitation-maintenance des bâtiments, à la logistique, aux moyens généraux et à la sécurité, ce qui est essentiel au regard de la diversité des services fournis aux bâtiments et aux occupants.

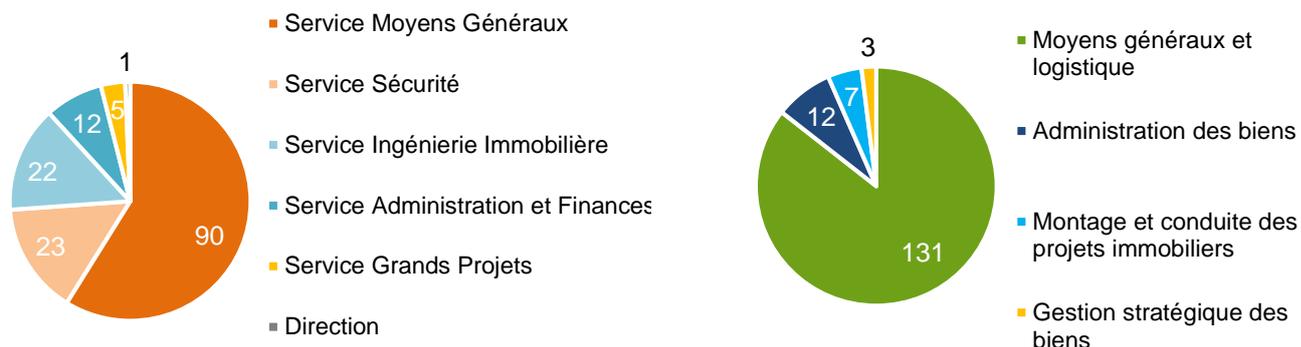
5.1 Etat des lieux des moyens humains

La gestion du patrimoine immobilier de l'Université est aujourd'hui assurée par une direction générale, la DIMMO (Direction de l'Immobilier), dont voici l'organigramme ci-après :



A fin 2023, ce sont donc 153 ETP (Équivalent Temps Plein) qui sont rattaché à la DIMMO.

La répartition de ces ETP par service et par famille de métiers est la suivante :



Pour rappel, voici les différentes activités que l'on retrouve dans ces familles de métiers :

MONTAGE ET CONDUITE DES PROJETS IMMOBILIERS

Conduire les opérations d'investissement (acquisition, construction, rénovation,...)
 Conduire les gros travaux d'entretien propriétaire (toiture, façade, ...)
 Piloter la réalisation d'études

MOYENS GÉNÉRAUX ET LOGISTIQUE

Gestion du site au quotidien, exploitation et maintenance des installations/petit entretien, suivi des fluides, sécurité, sûreté, gardiennage, entretien des espaces verts, nettoyage, gestion des déchets, accueil, restauration, conciergerie, réservation de salles, reprographie, courrier, archivage, flotte automobile, mobilier, appui informatique, relation à l'occupant.

GESTION STRATÉGIQUE DES BIENS

Pilotage du parc immobilier et gestion stratégique des actifs (politique immobilière, pilotage de la performance, schéma directeur immobilier, pilotage des projets de regroupement ou relogement de services, décisions d'investissement, maîtrise des risques).

ADMINISTRATION DES BIENS

Gestion administrative et technique du parc immobilier : inventaire physique et comptable des actifs, gestion des contrats d'occupation, suivi des obligations légales et fiscales, suivi de la connaissance du parc (état technique, réglementaire, fonctionnel, occupationnel et financier), définition d'une stratégie d'intervention pour préserver et valoriser les actifs immobiliers, gestion des budgets d'entretien ou de travaux.

A l'image de l'ensemble des Universités, **les métiers liés à l'exploitation-maintenance des bâtiments, à la logistique, aux moyens généraux et à la sécurité rassemblent le plus d'ETP (quasiment 75% des effectifs)**, pour plusieurs raisons :

- La gestion quotidienne des installations : Ces métiers sont essentiels pour assurer le bon fonctionnement des infrastructures au quotidien. Ils impliquent la surveillance, la maintenance préventive et corrective des bâtiments, ainsi que la gestion des équipements techniques (chauffage, ventilation, électricité, plomberie, etc.).
- L'optimisation des coûts et des ressources : Les agents de l'exploitation et de la maintenance

sont chargés d'optimiser l'utilisation des ressources disponibles, ce qui inclut la gestion des coûts liés aux réparations, aux rénovations et à l'entretien des bâtiments.

- La sécurité et la conformité réglementaire : Ils veillent également à la sécurité des occupants et au respect des normes et réglementations en vigueur.
- La logistique : Dans le cadre de la gestion immobilière, la logistique est importante pour assurer la fourniture et la distribution efficaces des ressources nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments.
- La relation avec les prestataires et fournisseurs : Ces métiers impliquent souvent la coordination avec différents prestataires de services et fournisseurs pour la réalisation de travaux de maintenance ou d'amélioration des bâtiments.
- La relation à l'utilisateur.

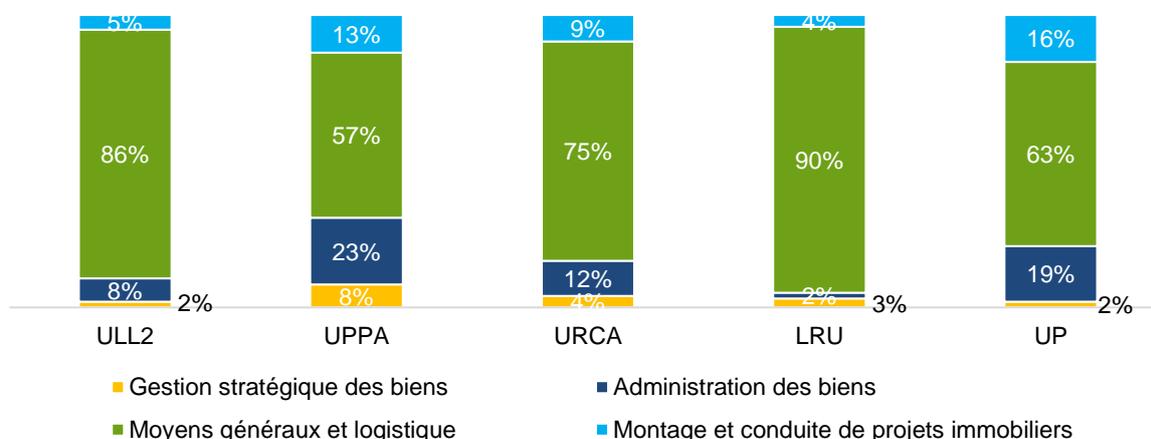
Ce constat est moins vrai dans le privé, qui externalise davantage ces fonctions de facility management (moyens généraux et logistique).

A l'inverse, les métiers de la gestion stratégique des actifs sont moins représentés malgré les responsabilités qui leur incombent : suivi de la connaissance du parc et notamment suivi de l'occupation, stratégie immobilière, animation des projets stratégiques tels que l'évolution des environnements de travail, etc.

Il est intéressant de rappeler un chiffre fourni par l'association des directeurs immobilières (peu importe que l'on s'adresse au secteur public ou au secteur privé) : entre 10 et 15% des effectifs d'une direction immobilière doivent être alloués à la connaissance du parc.

Il est intéressant de mettre en comparaison la répartition des moyens humains au sein de la Direction de l'Immobilier de l'Université Lumière Lyon 2 par rapport à d'autres universités :

Répartition des ETP par famille de métiers



UPPA : Université de Pau et des Pays de l'Adour ; URCA : Université de Reims Champagne Ardenne ; LRU : La Rochelle Université ; UP : Université de Poitiers

En conclusion, voici les principaux points forts et axes d'amélioration identifiés à travers ce diagnostic des moyens humains alloués à la gestion du patrimoine de l'ULL2 :

Points forts	Enjeux et axes d'amélioration
<ul style="list-style-type: none"> - Suivi précis des données immobilières - Réunification des pôles de sécurité, logistique et immobiliers permettant un suivi de l'immobilier avec une vision transversale - En résulte une direction unifiée, travaillant sur l'immobilier en « vision 360° » - Facilité d'identification des interlocuteurs référents concernant chaque sujet - Une expertise reconnue et développée au sein de chaque pôle de la DIMMO - Une communication fluide entre les pôles - Des outils de pilotage et de suivi structuré et aujourd'hui déployés au sein de l'ensemble des services de la DIMMO - Des instances de pilotage des projets et de gouvernance de la DIMMO fonctionnelles et régulières - Une mobilisation constante et soutenue de l'ensemble des interlocuteurs de la DIMMO, y compris en période de crise (exemple de la Covid-19) - Une question immobilière portée au plus haut niveau de la chaîne de décision (Présidente et DGS fortement impliquées), avec des points récurrents avec la DIMMO 	<ul style="list-style-type: none"> - Des marges de progression subsistent concernant la connaissance du patrimoine, particulièrement dans le suivi des données à une maille plus fine c'est-à-dire celle des bâtiments - Des expertises à développer encore au sein de la DIMMO, a notamment été identifié le besoin de renforcer les compétences en matière de valorisation du patrimoine (exemple de la dévolution) - Des difficultés pour identifier certaines sources de financement

5.2 Etat des lieux des compétences

5.2.1 Domaines de compétences identifiés

La DIMMO bénéficie de la présence d'agents dans ses effectifs présents depuis plusieurs années et disposant ainsi d'une connaissance approfondie des sites. Des savoir-faire opérationnels ainsi que des expertises précieuses ont ainsi pu se développer, se pérenniser et se transmettre au fil des années.

De plus, le regroupement des pôles logistique, sécurité et immobilier au sein de la DIMMO permet une gestion transversale des projets immobiliers selon ces 3 aspects. Cela constitue une véritable force

pour la direction puisque les compétences y sont ainsi mutualisées et valorisées tout au long de la chaîne de valeur de l'immobilier.

Comme précédemment évoqué, on constate tout de même que les compétences clés de la fonction immobilière de l'Université Lumière Lyon 2 sont fortement concentrées autour des moyens généraux et de la logistique, qui concentre plus de 85% des ETP de la DIMMO. A noter, les équipes de nettoyage sont internalisées au sein de l'Université, ce qui peut fausser les comparaisons avec d'autres acteurs.

A l'inverse, l'ULL2 dispose de moins de compétences relatives à la gestion stratégique des biens, avec seulement 2% des ETP qui sont actuellement dédiés aux problématiques de stratégie immobilière, de montage de marchés complexes ou encore d'évolution des environnements de travail.

5.2.2 Besoins en formation

Les agents de la DIMMO suivent régulièrement des formations, cependant quelques besoins en formation ont été identifiés :

- Des formations sur la valorisation du patrimoine ;
- Des formations concernant les sujets de transition écologique et de sobriété, dans une optique de baisse continue des émissions de CO2 de l'Université ;
- Des formations et renouvellement d'habilitations concernant des sujets de sécurité et sureté, dans une optique d'ouverture des campus tout en conservant la forte sécurité en leur sein.

6 DIAGNOSTIC DU SYSTEME D'INFORMATION IMMOBILIER

Plusieurs outils sont mis à disposition par la DIE et très largement utilisés par l'Université Lumière Lyon 2 dans la gestion de son immobilier, dont principalement :

- **Chorus RE-FX** : il s'agit d'un répertoire/inventaire immobilier. Cet outil est à la main de la DIE, ainsi les données ne peuvent être modifiées que par l'intermédiaire d'un référent de la DIE ;
- **RT** : principal système d'information de l'Université, le RT répertorie les données techniques, financières, occupationnelles, énergétiques, réglementaires, etc. des bâtiments occupés. La DIMMO a en charge le remplissage de ces données et leur mise à jour ;
- **OAD** : outil d'aide à la décision dans lequel les données du RT sont visuellement restituées afin de faciliter le pilotage.

En dehors des outils mis à disposition par la DIE, l'Université Lumière Lyon 2 utilise actuellement **majoritairement des bases de données Excel pour la gestion de son immobilier**. Par ailleurs, une réflexion est en cours afin d'envisager une collaboration avec des universités partenaires en vue de développer des outils plus adaptés aux besoins spécifiques de l'institution.

En ce qui concerne la **réservation des salles, l'université utilise le système ADE Campus**, qui permet une gestion centralisée et efficace des plannings de réservation, facilitant ainsi la coordination des différents événements et activités qui se tiennent au sein de l'établissement.

Depuis peu, **l'ensemble des copieurs de l'université est accessible via des badges**, ce qui permet un accès sécurisé et un contrôle efficace de l'utilisation de ces équipements.

Depuis l'année 2019, les **demandes de maintenance sont suivies à travers des adresses mails génériques**, différenciées en fonction des catégories telles que la maintenance, la logistique et la sécurité. Un **tableau de bord interne a été mis en place pour permettre le suivi du nombre de demandes** par service et par bâtiment, facilitant ainsi la gestion opérationnelle des interventions et la prise de décisions stratégiques en matière de maintenance des installations.

Enfin, une réflexion est actuellement engagée pour la mise en place d'un véritable outil de ticketing. Cette initiative vise à **améliorer la gestion des demandes émanant de la communauté universitaire** en fournissant un **système de suivi plus structuré et transparent**, ce qui permettra de mieux répondre aux besoins des utilisateurs et d'optimiser les processus de support technique et logistique au sein de l'université. A date, ce projet n'est pas encore prévu car difficilement soutenable par la DSI d'un point de vue des moyens humains.

