



MAITRE D'OUVRAGE

Université de Strasbourg
Direction du Patrimoine Immobilier
18, rue Goethe
CS 90032
67081 STRASBOURG CEDEX

Maîtrise d'œuvre relative au réaménagement et à la mise en
sécurité de la Villa Benecke de l'Université de Strasbourg

PROGRAMME EN DATE DU 16/06/2026

PREAMBULE

La Villa Benecke, située au 43 rue Goethe à Strasbourg, est une demeure du XIX^e siècle. Elle se distingue par un soubassement en grès vosgien, une façade richement ornée, un oriel en saillie sur le pan coupé sud-est, et un avant-corps central souligné par des colonnes au premier étage. Ce bâtiment historique abrite aujourd'hui quatre services centraux de l'Université de Strasbourg : l'Open University of Strasbourg (OPUS), la Mission Développement Durable et Responsabilité Sociétale (DDRS), la Mission Égalité - Diversité (MEDI), et le Pôle Universitaire d'Innovation d'Alsace (PUIA).

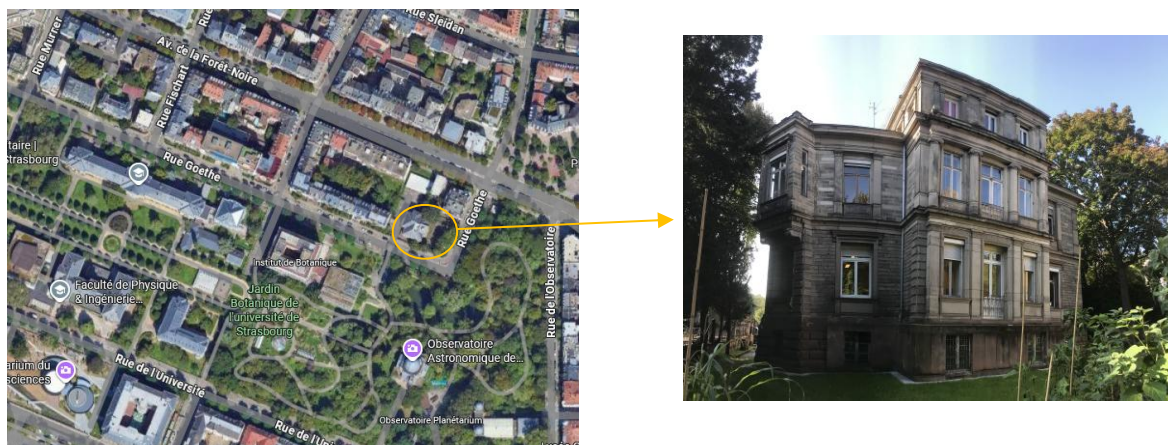
Actuellement classé en ERP de 5^e catégorie, le bâtiment bénéficie également d'un jardin partagé, espace de convivialité dédié aux activités de plein air pour le personnel universitaire.

L'Université de Strasbourg souhaite engager un projet de mise aux normes et de réaménagement de la Villa Benecke. Ce projet s'inscrit dans une démarche globale visant à valoriser ce patrimoine et améliorer les conditions de travail pour les équipes en place. L'objectif est d'adapter les locaux aux normes spécifiques des espaces de travail des différents services tout en assurant la sécurité incendie.

I. ANALYSE DU SITE

A. Localisation

La Villa Benecke se situe au 43 rue Goethe à Strasbourg, sur la commune de Strasbourg (67000).



Le bâtiment est constitué de 4 niveaux : R-1, RDC, R+1 et combles. Cette opération concerne principalement le RDC ainsi que le R+1. Cependant, il conviendra de déterminer si le R-1 doit être considéré comme un rez-de-jardin ou un sous-sol.

