

IGAENR

Annexe 8

**L'université de Strasbourg
Volet patrimonial**

31 janvier 2008

Sommaire

I – Un patrimoine qui ne peut être transféré en l'état.....	5
A – Un patrimoine bien situé, voire prestigieux.....	5
1 – Une situation géographique appréciable.....	5
2 – Une priorité donnée à la recherche.....	9
3 – Des emprises foncières importantes.....	11
B – Un patrimoine à forte valeur financière.....	13
1 – Une valeur des biens sous-estimée.....	13
2 – Une budgétisation irréaliste.....	14
C – Un patrimoine avec de sérieux problèmes de sécurité.....	16
1 – Un état général hétérogène.....	16
2 – De graves difficultés à l'université Louis Pasteur.....	19
II – Une réflexion sur son avenir qui est balbutiante.....	20
A – La problématique générale reste à établir.....	20
1 – Des priorités sont à dégager.....	20
2 – Elles doivent se traduire dans un schéma directeur.....	21
B - L'organisation de la fonction patrimoniale est à repenser.....	24
1 - L'intérêt d'un pôle de compétence affirmé.....	24
2 – Les choix ultérieurs.....	24
Plan d'action proposé.....	25

La compétence patrimoniale n'est pas de droit mais sa dévolution faciliterait la constitution de la future université de Strasbourg. Le dossier est cependant loin d'être prêt. L'état du patrimoine ne le permet pas, aujourd'hui. Il est insuffisamment connu, sa comptabilité n'est pas en ordre, sa sécurité est obérée. Pour autant, les universités strasbourgeoises disposent d'atouts incontestables : une forte unité de lieu, l'existence d'un des cinq plus gros patrimoines universitaires français, la possession d'immeubles de prestige hérités de l'Empire allemand et, enfin, la présence d'équipes techniques disponibles pour la fusion (I). Il faut maintenant que la réflexion sur l'avenir du patrimoine universitaire strasbourgeois s'engage directement. C'est indispensable, même si la compétence patrimoniale venait à ne pas être transférée. La future université de Strasbourg a besoin de la symbolique d'une présidence affichée, de services centraux rassemblés. Dès maintenant, les autorités universitaires doivent conduire les études de faisabilité leur permettant de bâtir un schéma directeur. L'urgence doit en être soulignée. Le présent rapport esquisse ce que pourrait être fait (II)

I – Un patrimoine qui ne peut être transféré en l'état

Les trois universités strasbourgeoises actuelles et l'IUFM disposent d'un patrimoine, en large part remarquable (A). Sa valeur financière est beaucoup plus importante que ne le révèlent les bilans comptables (B). Quant à la grave insécurité de certains bâtiments, elle constitue un handicap indéniable (C). Autrement dit, la future université de Strasbourg ne peut, en l'état, prétendre raisonnablement exercer la compétence patrimoniale ; en revanche, elle a en son sein toutes les potentialités pour le faire à moyen terme

A – Un patrimoine bien situé, voire prestigieux

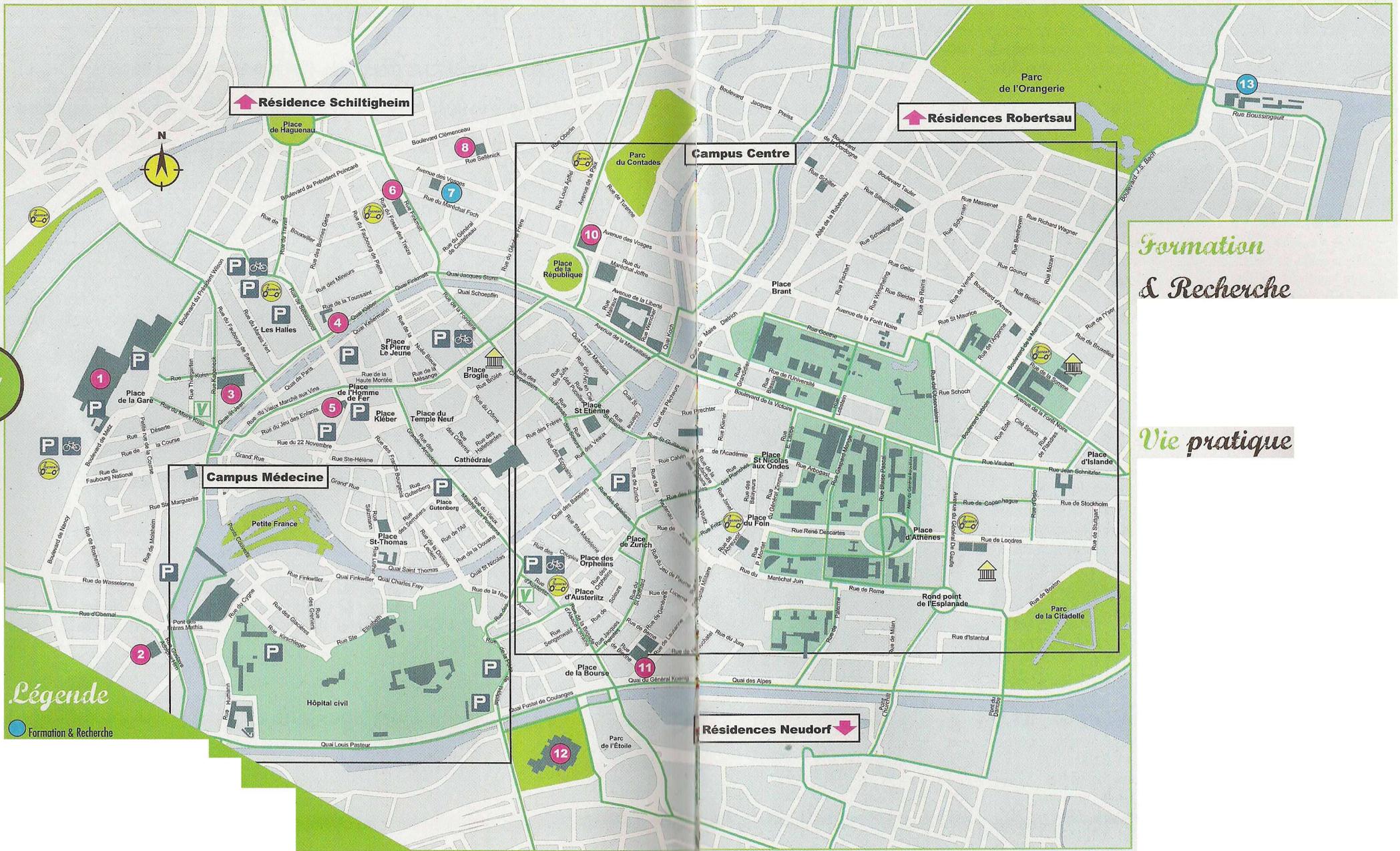
1 – Une situation géographique appréciable