6.1 ARTICULATION ENTRE LE DIAGNOSTIC ET LA STRATEGIE

L'analyse approfondie du parc immobilier de l'ULL2 révèle plusieurs enjeux majeurs qui nécessitent une attention particulière afin de **garantir le bon fonctionnement de l'institution et d'assurer sa pérennité dans un environnement en constante évolution.**

Tout d'abord, l'ULL2 possède un **patrimoine immobilier riche et diversifié**, principalement dédié à l'enseignement et à la recherche. Cependant, **près des deux tiers de ses surfaces ont plus de 35 ans**, ce qui soulève des défis en termes de maintien en état et de modernisation des infrastructures.

Les bâtiments sont **globalement en bon état à l'échelle du parc**, avec plus des $\frac{3}{4}$ des surfaces du parc jugées satisfaisantes à très satisfaisantes. Les bâtiments sont aussi en majorité aux normes avec un effort à consentir sur l'accessibilité. Les **ratios de consommations énergétiques sont globalement maîtrisés**, avec tout de même quelques bâtiments énergivores.

Sur le plan environnemental, **l'ULL2 s'engage à réduire son empreinte carbone grâce à diverses initiatives**, telles que l'adoption de mix énergétiques plus durables, la promotion de la consommation responsable de l'eau ou encore le développement des mobilités douces. La préservation de la biodiversité à travers le « verdissement » des campus fait également partie des priorités environnementales de l'institution.

Le parc immobilier de l'Université affiche **des ratios d'occupation à surveiller, avec des niveaux de densification parfois importants**, tout particulièrement sur l'enseignement. On constate aussi des ratios inférieurs à la moyenne nationale pour l'administration et en ligne avec les recommandations de la DIE. Au-delà de l'occupation, les campus sont jugés fonctionnels, avec tout de même de **vrais enjeux déjà identifiés sur le campus de PDA**. Dans le contexte de transition numérique, l'ULL2 s'engage à intégrer de nouveaux équipements modernes et à favoriser les connexions multiples adaptées aux nouveaux modes d'enseignement, tels que les salles de visioconférence et l'enseignement à distance, tout en renforçant la connaissance technique et sécuritaire des infrastructures.

Enfin, en ce qui concerne la fonction immobilière, l'ULL2 dispose **d'une structure structurée et unifiée, avec des fonctions « cœur de métier » opérationnelles**. Les **dépenses immobilières y sont par ailleurs globalement maîtrisées**, avec un point d'attention sur la hausse des coûts énergétiques.

En conclusion, l'articulation entre le diagnostic et la stratégie de l'ULL2 met en lumière plusieurs axes d'action prioritaires, allant de la modernisation des infrastructures à la préservation de l'environnement, en passant par l'amélioration de la fonctionnalité sur le campus PDA. **Ces orientations stratégiques visent à garantir la qualité et la durabilité du patrimoine immobilier de l'ULL2 dans un souci constant d'efficience et d'innovation.**

PHASE STRATEGIE

7 STRATEGIE DE L'ETABLISSEMENT

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

7.1.1 Stratégie globale de l'Université Lumière Lyon 2

L'Université Lumière Lyon 2 est reconnue pour **sa recherche dynamique et la qualité de ses formations en sciences humaines et sociales**. Elle se consacre au service public et vise à servir tous les usagers, ainsi que la société dans son ensemble. Son engagement en faveur de la **qualité académique et du développement de l'esprit critique** guide ses actions pour promouvoir la formation intellectuelle, le progrès des connaissances et la compréhension de la société. L'Université intègre étroitement l'enseignement et la recherche pour améliorer la qualité des formations et partager les connaissances scientifiques.

Elle **affirme le rôle des savoirs, de la culture et de l'ouverture à autrui dans le développement individuel**. La liberté d'expression est garantie pour tous les acteurs de la communauté universitaire, favorisant ainsi leur participation à la vie démocratique de l'établissement. L'université collabore avec divers partenaires, tant académiques que socio-économiques et culturels, pour offrir des formations de qualité, faciliter l'insertion professionnelle des étudiants et contribuer à la médiation scientifique.

Elle entretient des **liens étroits avec le territoire et s'engage à s'inscrire dans son environnement**. En travaillant en collaboration avec d'autres établissements, elle contribue au développement de l'enseignement supérieur et de la recherche dans la région.

Le projet d'établissement vise à préciser les orientations futures de l'Université en mettant en avant ses acquis, ses caractéristiques et ses ambitions. Il cherche à définir les principes et objectifs pour développer les pratiques et les outils qui serviront au mieux la communauté universitaire dans son ensemble. **En voici une synthèse des grandes orientations.**

- **Des ambitions fortes pour les missions d'enseignement et de recherche**

L'Université Lumière Lyon 2 **maintient la formation et la recherche dans le cœur de ses missions**, refusant de privilégier l'une au détriment de l'autre. Elle reconnaît que la combinaison de ces missions constitue sa richesse et refuse une vision élitiste de l'Université. La préservation de la **diversité des domaines de formation et de recherche** est essentielle pour maintenir la pluridisciplinarité et répondre aux enjeux de la société. Elle **envisage également de spécifier les axes structurants de son activité en faisant émerger des pôles de spécialité** pour accroître sa visibilité.

Membre de l'Alliance des Universités de Formation et de Recherche (AUREF), elle valorise ce lien en faisant de l'articulation entre **activités pédagogiques et scientifiques un axe fort**. Cette association entre formation et recherche est considérée comme un **atout pour les étudiants à tous les niveaux de leur cursus**, offrant une formation par la recherche dès la licence. Elle garantit également une formation exigeante pour les stagiaires en formation continue, s'appuyant sur les travaux scientifiques et les démarches scientifiques.

La compréhension des enjeux sociaux, économiques et culturels ainsi que les compétences requises dans les métiers exigent une **approche transversale des savoirs**. Pour ce faire, l'Université développe des projets de recherche associant des chercheurs de différentes disciplines, soutient les structures de recherche pluridisciplinaires et renforce son offre de formation pour permettre aux étudiants d'acquérir des connaissances variées. De plus, elle met l'accent sur une offre de formation continue répondant aux besoins diversifiés des acteurs économiques et de la formation tout au long de la vie.

L'Université mène une recherche de qualité dans ses domaines et en collaboration avec d'autres établissements du site et des organismes de recherche. Pour soutenir activement la recherche en Sciences Humaines et Sociales, elle vise à faciliter et encourager le travail des chercheurs, en identifiant des pôles de spécialité pour renforcer les dynamiques scientifiques collectives. Elle aspire à être **reconnue comme un acteur majeur dans certaines thématiques, à travers une augmentation durable des moyens des unités de recherche, une organisation du travail flexible, un soutien technique et logistique, et en encourageant le dépôt de projets nationaux et internationaux**. De plus, l'ULL2 soutient les structures fédératives et s'engage dans des démarches de science ouverte pour partager les résultats de la recherche avec la communauté scientifique.

L'université se concentre aussi sur **l'amélioration des conditions d'études et de vie étudiante**, soulignant leur importance dans la réussite des étudiants. Les **axes de développement comprennent l'adaptation des espaces de travail, la réduction des effectifs dans les groupes de travaux dirigés, l'amélioration des conditions de vie et de santé, la promotion des activités physiques, le soutien aux initiatives étudiantes, l'encouragement de l'engagement citoyen et le développement de la vie culturelle et artistique sur les campus**.

- **Une Université au cœur de la société**

L'Université Lumière Lyon 2, spécialisée en Sciences Humaines et Sociales, assume un rôle crucial dans la société en **favorisant l'esprit critique, la compréhension des phénomènes sociaux et en soutenant l'innovation sociale**. Elle remplit cette mission à **travers ses formations variées, son ouverture à des publics divers**, y compris ceux éloignés des institutions académiques, et ses initiatives telles que l'Université Tous Âges. Au-delà de la recherche technique, elle promeut la diffusion des connaissances, la médiation et l'engagement dans des démarches collaboratives et participatives avec la société pour la co-construction des savoirs. Elle vise aussi à **identifier les secteurs propices à des partenariats, de consolider un réseau d'anciens élèves, de valoriser les compétences acquises dans ses formations, de développer les cursus en alternance et les stages, de soutenir**

la formation tout au long de la vie, d'accompagner les équipes impliquées dans la formation continue et d'organiser les relations avec ses partenaires économiques pour favoriser les collaborations et mieux orienter les étudiants vers les débouchés professionnels.

Au-delà de ses activités académiques, l'Université Lumière Lyon 2 prend en compte les **enjeux sociaux dans son fonctionnement et ses projets internes**. Elle s'engage notamment dans des domaines tels que le numérique, la lutte contre les discriminations, le harcèlement et le développement durable. Cette démarche, déjà initiée depuis longtemps, doit être maintenue, renforcée et adaptée aux nouveaux défis, attentes et publics, affirmant ainsi l'engagement social de l'Université au cœur de la société.

L'Université Lumière Lyon 2 s'engage à favoriser la **médiation scientifique et la diffusion des savoirs académiques**, en reconnaissant que les modèles de valorisation traditionnels ne s'appliquent pas pleinement aux Sciences Humaines et Sociales. Elle promeut des **recherches participatives, travaille avec les acteurs sociaux et développe des projets de co-construction des savoirs**. L'Université vise à sensibiliser les chercheurs à la valorisation et à la diffusion des savoirs, tout en assurant la qualité et la rigueur scientifique. Elle encourage également la recherche partenariale, la recherche collaborative et participative, ainsi que la participation des étudiants à ces démarches. Enfin, elle soutient les projets de recherche avec des volets de valorisation, notamment en renforçant cette dimension dans les appels internes à projets et en incitant les enseignants-chercheurs à soumettre des projets de valorisation.

L'Université vise à **renforcer l'internationalisation** en facilitant la mobilité des étudiants et du personnel, en soutenant les projets d'internationalisation des cursus et de la recherche et en rendant ses activités et spécialités plus visibles à l'échelle internationale. Pour cela, elle envisage de renforcer ses partenariats et réseaux internationaux, de promouvoir les cours de langues et la certification linguistique, de développer les opportunités de mobilité, d'améliorer l'accueil des étudiants étrangers et des enseignants invités, et de soutenir les initiatives telles que les stages et universités d'été internationaux. De plus, l'Université s'engage à encourager les thèses en co-tutelle, à faciliter le montage de colloques internationaux et à soutenir le dépôt de candidatures pour des projets de recherche européens.

L'Université se positionne donc **au cœur des transformations culturelles et sociales** et s'engage à diffuser les connaissances, à participer aux débats et à contribuer à une meilleure compréhension de ces enjeux. **De plus, elle s'efforce d'intégrer ces préoccupations dans ses pratiques et son organisation, en prenant des mesures concrètes sur plusieurs axes de développement :**

- Lutter contre les inégalités, les discriminations et le harcèlement en sensibilisant étudiants et personnels à ces enjeux, en mettant en place des réponses internes à ces situations et en incitant à agir contre ces pratiques.
- Promouvoir une politique inclusive à la fois en interne et dans la société en adoptant un schéma directeur du handicap pour une meilleure prise en compte des situations de handicap et des réponses adaptées ;

- Se saisir des enjeux de développement durable en adoptant un schéma d'ensemble pour le développement durable, couvrant les locaux, leurs usages, l'amélioration énergétique des bâtiments, le respect de l'environnement dans les opérations de rénovation et de construction, ainsi que la sensibilisation aux comportements respectueux de l'environnement sur les campus et dans les déplacements.

- **Une organisation et des valeurs partagées au service d'un projet collectif et inclusif**

L'Université s'engage à placer les usagers au centre de ses préoccupations en mettant en œuvre plusieurs axes de développement. Tout d'abord, elle vise à **affirmer la qualité de l'accueil** en assurant un premier contact de qualité et en simplifiant les démarches administratives pour les étudiants et le personnel. Ensuite, elle s'efforce de **faciliter la vie quotidienne sur le campus** en rendant l'accès à l'information et aux ressources plus aisés, tout en garantissant une réactivité accrue des services pour répondre aux besoins des usagers. De plus, l'Université adapte son organisation et ses horaires d'ouverture pour mieux servir ses missions et assure la disponibilité des ressources matérielles nécessaires à la formation et au travail des usagers.

L'Université **garantit la transparence concernant ses actions, ses projets et l'utilisation des ressources**, afin de mieux coordonner ses activités dans le cadre d'une stratégie partagée. Elle renforce les **outils de pilotage pour suivre la mise en œuvre des objectifs et s'assurer de l'adaptation des activités et de la bonne affectation des ressources**. De plus, elle développe une **démarche qualité** répondant aux exigences du service public, en veillant à ce que ses pratiques et son organisation soient en adéquation avec les besoins et les objectifs visés. Enfin, elle met l'accent sur la **formation des agents** pour qu'ils puissent s'adapter aux nouveaux outils et enjeux, favorisant ainsi leur évolution professionnelle.

L'amélioration des conditions d'études et de travail à l'Université requiert des **campus modernisés avec des infrastructures adaptées**. Pour cela, des **efforts de rénovation et d'entretien** sont nécessaires, notamment sur le campus Porte des Alpes, où des projets de construction et de rénovation sont en cours. Des initiatives telles que la création d'un *learning centre* (La Ruche), l'aménagement d'espaces extérieurs et la construction de logements étudiants visent à **transformer le mode de vie sur le campus et à l'intégrer davantage dans la cité**.

