

Délibération 2023-39-CA

Séance du 14 décembre 2023

Extrait du recueil des actes du  
Conseil d'Administration

### **Schéma pluriannuel de stratégie immobilière 2023-2028**

Le Conseil d'Administration de l'UPHF s'est réuni en salle des conseils, Maison des services à l'étudiant, sur le site du Mont Houy le jeudi 14 décembre 2023, sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Abdelhakim Artiba, Président ;

Le quorum étant atteint,

Monsieur le Président laisse la parole aux représentants du Cabinet SEGAT invités. Ils présentent au conseil le schéma de stratégie immobilière comprenant un diagnostic et une stratégie.

Après en avoir délibéré,

**Le conseil d'administration adopte à l'unanimité des voix le schéma pluriannuel de stratégie immobilière selon le document annexé à la présente délibération.**

**Pour : 23 voix  
Contre : 0 voix  
Abstention : 0**

Valenciennes, le 18 décembre 2023

Abdelhakim Artiba  
Président



MARCHÉ N°2023\_005\_S\_AMO\_SPSI

# ASSISTANCE A L'ÉLABORATION DU SCHÉMA PLURIANNUEL DE STRATÉGIE IMMOBILIÈRE (SPSI) DE L'UNIVERSITE POLYTECHNIQUE HAUTS-DE-FRANCE

Mandataire

**segat** Opérer la mutation  
des territoires

Co-traitant

**Amexia**  
CONSEIL

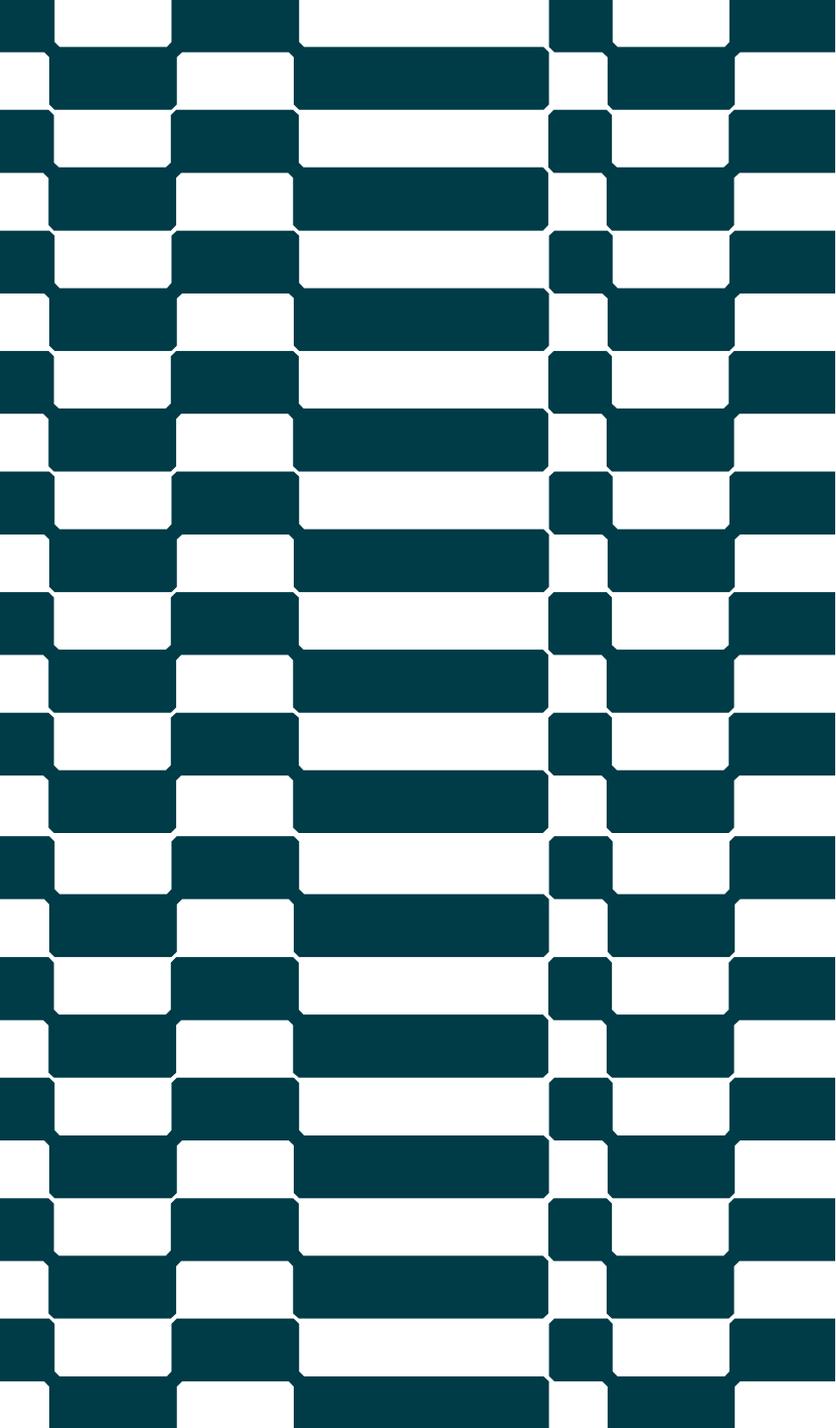
POUR

PRÉSENTATION DU SPSI 2023-2028 AU  
CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'UPHF DU  
14 DÉCEMBRE 2023

 **Université  
Polytechnique**  
HAUTS-DE-FRANCE



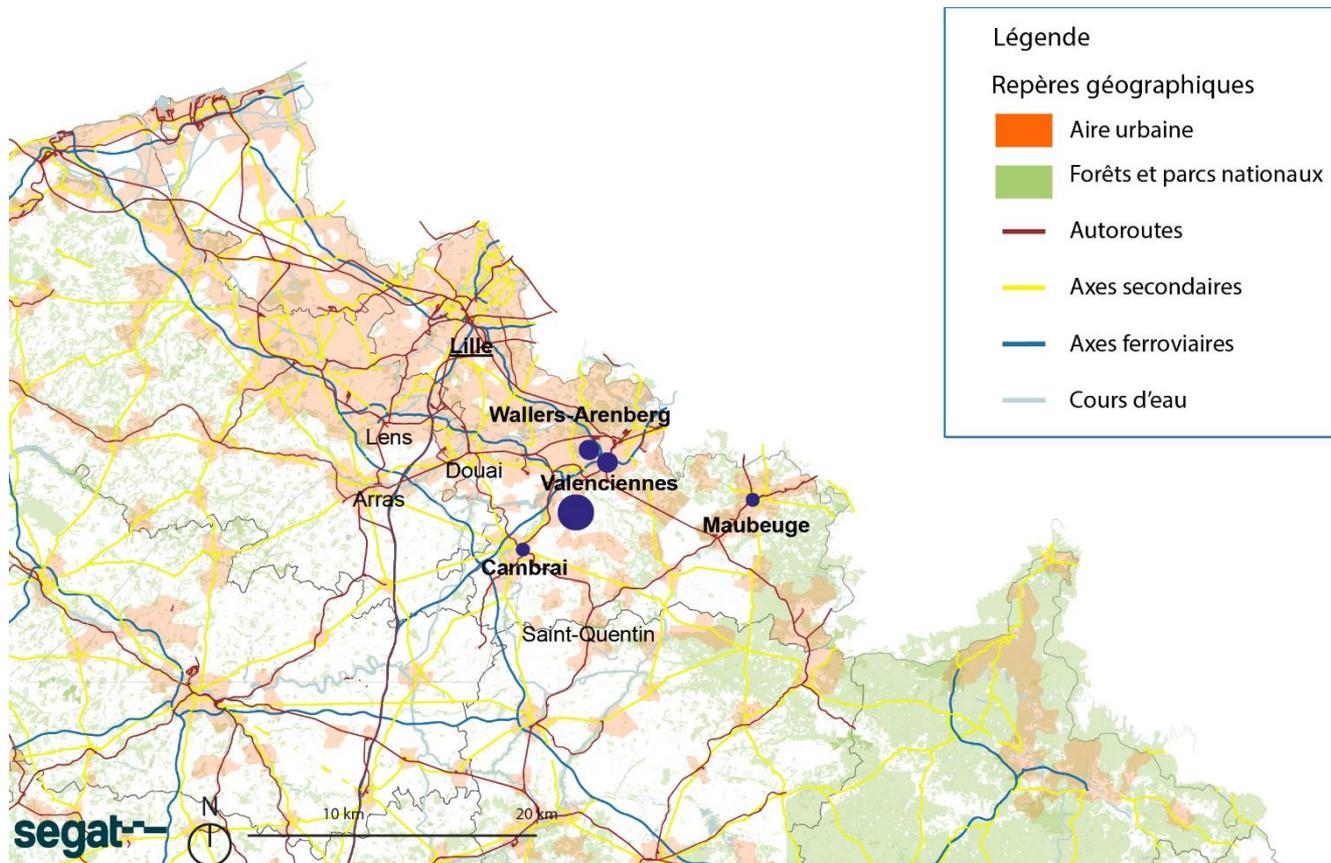
- I. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATEUR**
- II. BILAN DU PRÉCÉDENT SPSI**
- III. DIAGNOSTIC D'OCCUPATION**
- IV. DIAGNOSTIC FONCTIONNEL**
- V. DIAGNOSTIC RÉGLEMENTAIRE ET TECHNIQUE**
- VI. DIAGNOSTIC FINANCIER**
- VII. DIAGNOSTIC DES MOYENS HUMAINS**
- VIII. STRATÉGIES PROPOSÉES**

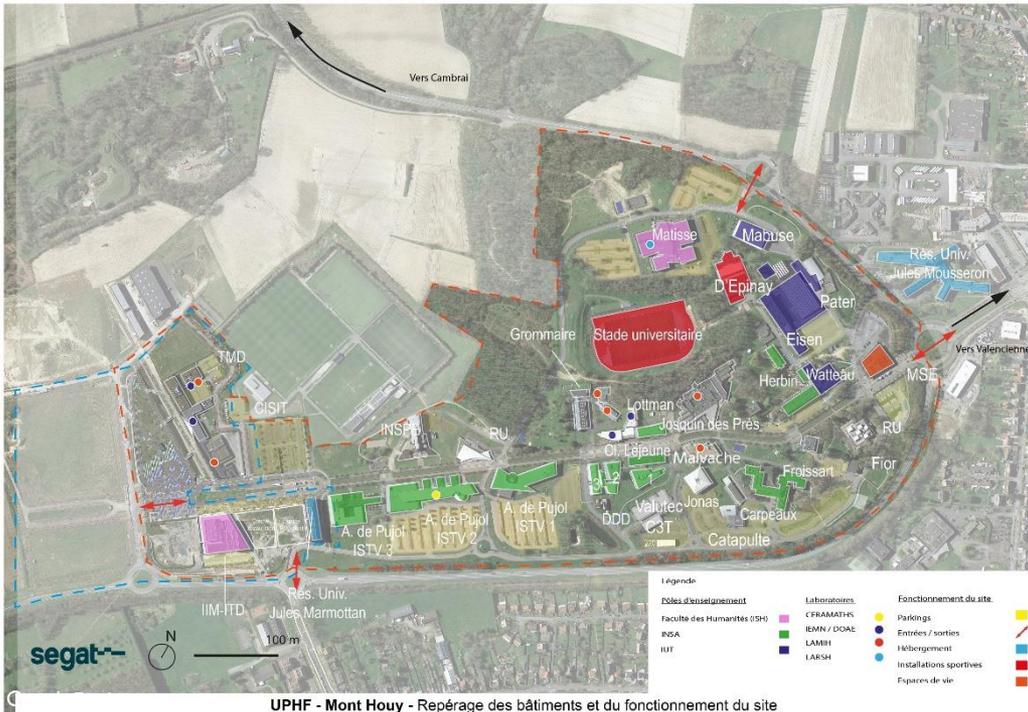


# 1

## PRÉSENTATION DE L'OPÉRATEUR

Le regroupement des établissements d'enseignement supérieur et la création de l'Université Polytechnique Hauts-de-France ont visé à regrouper des sites universitaires dispersés. L'Université nouvellement créée favorise la fertilisation croisée entre les sciences, les technologies et les humanités. Elle propose ainsi des cursus pluridisciplinaires : formations polytechniques, insertion de modules polytechniques dans les cursus disciplinaires. L'Université Polytechnique Hauts-de-France s'étend aujourd'hui sur cinq sites :





UPHF - Mont Houy - Repérage des bâtiments et du fonctionnement du site

• CAMPUS DE MONT-HOUY

Il s'agit du campus principal de l'UPHF. Il s'étend sur les communes d'Aulnoy-lez-Valenciennes, de Trith Saint-Léger et Famars. L'IUT, l'INSA et l'ISH sont implantés sur le site, ainsi que les quatre composantes de recherche : le LAMIH, l'IEMN, le LARSH et le CERAMATHS. C'est également sur ce campus que se trouvent tous les services aux étudiants et les services généraux de l'UPHF.

• CAMPUS RONZIER - TERTIALES

Situé à quelques minutes à pied du centre-ville de Valenciennes, ce campus offre des espaces de vie pour les étudiants, des animations au travers de diverses manifestations et projets, et propose des formations de Bac +2 à Bac +8 avec l'IUT et l'ISH et le LARSH.



UPHF - Ronzier et Tertiales - Repérage des bâtiments et fonctionnement du site



UPHF - Cambrai - Repérage des bâtiments et fonctionnement du site

• CAMPUS DE CAMBRAI

Situé à proximité du centre-ville de Cambrai, le campus a accueilli les premiers étudiants de l'Université de Valenciennes et du Hainaut-Cambrésis en 1982 en sciences et techniques. En 1988, le centre universitaire s'implante dans les anciens bâtiments industriels Gillet-Thaon.

Aujourd'hui, l'antenne s'étend sur plus de 5000m<sup>2</sup> et possède de nombreux services aux étudiants.



UPHF - Arenberg - Repérage des bâtiments et fonctionnement du site

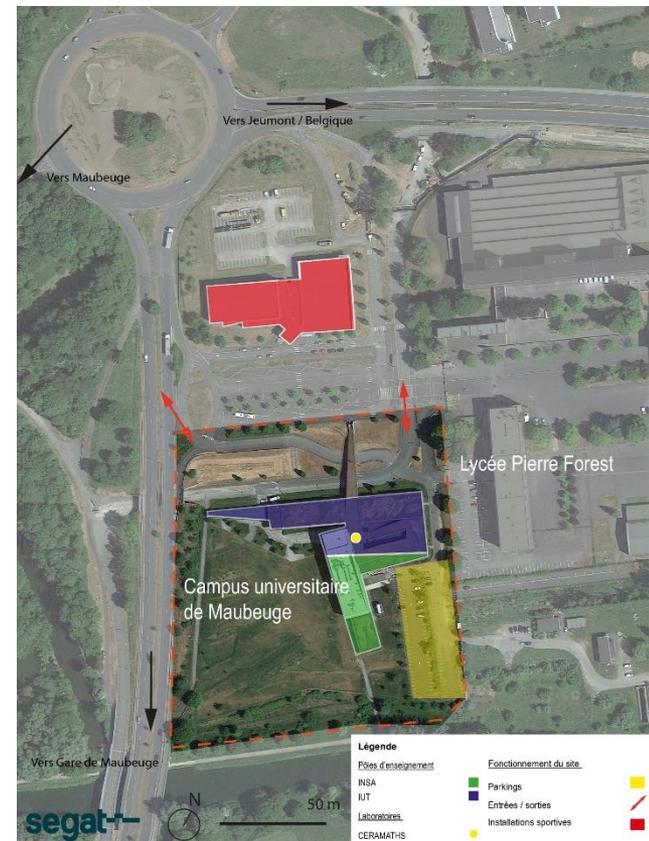
• CAMPUS D'ARENBERG

Situé au cœur du Bassin Minier du Nord-Pas de Calais classé au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2012, le campus d'Arenberg a fait l'objet de différents aménagements, jusqu'à devenir aujourd'hui un site dédié à la recherche et à l'innovation pour le cinéma, l'audiovisuel et les médias numériques.