Le campus central des universités strasbourgeoises est situé à 20 minutes à pied à l'Est de la cathédrale, il en va de même pour le campus médical à l'Ouest. C'est là un atout exceptionnel. Strasbourg est une ville étudiante non point de par la proportion d'étudiants dans la population totale (12 %) mais du fait que la majorité d'entre-eux travaillant à proximité immédiate du centre-ville, animent celle-ci.

Tableau n° 1 : la place des étudiants dans Strasbourg (nombre d'étudiants)

	Campus central de Strasbourg			Strasbourg		Hors Strasbourg	Total	
	Campus historique	Nouveau campus : l'Esplanade	Forêt noire et annexes diverses	Médecine	autres			
Marc Bloch	13 346 ¹			-	-	-	13 346	
Louis Pasteur	4 525	2 876	2 155	5 282	-	3 572	18 410	
Robert Schuman	-	5 267	2 803	-		1 456	9 526	
IUFM	-	-	-	-	493	898	1 391	
Total	26 014			4 958	5 282	493	5 926	42 673

¹ Pour l'essentiel, les étudiants des différentes disciplines ont des cours et sur le campus de l'Esplanade et sur le campus historique.



↑ Résidence Schiltigheim

↑ Résidences Robertsau

Campus Centre

Campus Médecine

↓ Résidences Neudorf

Formation
& Recherche

Vie pratique

Légende

● Formation & Recherche

Le patrimoine des universités strasbourgeoises s'est constitué en quatre grandes périodes :

- sous l'Empire allemand avec la construction des bâtiments dits du « campus historique » et la figure emblématique du Palais universitaire ; ces bâtiments sont, pour l'essentiel, utilisés par l'université Marc Bloch (sciences humaines) et l'université Louis Pasteur (sciences humaines et sciences de la vie) ;
- sous la III^e République pour les premiers bâtiments de la faculté de médecine ;
- dans les années 60, pour, d'une part, le noyau dur du nouveau campus de l'Esplanade (sciences, droit, lettres) et, d'autre part, de nouveaux bâtiments sur le campus de la médecine ;
- depuis une quinzaine d'années, essentiellement sur le campus de l'Esplanade.

Architecturalement et fonctionnellement, ce patrimoine est typé. À l'ordonnancement néo-classique de l'architecture wilhelmienne et de ses jardins qui caractérise le campus historique et les divers bâtiments sis de l'autre côté de la rue de la Forêt noire s'oppose l'hétérogénéité du nouveau campus. On y trouve aussi bien des bâtiments assez ordinaires que l'immeuble abritant la faculté de Droit dont la facture typique de l'architecture contemporaine des années 60 lui a valu d'être inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Pour autant, le campus de l'Esplanade n'a pas su garder son aération d'origine, les constructions s'y sont entassées sans vision d'ensemble ; la perspective de la faculté de Droit s'est perdue.

Enfin, des campus annexes ont été aménagés en dehors de Strasbourg : à Illkirch (pharmacie, IUT) et à Cronembourg (sciences, IUT) sans oublier les implantations particulières de l'IUFM dans Strasbourg (quartiers de La Meinau et du Neudorf).

Tableau n° 2 : les implantations des universités (m² de plancher)

	Strasbourg Ouest			Strasbourg Est	Strasbourg autres	Hors Strasbourg	Total
	Campus historique	Esplanade	Forêt noire et divers	Médecine			
Marc Bloch	14 238	41 179	-	-	-	604	56 021
Louis Pasteur	56 928	70 367	15 000	79 664	12 743	137 123	371 825
Robert Schuman	-	29 386	23 489	-	-	27 550	80 425
IUFM	-	-	-	-	20 522	28 812	49 334
Total	71 166	140 932	38 489	79 664	33 265	194 089	557 605

On constate que, pour important qu'il soit, le campus central (campus historique, campus de l'Esplanade et immeubles de la rue de la Forêt noire) ne représente plus, aujourd'hui que 45 % des superficies totales de l'ensemble universitaire strasbourgeois². Tout se passe comme si, nonobstant

² Les données chiffrées peuvent varier suivant les tableaux (557 605 m² ici, 586 355 m² puis 549 040 m² plus bas), les renseignements fournis n'ayant pas toujours la même origine (services des universités, domaines) et ayant été calculées à des dates différentes.

l'entassement quelque peu anarchique du campus de l'Esplanade (25 %), le développement universitaire passait par son transfert hors de Strasbourg *intra muros* (35 %).

2 – Une priorité donnée à la recherche

a) Des difficultés pour accueillir les étudiants

L'évolution des effectifs est assez contrastée suivant que l'on raisonne au niveau macro – économique des différentes universités ou que l'on s'interroge à partir des constats effectués dans les composantes.

