

UNIVERSITE ROBERT SCHUMAN STRASBOURG III

ANNEXE IV

VOLET GESTION IMMOBILIERE

SOMMAIRE

I - LE PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'UNIVERSITÉ ROBERT SCHUMAN EST, EN GRANDE PARTIE, CONVENABLE.....	1
A – LE PARC IMMOBILIER EST REDUIT	1
1 – <i>Les caractéristiques techniques</i>	1
2 – <i>L'utilisation du parc</i>	3
B - LES BATIMENTS SONT, EN GENERAL, BIEN ENTRETENUS	5
1 – <i>L'état physique et la sécurité</i>	5
2 – <i>Les difficultés de l'IUT</i>	6
II - LE FONCTIONNEMENT TECHNIQUE EST SATISFAISANT	6
A – LA FONCTION TECHNIQUE EST BIEN ASSUREE	6
1 - <i>Des compétences sont partagées avec les autres universités strasbourgeoises</i>	6
2 – <i>L'organisation des ressources humaines est adaptée</i>	8
3 – <i>Les outils de gestion sont intéressants</i>	9
B – LA POLITIQUE IMMOBILIERE EST CORRECTEMENT MISE EN OEUVRE.....	10
1 - <i>La maintenance est satisfaisante</i>	10
2 – <i>Les travaux réalisés</i>	14
III - L'UNIVERSITÉ ROBERT SCHUMAN N'A PAS LES MOYENS D'ASSURER LA COMPÉTENCE PATRIMONIALE	14
A - L'UNIVERSITE ROBERT SCHUMAN N'A PAS LA TAILLE CRITIQUE	15
1 – <i>Une taille insuffisante pour l'autonomie</i>	15
2 – <i>Les difficultés du contrat de plan</i>	15
B - SA COMPTABILITE PATRIMONIALE N'EST PAS SATISFAISANTE.....	16
1 – <i>La comptabilité patrimoniale n'est pas satisfaisante</i>	16
2 – <i>L'estimation de la valeur du patrimoine est discutable</i>	17

L'université Robert Schuman, de petite taille, est dotée d'un patrimoine convenablement entretenu et adapté à ses fonctions d'enseignement et de recherche, à l'exception des locaux de l'IUT qui ne sont plus à la hauteur des besoins ni même totalement en sécurité (I). Le fonctionnement technique est satisfaisant, qu'il s'agisse de l'organisation des services, de la réalisation de la maintenance et des travaux de construction, de réhabilitation et de la programmation (II). En revanche, principalement, faute d'avoir la taille critique et, secondairement mais non accessoirement, du fait d'une organisation comptable peu satisfaisante, l'université Robert Schuman, à son niveau, ne peut en aucune façon envisager de solliciter la compétence en matière immobilière (III). En revanche, la question doit être posée pour la future université de Strasbourg, le poids de sa composante scientifique issue de l'université Louis Pasteur, l'effet de masse procuré par la fusion des universités Marc Bloch, Louis Pasteur et Robert Schuman ainsi que de l'IUFM, l'unité de lieu donnée par l'implantation de la majeure partie des bâtiments doivent conduire à ce que la question soit examinée sérieusement. Pour autant, il convient d'affirmer qu'il y aura en dépit de l'intérêt politique de la chose, plus que des réserves compte tenu et de certains problèmes de sécurité non résolus à ce jour à l'université Louis Pasteur et de données comptables et budgétaires sérieusement inadaptées dans l'ensemble des universités.

I - LE PATRIMOINE IMMOBILIER DE L'UNIVERSITÉ ROBERT SCHUMAN EST, EN GRANDE PARTIE, CONVENABLE

Le patrimoine immobilier est réduit, datant pour sa partie la plus ancienne du milieu des années 60 et d'une bonne fonctionnalité. Cependant, malgré les apparences, il n'est pas sûr qu'il soit vraiment suffisant, en tout cas, sans doute pas pour toutes les composantes, la situation particulière des bibliothèques mise à part (A). Il est bien entretenu et ne pose guère de problèmes de sécurité, à l'exception notable du département de chimie de l'IUT (B).

A – Le parc immobilier est réduit

1 – Les caractéristiques techniques

a) Les implantations

Le campus proche du centre-ville accueille, d'un côté du Boulevard de la Victoire, la Faculté de Droit, bâtiment phare de l'université Robert Schuman et siège de sa présidence, l'amphithéâtre Athéna, l'immeuble du Platane, le bâtiment Escarpe et la bibliothèque U2-U3 partagée avec l'université Marc Bloch (33 % des SHON de l'université) ; de l'autre côté de ce même boulevard, on trouve l'ensemble Saint-Georges, l'Institut du Travail, le pôle de gestion et d'économie (28 % des SHON). On a là le cœur de l'université Robert Schuman ; sur ce même campus est installée la majeure partie des services et composantes des deux autres universités strasbourgeoises.

Par ailleurs, plus proche du centre-ville, on trouve l'agence comptable et l'Institut des Hautes études européennes (3 % des SHON).

Quant à l'IUT et à ses cinq départements (34 % des SHON), il est installé sur le campus d'Illkirch, campus sur lequel on trouve la Faculté de pharmacie, composante de l'université Louis Pasteur.

b) Les bâtiments

L'université Robert Schuman se déploie sur 12 implantations et rassemble 10 services et composantes sur une surface totale de 80 245 m² de plancher. Les surfaces dévolues aux étudiants n'ont guère varié depuis 2000 (76 298 m² contre 75 648 m²) bien que le nombre d'étudiants ait progressé de 24 %, passant de 8 568 à 10 635.

Tableau n°1 : caractéristiques du parc immobilier par unité

Services et composantes	Surface totale	Nombre d'étudiants ou d'utilisateurs	Surface par tête en m ²
Faculté de Droit	14 937	4 945	3,02
CUEJ	2 072	106	19,55
CEIPI	2 141	216	9,91
IHEE	1 091	194	5,62
Institut du travail	1 817	50	36,34
IEP-IPAG	6 479	1 156	5,60
EMS	14 102	1 403	10,05
IUT	27 550	1 456	18,92
Services centraux et communs	5 526	220	25,12
Bibliothèques	4 710	9 526	0,49

Source : université Robert Schuman

c) La situation juridique

Tous les bâtiments sont propriété de l'État. Aucun n'est grevé d'un droit ou d'une obligation spécifique.