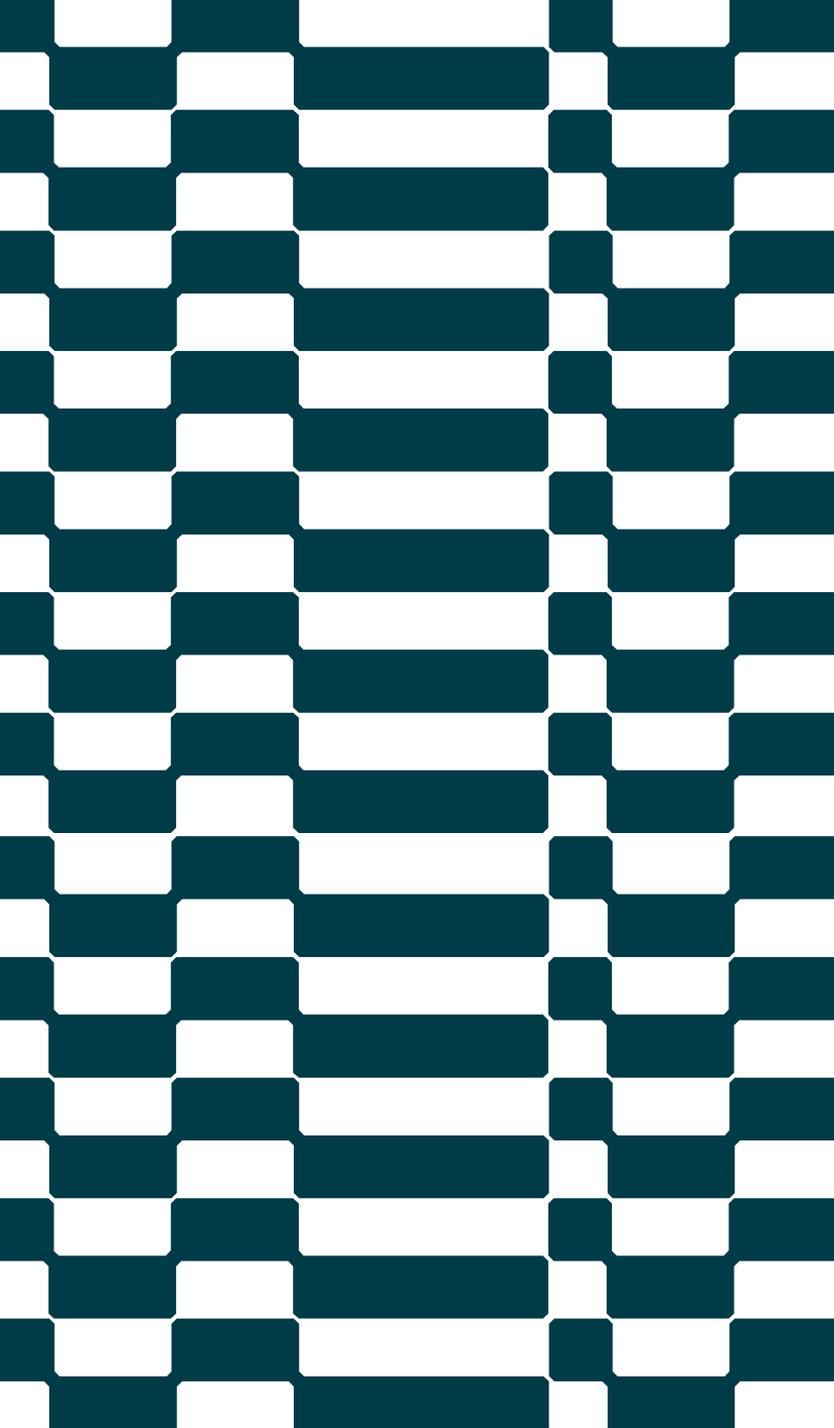
Il est fréquenté par les étudiants en audiovisuel de l'INSA et met à disposition un matériel de dernière génération.

• CAMPUS DE MAUBEUGE

Le campus de Maubeuge s'inscrit dans la démarche de son territoire, Maubeuge – Val de Sambre, qui favorise le développement d'infrastructures pour l'amélioration de l'accueil des étudiants.



UPHF - Maubeuge - Repérage des bâtiments et fonctionnement du site



# 2

## BILAN DU PRÉCÉDENT SPSI

Le précédent SPSI de l'Université Polytechnique Hauts-de-France portait sur la période 2018-2022. Il a été approuvé par la DIE, avec plusieurs recommandations :

- Consolider, dans Chorus Re-Fx, les données relatives au nombre de bâtiments du parc immobilier occupé par l'UPHF
- Mettre en cohérence les données du projet de SPSI et celles du RT ESR, notamment concernant la SUB, la SUN, le nombre de postes de travail, les taux d'occupation et les charges de fonctionnement
- Détailler ses charges de fonctionnement par site voire par bâtiment et les investissements GER
- Confirmer le coût des opérations d'intervention sur la période du précédent projet de SPSI (2011-2016)
- Confirmer la capacité de l'UPHF à assurer ou à faire financer le niveau d'investissement prévu tant pour ses opérations patrimoniales que pour ses opérations d'intervention

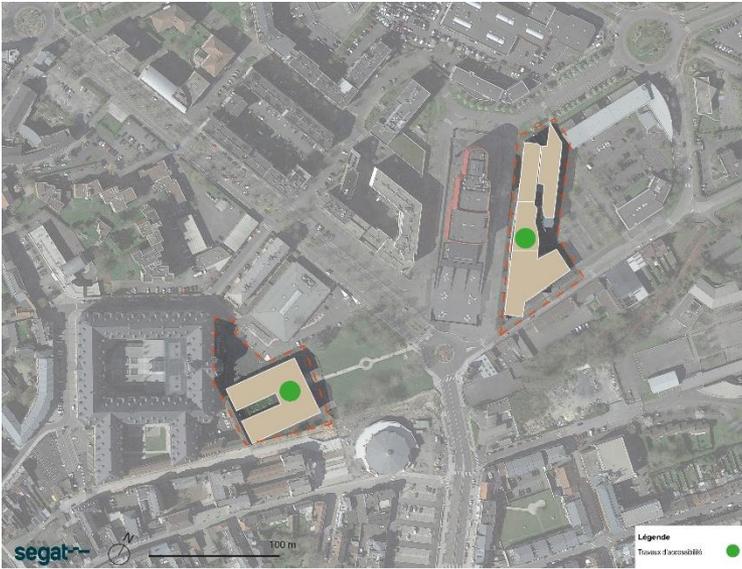
### Stratégies retenues du SPSI

- L'accessibilité de l'ensemble des bâtiments
- La mise sous vidéoprotection de l'ensemble des bâtiments
- L'aménagement d'une piste d'essai, d'un parvis et d'un accès pour l'IMTD
- La création d'un parcours sportif offrant de nouveaux équipements pour les étudiants
- Le réaménagement de l'espace de circulation des Tertiaires, projet qui avait pour objectif d'améliorer la vie étudiante et agrandir les espaces de cafétaria.
- L'aménagement du bâtiment Ronzier, pour répondre aux objectifs d'ouverture de l'université sur la ville
- La réalisation des deux bâtiments pour l'Institut des Transports Durables, l'Institut International du Management, et l'Espace Polyvalent & Culture

## Travaux réalisés

Bâtiment	Travaux réalisés	Bâtiment	Travaux réalisés
<b>Watteau</b>	TCE + accessibilité	<b>A. de Pujol 3</b>	Accessibilité
<b>Eisen</b>	Accessibilité	<b>Catapulte</b>	Accessibilité
<b>Froissart</b>	Accessibilité	<b>C3T</b>	Accessibilité
<b>Herbin</b>	Accessibilité	<b>Grommaire</b>	Accessibilité
<b>Malvache</b>	TCE + accessibilité	<b>MSE</b>	Accessibilité
<b>D'Épinay</b>	Accessibilité	<b>Tertiales</b>	Accessibilité
<b>Pater</b>	Accessibilité	<b>Ronzier</b>	Accessibilité
<b>Josquin des Prés</b>	Accessibilité	<b>C. Lancelle</b>	TCE + accessibilité
<b>Matisse</b>	Accessibilité	<b>QLIO</b>	Accessibilité
<b>Jonas</b>	Accessibilité	<b>TC</b>	Accessibilité
<b>Claudin Lejeune 1 + 2</b>	Accessibilité	<b>CISIT</b>	Accessibilité
<b>Mabuse</b>	Accessibilité	<b>Lottman</b>	Accessibilité
<b>A. De Pujol 1 et 2</b>	TCE + Accessibilité		

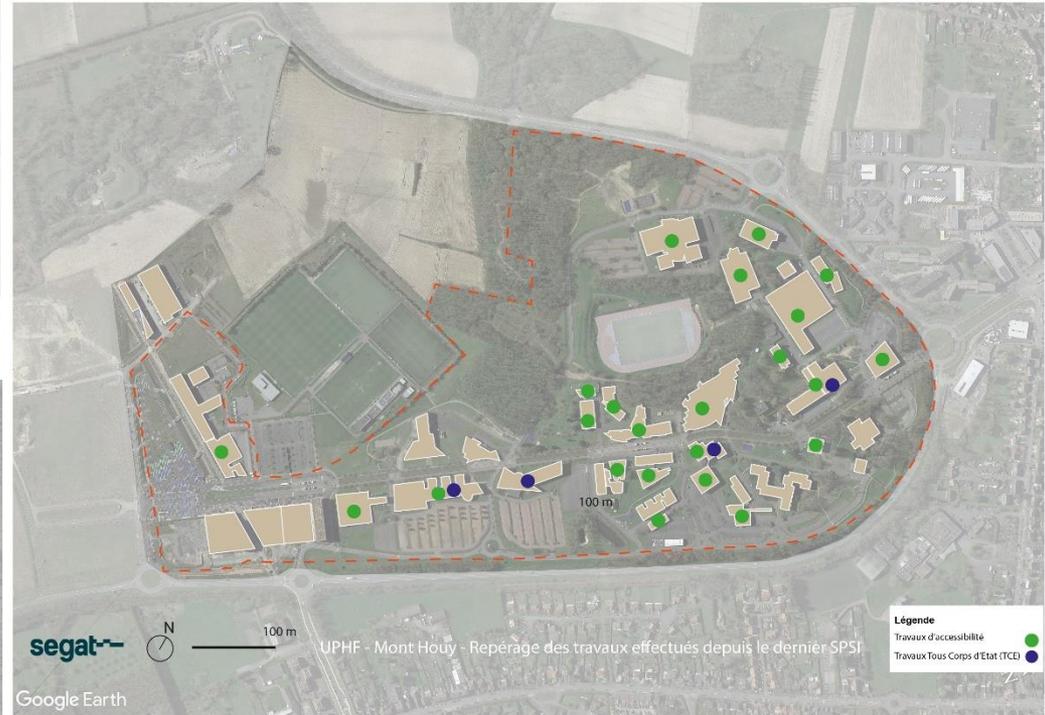
Le montant de tous les travaux à réaliser entre 2018 et 2022 était estimé à **68 209 307€ TTC – TDC**



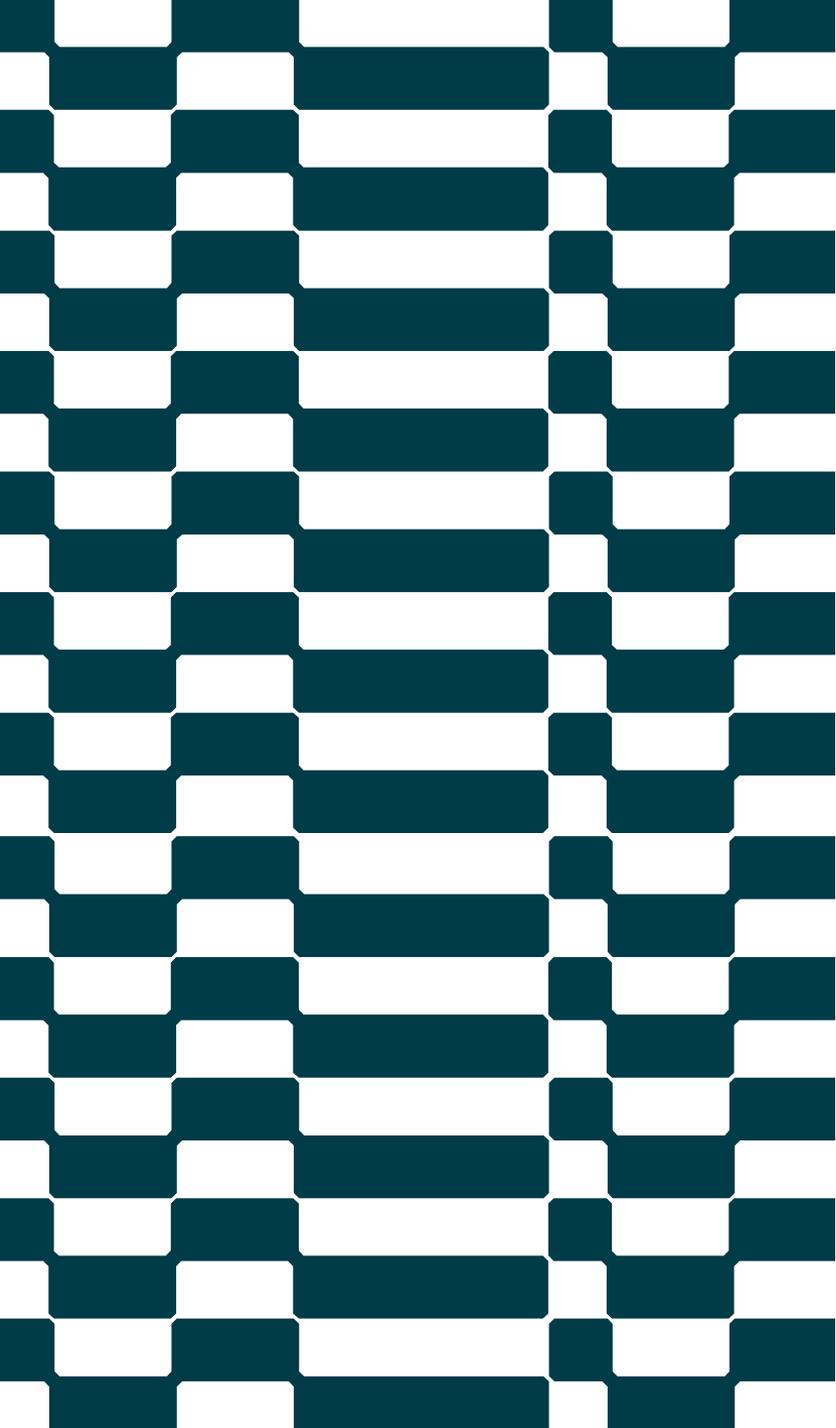
UPHF - Ronzier et Tertiales - Repérage des travaux effectués depuis le dernier SPSI



