

ANNEXE 6

IUFM D'ALSACE

VOLET GESTION IMMOBILIERE

SOMMAIRE

I.	DESCRIPTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER.....	1
A.	LA NATURE DU PATRIMOINE	1
B.	SON ÉTAT	3
II.	PRÉALABLES AU PASSAGE À L'AUTONOMIE	4
A.	ORGANISATION ET MOYENS DE LA FONCTION IMMOBILIÈRE (<i>CRITÈRES N°11 À 14</i>)	4
B.	DÉFINITION DE LA POLITIQUE IMMOBILIÈRE DE L'IUFM (<i>CRITÈRE N°8</i>)	5
C.	MISE À NIVEAU DE LA COMPTABILITÉ PATRIMONIALE (<i>CRITÈRE N°9</i>)	7
D.	CAPACITÉ DE L'UNIVERSITÉ À METTRE EN ŒUVRE SA POLITIQUE IMMOBILIÈRE (<i>CRITÈRE N°10</i>)	7
III.	POUR TIRER PARTI DE L'AUTONOMIE, OPTIMISER LA GESTION DU PATRIMOINE	7

L'IUFM d'Alsace va être intégré à la future université de Strasbourg en janvier 2009. Il constituera l'essentiel du « collegium » des sciences de l'éducation et de la formation. Aujourd'hui, le mode de formation tant des professeurs des écoles que du 2nd degré conduit à des relations privilégiées avec les services académiques (rectorat et IA). Le patrimoine immobilier est en bon état. La seule question qui se pose est celle de sa structure, du fait de l'existence d'un trop grand nombre de pôles (I). La question, technique, du passage à l'autonomie ne se situe pas au niveau de l'IUFM. En revanche, les modalités d'intégration des équipes chargées du patrimoine restent à préciser (II).

I. DESCRIPTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Le patrimoine immobilier de l'IUFM d'Alsace est l'héritier direct de l'organisation des anciennes écoles normales d'instituteurs avec deux écoles par département, situation explicable à une époque où les réseaux de transport et l'organisation administrative n'étaient pas ce qu'ils sont devenus aujourd'hui.

A. La nature du patrimoine

On n'examinera ici que les bâtiments destinés exclusivement à la formation. La dernière école ayant le statut d'école annexe (Colmar) le perdra en 2008.

Tableau n° 1 : patrimoine immobilier de l'IUFM d'Alsace

		Strasbourg (La Meinau et Le Neudorf)	Sélestat	Colmar	Guebwiller
Origine		Empire allemand			Château
Propriété		État			Département
Date de construction		1885 et 1913 + 1956 (préfabriqués) + 2006 (nouveau bâtiment – 1ère tranche de construction)	1870 et 1912 + 1960 (gymnase)	1850 + 1965 (école annexe)	XVIII ^e
Surface au sol (m ²)		48 653	22 995	16 554	10 422
SHON (m ²)		20 522	14 196	10 151	4 465
Effectifs	enseignants	68	7	35	6
	IATOS	75	11	22	11
	étudiants	271	26	164	61
	stagiaires	634 ¹	324 ²	122	30
	total	1048	368	343	108
Taux d'occupation : m ² (SHON)/personne		19,5	38,5	29,5	41,3
Taux d'utilisation du foncier (bâti/non bâti)		0,42	0,61	0,61	0,42

Sources : IUFM

L'IUFM d'Alsace dispose de quatre implantations : deux dans un chef-lieu de département (Strasbourg, 264 000 habitants, dans le Bas-Rhin et Colmar, 65 000 habitants, dans le Haut-Rhin) et deux dans des sous-préfectures (Guebwiller, 11 000 habitants, dans le Haut-Rhin, Sélestat, 17 000 habitants, dans le Bas-Rhin). Compte tenu des taux d'occupation des locaux (41,3 à Guebwiller et 38,5 à Sélestat), une réflexion sur l'utilisation du patrimoine s'impose.