Tableau n°2 : situation juridique des immeubles

Immeubles	Origine de propriété TGPE	Attribution à l'université RS	Date	Observations
Avenue de la Forêt noire	670 - 02 411	Dotation	1979	
Avenue des Vosges	670 - 02 357	Dotation	1979	
72, route du Rhin Illkirch	670 - 4278	Dotation	1987	
5, rue Schiller	670 - 2 325	Dotation	1987	-
10, rue Schiller	670 - 2 326	Dotation	1988	
Place d'Athènes (Faculté de Droit)	670 - 3817	Dotation	1988	
49, avenue de la Forêt noire	670 - 2170	Dotation	1989	
Bibliothèque U2 - U3	670 - 05 311 670 - 05 309 670 - 05 310	Transfert de gestion	2006	Commun avec l'université Marc Bloch
L'Escarpe	670 - 05 312 670 - 03 817	Transfert de gestion	2006	-

Source : Direction des affaires foncières et domaniales de Strasbourg

Aucune couverture d'assurances n'a naturellement été prise. Pour autant, il serait souhaitable que les services de l'université en estiment le montant probable dans l'hypothèse d'une dévolution des biens. On notera par ailleurs que **la Faculté de Droit, livrée en 1966, a été inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques**. C'est une contrainte pour les services techniques de l'université, les procédures d'agrément pour les travaux s'étendant dans un rayon de 500 m autour de la Faculté.

Quant aux immeubles sis hors de la partie du campus borné par la rue Maréchal Juin (cité administrative) et le Bd de la Victoire, sans présenter d'intérêt historique particulier¹, ils sont de construction plus ancienne et sans doute d'un meilleur rapport potentiel que ce qui a été chiffré par les Domaines².

¹ À rebours du Palais universitaire (université Marc Bloch) édifié par les Allemands en 1872 et qui est aujourd'hui classé.

² Cf., *infra*, § III B 2.

2 – L'utilisation du parc

a) La répartition par composante

L'université est marquée, d'un point de vue à la fois physique et pédagogique, par deux grandes unités, la Faculté de Droit d'un côté, l'IUT de l'autre. Les autres composantes n'ont pas la même importance bien que le relogement au sein d'un bâtiment à construire de l'IEP et de l'IPAG³ devrait donner plus de poids et de lisibilité à cette composante.

Tableau n°3 : utilisation des différents bâtiments

Éléments du patrimoine	Partage avec d'autres établissements	Utilisation
Faculté de Droit		Formation + administration
Escarpe		Formation + recherche + administration
5 rue Schiller		Administration
IHEE		Formation + recherche + administration
Institut du travail		Formation + administration
Ensemble Saint-Georges		Formation + recherche + administration
PEGE	Partagé avec l'université Louis Pasteur	Formation + administration
SFC		Formation + administration
Bibliothèque U2-U3	Partagé avec l'université Marc Bloch	Bibliothèque + administration
IUT		Formation + administration
Le platane	Partagé avec l'université Marc Bloch	Formation
Athéna		Formation

Source : université Robert Schuman

Trois bâtiments sont partagés avec l'université Marc Bloch et un avec l'université Louis Pasteur. C'est dire qu'avant même quelque fusion que ce soit **prévaut une bonne gestion du patrimoine public universitaire**. On a là un premier élément de ce qui permettra, dans le domaine immobilier, la création de l'université de Strasbourg.

Pour autant, on regrettera de ne pas avoir trouvé trace de documents cadastraux traçant la limite entre ce qui relève de l'université Robert Schuman et ce qui ressortit à la compétence du service commun aux trois universités des campus. Il n'est pas certain que, en cas d'accident, l'approche coutumière puisse prévaloir.

b) L'utilisation par les étudiants

Nonobstant les observations faites lors de la visite, l'université Robert Schuman est un peu « juste » dans ses murs. En témoignent les résultats d'une étude effectuée en 2004 et 2005⁴ qui montre, par exemple, que les besoins potentiels de la Faculté de Droit ne peuvent être couverts avec l'amplitude horaire normale (8h - 12h et 13h - 18h) mais seulement en prenant en compte des hypothèses plus larges (prolongement à 20h, ouverture le samedi matin). Quant à l'IEP et à l'IPAG, ils ont un comportement malthusien faute de places pour accueillir des promotions plus importantes⁵.

³ Cf. *infra* § III A 2.

⁴ Cf. *infra* § II B 3.

⁵ Cf. *infra* § III A 2.

Tableau n°4: surface par étudiant dans chaque immeuble (2007)

Site	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)
Faculté de Droit	15 168		4 945	3,06	
Escarpe	8 948		793	11,28	
IHEE	1 161		194	5,98	
Ensemble Saint-Georges	6 867		1 156	5,94	
PEGE (EMS)	14 102		1 403	10,05	
Bibliothèque 1 ^{er} cycle U2-U3	1 552		418	3,71	
IUT	27 850		1 456	19,12	
Total	75 648		10 365	7,29	

Source : université Robert Schuman

c) L'utilisation par les chercheurs

Les surfaces dévolues aux chercheurs n'appellent pas de remarques particulières, sous réserve, le cas échéant, des horaires d'ouverture des bâtiments et, notamment, des bibliothèques.

Tableau n°5 : surface par chercheur dans chaque immeuble

Site	Surface totale (m ²)	Surface fonction recherche (m ²)	Effectifs de chercheurs	Surface recherche par chercheur (m ² /tête)
Ensemble Saint-Georges	6 867	500	50	10
Escarpe	8 948	1 260	122	10,33
PEGE (EMS)	14 102	251	42	5,98
Total	29 117	2 011	214	9,40

Source : université Robert Schuman

Au total, la fonction recherche ne représente que 3 % de l'occupation des surfaces de l'université.

d) Les bibliothèques

L'URS ne compte pas moins de huit bibliothèques⁶, dont deux sur le campus de l'Esplanade et trois rue de la Forêt noire. Cette dispersion ne peut que gêner l'élargissement des plages horaires pour les étudiants et chercheurs puisqu'il faut multiplier les personnels à demeure. Cette question mérite une réflexion particulière à l'occasion de la préparation de la future université de Strasbourg.

e) La gestion des salles de cours

Elle est assurée, indépendamment, par pôle géographique : celui de la faculté de Droit sur le campus de l'Esplanade, celui de l'ensemble Saint-Georges à proximité de la rue de la Forêt noire, celui de l'IUT à Illkirch.

f) L'utilisation par des tiers

Le CNAM utilise un bâtiment de l'IUT.