Tableau n°3 : l'évolution des effectifs d'étudiants

	1995	2000	2005	2007
Marc Bloch	14 110	13 118	n.c.	13 346
Louis Pasteur	19 270	16 344	18 055	18 847
Robert Schuman	n.c.	8 586	n.c.	10 365
IUFM	3 196	2 633	2 689	2 198
Total	-	40 681	-	44 756

Derrière la globalisation inhérente au comptage par université, se cachent en effet des évolutions internes divergentes. C'est en particulier le cas à l'université Louis Pasteur où on enregistre les données suivantes :

- en sciences dures, la chute est spectaculaire puisqu'on est passé de 1 614 étudiants en maths en 1995 à 1 110 aujourd'hui, de 1 151 à 765 en chimie avec un creux de 535 en 2005, de 1 486 à 659 en physique. En sciences de la vie, le problème est de même nature puisqu'il y avait 3 065 étudiants inscrits en 1995 contre 1 960 aujourd'hui ;
- en sciences humaines, les effectifs de sciences économiques semblent revenir à un étiage plus satisfaisant (1 617 aujourd'hui contre 1 389 en 2000 mais 1 791 en 1995). En psychologie et sciences de l'éducation, la croissance est sensible avec 2 295 étudiants inscrits actuellement contre 2 058 en 1995.

Or, malgré ce qui vient d'être dit pour les sciences dures et les sciences de la vie, le gestionnaire des salles de cours éprouve des difficultés pour trouver des locaux pour les étudiants. Sans doute y a-t-il une modification de la demande -il faut plus de petites salles aujourd'hui compte tenu des évolutions pédagogiques et de la mise en place du LMD-. Pour autant, ne peut-on pas s'interroger sur l'évolution des surfaces dévolues respectivement à la recherche, d'un côté, et à l'enseignement, de l'autre ?

b) Malgré des locaux plus importants

Les universités strasbourgeoises continuent à voir leur parc immobilier croître et se diversifier.

Tableau n°4 : l'évolution des locaux disponibles (SHON en m²)

	1995	2000	2005	2007
Marc Bloch	34 744	51 166	56 021	63 160
Louis Pasteur	n.c.	360 707	407 028	402 503
Robert Schuman	59 994	75 648	75 648	76 298
IUFM	46 693	46 693	45 044	45 044
Total	-	534 214	583 741	587 005

Pour n'évoquer que les plus récentes constructions neuves³, sans compter ceux qui ne font que compenser des locaux vétustes (IUFM), on citera :

- à l'université Marc Bloch, l'immeuble Athéna (388 m²), l'immeuble du Portique (10 116 m²) et la maison des sciences de l'homme (6 839 m²) ;
- à l'université Louis Pasteur, le bâtiment du pôle européen de gestion⁴ (19 845 m²), le bâtiment de recherche ISIS (7 131 m²), l'immeuble du Forum (2 661 m²), la plate-forme de biologie (1 306 m²), la bibliothèque de pharmacie (1 386 m²) et l'immeuble abritant le collège doctoral européen (3 721 m²) ;
- à l'université Robert Schuman, la bibliothèque U2 - U3⁵ (1 152 m²) et le bâtiment Leonardo (3 105 m²).

c) Les besoins croissants de la recherche l'emportent sur les autres besoins

Les surfaces dévolues à l'enseignement représentent 30 % des locaux et celles dédiées à la recherche 27 %. À l'université Louis Pasteur, il s'agit respectivement de 23 % et de 37 %.

Tableau n° 5 : l'utilisation des locaux (SHON en m²)

	Enseignement	Recherche	Documentation	Divers	Total
Marc Bloch	29 218	6 756	9 306	10 741	56 021
Louis Pasteur	86 201	137 722	17 197	130 705	371 825
Robert Schuman	36 423	2 336	8 824	32 842	80 425
IUFM	11 008	-	2 203	27 558 ⁶	40 769
Total	162 850	146 814	37 530	201 846	549 040

³ Hors IUFM où les 7 467 m² récemment livrés ne font que remplacer des locaux vétustes.

⁴ Partagé avec l'université Robert Schuman.

⁵ Partagée avec l'université Marc Bloch.

⁶ Hors restauration (CROUS) et salles de sport.

Les universités strasbourgeoises, y compris l'IUFM, rassemblent 42 673 étudiants sur 162 850 m² et 2 311 chercheurs sur 146 814 m². Les ratios au m² sont respectivement de 3,8 et de 63,5. Au-delà de ces moyennes peu significatives tant les situations pédagogiques relèvent de logiques scientifiques et d'enseignement différentes (suivant les laboratoires, la situation varie de 13 à 371 m² par chercheur à l'université Louis Pasteur), on reviendra sur les problèmes qui se posent à l'université Louis Pasteur. L'écart entre les surfaces globales de cette université et celles dévolues aux seuls enseignements est près de cinq fois plus grand que dans les autres universités strasbourgeoises. Et cet écart ne paraît pas prêt de diminuer : de 2000 à 2007, les surfaces dévolues à l'enseignement y ont progressé de 18 % alors que celles dédiées à la recherche augmentaient de 36 %.

Tableau n°6 : les surfaces par étudiant (m²)

	Marc Bloch	Louis Pasteur	Robert Schuman	IUFM	Moyenne
SHON globale	4,2	20,2	8,5	29,3	13,1
SHON d'enseignement	2,2	4,5	3,8	7,9	3,8

3 – Des emprises foncières importantes

a) L'existant

Dans Strasbourg même, les emprises foncières exclusivement dédiées aux universités (campus historique et campus de l'Esplanade) représentent près de cinquante hectares. C'est appréciable, surtout en cœur de ville. Si on ajoute les terrains proches de la rue de la Forêt noire, on a un ensemble de poids dans la ville. Cet ensemble est même plus important si on considère l'enseignement supérieur dans son ensemble, c'est-à-dire si on inclut l'INSA⁷.

Quant aux terrains d'assiette de la faculté de médecine, il est difficile de les considérer au même titre que le campus historique et le campus de l'Esplanade tant ils relèvent naturellement de la logique foncière des Hospices civils de Strasbourg.

Tableau n° 7 : le foncier universitaire (en ha)

	Strasbourg				Hors Strasbourg		
	Campus historique	Esplanade	Médecine	Autres	Illkirch	Cronenbourg	Autres
Universités	13	26	4	-	33	4	9
IUFM	-	-	-	5	-	-	5
CROUS	8	-	-	-	6		
Total	21	26	4	5	57		

⁷ Voir le lycée Jean Rostand voisin qui fait partie du même paysage scolaire - universitaire.