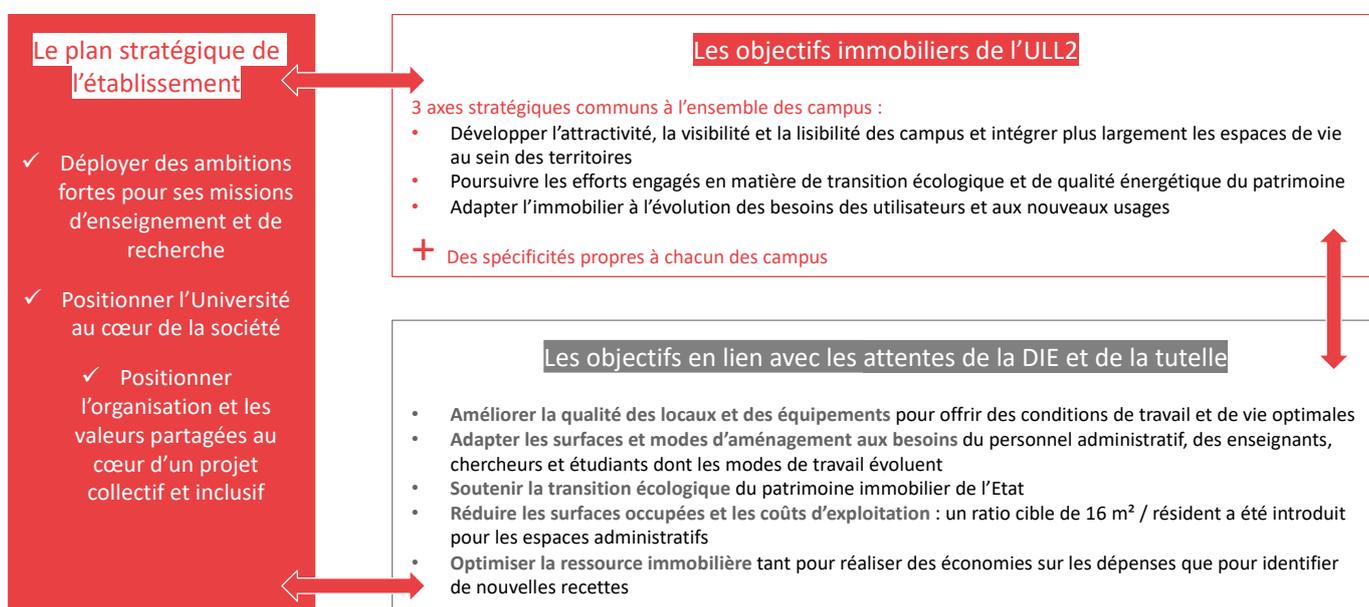
L'Université, en tant que collectif et organisation à taille humaine, **s'appuie sur la diversité de ses acteurs pour construire des projets communs dans une logique de mutualisation et de solidarité**. Elle favorise un **dialogue social approfondi et encourage la pluridisciplinarité ainsi que les collaborations entre services pour répondre aux besoins collectifs**. La construction budgétaire se fait dans un esprit de solidarité, garantissant les moyens nécessaires à toutes les composantes. De plus, des campagnes d'emplois adaptées et une meilleure transversalité entre les services sont promues pour renforcer l'efficacité de l'université. La mutualisation des ressources, la diffusion de

l'information et le partage des partenariats sont également encouragés pour bénéficier à l'ensemble de l'établissement.

Ce sont l'ensemble de ces ambitions, au cœur de la stratégie globale de l'Université, qui ont permis de construire la stratégie immobilière de l'Université Lumière Lyon 2, développée ci-après.

7.1.2 Stratégie immobilière de l'Université pour les 5 années à venir

Les orientations stratégiques du présent SPSI constituent donc un croisement entre le plan stratégique de l'Université, les objectifs immobiliers définis et les attentes de la DIE et de la tutelle en matière d'immobilier.



• Objectifs immobiliers de l'Université Lumière Lyon 2

1. Développer l'attractivité, la visibilité et la lisibilité des campus et intégrer plus largement les espaces de vie au sein des territoires

Voici les objectifs et leviers d'actions concrètement envisagés pour cet axe stratégique :

- **Inscrire les campus au cœur de leur environnement :**
 - Poursuivre le travail engagé en matière de renforcement de l'accessibilité des campus
 - Positionner les campus au cœur de la vie sociale, de la vie sur les territoires et du développement économique
 - Entretenir des liens forts et durables avec les partenaires autour des campus
- **Faire de l'immobilier un levier d'attractivité pour l'Université :**
 - Imaginer des formats innovants de bâtiments et d'espaces, à l'instar du bâtiment en cours de construction La Ruche
 - Mener une réflexion sur le potentiel développement d'espaces spécialisés, démonstrateurs du savoir-faire de l'Université (Maison de la Recherche, Maison de la Création, etc.)

- Travailler la valorisation des espaces « majestueux » au sein de l'Université (amphithéâtres, salons d'accueil, etc.)

2. Poursuivre les efforts engagés en matière de transition écologique et de qualité énergétique du patrimoine

Voici les objectifs et leviers d'actions concrètement envisagés pour cet axe stratégique :

- **Encourager la sobriété énergétique des bâtiments :**
 - Articuler la stratégie d'établissement en matière de transition écologique à l'immobilier pour contribuer à l'atteinte des objectifs collectifs
 - Maintenir et poursuivre la professionnalisation de la fonction d'économe de flux
 - Réaliser des audits énergétiques visant à atteindre les objectifs posés par le DEET sur les bâtiments les moins performants identifiés dans le cadre du SPSI
 - Réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique pour les bâtiments les moins performants
 - Intégrer des critères environnementaux dans les décisions relatives au parc immobilier
 - Viser une certification ou un label pour tout nouveau projet de construction ou de rénovation
 - Développer la part des consommations issues d'énergies renouvelables (ENR) dans la consommation d'énergie totale : étudier la faisabilité technique et juridique de la production d'ENR (panneaux photovoltaïques, géothermie)
- **Préserver la biodiversité et améliorer l'adaptation des bâtiments et des campus au changement climatique :**
 - Poursuivre les initiatives en matière de biodiversité sur les campus et les opérations de « verdissement » des espaces
 - Préserver autant que possible le taux de foncier non artificialisé
 - Favoriser la perméabilité des sols (infiltration des eaux pluviales)
- **Sensibiliser les usagers :**
 - Mener une politique de sobriété d'usage
 - Ancrer le changement : former les agents, communiquer auprès des usagers, etc.
 - Augmenter le nombre de bornes de recharge pour véhicules électriques du parc de l'Université
 - Encourager les mobilités douces (augmentation des places de vélos sécurisées, campagne de sensibilisation, etc.)

3. Adapter l'immobilier à l'évolution des besoins des utilisateurs et aux nouveaux usages

Voici les objectifs et leviers d'actions concrètement envisagés pour cet axe stratégique :

- **Être en veille constante sur l'évolution des pratiques d'enseignement et de recherche :**
 - Maintenir les temps d'échange périodiques avec les unités afin de faciliter les discussions autour des évolutions de besoins et des adaptations nécessaires de l'immobilier
 - Poursuivre les études d'opportunité relatives à la création d'espaces spécifiques (ex : Maison de la Recherche)
 - Déployer des espaces dédiés aux doctorants, afin de faciliter leur intégration au sein de l'Université
 - Transformer des espaces existants en bureaux partagés pour les enseignants
- **Faire évoluer les modes de travail du personnel administratif :**
 - Interroger les modes de travail actuels de l'administration (notamment lien avec le télétravail) afin de poursuivre les travaux d'adaptation de l'immobilier (part d'espaces collaboratifs ou d'espaces partagés par exemple)
- **Adapter l'immobilier aux attentes des usagers et à l'évolution des pratiques :**
 - Maintenir un engagement fort autour des conditions de vie des usagers et de la santé des étudiants
 - Développer la diversité de l'offre de services proposée aux usagers de l'Université
 - Continuer de développer des tiers-lieux et espaces collaboratifs, tout particulièrement à destination des étudiants
 - Poursuivre les travaux d'aménagement des espaces extérieurs, et par la même développer les

- points d'accès en autonomie aux espaces sportifs
- Poursuivre les travaux de développement de l'offre de services digitaux, notamment une couverture wifi intégrale des bâtiments et le développement d'une application d'aide au repérage
- Engager une réflexion autour de l'offre d'espaces à destination des associations et de leur intégration sur les campus
- Accroître la communication autour de l'offre de services offerts sur les campus

- **Les objectifs en lien avec les attentes de la DIE et de la tutelle**

4. Assurer le bon entretien du patrimoine et mettre en œuvre les obligations réglementaires

Voici les objectifs et leviers d'actions concrètement envisagés pour cet axe stratégique :

- **Poursuivre les travaux réglementaires :**
 - Dépasser le seul cadre restrictif en matière d'accessibilité des campus aux personnes en situation de handicap et ainsi poursuivre les travaux d'adaptation de l'Université
- **Améliorer la qualité des bâtiments du patrimoine :**
 - Poursuivre l'interrogation du devenir des bâtiments en mauvais état
 - Pour les bâtiments à pérenniser, poursuivre le plan de mesures correctives sur le long terme pour disposer d'un patrimoine en bon état dans son ensemble
 - Poursuivre le travail de distinction des flux de travaux urgents et des flux de travaux planifiés dans le cadre d'une programmation pluriannuelle
 - Continuer de faire des visites récurrentes des bâtiments pour disposer d'états techniques précis et fiabilisés en temps réel

5. Optimiser le patrimoine tant pour réaliser des économies sur les dépenses que pour identifier de nouvelles recettes

Voici les objectifs et leviers d'actions concrètement envisagés pour cet axe stratégique :

- **Pérenniser la politique de valorisation du patrimoine :**
 - Poursuivre la politique de valorisation des espaces (mutualisations, mises à disposition et locations auprès d'autres opérateurs ou de tiers)
 - Développer une réflexion autour de la valorisation des campus sur les périodes de fermeture (accueil d'opérateurs externes notamment)
 - Mener une étude des moyens humains disponibles pour mener à bien cette politique de valorisation du patrimoine
- **Rationaliser et optimiser la gestion immobilière :**
 - Poursuivre les efforts engagés en termes de rationalisation des surfaces occupées par l'administration, en étudiant notamment les opportunités de passage en postes de travail non attitrés
 - Engager une politique de rationalisation et de mutualisation des bureaux des enseignants/enseignants-chercheurs
 - Mettre en place des mesures d'accompagnement au changement pour faciliter la transition
- **Optimiser les coûts relatifs au patrimoine :**
 - Réduire la facture énergétique en lien avec la politique de transition énergétique
 - Poursuivre les mises en location des espaces valorisables
 - Continuer de communiquer sur les bonnes pratiques en termes d'usage des locaux et sur le plan de sobriété

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

L'Université Lumière Lyon 2 se distingue par sa diversité de disciplines et son engagement envers l'excellence académique et la recherche. Son **offre de formation est étendue, couvrant tous les niveaux, du premier cycle au doctorat, dans des domaines variés**. L'Université se concentre notamment sur **les arts, les lettres, les langues, les sciences humaines et sociales, ainsi que sur le droit, l'économie et la gestion**. Les activités d'enseignement et de recherche de l'ULL2 s'étendent sur **plusieurs campus, offrant ainsi une riche expérience éducative et académique**.

En tant qu'établissement d'enseignement supérieur, l'ULL2 nécessite des **infrastructures adaptées pour répondre aux besoins spécifiques de ses différentes disciplines**. Cela comprend des **laboratoires équipés pour les sciences humaines et sociales ainsi que pour les langues, des salles de travaux pratiques, des studios, des salles de conférence et des bibliothèques bien approvisionnées**. De plus, les activités sportives exigent des **installations sportives tant couvertes qu'extérieures**.

Par conséquent, les **ratios occupationnels classiques sont à mettre en perspective avec ces spécificités métiers**. L'ULL2 prend en compte des indicateurs tels que la surface disponible par étudiant et les taux d'occupation des salles d'enseignement. Par ailleurs, en tant qu'établissement recevant du public, **l'ULL2 est soumise aux réglementations en matière de sécurité incendie et d'accessibilité des bâtiments**.

La stratégie immobilière de l'ULL2 intègre également des **considérations environnementales**, notamment en réponse au décret tertiaire qui impose des réductions significatives de la consommation énergétique. L'Université s'efforce ainsi de mettre en œuvre des mesures visant à réduire son empreinte écologique tout en garantissant des espaces de qualité pour ses étudiants et son personnel.

L'ULL2 se caractérise enfin par son **emplacement stratégique au cœur de la région lyonnaise**, offrant un accès facile aux étudiants locaux et internationaux. Ses différents campus, répartis à **Lyon, Bron et St Priest** contribuent à son accessibilité et à son intégration dans la vie urbaine. Chaque campus présente des **particularités qui influent sur la stratégie immobilière de l'Université et la prise en compte de ces spécificités est essentielle** pour garantir un environnement d'apprentissage optimal pour tous les étudiants de l'ULL2.