Tableau n°6 : utilisation des locaux par des tiers

Utilisateur	Activité	Surface	Durée de location	Montant versé annuellement
CNAM		660 m ²		

Source : IUT

⁶ Cette abondance s'observe également dans les deux autres universités strasbourgeoises : treize à l'université Louis Pasteur et cinq à l'université Marc Bloch, mais avec dix sous-bibliothèques pour les différentes langues vivantes. Ajoutons en ce qui concerne l'URS elle-même, que celle-ci est obligée de reconnaître dans son contrat quadriennal (p. 17) que « la multiplicité des structures documentaires rend indispensable une coordination forte des acquisitions ».

Par convention datée du 12 février 2006 passée entre l'université Robert Schuman et le centre régional du CNAM d'Alsace, celui-ci peut utiliser, en soirée et le samedi, différents locaux. Pour les locaux d'enseignement, les tarifs horaires ont été fixés à 10 €/h (salles de cours), 12 €/h (amphithéâtre), 30 €/h (salles de TP). Quant aux locaux administratifs (56 m² de bureaux), le CNAM en bénéficie au tarif de 5 124 €/m² par an l'utilisation des locaux d'archives et de la salle de réunion ne donnant pas lieu à facturation. Par ailleurs, la mise à disposition d'un quart d'ETP d'adjoint administratif au titre du fonctionnement est facturé pour un montant de 4 500 €/an. Enfin, les frais de télécommunications sont facturés forfaitairement 1 000€

B - Les bâtiments sont, en général, bien entretenus

1 – L'état physique et la sécurité

a) L'état général du patrimoine

Pour l'essentiel, le patrimoine de l'université Robert Schuman est dans un état convenable. L'étude très fine qui a été réalisée par le CETE⁷ en 2004 - 2005 a permis un examen détaillé à partir des critères suivants :

- en abscisse : clos, couvert et structure ; équipements techniques ;
- en ordonnée : d'une part, sécurité et hygiène, sûreté, continuité du fonctionnement et pérennité de l'ouvrage ; d'autre part, niveau d'urgence, délais et nature de l'action.

Ensuite, un second bureau d'études, GPCI⁸, a effectué une étude d'optimisation du patrimoine en s'appuyant sur le bilan de santé établi par le CETE, les données relatives au classement en établissement recevant du public (ERP). Puis un groupe projet avec un vice-président de l'université a défini un phasage des opérations (cadre et scénarios d'opérations).

Sur ces bases, les travaux nécessaires ont été entrepris ou sont prévus conformément à une programmation⁹. On regrettera cependant que, faute de temps¹⁰, les carnets de santé des différents bâtiments n'aient pas été régulièrement mis à jour.

Tableau n°7 : état du bâti

Bâtiment	État déclaré dans le contrat quadriennal (%)					Avis de la commission de sécurité	Accessibilité des handicapés
	A	B	C	D	E		
Faculté de Droit		30	50	10	10	Défavorable	Oui
Escarpe	70		30			Favorable	Oui
5 rue Schiller		50	50			Favorable	Non
IHEE	60	30	10			Favorable	Non
Institut du Travail		40	40	20		Favorable	Non
Ensemble Saint-Georges		70	10	20		Favorable	Oui
PEGE	90	10				Favorable	Oui
SFC	70	20	10			Favorable	Non
Bibliothèque U2-U3	90	10				Favorable	Oui
IUT		20	70	10		Favorable	oui sauf informatique
Le Platane			80	20		Défavorable	Non
Athéna		70	30			Favorable	Oui

Sources : université Robert Schuman

Aujourd'hui, on ne peut dire qu'il y ait des immeubles en mauvais état. En revanche, des points difficiles subsistent. À la Faculté de Droit, il s'agit du remplacement des menuiseries extérieures, de la mise en conformité du réseau de chauffage et de la rénovation de trois amphithéâtres. À l'Institut du Travail, la chaufferie est à mettre en conformité. Dans l'ensemble Saint-Georges, qui abrite l'IEP et l'IPAG, l'accessibilité pour les handicapés des sanitaires n'est pas encore réalisée, ni le ravalement intérieur des circulations et locaux. Enfin, la question de l'IUT, au-delà de la lecture stricte du tableau,

⁷ Centre d'études techniques de l'équipement de l'Est, personne publique (service déconcentré du ministère de l'équipement).

⁸ Bureau d'études privé.

⁹ Cf. *infra* § II B 3.

¹⁰ Cf. *infra* § II A 2.

nécessite une réflexion particulière¹¹ ; quoi qu'il en soit, certains travaux sont nécessaires :- remplacer certaines menuiseries extérieures, mettre en conformité le réseau de chauffage.

b) La question de la sécurité

Il ne subsiste plus aujourd'hui qu'un seul avis défavorable¹² relatif à la sécurité contre l'incendie et la panique, il concerne la Faculté de Droit. L'avis favorable sera très probablement obtenu en 2008 car les principales prescriptions ont été levées (baies accessibles aux pompiers, remplacement des portes d'entrée du bâtiment, remplacement d'un ascenseur, levé des observations figurant sur les rapports de vérifications des installations techniques).

Le suivi du passage des commissions de sécurité en fonction du cadre réglementaire (classement par catégorie et respect du calendrier) s'effectue sans difficultés. En revanche, il existe deux problèmes qui, sans être propres à l'université Robert Schumann, doivent cependant être signalés :

- d'une part, la délimitation de ce qui relève du service immobilier de l'université et de ce qui est du ressort du service du campus n'est sans doute pas juridiquement satisfaisante¹³ ;
- d'autre part, faute il est vrai d'une réglementation spécifique, il n'existe ni procédures internes, ni suivi express de la solidité du bâti¹⁴.

