

Gestion de l'immobilier à l'Université de Strasbourg

Penser le campus dans sa globalité



Sommaire

- 1** | Présentation de l'Université de Strasbourg
- 2** | Stratégie de gestion du patrimoine
- 3** | Enjeux à venir
- 4** | Conclusion



Chapitre 1 | Présentation de l'Université de Strasbourg

Histoire de l'Université de Strasbourg

Son origine remonte à la création du Gymnase Jean-Sturm **en 1538**.

En 1808, création de l'Université Impériale.

En 1872, création de la **Kaiser-Wilhelms-Universität** par le chancelier Bismarck

Son histoire est marquée par les **annexions multiples durant les deux guerres mondiales**.

Elle est **scindée, en 1971**, en trois universités thématiques.



Création d'une seule université

L'Université de Strasbourg est **créée le 1^{er} janvier 2009**, issue de la fusion des 3 universités de Strasbourg et d'autres établissements d'enseignement public :

- Louis Pasteur (Sciences et Médecine)
- Marc Bloch (SHS)
- Robert Schuman (Droit – gestion)
- Les IUFM (actuellement INSPE)
- Le GIP Campus qui gère les espaces extérieurs communs



Les formations Unistra

- Droit, sciences politiques, économie : 23 %
- Humanités et sciences sociales : 21 %
- Arts, littérature, langues : 16 %
- Sciences et technologies : 30 %
- Secteur Santé : 10 %

35 composantes (facultés, écoles)

55 142 étudiants (au 15/01/2022, dont 19,4 % étrangers)

2 149 doctorants (au 15/01/2022)

Environ **460 thèses soutenues par an**

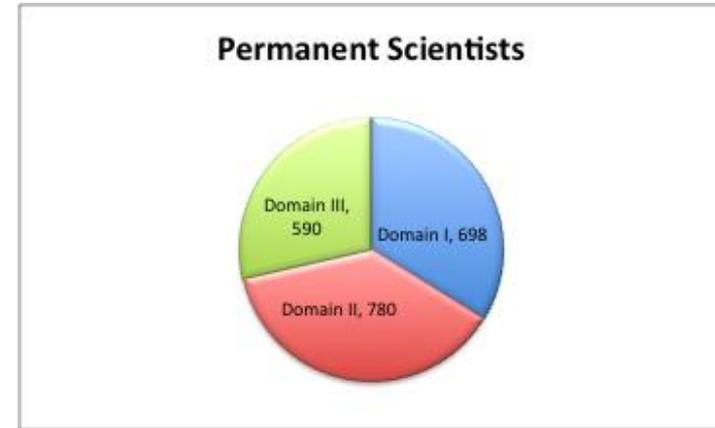
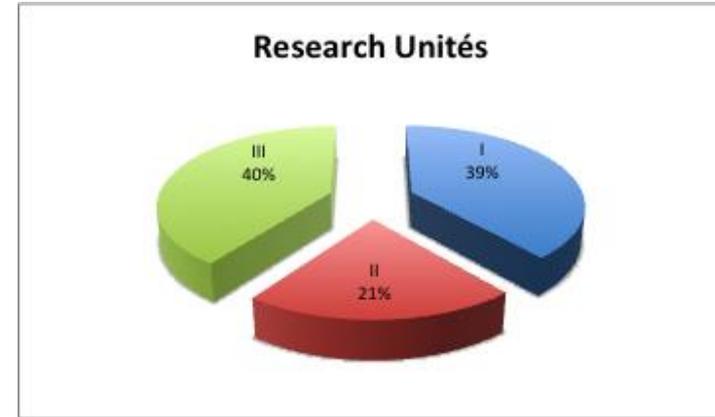


La recherche Unistra

- Domaine I : SHS, Droit, Economie, Gestion
- Domaine II : Sciences et technologies
- Domaine III : Sciences de la Vie et de la Santé

71 unités de recherche (dont certaines communes avec le CNRS et l'Inserm)

5 Prix Nobel en activité + 2 Prix Kavli



Les missions des universités

Les universités participent au service public de l'enseignement supérieur, dont les six missions sont ainsi définies par l'article L123-3 du Code de l'éducation :

- la **formation initiale** et continue tout au long de la vie,
- la **recherche scientifique** et technologique, la diffusion et la valorisation de ses résultats au service de la société,
- l'orientation, la promotion sociale et **l'insertion professionnelle**,
- la **diffusion de la culture** humaniste en particulier à travers le développement des sciences humaines et sociales, et de la culture scientifique, technique et industrielle,
- la participation à la **construction de l'Espace européen** de l'enseignement supérieur et de la recherche,
- la **coopération internationale**.

