

DÉLIBÉRATION

Conseil d'administration

Séance du 19 décembre 2023

Point 4.2.1 de l'ordre du jour

Délibération
n° 184-2023
Point 4.2.1

Nouvelles modalités de tarification des occupations temporaires de l'université par des tiers

EXPOSE DES MOTIFS :

L'article 19 du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique prévoit que les recettes doivent être perçues sur autorisation donnée par l'autorité compétente. Selon l'article 23 de ce même décret, ces recettes peuvent comprendre les produits résultant de conventions ou de décisions de justice, ainsi que les autres produits autorisés pour les personnes morales de droit public.

Ainsi, afin de recouvrer les recettes de l'établissement, issues de redevances et charges versées par les occupants de surfaces de l'université, la nature et le montant de ces « locations » sont déterminées par le biais des éléments fixés ci-dessous.

NB : Le catalogue des tarifs de l'université comprendra les différents montants et les éventuels ajustements annuels. Les éléments ci-dessous seront donc déplacés dans le catalogue des tarifs.

Rapporteur : Michel Deneken, Président

Résultat du vote :

Nombre de membres en exercice	37
Nombre de votants	28
Nombre de voix pour	25
Nombre de voix contre	0
Nombre d'abstentions	3
Ne participe pas au vote	0

Délibération :

Le Conseil d'administration de l'Université de Strasbourg approuve les modalités de tarification des occupations temporaires de l'université par des tiers.

La présente délibération du Conseil d'administration et ses éventuelles annexes sont publiées sur le site internet de l'Université de Strasbourg.

Destinataires :

- Madame la Rectrice déléguée pour l'enseignement supérieur et de la recherche
- Direction générale des services
- Direction des finances
- Agence comptable

Fait à Strasbourg, le 20 décembre 2023

La Directrice générale des services

A handwritten signature in red ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'G' intertwined, followed by a horizontal line extending to the right.

Valérie GIBERT

Modalités de tarification des occupations temporaires de l'université par des tiers

Article 1 : OBJET

La présente délibération détermine la redevance d'occupation du domaine public s'agissant des occupations temporaires de longue durée, telles que la location de locaux au profit des entreprises, start-up, associations, partenaires extérieurs. Ainsi, les occupations d'évènements exceptionnels et de très courte durée ne sont pas concernées.

Pour mémoire la note de la présidence en date du 7 novembre 2018, complétée par le courrier de la direction générale des services en date du 28 juin 2021, définit l'organisation des autorisations d'occupation temporaire au sein de l'université de Strasbourg.

Conformément à l'article L2125-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), toute occupation ou utilisation du domaine public donne lieu au paiement d'une redevance, à l'exception des seuls cas strictement définis par le CG3P.

Il est enfin rappelé que toute occupation temporaire du domaine public est soumise à autorisation préalable et signée par le président de l'université et les personnes ayant délégation pour ce faire (Vice-président concernés et Directrice générale des services).

Article 2 : DECOMPOSITION des TARIFS

Les tarifs liés à la redevance d'occupation domaniale non constitutive de droit réel pour la mise à disposition des locaux de l'université sont fixés ci-dessous.

Le tarif de l'occupation se compose d'une part du montant des dépenses de fonctionnement (les charges), et d'autre part du coût de la redevance (le loyer).

Article 2-1 : TARIFS DES CHARGES

Les tarifs annuels des charges sont les suivants :

COUT des CHARGES				
Type de charges	PERIMETRES	COUT annuel €ht/m ² surface	COUT annuel €ht/m ² SUB	COUT annuel €ht/m ² SdP

		utile de pièce		
Fluides	Ce poste inclut l'ensemble des dépenses en gaz, électricité, chauffage urbain et eau	27	21	19
Maintenance bâimentaire	Ce poste inclut les dépenses indispensables au fonctionnement du bâtiment. Il exclut de fait les coûts liés à l'usage, à l'exploitation, à l'activité tels que la climatisation, le contrôle d'accès, les animaleries.... Le montant inclut les contrats de maintenance, les vérifications réglementaires, les pannes et la maintenance de proximité.	19	14	14
Exploitation	Ce poste inclut les dépenses de gestion des déchets, de gardiennage, des activités du SPSE, d'assurance et des équipements numériques collectifs.	7	6	6
Nettoyage	Ce poste inclut les dépenses de nettoyage	7	5	4
Total		60	46	43

Le type de surface est déterminé par la DPI selon la géométrie des bâtiments et l'utilisation des locaux ; et il est expressément défini dans chaque convention.

Surface utile de pièce : Surface horizontale intérieure des pièces faisant l'objet de la présente convention.

Surface utile brute : Surface horizontale située à l'intérieur des locaux, de laquelle sont déduits les éléments structuraux (poteaux, murs extérieurs, refends gaines techniques, circulations verticales...), les locaux techniques hors combles et sous-sols (chauffage, ventilation, poste EDF, commutateur téléphonique) à l'exclusion de ceux exclusivement réservés à l'usage d'un tiers (salles informatiques par exemple).