B. Situation actuelle de la Villa Benecke

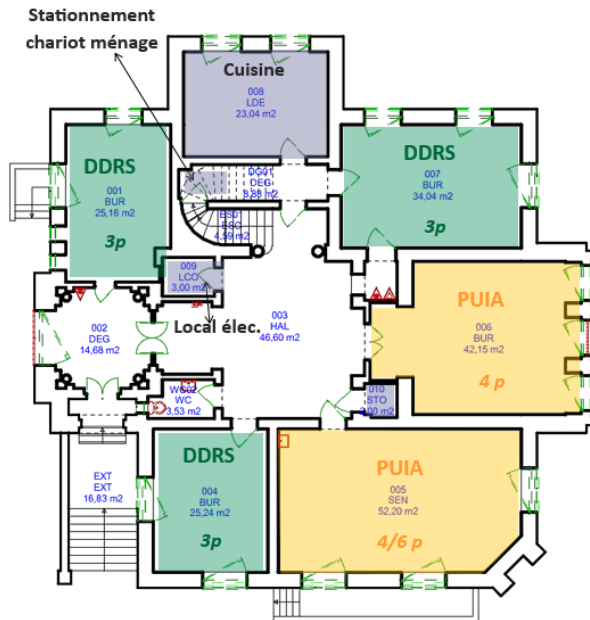
1) Fonctionnement du site

La Villa Benecke abrite différents services de l'Université de Strasbourg, décrits ci-dessous.

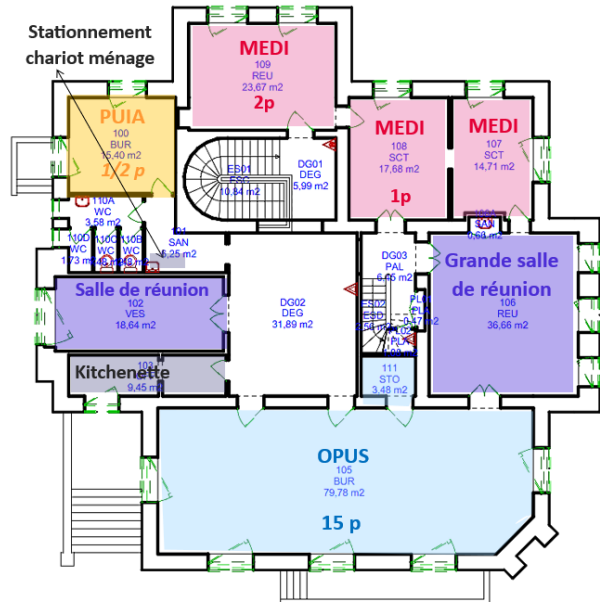
- Le projet **Open University of Strasbourg (OPUS)**, issu du Programme d'Investissement d'Avenir (PIA3) et de l'appel à projets IDéES de l'ANR (2021-2029), crée des interfaces science-société, développe des actions de co-construction et de co-recherche, accompagne les transitions sociétales, et maximise la visibilité de l'université dans la société.
- La **Mission Développement Durable et Responsabilité Sociétale (DDRS)**, rattachée à la Direction générale des services (DGS), a pour rôle d'accompagner les projets écoresponsables, de développer l'offre de formation professionnelle sur les enjeux DD&RS, de piloter la labellisation DD&RS de l'université, et de soutenir l'adoption de pratiques durables dans les unités de recherche.
- La **Mission Égalité - Diversité (MEDI)** s'adresse à tous les personnels et les étudiantes et étudiants de l'Université de Strasbourg, et veille au respect de l'égalité femmes-hommes, détecte et dénonce les discriminations, sensibilise aux questions de harcèlement et d'abus de pouvoir, et améliore la qualité de vie professionnelle pour concilier carrière et vie personnelle.
- Le **Pôle universitaire d'innovation Alsace (PUIA)**, porté par 11 membres fondateurs dont l'Université de Strasbourg, renforce la détection de projets innovants, accentue les interactions entre les mondes académique et socio-économique, et optimise les dispositifs de soutien à

l'innovation en Alsace. Il s'appuie sur une équipe de chargés d'affaires spécialisés dans des domaines clés et travaille à réduire les délais de contractualisation pour les projets de valorisation.

La localisation actuelle des différents services est décrite sur les plans d'affectations ci-dessous.



RDC



1^{er} étage

Dans le cadre de cette opération, il conviendra de considérer que les pièces occupées par le Pôle universitaire d'innovation Alsace (PUJA) sont libres, ce service quittant le bâtiment à l'été 2026.