2 – Les difficultés de l'IUT

a) La problématique d'ensemble

En sus de l'étude générale sur l'adaptation du patrimoine aux contraintes générales liées à l'état du bâti et à la problématique spécifique aux ERP, la société GPCI a réalisé une étude spécifique sur le patrimoine de l'IUT. Outre les données pédagogiques propres aux cinq départements de l'IUT et à la réforme LMD, le programmiste a pris en compte le vieillissement des bâtiments, équipements et réseaux. Tout en sachant que « l'IUT n'est pas perçu comme un établissement unique mais comme plusieurs entités fonctionnant indépendamment les unes des autres, particulièrement au niveau spatial », c'est à une rénovation d'ensemble qu'il conviendrait de s'atteler. Cependant aucun des scénarios imaginés conduisant à une inscription importante au CPER n'a pu être mis en œuvre¹⁵.

b) Le département de chimie

Il pose des problèmes spécifiques de sécurité, en particulier dans ses laboratoires. Leur rénovation est prévue en 2008.

II - LE FONCTIONNEMENT TECHNIQUE EST SATISFAISANT

La fonction technique est bien assurée, certaines tâches, principalement au sein du campus relevant d'un service commun aux trois universités strasbourgeoises (A). La maintenance des bâtiments fait l'objet d'une programmation et d'un suivi satisfaisant. Il en va de même pour les travaux de construction ou de réhabilitation -si on raisonne pour la seule université Robert Schuman- toujours grâce à une politique intelligente d'études préalables à leur programmation (B).

A – La fonction technique est bien assurée

1 - Des compétences sont partagées avec les autres universités strasbourgeoises

a) La répartition des fonctions dans l'ensemble strasbourgeois

L'essentiel de la répartition des compétences pour les universités strasbourgeoises s'énonce comme suit :

¹¹ Cf. *infra* § I B 2, III A 2.

¹² Pour l'avis défavorable concernant l'immeuble dit du Platane, cf. la note relative à l'université Marc Bloch.

¹³ V. aussi *infra* § III A 1.

¹⁴ Il y a là un problème théorique (le code de la construction et de l'habitat n'a pas institué un contrôle *ad hoc* de la solidité du bâti à l'instar de qui existe en matière d'incendie et de panique) et pratique (incidents et accidents provoqués par l'insuffisante solidité de tout ou partie d'immeubles, notamment en façade) non résolu à ce jour et qui dépasse le cadre universitaire mais concerne l'ensemble des bâtiments publics (sauf pour certains matériels ou meubles permettant la pratique de l'EPS).

¹⁵ Cf. *infra* § III A 2 c.

- le service technique immobilier de l'université Robert Schuman -comme ses homologues de Marc Bloch et de Louis Pasteur- est chargé de l'entretien des bâtiments et, le cas échéant, des constructions neuves ;
- le service des campus, quant à lui, assure l'entretien du campus du centre ville, qu'il s'agisse des espaces verts, des parkings ou des VRD.

Tableau n°8 : les interlocuteurs extérieurs

Partenaires extérieurs	Thèmes traités en commun	Description de leur mode de travail	Interlocuteur principal
Ayant du patrimoine en commun avec l'université Robert Schumann			
Université Louis Pasteur	Bâtiments partagés + campus	Réunion mensuelle des ingénieurs	Division logistique immobilière
Université Marc Bloch			Division du patrimoine immobilier
Pôle universitaire européen			Service des campus
Participant aux financements			
Région Alsace	CPER	Discussion dans le cadre de l'élaboration du CPER	Direction de l'enseignement supérieur
Département du Bas-Rhin			
Exerçant la tutelle			
Rectorat de l'académie de Strasbourg	CPER		Division des constructions scolaires et universitaires

Source : université Robert Schuman

Par ailleurs, l'ingénieur hygiène et sécurité qui travaille avec le service technique immobilier de l'université Robert Schuman exerce la même compétence pour l'université Marc Bloch. Enfin, il convient de souligner le rôle particulier joué par le rectorat (IRE) dans la préparation de la partie immobilière du contrat quadriennal et, surtout, du CPER¹⁶.

b) La répartition au sein de l'université Robert Schuman

À lire l'organigramme, les choses paraissent claires :

- d'un côté, le service technique immobilier de l'université Robert Schuman, installé sur le campus, assure le pilotage général (assistance technique, conduite d'opération, programmation) et le suivi de la maintenance et de l'entretien des bâtiments implantés à Strasbourg ;
- de l'autre, le service sis à Illkirch est compétent pour l'IUT, sauf en ce qui concerne la programmation et les gros travaux.

¹⁶ Cf. § III A 2.

Tableau n°9 : attributions, effectifs et dépenses des services en charge de la fonction immobilière

Service ayant des compétences immobilières	Attributions ¹⁷	Dépenses annuelles engagées par le service en matière immobilière ¹⁸
Service central en charge du patrimoine	Préparation du schéma directeur de maintenance, de mise en sécurité et de développement du patrimoine ; Maîtrise d'ouvrage et conduite d'opération ; Gestion de l'entretien courant ; Gestion des contrats de maintenance, des vérifications périodiques des installations techniques et de sécurité ; Rédaction, passation et suivi des marchés publics (maîtrise d'œuvre, travaux, contrôle technique, coordination de la sécurité et de la protection de la santé) ; Gestion du service intérieur (courrier, accueil, nettoyage, parc auto, transport des matériels, petits déménagements, organisation matérielle des manifestations exceptionnelles) ; Hygiène et sécurité en collaboration avec l'IHS pour le maintien des avis favorables de la commission de sécurité.	
Autres services centraux ayant des compétences immobilières	Non	
Services techniques des composantes	IUT : gestion de l'entretien courant, reprographie, accueil, standard, nettoyage.	91 500 €(2006)
Services techniques propre à un site, ou à ensemble de site	Non	

Source : université Robert Schuman

Cette répartition des tâches est en train d'évoluer : à moyen terme -c'est-à-dire avec le départ à la retraite de son responsable- le service implanté à l'IUT dépendra plus directement et plus largement du service central immobilier de l'université.

