

Annexe 7

Campus des universités de Strasbourg
Volet gestion immobilière

I – Les campus sont hétérogènes	3
A – La géographie des campus.....	3
1 – Strasbourg et ailleurs	3
2 – Strasbourg.....	4
B – L’importance des campus	5
1 – Les superficies.....	5
2 – La voirie, les réseaux et les parkings.....	6
II – Leur gestion doit être améliorée	7
A – Des compétences éclatées.....	7
1 – Le service des campus a une compétence géographiquement limitée.....	7
2 – Le métier est spécifique.....	7
3 – Les effectifs du service des campus	8
4 – Coût annuel.....	9
B – Un fondement cadastral imprécis	9
1 – Le recensement est encore imparfait	9
2 – Il risque d’être long et coûteux.....	9
3 – Les applications informatiques.....	10
C – Une connaissance des réseaux à perfectionner	10
1 – Les travaux sont partiellement engagés.....	10
2 – Une première estimation est présentable	11

Les campus des trois universités strasbourgeoises, et de l'IUFM, sont hétérogènes. Leur implantation dans Strasbourg ou hors de la capitale alsacienne relève tant de l'histoire locale que de la construction progressive du système universitaire local (I). La gestion, si elle bénéficie depuis quelques années de l'institution d'un service spécifique, est néanmoins perfectible : tout n'est pas connu, tout ne relève pas du service *ad hoc*. Quant à la remise à niveau, principalement pour des raisons budgétaires, elle est loin d'être achevée (II).

I – Les campus sont hétérogènes

Les deux principaux campus sont situés à proximité immédiate du centre historique strasbourgeois. En sus de l'IUFM et de ses pôles¹, on recense quatre campus annexes : celui de la médecine dans Strasbourg, ceux de Cronenbourg, Haguenau et Illkirch ainsi que de multiples petites implantations dans Strasbourg même (A). Au total, c'est un patrimoine foncier non négligeable qui apparaît et implique une voirie et des réseaux importants (B).

A – La géographie des campus

1 – Strasbourg et ailleurs

Les universités strasbourgeoises sont implantées, pour l'essentiel, dans Strasbourg même. De nouveaux pôles ont été créés en périphérie : à Cronenbourg, à Haguenau, à Illkirch. La communauté urbaine de Strasbourg (CUS) constitue le cadre à l'intérieur duquel s'organise l'enseignement supérieur et la recherche strasbourgeoise, à l'exception de trois pôles délocalisés de l'IUFM (Colmar, Guebwiller et Sélestat).

Par ailleurs, notons que tous les IUT sont implantés dans la périphérie strasbourgeoise : Illkirch pour l'université Robert Schuman, Cronenbourg et Haguenau pour l'université Louis Pasteur.

Le système de transport, notamment avec la mise en place d'un réseau de tramway dense, facilite les déplacements entre les différents pôles des trois universités et de l'IUFM à l'intérieur de la CUS. Toutefois, ce réseau ne devrait atteindre Cronenbourg que dans une dizaine d'années, ce pôle ne peut donc fonctionner comme il le devrait. En dehors de la CUS, seul le pôle de Guebwiller n'est pas facile d'accès par les transports en commun.

¹ Non encore rattaché à la future université de Strasbourg.

Tableau n°1 : la future Université de Strasbourg

Communes d'implantation		établissements
Communauté urbaine de Strasbourg	Strasbourg	Marc Bloch Louis Pasteur Robert Schuman IUFM
	Illkirch	Louis Pasteur Robert Schumann
	Schiltigheim	Louis Pasteur
	Cronenbourg	
Autres implantations	Haguenau	IUFM
	Colmar	
	Guebwiller	
	Sélestat	

Sources : Pôle universitaire européen

2 – Strasbourg

Le nouveau campus de l'Esplanade rassemble le noyau dur des formations : sciences, lettres et droit. Seule la médecine, parmi les formations traditionnelles, n'y est pas installée. Le campus historique (géologie, physique, psychologie ; théologie, arts) et, à proximité, les immeubles sis rue de la Forêt noire (IEP, IPAG et géographie d'une part, économie et gestion d'autre part) accueillent les autres formations. Cette unité de lieu, à proximité immédiate du centre-ville, est à souligner : il y a là un atout physique, pratique et symbolique indéniable pour la future université strasbourgeoise.

