

CADRE DE TRAVAIL DE LA DIRECTION TECHNIQUE DE L'IMMOBILIER

0 – Préambule

Pour mener à bien sa mission d'enseignement, de recherche et de développement culturel, l'Université de Tours dispose de moyens immobiliers importants et suscite, dans le cadre de son développement, la création de moyens nouveaux.

Les terrains, bâtiments et installations constituent un investissement à long terme considérable.

La conservation en parfait état de fonctionnement et de sécurité de ce patrimoine, son adaptation aux besoins et son développement doivent apparaître comme une préoccupation constante de l'Université en raison de leur retentissement sur la vie et le financement de l'institution.

L'Université François Rabelais est dispersée sur un grand nombre de sites. Pour permettre une gestion plus homogène de son patrimoine immobilier, celui-ci est divisé en pôles, regroupant un ou plusieurs sites :

- Le pôle immobilier Blois
- Le pôle immobilier Grandmont
- Le pôle immobilier Portalis
- Le pôle immobilier Tanneurs
- Le pôle immobilier Tonnellé
- Le pôle immobilier Jean Luthier

La gestion du Patrimoine Immobilier de l'Université mobilise de nombreux acteurs universitaires et extérieurs à l'Université dans la mesure où cette gestion comprend :

- La gestion technique des sites, des bâtiments et des installations techniques
- L'exploitation du patrimoine par les utilisateurs, avec en particulier toute la problématique de gestion des espaces et des fluides
- Le respect des diverses réglementations auxquelles sont soumis les bâtiments, avec en particulier les obligations touchant à la sécurité des usagers
- La gestion juridique du patrimoine, avec en particulier tout ce qui touche à la propriété et l'aliénation des biens
- La gestion financière des crédits affectés à l'immobilier
- Le respect de la réglementation des marchés publics pour les travaux effectués sur le patrimoine

Sans être le seul service concerné par la gestion du patrimoine immobilier universitaire (cf. chapitre 3 du présent document), la Direction Technique de l'Immobilier est le service qui intervient le plus visiblement dans cette gestion.

Le présent cadre de travail définit les missions de la Direction Technique de l'Immobilier et ses interactions avec les autres services qui interviennent également dans la gestion du Patrimoine Immobilier de l'Université.

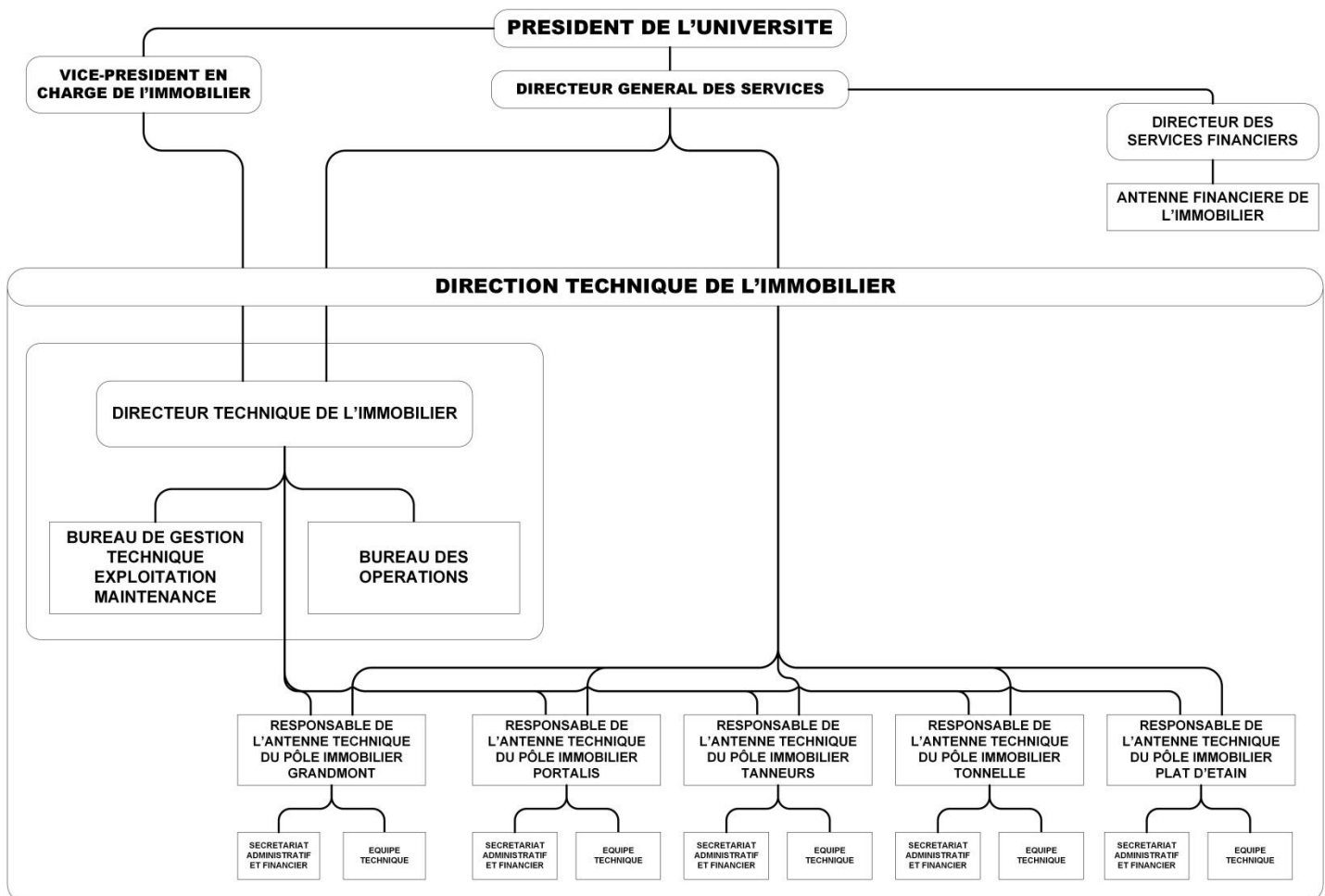
1 – Missions de la Direction Technique de l'Immobilier