UPHF - Cambrai - Repérage des travaux effectués depuis le dernier SPSI



UPHF - Mont Houy - Repérage des travaux effectués depuis le dernier SPSI



# 3

## DIAGNOSTIC D'OCCUPATION

- L'analyse des données fournies révèle la répartition du nombre d'étudiants inscrits pour l'année académique 2022-2023 dans les différents établissements-composantes :

Etablissement-Composante	Nombre d'étudiants inscrits en 2022-2023
INSA	4 281
ISH	4 284
IUT	1 810
AUTRES SOUS-CONVENTION	2 766
<b>TOTAL</b>	<b>13 141</b>

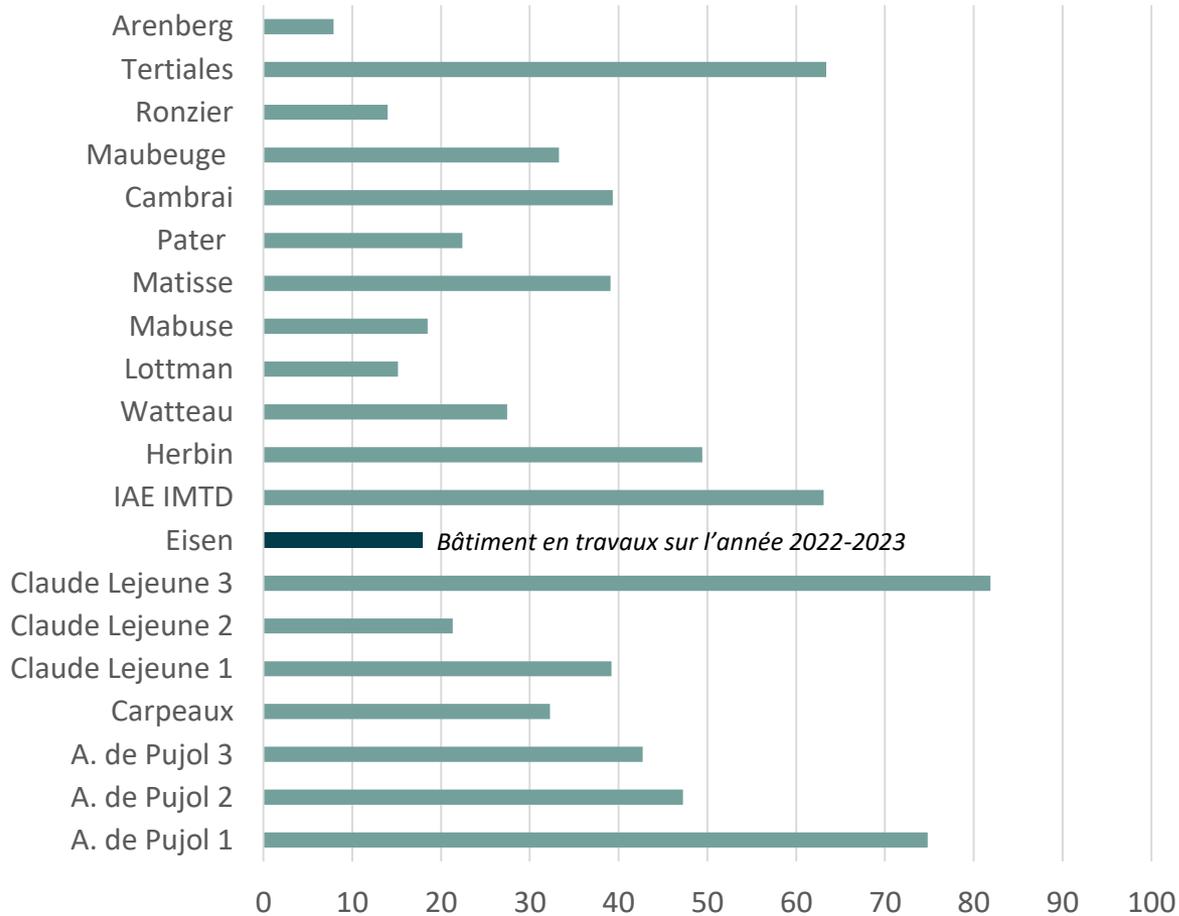
- Les autres données fournies permettent de classer le nombre d'enseignants-chercheurs et de doctorants pour chaque composante de recherche :

Laboratoire	Enseignants-Chercheurs	Doctorants
LARSH	147	98
IEMN	47	36
LAMIH	100	96
CERAMATHS	45	11
<b>TOTAL</b>	<b>339</b>	<b>241</b>

- Enfin, le nombre d'enseignants titulaires et de vacataires dans chaque établissement :

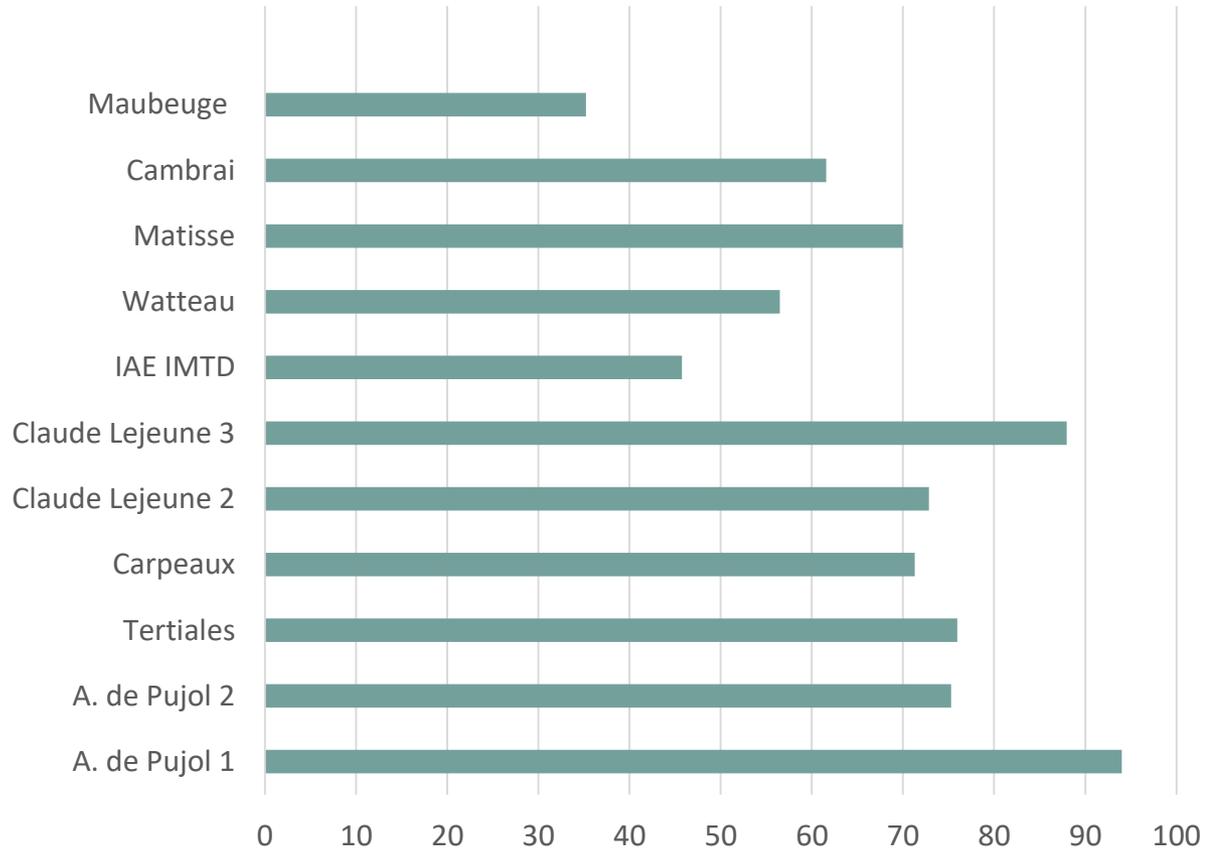
Établissement	Enseignants Titulaires	Vacataires
INSA	268	425
ISH	157	491
IUT	135	190
Sport	1	17
PFVE / Culture / MO MP	/	125
<b>TOTAL</b>	<b>560</b>	<b>1 106</b>

Taux d'occupation des salles de cours dans les bâtiments de l'UPHF



La DMLP de l'UPHF affirme qu'une réorganisation sera effectuée afin d'équilibrer les taux d'occupation des salles de cours dans les différents bâtiments de l'UPHF.

Taux d'occupation des amphithéâtres de l'UPHF



Diagnostic d'occupation des équipements sportifs

L'atteinte quasi complète des taux d'occupation des équipements sportifs pendant les périodes scolaires, sur l'ensemble des horaires d'ouverture de 8h à 21h30, reflète une utilisation intense et continue de ces installations.

Occupation moyenne du Gymnase d'Épinay en %



La **sous-occupation** des salles de cours se reflète dans les faibles taux d'occupation des salles de cours enregistrés dans différents bâtiments de l'établissement :

- 14% des salles occupées dans le bâtiment Ronzier
- 21% dans le bâtiment Claude Lejeune 2
- 32% dans Carpeaux
- 22% dans Pater
- 15% dans Lottman
- 18% dans Mabuse.

Quant au phénomène de **tension** des salles de cours, les bâtiments concernés sont :

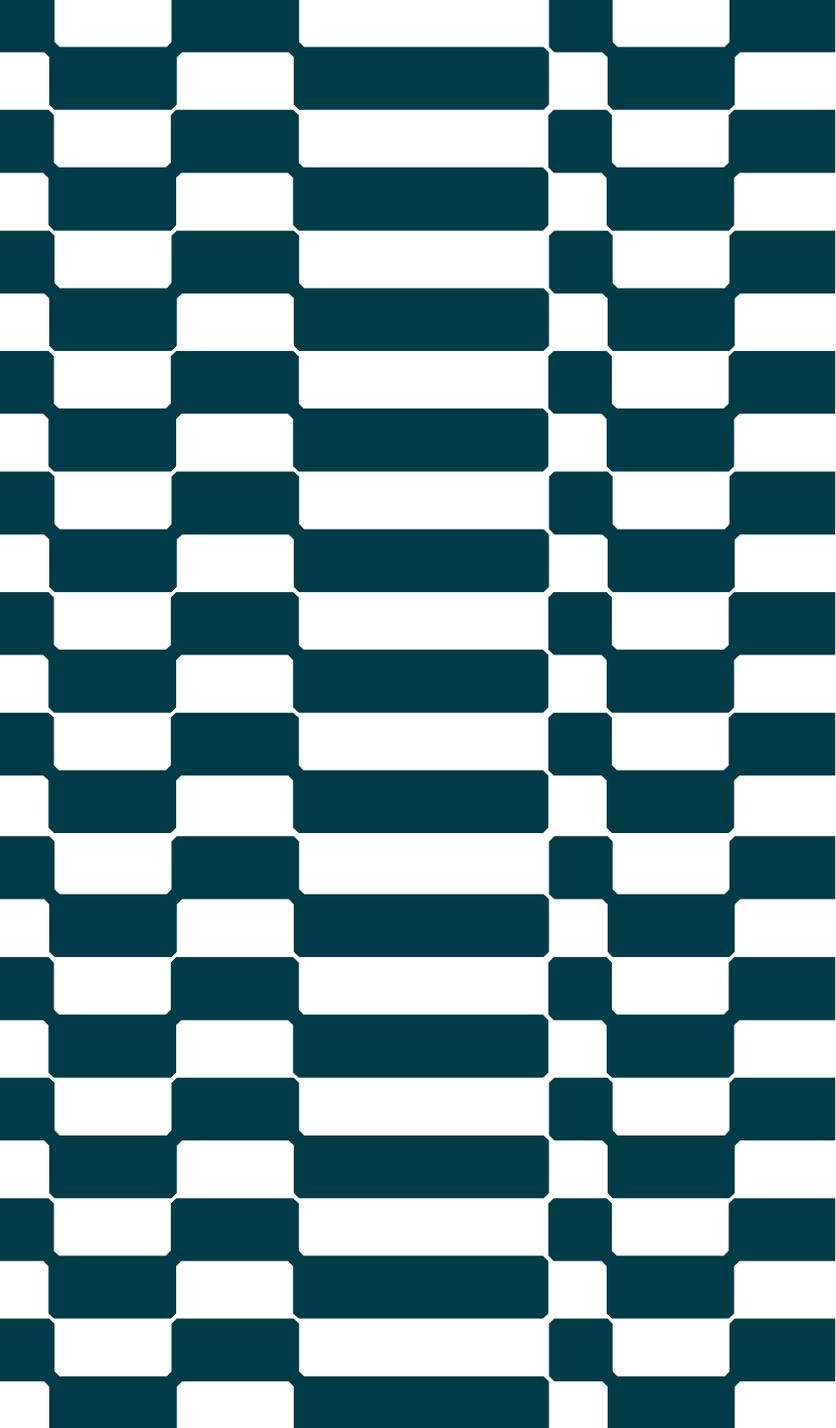
- Abel de Pujol 1 avec 75% de taux d'occupation des salles de cours
- Claude Lejeune 3 avec 82%

Selon le Rapport d'information du Sénat n° 842 (2020-2021), déposé le 22 septembre 2021, « le taux d'occupation des locaux d'enseignement demeure **très variable au cours de l'année , le calendrier universitaire ménageant des alternances entre des périodes de cours, de stages, de vacances et examens** . Le caractère non linéaire, au cours de l'année, de l'occupation des locaux, rend complexe la gestion de cet actif, en particulier s'agissant des efforts de valorisation.

Ces spécificités expliquent en partie le niveau peu élevé d'occupation des locaux sur l'année, de l'ordre de **60,5 % en 2020**. Ce taux devrait être encore inférieur en 2021, étant donné que les cours se sont déroulés à distance pour le premier semestre et qu'une jauge de 20 % de capacités d'accueil des établissements a été fixée à compter du mois de février 2021 ».

