

**Adoption du Schéma Pluriannuel de
Stratégie Immobilière 2024-2029
(SPSI).**

Conseil d'administration du 7 juillet 2025

Délibération 2025/0 /CA-086

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,

Vu le code de l'éducation, notamment ses articles L.712-1, L.712-3 ;

Vu les statuts de l'Université de Toulouse ;

Vu la présentation au Conseil d'Administration du 08 juillet 2024 du Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière 2024-2029 ;

Considérant :

- *Les avis favorables avec recommandations émis par le Rectorat de Région Académique, la Direction de l'Immobilier de l'Etat (Ministère de l'Economie et des Finances) et par la DGESIP (MESR) sur le Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière 2024-2029 ;*
- *Qu'une actualisation annuelle du SPSI sera présentée au Conseil d'Administration lors de l'adoption du budget de l'année suivante en s'appuyant sur l'annexe immobilière du rapport de l'ordonnateur ;*
- *Que certains projets immobiliers doivent en complément faire l'objet d'un dossier unique de validation (DUV) valant dossier d'expertise, dossier de labellisation et dossier d'évaluation socio-économique, qui sera instruit par les tutelles (DIE, DGESIP, SGPI) préalablement à leur réalisation ;*

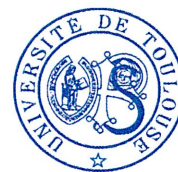
APRES EN AVOIR DELIBERE,

- **PREND ACTE** des avis favorables émis par les tutelles sur le SPSI 2024-2029 ;
- **ADOpte** le Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière 2024-2029 de l'Université de Toulouse ;
- **AUTORISE** la Présidente à déposer les dossiers uniques de validation pour les projets inscrits dans le SPSI 2024-2029.

Toulouse, le 7 juillet 2025,

La Présidente de l'Université de Toulouse
Par délégation, la Vice-Présidente
du Conseil d'Administration

Myriam Carcassès



Date de transmission à la Rectrice de Région
académique et publication :