La Direction Technique de l'Immobilier est un service central qui a pour missions :

- d'assurer le conseil de la Présidence de l'Université pour l'élaboration et le suivi du schéma directeur de développement, de maintenance et de mise en sécurité du patrimoine immobilier, la préparation des contrats de projets Etat région (CPER) et des contrats quadriennaux ;
- d'assurer la gestion patrimoniale ;
- d'assurer, par ordre de priorité, la mise en sécurité, la maintenance courante (préventive et curative) et l'adaptation courante du patrimoine immobilier,
- de conduire les opérations de construction, de mise en sécurité, de maintenance et d'adaptation lourdes réalisées sous la maîtrise d'ouvrage de l'Université ;
- de participer aux opérations de constructions réalisées sous une maîtrise d'ouvrage externe (Etat, collectivités locales) ;
- d'assurer l'exploitation technique du patrimoine immobilier en relation avec les composantes de l'Université.

2 – Structure et fonctionnement de la Direction Technique de l'Immobilier

2.1 – Organigramme de la fonction technique immobilière



2.2 – Articulation de la fonction technique immobilière entre les aspects politique et opérationnel

La Direction politique de la DTI est assurée par le Président de l'Université secondé par un Vice-président en charge de l'immobilier et par le Directeur Général des Services.

En relation avec le Président de l'Université, le Vice-président en charge de l'immobilier définit les orientations en matière de gestion et de développement du patrimoine universitaire, en fonction des besoins exprimés par les utilisateurs des sites (Directeurs de composantes, Directeur des services ou Directeurs des services communs) et des recettes allouées par l'Université. Il propose les orientations budgétaires et prépare le programme immobilier qui fera l'objet d'une délibération par le Conseil d'administration de l'Université. Il rend compte régulièrement des actions conduites par la DTI au Président de l'Université.

Le Directeur Général des Services assure la tutelle de la Direction Technique de l'Immobilier pour son fonctionnement. Il précise les missions qui sont confiées à la DTI dans les limites définies par le présent cadre de travail et définit les modes de fonctionnement de la DTI, tant en interne que vis-à-vis de la communauté universitaire. A ce titre, il anime les réunions de travail de la DTI qui regroupent le niveau central et les responsables d'antennes techniques.