7.3 Définition et expression des besoins immobiliers

Pour rappel, les besoins immobiliers par usage ont été identifiés lors **d'ateliers de projection des usages regroupant les directeurs et RAF des différentes parties prenantes identifiées**, avec un **taux de participation aux ateliers supérieur à 78% et des compléments apportés par les participants et invités absents pour précisions**, après envoi d'un compte-rendu.

7.3.1 Besoin en locaux et surfaces spécifiques à usage de l'enseignement

Concernant les besoins en surfaces d'enseignement, les principaux besoins exprimés de manière récurrente sont :

- D'améliorer le **confort thermique et les états de vétusté** de certains bâtiments (intégré à la stratégie environnementale) ;
- D'optimiser **l'utilisation des espaces communs et des bureaux** pour favoriser les interactions entre les équipes pédagogiques ;
- D'améliorer **l'accessibilité des espaces de travail** pour les étudiants et le personnel ;
- D'adapter les **équipements aux nouvelles méthodes d'enseignement**, tout en garantissant leur durabilité ;
- D'étendre les **plages horaires adaptées** (en évitant les horaires trop tôt ou tard et les week-ends lorsque cela est possible) **et l'aménagement** des salles ;
- De **promouvoir des espaces de travail flexibles** pour stimuler la créativité et la collaboration dans les projets étudiants.

Voici ci-dessous en détail le résultat de l'expression des besoins réalisée par typologie d'espace :

Typologies d'espace	Besoins identifiés	Décision prise en termes de stratégie
Amphithéâtres	Un grand amphithéâtre supplémentaire serait apprécié (600-1 000 places)	Intégrer le besoin dans l'étude à prévoir dans le cadre de la mise à jour du Plan Guide. → A date, pas d'action à intégrer au SPSI Les grands amphithéâtres ne constituent à date pas une priorité, mais peuvent être envisagés considérant une qualification des besoins plus claire.
Petits Amphithéâtres	Certaines UFR ont fait remonter la nécessité de créer davantage de petits amphithéâtres	Intégrer le besoin dans l'étude à prévoir dans le cadre de la mise à jour du Plan Guide. → A date, pas d'action à intégrer au SPSI

	(Environ 200 places, 87% de taux d'occupation pour cette taille)	Si des besoins sont clairement identifiés à plus long terme, la création de petits amphithéâtres pourra être considérée. A date, la création d'une nouvelle grande salle est déjà prévue.
Salles de TD / TP	Cette typologie de salle est particulièrement appréciée et peut être pertinente en plus grande quantité (dont certaines potentiellement modulables)	→ A date, pas d'action à intégrer au SPSI
Petites salles de TD / TP	Cette typologie de salle peut se révéler pertinente si mise en place avec des cloisons amovibles pour passer d'une grande salle à deux petites selon le besoin	→ A date, pas d'action à intégrer au SPSI
Salles de travail en groupe	Cette typologie de salle est en quantité suffisante mais les modalités d'accès/de réservation (par les étudiants notamment) peuvent être à réévaluer	→ A date, pas d'action à intégrer au SPSI
Salles interactives	Cette typologie de salle est appréciée par certains UFR	→ A date, pas d'action à intégrer au SPSI
Salles spécifiques	Des salles spécifiques sont demandées (laboratoires de langue, salle des marchés, studio, salle de théâtre et de danse) et certaines constituent une priorité. Elles pourraient être adaptables pour répondre à plusieurs besoins	Intégrer le besoin dans l'étude à prévoir dans le cadre de la mise à jour du Plan Guide. → A date, pas d'action à intégrer au SPSI Ce besoin est déjà identifié, avec intégration de ces salles dans la BUP actuelle après livraison de la Ruche, sous réserve de faisabilité fonctionnelle et financière.
Salles aux assises diversifiées	Cette typologie de salle serait appréciée mais ne constitue pas une priorité	→ A date, pas d'action à intégrer au SPSI

Enfin, en matière de besoins liés à la croissance des effectifs, à horizon 3 ans, le **nombre d'étudiants et d'enseignants à l'ULL2 est voué à être relativement stable**, ce qui n'engage donc pas la nécessité de disposer de surfaces supplémentaires à ce stade. Pour autant, il est prévu d'analyser plus finement le besoin en surfaces supplémentaires avec la mise à jour du Plan Guide, qui interviendra d'ici la fin de l'année 2024.

Pour rappel, à date ce sont **511 enseignants et 27 700 étudiants, dont 22 912 hors convention**, qui ont été recensés.

7.3.2 Besoin en locaux et surfaces spécifiques à usage de la recherche

La DRED supervise **33 laboratoires répartis sur différents sites** (dont 3 à l'ENS), qui ont une **configuration très différente en fonction de la thématique de recherche**. Ces laboratoires ont des besoins foncièrement différents en fonction de leur taille, du nombre de chercheurs, de doctorants, du ratio entre ces deux, des besoins (stockage en archéologie par exemple), des besoins de présence sur site et possibilités de télétravail, du matériel nécessaire, etc.

A noter, **547 enseignants-chercheurs, chercheurs, personnel travaillant pour les laboratoires et agents de la DRED sont présents sur le campus à date**. À horizon 3 ans, le nombre de chercheurs et personnels travaillant en laboratoire à l'ULL2 est voué à **être relativement stable (augmentation estimée à 2 % à horizon 3 ans)**, ce qui n'engage donc pas la nécessité de disposer de surfaces supplémentaires à ce stade.

A date, **chaque laboratoire organise comme il le souhaite la surface qui lui est allouée**. Cependant, un manque de flexibilité se fait ressentir lorsque les ratios nombres de doctorants / nombre d'enseignants-chercheurs évoluent.

Plusieurs constats ont été faits concernant les espaces de recherche :

- **A propos des bureaux des enseignants-chercheurs :**
 - Réticence à la mutualisation des bureaux malgré un besoin accru d'espaces supplémentaires ;
 - Présence souvent limitée dans les bureaux en raison des multiples campus fréquentés et du relatif peu de temps passé à leur poste de travail en bureau ;
 - Constat fait du maintien de deux bureaux pour certains, malgré les règles théoriques ;
- **A propos des espaces alloués aux doctorants :**
 - Insuffisance d'espaces pour de nombreux laboratoires, pouvant entraîner jusqu'à des démissions de doctorants ;
 - Proposition d'avoir recours à la mutualisation entre laboratoires pour créer des salles de travail pour les doctorants, mais ces initiatives peuvent entraîner une surcharge des espaces alloués aux doctorants ;
- **A propos des espaces communs :**
 - Une alternance des jours de télétravail a été proposée pour certains laboratoires, afin de permettre aux différents acteurs d'avoir un réel espace constamment. Cependant, cela cause une perte d'esprit collectif et de réels problèmes pour les occasions où tout le monde doit être présent ;

- Les laboratoires qui signalent une nécessité de présence en physique constante ont généralement plus d'espace pour combler à leurs besoins ;
- Certains laboratoires ont choisi de faire de la salle de déjeuner une salle de travail commune. Cependant, cela impose un rythme fixe à l'ensemble des membres du laboratoire ;
- Au contraire, certains laboratoires n'ont pas de salle de cuisine ou d'espace mutualisé. Ce type d'espace constitue une demande fréquente et forte des laboratoires.

Ces retours reflètent une **opportunité forte de changement de paradigme pour les laboratoires dans la façon dont ils sont aménagés**. En effet, il apparaît pertinent de mener une réflexion plus approfondie qui viserait à **transformer les espaces individuels, actuellement sous-occupés (bureaux), en espaces collaboratifs**.

Cette transformation aurait de multiples avantages pour l'Université Lumière Lyon 2 dont notamment **encourager le bien-être de tous les occupants, la collaboration mais également l'attractivité de l'Université**.

Dans le cadre du présent SPSI, plusieurs arbitrages ont été rendus pour les espaces de recherche :

- ➔ La fin des doubles bureaux pour les enseignants et enseignants-chercheurs
- ➔ La mise en place d'une expérimentation en matière de transformation des espaces, pour les laboratoires qui seraient volontaires.

7.3.3 Besoin en locaux et surfaces spécifiques à usage de l'administration

A date, ce sont **904 agents administratifs qui sont répartis sur les campus de l'Université Lumière Lyon 2 et 80 prestataires, stagiaires et services civiques** bénéficiant de temps de présence important sur les sites. À horizon 3 ans, le nombre d'agents administratifs à l'ULL2 est voué à être **relativement stable** (augmentation estimée à 2 % à horizon 3 ans), ce qui n'engage donc pas la nécessité de disposer de surfaces supplémentaires à ce stade.

Environ 19 000 m² de surfaces sont dédiés à l'administration, ce qui revient à des ratios d'environ **25 m² / résident (avec un taux de nomadisme évalué à environ 15%) ou 20 m² / agent et tiers**.

Pour rappel, la répartition par campus est la suivante :

Campus	Occupants	Résidents	SUB admin	Ratio SUB admin / résident	Ratio SUB admin / occupant
BDR	553	470	9 882 m ²	21 m ² / résident	18 m ² / occupant
PDA	336	286	8 738 m ²	31 m ² / résident	26 m ² / occupant
Rachais	4	4	139 m ²	39 m ² / résident	35 m ² / occupant
Vinatier	11	9	281 m ²	30 m ² / résident	26 m ² / occupant

Les surfaces par résident sont **supérieures aux normes fixées par la DIE** (16 m² / résident). À noter, ces 16 m² comprennent l'ensemble de la surface utile brute (bureaux mais aussi espaces communs, circulations, etc.).

Pour ce qui est de la rationalisation des surfaces, sur le campus de Berges-du-Rhône, la **configuration des bâtiments ne permet pas d'aller vers une rationalisation au-delà de ce qui a été fait dans le cadre du Plan Campus**. Cependant, pour le **Campus de Porte des Alpes, une rationalisation des surfaces de bureaux est bien envisagée** et sera étudiée à travers la mise à jour du Plan Guide et le Post Plan Ruche.

Enfin, à noter que les besoins en matière d'amélioration des espaces identifiés pour l'administration sont en fait des **besoins identifiés pour l'ensemble des usages** :

- **Sur le campus PDA :**
 - Meilleure isolation thermique ;
 - Réflexion autour de la vétusté des locaux ;
 - Accessibilité de commerces et de lieux de restauration rapidement.
- **Sur l'ensemble des campus, la mise en place de salles de convivialité.**

7.3.4 Besoin en locaux et surfaces spécifiques à usage du sport

L'Université dispose d'un **ensemble varié d'infrastructures sportives visant à répondre aux besoins de ses étudiants et du personnel**. Ces installations comprennent une superficie totale de 23 500 m² d'Installations Sportives Universitaires (ISU), dont 14 000 m² sont dédiés à deux terrains de football. En outre, trois grandes halles sont aménagées pour la pratique de l'escalade, de la danse, du tennis en extérieur et en intérieur. Un jeu d'arc, connu pour accueillir des championnats de tir à l'arc, est également disponible. Récemment, une zone de pratique libre a été aménagée pour de l'entraînement sportif de rue, financée par des fonds CVEC.

Les infrastructures sont utilisées pour des **cours encadrés, des compétitions sportives et des sessions d'autonomie pour les étudiants**, ces dernières étant gérées par le Service Universitaire des Activités Physiques et Sportives (SUAPS). De plus, les **ISU sont louées à des entreprises, des**

associations et des écoles partenaires, soit de manière ponctuelle, soit de manière régulière, générant environ 50 000 € de recettes annuelles.

Les périodes d'inactivité principales se situent de mai à août et pendant les vacances scolaires, bien que le taux de location n'augmente pas significativement durant ces périodes. **Il est donc indispensable de poursuivre la politique de valorisation de ces espaces, déjà engagée.**

La pratique sportive est en constante augmentation et les **infrastructures existantes présentent des limites en termes de capacité et de surfaces disponibles**. La plupart des **installations se trouvent sur le campus Porte des Alpes (PDA)**, à l'exception d'une salle de danse et d'une salle de musculation situées sur le campus des Berges-du-Rhône. Pour autant, sur BDR les possibilités de développement sont fortement contraintes en raison de la configuration du site et il est donc **privilegié la poursuite des démarches de partenariats avec des espaces tiers externes** (exemple de la piscine).

Malgré une forte demande, des **contraintes telles que les fonciers disponibles, les moyens financiers ou encore les ressources humaines limitent l'expansion des activités sportives**. De plus, des problèmes d'entretien et de rénovation subsistent, notamment en ce qui concerne l'isolation thermique et les équipements vieillissants tels que les terrains de tennis couverts. **Aussi, il est à date privilégié l'amélioration des espaces existants, dans la limite des ressources disponibles, à la création de nouvelles surfaces.**

Au même titre, **l'accessibilité aux espaces sportifs pour les personnes à mobilité réduite reste un défi.**

Dans son intégralité, sur les deux campus, l'université offre 0,8 Unités Pédagogiques / 1 000 étudiants ce qui est insuffisant pour permettre à chaque élève de pratiquer une activité sportive 2h par semaine (besoin de 1,6 UP pour 1 000 étudiants), mais ce qui **répond relativement bien à la demande actuelle.**

7.3.5 Besoin en locaux et surfaces spécifiques à usage des espaces de documentation

En l'état, il existe une **Bibliothèque Universitaire (BU) sur le campus des Berges du Rhône (BDR) ainsi qu'une BU provisoire sur le campus Porte des Alpes (PDA)**. Parallèlement, sur le campus Porte des Alpes (PDA), le projet "**La Ruche**" prévoit d'abriter à terme la **BU de PDA** pour répondre notamment aux besoins croissants des étudiants.