Surface de plancher : Surfaces des constructions servant à la délivrance des autorisations d'urbanisme de la construction correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Les coûts des charges applicables en année N sont établis à partir du compte financier N-1.

Les coûts de charges ci-dessus ont été définis à partir du compte financier de 2021 et donc applicables pour 2022.

Les charges retenues pour la facturation sont définies au niveau des conventions.

Les tarifs des charges font l'objet d'une révision annuelle, notamment pour prendre en compte l'évolution du prix des fluides. Cette révision annuelle des charges sera facturée selon l'échéancier calendaire prévu contractuellement au niveau des différentes conventions.

L'actualisation des tarifs concernant les charges sera intégrée au catalogue des tarifs de l'Université et présenté au Conseil d'administration suivant celui de l'adoption du compte financier de l'année.

Article 2-2 : TARIFS DU LOYER

Les tarifs sont modulés en fonction de la typologie des locaux, de la façon suivante :

COUT DE LOCATION bâtiment tertiaire			
TYPLOGIE DU BATI	COUT annuel €ht/m ² surface utile de pièce	COUT annuel €ht/m ² SUB	COUT annuel €ht/m ² SdP
Etat très moyen	30 à 50	20 à 35	19 à 32
Etat bon	50 à 90	35 à 62	32 à 56
Etat neuf	90 à 140	62 à 100	56 à 75

Bâtiment à forte technologie : les coûts ci-dessus sont majorés de 30%.

Ces bâtiments à forte technologie correspondent aux laboratoires de chimie et aux animaleries, nécessitant une forte ventilation.

Pour chaque convention, les tarifs sont définis par le ou les vice-présidents en charge du domaine patrimoine et du domaine valorisation, dans la limite des fourchettes de tarifs de location précisée dans le tableau ci-dessus.

L'état de chaque bâtiment peut évoluer à la suite de la réalisation de rénovation, ou en raison de dégradation.

Les tarifs du loyer font l'objet d'une révision en fonction de l'indice Insee du coût de construction.

Les tarifs ci-dessus sont établis en valeur 2021 avec l'indice T2 2021 (1821).

Les tarifs sont définis dans la convention sur la base du dernier indice connu au moment de la signature de la convention ou de l'avenant.

La révision annuelle des tarifs des loyers prendra effet à la date anniversaire de signature des différentes conventions et/ou avenants.

S'agissant des start-up, dans le but de favoriser leur installation et leur développement, le tarif du loyer est réduit de 50% les 2 premières années d'installation. A la 3^{ème} année, lorsque la convention fait l'objet

d'une reconduction éventuelle, le tarif est appliqué à 100% des coûts mentionnés à la présente délibération.

Article 3 : TARIF LIE A LA DOMICILIATION POSTALE

Concernant la domiciliation postale des entreprises, des start-up et des associations (étudiantes ou non) dans les locaux de l'université, les composantes peuvent leur mettre à disposition une boîte aux lettres. Dans ce cas, la composante passe une convention de domiciliation avec le domicilié, au tarif de 360 €HT par an. Cette convention est signée par le doyen de la composante, le vice-président patrimoine ou le vice-président valorisation, ainsi que le domicilié.

Ce tarif peut faire l'objet d'une actualisation annuelle dans le catalogue des tarifs.

Article 4 : TARIFS APPLICABLES AUX ASSOCIATIONS ETUDIANTES

S'agissant des associations étudiantes, l'université prend la décision de ne pas appliquer la redevance du loyer, au motif que l'association étudiante concoure à la satisfaction d'un intérêt général.

Conformément à l'article L2125-1, l'association étudiante ne doit pas avoir d'activité de but lucratif pour bénéficier de la gratuité du loyer.

Enfin, l'association étudiante doit préalablement d'une part s'inscrire auprès du Service de la Vie Universitaire, et d'autre part signer la Charte des associations étudiantes du site alsacien, et en assurer sa pleine exécution.

Le coût des charges reste dû par les associations étudiantes sur la base du tableau précisé ci-après.

Synthèse des tarifs :

TPOLOGIE		COUT annuel € HT/m² Surface de pièces	COUT annuel € HT/m² SUB	COUT annuel € HT/m² SdP	FILIALES , ENTREPRISES, ASSOCIATIONS	ASSOCIATIONS ETUDIANTES	START-UP
LOYER	Selon l'état du bâtiment	30 à 140	20 à 100	19 à 75	100%	Gratuit	50% les 2 premières

							années puis 100% à partir de la 3 ^{ème} année
CHARGES	Fluides	27	21	19	Facturation à 100%	Selon l'usage	Facturation à 100%
	Maintenance bâtiment	19	14	14	Facturation à 100%	Selon usage	Facturation à 100%
	Exploitation	7	6	6	Selon usage	Selon usage	Selon usage
	Nettoyage	7	4	4	Selon usage	Selon usage	Selon usage

Les nouvelles modalités de tarifications, prévus ci-dessus aux articles 1 à 4, seront applicables pour les conventions d'occupation temporaire signées après publication.