Tableau n°2 : les principales implantations dans Strasbourg

Lieux d'implantations		Etablissement	Composantes
Campus historique		Marc Bloch	Théologie, arts
		Louis Pasteur	Géologie, zoologie
Nouveau campus (Esplanade)		Marc Bloch	Lettres, sciences humaines
		Louis Pasteur	Sciences dures
		Robert Schuman	Droit
Hospices civils		Louis Pasteur	Médecine, dentaire...
La Meinau, Le Neudorf		IUFM	
Divers	Parcelle Saint Georges	Louis Pasteur	Géographie
		Robert Schuman	IEP, IPAG
	Marne - Forêt noire	Louis Pasteur	Sciences économiques
	Haguenau	Louis Pasteur	IUT
	La Meinau	IUFM	
		Louis Pasteur	IPST

Sources : universités et IUFM de Strasbourg

De fait, nonobstant la présence du boulevard de la Victoire (voie routière et tramway) qui sépare le campus historique et les immeubles de la rue de la Forêt noire d'un côté, le campus de l'Esplanade de l'autre, c'est bien un ensemble uni qui caractérise la majeure partie des universités strasbourgeoises. Topologiquement, l'université de Strasbourg existe déjà.

B – L'importance des campus

1 – Les superficies

Le service des campus gère, au total 46 ha de campus. L'Esplanade comprend 4,5 ha d'espaces verts, le campus historique 3,6 ha de jardins et celui d'Illkirch 11,4 ha d'espaces verts.

Tableau n° 3 : superficie (en ha) des campus gérés par le service des campus

Campus historique	Esplanade	Divers Strasbourg	Illkirch (campus Sud + Pôle API) ^{2*}	Total
5,005	14,077	2,549	24,532	46,163

Sources : service des campus

² Hors ISU et institut clinique de la Souris

Par ailleurs, les responsables des emprises de la Faculté de médecine, de Cronenbourg, d'Haguenau et de l'IUFM en gèrent directement les VRD.

Tableau n° 4 : superficie totale des campus universitaires

Service des campus	Autres					Total
	Médecine	Cronenbourg	Strasbourg et divers	Illkirch	IUFM	
46	4	4	14	33	5	106

Sources : services des campus, universités, IUFM

Au total, les universités doivent gérer une centaine d'hectares de campus, qu'il s'agisse des voies routières incluses dans les campus et n'ayant pas le statut de voirie municipale, des espaces verts et des divers réseaux.

2 – La voirie, les réseaux et les parkings

Le service des campus gère les voies privatives des campus. En revanche les grands axes routiers qui les délimitent relèvent de la communauté urbaine (Strasbourg) ou du département (Illkirch).

Tableau n° 5 : les VRD gérés par le service des campus

	Voirie+Piétons + cyclables (km)	Espaces minéraux et parkings (m ²)	Réseaux relevant de l'université					Réseaux appartenant à d'autres personnes publiques		
			Eau potable et industrielle (km)	Assainissement (km)	Téléphonique (km)	Fibre optique (km)	Electricité barrière Eclairage (km)	EDF (km)	GDF (km)	Chauffage urbain (km)
Campus historique	3,0	5 600	0,64	1,6	1,0	1,0	0,7	1,0	1,2	1,2
Esplanade	7,2	107 000	2,05	5,6	4,0	2,3	4,9	2,2	2,3	2,3
Illkirch	9,3	49 250	5,22	8,6	2,4	5,1	7,5	8,5	2,2	0,5
Divers	1,0	9 700	0,37	1,2	0,4	0,4	0,5	0,4	0,1	0,1
Total	20,5	171 550	8,28	17,0	7,8	8,8	13,6	12,1	5,8	4,1

Sources : service des campus

Ce sont donc 20 Km de voirie, 25 de réseaux anciens (eaux et assainissement) et 16 de réseaux modernes (téléphonie et fibres) qui sont à gérer.

II – Leur gestion doit être améliorée

Le service des campus est compétent pour le cœur du patrimoine mais la médecine, Cronembourg, Haguenau et, naturellement, l'IUFM ne relèvent pas de sa compétence (A). La connaissance précise des délimitations parcellaires n'est pas toujours assurée avec la précision souhaitable (B). Les travaux sur les voiries et réseaux sont bien engagés mais ils souffrent de l'insuffisance des dotations budgétaires et de certaines imprécisions dans la connaissance technique de leur état (C).

A – Des compétences éclatées

1 – Le service des campus a une compétence géographiquement limitée

Le service des campus a été créé en 2001 à l'intérieur du Pôle universitaire européen qui a le statut de groupement d'intérêt public (GIP). Il ne s'est imposé que progressivement, plusieurs responsables se succédant à sa tête. Aujourd'hui, sa place face aux services immobiliers est bien établie, elle commence au droit des immeubles relevant des différentes universités. Mais cette compétence n'est pas totale, les campus éloignés, sauf celui d'Illkirch, relevant des responsables immobiliers de ces implantations. En revanche, à l'Esplanade, sur le campus historique et à Illkirch le service des campus est également le mandataire du CROUS et du CNRS.