1 | Présentation de l'Université de Strasbourg

Le poids de l'Histoire sur la diversité d'implantation

Les campus strasbourgeois regroupent :

- Médecine - Hôpital
- Historique (créé en 1878 dans la Neustadt)
- Esplanade (créé en 1961 dans l'extension de la Ville sur les terrains militaires)

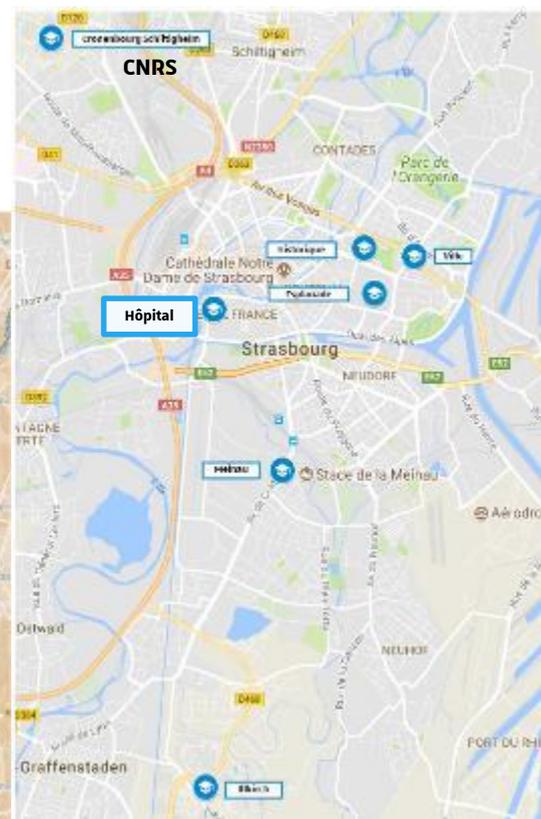
A ces sites s'ajoutent :

- Les IUT (Haguenau, Schiltigheim, Illkirch)
- Les INSPE (Meinau, Neuhof, Selestat, Colmar)
- Le campus Illkirch (créé en 1978)
- Le campus de Conenbourg (partagé avec CNRS)

153 bâtiments

565 000 m² SDP bâti

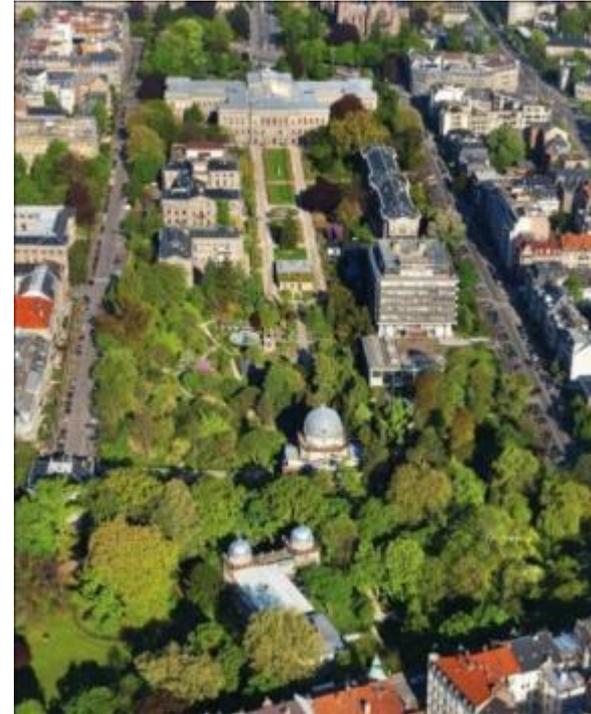
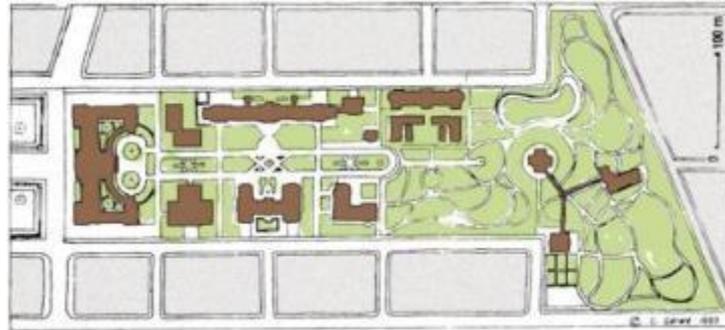
1 000 000 m² foncier non bâti sur 5 sites