Si on examine le rapport entre le nombre de stagiaires et d'étudiants, d'un côté, et celles des personnels d'intendance, de l'autre, qui représentent un coût fixe, la situation est la suivante :

Tableau n° 2 : personnel IATOS/ élève et étudiant

	Strasbourg	Sélestat	Colmar	Guebwiller
Étudiants et stagiaires	905	350	286	91
IATOS	75	11	22	11
Ratio	12	31,8	13	8,3

Sources : IUFM

¹ Dans certaines disciplines, les PLC2 sont accueillis, à la fois, à Strasbourg et à Sélestat.

² PE 2 + PLC2

On constate que le minimum incompressible de personnels d'intendance confère à l'implantation de Guebwiller un caractère peu rationnel : 8,3 étudiants et stagiaires par agent d'une part, 91 étudiant et stagiaires, d'autre part ; on a là des ratios semblables à ceux des plus petits collèges français.

Il appartient à la future université de Strasbourg de réfléchir à cette situation. Trois solutions sont envisageables :

- trouver d'autres fonctions universitaires à même de faire pleinement vivre l'implantation universitaire de Guebwiller ;
- la fermer et en transférer les étudiants et stagiaires dans une autre implantation. Sélestat aurait l'avantage d'être, géographiquement, bien placé ;
- rationnellement, on pourrait même aller jusqu'à fermer Guebwiller et Sélestat³ en transférant les étudiants et stagiaires soit entre Colmar et Strasbourg, soit en totalité à Colmar afin de rendre ce pôle plus important.

B. Son état

1. La mise en sécurité

Aucun bâtiment des quatre implantations ne pose de problème au regard de la sécurité incendie et panique. Le dernier avis défavorable a été levé en 2006 à Sélestat après travaux.

Par ailleurs, il y a encore quelques légers problèmes de solidité du bâti : détérioration du lattage de la toiture du site de Sélestat (risque de chute de tuiles), les travaux de réfection complète de cette toiture étant programmés à partir de 2008.

Pour ce qui est de l'état physique des réseaux, il n'est connu qu'à Strasbourg.

Enfin, les anciens bâtiments de la Meinau qui sont encore utilisés répondent aux normes de sécurité.

Ils seront démolis avant l'engagement des travaux de la 2ème tranche de construction (le financement de cette démolition est prévu dans le budget de l'opération – CPER)

Tableau n° 3 : les travaux de sécurité

	Strasbourg	Sélestat	Colmar	Guebwiller
Classement ERP	Meinau : 2 ^{ème} cat. Neudorf : 3 ^{ème} cat.	3 ^{ème} cat.	3 ^{ème} cat.	3 ^{ème} cat.
Avis favorables des commissions de sécurité	Oui (2004 Neudorf – 2006 Meinau anciens bâtiments – 2006 Meinau nouveau bâtiment)	Oui (2006)	Oui (2006)	Oui (2005)
Travaux	Mise en conformité			Rénovation

Sources : IUFM

On notera l'effort accompli par le conseil général du Haut-Rhin à Guebwiller, nonobstant ou à cause de la nature de l'implantation du pôle IUFM dont on a vu, ci-dessus, la faible rationalité.

2. La maintenance et l'état général

Là encore, un effort important a été effectué. À Guebwiller, c'est une rénovation complète du château qui a été effectuée (bâti et sécurité). À Colmar, un centre de ressources en langues vivantes a été réalisé et un aménagement des lieux de vie pour les étudiants aménagé. À Strasbourg, un nouveau bâtiment vient d'être livré à La Meinau (7 476 m² SHON), le montant de l'opération s'élevant à 11,8 M€. Il reste sur cette même implantation 1 314 m² de locaux peu fonctionnels. Ils doivent être détruits et un nouveau bâtiment reconstruit⁴.