Tableau n°6 : la gestion des campus

Service des campus			Gestion spécifique			
Campus historique	Esplanade	Illkirch+API	Médecine	Cronembourg	Haguenau	IUFM

Sources : services des campus

L'autorité hiérarchique du service des campus est exercée par le secrétaire général du Pôle universitaire européen de Strasbourg et, au-dessus de ce dernier, par un des présidents d'université, la présidence étant tournante³. À partir des dossiers présentés par le service, le conseil d'administration prend les décisions ; la présence en son sein des représentants de la région Alsace, du conseil général du Bas-Rhin et de la communauté urbaine de Strasbourg (CUS) permet une cohérence politique et technique.

2 – Le métier est spécifique

À juste titre, la différenciation des tâches de construction, de rénovation et de maintenance des bâtiments de celles de gestion et d'entretien de la voirie et des réseaux est assurée par des services spécifiques : d'un côté, les trois services chargés du patrimoine, de l'autre celui en charge des campus. De fait, il s'agit de métiers différents, le travail sur le bâti ne relevant pas tout à fait du même champ de compétences, qualifications et expériences que celui sur le non bâti.

³ C'est, actuellement, le président de l'université Robert Schuman.

3 – Les effectifs du service des campus

Le service est composé de treize personnes, avec à sa tête un IGR issu du secteur privé⁴. Il est secondé d'un technicien qui s'occupe de l'entretien des réseaux et d'une secrétaire. Le service des espaces verts, dirigé par un technicien, est composé de deux équipes de jardiniers, l'une en charge des espaces verts du campus strasbourgeois, l'autre de celui d'Illkirch et d'un responsable du matériel.

Tableau n°7 : Composition des effectifs immobiliers du service des campus

	Effectifs en ETP		Dont cat. A		Dont cat. B		Dont cat. C		Dont contractuels
	Tech.	Adm.	Tech.	Adm.	Tech.	Adm.	Tech.	Adm.	
Service	2	1	-	-	-	-	-	1	2
Campus historique et Esplanade	6,5	-	-	-	1,5	-	5	-	-
Illkirch	3	-	-	-	-	-	3	-	-
Total	11,5	1	-	-	1,5	-	8	1	2

Sources : service des campus

En sus des personnels mis à disposition par les trois universités, celles-ci ayant créé les postes correspondants, le service des campus fait appel :

- à une société d'insertion qui emploie dix personnes ;
- à une société externe pour le traitement anti graffiti qui emploie deux personnes.

Tableau n°8 : personnel utilisé par le service des campus

Service des campus	Association et divers	Total
12,5	12	24,5

Sources : service des campus

⁴ Société Colas.

4 – Le coût annuel

Il est estimé à un peu plus d'un demi-million d'Euros.

Tableau n° 9 : coût annuel du service des campus

Services	Montants k€ TTC
Service des campus masse salariale (charges comprises)	-
9,5 jardiniers	311 059
3 personnels administratifs	103 705
Budget nettoyage (société d'insertion)	70 000
Budget anti graffitis	80 000
Total	564 754

Sources : service des campus

Mais, « l'employabilité » des personnels de la société d'insertion étant moindre que celle des agents des universités, on peut estimer le volume des personnels utilisés pour les trois campus à 23 ETP (0,8 ETP par emploi associatif, soit 8 emplois).

B – Un fondement cadastral imprécis

1 – Le recensement est encore imparfait

Le service des campus ne dispose que d'une partie des plans cadastraux des terrains d'emprise des universités. Il lui manque les documents numériques pour ce qui concerne le campus historique, Saint-Georges ainsi que les données relatives à des bâtiments neufs (API, PEGE). Il en va de même pour les documents cadastraux de la médecine, de Cronembourg, d'Haguenau et, désormais, de l'IUFM. Peu importe que tous ceux-ci ne soient pas, aujourd'hui, de son ressort. Il faut une unité et une exhaustivité de la documentation cadastrale pour trois raisons :

- d'une part, quels que puissent être les bons contacts entre le service des campus et les services des autres collectivités (CUS, EDF, GDF), en cas d'incident ou d'accident, il est préférable de disposer de repères précis, portés sur un plan. C'est aussi une question de responsabilité juridique ;

- d'autre part, la connaissance exhaustive des réseaux, et de leur état éventuel, est indispensable avant toute demande de transfert de responsabilité patrimoniale ; il en va de la maîtrise des coûts⁵ ;

- enfin, dans le cadre de l'érection de l'université de Strasbourg, une personne unique doit recenser, gérer le domaine et en avoir la responsabilité, y compris auprès des interlocuteurs extérieurs.