Le poids de l'Histoire sur la diversité patrimoniale



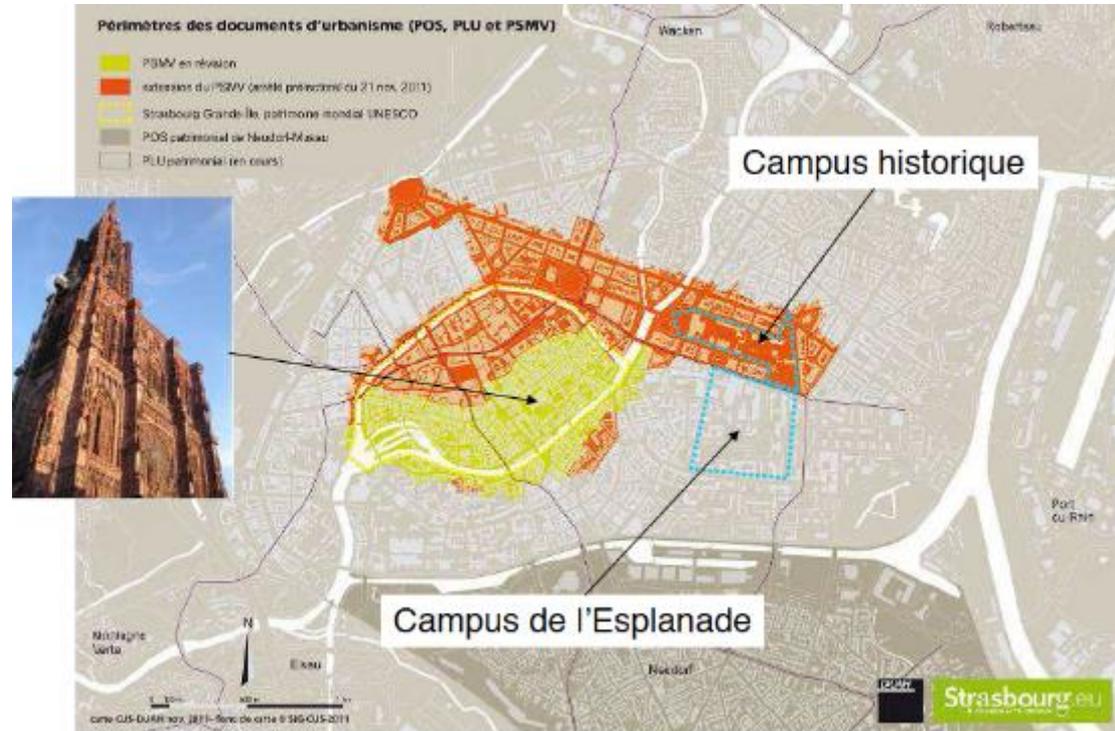
Le campus Historique, au cœur du projet d'urbanisme de la Neustadt