Campus historique





b) Les potentialités

La densité de construction sur le campus de l'Esplanade (ratio de 0,54) ne permet pas d'envisager de nouvelles constructions dans cet espace, sauf à le défigurer définitivement et à le rendre peu vivable. Par comparaison, on notera que le campus historique, sans même parler de son dessin plus harmonieux, est beaucoup plus aéré (ratio de 0,34). La différence de densité bâtie (63 %) témoigne de cette réalité.

L'avenir du développement de la future université de Strasbourg se joue donc hors de son cœur (campus historique, Esplanade et Forêt noire). Les campus extérieurs (Illkirch surtout) ne sont pas saturés. Pour autant, ne faudrait-il pas étudier la perspective d'acquisitions de réserves foncières à proximité de l'aéroport ? En tout état de cause, une réflexion sur les besoins à l'horizon 2020 est indispensable en liaison avec la Communauté urbaine de Strasbourg.

B – Un patrimoine à forte valeur financière

1 – Une valeur des biens sous-estimée

Hors IUFM, le patrimoine de la future université de Strasbourg a été estimé à 292,6 M€⁸. Le campus de l'Esplanade représente 32 % de cette valeur et les campus extérieurs à Strasbourg 27 %.

Tableau n°8 : la valeur domaniale (en M€)

	Campus historique	Esplanade	Médecine	Autres implantations		Total
				Strasbourg	Ailleurs	
Marc Bloch	11	21,5	-	-	-	32,5
Louis Pasteur	26,8	55,3	43,7	19,5	65,1	210,4
Robert Schuman	-	17,7	-	16,8	15,2	49,7
IUFM	-	-	-	n.c.	n.c.	n.c.
Total	37,8	94,5	43,7	36,3	80,3	292,6

⁸ Soit 1,919 milliard de Francs.

Cette valeur patrimoniale est probablement sous-estimée. En effet, pour deux types de biens : ceux du campus historique et ceux de la rue de la Forêt noire, l'estimation des Domaines a été réalisée sur une base identique (600 à 800 € le m² de plancher) à celle retenue pour le campus de l'Esplanade. Or le caractère des constructions, leur place dans la ville, leur insertion au milieu de jardins confère *a priori* une valeur vénale plus élevée à ces biens⁹.

Si on estime la sous-évaluation des bâtiments du campus historique et de la rue de la Forêt noire à un minimum de 700 €/m²¹⁰, l'estimation de la valeur du patrimoine immobilier des universités strasbourgeoises passe alors de 292 M€ à 369,4 M€¹¹.

2 – Une budgétisation irréaliste

a) Les inscriptions au bilan sont inadaptées

Le tableau ci-après, même s'il ne contient pas des informations exhaustives, permet de poser clairement le problème.

Tableau n° 9 : la valeur brute inscrite au bilan (M€)

	Valeur domaniale	Valeur inscrite au bilan	Différence
Marc Bloch	32,5	32,2	+ 0,3
Louis Pasteur	210,4	49	+ 161,4
Robert Schuman	49,7	-	-
IUFM	n.c.	-	-
Total	292,6	-	+ 161,3

On voit bien que l'inscription comptable n'est pas toujours empreinte d'un grand réalisme. Quoi qu'il en soit des divergences entre l'estimation domaniale et celle, possible, du marché foncier et immobilier, la seule prise en compte de l'estimation domaniale et sa comparaison avec les montants inscrits aux bilans laisse interrogatif. Que le patrimoine conséquent, et de par sa taille et du fait de son emplacement, de l'université Louis Pasteur apparaisse comme n'étant estimé qu'au quart de sa valeur laisse pour le moins interrogatif. À l'évidence, une opération vérité s'impose :

- *a minima*, il convient d'inscrire au bilan la valeur donnée par les Domaines ;
- au mieux, il conviendrait d'adopter les nouvelles normes comptables (IFRS), c'est-à-dire la valeur potentielle de revente, valeur qui évolue au fil des ans.

⁹ Le prix moyen pour les logements à Strasbourg est de 2 497 €/m² (FNAIM – *Le Figaro* du 9 janvier 2007).

¹⁰ En intégrant un coût de transformation et de rénovation de 1 000 €/m², on obtient une valeur vénale de base de l'ordre de 700 €/m² [(2 500 €/m² - 1 000 €/m²) - 800 €/m²].

¹¹ Soit un passage de 1,919 milliard de Francs à 2,423 milliards de Francs.

b) La politique d'amortissement doit être revue

La pratique actuelle conduit à retenir, dans certains cas, un taux linéaire (université Marc Bloch, partie hors SAIC de l'université Louis Pasteur) et dans d'autres cas un taux décroissant (SAIC de l'université Louis Pasteur).

Tableau n° 10 : amortissement linéaire des universités

	Marc Bloch	Louis Pasteur	Robert Schuman	IUFM
Taux retenu	2 %	5 %	-	-
Montant	4,2 M€	3,3 M€	-	-

Une réflexion renouvelée pourrait conduire à réexaminer l'ensemble des pratiques d'amortissement à partir de deux critères :

- réévaluation de la base comptable conformément à ce qui vient d'être dit *supra* ; c'est-à-dire sur la base de la valeur vénale effective du bâtiment ou de l'emprise foncière s'ils venaient à être mis en vente, valeur réactualisée positivement ou négativement en fonction des réalités du marché immobilier strasbourgeois ;
- reclassement de chaque élément patrimonial en fonction de taux spécifiques tels qu'ils sont prévus par la nouvelle réglementation¹².