2 – L'organisation des ressources humaines est adaptée

a) La répartition générale au sein de l'université Robert Schuman

Le service technique immobilier ne compte que trois cadres A, dont deux pour le service central ; ils sont tous issus de la filière technique. Quant aux cadres B, il n'y en a qu'un seul. Au total, l'encadrement ne représente guère plus de 10 % des effectifs du service technique immobilier. Il serait souhaitable, au moins à moyen terme, que cette proportion augmente. En effet, aujourd'hui l'équipe a du mal à effectuer certaines tâches, par exemple l'actualisation des données des carnets de bord, *a fortiori* avec leur traduction progressive dans le logiciel ABYLA¹⁹.

¹⁷ 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,...

¹⁸ Pour le dernier exercice budgétaire.

¹⁹ Cf. *infra* § II B 3.

Tableau n°10 : composition des effectifs immobiliers des services centraux

	Effectifs en ETP		Dont cat. A		Dont cat. B		Dont cat. C		Dont contractuels
	Tech.	Adm.	Tech.	Adm.	Tech.	Adm.	Tech.	Adm.	-
Service technique immobilier central	18	1	2	-	1	-	14	1	-
Service technique de l'IUT	17	-	1	-	-	-	15	1	-
Total	35	1	3	-	1	-	29	2	-

Source : université Robert Schuman

Si cette montée en charge de l'encadrement devait s'effectuer, à coût constant, sans doute conviendrait-il que les transformations d'emploi soient faites à partir des postes attribuées à l'IUT et qui seraient donc réattribués au service central.

b) L'externalisation de certaines missions

Le nettoyage des bâtiments a progressivement été confié à des sociétés extérieures. Seuls les bâtiments de la faculté de droit sont encore entretenus par une équipe interne d'agents. Pour cela l'URS a recours à un marché passé par l'UGAP avec laquelle une convention a été signée. L'une des composantes (le CUEJ) a également eu recours à une association d'insertion pour le nettoyage de ses locaux jusqu'en 2006. Depuis 2007, le CUEJ a embauché l'agent de cette association et assure le nettoyage par ce biais. Le montant total de la convention avec l'UGAP se monte à 190 000 € La prestation fournie par la société de nettoyage inclut les produits d'entretien et les outillages. Il est difficile d'indiquer le nombre de personnels affectés par la société de nettoyage, le contrat portant sur des prestations et non sur des effectifs. La dépense totale de l'Université en 2006 (CF) se monte à 216 857 € Le coût s'établit à 2,70 €/m².

Tableau n°12 : personnel des fonctions externalisées

Fonction externalisée	Effectifs (en ETP)		Coût annuel (€)	Entreprise	Date de début de l'externalisation et durée du contrat
	Encadrement	Exécution			
Nettoyage	-	-	189 908	UGAP	2005 marché annuel renouvelable
	-	-	17500	ELSAU'NET	2000 Annulé en 2007
Entretien courant	-	-	95 337	-	-
Sécurité	-	-	65 097	-	-

Source : université Robert Schuman

3 – Les outils de gestion sont intéressants

a) L'arrivée du logiciel ABYLA

Le service technique immobilier central a ses plans sur AUTOCAD (intérêt technique). Il est en train de tout mettre, en sus, sur ABYLA (architecture et métrés, sécurité, suivi de la maintenance et du chauffage), logiciel acheté en 2005. La mise à jour ne devrait cependant être achevée qu'en ...2009. On peut légitimement penser que c'est un horizon bien lointain. Même s'il est vrai qu'on peut toujours surcharger la prise en compte des informations en vue de requêtes seulement éventuelles, on a là une preuve du caractère « un peu juste » de l'équipe conceptuelle du service. **Une nouvelle réflexion** tant sur les données à introduire dans ABYLA et leur utilisation que sur la manière d'exécuter le travail rapidement, y compris via une transformation d'emploi, **est nécessaire dans des délais rapprochés.**

Tableau n°13 : principales applications informatiques utilisées pour la gestion immobilière

Application	Fonction	Utilisateurs	Interface avec..
AUTOCAD	Dessin	Service technique	-
RS ABYLA	Gestion		AUTOCAD, EXCEL
TITAN	Télésurveillance		-
WORD	Bureautique		ACROBAT READER
EXCEL			
POWERPOINT			
ACCESS			
ACROBAT READER	Bureautique		-

Source : université Robert Schuman

b) Les autres logiciels

Le logiciel TITAN permet d'assurer une télésurveillance des bâtiments. Il est installé sur un poste unique avec accès par ligne analogique aux centrales des bâtiments Escarpe, Faculté de Droit, U2/U3 et 5 rue Schiller. Il permet d'accéder à la programmation et à l'historique des centrales.

Par ailleurs, la mise en place d'une GTB est à l'étude.

B – La politique immobilière est correctement mise en oeuvre

1 - La maintenance est satisfaisante

a) La mise en place d'un schéma directeur

Un schéma directeur de la maintenance a été élaboré. Il repose, naturellement, sur la mise en œuvre d'une programmation pluriannuelle mais une enveloppe non affectée de 100 000 € permet, raisonnablement, soit de faire face à des dépenses par nature imprévues, soit d'augmenter ici ou là une dotation prévisionnelle un peu tendue.