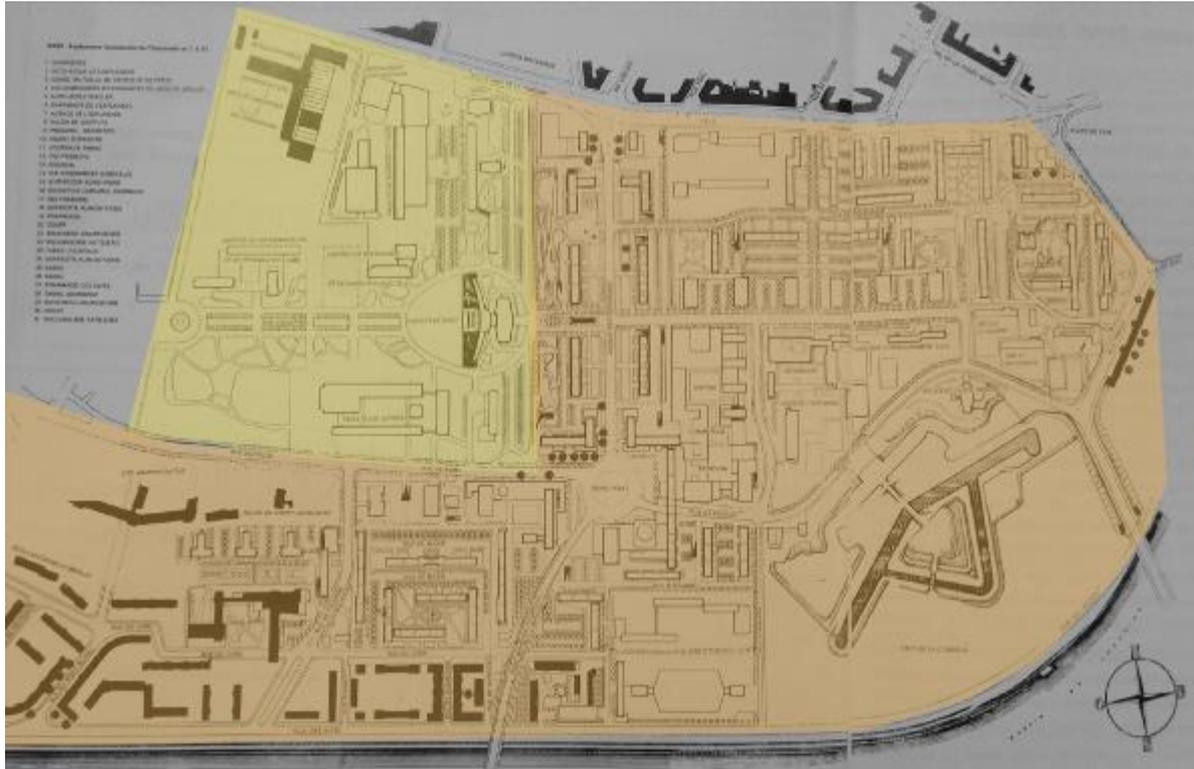
Le campus Historique, au cœur du projet d'urbanisme de la Neustadt

En 2017, après la Grande Ile (1988), la Neustadt, qui comprend l'ensemble du campus historique, entre au patrimoine mondial de l'Unesco.

Le Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) y est applicable depuis juillet 2023



Le campus Esplanade, part importante de l'extension moderne de la ville



Le campus Esplanade, une architecture moderne et emblématique



© Ch. Heitz, architectes Hummel – Burstin - Weinstein



Chapitre 2 | Stratégie de gestion de l'immobilier

Éléments clés mis en place

Pour les opérations immobilières :

- Optimisation des surfaces, mutualisations, regroupements d'usages
- Réflexion en coût global (travaux et maintenance)
- Priorisation de la rénovation versus la (re)construction lorsque c'est possible
- Intégration des ENR et matériaux biosourcés
- Attention sur le confort d'été

Pour le GER et la maintenance :

- Mise en place de standards techniques
- Gestion de l'énergie
- Priorisation des équipements low tech et des matériaux pérennes
- Désartificialisation des sols / Augmentation de l'infiltration
- Diversification de la biodiversité / suppression des produits phytosanitaires
- Compétences internes / compétences externes
- Coordination centrale / compétences techniques locales

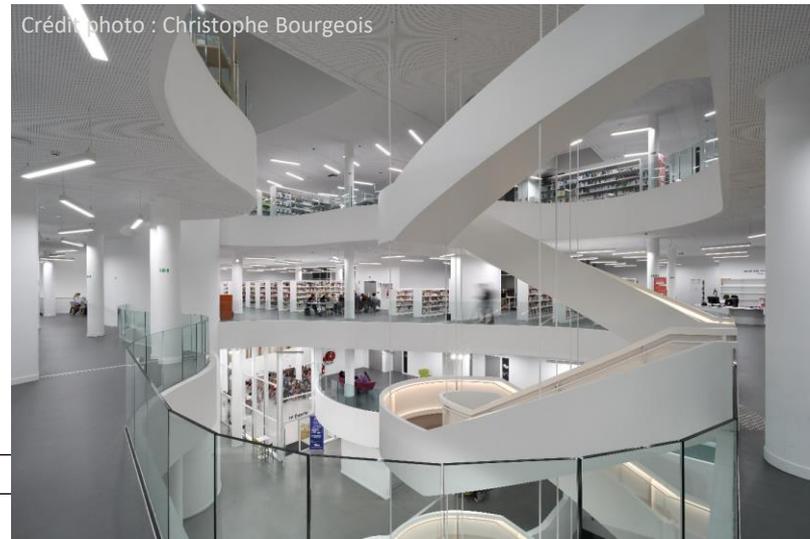
Optimisation des surfaces, mutualisations, regroupements d'usages : Exemple avec le Studium