*Effectifs d'agents administratifs de l'UPHF (après déménagements prévus)*

<b>Sous-total Mont-Houy</b>	<b>525</b>
<b>Sous-total Tertiales-Ronzier</b>	<b>21</b>
<b>Sous-total Cambrai</b>	<b>5</b>
<b>Sous-total Maubeuge</b>	<b>14</b>
<b>TOTAL</b>	<b>565</b>



# 4

## DIAGNOSTIC FONCTIONNEL

**Tableau de recensement des aménagements CROUS sur et à proximité des sites de l'UPHF**

Site	Résidence	Restaurant Universitaire
<b>Mont-Houy</b>	Résidences <b>Jules Mousseron</b> et <b>Jules Marmottan</b>	2 restaurants universitaires + 2 cafétérias + 2 boulangeries et restauration rapide
<b>Tertiales - Ronzier</b>	Résidence <b>Les Tertiales</b>	1 Restaurant universitaire à Ronzier + 2 cafétérias dont une fermée
<b>Maubeuge</b>	Résidence <b>Gaston Adriensence</b> en cours de construction (ouverture en janvier 2024)	Lycée Pierre Forest : self partagé avec les lycéens et les étudiants, convention signée avec le CROUS
<b>Cambrai</b>	Résidence <b>Saint-Roch</b>	1 RU Le Rambouillet + Epicerie Student'House + restauration rapide à 50m
<b>Arenberg</b>	/	/

- La résidence J. Mousseron au Mont-Houy est dans un « état déplorable », la rénovation a été signée sur 10 ans. Certains rassemblements sectaires / squats ont été aperçus au sous-sol de la résidence.
- La résidence Saint-Roch de Cambrai est très vétuste et dégradée. Des rénovations sont nécessaires, la création d'une nouvelle résidence semble être une solution plus adaptée.
- Des espaces sociaux de restauration sont nécessaires (Code du Travail) pour les enseignants à Maubeuge et Mont-Houy, qui par manque de temps ne peuvent utiliser les installations collectives. Ces espaces peuvent être la reconversion de bureaux ou de salles de réunion.

Points d'attention

<p><b>BU Mont-Houy</b></p> <p>Ouverte 64h/semaine</p> <p>Entre 1000 et 2000 entrées / j</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des travaux vont être effectués par la DMLP au <b>premier trimestre 2024</b> pour refaire <b>les sanitaires</b>.</li> <li>• L'enquête Internationale LibQual + permet de constater chaque année les mêmes sujets dans toutes les bibliothèques : le nettoyage, la propreté des toilettes, l'isolation thermique...</li> <li>• Chantier à hauteur de 600 000 € (budget DMLP) pour la création d'une <b>salle de travail ouverte en 2022</b> : la fréquentation de la BU a nettement augmenté grâce à cette salle mise à disposition des étudiants.</li> <li>• Actuellement, il y a une <b>vingtaine d'espaces de travail collaboratifs</b> : espaces très demandés, taux d'occupation à <b>100% en période d'examens</b>,</li> <li>• L'extension de la BU du Mont-Houy en 1998 avec de grandes baies vitrées engendre des <b>problèmes thermiques</b> importants créant un inconfort éprouvé en hiver et en été. Des plaids sont mis à disposition des étudiants sur place. Pendant les périodes chaudes, la température à l'intérieur peut atteindre les <b>40°C</b> (cas de malaise en septembre).</li> </ul>
<p><b>BU Tertiales - Ronzier</b></p> <p>Ouverte 64h/semaine</p> <p>Entre 400 et 500 entrées / j</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Site classé, ancienne caserne militaire du XVIIIe siècle</li> <li>• La verrière du bâtiment provoque de fortes chaleurs dans le bâtiment durant la période estivale.</li> </ul>
<p><b>BU Cambrai</b></p> <p>Ouverte 42h/semaine</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BU située dans le bâtiment Claude Lancelle</li> </ul>
<p><b>BU Maubeuge</b></p> <p>Ouverte 42h/semaine</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bâtiment qui date de 2013</li> <li>• Des problèmes thermiques se ressentent.</li> </ul>

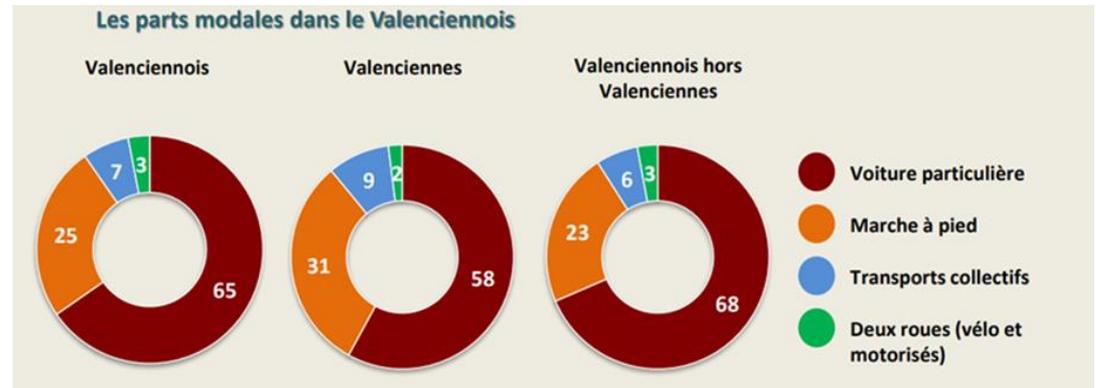
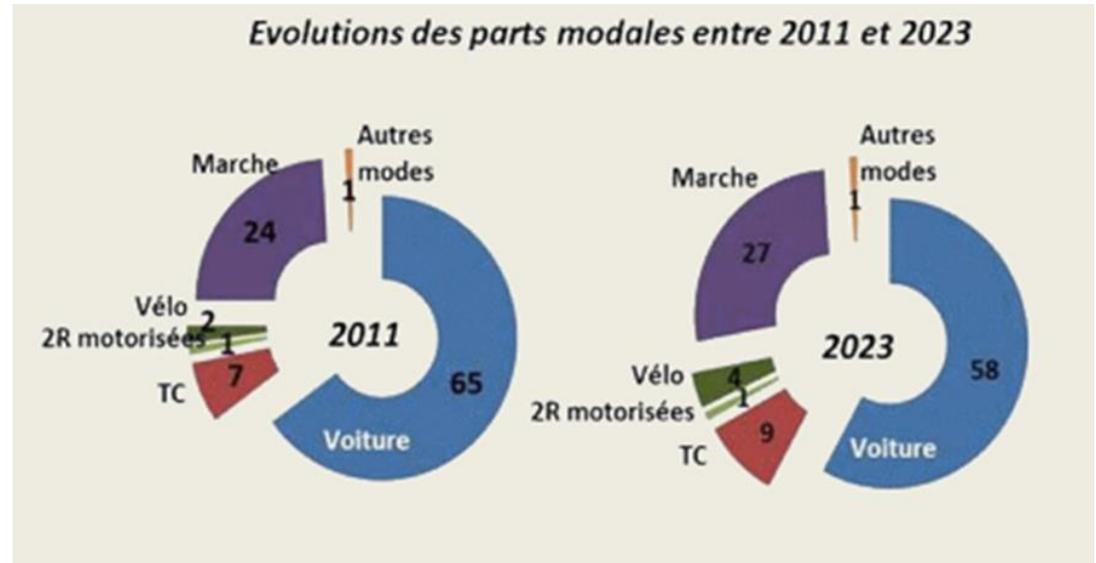
	Dispositifs existants	Projets de développement	Locaux
<b>Mont-Houy</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le Centre de Santé est implanté dans la Maison des Services étudiants</li> <li>4 infirmiers s'alternent</li> <li>2 psychologues à temps partiel 3-4h / semaine</li> <li>1 sage-femme présente 4h / semaine</li> <li>2 médecins généralistes (dont 1 directeur) à temps plein</li> <li>Soins de santé proposés : dépistage, santé mentale, premiers soins généraux, hypnose, tabacologie, massages cardiaques, éducation thérapeutique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Volonté de recruter un.e sexologue qui viendrait au Mont-Houy le jeudi.</li> <li>Projet de faire venir un dentiste, qui pourra être déployé sur les 4 sites (au niveau prévention), mais au niveau soins le dentiste nécessite un fauteuil, une salle adaptée aux actes chirurgicaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Espaces qui commencent à être restreints</li> <li>Non - respect de la confidentialité et du sanitaire dans la salle d'attente</li> <li>Salle de réunion très petite</li> <li>Isolation thermique : selon la réglementation le centre de santé peut être chauffé jusqu'à 22°C</li> </ul>
<b>Tertiales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Partie prévention réalisée par les infirmiers</li> <li>4 infirmiers s'alternent</li> <li>1 psychologue à temps partiel 3-4h / semaine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Etendre le centre de santé et proposer les mêmes soins qu'au Mont-Houy.</li> <li>La diététicienne présente à Mont-Houy quitte son poste, son remplacement est en question. Elle pourrait être détachée aux Tertiales en fonction du contrat retenu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Très mauvaise isolation thermique</li> </ul>
<b>Cambrai</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Partie prévention réalisée par les infirmiers</li> <li>4 infirmiers s'alternent</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Etendre le centre de santé et proposer les mêmes soins qu'au Mont-Houy.</li> <li>Dans le cadre d'un recrutement à temps plein d'un psychologue et d'une diététicienne, ils pourraient être ainsi détachés partiellement sur Cambrai.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Besoin de locaux aux normes et adaptés pour démultiplier les soins</li> </ul>
<b>Maubeuge</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Partie prévention réalisée par les infirmiers</li> <li>4 infirmiers s'alternent</li> <li>Une salle de réunion est prêtée mais n'est pas adaptée car pas aux normes. Il y a une demande de la politique de s'étendre sur tous les secteurs, mais pour l'instant ce n'est pas faisable à cause des locaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Etendre le centre de santé et proposer les mêmes soins qu'au Mont-Houy.</li> <li>Dans le cadre d'un recrutement à temps plein d'un psychologue et d'une diététicienne, ils pourraient être ainsi détachés partiellement sur Maubeuge.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Besoin de locaux aux normes et adaptés pour démultiplier les soins</li> </ul>

Initiatives existantes pour le bien-être des étudiants	Projets envisagés	Espaces de vie étudiante
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 soirées bien-être / an (ostéopathie, massages, manucure, sophrologie...) à Cambrai et à Mont-Houy</li> <li>• Initiatives bien-être au sein de la BU</li> <li>• Nombreuses initiatives des associations étudiantes, dernière en date : Agorae</li> <li>• Communauté étudiante qui réagit en cas de harcèlement, cellule créée en 2019 par le PFVE</li> <li>• Cellule VSS présente à toutes les soirées étudiantes</li> </ul>	<p>La création d'un espace polyvalent culturel sur le Mont-Houy, qui pourrait servir de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• salle de spectacle</li> <li>• salle de pratique (musique, arts...)</li> <li>• espace de coworking</li> <li>• espace social de restauration</li> <li>• Point d'accueil pour les journées portes ouvertes</li> </ul> <p>Cet espace pourrait être géré par les étudiants pour créer un lieu de vie.</p>	<p>Des réaménagements ont été réalisés dans les salles de corpos étudiantes, mais des <b>besoins d'équipement</b> persistent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'installation de micro-ondes pour les étudiants qui préparent leur déjeuner</li> <li>• L'installation de prises électriques et d'un réseau Wi-Fi performant</li> <li>• Des salles attirées pour chaque composante</li> </ul>

Le **SIMOUV** (Syndicat Intercommunal de Mobilité et d'Organisation urbaine du Valenciennois) a approuvé un **Plan de Déplacements Urbains 2013-2023**. Il permet d'organiser, dans le temps et dans l'espace, l'ensemble des modes de déplacements des personnes et des marchandises, la circulation et le stationnement sur le territoire pour une période de dix ans.

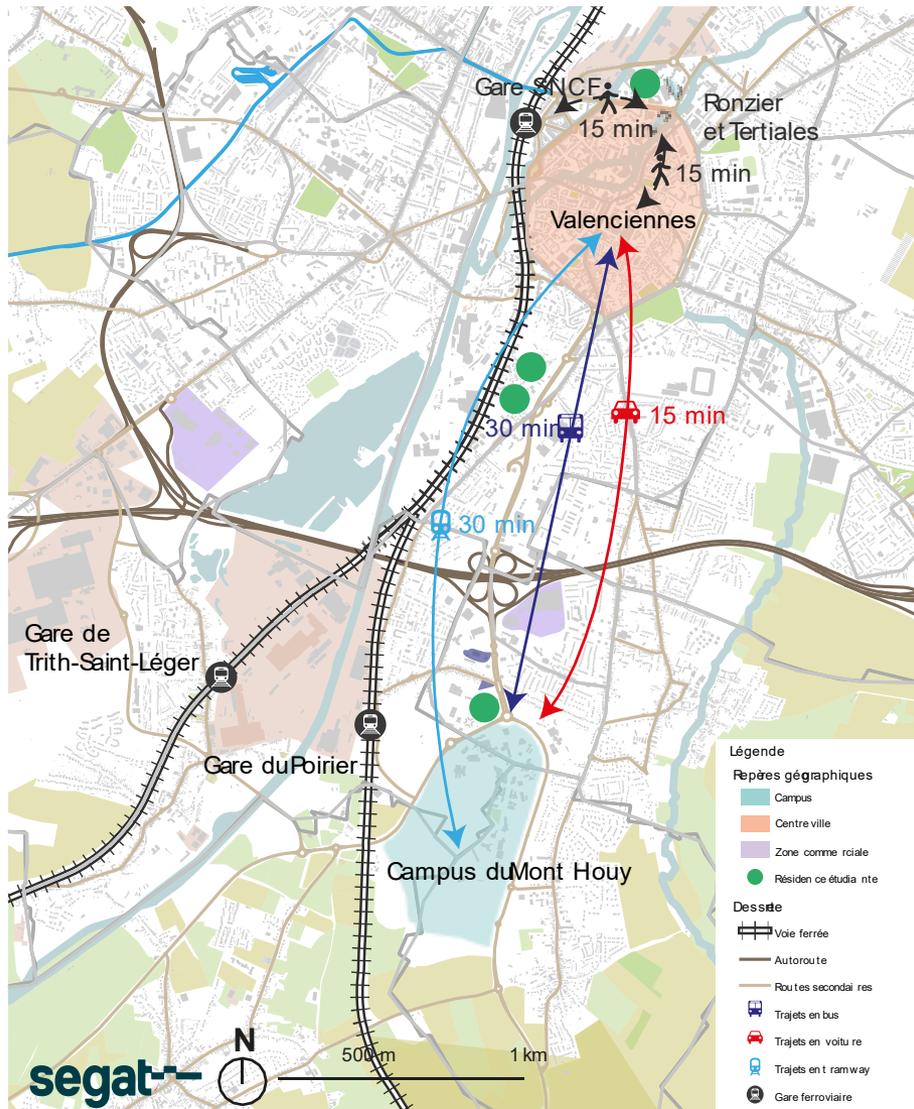
Les études sur la période 2011-2023 montrent :

- Plus d'un déplacement sur deux est effectué en voiture particulière dans la ville centre.
- La voiture représente 68% des trajets en périphérie
- La marche est le deuxième moyen de déplacement le plus utilisé dans l'agglomération, loin devant les déplacements cyclables.
- Les migrations pendulaires en semaine pour entrer et sortir du campus provoquent de fortes congestions aux heures de pointes sur les routes encerclant le site universitaire.