A noter qu'en matière de surfaces de documentation, **peu de besoins ont été exprimés** par les occupants et ils concernent majoritairement le **manque de disponibilité en "petit matériel"** tel que les chargeurs et les batteries, ainsi que le **manque de prises électriques** pour brancher les appareils électroniques.

De plus, bien que le matériel mis à disposition des étudiants soit souvent surutilisé, **sa maintenance et ses réparations ne sont pas toujours assurées.**

A noter, la demande des étudiants pour des équipements supplémentaires, tels que des micro-ondes, pose des défis en termes d'entretien et de capacité électrique.

Des **séances de méditation sont aussi proposées par le Service de Santé Universitaire (SSU) dans les salles modulables de la BU sur BDR et sont à maintenir, tandis qu'un projet de salle de sieste sur ce même site a été soumis au vote des étudiants** dans le cadre du budget participatif étudiant.

Enfin, les bibliothèques sont des espaces essentiels où les étudiants peuvent consulter ou emprunter des ouvrages. Cette fonctionnalité nécessite **une emprise au sol importante pour stocker et rendre accessibles les collections.**

7.3.6 Besoin en locaux et surfaces spécifiques à usage des espaces de service aux occupants

Ces besoins ont été classifiés en plusieurs typologies pour en faciliter la lecture, puis le traitement dans le cadre du présent SPSI.

Vie sur le campus :

Compte-tenu de la **rareté de l'offre de restauration et de commerces autour de PDA, les étudiants sont généralement présents sur ce campus strictement lors de leurs horaires de cours.** La **création de La Ruche et l'installation de logements CROUS visent aussi à créer une vie de communauté** sur ce campus.

Des projets de **campus plus verts sont fortement demandés.** Un projet de création de haies a été élu dans le cadre du dernier Budget Participatif Étudiant. Les **espaces extérieurs sont particulièrement appréciés**, notamment au printemps et en été, et constituent un tiers-lieu et un lieu de restauration supplémentaire (pour faire un pique-nique). Des arbustes ou des parasols permettraient de rendre ces tiers-lieux plus agréables pendant les périodes de fortes températures. Les étudiants semblent de plus en plus revendicatifs, notamment concernant des sujets écologiques. **Une demande forte de végétalisation du campus est faite de la part des étudiants.**

Espaces et équipements communs :

Il y a au total **7 tiers-lieux qui ont déjà été développés**, répartis sur les deux campus, et qui sont extrêmement appréciés et plébiscités. Les étudiants s'installent cependant aussi sur d'autres zones qui

n'en sont pas pour se reposer ou travailler en groupe (l'Atrium notamment), démontrant **l'intérêt de poursuivre le développement de ces espaces.**

Pour ce qui est des **enseignants**, ils sont **peu présents sur les campus** en dehors de leurs horaires de travail.

Les doctorants quant à eux peuvent rencontrer des **difficultés à identifier leur place au sein de l'écosystème de l'Université** et donc à participer aux activités et profiter des espaces communs mis à disposition par l'ULL2.

De manière plus générale, un **manque d'une salle de repos se fait ressentir**, notamment considérant l'utilisation des poufs pour se reposer. Un espace avec lit était présent dans le bâtiment L avant sa destruction. Un « **cocon** » **de sieste a été élu par les étudiants** à l'occasion du dernier Budget Participatif Étudiant, son emplacement sera à préciser si le projet est validé.

Enfin, un **manque d'accès à l'eau se fait ressentir** (pas de fontaines à eau, difficultés à remplir des bouteilles d'eau dans les robinets des sanitaires, absences de carafes d'eau dans les CROUS depuis la Covid-19). Pour autant, il est précisé que la disposition de fontaines réfrigérées doit être mise en perspective avec les objectifs de transition écologiques. A date, la mise en place de cols de cygnes dans les sanitaires pour faciliter le remplissage des gourdes constitue une première étape.

Au même titre, les **sanitaires sont à revoir de manière générale (vétusté et nombre)**, en particulier ceux réservés aux personnels dans certaines directions et/ou de l'offre réservée aux étudiants PMR. Une trop faible fréquence de nettoyage des sanitaires se fait également ressentir, même si le nettoyage est bien réalisé quotidiennement (voire deux fois par jour).

Enfin, là aussi, **l'ensemble des usagers s'accorde à solliciter des campus plus « verts » et des espaces extérieurs aménagés**, au même titre que ce qui a déjà été fait sur la cour Clio.

Restauration :

Les **restaurants du CROUS sont à date constamment surchargés**, avec une file d'attente trop longue et un nombre limité de couverts. Ils sont limités en termes de surfaces, de nombre de places et de quantité de repas livrables. Les jauges imposées durant la crise de la Covid-19 par le CROUS semblent avoir été maintenues jusqu'aujourd'hui, dû à des difficultés certainement de recrutement. Les **étudiants restent sur la COOP pour travailler après avoir déjeuné**. La mise à disposition de salles de travail plus accessibles aux étudiants permettrait de libérer les espaces.

Pour autant, les **demandes de restauration peuvent être incompatibles avec la réalité économique des étudiants** : une demande de restauration équilibrée, éco-responsable, bio est présente en l'état et souhaitée, mais en parallèle une nécessité de tarifs les plus bas possibles, **ce qui rend complexe le modèle économique pour les potentiels opérateurs externes.**

La **présence de restaurants autour du campus BDR permet de proposer une offre plus variée** (mais pose des problématiques d'accès pour des étudiants compte-tenu des tarifs relativement élevés).

L'absence d'alternatives de restauration autour du campus PDA se fait ressentir à ce niveau. Pour autant, cette problématique devrait se résorber pour partie grâce à la **construction de nouveaux logements CROUS qui s'accompagneront d'une offre de services.**

Tous les campus ne possèdent pas un **accès à des micro-ondes en quantité suffisante.** L'installation de micro-ondes a été élue par les étudiants dans le cadre du dernier budget Participatif Étudiant sur les sites de Rachais et Centre berthelot (IUL).

Services culturels :

Des **représentations culturelles ont lieu fréquemment sur le campus PDA.** En effet, l'amphithéâtre culturel possède un **bel équipement, trop peu investi.**

Sur le **campus BDR, un manque d'espace pour accueillir les activités culturelles se fait ressentir.** Pour autant, compte tenu des contraintes sur ce campus pour développer d'autres espaces, il a été **priviliégié l'exploitation des espaces déjà disponibles,** notamment sur des horaires de sous-utilisation (18h-20h par exemple).

Enfin, il est à noter que globalement les étudiants peuvent avoir une **méconnaissance de l'offre culturelle proposée sur les campus de l'ULL2.** Une réflexion est à entamer afin de mieux relayer l'offre de service culturel.

Associations et partenaires extérieurs :

Le Pôle Initiatives étudiantes accompagne les étudiants pour créer des associations. Ces **associations sollicitent davantage de locaux,** ce qui est compliqué compte-tenu du manque de surfaces disponibles. Pour autant, un **projet de Village des Associations a bien été projetés dans la stratégie ci-après pour répondre à cette demande.**

Des **associations sportives et culturelles sont aussi destinées au personnel,** mais sont parfois mal connues.

Enfin, **certaines composantes organisent des rencontres avec les entreprises, Job Teaser, salons d'alternance, de formations ou de l'étudiant.**

Nouvelles technologies :

Certains usagers rencontrent des **difficultés à avoir accès à un Wi-Fi de bonne qualité** dans certaines salles ou bâtiments et des étudiants signalent utiliser leurs données mobiles pour avoir accès à internet. La **couverture Wi-Fi n'est pas encore déployée de la même manière partout,** notamment en raison de la présence de bâtiments historiques sur les quais causant des difficultés de diffusion de signaux. Cependant, en théorie, la **couverture Wi-Fi est suffisante sur les salles de cours, de réunion et les bureaux.**

Les **amphithéâtres et les grandes salles sont systématiquement équipés d'équipements de diffusion audiovisuelle de qualité, ainsi que de dispositifs d'enregistrement et de retransmission**

en live. A noter tout de même, qu'à date, **plusieurs salles possèdent des outils de visioconférence qui peuvent parfois sembler dysfonctionner.** Cependant le vrai axe d'amélioration en matière de nouvelles technologies est le déploiement plus massif de prises électriques dans les différents espaces.

L'ULL2 met à disposition des étudiants des salles avec de l'équipement informatique en libre accès, notamment avec deux salles sur le campus PDA et une salle sur le campus BDR. Les GSN (guichets des services numériques) de PDA et BDR gèrent le **prêt de matériel informatique et audiovisuel.** Afin de lutter contre la précarité numérique, un prêt de longue durée de matériel informatique à destination des étudiants éligibles est en place depuis mi-2019.

Enfin, a été soulevé que des **outils collaboratifs performants pourraient améliorer les conditions d'enseignement.**

La majorité de ces sujets seront du ressort de la DSI, hormis l'effort sur le déploiement des prises électriques qui doit se poursuivre du côté de la DIMMO.

Santé :

Il y a de plus en plus de **prévention et de soins concernant les sujets de santé étudiante.** Des dispositifs sont mis en place afin de **favoriser la pratique du sport** (notamment le bonus sport). Le SSU travaille conjointement avec le SUAPS pour « Sport & Santé ».

Une **diététicienne peut également accompagner les étudiants.**

Accessibilité :

A date, il y a **plus de 900 étudiants en situation de handicap qui sont accompagnés par la Mission handicap de l'Université.** A noter que certains étudiants en situation de handicap ne souhaitent pas se déclarer comme tel.

Une partie des bâtiments est **difficile d'accès à date pour les personnes à mobilité réduite** (le campus PDA tout particulièrement). Les actuels travaux de la Ruche sur le campus de PDA créent particulièrement des problématiques aux personnes à mobilité réduite, entraînant notamment des difficultés à passer d'un cours à l'autre en un temps assez court.

La BU de BDR est peu accessible aux personnes à mobilité réduite.

Un **équipement partiel de boucles magnétiques ou de sous-titrage en direct** est présent dans certaines salles d'amphithéâtre ou de spectacle (pour les personnes malentendantes), mais pas entièrement (connaissance insuffisante, technologie partiellement déployée).

Un **registre d'accessibilité permettrait une connaissance plus fine des équipements mis à dispositions** des personnes en situation de handicap et une meilleure utilisation et orientation des étudiants et autres usagers.

A noter également que le **nombre d'étudiants neuroatypiques est en croissance, accompagnés de besoins spécifiques** : salles de repos ou de décompression avec des éclairages et une insonorisation

adaptée, ainsi que du mobilier et outils adaptés pour permettre aux étudiants de se recentrer sensoriellement.

Les **sujets de mise en accessibilité sont complexes et vastes et sont en cours de traitement au fil des années par l'Université**. Des projets de mise en accessibilité seront **intégrés à la stratégie du présent SPSI**. A noter tout de même que, notamment sur le campus des Berges du Rhône, les **caractéristiques des bâtiments rendent parfois très complexes leur mise en accessibilité**.

Mobilités :

Un **parking est accessible au personnel sur les deux campus**. Sur **PDA, des parkings sont accessibles aux étudiants** également. Des parkings vélo sont mis à disposition des étudiants. La **mobilité douce est globalement encouragée**, mais le **tram vers PDA est à date surchargé** avec une demande toujours **supérieure à l'offre, malgré les solutions alternatives existantes telles que le C15E (sera améliorée à moyen terme grâce à l'allongement des rames de tramway et des quais)**.

7.4 Organisation des espaces de travail

L'aménagement actuel des surfaces de travail se caractérise par une **variabilité marquée entre services administratifs, départements et unités de recherche**. Certaines entités occupent des surfaces de bureau aménagées de manière traditionnelle (forte proportion de bureaux individuels, faible part d'espaces collaboratifs) quand d'autres connaissent une part plus faible de bureaux individuels et une part plus importante de bureaux partagés et espaces ouverts.

Cette variabilité dans les modes d'aménagement **se ressent lorsqu'on analyse les ratios d'occupation des différents sites** présentés dans le volet diagnostique, que ce soit pour les surfaces à usage d'administration (26 m² / occupant en moyenne à PDA vs. 18 m² à BDR), pour les surfaces à usage d'enseignement ou pour les surfaces à usages de recherche. Il existe donc un enjeu fort **d'harmoniser les conditions de travail des entités hébergées tout en tenant compte des spécificités de leurs activités**.

La phase de recueil des besoins a permis d'interroger les entités sur leur ouverture à une évolution des modes d'aménagement des espaces de bureau (administration et tertiaire de recherche) en cohérence avec l'évolution des modes de travail, résultant en un **souhait de réorganisation qui a démarré avec le Post Plan Campus sur BDR et qui sera suivi avec la mise à jour du Plan Guide sur PDA**. Une réorganisation des espaces de travail est ainsi prévue avec l'arrivée de « La Ruche » en 2026 et la destruction et réorganisation de bâtiments en découlant.

7.5 Stratégie de performance environnementale

L'analyse de l'historique des consommations énergétiques de l'Université révèle une **tendance relativement nette : une baisse significative a été constatée au cours des cinq dernières années**, avec une réduction d'environ 15% de la consommation annuelle depuis 2021.