Opération de démolition / reconstruction visant à regrouper
différentes bibliothèques réparties dans les bâtiments :

- Faculté de Psychologie
- Alinéa (1/3)
- Le Portique
- Le Patio (1/3)
- Droit devant rejoindre Alinéa



Crédit photo : Christophe Bourgeois



Crédit photo : Christophe Bourgeois

Réflexion en coût global (travaux et maintenance) : Exemple avec l'IPCB

Opération de restructuration lourde d'un bâtiment des années '60 :

- Intégration d'une mission Coût exploitation maintenance (CEM) dans le marché du maître d'œuvre
- Calcul du CEM dès la phase APD
- A conduit à privilégier l'isolant biosourcé pour améliorer le confort d'été et donc réduire le rafraîchissement dans les espaces laboratoires
- Etude sur 2 ans après livraison pour comparer les consommations réelles avec les consommations théoriques prévues



Priorisation de la rénovation versus la (re)construction lorsque c'est possible : Exemple avec l'Institut Botanique

Opération de démolition / reconstruction prévue dans le programme de l'Opération Campus.

Après étude de pré-programmation (état des lieux et faisabilité), et approbation du PSMV, scénario de restructuration lourde privilégié :

- Possibilité de conserver le volume de construction
- Utilisation de la flexibilité d'usage permise par la structure poteaux-poutres des années '60
- Mise en valeur des qualités du bâtiment : organisation du plan autour d'un vide de construction, larges ouvertures vers la lumière et le paysage, rationalité des circulations verticales et des gaines techniques



Intégration des ENR et matériaux biosourcés : Exemple avec l'extension de l'INSPE Meinau

Construction d'une extension de l'INSPE Meinau, intégrant :

- La réflexion sur le bilan carbone du bâtiment (dispositif E+C-)
- L'utilisation du bois en structure poteaux-poutre et panneaux massifs
- La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture
- Le raccordement au chauffage urbain (70% ENR)



Source : CGA Architectes



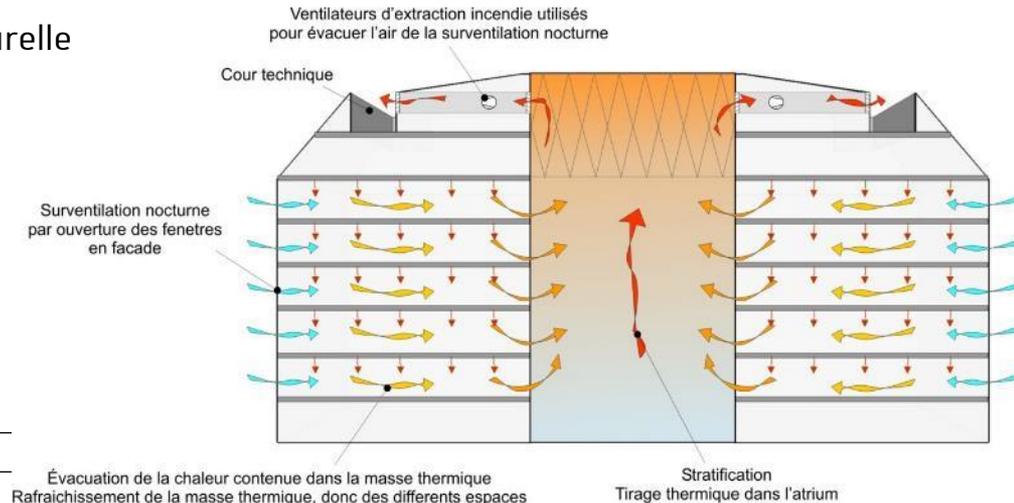
Attention sur le confort d'été : Exemple avec le CRBS

Construction du Centre de recherche en biomédecine de
Strasbourg, intégrant :

- La performance de l'enveloppe (isolation et étanchéité à l'air)
- La gestion centralisée des BSO via une station météo
- La mise en place d'une ventilation nocturne naturelle
- La récupération de la chaleur émise par les réfrigérateurs et congélateurs



