



Réaliser un projet dans le contexte universitaire: rédaction du dossier d'expertise.

Dans de précédents articles, nous avons évoqué notre travail pour les universités et grandes écoles : **nouveaux espaces pour les écoles d'ingénieurs**, **référentiel immobilier universitaire**, **espaces de vie étudiante**, ... Aujourd'hui, nous vous parlons de la rédaction du dossier d'expertise.

Stratégie immobilière

De nos jours, à une époque remplie de transitions, de nombreux campus s'interrogent sur leurs rôles et évolutions. Les établissements d'enseignement supérieur peuvent faire appel à Florès pour la consolidation de leur stratégie immobilière. Celle-ci est retranscrite dans un **schéma directeur immobilier et d'aménagement**. Ils peuvent ensuite faire appel à nous pour la rédaction d'un **Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière (SPSI)**. La stratégie immobilière permet de :

- Planifier les investissements
- Et rationaliser l'utilisation des espaces disponibles sur un site universitaire ou un campus.

La stratégie immobilière est déclinée en opérations phasées. Elle pourra servir de support à la discussion dans le cadre des **Contrats de Plan État-Région (CPER)**. Les CPER sont des instruments de programmation des investissements de l'État et des Régions à une échelle pluriannuelle.

Le SPSI permet, lui, de prioriser les opérations immobilières, de les décrire et de calibrer les budgets soumis. Dans le domaine universitaire, les CPER accordent notamment des financements pour la construction, la rénovation et l'équipement des campus.

Le dossier d'expertise : la concrétisation des planifications

Au moment où le campus est prêt à lancer une opération immobilière, le **dossier d'expertise** joue un rôle majeur dans l'obtention des financements. L'objectif de ce dossier est de permettre à l'Etat de vérifier :

- La **cohérence du projet** avec les objectifs de l'Etat et de la Région
- La **faisabilité** et la **soutenabilité du projet** au vu du budget prévu au CPER

Le dossier d'expertise est l'aboutissement d'une analyse approfondie du contexte, des besoins, des contraintes et des opportunités propres à chaque projet en cohérence avec la stratégie immobilière de l'établissement.

L'élaboration d'un dossier d'expertise requiert une compréhension fine des enjeux spécifiques à chaque projet. Mais il requiert aussi une vision prospective, permettant d'anticiper les évolutions à moyen et long terme. Ainsi, il s'inscrit dans la logique des SPSI en contribuant à la définition d'une stratégie immobilière cohérente et pérenne.

Les points-clefs de la rédaction du dossier d'expertise

La rédaction du dossier d'expertise est régie par une circulaire, la circulaire du 16-7-2020. Celle-ci étant rédigée par le MESRI au moment de la rédaction de cet article. Cette circulaire détaille précisément les éléments qui doivent être présents dans le document, ainsi que le plan à suivre. Pour synthétiser, plusieurs éléments essentiels doivent être pris en compte dans la rédaction d'un dossier d'expertise efficace :

- **Contextualisation** : le dossier doit s'ancrer dans le contexte spécifique de l'établissement concerné. Ce, en prenant en compte ses spécificités, ses missions et ses ambitions. Le contexte est aussi lié aux stratégies des différentes entités finançant le projet, qui doivent y voir également un intérêt.
- **Diagnostic Approfondi** : une analyse rigoureuse des besoins en termes d'infrastructures, d'équipements et de services est indispensable. Cette étape permet d'identifier les lacunes à combler et les axes prioritaires de développement.
- **Dimension Prospective** : anticiper les évolutions démographiques, technologiques et pédagogiques. Primordial pour concevoir des infrastructures adaptées aux besoins futurs.
- **Approche Transversale** : intégrer les dimensions environnementales, sociales et économiques. Ce sont les problématiques des transitions auxquelles nous sommes aujourd'hui confrontés dans la conception des projets. Cela permet de favoriser le développement durable et l'innovation.
- **Variations du projet** : statuer sur les invariants du projet, puis envisager les alternatives pouvant être potentiellement pertinentes, pour s'assurer du choix d'un scénario optimum.

Ces différents éléments ,essentiels, sont des approches que nous retrouvons régulièrement dans les projets de Florès et nous permet de prendre en charge ou grandement faciliter la rédaction du dossier d'expertise.

Nos astuces pour la rédaction du dossier d'expertise

Pour aboutir à un dossier d'expertise de qualité, quelques astuces peuvent s'avérer précieuses :

- **Impliquer** les différentes parties prenantes (étudiants, enseignants, personnels administratifs, collectivités locales, etc.) tout au long du processus. Cela garantit une meilleure adhésion aux projets et une prise en compte des besoins de tous.
- **Appuyer chaque proposition** par des données factuelles, des alternatives envisagées et des

références similaires. Si une solution peut vous paraître évidente, c'est parce que ce dossier d'expertise arrive après un travail de diagnostic, de synthèse des besoins et de faisabilité, et que vous connaissez bien votre sujet.

- **Se tenir informé** des tendances, des bonnes pratiques et des expériences réussies dans le domaine de la gestion des campus universitaires, pour pouvoir proposer des solutions novatrices et créatives. De nombreux campus se posent des questions similaires, il est bon de connaître les solutions qui ont été tentées, celles qui ont fonctionné et celles qui nécessitent encore des améliorations.
- Accorder une attention particulière à la **relecture** et à la correction du dossier. Ce, pour garantir la cohérence de l'argumentation et l'accessibilité du document à une personne n'ayant pas suivi le déroulé du projet depuis son commencement.

En conclusion, le dossier d'expertise a un rôle clef au sein de la planification des opérations immobilières d'un campus, afin de vérifier la cohérence d'une opération par rapport aux stratégies des différents acteurs.

Si le dossier d'expertise n'est pas – encore - un exercice auquel Florès se confronte régulièrement, nous retrouvons pourtant dans la méthodologie de ce dossier une démarche proche de ce que nous mettons en place sur les autres projets. La logique contexte - synthèse des besoins – faisabilité, l'approche transversale prenant en compte toutes les dimensions clefs des transitions auxquelles nous sommes confrontés aujourd'hui ou encore la concertation avec les usagers qui fréquentent le campus au quotidien.

S.P.