Le DGS décide de la suite à donner aux sollicitations des composantes et services dans le domaine immobilier et apporte son arbitrage dans les éventuels contentieux touchant au domaine immobilier. Le DGS s'assure que les moyens dont dispose la DTI lui permettent de faire face à ses missions et à ses obligations.

La direction opérationnelle de la DTI est assurée par un Directeur Technique de l'Immobilier qui est placé sous l'autorité hiérarchique du Directeur Général des Services. Il a autorité sur l'ensemble des personnels de la DTI. Le Directeur Technique de l'Immobilier met en œuvre la politique et les actions définies par le Président de l'Université, le Vice-président en charge de l'immobilier et le Directeur Général des Services.

2.3 – Structure de la Direction Technique de l'Immobilier

Les missions de la Direction Technique de l'Immobilier sont réparties entre un niveau central et un niveau local.

Au niveau central, la DTI a pour missions :

- D'assurer le conseil technique auprès de la Présidence de l'Université pour l'élaboration et le suivi du schéma directeur de développement, de maintenance et de mise en sécurité du patrimoine immobilier, la préparation des CPER et des contrats quadriennaux,
- De participer à la gestion patrimoniale en contribuant au recensement et à la déclaration des surfaces bâties et non bâties et en assurant la constitution et la mise à jour du dossier technique,
- De conduire, en phase pré opérationnelle, opérationnelle et décennale, les opérations de construction, de maintenance et de mise en sécurité réalisées sous la maîtrise d'ouvrage de l'Université,
- De participer, en phase pré opérationnelle et opérationnelle aux équipes de projet constituées par le maître d'ouvrage pour les opérations de construction réalisées sous maîtrise d'ouvrage externe. En phase décennale, il transmet au maître d'ouvrage les informations concernant les désordres constatés dans le cadre des garanties de parfait achèvement, biennale et décennale et s'assure du suivi de la procédure,
- D'exercer le conseil et la coordination des antennes techniques immobilières en assurant notamment une veille réglementaire, juridique, administrative et technique

et l'information dans les domaines de la maintenance et de l'adaptation immobilière et de l'exploitation technique.

- D'assurer la gestion administrative des personnels de la DTI
- De contribuer à la préparation, à l'exécution et au contrôle du budget annuel de la DTI

Au niveau local, la DTI a pour missions :

- D'assurer le conseil technique des directeurs des composantes et des services hébergés sur les pôles immobiliers dont ils ont la charge pour les questions techniques relevant de l'immobilier, principalement en ce qui concerne les opérations d'adaptation et la gestion des fluides
- De contribuer à la gestion patrimoniale (fichiers surfaces et dossiers techniques),
- De participer aux opérations lourdes de construction, de maintenance et de mise en sécurité,
- De conduire les opérations de mise en sécurité, de maintenance et d'adaptation financées sur le budget qui lui est dévolu,
- D'assurer la conduite des installations techniques immobilières, de faire procéder aux vérifications techniques et aux contrôles de ces installations.

Les missions du Bureau de Gestion Technique Exploitation Maintenance et des Antennes Technique (Document joint en annexe au présent cadre de travail) définit la répartition précise des tâches entre le niveau central et le niveau local)

Pour mener à bien ses missions, le Directeur Technique de l'Immobilier dispose :

Au niveau central, de trois entités :

- Le bureau de Gestion Technique Exploitation Maintenance
- Le Bureau des Opérations incluant la gestion financière des opérations
- Le secrétariat administratif et financier de la DTI

Au niveau local, de 4 antennes techniques immobilières, dirigées par un responsable et comprenant :

- Une équipe technique pluridisciplinaire
- Un secrétariat administratif et financier

2.4 – Fonctionnement de la Direction Technique de l'Immobilier

2.4.1 – Opérations lourdes

Les opérations lourdes se déclinent en opérations de construction, de mise en sécurité, de maintenance et d'adaptation lourdes.

Pour ce qui est des travaux de construction, de mise en sécurité ou de maintenance lourde inscrites dans les CPER ou les contrats quadriennaux, la DTI apporte son expertise technique en étudiant, en amont de la conclusion des contrats, la faisabilité fonctionnelle, technique et financière des opérations projetées. Sur la base de ces études, l'Université négocie et conclut les contrats avec les partenaires extérieurs (Etat, collectivités locales).