³ Dans la réforme en cours de la carte judiciaire, les tribunaux d'instance (TI) de Guebwiller et de Sélestat seraient maintenus, les TI devant être fermés étant ceux de Brumath et Wissembourg (Bas-Rhin), Altkirch et Ribeauvillé (Haut-Rhin).

⁴ Cf. infra §

II. PRÉALABLES AU PASSAGE À L'AUTONOMIE

A. Organisation et moyens de la fonction immobilière (critères n°11 à 14)

1. Répartition des compétences en matière immobilière

Le service central immobilier assure l'engagement direct de plus de la moitié des dépenses ; ceci est dû au poids de la sécurité et de la maintenance lourde.

Tableau n° 4: attributions, effectifs et dépenses des services en charge de la fonction immobilière

Service ayant des compétences immobilières	Attributions ⁵	Dépenses annuelles engagées par le service en matière immobilière ⁶
Service central en charge du patrimoine	Programmation, maîtrise d'ouvrage, maintenance lourde, mise en sécurité, marchés, gestions de crédits...	0,895 899 M€
Services techniques des pôles		
Strasbourg (La Meinau)	Entretien courant, commandes, gestion de crédits...	0,422 038 M€
Strasbourg (Neudorf)	Entretien courant, commandes, gestion de crédits...	
Colmar	Entretien courant, commandes, gestion de crédits...	0,114 570 M€
Guebwiller	Entretien courant, commandes, gestion de crédits...	0,046 388 M€
Sélestat	Entretien courant, commandes, gestion de crédits...	0,124 681 M€
Total		1,603 576 M€

Sources : IUFM

2. Moyens humains consacrés à la fonction immobilière

La fonction immobilière est assurée par 28 ETP, pour l'essentiel des techniciens de catégorie C. La masse salariale peut être estimée à 0,912 M€/an.

Tableau n 5 : composition des effectifs immobiliers

	Effectifs en ETP		Dont cat. A		Dont cat. B		Dont cat. C		Dont contractuels
	Tech.	Adm.	Tech.	Adm.	Tech.	Adm.	Tech.	Adm.	
Service central IUFM	1	0,5	1	½	-	-	-	-	-
La Meinau	5,5	0,2	-	0,2	-	-	1,5	-	4
Le Neudorf	4,8	0,2	-	0,2	-	-	3,3	-	1,5
Colmar	6,5	0,3	-	0,3	0,5	-	4	-	2
Guebwiller	4	0,3	-	0,3	-	-	4	-	
Sélestat	4,8	0,3	-		1	0,3	3,3	-	0,5
Total	26,6	1,8	1	1,5	1,5	0,3	16,1	-	8

Sources : IUFM

⁵ Notamment : entretien courant, maintenance lourde, mise en sécurité, maîtrise d'ouvrage des constructions,.... ; gestion des crédits, commandes, programmation de la maintenance, programmation de l'investissement, appui technique,...

⁶ Pour le dernier exercice budgétaire (hors personnel).

On ne peut dire si des postes seront supprimés à l'avenir : tout dépendra de la structuration de la fonction immobilière dans la future université de Strasbourg et des modes de gestion qui seront retenus (niveau de centralisation ; choix d'externalisation...)

Tableau n° 6 : répartition des effectifs par fonction

Fonction	Effectifs (ETP)
Nettoyage	16,3
Maintenance	9,3
Administration	2,8

Sources : IUFM

3. Outils de gestion

Au même titre que les trois universités strasbourgeoises, l'IUFM s'est doté du logiciel ABYLA. Au-delà de son intérêt propre, ce logiciel est un puissant facteur d'unification pour la future université strasbourgeoise.