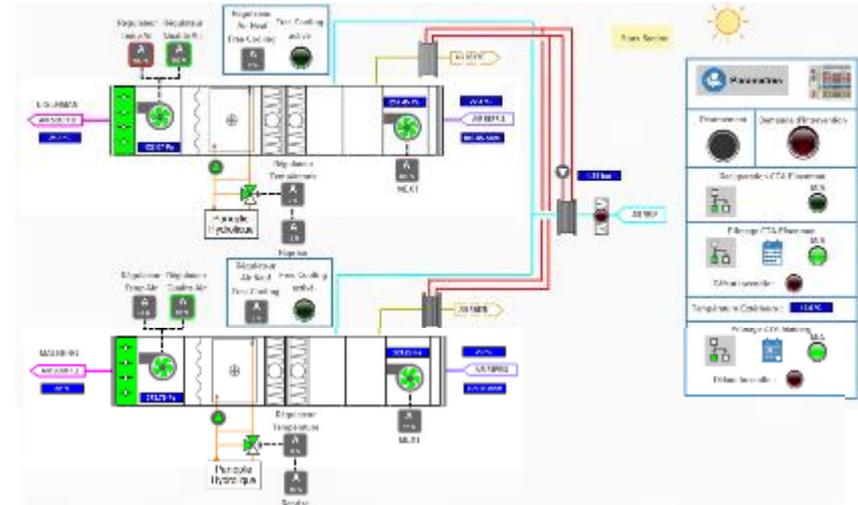
Crédit photo : L Boegly



Mise en place de standards techniques : Exemple avec la Faculté de Droit

Rénovation énergétique de la Faculté de Droit, intégrant :

- Reprise de toute l'architecture électrique
- Remplacement des tableaux électriques
- Taille des gaines pour réduire la vitesse d'air donc le bruit
- Reprise du système de régulation et de supervision en protocole ouvert avec pilotage des installations
- Automatisation des stores avec une programmation spécifique innovante



Gestion de l'énergie

Mise en application d'une politique de gestion de l'énergie intégrant :

- La création de Pôles énergie
- La réalisation d'un plan comptage
- La mise en place d'un système de récupération de chaleur sur les CTA et les sorbonnes
- La mise en place d'une régulation fine via une GTC
- Le raccordement au réseau de chauffage urbain dès que possible, en cohérence avec la politique de l'EMS



Priorisation des équipements low tech et des matériaux pérennes : Exemple avec l'UFR de Mathématique

Rénovation énergétique de l'UFR de Mathématique, intégrant :

- Le maintien des casquettes béton en façade sud
- Résille métallique en façade sud du R+4
- Stores manuels en façade sud des niveaux inférieurs
- Le désenfumage naturel via les menuiseries en façade
- Le maintien des revêtements de façade en pierre (pignons et amphis)
- Le maintien des revêtements de sol en pierre
- La ventilation naturelle des bureaux
- Pas de rafraîchissement des locaux



Source : IXO Architecture

Désartificialisation des sols / Augmentation de l'infiltration : Exemple avec le campus vert

Réaménagement du campus de l'Esplanade en un campus vert et ouvert, intégrant :