Ce nouveau dispositif, s'il permettrait de réels progrès, laisserait néanmoins subsister plusieurs difficultés :

- le découpage d'un même bâtiment entre différents éléments de structure¹³ est trop difficile à gérer ; il serait préférable d'avoir un taux unique pour chaque bâtiment ;
- le partage entre ce qui relève des amortissements et ce qui ressortit aux provisions est délicat (ex de la destruction de la tour de chimie) ;
- la notion d'amortissement est inopérante pour les biens anciens (immeubles du campus historique) qui relèveraient alors de provisions pour gros entretien. Comment, d'une part, gérer et expliquer cette distinction entre provision et amortissement pour les différents biens immeubles de l'université ? Comment, d'autre part, admettre qu'un bien (la faculté de droit) passe de la rubrique amortissement à celle des provisions parce qu'il vient d'avoir cinquante ans d'existence ?
- les campus, avec leur voirie et leurs réseaux ne sont pas directement pris en compte¹⁴ ; or, ce sont des éléments ayant une valeur vénale réelle, qui induisent des coûts importants de maintien en l'état ; ils devraient donc relever des mêmes logiques d'amortissement que les bâtiments.

¹² Instruction n° 06-007-M9 du 23 janvier 2006.

¹³ L'instruction distingue pas moins de huit composants : la structure (amortissable en 50 ans), les menuiseries extérieures (25 ans), l'étanchéité (15 ans), le ravalement (15 ans), l'électricité (25 ans), la plomberie et les sanitaires (25 ans), le chauffage (15 ans), les ascenseurs (15 ans).

¹⁴ L'instruction précitée n'évoque, au titre des provisions, que l'entretien des aménagements extérieurs, le curage des égouts et les travaux d'élagage.

Si on raisonnait, non pas en termes comptables, mais à partir de critères techniques¹⁵, on pourrait avoir le dispositif suivant :

Tableau n° 11 : proposition d'amortissement économique

	Taux annuel	Patrimoine (M€)	Valeur annuelle (M€)
Bâtiments	3 %	300	9
Equipements¹⁶	10 %	30	3
Réseaux anciennes technologies¹⁷	5 %	15	0,75
Réseaux nouvelles technologies¹⁸	10 %	5	0,5
Total	-	350	13,25

Il faudrait donc, quelle que soit la conjoncture, réserver une somme de l'ordre de 15 M€⁹ chaque année. C'est à ce prix que le patrimoine pourra être correctement entretenu et donc pourra être bien utilisé. Il ne s'agit pas de valeurs excessives si on les rapporte à la richesse potentielle que représente le patrimoine pour l'université.

Quoi qu'il en soit de cette analyse, dans l'immédiat il conviendrait que la future université de Strasbourg se prépare à appliquer la nouvelle réglementation comptable. Et il faudrait qu'elle y ajoute des données comptables identiques (amortissements ou provisions) pour tout ce qui concerne les campus et leurs VRD.

C – Un patrimoine avec de sérieux problèmes de sécurité

1 – Un état général hétérogène

a) La pratique déclarative

Lors de la préparation des contrats quadriennaux avec la DGES, les universités sont invitées à présenter l'état de leur patrimoine en lui attribuant une note, de A à E, c'est-à-dire allant d'un « état excellent » à un « état extrêmement médiocre ». L'examen comparatif des réponses fournies par les trois universités strasbourgeoises et l'IUFM laisse penser que ce système ne traduit pas une vérité objective.

¹⁵ On raisonnera donc ici à partir des valeurs domaniales. Ce qui compte c'est le bon entretien, celui-ci étant indépendant des valeurs données par le marché (dépréciatives s'il n'y a pas d'acheteur potentiel, spéculative si la zone géographique est porteuse).

¹⁶ Estimé forfaitairement à 10 % de la valeur des bâtiments.

¹⁷ Eaux, assainissement...

¹⁸ Téléphonie, fibre optique...

¹⁹ 13,5 M€ + aléas (20 %) = 16,2 M€. Si on prend une autre base de calcul (rapport du député Bouvard de 2003 : 18 €/m² et rapport IGF/IGPC/IGAENR de 2003), on aboutit à un besoin de 10,5 M€ (valeur 2003).

Tableau n° 12 : état des locaux déclaré figurant aux contrats quadriennaux

	A	B	C	D	E	Total
Marc Bloch	1	4	1	1	2	9
Louis Pasteur	37	41	7	2	2	89
Robert Schuman	3,8	3,5	3,8	0,8	0,1	12
IUFM	-	-	-	-	-	-
Total	41,8	48,5	10,8	3,8	4,1	110

b) La sécurité incendie : distinguer entre les avis défavorables

La commission consultative compétente pour Strasbourg ne délivre pas d'avis favorables à l'ouverture si l'ensemble des prescriptions qu'elle impose (évacuation, remise en état des installations techniques, application de réglementations diverses) n'est pas respecté. Pour autant, on s'attachera essentiellement aux prescriptions de type 1 relatives à l'évacuation ; ce sont elles qui signent la dangerosité la plus manifeste d'un bâtiment au titre de l'incendie et de la panique.

Tableau n°13 : les avis défavorables de la sous - commission communale de sécurité contre l'incendie et la panique

	Campus historique	Esplanade	Médecine	Autres implantations		Total avis défavorables	% d'avis défavorables
				Strasbourg	Ailleurs		
Marc Bloch	-	3	-	-	-	3	43 %
Louis Pasteur	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	26	29 %
Robert Schuman	-	1 ²⁰	-	-	-	1	9 %
IUFM	-	-	-	-	-	0	0 %

Sur ces bases, et compte tenu d'une rapide visite du patrimoine universitaire strasbourgeois, on peut dire que les 30 avis défavorables enregistrés ne portent pas tous le même poids de danger. On s'attachera donc à n'évoquer ci-après que les risques observés dans certains bâtiments de l'université Louis Pasteur.

c) Les autres risques

Il s'agit, en premier lieu, des risques liés à la solidité des bâtiments ou, plus certainement, à l'état de leurs façades. Quoi qu'il en soit de l'absence d'une réglementation homologue à celle qui prévaut pour la sécurité contre l'incendie et la panique, l'état de veille et la vigilance des équipes techniques des trois universités actuelles doivent être, au moins, maintenus.