2) Aspects réglementaires et techniques

La Villa Benecke, située au 43 rue Goethe à Strasbourg, est un bâtiment classé en ERP 5^e catégorie. Elle est située en site patrimonial remarquable (AC4) et protégée au titre des abords de monuments historiques (AC1). Intégrée dans le périmètre du PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) en tant que bâtiment de type A, toute modification du bâtiment est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Sur le plan de la réglementation incendie, plusieurs non-conformités ont été identifiées :

- La non-conformité des dégagements,
- L'absence d'éclairage de sécurité, de balisage, et de non-encombrement des dégagements,
- La vétusté des installations électriques,
- L'inaudibilité de l'alarme en tout point du bâtiment.

Les travaux devront donc intégrer les exigences liées à la protection du patrimoine (validation par l'ABF) et aux règles de sécurité incendie spécifiques (dégagements, installations électriques, etc.).

D'autre part, la présence d'amiante est relevée dans plusieurs matériaux (mastics vitrier de certaines menuiseries intérieures et des menuiseries extérieures, certains joints de bride des conduits d'eau, etc...). De même, la présence de plomb a été relevée dans les peintures de certaines fenêtres en bois, de plusieurs plinthes et de nombreux murs.

C. Objectif de l'opération du présent programme

L'opération de réaménagement de la Villa Benecke a pour principal objectif de **réorganiser les espaces** à la suite du départ du Pôle universitaire d'innovation Alsace (PUIA) prévu à l'été 2026. Cette opération s'accompagne d'une **mise en sécurité du bâtiment** afin de répondre aux exigences réglementaires en vigueur, dont les détails seront développés dans le chapitre suivant. A savoir que la Villa Benecke, classée en **ERP de 5ème catégorie**, présente un dernier niveau accessible situé à **moins de 8 mètres** du sol. Une **réflexion sur l'accessibilité PMR** devra également être menée et les études et travaux incluront un volet de **conservation du patrimoine** (moulures, sols, mobiliers, ...). Enfin, certains espaces devront répondre à des exigences fonctionnelles (ex : bureaux) ou être relocalisés dans d'autres pièces.

Pour répondre à ces objectifs, voici une synthèse des besoins spécifiques du bâtiment ci-dessous, dont les différents éléments seront développés dans les pages suivantes.

Sécurité	Le bâtiment doit pouvoir accueillir 50 personnes à minima
Incendie	- La sécurité des dégagements doit être assurée - L'ensemble des installations électriques doit être revu - L'audibilité de l'alarme est à rendre conforme
Accessibilité	Une réflexion sur l'accessibilité PMR doit être menée et sa faisabilité vérifiée.
Protection patrimoniale	- Des éléments sont à conserver - Certains sols sont à restaurer - Les moulures des plafonds doivent être reproduites à l'identique - Les décors muraux ne doivent pas être détériorés mais un revêtement peut être apposé par-dessus (avec volonté MOA de conserver un témoignage historique visible dans une partie du bâtiment) - Aucune excroissance autorisée sur les façades Ouest/Sud/Est
Fonctionnement	- Dépose des équipements obsolètes (ex : ancien placard électrique) 2 salles de réunion à minima (avec système de vidéoprojection) - A prévoir par poste : 2 prises RJ 45 + 4 prises de courant
Confort	- Une ventilation doit être assurée pour les sanitaires ainsi que la cuisine - Création d'un espace détente/caféteria/cuisine (l'espace actuel nécessite d'être relocalisé) - Remise en état des bureaux le nécessitant et réfection des sanitaires - Installation de bornes WIFI - Souhait de rafraîchissement des dégagements et de certaines pièces
Locaux techniques	- La baie informatique ne doit plus se situer dans un dégagement 1 local ménage à prévoir pour chaque niveau occupé (RDC + R+1)
Pour les phases d'études uniquement, soit jusqu'à la mission ACT	
Confort thermique	- Des solutions techniques devront être proposées pour garantir des conditions de travail optimales en période estivale - Le remplacement des menuiseries doit être étudié

Le respect du planning est un impératif pour cette opération, avec pour objectif une **finalisation des travaux en 2028**.

Les plans existants (DWG) seront fournis à l'attributaire, mais un relevé exhaustif sur place (y compris réseaux) sera nécessaire.