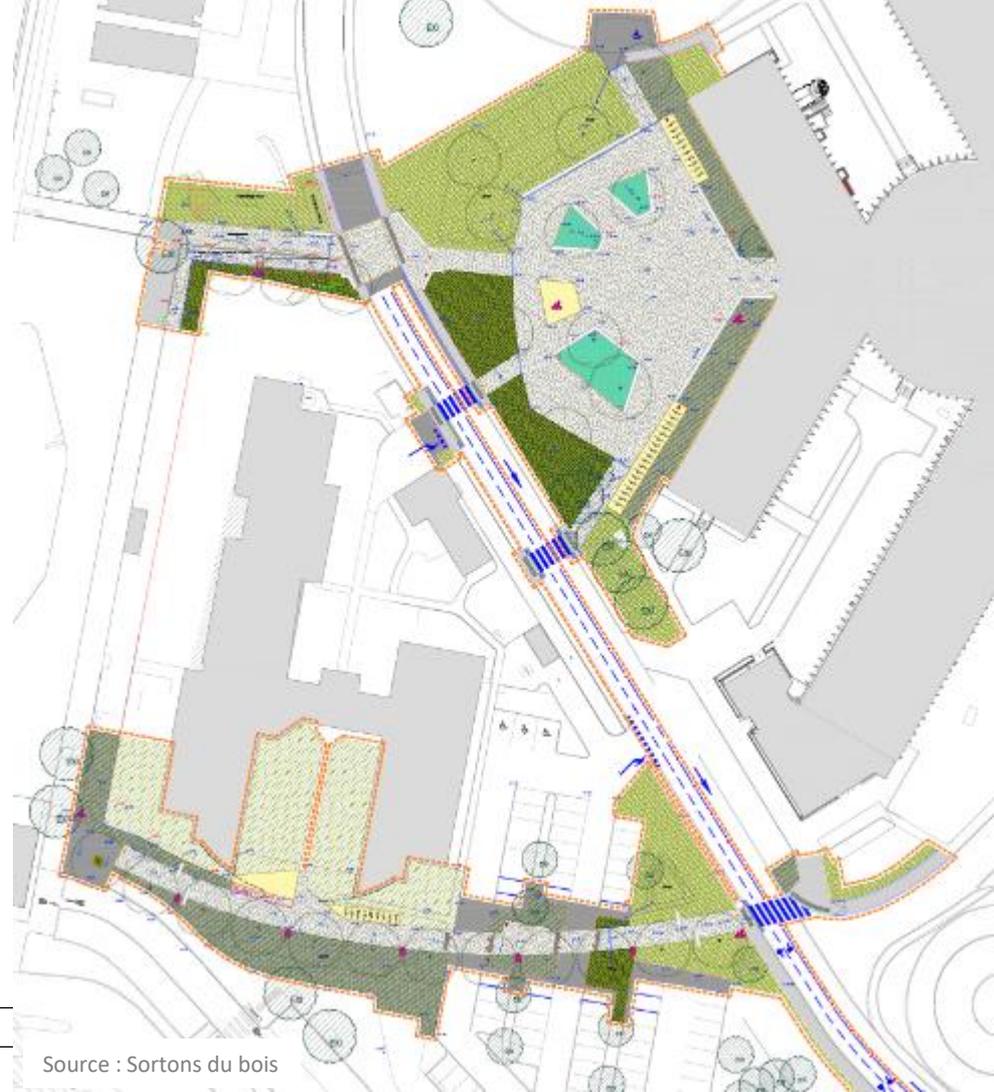
- Le report des places de stationnement vers la périphérie du campus
- Végétalisation et piétonisation du centre du campus
- Mise en place de zones d'infiltration pour les eaux pluviales des bâtiments
- Plantation de 40 000 arbustes et vivaces



Diversification de la biodiversité / suppression des produits phytosanitaires : Exemple avec le campus d'Illkirch

Réaménagement du campus d'Illkirch, intégrant :

- La création d'un parvis pour la Faculté de Pharmacie
- La mise en place de cheminements sécurisés pour la mobilité douce
- La mise en place d'espèces appropriées à notre latitude avec prise en compte du réchauffement climatique
- La végétalisation adaptée à un entretien sans produits phytosanitaires



Compétences internes et externes

Compétences internes :

- La gestion de **l'information patrimoniale et du foncier**
- La **conduite d'opérations** immobilières
- Le **montage d'opérations** immobilières
- La **coordination de la maintenance** des bâtiments et systèmes
- Le **gros entretien renouvellement** (GER) des installations
- Le **suivi réglementaire**
- La **gestion financière**
- La **gestion locative** (conventions, autorisations d'occupation temporaire)
- La **passation et le pilotage contractuel** des marchés

Compétences externes mobilisées selon besoins :

- Programmistes
- AMO techniques
- Maîtres d'œuvres
- Bureaux d'études
- OPC
- Coordinateurs SSI
- Contrôleurs techniques / CSPS
- Entreprises de travaux et de maintenance
- Entreprises d'entretien des espaces verts
- Géomètres / Géotechniciens
- Diagnostiqueurs amiante et plomb
- Avocats
- Assureurs

Coordination centrale / compétences techniques locales : Organisation et répartition des ressources humaines

Métiers de coordination centrale :

- La gestion de **l'information patrimoniale et du foncier**
- La **conduite d'opérations** immobilières
- La **coordination de la maintenance** des bâtiments et systèmes et la **définition des standards**
- La **passation et le pilotage contractuel** des marchés de maintenance et accords-cadres
- Le **gros entretien renouvellement** (GER) des installations
- Le **suivi réglementaire**
- La **gestion locative** (conventions, autorisations d'occupation temporaire)