Cette évolution reflète directement les **efforts déployés par l'Université Lumière Lyon 2 pour réduire sa consommation énergétique au fil des années**. Ces efforts incluent des **mesures de maîtrise et de sobriété énergétique, ainsi que la mise en œuvre de projets de rénovation énergétique** dans certains bâtiments, en particulier ceux bénéficiant du Plan Campus sur Berges du Rhône. Il est tout de même important de noter que la baisse observée en 2020 est en partie attribuable à l'impact de la crise sanitaire de la Covid-19.

Pour autant, comme bon nombre d'acteurs publics et privés, **l'Université Lumière Lyon 2 est assujettie aux obligations réglementaires du Dispositif Eco Energie Tertiaire (DEET)** qui imposent de **réduire à terme significativement les consommations d'énergies des bâtiments**. Plusieurs échéances ont été fixées, la première devant intervenir en 2030. A date, l'université devra poursuivre ses efforts pour atteindre les objectifs du Décret Tertiaire, engageant ainsi des investissements sur son patrimoine et des plans de sobriété dans les usages.

Un **SD DDRSE (« Schéma Directeur Développement Durable – Responsabilité Sociétale et Environnementale)** est aussi en cours d'élaboration par l'Université afin de définir les orientations et les actions à mettre en œuvre pour intégrer les principes du développement durable et de la responsabilité sociétale au sein de l'ULL2.

Ce schéma directeur constitue un **cadre de référence pour la mise en place de politiques et de programmes visant à promouvoir le développement durable et la responsabilité sociétale** au sein de l'université. Il prendra en compte différents aspects, tels que la gestion environnementale, la responsabilité sociale, l'économie circulaire ou encore la gouvernance responsable.

La réalisation d'un SD DDRSE permet à l'université de définir une stratégie globale et cohérente en matière de développement durable et de responsabilité sociétale, et d'identifier les actions à entreprendre pour **intégrer ces enjeux dans la gestion et le fonctionnement de ses infrastructures immobilières**.

En intégrant les orientations et les actions du SD DDRSE dans le volet environnemental du SPSI, l'Université s'engage à **promouvoir des pratiques durables dans la gestion de son patrimoine immobilier, à réduire son empreinte environnementale, à favoriser l'efficacité énergétique de ses bâtiments, à préserver les ressources naturelles, et à contribuer au bien-être de la communauté universitaire et de son environnement local**.

De plus, les préoccupations environnementales sont d'autant plus importantes que **39 bâtiments, soit 81% du parc immobilier de l'ULL2, sont soumis au DEET** et devront donc réduire leurs consommations énergétiques de 40% en 2030, 50% à horizon 2040 et 60% à horizon 2050 (et/ou atteinte de la valeur absolue évaluée par décret en fonction des typologies). L'Université doit donc engager un effort global visant à la réduction des consommations énergétique, ce qui va entraîner par la même des réductions d'émissions à GES importantes.

Les interventions prévues en matière de rénovation énergétique sont indiquées dans la partie ci-après portant sur la stratégie d'intervention.

Enfin, l'Université place la **mobilité douce comme priorité**, avec de nombreux racks à vélos disponibles pour tous, certaines bornes de recharges pour véhicules électriques pour le parc de voitures de l'université et tous les bâtiments étant proches des transports en commun.

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

Pour rappel, les objectifs de la politique immobilière de l'État, par définition interministériels, sont notamment la **préservation du patrimoine, l'optimisation du parc et sa modernisation**.



Préservation

La **préservation** contre le risque d'obsolescence (réglementaire, technique ou fonctionnelle) : pérennité et maintien en état du patrimoine, sécurisation du parc (sûreté, risque électrique, sécurité incendie, sismique...).



Optimisation

L'**optimisation** du parc en termes de surfaces et de coûts d'utilisation : poursuivre la rationalisation et la densification des surfaces, réduire les coûts d'occupation (louer au bon prix...).



Modernisation

La **modernisation** du parc tant en matière de développement durable que de développement technologique, de confort et d'adaptation à l'usage.

La politique immobilière de l'Université Lumière Lyon 2, s'inscrit dans une vision stratégique visant à répondre à plusieurs orientations fondamentales. Tout d'abord, la préservation du patrimoine immobilier

de l'Université implique **sa mise en conformité, sa réhabilitation et sa gestion quotidienne afin d'assurer sa durabilité à long terme**. Parallèlement, l'optimisation de ce patrimoine est constamment réévaluée pour garantir une **utilisation rationnelle des ressources, en tenant compte des besoins de l'Université**. Ainsi, l'optimisation se traduit par une **planification minutieuse des espaces nécessaires et par des réaménagements intérieurs** adaptés aux nouveaux usages fonctionnels des bâtiments, qu'il s'agisse d'espaces d'enseignement ou de travail administratif.

La modernisation de l'infrastructure immobilière de l'ULL2 s'inscrit également dans une perspective de **performance environnementale ambitieuse**, en accord avec le **SDDRSE de l'Université**. Cette démarche vise à réduire l'empreinte écologique de l'Université et à promouvoir des pratiques durables dans la gestion de ses bâtiments et de ses installations.

En tant qu'établissement public d'enseignement supérieur, **l'ULL2 s'engage à répondre aux directives établies par le ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche en matière de politique immobilière**. Cela implique tout d'abord une volonté d'améliorer **la connaissance et la gestion de son patrimoine immobilier**, en recensant de manière exhaustive l'ensemble des biens dont elle dispose et en mettant en place des dispositifs efficaces de suivi et de maintenance.

L'université considère également **l'immobilier comme un levier essentiel pour renforcer son ancrage territorial et favoriser l'intégration de l'enseignement supérieur au sein de la communauté locale**. Ainsi, la conception des infrastructures immobilières prend en compte les besoins spécifiques de chaque campus et vise à créer des espaces ouverts et accueillants, propices aux échanges et à la collaboration entre étudiants, enseignants, chercheurs et personnel de l'université.

L'ULL2 **s'adapte aux évolutions des pratiques d'enseignement et de travail en concevant des lieux de vie pluriels**. Ces espaces polyvalents intègrent non seulement des salles de cours et de recherche, mais également des espaces culturels, des logements étudiants, des restaurants universitaires et des installations sportives et services de santé adaptés. Cette approche vise à créer des environnements propices à l'épanouissement académique, social et culturel de l'ensemble de la communauté universitaire.

Enfin, l'inscription de la stratégie immobilière dans les dynamiques ministérielle et interministérielle se démontre également par les objectifs que s'est fixés l'Université Lumière Lyon 2 en matière de stratégie immobilière (cf. partie concernée ci-dessus).

8 STRATEGIE PATRIMONIALE

8.1 Objectifs et exposé de la stratégie patrimoniale

La stratégie patrimoniale de l'Université **Lumière Lyon 2 se concentre principalement sur les objectifs** préalablement définis en matière de stratégie immobilière et sur **l'amélioration de la qualité de vie** au sein de ses campus, tout en tenant compte des **besoins fonctionnels des usagers**.

Dans cette perspective, l'ULL2 vise à **développer l'attractivité, la visibilité et la lisibilité de ses campus**, tout en intégrant plus largement les espaces de vie au sein des territoires environnants. Cela implique de repenser l'aménagement des campus pour les rendre plus accueillants et ouverts sur leur environnement, favorisant ainsi les échanges et la collaboration avec la communauté locale.

Parallèlement, l'université s'engage à poursuivre les efforts déjà engagés en matière de **transition écologique et de qualité énergétique** de son patrimoine immobilier. Cela se traduit par des initiatives visant à **réaliser des opérations de rénovation énergétique, à réduire l'empreinte carbone de ses activités, à optimiser la gestion des ressources énergétiques et à promouvoir l'utilisation de sources d'énergie renouvelables**.

En outre, l'ULL2 s'efforce d'adapter son immobilier à l'évolution des besoins des utilisateurs et aux nouveaux usages. Cela passe par la **modernisation et la rénovation des infrastructures existantes, ainsi que par la conception de nouveaux espaces** répondant aux exigences des étudiants, des enseignants et des chercheurs. L'Université veille ainsi à créer des environnements propices à l'apprentissage, à la recherche et à l'innovation, tout en favorisant le bien-être et la satisfaction des usagers.

8.2 Présentation des scénarii étudiés

Pour l'ensemble des bâtiments identifiés comme à enjeux grâce au diagnostic réalisé, sont **généralement développé deux scénarios**. Le **premier est le plus ambitieux et consiste en une remise en état du bâtiment, le second est plus raisonnable et consiste à déprioriser une partie des bâtiments** en repoussant les opérations à mener dans le temps.

En effet, le Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière s'étendant sur 5 années, et compte tenu de l'ampleur du parc immobilier occupé par l'Université Lumière Lyon 2, il apparaît complexe d'effectuer des opérations immobilières sur l'ensemble des bâtiments le nécessitant. En effet, **les moyens humains et financiers de l'Université doivent être concentrés sur les immeubles prioritaires.**

Pour ce faire, nous avons définis **3 niveaux de priorité sur les bâtiments à enjeux** nécessitant des opérations :

- P1 : opération urgente, à lancer le plus rapidement possible ;
- P2 : opération à réaliser dans le cadre du mandat SPSI 2024-2028 ;
- P3 : opération à réaliser selon les financements et moyens humains disponibles.

C'est dans ce contexte qu'ont été projetées à la fois la stratégie patrimoniale, mais aussi la stratégie d'intervention qui suivra.

8.3 Opérations patrimoniales envisagées

8.3.1 Opérations prévues sur le campus Berges-du-Rhône

Sur le campus Berges-du-Rhône, il est prévu de **poursuivre les travaux engagés visant à rendre le campus plus accueillant et fonctionnel**. Cela inclut notamment le décloisonnement des espaces pour favoriser la convivialité et la circulation, ainsi que le maintien de la sécurité pour assurer un environnement propice au travail et à l'épanouissement de l'ensemble de la communauté universitaire.

Voici la liste des opérations patrimoniales prévues sur le campus Berges-du-Rhône :

- **La poursuite de l'aménagement des cours intérieures**

À date, **la cour de Clio a déjà bénéficié d'un réaménagement de grande ampleur**. L'ensemble a été totalement restructuré (plantations, mobilier fixe et mobile).

Le réaménagement des **cours centrale, de Belenos et de Gaïa est également prévu** à relativement court terme, avec tout de même des travaux à mener moins conséquents que sur Clio.

Le **coût de l'opération a été estimé entre 40 000 et 50 000 €** (enveloppe globale pour les trois cours). L'ambition portée par la DIMMO est de **réaménager une cour par an à partir de 2025**, en commençant par la cour centrale (en 2025), puis la cour de Belenos (2026) et enfin la cour de Gaïa (2027).

Le **niveau de priorité acté est P2**, ce qui signifie que cette opération a vocation à être menée sur le présent mandat de SPSI.

A noter en complément, la cour d'Athéna fera également l'objet d'un réaménagement, prévu par Lyon 3 qui est affectataire.

- **L'aménagement des sous-sols du bâtiment Déméter**

Les sous-sols de Déméter sont aujourd'hui **occupés pour partie par des salles de cours**, celles-ci ne sont que **très peu utilisées** car les professeurs et étudiants préfèrent éviter les espaces en sous-sol.

Aussi, ces espaces devront faire l'objet d'un **réaménagement pour y transformer les usages affectés**. A date, il est projeté d'y faire des **espaces d'archives et potentiellement des salles informatiques**. Ce second besoin sera à confirmer.

Il a également été évoqué la possibilité de **développer des espaces de travail en autonomie pour les étudiants, qui pourraient être réversibles en périodes de forte chaleur en espaces de travail pour le personnel administratif**. Au même titre, **il pourrait être envisagé le développement d'espaces partagés pour les enseignants**.

Le coût de l'opération est estimé à environ 80 000 €, soit 200 € / m², et elle est prévue sur la période de 2025-2026.

Le **niveau de priorité acté est P2**, ce qui signifie que cette opération a vocation à être menée sur le présent mandat de SPSI.

8.3.2 Opérations prévues sur le campus Porte des Alpes

Sur le campus Porte des Alpes, de **nombreuses opérations sont aujourd'hui projetées en raison de l'état actuel des bâtiments et de l'utilisation du site** faite par les étudiants, professeurs et personnels administratifs.

Cependant, une **partie significative de ces projets est conditionnée par les conclusions qui interviendront dans le cadre de la mise à jour du Plan Guide (d'ici fin 2024) et du Post Plan Ruche**. En effet, il est prévu une **étude approfondie des besoins en matière de surfaces ainsi qu'une rationalisation et une optimisation des espaces actuellement disponibles**.

Voici la liste des opérations patrimoniales prévues sur le campus :

- **Finalisation de la construction de la Ruche et aménagement des espaces**

La Ruche devrait être **livrée au premier trimestre 2026**. Après livraison, la **Bibliothèque Universitaire Provisoire (BUP) sera déménagée au sein de la Ruche et les espaces au sein de la Ruche devront donc être aménagés** en conséquence.

Le **coût de cette opération n'a pas été projeté dans le présent SPSI** car est déjà engagé sur la période précédente.

Le **niveau de priorité acté est P1**, puisque les travaux sont déjà en cours.

- **Réaménagement de l'actuelle BUP**

Après le déménagement de la BUP dans la Ruche, l'actuel bâtiment accueillant cet espace devra être **réaménagé en prévision d'y accueillir de nouveaux usages** (et par la même de venir potentiellement compenser la démolition du bâtiment L).