Tableau n° 7 : principales applications informatiques utilisées pour la gestion immobilière

Application	Fonction	Utilisateurs
ABYLA	Gestion du patrimoine immobilier	IGE (administrateur) Responsables administratifs de site Techniciens de maintenance et de sécurité

Sources : IUFM

B. Définition de la politique immobilière de l'IUFM (critère n°8)

1. Programmation de la politique immobilière de l'IUFM

Dans le cadre du CPER 2007-2013, la seconde tranche de construction des bâtiments de l'IUFM de Strasbourg sise dans le quartier de La Meinau⁷ doit être réalisée. Il est peu probable que la reconstruction, sur place, de l'immeuble principal de l'IUFM eût pu être entreprise sans le soutien apporté au projet par le recteur. Si la programmation du contrat de plan avait donné lieu à des arbitrages internes à la communauté universitaire (les trois universités, les grandes écoles et l'IUFM), le projet de l'IUFM n'eût pas été retenu.

⁷ Directement accessible, via le nouveau tramway, à ¼ h du centre-ville.

Tableau n° 8 : opérations de construction à l'IUFM

Bâtiment	Date de mise en service	Coût de construction		Financement					Maîtrise d'ouvrage
		M€	€ / m ²	Etat	Région	CG 67	Communauté Urbaine Strasbourg	IUFM	
<i>La Meinau (TI) à Strasbourg</i>	2006	11,8	1 595	3,7	2,1	3,3	2,1	0,68*	Conseil général du Bas-Rhin
<i>La Meinau (TII) à Strasbourg</i>	2011	14,5	2 416	3,9	3	4,6	3	-	
<i>Sélestat (musiciens⁹)</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	Université Marc Bloch

Sources : IUFM

Le reliquat d'anciens bâtiments encore utilisés à La Meinau (1 314 m²) va être détruit pour faire place à la construction nouvelle. Un bâtiment provisoire est prévu pour la cafétéria des étudiants et les locaux de détente des agents de service.

De même, les bâtiments sis dans le quartier du Neudorf seront désaffectés au titre de l'IUFM. Ils pourraient être réutilisés par l'université de Strasbourg. Si ce ne devait pas être le cas, ils feraient l'objet d'une cession dans l'hypothèse d'une dévolution du patrimoine.

2. Programmation de la maintenance

L'IUFM, après avoir privilégié la mise en sécurité, assure la maintenance courante sans difficultés particulières.

L'ingénieur hygiène et sécurité, qui a été associé à la définition du programme de maintenance, assure ses fonctions à mi-temps, l'autre mi-temps étant consacré à l'intégration du logiciel ABYLA.

À Sélestat, la réfection des toitures (1,500 000 M€) est prévue ainsi que le ravalement des façades (0,250 000 M€), le remplacement des fenêtres (0,460 000 M€) et la création d'un ascenseur (partagé avec le CFMI). À Guebwiller, les toitures et terrasses doivent être remises en état (0,360 000 M€).

Par ailleurs, l'IUFM n'a pas externalisé ses fonctions de maintenance et d'entretien, tout au moins pour ce qui concerne le nettoyage des locaux et l'entretien courant ; en revanche, la maintenance des installations et les vérifications obligatoires ont été confiées à des prestataires extérieurs sur la base de contrats de durée différentes suivant la nature des prestations. On notera que les contrats liés à la sécurité représentent 27 % de ces dépenses.

⁸ 1^{er} équipement.

⁹ Université Marc Bloch.

Tableau n° 9 : contrats et prestation de maintenance (€ HT)

	Contenu du contrat de maintenance	Coût annuel du contrat de maintenance
Sécurité	Ventilation	500
	Ascenseurs	3 985
	Extincteurs	1 160
	Détection incendie	15 211
	Installations électriques	6 524
	Installations sportives	2 614
	Sous-total	29 994
Entretien courant	Chaudières	2 773
	Antiparasites	941
	Sous-total	3 714
Sécurité campus	Barrières	183
Fluides	Gaz	57 905
	Electricité	18 802
	Sous-total	76 707
Total		110 598

C. Mise à niveau de la comptabilité patrimoniale (critère n°9)

Le TGPE a été fiabilisé par l’IUFM, en liaison avec le rectorat (IRE). L’ensemble des actes juridiques et documents patrimoniaux est encore au rectorat. Enfin, il n’a pas encore été procédé à une évaluation des biens par les services domaniaux.