Source : Syndicat Intercommunal de Mobilité et d'Organisation Urbaine du Valenciennois

Carte : Environnement et accès du site de Mont-Houy



À l'échelle régionale, le rapport du SDRADDET met au cœur des objectifs du territoire le **développement des transports**. La Région reconnaît que « **des efforts importants restent à accomplir pour remplir les objectifs à venir, notamment dans le secteur des transports** ». Les transports représentent la **troisième source d'émissions de gaz à effet de serre** dans les Hauts-de-France, après l'industrie et l'agriculture.

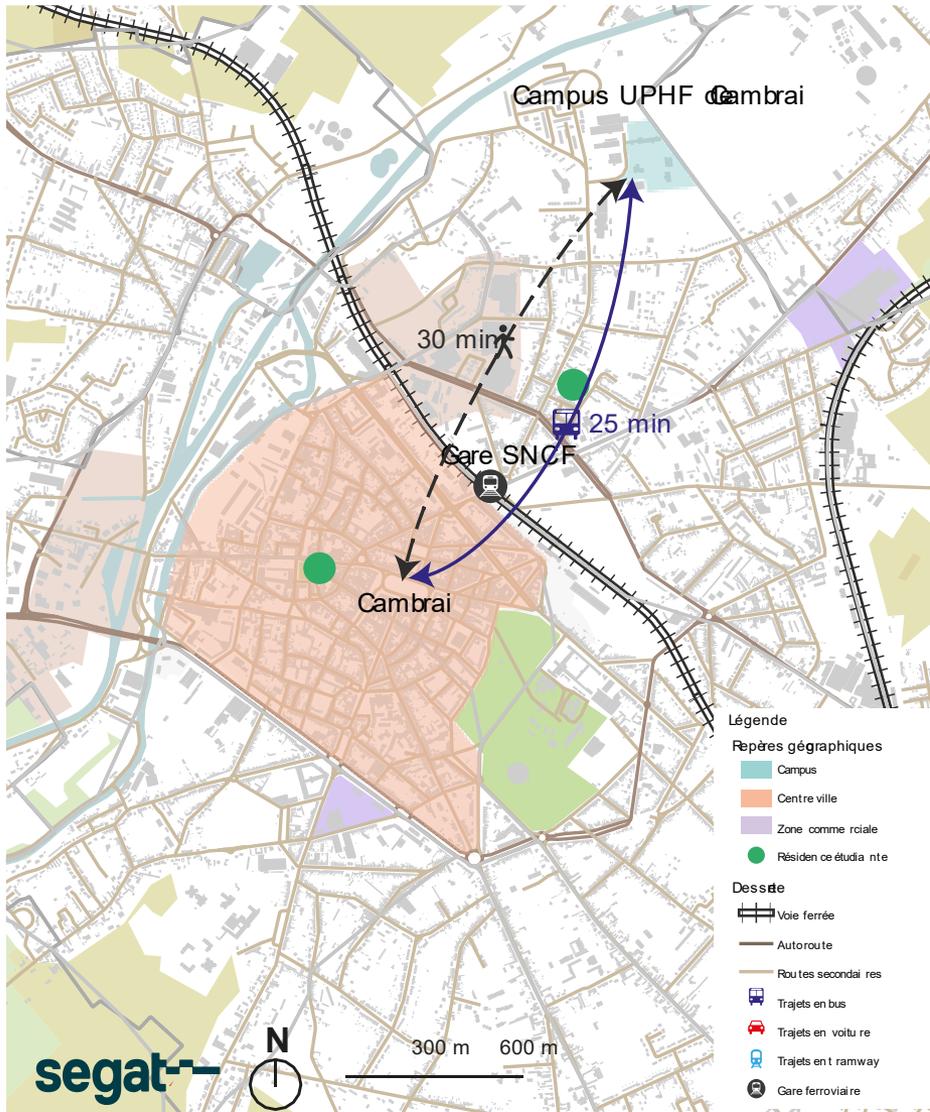
« A court terme, les attentes des usagers sont fortes concernant l'amélioration de l'offre : de meilleures fréquences, régularité et robustesse des services doivent permettre de réduire le temps passé dans les transports et d'améliorer le confort des voyages ».

À l'échelle intercommunale, le PDU intègre un ensemble d'actions à mettre en place, pour définir la place des modes transports, garantir une **meilleure cohérence** entre **aménagement et déplacement**, améliorer l'accessibilité de la métropole, proposer une complémentarité de l'offre de transports en communs, et plus globalement **diminuer l'usage de la voiture individuelle** dans l'agglomération.

À l'échelle de l'UPHF, la voiture individuelle est le moyen de déplacement privilégié en très grande majorité par les étudiants et les enseignants de l'UPHF, tous sites confondus.

Pour se rendre à Mont-Houy, les transports en commun sont sous-exploités malgré les stations à proximité des établissements universitaires. Le problème observé concerne les horaires qui ne correspondent pas aux horaires du début et de la fin des enseignements.

Carte : Environnement et accès du site de Cambrai



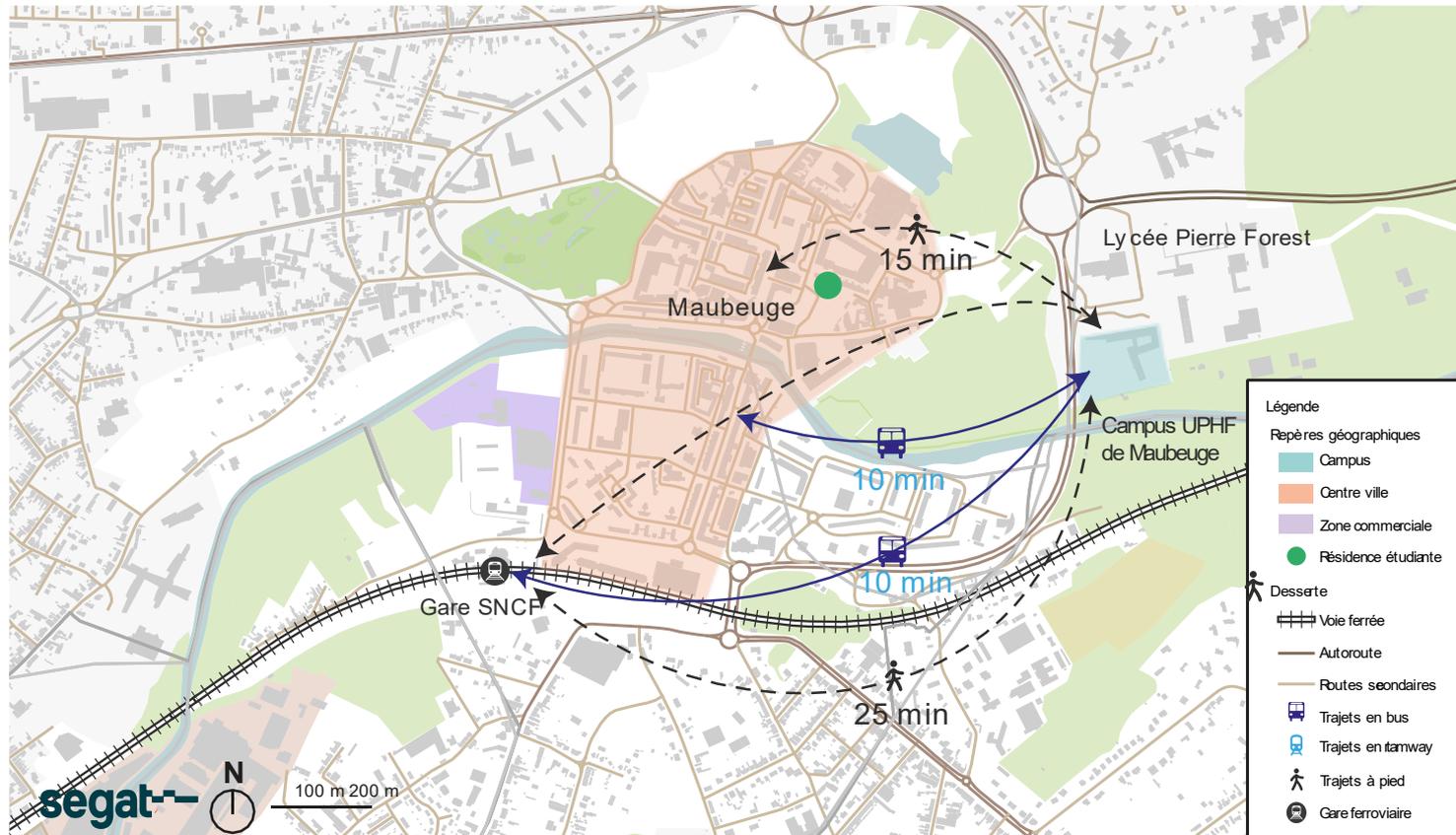
Le campus universitaire de l'UPHF de **Cambrai** se situe à proximité du centre-ville et de la gare ferroviaire, et est accessible en transports en commun.

Depuis le centre-ville, le site est à moins de trente minutes de marches.

Malgré sa position et sa desserte, la plupart des étudiants et des enseignants de l'UPHF se déplacent quotidiennement en voiture individuelle.

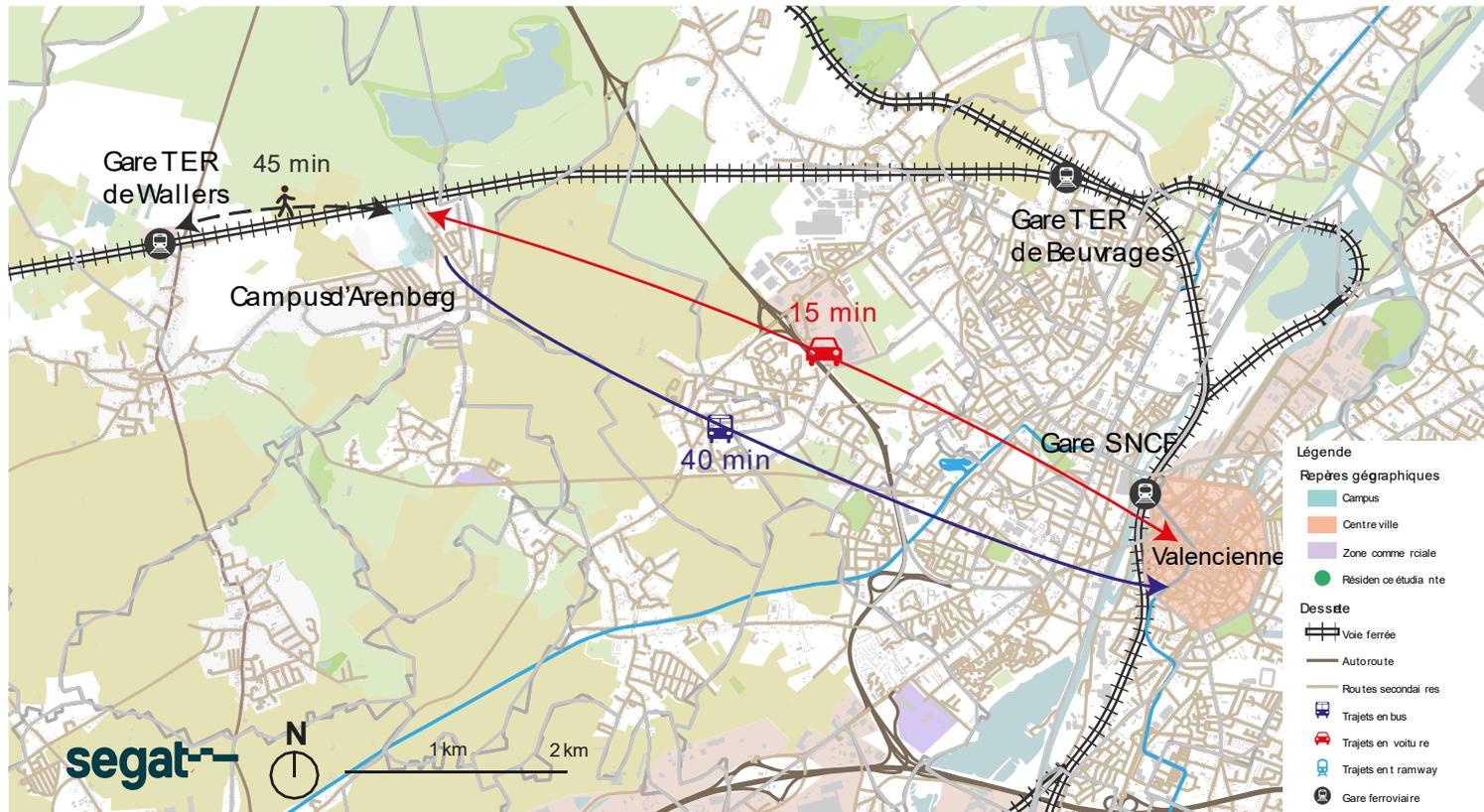
Des initiatives de l'Université sont en cours afin d'augmenter le nombre de locaux de vélos et trottinettes pour inciter les usagers à repenser leurs déplacements.

Carte : Environnement et accès du site de Maubeuge

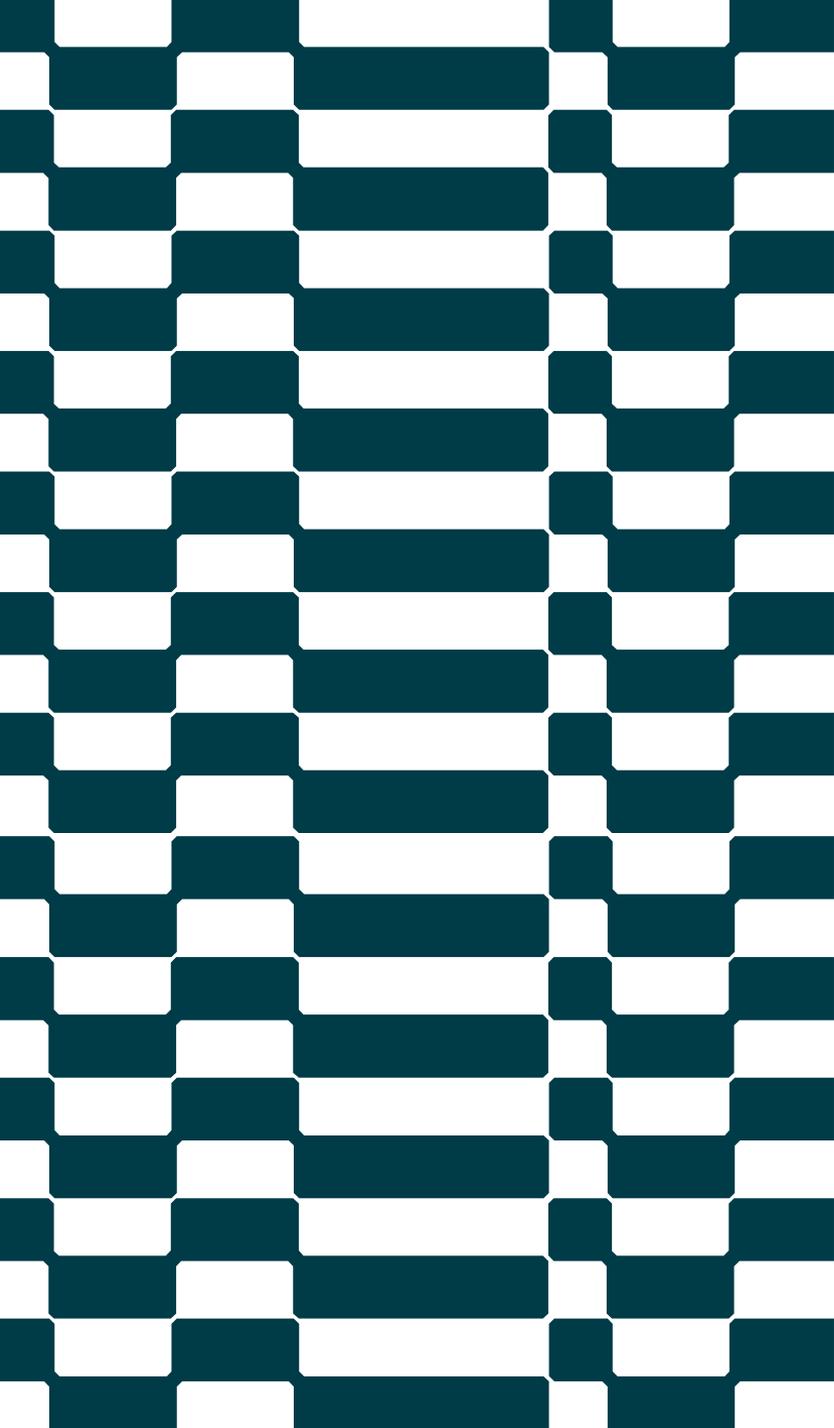


Le campus de **Maubeuge** jouit d'une position stratégique au sein de la ville, à seulement 15 minutes de marche et 10 min de bus du centre-ville, et à 25 min de marche de la gare ferroviaire. Plusieurs alternatives s'offrent ainsi aux étudiants et enseignants se rendant sur le site universitaire quotidiennement.