Pour ce qui est des opérations d'adaptation lourde, une demande écrite est transmise par le responsable de l'entité (directeur de composante, de service commun ou Directeur Général des Services) au Vice Président en charge de l'immobilier. La DTI étudie la faisabilité technique de l'opération, en établit une estimation et élabore un planning prévisionnel. Sur la base de ces informations, le Vice-président en charge de l'immobilier propose le programme et le plan de financement des opérations d'adaptation lourde.

L'ensemble de ces travaux, dont l'établissement assure la maîtrise d'ouvrage, fait l'objet d'un programme délibéré par le conseil d'administration sur proposition du Président de l'Université conformément à l'article 33 du décret n° 94-39 modifié relatif au budget et au régime financier des établissements publics à caractère scientifique, culturel et professionnel.

Pour ces opérations, la DTI assure le suivi complet des opérations en relation avec les entités (composantes ou services) concernées par les travaux. Chaque opération fait l'objet de la mise en place d'une équipe de projet qui comprend :

- Le Vice-président en charge de l'immobilier
- Le ou les Directeurs de composantes concernés par l'opération
- Le Directeur Général des Services et/ou Les Directeurs de services communs concernés par l'opération
- Le Directeur de la DTI
- Le Chargé d'opération de la DTI
- le Responsable de l'antenne technique du pôle immobilier concerné par l'opération
- Le Directeur de la DTIC
- Le Conseiller de Prévention de l'Université
- Un membre représentant du CHSCT
- Le Responsable de la cellule Handicap

2.4.2 – Maintenance courante

La maintenance courante porte soit sur des opérations régulières d'entretien imposées par la réglementation, soit sur des opérations ponctuelles portant sur des ouvrages endommagés par un usage courant et continu. Elle se décline en :

- Maintenance courante réalisée par des prestataires extérieurs (préventive et curative)
- Maintenance courante réalisée en régie (préventive et curative)

Pour ce qui est des interventions de maintenance curative (dépannage), les problèmes constatés par les utilisateurs font l'objet d'une demande d'intervention auprès du responsable de l'antenne technique du site qui fait intervenir l'équipe technique et informe l'auteur de la demande de l'exécution du dépannage.

Pour ce qui est des opérations de maintenance courante, de vérification ou de contrôle des installations, le responsable de l'antenne définit les modalités pratiques d'intervention avec l'entité concernée.

2.4.3 – Adaptation courante

Les adaptations courantes constituent des opérations de faible à moyenne importance qui ont pour objet l'amélioration des conditions de vie et de travail, l'amélioration des performances des bâtiments et des équipements techniques existants ainsi que l'adaptation des ouvrages à des besoins nouveaux. On peut distinguer les travaux d'adaptation d'intérêt général et les travaux d'adaptation d'intérêt particulier suivant qu'ils bénéficient à l'ensemble de la communauté ou qu'ils répondent à une demande spécifique d'une composante ou d'un service. Dans le second cas, les opérations ont vocation à être financées en tout ou partie par les composantes ou services concernés.

En général, les travaux d'adaptation sont réalisés par des entreprises extérieures, les antennes techniques assurant le suivi de ces opérations. Dans le cas d'opérations d'adaptation de faible importance ou lorsque la charge de travail des antennes techniques le permet, ces opérations peuvent être réalisées entièrement ou partiellement par les agents de l'Université.

Lorsque les travaux d'adaptations sont entièrement financés par les composantes ou les services, la commande des prestations ainsi que le suivi financier sont réalisés par celles-ci, l'antenne technique assurant pour sa part le suivi technique des travaux.

2.4.4 – Mise en sécurité

La DTI se doit de respecter la réglementation en vigueur pour tout ce qui touche à la sécurité usager des sites dans le cadre strict de la fonction immobilière (à l'exception des obligations de sécurité qui ont trait au fonctionnement). A ce titre, la DTI réalise ou fait réaliser toutes les vérifications techniques, tous les contrôles réglementaires et tous les travaux de mise en sécurité des bâtiments et des équipements immobiliers (à l'exception des équipements mobiliers).

2.4.5 – Gestion des fluides

Electricité et eau potable :

Pour ce qui est de la gestion des dépenses d'eau et d'électricité, le suivi financier et comptable est réalisé par les composantes ou services. L'antenne technique assure l'interface technique entre l'exploitant et les entités. A ce titre, le responsable de l'antenne technique informe et conseille les responsables des entités sur les caractéristiques des installations et sur les options possibles pour leur conduite. Il fait mettre en œuvre les options retenues par les entités.