2 – Il risque d'être long et coûteux

Chaque extrait du cadastre est payant (50 €/ extraits de plan). Il conviendrait, dans un premier temps que le service des campus recense les données cartographiques qui lui manquent et en chiffre le coût potentiel. De plus, les plans doivent être numérisés, ce qui représente un exercice long, peut-être à externaliser en partie. Là encore, un chiffrage et une estimation des délais requis doit être effectué. Ultérieurement; enfin, ils devront être actualisés en permanence.

⁵ Il est probable que dans un avenir prochain, les déchets seront taxés au m² de rejet.

Il serait bon que le Pôle européen (service des campus) transmette, sous la signature de son président, un courrier au préfet (Domaines) et au recteur afin que l'ensemble du dossier domanial puisse être réglé dans des conditions administratives, financières et de calendrier convenables.

3 – Les applications informatiques

Contrairement aux autres gestionnaires du patrimoine universitaire strasbourgeois, le service des campus n'utilise pas le logiciel Abyla. Celui-ci n'est, en effet, pas adapté à la gestion des réseaux. C'est donc le logiciel plus classique qu'est Autocad qui constitue le principal outil de gestion du service des campus ; mais il ne permet pas de bâtir des prévisions à long terme, ce qui constitue un handicap.

Tableau n°10 : principales applications informatiques

Logiciel	Fonction	Utilisateurs	Interfaces avec
Autocad version professionnel	Dessin	Technicien	Bâtiments
Table de numérisation	Numérisation des plans	Technicien	Bâtiments
Table traçante format A0	Reproduction	Technicien	Bâtiments
Multi accès	Base de données cartes d'accès barrières ou plots	Ensemble du personnel	Bâtiment

Sources : service des campus

C – Une connaissance des réseaux à perfectionner

1 – Les travaux sont partiellement engagés

Le service des campus n'exerce une maîtrise d'ouvrage déléguée que depuis 2004. Aujourd'hui, il a pleine compétence et capacité pour conduire les opérations sur les campus dont il a la charge. Des schémas directeurs de maintenance ont été élaborés pour les campus de l'Esplanade et d'Illkirch ; ils ont été effectués sur la base d'audits pour chaque réseau (eau potable, eau industrielle, assainissement, barrières et éclairage, fibre optique). Toutefois, la mise en œuvre du schéma directeur du campus de l'Esplanade bute sur plusieurs éléments :

- la notion de campus vert se heurte à la question non résolue des parkings (emplacements, coûts, flux de circulation) sachant qu'il manque, officiellement, 250 places et, pratiquement, 500 ;

- l'accessibilité des camions des services d'incendie n'est pas -au minimum réglementairement- pleinement assurée pour cinq bâtiments (chimie, droit, IPCB, IBMC, maths). C'est particulièrement ennuyeux pour le premier bâtiment (tour) ; il faudrait que la voie échelle (de 24 ml) se trouve à moins de 6ml de la façade et qu'elle ait une largeur minimum de 4 ml, ce qui suppose de modifier les cheminements, l'éclairage et l'escalier.

En revanche, la nouvelle réglementation relative au cheminement des handicapés se met en place de façon plus satisfaisante.

On ajoutera, toujours pour le campus de l'Esplanade, que la signalétique est peu adaptée aux visiteurs extérieurs, que le marquage du nouveau logo de l'université de Strasbourg sera nécessaire sur toute la signalétique, que l'éclairage est obsolète, que toutes les barrières sont à remplacer par des

bornes escamotables, que l'ensemble des tapis d'usure est à renouveler et, surtout, que la composition urbaine n'obéit guère aux canons, sinon du classicisme, tout au moins de la lisibilité.

En ce qui concerne le campus de médecine, on s'inquiétera des difficultés qu'ont les gestionnaires à assurer en permanence l'accessibilité effective des camions de sapeurs-pompiers à proximité directe des deux IGH.

2 – Une première estimation est présentable

Notons enfin que la CUS fait valoir des exigences précises quant aux matériaux à employer (fonte, grès vernissé avec l'interdiction des tuyaux en plastique).

Tableau n° 11 : coût d'entretien des campus

	Esplanade + Illkirch +divers	IUT (Cronembourg, Haguenau)	Médecine	IUFM (La Meinau et Le Neudorf, Colmar, Guebwiller, Sélestat)	Campus historique
Superficie non bâtie (ha)	41,2				5,0
Coût unitaire moyen (€ TTC / m ²)	40				40
Coût global (M€)	16,48				2,0

Sources : service des campus

On a donc un coût de base de près de 20 M€ pour la remise à niveau des réseaux relevant du seul service des campus. Il faudrait leur ajouter les données relatives aux autres campus (Cronembourg, Haguenau, Illkirch, IUT et médecine).