D. Capacité de l’université à mettre en œuvre sa politique immobilière (critère n°10)

La maîtrise d’ouvrage de la construction du nouveau bâtiment de l’IUFM à Strasbourg (quartier de La Meinau) a été assurée par le Conseil Général du Bas-Rhin dans le cadre de la mise en œuvre du CPER 2000 - 2006. Pour l’IUFM, c’est le chef du service des affaires générales et juridiques, en charge du dossier immobilier, qui a assuré la fonction de chef de projet (expertise, programmation, coordination et maîtrise d’ouvrage pour les équipements).

Tableau n°10 : maîtrise d’ouvrage

Opération d’investissement	Maître d’ouvrage	Budget initial de l’opération	Dépassements de coûts	Date des travaux (projet et réalisation)	Conventions conclues par l’université	
					Avec le maître d’ouvrage	Avec des tiers (assistance,...)
1ère tranche La Meinau	Conseil général du Bas-Rhin	10,9 M€	0,9 M€	Entre 2002 et 2006	Non	non
2nde tranche La Meinau		14,5 M€		Entre 2008 et 2011	Non	non

III. POUR TIRER PARTI DE L’AUTONOMIE, OPTIMISER LA GESTION DU PATRIMOINE

Compte tenu du faible nombre d’étudiants *stricto sensu* et de stagiaires dans les deux pôles situés dans des sous-préfectures, l’utilisation des locaux n’est pas optimale : le ratio dans ces deux implantations est de l’ordre du double de celui observé à Colmar et à Strasbourg.

Tableau n° 11 : surface par implantation¹⁰

Implantation	Surface totale (m ²)	Effectifs étudiants	Surface par étudiant (m ² / tête)
La Meinau	20 522	905	22,6
Le Neudorf			
Colmar	7 385	286	25,9
Guebwiller	3 870	91	42,5
Sélestat	12 696	350	36,2

Sources : IUFM

Les ratios ci-dessus ne peuvent être directement comparés avec ceux des universités. En effet, une partie des étudiants (les professeurs reçus aux concours de PE, du PLP ou du CAPES) passent une partie de l'année en stage sur le terrain.

Tableau n° 12 : surface par étudiant, par implantation

Implantation	Surface totale (m ²)	Surface fonction enseignement (m ²)	Effectifs étudiants	Surface totale par étudiant (m ² /tête)	Surface enseignement par étudiant (m ² /tête)
Strasbourg (La Meinau, Le Neudorf)	20 522	5 721	905	22,6	6,3
Colmar	7 385	1 664	286	25,9	5,8
Guebwiller	3 870	1 003	91	42,5	11
Sélestat	12 696	2 620	350	36,2	7,4

Sources : IUFM

Pour autant, l'importance des superficies par étudiant se confirme à Guebwiller et à Sélestat que l'on raisonne sur la base de la superficie totale ou seulement des locaux d'enseignement. Dans cette dernière hypothèse, Guebwiller et Sélestat ont entre 25 et 50 % de surfaces supplémentaires par étudiant.

Quant à l'utilisation par des tiers, elle est faible (1 897 m² sur 49 334 m², soit 4 %).

Tableau n° 13 : utilisation des locaux par des tiers

Utilisateur	Activité	Surface	Durée de location	Montant versé annuellement
<i>Université Marc Bloch à Sélestat</i>	Musique	850 m ²	Reconductible chaque année	17 200 €
<i>Rectorat à Sélestat</i>	Formation continue	2 280 m ²	Convention en cours d'établissement	14 300 € ¹¹
<i>A Colmar</i>	OCCE, CDDP	172 m ²	Reconductible chaque année	-
<i>A Guebwiller</i>	CDDP	595 m ²	Reconductible chaque année	-

Sources : IUFM

¹⁰ Hors écoles annexes.

¹¹ Va être réexaminé.