Concernant la sécurité des campus, secteur qui bénéficie à juste titre d'un service et d'une approche technique spécifique, deux questions se posent :

²⁰ Immeuble du Portique déjà comptabilisé au titre de l'université Marc Bloch.

Campus de l'Esplanade : Tour de chimie



- qu'en est-il de l'état exact des réseaux ? quels problèmes de sécurité potentiels peuvent-ils poser ? Cette question est souvent sous-estimée parce que l'insécurité y est invisible alors que la réalité du risque n'est pas mince ;

- comment gère-t-on, sur le campus de l'Esplanade, les différents flux de circulation ? La question se pose d'abord pour le partage entre ce qui relève des utilisateurs du domaine universitaire et ce qui a trait à la vie des habitants des quartiers voisins. Elle se pose ensuite pour le partage entre types d'utilisateurs (piétons avec les lignes proches du tramway, cyclistes du fait d'une pratique bien intégrée à la ville et voitures).

Enfin, on aura plaisir à souligner que l'accessibilité des handicapés, même si elle n'est pas encore au niveau optimum, est en bonne voie. Des efforts importants et coûteux ont été faits, les difficultés techniques sont réelles mais la volonté est bien là. Tout juste pourrait-on ajouter que l'adaptation des bâtiments aux handicapés devrait conduire, de par ses coûts directs d'investissement, à réexaminer au besoin l'utilisation de tel ou tel bien, notamment pour l'enseignement.

d) Distinguer entre l'enseignement et la recherche

La question vaut quasi exclusivement pour les composantes scientifique de l'université Louis Pasteur. Tant en sciences dures et sciences du vivant qu'en médecine, elle mêle étroitement dans ses locaux les fonctions d'enseignement et de recherche. Tout en comprenant l'intérêt pédagogique d'une telle mixité, on ne peut, en l'espèce, qu'en souligner les effets pervers en termes de sécurité et d'économie. Ces effets pervers sont particulièrement visibles en chimie (tour IGH), en géologie (amphithéâtre), voire en médecine (IGH).

2 – De graves difficultés à l'université Louis Pasteur

a) Des risques spécifiques

Université scientifique avec une forte proportion de laboratoires (27 % des surfaces), l'université Louis Pasteur connaît, de fait, les risques les plus importants. Ceci vaut pour les risques bactériologiques et de traitement des déchets, ceci vaut, de façon visible pour la sécurité contre l'incendie et la panique. Il y a là des problèmes particuliers qui, s'ils ne concernent que quatre immeubles (tour de chimie à l'Esplanade, les deux IGH en médecine et la géologie sur le campus historique), sont graves²¹ et difficiles à résoudre.

b) Des propositions de solution :

Sur le campus historique, l'issue de secours de l'amphithéâtre de géologie donne directement sur la bibliothèque. Cette situation est manifestement dangereuse. On ne voit pas comment éviter l'alternative : désaffecter l'amphithéâtre ou supprimer l'utilisation en bibliothèque de la salle voisine.

Concernant l'Esplanade, la question de la Tour de chimie se pose en termes encore plus directes : peut-on adapter la tour à des normes de sécurité effectives et à quels coûts immédiats (construction) et durables (fonctionnement) ou faut-il la fermer et la raser ? Une étude spécifique est nécessaire. Elle devra prendre en compte, à partir des contraintes irréfragables de sécurité, les aspects urbanistiques et architecturaux, les données économiques et les modalités fonctionnelles. Compte tenu du poids

²¹ L'art. 121-3-3° al. du code pénal vise, notamment, celui qui aurait « commis une faute caractérisée et qui exposait autrui à un risque d'une particulière gravité qu'elle ne pouvait ignorer ». Le rectorat a transmis un courrier de la DAJ qui rappelle ces dispositions à l'ensemble des responsables d'établissements d'enseignement supérieur de l'académie de Strasbourg le 11 décembre 2006.

croissant des bilans énergétiques (normes imposées dans le CPER, effets du «Grenelle de l'environnement »), il est probable que, sous le seul angle économique, la tour de chimie devrait être démolie ; la construction d'un nouveau bâtiment plus fonctionnel, répondant à des critères réalistes de sécurité et d'un coût de fonctionnement raisonnable serait préférable.

Enfin, sur le campus des Hospices civils, la reconstruction de bâtiments plus adaptés en lieu et place des IGH est envisagée. Sans que les risques soient, semble-t-il, les mêmes que pour les bâtiments précédemment examinés de l'université Louis Pasteur, cette solution serait probablement, à terme, économiquement la meilleure.

II – Une réflexion sur son avenir qui est balbutiante

On ne peut raisonner en dissociant ce qui relève du bâti et ce qui tient au foncier. La réflexion d'ensemble conduit à souligner certaines inadaptations du patrimoine utilisé par les trois universités. Pour autant, il est possible d'esquisser une première approche d'une politique patrimoniale en tenant compte des nécessités immédiates que sont la mise en sécurité et le logement de la présidence et des services centraux afin de fournir un premier calendrier et une première estimation financière. Parallèlement, le projet politique de l'université de Strasbourg, tant pour la formation que pour la recherche, doit être précisé. Sur ces bases, un schéma directeur immobilier doit être établi et des schémas directeurs opérationnels par campus définis. Un accompagnement par des programmistes est nécessaire ; dans l'immédiat, il conviendrait de dégager une enveloppe de l'ordre de 150 000 € (A). La mise en œuvre d'une telle politique ne peut se suffire du rapprochement et de la restructuration des fonctions techniques telles qu'elles s'exercent aujourd'hui dans les trois universités strasbourgeoises. La fonction patrimoniale nécessite la création d'un pôle spécifique au sein de la future université de Strasbourg, à l'instar de ce qui est prévu, par exemple, pour les fonctions budgétaires et financières ou de gestion des ressources humaines. Ceci ne conduit ni à ce que ce pôle ait une taille identique ni ne préjuge des procédures qui seront conduites. Il se peut que, sur la base d'études et d'analyses spécifiques la nouvelle université de Strasbourg exerce sans délégation toutes les ressources de la maîtrise d'ouvrage. Il se peut aussi, que pour des raisons procédurales et financières, elle ait intérêt à rechercher des mandataires voire à monter des opérations de partenariat public – privé (B).