Une **étude sera réalisée dans le cadre de la mise à jour du Plan Guide** afin de déterminer les usages à y installer en **complément des services de santé (SSU)**.

Quels qu'ils soient, compte tenu de l'usage actuel spécifique (bibliothèque), il **sera nécessaire de prévoir un budget de réaménagement pour ce bâtiment**.

Cette opération a un **coût estimé de 800 000 €** (source : DIMMO) et sa réalisation est **prévue pour 2026**.

Le **niveau de priorité acté est P2**, ce qui signifie que cette opération a vocation à être menée sur le présent mandat de SPSI.

- **Démolition des bâtiments K et L**

Le bâtiment K a un **état de santé « peu satisfaisant » et des aménagements intérieurs jugés « mauvais »**. Ce bâtiment sera démoli après livraison de « La Ruche ».

Au même titre, en raison de **l'état de vétusté important du bâtiment L et donc de la nécessité de procéder à une mise en sécurité**, ce dernier a été fermé et sera prochainement démoli.

Un **état des lieux des espaces sera réalisé après la livraison de la Ruche**, en prévision d'une réaffectation des surfaces actuelles de l'ULL2 et d'étudier la potentielle nécessité de construire de nouvelles surfaces pour remplacer les bâtiments détruits.

La démolition des deux bâtiments est prévue en 2026, avec une démolition dans l'ordre du bâtiment K puis du bâtiment L.

La **démolition du bâtiment L a été estimée à 2,2 M €** (source : DIMMO).

Le **niveau de priorité acté est P1** puisqu'il est urgent de mettre en sécurité ces deux bâtiments.

- **Démolition des anciens préfabriqués B / C / D / E / F (et potentiellement le A)**

Les préfabriqués A à F sont actuellement dans un **état de vétusté avancé** et devront donc être **démolis après la livraison de la Ruche**, et donc le transfert des activités au sein d'autres bâtiments.

Le coût de cette opération a été estimée à **un peu moins de 100 000 €**.

Le **niveau de priorité acté est P2**, ce qui signifie que cette opération a vocation à être menée sur le présent mandat de SPSI.

- **Potentielle construction de nouvelles surfaces en remplacement du bâtiment L**

En fonction des **conclusions de la mise à jour du Plan Guide** qui aura vocation à recenser les besoins en surfaces ainsi que les opportunités de densification des usages, de nouvelles surfaces pourraient potentiellement être construites en remplacement de l'actuel bâtiment L.

Pour un bâtiment avec une surface similaire à l'actuel bâtiment L, le **coût de construction projeté serait de 4,1 millions d'euros (soit 2 500 € / m²)**.

Cela nécessite un **recensement des besoins tenant compte de la densification des usages dans le cadre de la mise à jour du Plan Guide**.

Le **niveau de priorité acté est P3** pour tenir compte de l'étude des besoins et de la recherche des financements.

- **Aménagement d'un bâtiment pour la Maison de la Création**

Un projet de maison de la création est **à l'étude à l'ULL2 depuis plusieurs années**. Cependant, sa réalisation est principalement conditionnée par la **possibilité de libérer des surfaces pour accueillir cet usage**. Ce projet n'est pas prioritaire à date et est conditionné à des financements et moyens humains suffisants pour le mener à bien (classé P3).

A date, **aucun coût n'a été projeté dans le SPSI** car l'ULL2 ne dispose pas de suffisamment d'éléments conditionnant (besoins en surfaces notamment).

- **Création d'un Village des Associations**

La création d'un **Village des Associations est un projet à l'étude depuis 2017**. Il vise à proposer une offre plus importante et dédiée d'espaces aux associations qui sont présentes sur les campus de l'Université Lumière Lyon 2. Ce projet **n'est pas prioritaire et est conditionné à des financements et moyens humains suffisants** pour le mener à bien (classé P3).

A date, **aucun coût n'a été projeté dans le SPSI** car l'ULL2 ne dispose pas de suffisamment d'éléments conditionnant (besoins en surfaces notamment).

8.3.3 Autres opérations patrimoniales

- **Création d'une Maison de la recherche**

La Maison de la Recherche est un **projet fortement sollicité par les laboratoires**, visant à **regrouper l'ensemble des activités de recherche sur un même site et à développer des espaces communs**. Le développement de ce lieu permettrait entre autres d'accueillir des conférences, colloques et séminaires.

Regrouper les activités de recherche au sein d'un même lieu permettrait ainsi de **favoriser les échanges interdisciplinaires et la collaboration entre chercheurs**. La création d'une telle infrastructure permettrait de renforcer la visibilité de la recherche menée au sein de l'Université et de

créer un environnement propice à l'innovation et à l'excellence académique, d'accueillir des conférences, colloques et séminaires.

Une réflexion autour d'un réaménagement de surfaces déjà disponibles est actuellement menée.

Le **coût de cette opération est estimé à 1,7 millions d'euros**, pour une surface projetée de plus de 2 800 m².

A date, **cette opération a été classé P3 car dépendra de plusieurs facteurs** dont les moyens humains et financiers, mais également la mise à jour du Plan Guide et le Post Plan Ruche sur PDA.

- **Végétalisation des espaces extérieurs sur le site du Rachais**

Le site de Rachais est actuellement **très majoritairement goudronné et une demande forte de la part des occupants émane pour végétaliser les espaces.**

Une étude est envisagée pour évaluer la possibilité de végétaliser les espaces extérieurs du campus. Cette démarche s'inscrit aussi dans une volonté de **promouvoir un environnement plus vert et agréable** pour la communauté universitaire. En intégrant davantage de végétation dans les espaces extérieurs, l'Université vise à créer des lieux de détente et de convivialité, favorisant ainsi le bien-être et la qualité de vie des étudiants, du personnel et des visiteurs.

Aucun budget n'a été projeté pour l'instant puisqu'il faudra au préalable définir le **niveau d'ambition sur la végétalisation du site de Rachais, ainsi que la faisabilité.**

Ce projet n'est **pas prioritaire à date** et a été classé en P3.

Focus sur la construction de nouveaux logements sur les fonciers de l'Université :

Ces dernières années, l'Université Lumière Lyon 2 a démontré un **effort significatif pour développer son offre de logements, illustrant ainsi son engagement envers l'amélioration des conditions de vie de ses étudiants**. En particulier **sur 2024, sur le campus de Porte des Alpes, ce sont 31 508 m² de fonciers qui ont été libérés par l'université pour être utilisés à diverses fins. Parmi ces terrains, 21 500 m² ont été spécifiquement alloués au CROUS, permettant la création de 665 lits supplémentaires sur le campus**. Cette initiative est une réponse directe aux besoins croissants en logements étudiants, favorisant ainsi un environnement de vie plus adéquat et plus accessible pour la communauté étudiante. Au même titre, cette offre de logements supplémentaires devrait s'accompagner d'un enrichissement des services, et notamment de la restauration.

La **situation est différente sur le campus de BDR**, situé en plein cœur de la ville de Lyon, où **aucune possibilité d'extension n'existe en raison du manque de fonciers disponibles**. Cette contrainte géographique impose une pression supplémentaire sur l'université pour **optimiser l'utilisation des terrains disponibles sur le campus de Porte des Alpes**. En effet, la valorisation et la gestion stratégique de ces terrains sont devenues impératives pour répondre aux futurs besoins des activités de l'université. De plus, la gestion des fonciers par l'ULL2 doit aussi répondre aux demandes croissantes de végétalisation des espaces et de mise à disposition d'espaces extérieurs aménagés pour l'ensemble des usagers.

Le développement des logements sur le campus de PDA n'est pas seulement une réponse à une demande immédiate, mais aussi une partie intégrante de la stratégie à long terme de l'université. Pour cela, les réflexions liées à l'exploitation des fonciers seront pleinement intégrées au futur Plan Guide qui sera mis à jour prochainement et aux initiatives déployées pour faire du Campus PDA un lieu attractif.

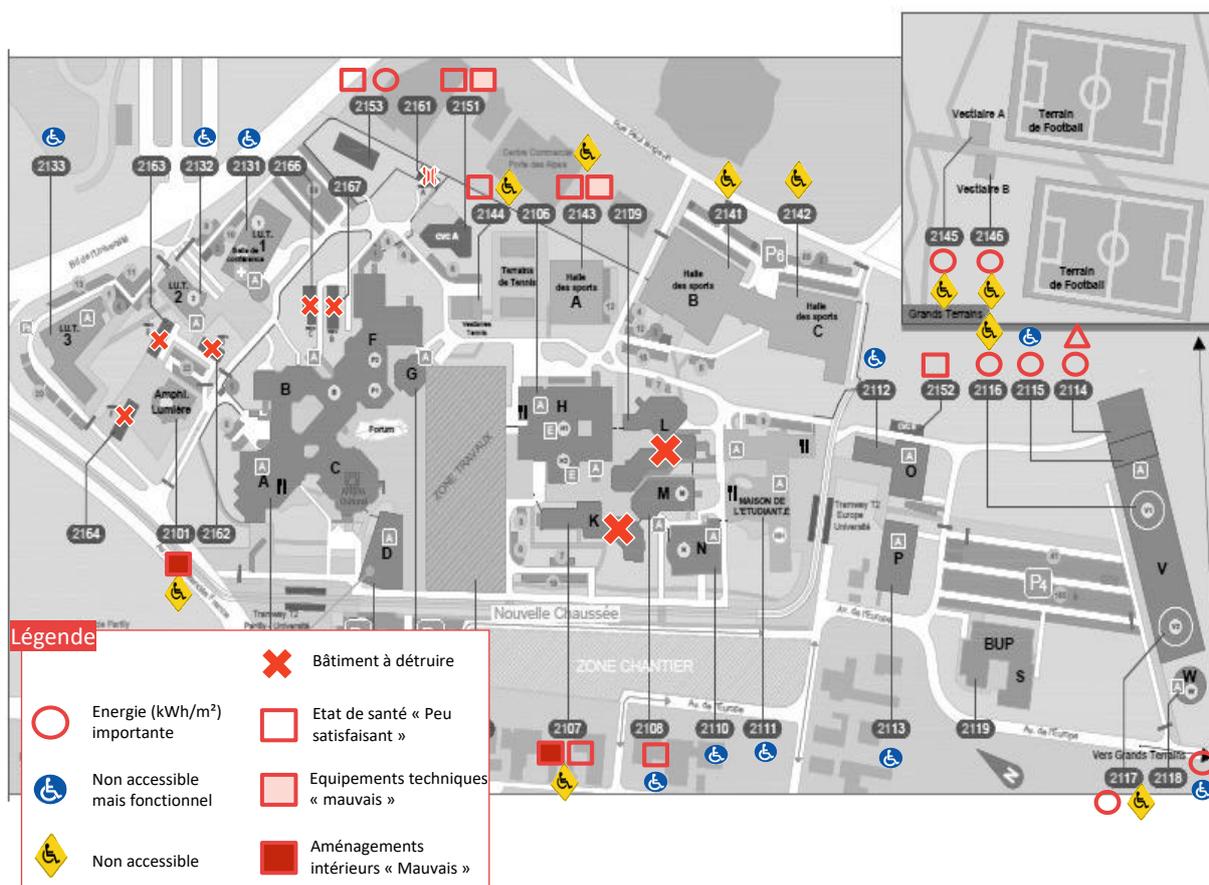
Sur le campus Berges-du-Rhône, le **bâtiment A** est le seul bâtiment appartenant à la Ville de Lyon avec un état de santé général jugé comme « peu satisfaisant ». Ce bâtiment de recherche doit être rénové, en particulier au niveau de l'état de santé des aménagements intérieurs qui a été jugé comme « Mauvais ». Dans le cadre du SPSI, l'Université souhaite donc mener des actions correctives afin d'améliorer l'état de ce bâtiment, avant 2028. Cette action corrective a été classé en P2 par l'Université elle-même.

La rénovation de ce bâtiment est estimée à 740 000 €, ce qui correspond à 1 045 €/m².

Le seul autre bâtiment sur BDR ayant un état de santé « peu satisfaisant » est le bâtiment Fbis, qui est un bâtiment majoritairement dédié à l'enseignement. Ce bâtiment n'appartenant pas à l'Université Lumière Lyon 2 (propriété de la Ville de Lyon), cette dernière ne peut donc s'engager à date à y mener une action corrective. Pour autant, des travaux sont en cours même s'il est difficile d'intervenir plus structurellement.

9.2.2 Campus Porte des Alpes

La cartographie ci-dessous reprend les principales conclusions du diagnostic sur les volets réglementaire, technique et environnemental :



Sur le campus de Porte des Alpes, on recense un **nombre plus important de bâtiments présentent des défauts** au niveau technique, réglementaire ou environnemental.