En complément, les besoins par service, selon leur future localisation, sont détaillés comme suit :

R+1	DDRS	MEDI
Pièces envisagées d'être affectées au service (état projeté)	105	107, 108, 109
Nombre de poste de travail	9	5 (la personne au sein de la cellule d'écoute ne nécessite pas d'un poste de travail spécifique)
Besoin spécifique		La pièce 109 nécessite une isolation phonique totale du fait de sa fonction de cellule d'écoute

RDC	OPUS
Pièces envisagées d'être affectées au service	Les pièces 005 et 006 semblent répondre aux besoins de surface pour la création de l'OPUS Lab (Citizen Lab + centre méthodologique). Les autres pièces du niveau devront pouvoir accueillir les équipes OPUS.
Nombre de poste de travail	15
Besoin spécifique	Création d'un OPUS Lab

Interactions entre les services :

- **MEDI et OPUS** : collaboration sur des projets inclusifs.
- **OPUS et DDRS** : Collaboration et complémentarité possible sur des projets liés à la transition écologique ou à la sensibilisation sociétale.
- **DDRS et MEDI** : réunions ponctuelles pour aborder des sujets transversaux.

Cette opération globale permettra non seulement d'optimiser l'organisation des services au sein de la Villa Benecke, mais aussi d'**améliorer significativement le confort des usagers**.

Cette opération inclura également l'étude de 2 scénarios d'implantation de la cuisine, afin d'évaluer la possibilité de la déplacer du RDC vers le R+1, ou de la maintenir à son niveau actuel mais dans une autre pièce. Cette étude devra analyser les scénarios techniques, les coûts associés ainsi que les implications de chaque option, dont les résultats seront présentés pour éclairer la décision de la maîtrise d'ouvrage sur les travaux à réaliser.

Enfin, cette opération prévoira la réfection des bureaux nécessitant des travaux et qui seront entièrement remis aux normes et aux standards actuels. Le projet intégrera les adaptations techniques nécessaires (prises RJ45, bornes WiFi, salles de réunion équipées).

Devra également être prévu la réfection totale des sanitaires du RDC et du R+1, l'installation d'une ventilation dans les sanitaires ainsi que dans la nouvelle cuisine, et la mise aux normes PMR des sanitaires du RDC, sous réserve de l'identification d'une solution d'accessibilité viable.

Uniquement pour les phases d'études, soit jusqu'à l'ACT :

La maîtrise d'œuvre devra intégrer dès la phase d'études la problématique de la performance thermique globale de l'édifice. Cette réflexion portera obligatoirement sur l'amélioration du confort d'été et sur le remplacement des fenêtres existantes, en respectant les demandes explicites de l'ABF (indiquées dans les pages suivantes). Le groupement formulera des propositions architecturales et techniques concrètes durant les phases d'études.

L'objectif est d'adapter durablement les conditions de travail des services occupants tout en veillant à la conservation patrimoniale du bâtiment.

2) Mise en sécurité et accessibilité

La Villa Benecke, classée en **ERP de 5^{ème} catégorie**, présente un dernier niveau accessible situé à **moins de 8 mètres** du sol. Plusieurs aspects, décrits ci-dessous, devront être pris en compte pour garantir la conformité et la sécurité des occupants :

- **Nombre et largeur des dégagements**

La porte principale ne s'ouvre actuellement que sur une largeur d'un vantail de 60 cm, et ne constitue donc pas une unité de passage (UP) complète. La porte étant un élément patrimonial à conserver, une réflexion devra être engagée sur l'ouverture systématique des deux vantaux pour faciliter l'évacuation, même si cela ne couvrira qu'une largeur de 120 cm maximum.

L'objectif est que le bâtiment puisse accueillir à minima 50 personnes, une capacité qui pourra être réévaluée à la hausse en fonction des études menées. Il sera donc nécessaire d'étudier l'ajout d'un dégagement supplémentaire, potentiellement situé au RDJ (il conviendra lors des études de confirmer qu'il s'agit bien d'un RDJ).

Le bâtiment conservera son classement en ERP de 5^{ème} catégorie.

- **Conformité des dégagements**

La sécurité des dégagements devra également être renforcée, avec notamment l'ajout de mains courantes conformes aux normes en vigueur. Le balisage d'évacuation devra être entièrement revu pour garantir une signalisation claire et efficace.

D'autre part, l'isolement de certains équipements devra être assuré. En effet, une baie informatique est située dans un dégagement : son isolement (ou son enclouage) devra être prévu. De plus, un local dédié au ménage devra être aménagé au RDC et au R+1, les chariots de nettoyage bloquant actuellement les dégagements.