Carte : Environnement et accès du site d'Arenberg



Parmi les cinq sites universitaires, le campus d'**Arenberg** subit davantage sa position géographique, incitant fortement les étudiants et enseignants à se déplacer en voiture individuelle. En effet, les transports en commun relient le centre-ville de Valenciennes et le campus en 45 min, quand la voiture les relie en seulement 15 min. La gare TER la plus proche, Wallers, est accessible en 45 min de marche depuis le campus.



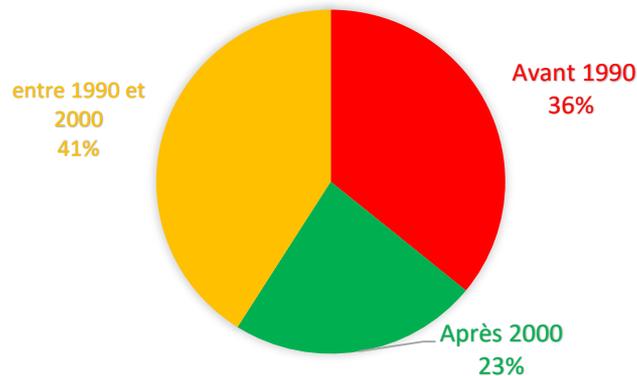
# 5

## DIAGNOSTIC RÈGLEMENTAIRE ET TECHNIQUE

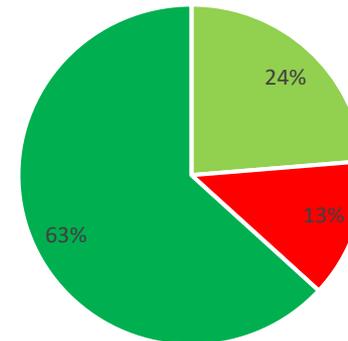
## ENSEMBLE DU PATRIMOINE

Ce diagnostic technique résulte des visites bâtimentaires en 2023 réalisé par Amexia et de l'analyse des consommations. Il apporte une vision de l'état de santé du parc et des problématiques majeures d'ordre technique **relatif au clos couvert, au second œuvre, aux équipements techniques et consommations**. Il s'agit d'une photographie à un instant donné, qui projette les besoins d'interventions sur la durée du SPSI et au-delà à moyen et long terme (trois échéances : SPSI, 5 à 10 ans et au-delà).

Age du bâti de l'UPHF



Etat de santé UPHF



Le patrimoine de l'UPHF présente **un état hétérogène**.

Il est composé de 5 pôles regroupant 41 bâtiments dont les dates de constructions s'échelonnent de 1969 à 2019.

L'ensemble du patrimoine de l'université des Hauts de France est vieillissant. **77 % de ses bâtiments datent d'avant 2000**.

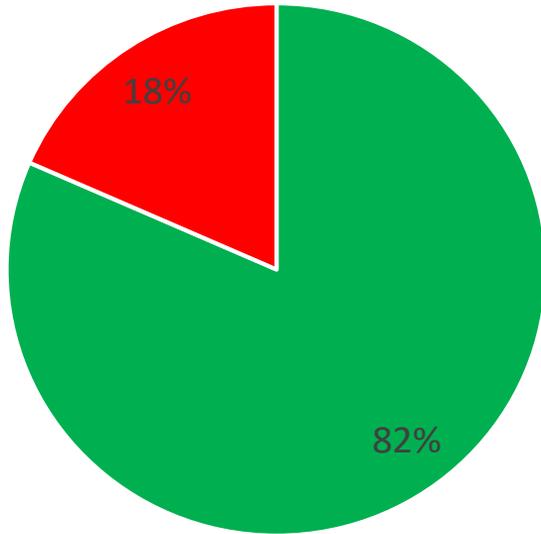
Pour évaluer l'état des éléments techniques, des ouvrages et des consommations, une méthode d'évaluation à 4 niveaux a été déployée :

■ Très satisfaisant   ■ Satisfaisant   ■ Peu satisfaisant   ■ Pas satisfaisant

## DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE selon les remontées de l'ERT (en cours de mise à jour)

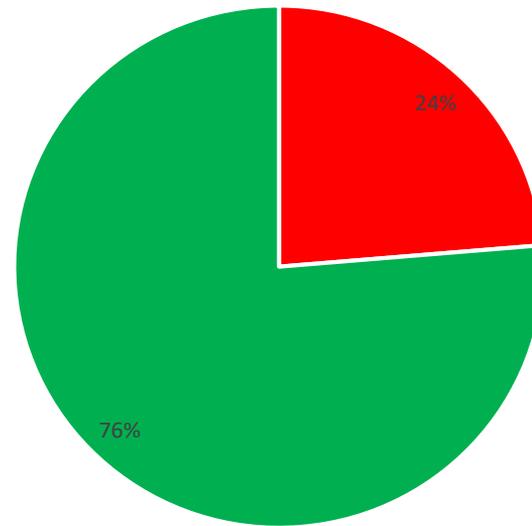
### Accessibilité

■ Oui  
■ Non



### Amiante

■ Oui mais sans risque (précaution si intervention)    ■ Non



## ENSEMBLE DU PATRIMOINE

### Données d'analyse :

**L'état du clos et couvert est hétérogène.**

**Les principaux travaux à engager rapidement concernent :**

- Les menuiseries extérieures;
- L'isolation des façades;
- Les toitures.

Ces dégradations s'expliquent en partie par l'âge avancé des bâtiments, et une rareté de l'entretien et de la maintenance de ces éléments.

**L'état du second œuvre est hétérogène et souvent dégradé.** Il s'explique par certaines infrastructures âgées et nombreuses à l'échelle du parc. Il est à noter que l'analyse du second œuvre repose sur l'audit des revêtements de sol, des revêtements muraux et des revêtements de plafond. Leur vétusté dépend de leur âge, de leur entretien, de la fréquentation et de l'usage du bâtiment.

**Les consommations** sont basées sur les données de consommations énergétiques transmises par l'UPHF . **Elles ne permettent pas une analyse fine de la répartition des consommations entre chaque bâtiment.** La consommation pour chaque bâtiment est calculée en divisant la consommation du site par sa surface thermique.

De plus, la mise en place de la GTB est en cours de finalisation. Il n'y a donc pas encore de remonté précise de la consommation pour chaque bâtiment.

De ce fait, nous avons opté pour une répartition de consommation basée sur la pondération de critères liés à l'enveloppe thermique de chaque bâtiment.

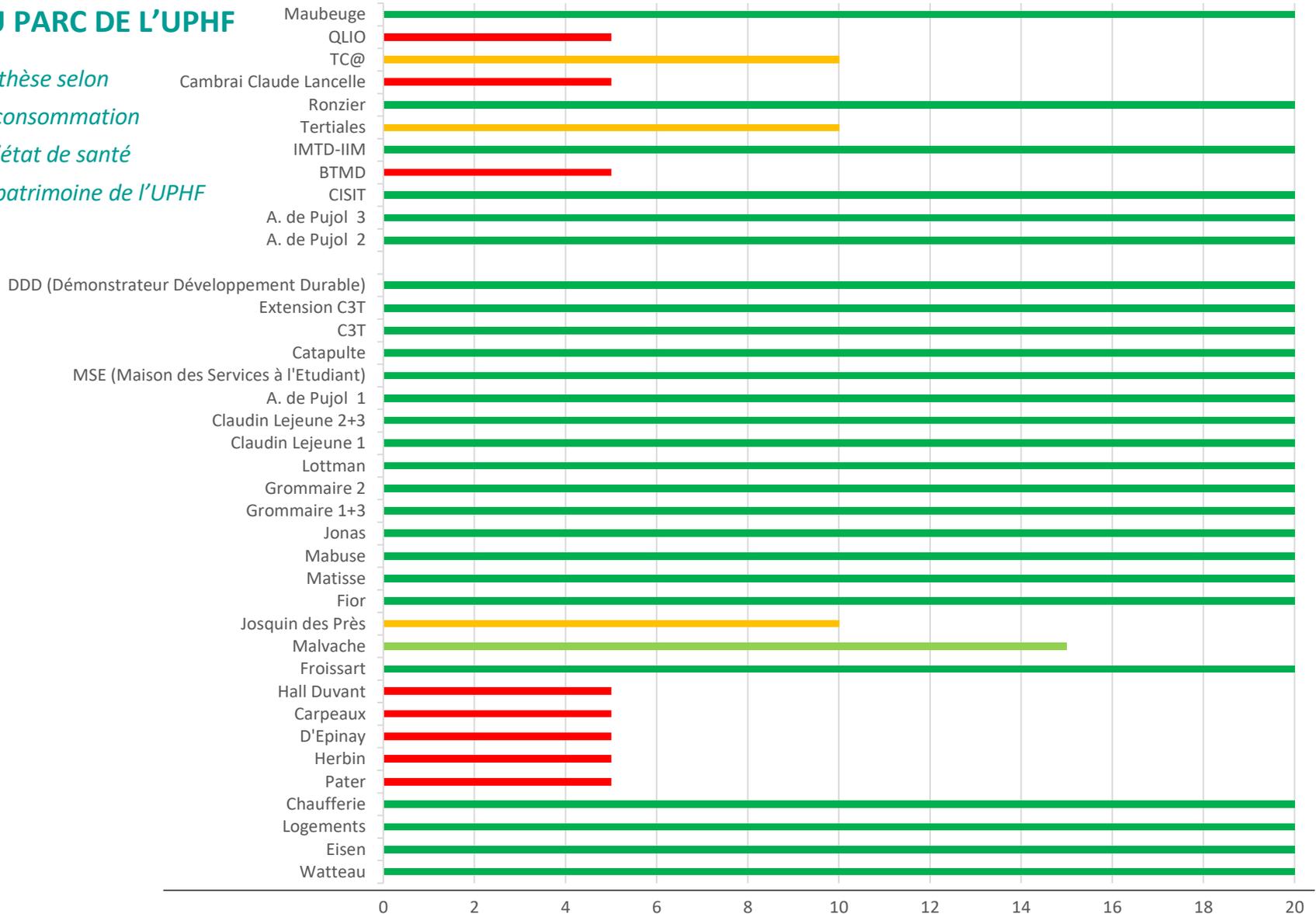
**Cette stratégie est établie en fonction de :**

- L'année de construction du bâtiment ;
- La typologie constructive ;
- L'état du clos couvert , du second œuvre et des équipements techniques en 2023 ;
- L'année de rénovation du bâtiment ;
- La nature des travaux de rénovation ;
- L'usage du bâtiment.

## SYNTHESE DU NIVEAU DE MODERNISATION

### DU PARC DE L'UPHF

*Synthèse selon  
la consommation  
et l'état de santé  
du patrimoine de l'UPHF*



## SYNTHESE DU NIVEAU DE MODERNISATION DU PARC DE L'UPHF

*Synthèse selon la consommation et l'état de santé du patrimoine de l'UPHF*

Cette analyse croisant les consommations et l'état de santé permet d'affiner les constats décrits précédemment dans le diagnostic technique . Elle permet d'effectuer un choix.

Globalement, l'ensemble du patrimoine selon l'analyse croisée de la consommation et de la vétusté est **très satisfaisant à 54%**. Mais **22% ne sont pas satisfaisants**.

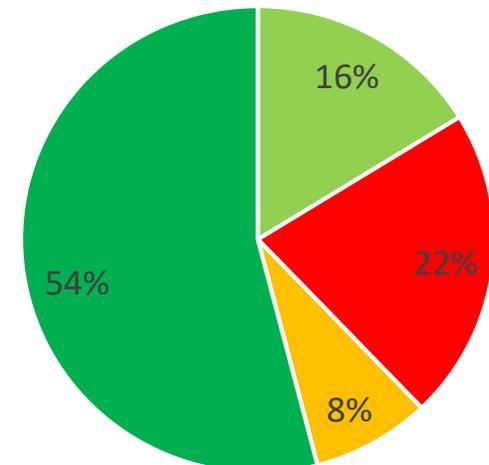
L'UPHF comporte, sur ses 42 bâtiments, **10 bâtiments présentant des signes de vétusté et de consommation énergétique importante**.

**Des travaux sur 8 bâtiments doivent être engagés dans les moins de 5 ans :**

- Bâtiment Pater
- Bâtiment Herbin
- Bâtiment d'Epinais
- Bâtiment Carpeaux
- Bâtiment Transports et Mobilité Durables
- Bâtiment Cambrai Claude Lancelle
- Bâtiment Cambrai QLIO
- Bâtiment Josquin des Prés

**Des travaux sur 2 bâtiments doivent être engagés dans les plus de 5 ans :**

- Bâtiment Les Tertiales
- Bâtiment Malvache



## DIAGNOSTIC ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

### *Décret tertiaire*

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique modifie l'article L.111-10-3 du code de la construction et de l'habitation. En effet, l'article 175 de la Loi ELAN prévoit l'obligation de mise en œuvre d'actions de réduction de la consommation énergétique dans les bâtiments existants à usage tertiaire afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à 2010.