A – La problématique générale reste à établir

1 – Des priorités sont à dégager

Trois objectifs, de natures très différentes, s'imposent à très court terme²² :

- loger la présidence de l'université de Strasbourg ;
- conduire une étude de faisabilité sur l'ensemble du patrimoine ;
- assurer la sécurité.

a) La présidence de l'université et les services centraux

L'installation du président de l'université de Strasbourg au 1^e janvier 2009 dans de bonnes conditions non de confort mais de visibilité symbolique, permettra de marquer la naissance de l'institution. Des visites effectuées, des entretiens réalisés, il ressort très nettement qu'il serait hautement souhaitable

²² Une première esquisse de calendrier donne les éléments suivants pour la seule présidence : octobre 2008, cahier des charges ; janvier 2009, installation provisoire ; février à avril 2009, concours de maîtrise d'œuvre ; mai à décembre, études et déménagement (BD du lycée Jean Rostand pour l'opération tiroir) ; janvier 2010 à juin 2011 : travaux.

que ce soit sur le campus historique. Quant au bâtiment précis, peut-être serait-il préférable que ce ne soit pas dans le Palais universitaire mais dans un bâtiment annexe, peut-être celui de la physique actuellement peu occupé²³.

b) L'étude de faisabilité

Elle serait à conduire d'ici Pâques. Il y a urgence si on veut que le calendrier qui sera présenté *infra* puisse se dérouler convenablement. Il est en effet nécessaire que les premières décisions puissent être prises juste avant les vacances d'été afin que, notamment, ce qui vient d'être dit sur la présidence puisse être effectif au 1^{er} janvier 2009.

Elle devrait décrire à grands traits l'état du patrimoine existant, exposer les contraintes de toute nature qui se posent (pédagogiques et de recherche, urbanistiques et architecturales, réglementaires en particulier en matière de sécurité), décrire les grands enjeux (toujours à partir des mêmes champs de réflexion), évaluer à grands traits quelques hypothèses de court terme (présidence) et de long terme (quid de la Tour de chimie ?), proposer un calendrier précis pour l'ensemble des processus à conduire (schéma directeur et décisions du CA ; études et travaux). Il faudrait aussi qu'elle présente des hypothèses d'utilisation -et donc, si besoin est de travaux d'adaptation- du bâtiment en cours de construction (3 000 m²) pour le compte de l'université Marc Bloch sur le campus de l'Esplanade. Ce bâtiment était destinée à la présidence de cette université ; compte tenu du peu de locaux consacrés à la vie étudiante sur les deux campus principaux, sans doute y aurait-il là matière à réflexion.

c) La mise en sécurité

On a vu qu'il y avait, aujourd'hui, deux voire trois problèmes graves. Pour le premier, l'amphithéâtre de géologie les décisions à prendre peuvent interférer avec les perspectives d'installation de la présidence et de tout ou partie des services centraux. Il s'agit là, sous réserve d'une prise de décision rapide, d'un dossier parfaitement gérable par les services techniques. En revanche, en ce qui concerne la Tour de chimie, l'affaire est d'une autre dimension. Sauf démonstration contraire à présenter, le bilan économique et énergétique, les contraintes de sécurité devraient conduire à son arasement et à la reconstruction au même endroit d'un bâtiment à définir. Le seul obstacle sérieux opposé à cette approche est d'ordre architectural et urbanistique : la tour représenterait un témoignage intéressant de l'architecture des années 60, elle serait un signal du quartier et du campus visible depuis la cathédrale et donc à protéger à ce titre. Il est loisible, pour rester dans une approche exclusivement architecturale et urbanistique de ne pas partager ce point de vue. Si tel devait cependant être le cas, il faudrait alors clairement être prêt à en assurer durablement le coût.

2 – Elles doivent se traduire dans un schéma directeur

Les priorités du long terme seront à traduire dans un schéma directeur dont l'adoption devrait constituer un moment fort de l'affirmation et de l'université de Strasbourg et de ses grands choix politiques.

a) Les axes du schéma directeur

À partir d'une définition de l'université, de son rôle, de sa place à l'horizon 2020, les principes fondateurs du schéma directeur pourraient être présentés en trois blocs :

²³ Si, sur l'ensemble des perspectives patrimoniales, la réflexion passe nécessairement par un dialogue avec la ville et la CUS, sur ce sujet précis, il serait bon d'avoir très rapidement l'avis des autorités de l'État (préfet et recteur).

Campus de l'Esplanade



- l'image de l'université avec, d'une part, le logement de la présidence en un lieu symbolique et le rassemblement des services centraux et, d'autre part, la réorganisation paysagère du campus de l'Esplanade²⁴ ;
- la rationalisation des implantations et occupations avec, d'un côté, la séparation des fonctions d'enseignement et de recherche pour des raisons économiques et de sécurité (application de la réglementation des ERP dans le premier cas, du code du Travail dans le second cas) sauf exception dûment motivée et assumée et, de l'autre, la mutualisation de locaux d'enseignement (salles et amphithéâtres) ;
- la stratégie domaniale avec, en premier lieu, les adaptations du présent patrimoine, notamment pour tout ce qui concerne le campus de l'Esplanade²⁵ et, en second lieu, les choix à faire en matière de cessions et d'acquisitions, la constitution de nouvelles réserves foncières paraissant de bonne politique.

b) Le coût du schéma directeur

Il est, par construction, impossible à donner puisqu'il dépend des choix qui seront effectués. On se risquera cependant à donner quelques éléments permettant d'éclairer la réflexion dans trois domaines :

- le logement de la présidence et des services centraux (8 000 m²), y compris les opérations tiroir peut être estimé à une quinzaine de M€ ;
- la destruction de la Tour de chimie (22 900 m²) pourrait représenter un budget de l'ordre de six M€ ;
- l'aménagement paysager du campus de l'Esplanade (45 ha), y compris la mise en sécurité complète des réseaux, pourrait nécessiter un budget de l'ordre d'une trentaine de M€²⁶.