Tableau n°14 : schéma directeur de la maintenance 2004-2008

Bâtiments	Opérations	Coûts en €
Tous bâtiments	Diagnostic des bâtiments	53 000
Institut du Travail	Réaménagement 2 nd et 3 ^{ème} étages	492 200
IUT	Lignes de vie sur toiture	85 000
Tous bâtiments	Diagnostic amiante	10 000
Faculté de Droit	Mise en conformité station chauffage	586 000
Faculté de Droit	Rénovation d'amphithéâtre	511 000
Tous bâtiments	Opérations non programmées	100 000
<i>Sous total 2004</i>		<i>1 774 200</i>
Faculté de Droit	Rénovation de sanitaires et accessibilité handicapés	242 000
IUT	Mise en conformité électrique	123 000
IUT	Accessibilité des handicapés (bâtiment informatique)	110 000
Agence comptable	Rénovation toiture et façade	130 000
Faculté de Droit	Ascenseurs	118 000
Tous bâtiments	Opérations non programmées	100 000
<i>Sous total 2005</i>		<i>823 000</i>
Faculté de Droit	Mise en conformité chauffage	460 000
Faculté de Droit	Rénovation sanitaires et accessibilité des handicapés (2 nd e tranche)	102 000
IUT	Handicapés (Informatique)	150 000
Tous bâtiments	Opérations non programmées	100 000
<i>Sous total 2006</i>		<i>812 000</i>
Faculté de Droit	Rénovation des sanitaires et accessibilité des handicapés	123 000
IUT	Mise en conformité du réseau de chauffage	500 000
IUT	Remplacement de la distribution d'eau dans le sous-sol	170 000
Tous bâtiments	Opérations non programmées	100 000
<i>Sous total 2007</i>		<i>893 000</i>
Faculté de Droit	Remplacement des portes d'entrée	90 000
Faculté de Droit	Remplacement des menuiseries extérieures	350 000
Ensemble Saint-Georges	Rénovation des sanitaires et accessibilité handicapés	250 000
Tous bâtiments	Opérations non programmées	100 000
<i>Sous total 2008</i>		<i>790 000</i>

Source : université Robert Schuman

Si la moyenne des crédits alloués à la maintenance entre 2004 et 2008 s'élève à 1,02 M€, on observe que le *trend* se situe à 0,8 M€

b) Les contrats avec les entreprises de maintenance

Ils visent à assurer, d'une part, le maintien en sécurité des installations techniques conformément à un programme classique : ascenseurs, gaz, sécurité contre l'incendie... et, d'autre part, l'entretien non moins classique du système de chauffage.

Tableau n°15 : contrats et prestation de maintenance

Equipement	Existence d'un contrat de maintenance (O/N)	Contenu du contrat de maintenance	Prestataire ou service en charge de la maintenance	Coût annuel du contrat de maintenance (€)
<i>Vérification des installations et des ascenseurs</i>	O	Vérifications périodiques réglementaires	Véritas (électricité) Norisko (ascenseurs)	9 077
<i>Vérification du chauffage, du gaz et de la ventilation</i>	O	Vérifications périodiques réglementaires	Norisko	780
<i>Vérification des systèmes de sécurité incendie</i>	O	Vérifications périodiques réglementaires	Norisko	10 480
<i>Contrôle d'accès et d'alarme anti-intrusion</i>	O	Maintenance des installations anti-intrusion et télésurveillance	SGOF – A2IT (IUT) Sécuritas (St-Georges)	6 610
<i>Ligne de vie (?) sur toiture</i>	N	Vérification et maintenance	Marché en cours d'élaboration	
<i>Matériel de sécurité incendie</i>	O	Système d'alarme incendie (SSI, sirènes, asservissement, détection manuelle et automatique) + extincteurs, désenfumage	CHUBB, SIEMENS, MAYER, KLEIN	44 760
<i>Ascenseurs</i>	O	Contrat complet	OTIS, SCHINDLER, KONE, EST ascenseurs	28 366
<i>Chauffage et climatisation</i>	O	Contrat complet	GIE, ECOTRAL	29 313
<i>Espaces verts</i>	N	Entretien du campus (espaces verts, réseaux divers, nettoyage des tags)	Responsabilité du pôle universitaire européen	105 000
<i>Étanchéité de la toiture</i>	O	Entretien préventif (1 à 2 visites par mois selon les implantations)	SMAC	17 138
<i>Autocommutateur</i>	O	Entretien	SPIE, ESTECOM	13 910

Source : université Robert Schuman

c) Le coût annuel de la fonction immobilière

Tableau n° 16 : Structure des dépenses

Fonction	Type d'opérations effectuées	Sources de financement	Crédits attribués pour la fonction	Dépenses de personnel de l'université	Total	Dépenses au m ²
Maintenance propriétaire, Aménagement, Mise en sécurité (année 2006)	Etudes préparatoires CPER 2007-2013	Contrat quadriennal 2005-2008 + ressources propres	13 300,00 €	Coût inclus dans la ligne "Fonctionnement logistique"		
	Divers travaux de rénovation et de mise en sécurité à la Faculté de Droit		606 950,00 €			
	Rénovation de l'amphi Pierre Orstcheidt et travaux de câblage informatique à l'Escarpe		611 350,00 €			
	Intervention sur installation téléphonique de l'Escarpe		4 250,00 €			
	Mise en conformité de l'accessibilité des handicapés du bâtiment Infocom de l'IUT		516 300,00 €			
	Travaux d'étanchéité toiture-terrasse IUT		3 750,00 €			
	Réaménagement des quatre amphithéâtres de l'Ensemble Saint-Georges		1 260 280,00 €			
	Remplacement d'un velux à l'Ensemble Saint-Georges		1 780,00 €			
	Climatisation du local informatique de l'IHEE		7 050,00 €			
Total [maintenance propriétaire, aménagement, mise en sécurité (année 2006)]	<i>Coût exceptionnelle nt élevé en 2006 =></i>	3 025 010,00 €				
Fonctionnement logistique (consommations, fluides) + entretien courant + nettoyage	DGF	2 030 967,00 €				
Entretien et sécurité campus (voiries, réseaux, espaces verts)	DGF	85 000,00 €				
Assurances		0,00 €				
TOTAL (coût complet de la fonction immobilière)		5 140 977,00 €	0,00 €	5 140 977,00 €	62,18 €	

Source : université Robert Schuman

Le coût de 62,18 €/m² peut être comparé -sous les réserves méthodologiques qui s'imposent s'agissant du choix arbitraire d'une seule année de référence (2006)- à ceux des deux autres universités strasbourgeoises : 51,56 €/m² pour l'université Marc Bloch qui a un mode de fonctionnement (poids et nature de la recherche, type des enseignements) peu différent ; 42,98 €/m² pour l'université Louis Pasteur, scientifique, et dotée d'un parc immobilier près de quatre fois plus important.