**Le programme de rénovation du patrimoine devra être en cohérence avec les objectifs du Décret Tertiaire.**

### *Décret BACS*

Le décret BACS est une **Obligation de mise en place ou de mise à niveau d'un système de suivi et de contrôle pour les bâtiments à usage tertiaire**. Ainsi, il s'agit d'une réglementation qui impose une obligation de moyen (l'objectif est de s'assurer par un système l'atteinte des objectifs du décret tertiaire). Il y a donc une notion d'efficacité énergétique de la régulation.

L'assujettissement au décret BACS dépend des conditions suivantes :

- Système de chauffage ou de climatisation, combiné ou non avec un système de ventilation :
    - Janvier 2025, tous bâtiments > 290kW ;
    - Janvier 2027, tous bâtiments > 70kW ;
  - Temps de retour sur investissement de la mise en place ou de l'évolution d'un système de suivi et de contrôle inférieur à 10 ans.
- Aujourd'hui, selon EN52120, **il existe une classification de GTB/GTC (classe A, B C et D)**. La classe A étant la meilleure.

**La France, demande un minimum de classe C pour les bâtiments tertiaires assujettis au décret BACS.**

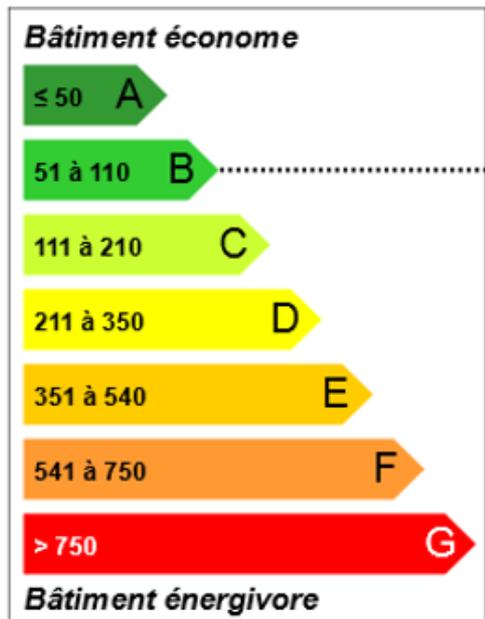
Pour information, EN12098 permet d'obtenir des CEE (aides) dans le cadre d'une rénovation de la GTB/GTC d'un bâtiment. La demande aux CEE n'est possible que pour les classes A ou B visées.

**L'UPHF a commencé la mise en place de la GTB. La classe est à nous transmettre afin de déterminer si elle est assujettie.**

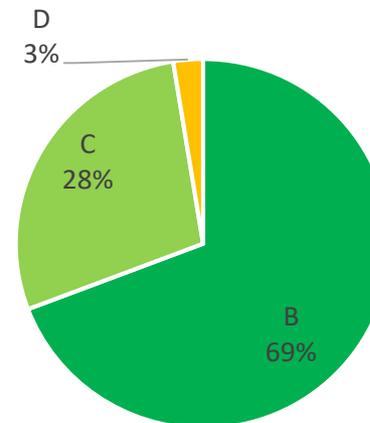
## DIAGNOSTIC ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

### Les consommations énergétiques

Nous constatons une évolution positive sur les consommations énergétiques importante : **69% des bâtiments sont classés en B** selon les consommations énergétiques transmises en 2022.



Performances énergétiques  
sur les consommations 2022



## DIAGNOSTIC ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

GES (Gaz à Effet de Serre)

Nous constatons une émission de GES sur l'ensemble de l'UPHF très importante.  
L'UPHF obtient une étiquette de GES G avec les déplacements et en D sans les déplacements.

Ce résultat doit être analysée avec prudence car l'émission présentée par les déplacements comporte beaucoup d'incertitude. Une enquête de mobilité est ainsi lancée depuis novembre 2023 pour préciser la part liée à ce type d'émission.

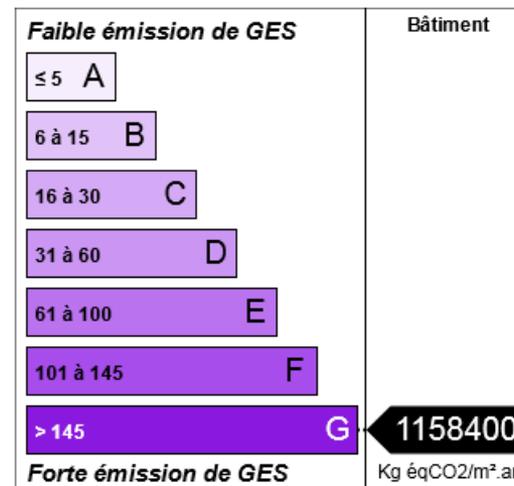
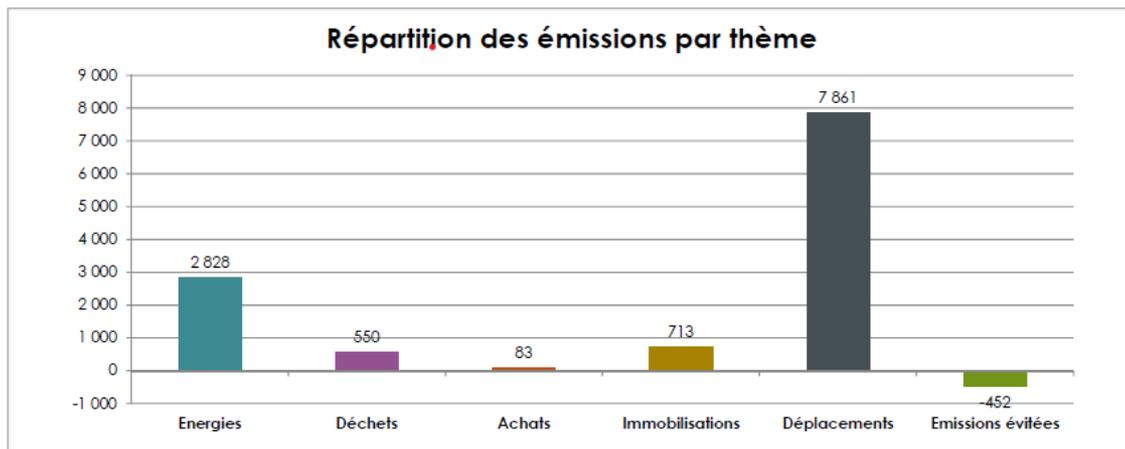


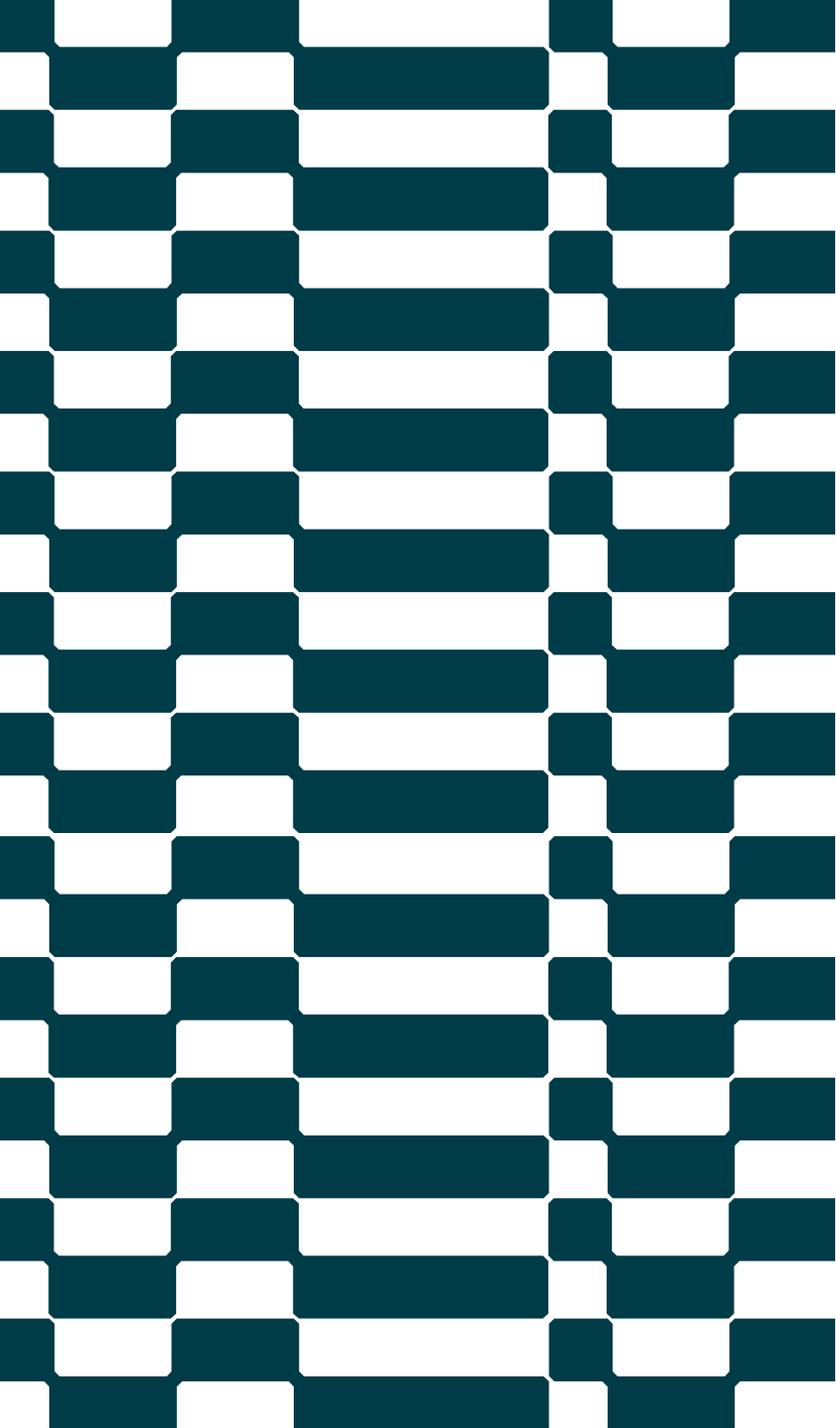
### BILAN DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE UPHF 2022

#### BILAN FINAL

11 584 t CO<sub>2</sub>e

dont Emissions évitées  
avec une incertitude de -452 t CO<sub>2</sub>e  
6 922 t CO<sub>2</sub>e





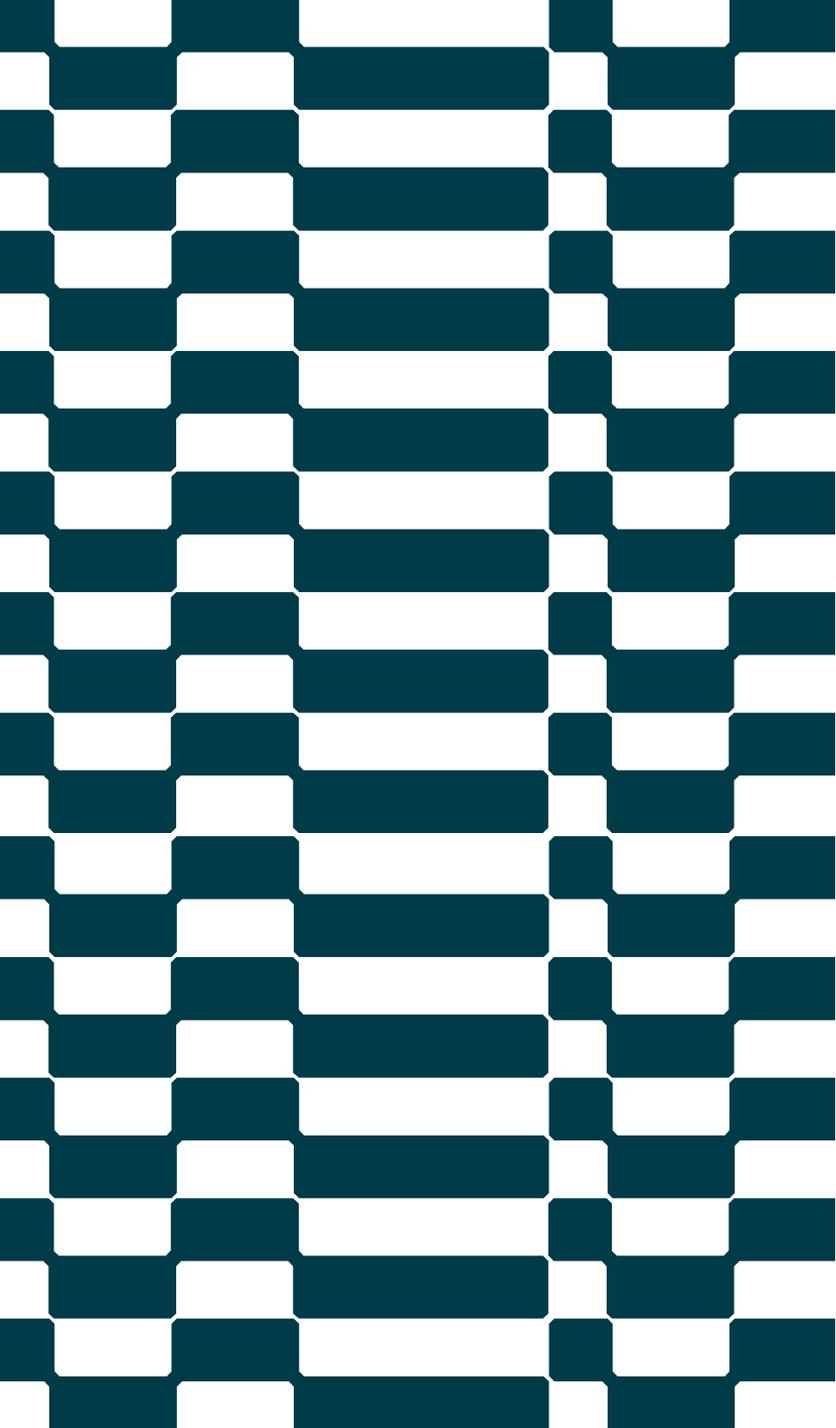
# 6

## DIAGNOSTIC FINANCIER

## Tableaux financiers

	2018	2019	2020	2021	2022	Moyenne
<b>BUDGET IMMOBILIER</b>	<b>12 798 627</b>	<b>14 642 350</b>	<b>9 870 432</b>	<b>10 174 729</b>	<b>16 409 499</b>	12 779 127
<b>Budget de fonctionnement</b>	<b>800 000</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>	<b>235 000</b>	<b>150 000</b>	277 000
<i>Part de la SCSP</i>	800 000	100 000	100 000	235 000	150 000	277 000
<i>Autres subventions</i>						
<b>Budget d'investissement</b>	<b>11 998 627</b>	<b>14 542 350</b>	<b>9 770 432</b>	<b>9 939 729</b>	<b>16 259 499</b>	12 502 127
<i>Dotations</i>						
<i>Autres financements extérieurs (CPER, ...)</i>	8 296 157	11 000 000	3 099 391	2 280 683	8 320 697	6 599 386
<i>caf</i>	3 702 470	3 542 350	6 671 041	7 659 046	7 938 802	5 902 742
<i>Fonds propres</i>						
<b>FDR</b>	<b>25 086 832</b>	<b>22 564 661</b>	<b>22 132 103</b>	<b>24 330 689</b>	<b>23 020 443</b>	<b>23 426 946</b>
<i>Var FDR</i>	1 167 413	- 2 522 170	567 441	2 198 586	- 1 310 246	20 205