Chauffage et climatisation :

Le suivi des dépenses de chauffage et de ventilation est assuré au niveau central de l'Université.

Pour l'ensemble des fluides, la DTI se charge de la collecte des informations concernant les consommations et les dépenses et établit un suivi pluriannuel de ces données.

3 – Les autres services centraux de l'Université intervenant dans la gestion du patrimoine immobilier

3.1 – La cellule d'aide au pilotage

La DTI et la cellule d'aide au pilotage définissent conjointement les indicateurs de l'Immobilier et la fréquence de leur actualisation. La DTI transmet les indicateurs actualisés selon la périodicité définie initialement.

3.2 – Les services financiers

3.2.1 – L'antenne financière de l'Immobilier

Le Directeur des services financiers est le responsable de l'antenne financière de l'Immobilier. Il définit le cadre de travail de cette antenne.

Dans le cadre défini par le Directeur général des services Financiers, l'antenne financière participe à l'élaboration et au suivi du budget de la DTI.

Concernant les recettes, l'antenne financière établit les propositions de titres de recettes, les factures de recouvrement, réceptionne les encaissements pour leur exploitation comptable et leur

prise en compte budgétaire. Elle fournit à la DTI les informations synthétiques nécessaires pour le suivi des recettes.

Concernant les dépenses, l'antenne financière vérifie l'emploi des crédits, centralise les factures, après attestation du service fait, pour effectuer les contrôles réglementaires, procède à la liquidation et au mandatement des factures. Elle fournit à la DTI les informations synthétiques nécessaires pour le suivi des dépenses.

Par ailleurs l'antenne financière tient à jour l'inventaire physique des biens recensés dans la DTI

3.2.2 – Le service des Marchés et des Achats (SMA)

Dans le cadre de la réglementation des marchés publics, la DTI transmet au service des Marchés et des Achats les projets de marchés de fournitures, de prestations intellectuelles ou de travaux. Le service des Marchés et des Achats procède à la vérification de ces projets sous l'angle juridique, administratif et financier et se charge de l'ensemble de la procédure (publicité, ouverture des plis, choix des offres, notification des marchés, ...). La DTI apporte son expertise pour les aspects techniques de la procédure.

3.3 – Le Service Hygiène Environnement Logistique Prévention Sécurité Santé Sureté (HELPS³)

Le Service Hygiène Environnement Logistique Prévention Sécurité Santé Sureté est associé à toutes les opérations immobilières, soit en étant membre des équipes de projet, soit en étant destinataire pour avis des demandes d'autorisations de travaux instruites par la DTI.

En ce qui concerne les équipements techniques, la DTI assure leur maintenance, leur exploitation et leurs vérifications techniques réglementaires, à l'exception de la mise en œuvre des moyens de secours contre l'incendie qui est assuré par les composantes ou services avec l'assistance du Service HELPS³. La DTI informe le service HELPS³ des non-conformités relevées qu'elle n'est pas en mesure de traiter.

Le service HELPS³ a la charge de la mise à jour de l'état des visites de la commission de sécurité. La DTI et le Service HELPS³ se tiennent mutuellement informés des avis de la commission de sécurité au fur et à mesure de ces visites.

3.4 – La Direction des Technologies de l'Information et de la Communication

La Direction des Technologies de l'Information et de la Communication est associé à toutes les opérations immobilières en participant aux équipes de projet.

La DTI est associée à toutes les opérations conduites par la DTIC ayant des incidences sur le patrimoine immobilier de l'Université, touchant la structure, le cloisonnement des bâtiments ou les équipements techniques ou modifie les conditions de sécurité incendie des bâtiments.

3.5 – Le Service Juridique

La DTI fournit les informations techniques nécessaires à l'élaboration par le service juridique des conventions relatives au patrimoine immobilier de l'Université (Dotations, baux, conventions de mise à disposition, Autorisations d'occupation temporaire, conventions de financement d'opérations immobilières avec des partenaires extérieurs,...)

3.6 – La cellule Handicap

La cellule Handicap est associée à toutes les opérations immobilières en participant aux équipes de projet