2 – Les travaux réalisés

a) Les opérations récentes de construction neuve

L'État est le principal bailleur de fonds, conformément aux clefs de financements adoptées dans le cadre des CPER. Il (IRE du rectorat) assure la maîtrise d'ouvrage, les services techniques de l'université ne pouvant, compte tenu de leurs charges quotidiennes de maintenance et d'entretien, conduire cette mission exceptionnelle.

Tableau n°17 : opérations de construction

Bâtiment	Date de mise en service	Coût de construction		Financement (€)				Maîtrise d'ouvrage
		M€	€/ m ²	Etat	Conseil général du Bas-Rhin	Ville	Ressources propres de l'établissement	
<i>Bâtiment Leonardo (IUT)</i>	01/2004	1,034	1 560	609 796	304 898	-	119 000	État
<i>Bibliothèque 1er cycle U2-U3</i>	04/1999	3,353	991	3 048 980	304 898	-	119 000	État

Source : université Robert Schuman

b) Les opérations récentes de réhabilitation

On ne peut porter d'appréciation particulière quant aux coûts observés. S'ils paraissent parfois élevés, c'est qu'il s'agit :

- d'un côté, de véritable extension et donc, de fait, d'une construction neuve (IUT, handicapés) ;
- de l'autre, de travaux réduits mais structurellement onéreux (amphithéâtre de la faculté de Droit dans le respect de l'architecture d'origine).

Tableau n°18 : évaluation du coût de réhabilitation

Année	Bâtiments	Opérations	Coût en €	Surface en m ²	Coût au m ²
2003	Faculté de Droit	Rénovation d'un amphithéâtre	529 909	336	1 577
2004	Institut du Travail	Rénovation de deux étages	302 880	274	1 105
2005	Faculté de Droit	Rénovation des sanitaires	176 299	73	2 415
		Réaménagement du logement de service	46 447	101	460
		Création de salles informatiques	228 536	438	522
	IUT	Aménagement de locaux médicaux	42 941	147	292
2006	Ensemble Saint-Georges	Réaménagement	1 117 651	672	1 663
	IUT	Mise en conformité pour les handicapés	561 794	204	2 533
2007	Escarpe	Réaménagement d'un amphithéâtre	119 896	123	975
		Travaux d'extension	237 369	133	1 785
Moyennes			331 872	250	1 333

Source : université Robert Schuman

III - L'UNIVERSITÉ ROBERT SCHUMAN N'A PAS LES MOYENS D'ASSURER LA COMPÉTENCE PATRIMONIALE

En premier lieu - et ce serait un obstacle dirimant s'il n'y avait pas la fusion des trois universités strasbourgeoises en perspective - l'université Robert Schuman n'a pas la taille critique pour exercer la fonction patrimoniale de maître d'ouvrage de droit, de financeur de tous les travaux, et notamment de ceux de maintenance, ni de propriétaire foncier vendant ou achetant des biens. Les modalités d'arbitrage pour les contrats de plan confirment cette absence de taille critique (A). Au surplus,

l'université Robert Schuman n'est pas en mesure de présenter un bilan financier et des données comptables lui permettant de revendiquer la compétence patrimoniale (B).

A - L'université Robert Schuman n'a pas la taille critique

1 – Une taille insuffisante pour l'autonomie

Avec une superficie (SHON) de 82 675 m² de planchers et non bâtie de 75 922 m², l'université Robert Schuman n'a pas la taille critique pour exercer la compétence immobilière en pleine responsabilité. L'exercice n'a de réelle pertinence qu'avec un patrimoine minimum de l'ordre plus conséquent ou lorsqu'on est en présence de capacités foncières disponibles très importantes. De plus, l'imbrication des trois universités strasbourgeoises, tant sur le campus strasbourgeois qu'à Illkirch, ne pourrait que rendre délicat l'exercice de la compétence par une seule université. Le réalisme et la configuration des lieux conduisent à penser que la compétence immobilière ne pourra être remplie, le cas échéant, que par les trois universités réunies, quelle que soit la forme juridique de cette réunion.

2 – Les difficultés du contrat de plan

a) La négociation générale des contrats de plan

L'université Robert Schuman avait, pour le dernier contrat de plan État - région (CPER) présenté plusieurs opérations. Nonobstant la teneur des dossiers, l'université a eu des difficultés à faire entendre sa voix auprès des autorités administratives déconcentrées. Sans doute, l'université scientifique Louis Pasteur avec sa renommée, ses pôles de recherche bien situés dans les classements internationaux bénéficie-t-elle, par nature, d'une meilleure écoute. Mais, elle joue, aussi, d'un effet taille auquel ne peut prétendre l'université Robert Schuman, ni d'ailleurs l'université Marc Bloch.

Tableau n°19 : les contrats de plan État - région Alsace

CPER	Opérations	Coût prévisionnel	Budget inscrit
2007-2013	Construction de la bibliothèque de l'IUT	2 M€	2 M€
	Restructuration de l'IUT	14 M€	2 M€
	Construction du pôle d'administration publique (IEP + IPAG + INET)	30,1 M€	25 M€

Source : université Robert Schuman

b) Le « pôle d'excellence d'administration publique »

La forte concurrence des autres IEP de province, celle du pôle de gestion des services publics nancéen pour l'IPAG ont conduit les responsables de l'université Robert Schuman à déposer un dossier très argumenté pour le nouveau CPER. D'une part, l'IEP verrait ses effectifs croître de 1000 à 1 500 étudiants, le nombre de places offertes au concours d'entrée passant de 150 à 250 ; quant à l'IPAG, il accueillerait 700 étudiants au lieu de 200 aujourd'hui. D'autre part, l'institut national d'études territoriales (INET), avec ses 200 à 250 élèves en formation, devrait participer au projet. Sur ces bases, un projet immobilier de 9 740 m² a été établi. L'université Robert Schuman financerait 78 % du coût total, le solde étant assuré par l'INET.