- **Conformité des installations électriques**

Un des éléments essentiels de cette opération est la réfection totale des installations électriques, qui concernera l'intégralité du bâtiment (du RDJ au R+2).

- **Moyens de secours et alarme**

L'audibilité de l'alarme incendie devra être assurée dans tous les espaces, y compris les niveaux inférieurs et supérieurs. Des flashes lumineux devront également être intégrés dans les sanitaires et des déclencheurs manuels devront être installés à proximité des sorties de secours et accès à l'escalier.

Les travaux concerneront donc principalement **le RDC et le R+1**, ce dernier étant situé à moins de 8 mètres. Le R+2, qui ne comprend que des combles et un logement de fonction non occupé, ne sera pas inclus dans cette opération (hors création de dégagements et mise aux normes électriques).

Concernant l'accessibilité, le bâtiment n'est actuellement pas configuré pour accueillir des personnes à mobilité réduite (PMR). La présente opération devra donc inclure une étude de faisabilité pour **la mise en accessibilité** de la Villa Benecke, qui devra concilier les exigences réglementaires et les contraintes patrimoniales, notamment liées à son classement en site patrimonial remarquable (AC4) et à sa localisation dans le périmètre du PSMV. L'université reste ouverte à une proposition d'accessibilité via le RDJ, pour autant que les travaux intérieurs induits soient possibles.

3) Conservation patrimoniale

La Villa Benecke, classée en **site patrimonial remarquable (AC4)** et située dans le **périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)** en tant que bâtiment de type A, est soumise à une protection patrimoniale stricte.

Une réunion avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), tenue en avril 2024, a permis de définir les contraintes architecturales et techniques à respecter pour préserver l'authenticité du bâtiment.

Parmi les **éléments à conserver** figurent :

- La porte d'entrée principale,
- Les moulures de l'ensemble des portes intérieures,
- Le mobilier de rangement de la pièce 008 (RDC),
- La chaire de la pièce 005 (RDC),
- L'évier de la pièce 103 (R+1), avec possibilité de déplacement dans une autre pièce du bâtiment.

Concernant les éléments vitrés intérieurs, ceux-ci pourront être remplacés par des panneaux bois en cas de rénovation ou de remplacement, à l'exception des portes vitrées du SAS au RDC, qui devront être conservées. Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, elles devront être refaite à l'identique (montants fins et poignée) en cas de remplacement.

Aucune excroissance ou sortie extérieure (ex. : ventilation) ne sera autorisée sur les trois façades principales (Ouest, Sud, Est). Les moulures des plafonds devront être reproduites à l'identique, et les parquets et carrelages d'époque visibles devront être restaurés avec soin.

Afin de compléter cette démarche de préservation, une **recherche stratigraphique** a été menée en octobre 2024, sur demande de l'ABF, afin d'identifier les couleurs d'origine des murs intérieurs et la présence de potentiels décors. Des sondages ont été réalisés sur :

- Les murs et plafonds du hall d'entrée et du hall principal,
- Les murs de la cage d'escalier,
- Les plafonds du bas et du haut de l'escalier,
- Les frises et moulures des plafonds des pièces concernées,
- Ainsi que sur la porte du hall d'entrée.

Le rapport stratigraphique issu de cette étude est annexé au dossier de la présente consultation.

Bien qu'il ne soit pas obligatoire de restaurer systématiquement les décors et couleurs d'origine, il est souhaité qu'un mur ou un espace puisse servir de témoignage historique pour conserver la mémoire du bâtiment (si le budget travaux le permet). Pour les dégagements et circulations, une réflexion sur l'**éclaircissement des espaces** par un choix de couleurs adaptées pourra être proposé par la maîtrise d'œuvre. Enfin, les couleurs des pièces devront être choisies en accord avec les utilisateurs et validées par la maîtrise d'ouvrage, tout en respectant l'esprit patrimonial du lieu.

4) Synthèse des enjeux

Le projet intégrera toutes les adaptations techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et devra inclure :

- Tout élément de mise en conformité incendie et d'accessibilité nécessaire,
- Le désamiantage/déplombage nécessaire à la réalisation du projet.