Tout d'abord **plusieurs bâtiments ont été classés avec un niveau de priorité P2** et des **actions correctives devront donc nécessairement y être déployées d'ici à 2028** :

- Les **bâtiments V et W** sont les deux actifs qui enregistrent une **consommation au m² particulièrement élevée, dont résulte de plus un inconfort thermique important** pour les usagers. Ainsi, une rénovation énergétique de ces bâtiments est prévue, pour un **coût estimé à 3,4 millions d'euros**, soit 600 €/m².
- Le **bâtiment G** (usage principal : enseignement) est dans un **état de santé peu satisfaisant et les aménagements intérieurs sont qualifiés de « mauvais »**. Le coût de sa rénovation a été estimé à 700 000 €, soit 1 045 €/m².
Par ailleurs, ce bâtiment n'étant **pas accessible** à date, il sera pertinent d'inclure à cette opération de rénovation une remise à niveau de l'accessibilité (non chiffrée à date).
Par ailleurs, s'il était finalement décidé d'effectuer une rénovation sur ce bien, n'étant **pas accessible** à date, il sera pertinent d'inclure à cette opération de rénovation une remise à niveau de l'accessibilité (non chiffrée à date).
- L'amphithéâtre Lumière n'est **pas accessible et ses aménagements intérieurs sont dans un état de santé qualifié de « mauvais »**. Une rénovation de cet amphithéâtre est prévue, pour un **coût estimé de 270 000 €**, soit 500 € / m².

D'autres **bâtiments ont été classés avec un niveau de priorité P3** et des **actions correctives pourront y être menées selon notamment les moyens humains et financiers qui seront disponibles** :

- Le **bâtiment M** (usage principal : recherche) est dans un **état de santé peu satisfaisant**. Pour ce bâtiment deux scénarios sont actuellement à l'étude : un premier consisterait en sa destruction, pour un coût estimé de 515 000 € (soit 250 €/m²), le second en sa rénovation, pour un coût estimé de 2,2 millions € (soit 1 045€ / m²). A date, c'est plutôt le scénario de la destruction qui est privilégié et qui est projeté dans le présent SPSI.
- Une **mise en accessibilité et rénovation de l'ensemble A-B-C-F** (bâtiment A dans la base de données immobilière), qui est dans un état de santé peu satisfaisant. Le **coût estimé est de 7,6 millions €** pour la simple rénovation (chiffrage de mise en accessibilité non disponible à date), soit 550 €/m².
- Une **rénovation du bâtiment de logements**, incluant une **rénovation énergétique**, avec un **coût estimé de plus de 360 000 €**, soit 1 400 €/m².
- Une **mise en accessibilité de l'ensemble des Halles des Sports**, et **rénovation de la Halle des Sports A**, avec un coût estimé de **500 000 € pour la simple rénovation**, soit 400 €/m² (chiffrage de mise en accessibilité non disponible à date).

Ci-dessous une synthèse des opérations d'intervention envisagées sur le campus de Porte des Alpes :

Projet	Coût estimé	Priorité	Année de réalisation
Rénovation énergétique bâtiments V et W	3 400 000 €	P2	2026-2027
Rénovation et mise en accessibilité bâtiment G	700 000 €	P2	2028
Rénovation et mise en accessibilité amphitheâtre Lumière	270 000 €	P2	2026-2027
Rénovation et mise en accessibilité bâtiment M	2 200 000 €	P3	Post-2028
Rénovation et mise en accessibilité bâtiment A-B-C-F	7 600 000 €	P3	2028
Mise en accessibilité des Halles des sports et rénovation de la A	500 000 €	P3	2026-2027
Rénovation bâtiments logements	360 000 €	P3	2026-2027

Les opérations P3 ne sont à réaliser que dans le cas d'un financement le permettant et de ressources humaines suffisantes.

Enfin, il est à noter qu'aucune intervention n'est nécessaire sur les sites de Rachais et de Vinatier. En effet, même si sur le site de Vinatier un bâtiment est non accessible à date, celui-ci étant loué par l'Université Lumière Lyon 2, il a été décidé de ne mener aucune action corrective.

10 SYNTHÈSE DE LA PHASE STRATÉGIE

Cf. Annexe 2_ Stratégie

Le SPSI de l'Université Lumière Lyon 2 se concentre sur **trois axes principaux pour améliorer l'attractivité des campus, favoriser la transition écologique et répondre aux besoins évolutifs des utilisateurs.**

Le premier axe vise à **développer l'attractivité, la visibilité et la lisibilité des campus** en les intégrant plus largement dans leur environnement. Pour ce faire, l'Université envisage de **renforcer l'accessibilité des campus, de les positionner au cœur de la vie sociale et économique locale, et de maintenir des partenariats solides avec les acteurs du territoire.** Des opérations telles que l'aménagement des cours intérieurs sur Berges-du-Rhône, la création d'un village des associations, d'une maison de la recherche et d'une maison de la création sont notamment attendues.

Le deuxième axe concerne la **transition écologique et la qualité énergétique du patrimoine.** L'Université s'engage à **encourager la sobriété énergétique des bâtiments en intégrant des critères environnementaux dans les décisions immobilières,** en visant des certifications pour les nouveaux projets et en développant progressivement les énergies renouvelables. La **végétalisation d'espaces existants ou futurs (après destruction de certains bâtiments) est un sujet important pour l'Université** et des **actions correctives des bâtiments les plus énergivores (V et W)** sont aussi prévues sur cet axe.

Enfin, le troisième axe consiste à **adapter l'immobilier aux besoins évolutifs des utilisateurs et aux nouveaux usages.** Cela implique une veille constante sur les évolutions des pratiques d'enseignement et de recherche, avec notamment des espaces dédiés aux doctorants et une réflexion sur les modes de travail du personnel administratif. L'Université souhaite également **améliorer la vie sur les campus** en diversifiant l'offre de services, en développant des tiers-lieux et espaces collaboratifs et en renforçant la communication autour des services disponibles. La rénovation et réaménagement de nombreuses surfaces permettraient cela, accompagné d'un **Plan Post Ruche.**

Le SPSI de l'Université Lumière Lyon 2 vise ainsi à **moderniser ses infrastructures** tout en intégrant les enjeux environnementaux et en répondant aux besoins des utilisateurs, pour offrir des **campus attractifs, durables et propices au développement des activités académiques et de la vie étudiante.**

11 SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU SPSI

Compte tenu de **l'ampleur des opérations à réaliser et des ressources limitées disponibles**, chaque opération à mener de cette stratégie s'est vue assigner à un **ordre de priorité pour une mise en œuvre cohérente et efficace**.

Ainsi, trois niveaux de priorité ont été définis pour les bâtiments nécessitant des interventions :

- **P1 – Priorité 1** : Il s'agit des opérations considérées comme urgentes, nécessitant une intervention immédiate. Ces actions doivent être lancées dès que possible pour garantir le bon fonctionnement des espaces universitaires.
- **P2 – Priorité 2** : Les opérations de niveau P2 sont planifiées dans le cadre du mandat du Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière (SPSI) 2024-2028. Elles représentent des besoins importants mais moins urgents que ceux de niveau P1 et peuvent donc être réalisées dans un horizon temporel plus étendu.
- **P3 – Priorité 3** : Les opérations de niveau P3 sont prévues en fonction des financements et des moyens humains disponibles. Elles peuvent inclure des projets de moindre priorité, nécessitant des ressources supplémentaires pour leur réalisation ou encore dont les besoins associés restent encore à démontrer de manière objective.

Cette hiérarchisation des actions permet de **concentrer les ressources de l'Université sur les bâtiments présentant les besoins les plus pressants tout en planifiant les interventions à moyen et long terme**.

Pour assurer le suivi et la coordination de l'ensemble des actions du SPSI, la **DIMMO sera chargée de superviser la mise en œuvre des actions, de suivre leur avancement et de garantir la cohérence globale de la stratégie immobilière de l'université**.

Enfin, le **tableau de bord de suivi de l'immobilier se trouve en annexe 3**.

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

12.1 En stratégie patrimoniale

L'Université Lumière Lyon 2 prévoit bien de poursuivre sa stratégie patrimoniale au-delà de la période définie dans le Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière (SPSI) actuel.

Parmi les éléments permettant d'identifier les adaptations prévues, figurent les **évolutions liées au développement de la stratégie d'établissement, aux changements dans les usages et les besoins et à la gouvernance (devant intervenir en 2025)**.

Par ailleurs, **certaines opérations déjà initiées dans le cadre du présent SPSI se prolongeront sur la période suivante**. Il s'agit notamment d'opérations d'envergure nécessitant plus de temps pour leur réalisation complète (cf. opérations présentées ci-dessus). De plus, **certaines opérations ont été considérées comme de priorité 3** dans ce SPSI et donc « opérations à réaliser selon les financements et moyens humains disponibles ». Ainsi, ces **opérations pourraient être reportées après 2028**.

D'autres projets qui n'ont pas été réalisés lors de la période du précédent SPSI, et qui n'ont pas été retenus pour le SPSI actuel en raison d'arbitrages, pourraient être réalisés après la période du SPSI actuels (exemple de la Maison des Sports).

Enfin, après la **livraison de « La Ruche », des logements du CROUS en 2026 et le réaménagement d'espaces en conséquence**, de nouveaux besoins pourraient émerger et les adaptations de la stratégie de l'établissement dépendra de ces nouveaux éléments incertains aujourd'hui. **A ce titre, il est prévu la mise à jour du Plan Guide (d'ici fin 2024) et la réalisation d'un Post Plan Ruche qui seront déterminant en matière d'ajustements de la stratégie immobilière.**

12.2 En stratégie d'intervention

Pour l'élaboration du présent SPSI, un diagnostic concernant l'état de santé, l'accessibilité ainsi que la consommation énergétique des bâtiments a été réalisé.

Les opérations prévues en conséquence constituent **des opérations prioritaires**. Pour autant, des bâtiments seront toujours non-accessibles, dans un état de santé moins satisfaisant (après plusieurs années d'utilisation intensive) ou énergivores après les 5 années à venir, les efforts devant être concentrés sur les opérations les plus prioritaires.

En outre, **plusieurs projets identifiés dans le cadre du Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière en cours pourraient être étendus sur la période suivante**. Il s'agit principalement de certaines opérations classées en tant que « P3 », ce qui signifie qu'elles seront réalisées en fonction des disponibilités en financement et en ressources humaines. Par conséquent, ces projets pourraient être reportés après la période du SPSI actuel.

13 COÛT ET FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES

13.1 Coût des opérations

Cf. annexe 2_Stratégie

INTITULE DE L'OPERATION	CODE CHORUS BÂTIMENT	LIBELLE BÂTIMENT	VILLE	OPERATION	COÛT PREVISIONNEL HT	COÛT PREVISIONNEL TDC
Finalisation de la construction de la Ruche et aménagement des espaces			Bron	PATRIMONIALE	Coûts déjà engagés sur la période précédente	Coûts déjà engagés sur la période précédente
Démolition des bâtiments K (financé Ruche) et L	IB00100279720 IB00100225875	2109 2107	Bron	PATRIMONIALE	1 760 000,00 €	2 200 000,00 €
Démolition des anciens préfabriqués B / C / D / E / F (et potentiellement le A)	IB00100225940 IB00100225944 IB00100225943 IB00100225941 IB00100225971 IB00100225972	2161 2162 2163 2164 2166 2167	Bron	PATRIMONIALE	80 000,00 €	100 000,00 €
Réaménagement de l'actuelle BUP			Bron	PATRIMONIALE	640 000,00 €	800 000,00 €
Potentielle construction de nouvelles surfaces en remplacement du bâtiment L			Bron	PATRIMONIALE	3 280 000,00 €	4 100 000,00 €
Création d'un Village des Associations			Bron	PATRIMONIALE	NC	NC
Aménagement d'un bâtiment pour la Maison de la Création			Bron	PATRIMONIALE	NC	NC
Poursuite de l'aménagement des cours intérieures			Lyon	PATRIMONIALE	40 000,00 €	50 000,00 €
Aménagement des sous-sols de Déméter			Lyon	PATRIMONIALE	64 000,00 €	80 000,00 €
Création d'une Maison de la Recherche			Lyon	PATRIMONIALE	1 360 000,00 €	1 700 000,00 €
Végétalisation des espaces extérieurs sur le site du Rachais			Lyon	PATRIMONIALE	NC	NC
Rénovation énergétique bâtiments V et W	IB00100225933 ; IB00100225937 ; IB00100225935 ; IB00100225936 ;	BATIMENT V ; BATIMENT W	BRON	D'INTERVENTION	2 720 000,00 €	3 400 000,00 €
Rénovation et mise en accessibilité bâtiment G	IB00100225872	BATIMENT G	BRON	D'INTERVENTION	560 000,00 €	700 000,00 €
Rénovation et mise en accessibilité amphi Lumière	IB00100177197	AMPHI LUMIERE	BRON	D'INTERVENTION	216 000,00 €	270 000,00 €
Destruction du bâtiment M	IB00100225876	BATIMENT M	BRON	D'INTERVENTION	412 000,00 €	515 000,00 €
Rénovation et mise en accessibilité de l'ensemble A-B-C-F	IB00100177215	BATIMENT A	BRON	D'INTERVENTION	6 080 000,00 €	7 600 000,00 €
Rénovation et mise en accessibilité de la Halle des sports A	IB00100225938	HALLE DES SPORTS A	BRON	D'INTERVENTION	400 000,00 €	500 000,00 €
Rénovation bâtiment logements	IB00100225969	LOGEMENTS	BRON	D'INTERVENTION	288 000,00 €	360 000,00 €
Rénovation du bâtiment A	IB00100279814	A	LYON	D'INTERVENTION	592 000,00 €	740 000,00 €
TOTAL					18 492 000,00 €	23 115 000,00 €

13.2 Financement des opérations

Cf annexe 2_Stratégie

13.3 Valorisation

A date, l'Université Lumière Lyon 2 n'envisage pas de se séparer d'actifs et donc de bénéficier du produit de ces cessions.