Aujourd'hui, l'INET devrait conduire sa propre opération. Le terrain d'assiette a été difficile à choisir. Après des idées d'implantation d'un pôle unique d'administration publique à proximité du Parlement européen (rue Lauth), puis sur l'axe Strasbourg - Kehl (Danube, môle d'Austerlitz) puis à proximité de l'hôtel de région (Wacken - Tivoli), un nouveau projet a été retenu. L'INET et les composantes de l'université Robert Schuman seront hébergés dans des locaux différents. Pour l'INET, il s'agit de l'ancien bâtiment des Haras, pour l'IEP et l'IPAG, c'est un nouvel immeuble qui sera construit dans l'emprise de l'ancien hôpital civil. S'il n'y aura donc pas un pôle unique formé de l'INET, d'un côté, des composantes d'administration publique de l'université Robert Schuman, de l'autre, ces deux entités seront dans le même quartier, celui de l'hôpital ; elles seront donc à proximité immédiate de l'ENA et du quartier de la Petite France.

Au-delà de ce dossier du relogement de l'IEP et de l'IPAG, c'est un dossier de plus grande envergure qui se dessine sans qu'il y ait les bases techniques permettant aux autorités universitaires d'arbitrer

avant de négocier avec les autorités de l'État et les collectivités locales. La problématique est en effet non seulement celle du devenir de l'ensemble immobilier de la rue Saint-Georges, mais aussi celle de la localisation et de l'installation de la présidence de la future université de Strasbourg. Il est donc hautement souhaitable qu'une étude soit confiée à un programmiste afin qu'il puisse présenter les différentes solutions foncières et techniques possibles. Le cahier des charges de l'étude devrait être fixé d'urgence en prenant en compte, notamment, les besoins physiques²⁰ et exigences symboliques de la présidence, ceux du pôle d'administration publique, ceux des composantes touchées par les opérations tiroirs, ce qui serait le cas si la présidence devait s'installer dans le Palais universitaire actuellement affecté aux arts plastiques de l'université Marc Bloch.

c) L'IUT

Alors que l'université Robert Schuman avait souhaité et une réflexion générale sur l'IUT, organisation, bâti, utilisation, et une rénovation complète (de l'ordre de 15 M€), ce n'est qu'une enveloppe de 2 M€ qui a été accordée. Si bien qu'on peut se demander si, l'université de Strasbourg se constituant, les pôles des universités actuelles disparaissant, le projet imaginé par l'université Robert Schuman a encore un sens. Face aux actuelles composantes de l'université Louis Pasteur, que deviendront, demain, la chimie ou le génie civil de l'IUT ? Il n'est donc peut-être pas infondé que les crédits aient été réduits au minimum. Peut-être le projet reprendra-t-il mais, alors, sur des bases pédagogiques dont on se sera assuré de la pérennité.

B - Sa comptabilité patrimoniale n'est pas satisfaisante

1 – La comptabilité patrimoniale n'est pas satisfaisante

L'université Robert Schuman n'a pas inscrit à son bilan la valeur comptable de son patrimoine immobilier. Or cette valeur - pour discutable qu'elle soit le cas échéant²¹ - existe néanmoins (de l'ordre de 50 M€). Corrélativement, il n'est procédé à aucun amortissement. Si on en reste aux 50 M€ précédemment indiqués, il faudrait amortir entre 1,66 M€ et 1 M€ chaque année suivant la durée retenue (trente ou cinquante ans).

²⁰ Ainsi que des besoins de sécurité propres à la présidence. Cf. le récent *guide des études de sécurité et sûreté des opérations d'urbanisme*

²¹ Cf. annexe II sur la situation financière de l'université Robert Schuman et, *infra*, le § III B 2.

2 – L'estimation de la valeur du patrimoine est discutable

a) L'estimation domaniale

France Domaine a évalué récemment le patrimoine à la demande de l'université.

Tableau n°20 : estimation domaniale des immeubles de Strasbourg

Bâtiment	SHON en m ²	Valeur au m ²	Évaluation en €
Faculté de Droit	15 168	600	9 100 800
Amphithéâtre Athéna	529	700	370 300
Bâtiment Platane	1 721	500	860 500
Bâtiment Escarpe	8 948	700	6 263 600
Bibliothèque U2-U3	1 552	700	1 086 400
Institut du Travail	1 877	800	1 501 600
Ensemble Saint-Georges	6 867	600	4 120 200
Pôle européen de gestion et d'économie	14 102	600	8 461 200
Service de la formation continue	1 169	800	935 200
Agence comptable	1 1031	900	927 900
Institut des Hautes études européennes	1 161	800	928 800

Source : direction des services fiscaux (2005)

Tableau n° 21 : estimation domaniale des immeubles d'Illkirch

Bâtiment	Valeur au m ²	Superficie en m ²	Évaluation au m ²
Bloc central – Infocom	600	10 758	6 454 800
Chimie	600	3 919	2 351 400
Chimie : hall de technologie	100	543	54 300
Génie civil	600	4 839	2 903 400
Génie civil : hall de technologie	100	2 475	247 500
Informatique	600	3 105	1 863 000
Polyvalent Leonardo	600	1 192	715 200
Stockage	200	64	12 800
Logement	600	955	573 000

Source : direction des services fiscaux (2005)

La valeur globale de l'ensemble Strasbourg – Illkirch est estimée à 49 731 900 €

b) Ses limites

Cette estimation, si elle permet d'avoir une première approche de la valeur patrimoniale, notamment pour une inscription au bilan et la conduite d'une politique d'amortissement, est néanmoins discutable. En effet, les valeurs retenues sont, pour l'essentiel, toutes comprises dans une fourchette allant de 600 à 800 €/m². Or on peut légitimement penser que les biens en question ne sont pas de même nature pour deux raisons :

- qu'y a-t-il de commun entre le cadre des immeubles sis avenue de la Forêt noire et ceux insérés dans le campus de l'Esplanade ?
- peut-on attribuer la même valeur - dans tous les sens du terme - au patrimoine contemporain et au patrimoine wilhelmien ?

En d'autres termes, il est probable que la valeur des immeubles construits sous l'Empire allemand serait, pour un opérateur foncier ou immobilier, fortement supérieure à celle d'un immeuble récent du campus.