Les travaux à mener sur la Villa Benecke devront concilier quatre impératifs : l'assurance de la fonctionnalité du bâtiment (aménagements adaptés aux besoins des services), la mise aux normes du bâtiment (notamment incendie et accessibilité), la mise en conformité des espaces (normes ERP, fonctionnalité, confort) et la conservation de son patrimoine architectural (classé AC4 et situé dans le périmètre du PSMV). Cette opération nécessitera donc une étude approfondie pour intégrer ces exigences, en collaboration avec l'ABF, tout en respectant les contraintes techniques et réglementaires. L'opération conciliera également la préservation rigoureuse de l'architecture historique de la Villa avec l'amélioration du confort thermique.

Il est à noter qu'aucun équipement mobilier ne sera prévu dans le cadre de cette opération.

B. Organisation des travaux

Les **travaux seront réalisés en site occupé**. La maîtrise d'œuvre devra s'assurer de la cohabitation possible entre les travaux et le maintien des activités du bâtiment, et préciser le fonctionnement envisagé dans ses rendus en termes de fonctionnalités, de disponibilité des fluides et de sécurité incendie suite aux différentes solutions proposées.

S'agissant d'un chantier en site occupé et intervenant sur des organes concourant à la sécurité incendie du bâtiment : une anticipation, une communication et une présence accrues sur le site sont exigées.

Les différents scénarios devront proposer un phasage de déménagement ou une implantation provisoire des occupants actuels du bâtiment, dont les incidences calendaires et financières seront à intégrer. De plus, des propositions devront être formulées afin de maintenir une cellule d'écoute (pièce insonorisée) durant toute la durée des travaux (une implantation temporaire sera acceptée). A noter que les baies de brassage sont à maintenir en fonctionnement tout le temps du chantier.

D. Documents de référence

L'ensemble de la Règlementation française applicable aux bâtiments publics est à prendre en compte, en particulier :

- Code de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Habitation, de la Santé Publique.
- Règlementation Sanitaire Départementale.
- Le règlement du 25 juin 1980 contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.
- Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du Service Départemental d'incendie et de secours du Bas-Rhin.
- Décret du 01/01/1978 relatif à la circulation des Personnes Handicapées.
- Loi du 11/02/05 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.
- Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 pour l'accessibilité des ERP et la norme NF P91-300 (accessibilité des bâtiments aux personnes handicapées).
- Code du Travail (et principalement la 4ème partie relative à l'hygiène, la sécurité et les conditions de travail).
- Les Normes Françaises et Normes Européennes applicables.
- Les Document Techniques Unifiés (DTU).

En cas de contradiction entre certaines prescriptions dans les différents textes, la prescription la plus contraignante sera considérée.

Le Maître d'œuvre signalera au Maître d'Ouvrage les éventuelles contradictions relevées et les solutions retenues.

Toutes les installations techniques seront conformes aux documents de spécification et de conception des systèmes (DSCS), élaborés par l'université :

- **Installations thermiques**
- **Installations électriques**
- **Supervision, GTC**
- **Informatique**
- **Contrôle d'accès**
- **Préconisations de conception**

III. CALENDRIER PREVISIONNEL

Le démarrage des études de maîtrise d'œuvre est souhaité pour Août/Septembre 2026 tel que :

- La phase de diagnostic aura une durée de 4 semaines,
- La phase AVP aura une durée de 7 semaines,
- La phase PRO aura une durée de 7 semaines,
- La phase DCE aura une durée de 3 semaines.

La fin des études de maîtrise d'œuvre (avec les phases de validation MOA) est fixée pour Juillet 2027.

La consultation prévisionnelle des marchés travaux est prévue en Août - Septembre 2027 pour un début des travaux en Novembre 2027. Pour des raisons de financement, les travaux devront impérativement être terminés pour fin 2028.

Le maître d'œuvre devra proposer un phasage des travaux en tenant compte des besoins d'occupation du bâtiment. Il est à noter que les dernières semaines de décembre seront neutralisées dans le calendrier des travaux.

Un calendrier prévisionnel est joint au présent programme.

IV. BUDGET PREVISIONNEL

Les travaux, programmés en site occupé, bénéficient d'une enveloppe financière de **555 000 € HT**.

Concernant les travaux relatifs à l'amélioration du confort thermique, l'université envisage une enveloppe financière supplémentaire de 300 000 € HT. Le suivi de ces travaux n'est pas compris dans la présente mission (DET, AOR, OPC)