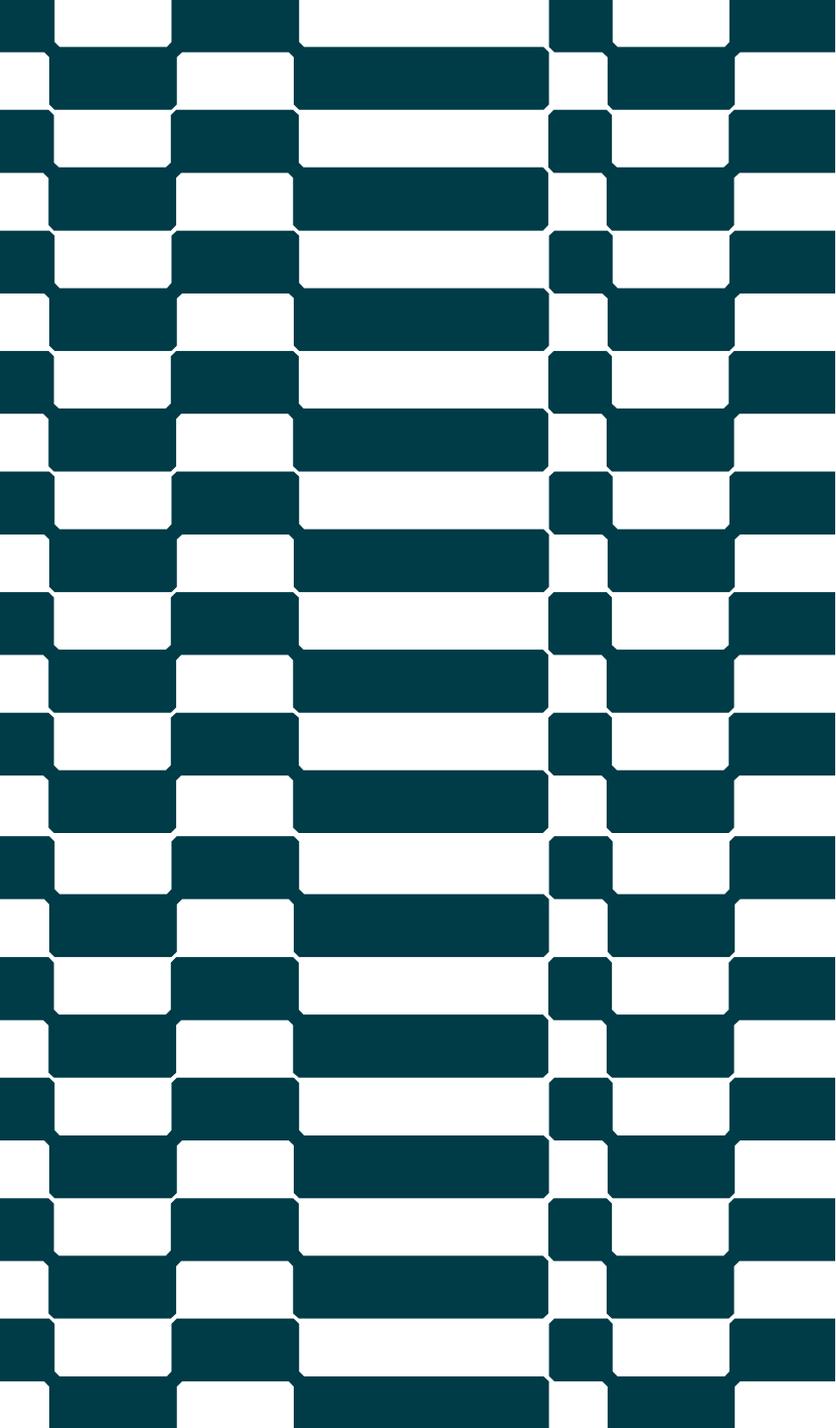
	2018	2019	2020	2021	2022	
<b>COÛT DE L'IMMOBILIER</b>	<b>13 919 073</b>	<b>20 119 457</b>	<b>9 304 698</b>	<b>11 648 574</b>	<b>20 272 410</b>	
<b>Charges de fonctionnement</b>	<b>3 830 674</b>	<b>4 223 450</b>	<b>4 294 759</b>	<b>4 298 292</b>	<b>4 687 638</b>	
<i>Fluides-énergies</i>	<b>1 656 223</b>	<b>1 814 007</b>	<b>1 718 784</b>	<b>1 870 485</b>	<b>1 884 207</b>	
<i>Electricité</i>	778 576	897 195	841 933	866 783	1 024 138	
<i>Gaz</i>	733 455	750 784	773 219	901 096	767 669	
<i>Eau</i>	144 192	166 028	103 631	102 606	92 400	
<i>Entretien - maintenance</i>	908 792	1 182 315	1 191 554	1 099 147	1 387 914	
<i>Nettoyage - déchets</i>	891 219	809 463	1 054 623	999 159	969 055	
<i>Sûreté - Sécurité - Gardiennage</i>	284 154	335 396	298 130	295 897	351 856	
<i>Loyers</i>	90 287	82 268	31 668	33 604	94 606	
<i>Charges locatives</i>	0	0	0	0	0	
<b>Coûts d'investissement</b>	<b>10 088 399</b>	<b>15 896 007</b>	<b>5 009 939</b>	<b>7 350 282</b>	<b>15 584 772</b>	
<b>GER</b>	<b>1 927 493</b>	<b>1 350 147</b>	<b>619 639</b>	<b>710 678</b>	<b>845 639</b>	
Travaux sur toitures	75 000	91 000	105 000	92 000		
Jonas R+2	110 000					
Amphi Abel 1	139 000					
Eclairage gymnase	30 000					
Douches gymnase			80 000	262 000		
Peinture Cambrai	87 000					
Cambrai local repro			53 000			
Menuiseries extérieures Abel 1 2 3	540 000					
Lamih salle de réunion				40 000		
Menuiseries extérieures Malvache		230 000				
Eisen local fonderie			69 000			
Remplacement chaudière			70 000			
Parcours sportif		810 000				
Armoires ventilées Maubeuge		30 000	42 000			
Garages à vélo		30 000				
Lamih garage Hall Duvant					102 000	
SCD salles de recherche				120 000	560 000	
BU Cambrai					55 000	
Enseignes		133 000				
Logements de fonction	661 000					
Divers	285 493	26 147	200 639	196 678	128 639	
<b>Dépenses exceptionnelles d'investissement immobilier</b>	<b>8 160 906</b>	<b>14 545 860</b>	<b>4 390 300</b>	<b>6 639 604</b>	<b>14 739 133</b>	
<i>Nature de l'opération exceptionnelle 1 (hors EOTP travaux)</i>	<i>Nature de l'opération exceptionnelle 1 (hors EOTP travaux)</i>	<b>1 144 453</b>	<b>1 008 853</b>	<b>552 510</b>	<b>1 367 294</b>	<b>366 412</b>
16-Z3-25-486-01	2-Travaux rénovation extérieur Watteau	5 766	1 184 074	460 726	13 974	15 087
16-Z3-25-487-01	3 -Travaux rénovation extérieur Froissart	74 955	545 876	212 342	12 271	6 466
16-Z6-25-485-01	4-Construction IMTD	6 918 703	11 606 040	2 745 313	553 377	188 570
18-Z6-25-637-01	5-Travaux rénovation Ronzier	17 029	201 017	419 409	4 203 650	5 335 570
19-Z6-25-657-01	6- Construction Espace Polyvalent	-	-	-	26 610	216 548
21-Z6-25-741	7 - Travaux rénovation MATISSE	-	-	-	35 650	1 142 620
21-Z6-25-742	8- Travaux Rénovation EISEN	-	-	-	411 851	7 105 480
21-Z6-25-743	9 - Travaux Rénovation PATER	-	-	-	14 927	362 380



# 7

## DIAGNOSTIC DES MOYENS HUMAINS

FONCTION	SERVICE / DIRECTION DE RATTACHEMENT	ETP
<b>PROJECT MANAGEMENT</b>		<b>3</b>
Chargés de projets immobiliers	DMLP	1,2
Directeur de la DMLP	DMLP	0,4
Secrétariat	DMLP	0,8
Responsable patrimoine	DMLP	0,6
<b>ASSET MANAGEMENT</b>		<b>0,6</b>
Directeur de la DMLP	DMLP	0,2
Responsable patrimoine	DMLP	0,1
Chargés de projets immobiliers	DMLP	0,2
DGS	DG	0,1
<b>PROPERTY MANAGEMENT</b>		<b>2,9</b>
Directeur de la DMLP	DMLP	0,4
Responsable patrimoine	DMLP	0,3
Chargés de projets immobiliers	DMLP	0,6
Responsable maintenance	DMLP	0,3
Responsable logistique	DMLP	0,1
Secrétariat	DMLP	1,2
<b>FACILITY MANAGEMENT</b>		<b>38,9</b>
Responsable maintenance	DMLP	0,7
Responsable logistique	DMLP	0,9
Electricité	DMLP	6
Plomberie chauffage	DMLP	2
Aménagement intérieur déménagements	DMLP	5
Sécurité	DMLP	2,5
Nettoyage	DMLP	19,8
Prévention	DG	2
<b>TOTAL</b>		<b>45,4</b>



# 8

## STRATÉGIES PROPOSÉES

- **Espaces sociaux de restauration**

### **Code du Travail**

-Art. R4228-19 : « Il est interdit de laisser les travailleurs prendre leur repas dans les locaux affectés au travail »

-Art. R4228-22 : « Dans les établissements d'au moins cinquante salariés, l'employeur, après avis du comité social et économique, met à leur disposition un local de restauration. [...]

Lorsque l'entreprise comporte plusieurs établissements, les effectifs sont décomptés par établissement.

Le local de restauration [...] est pourvu de sièges et de tables en nombre suffisant et comporte un robinet d'eau potable, fraîche et chaude, pour dix usagers. Il est doté d'un moyen de conservation ou de réfrigération des aliments et des boissons et d'une installation permettant de réchauffer les plats »

-Art. R4228-23 : « Dans les établissements de moins de cinquante salariés, l'employeur met à leur disposition un emplacement leur permettant de se restaurer dans de bonnes conditions de santé et de sécurité ».

→Espaces à aménager pour les bâtiments qui en sont aujourd'hui dépourvus pour les enseignants et BIATTS.

- **Bâtiment Arenberg**

Convention entre la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut et l'UPHF : mise à disposition à titre gratuit des locaux.  
Convention jusqu'au 31 juillet 2024. Avenant de prolongation au-delà du 31 juillet 2024 en cours de rédaction.

- **Equipements sportifs**

Les équipements sportifs, notamment le gymnase d'Épinay, atteint quasiment 100% de taux d'occupation sur toute sa période d'ouverture.

En vue d'encourager les pratiques et permettre à tous les étudiants de faire du sport, de nouveaux espaces sont à considérer.

LE BULLETIN OFFICIEL DE L'ÉDUCATION NATIONALE, DE LA JEUNESSE ET DES SPORTS (2022) :

« Nous devons collectivement contribuer à renforcer la France en tant que nation sportive afin de nous préparer à accueillir les Jeux olympiques et paralympiques de 2024.[...] Les mesures relatives au développement du sport dans les espaces et les temps éducatifs témoignent d'une volonté de rapprocher l'ensemble des acteurs dans le cadre d'une réelle alliance éducative ».

- **Horaires de cours à adapter aux horaires des transports en commun, notamment des trains**

Beaucoup d'étudiants et d'enseignants sont dans l'impossibilité de se rendre sur les campus en train à cause des horaires inadaptés au début et à la fin des cours.

Afin de favoriser les déplacements en transport en commun, et décongestionner les entrées/sorties des campus aux heures de pointe, les horaires des cours seraient à repenser, notamment en faisant commencer les premiers enseignements à 8h30 au lieu de 8h, et de les stopper à 17h30 au lieu de 18.

Carpeaux

Herbin

Josquin des Prés

D'Épinay + nouveau  
gymnase

Pater

Travaux Mont-Houy

Claude Lancelle

Qlio

Travaux Cambrai

BTMD

Travaux Laboratoires

Reprise de l'ensemble des toitures

Développement numérique (Wi-Fi, prises électriques, espaces de coworking...)

Généralisation de la GTB sur tous les sites

Valorisation urbaine et développement des mobilités douces

*Durée du SPSI (2023-2028)*

- **Volonté de développement de l'UPHF**

L'Université Polytechnique Hauts-de-France (UPHF) manifeste une ambition affirmée de croissance et d'évolution en envisageant la création d'une **École Normale Supérieure (ENS)** ainsi que d'un **secteur dédié à la santé**.

Cette initiative témoigne de la vision stratégique de l'institution pour renforcer son rôle dans le domaine de l'enseignement supérieur et sur son territoire.

**Dans le cadre de la stratégie du présent SPSI, l'UPHF a une vision à plus long terme en programmant d'ores et déjà la rénovation des Tertiaires et du bâtiment Malvache pour le prochain SPSI.**

- Montants des stratégies pour le présent SPSI

CAMPUS DU MONT HOUY		
TYPE DE TRAVAUX	NOMS DES BATIMENTS	COÛT TTC TDC Valeur décembre 2023
Réhabilitation lourde	Carpeaux, Herbin, Josquin des Près	29 967 444 €
Réhabilitation légère (ITE + toiture)	D'Epinay, Pater	6 223 620 €
Toitures	Malvache, Matisse, Mabuse, Grommaire 2 Lottman, Claudin Lejeune 1, Claudin Lejeune 2 A. de Pujol 1, A. de Pujol 2, A. de Pujol 3 C3T, CISIT, BTMD	11 251 968 €
<b>Sous-total CAMPUS MONT HOUY</b>		<b>47 443 032€</b>
CAMPUS DE CAMBRAI		
TYPE DE TRAVAUX	NOMS DES BATIMENTS	COÛT TTC TDC
Réhabilitation lourde	Claude Lancelle	9 107 280€
Réhabilitation légère (ITE + toiture)	QLIO	7 70 484€
<b>Sous-total CAMPUS DE CAMBRAI</b>		<b>9 877 764 €</b>
<b>Développement numérique (Wi-Fi, prises électriques, espaces de coworking...)</b>		
<b>Sous-total Développement numérique (Wi-Fi, prises électriques, espaces de coworking...)</b>		<b>4 000 000 €</b>
<b>Extension D'Epinay Vestiaires douches stockages</b>		
<b>Sous-total Extension D'Epinay Vestiaires douches stockage de 500m<sup>2</sup></b>		<b>1 248 000€</b>
<b>Nouveau bâtiment salle de sport</b>		
<b>Sous-total Nouveau bâtiment salle de sport de 1 800 m<sup>2</sup></b>		<b>5 054 400€</b>
<b>TOTAUX UPHF</b>		<b>67 623 196 € TTC TDC</b>



**CONTACT**

**Aude GUILLEMIN**  
Directrice de projet  
[aude.guillemine@segat.fr](mailto:aude.guillemine@segat.fr)  
06 02 00 82 31