Compétences techniques locales :

- Le **contrôle** et la **maintenance de premier niveau** des installations
- Le **suivi des entreprises** de maintenance
- La **mise à jour** des données patrimoniales
- L'**analyse technique** des besoins
- La **levée des observations**
- L'**exploitation technique** des bâtiments
- La **communication** avec les usagers



Chapitre 3 | Enjeux à venir

Adaptation du patrimoine aux usages actuels

La gestion du patrimoine doit sans cesse s'adapter aux évolutions d'usages :

- Le **nombre d'étudiants** évoluant chaque année
- Les **pratiques pédagogiques**, l'offre de formation, les regroupements évoluant au grès des modifications de programme du Ministère
- Les **projets de recherche** évoluant en fonction des actualités et des financements
- Les **réponses aux appels à projets** nationaux ou internationaux



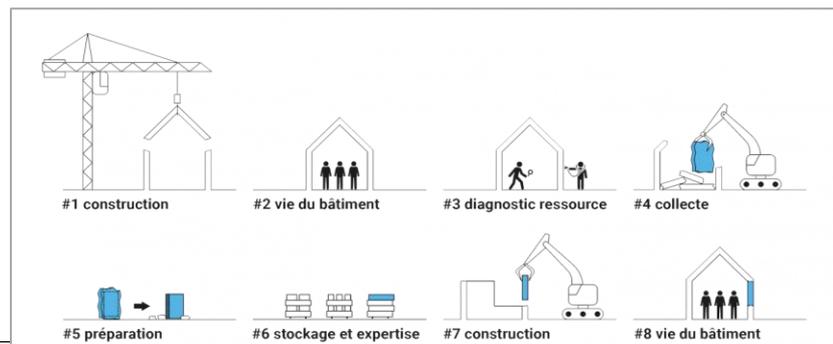
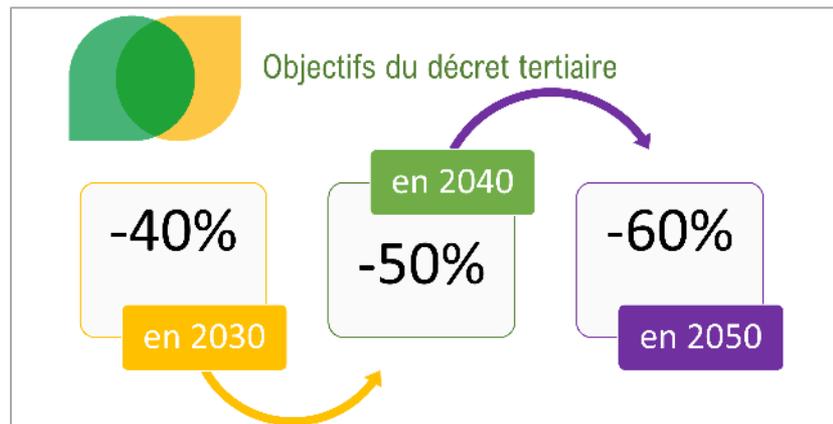
Problématique :

Ces évolutions suivent souvent un rythme plus rapide que ce que permettent les procédures immobilières

Adaptation du patrimoine à la transition énergétique et aux évolutions réglementaires

La gestion du patrimoine doit s'adapter aux évolutions réglementaires et aux enjeux environnementaux :

- **Dispositif Eco-Energie Tertiaire** (DEET ou décret tertiaire)
- **RE 2020** (à venir pour l'enseignement supérieur)
- Plan de sauvegarde et de mise en valeur (**PSMV**)
- Evolution du **PLU**
- Augmentation du **coût de l'énergie**
- Introduction du **réemploi**





Chapitre 4 | Conclusion

Conclusion

La gestion d'un patrimoine immobilier d'importance nécessite :

- Une **adaptation permanente** des pratiques et habitudes aux enjeux de l'établissement et aux réglementations
- D'être conscient de l'impossibilité d'avoir l'ensemble du patrimoine à niveau à un instant T
- D'avoir une **approche intégrée** des métiers et compétences du patrimoine
- D'avoir une **vision d'ensemble** sur le patrimoine pour établir les stratégies d'intervention
- D'avoir une programmation de **financement pluriannuel**



Questions ? Merci de votre attention.



Crédits photos du diaporama : Catherine Schröder, sauf précision