Il faudrait donc pouvoir dégager, dans les trois prochaines années, un budget minimal d'une cinquantaine de millions d'Euros pour le seul programme qui vient d'être défini. À cette somme, il faudrait ajouter les quinze M€ nécessaires annuellement pour maintenir le reste du patrimoine en état. À titre de comparaison, les crédits prévus au CPER 2007-2012 pour les universités strasbourgeoises, se montent à 117 M€²⁷. C'est dire l'importance de l'enjeu financier puisqu'il faudrait augmenter, hors maintenance annuelle, cette enveloppe de 43 % ; mais la nature et la place du patrimoine en question, sa visibilité symbolique²⁸ conduisent à penser que le sujet en vaut la peine.

²⁴ Cette réorganisation pourrait donner lieu à un concours avec des équipes pluridisciplinaires (urbaniste, architecte, paysagiste et économiste de la construction) à forte visibilité médiatique. Sans doute serait-il souhaitable que le cahier des charges du concours laissât ouvert la possibilité de démolir ou non la Tour de chimie, à charge pour chaque équipe de justifier par toutes raisons (fonctionnelles, esthétiques et économiques) son choix.

Il conviendrait, aussi, que le cahier des charges prévoit la réalisation d'une étude de sûreté et de sécurité publique (décret n° 2000-1177 du 3 août 2007 ; cf. le guide *ad hoc* publié à La documentation Française, 2007).

²⁵ Ainsi, faut-il conserver le CRDP dans ce campus ? Sa place ne serait-elle pas plutôt à proximité de l'IUFM ou de l'IA ?

²⁶ Non compris l'éventuelle reconstruction d'un bâtiment à la place de l'actuelle tour de chimie.

²⁷ Université Louis Pasteur (79 M€) ; université Robert Schuman (29 M€) ; IUFM (14,5 M€) ; campus de l'Esplanade (4,5 M€).

²⁸ Celle-ci s'exprimant et en visibilité pour l'ensemble de la population et en place dans le classement strasbourgeois des grandes institutions, l'université de Strasbourg devenant le premier ensemble immobilier strasbourgeois (près de 600 000 m²)

B - L'organisation de la fonction patrimoniale est à repenser

1 - L'intérêt d'un pôle de compétence affirmé

La future université de Strasbourg peut raisonnablement envisager de solliciter, à terme, la compétence patrimoniale ; elle devrait s'organiser en conséquence. Elle ne peut se contenter d'agréger les différents services techniques, quelles que soient les qualités de ces derniers et la réalité de la préparation de la fusion. C'est une question de niveau et de taille. De niveau, parce qu'il convient -ceci ne valant que dans l'hypothèse, souhaitable, d'une autonomie patrimoniale- que l'université puisse maîtriser, conceptuellement, la définition et la mise en oeuvre d'un schéma directeur d'envergure. De taille, parce que par-delà les fonctions techniques aujourd'hui bien assurées, il sera nécessaire de répondre à aux besoins d'un patrimoine divers, parfois prestigieux mais qui seront, par définition, à assumer totalement et pas seulement au niveau financier.

Il faudrait donc, sous l'autorité d'un directeur du patrimoine, placé au même rang que le directeur des affaires financières ou des ressources humaines, prévoir une organisation en sept pôles : les cinq prévus dans l'actuel projet d'organigramme (patrimoine, constructions, maintenance, télégestion, ERP) auxquels s'ajouteraient un pôle foncier et un pôle juridico - financier, ce dernier étant chargé du suivi des opérations complexes (mandat, partenariat public - privé).

2 – Les choix ultérieurs

Compte tenu des premières approches financières et, à un moindre degré, de l'importance et de la complexité de maintes opérations à conduire, le service du patrimoine, y compris tel qu'il vient d'être redéfini et même fort d'un plus grand nombre d'agents que celui des actuels services techniques, ne sera pas nécessairement en mesure de tout faire directement. En revanche, il faudra qu'il ait la capacité, notamment pour les délégations de maîtrise d'ouvrage sous toutes leurs formes, de suivre directement le travail de ses futurs partenaires.

De fait, il serait sans doute utile, que dans l'étude de faisabilité évoquée *supra*, soient examinés même sommairement deux approches patrimoniales :

- quels dossiers pourraient relever des procédures, qui ne posent pas de problèmes aux équipes en place, de la délégation de maîtrise d'ouvrage et du mandat ?
- dans quels champs, au double sens géographique et fonctionnel, pourrait-on explorer la mise en place de partenariats public – privé ?

devançant les Hospices civils, et l'un des plus prestigieux (campus historique dont Palais universitaire) même si c'est, naturellement, bien après la cathédrale.

Plan d'action proposé

A = Pré-requis à l'acquisition de nouvelles compétences

B = Actions devant être conduites à court terme

C = Actions à conduire à moyen terme

Objectif recherché	Actions à conduire	Degré de priorité
Mettre le patrimoine au service des objectifs de l'université	Définir les grandes orientations politiques de l'université.	A
	Déterminer le siège de la présidence et des services centraux ; installer la présidence <i>a minima</i> dans ses nouveaux locaux.	A
	Établir un schéma directeur patrimonial général ; dessiner un plan de composition urbaine pour l'Esplanade.	B
Améliorer la gestion du nouvel ensemble immobilier	Rationaliser les usages ; donner à l'enseignement les surfaces nécessaires ; différencier les locaux d'enseignement et de recherche ; examiner les cessions d'actifs et les acquisitions de réserves foncières.	C
	Réexaminer les questions de sécurité sur des bases économiques.	C
	Regrouper les services immobiliers ; achever la mise en place d'ABYLA.	B
	Mettre en place la fonction technique regroupée au siège et dans les différentes emprises.	C
	Étudier la mise en place d'une couverture en assurances.	C