18 juillet 2025

Délibération adoptée à la majorité des votes exprimés

Nombre de membres en exercice : 40

Nombre de membres présents ou représentés : 31

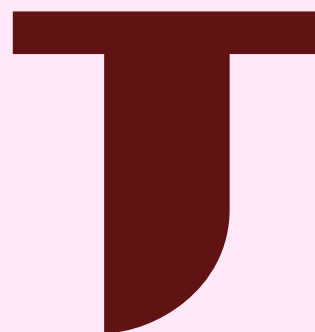
Nombre de voix favorables : 29

Nombre de voix défavorables : 0

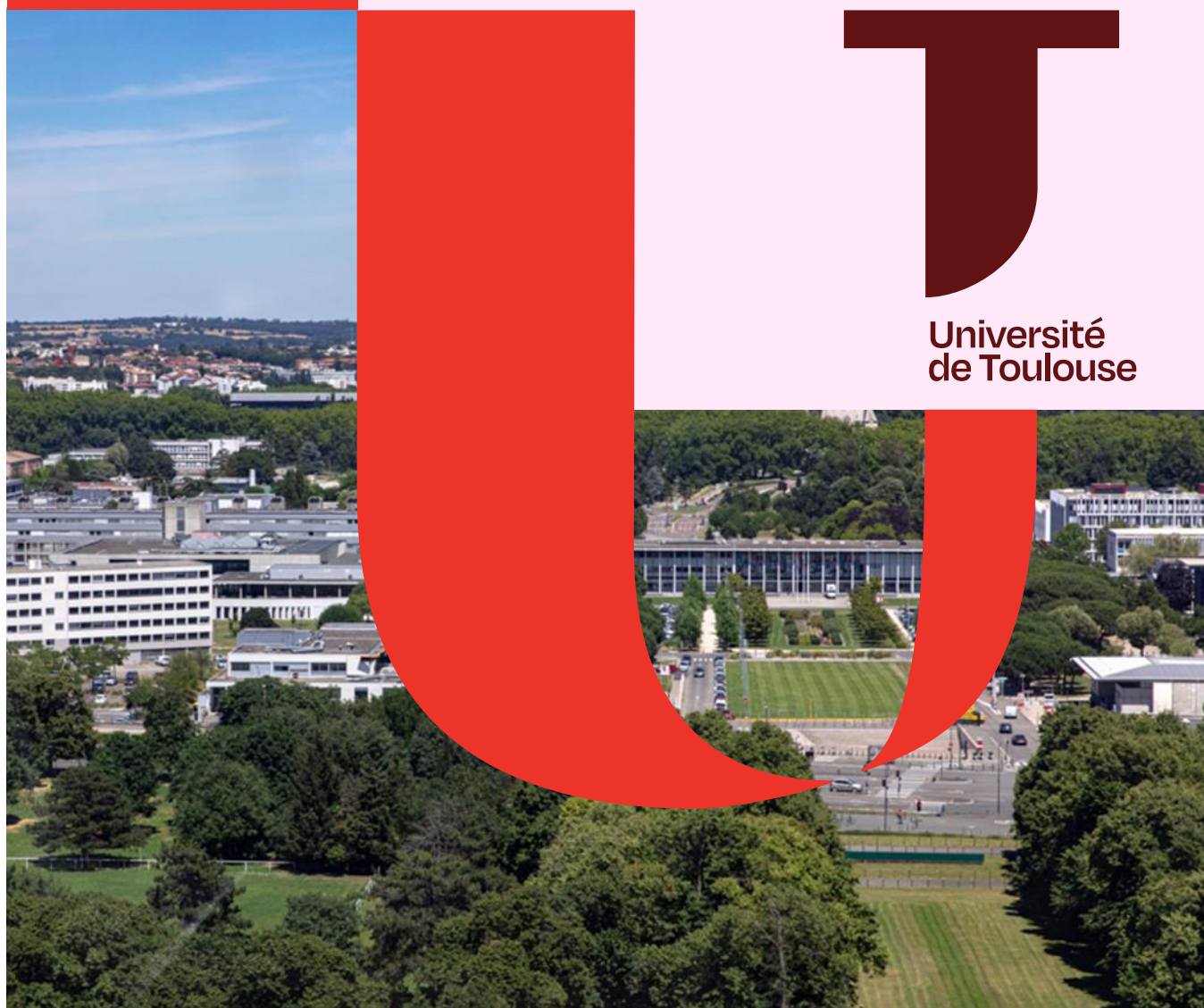
Nombre d'abstentions : 2

SCHEMA PLURIANNUEL DE STRATEGIE IMMOBILIERE SPSI 2024 - 2029

Version juin 2025



**Université
de Toulouse**



Edito

Notre établissement tient une place déterminante dans le développement universitaire de Toulouse. Ancrée dès le XIII^{ème} siècle, elle a été et demeure un acteur primordial du développement social et économique de l'ouest de l'Occitanie. Au-delà de son implantation majeure sur la métropole, elle contribue à l'accès à l'enseignement supérieur et à la construction des compétences dans tous les territoires à travers notamment ses implantations d'IUT (Auch et Castres) mais aussi l'accueil des étudiants en Santé sur l'ensemble du territoire.

Ce rôle central est appelé à se renforcer à travers le projet de site conduisant à la construction d'un Grand Etablissement de Recherche et de Formation et nous sommes prêts à franchir cette nouvelle étape pour répondre aux besoins d'innovations et au rayonnement international de la puissance scientifique de notre région.

La stratégie immobilière de l'université s'inscrit résolument dans ce contexte. Il s'agit de poursuivre la structuration des grands pôles de notre établissement avec, au premier plan, la consolidation de pôles de recherche en lien avec la stratégie scientifique du site, portés avec les organismes nationaux et les autres établissements, doté d'un patrimoine immobilier identifié, adapté et rénové.

La recherche en sciences humaines, de gestion et en langues doit également trouver sa place dans un patrimoine adapté. Ces évolutions sont inscrites dans le schéma directeur d'évolution de l'IUT visant à spécialiser le site de Ponsan sur une composante tertiaire et celui de Rangueil sur une composante industrielle permettant également d'accroître la mutualisation et la lisibilité des formations pour nos partenaires économiques.

De la même façon, la recherche en Santé doit trouver une place identifiée dans le cadre du projet de Centre Universitaire d'Enseignement et de Recherche en Santé, dont la phase 1 du volet formation est engagée. Dès maintenant, la construction d'un schéma directeur immobilier dans ce périmètre est lancée. Il doit permettre de reloger à court terme les activités de recherche du département de pharmacie de la faculté de Santé.

Le schéma d'aménagement du campus Sciences permettra de consolider les lieux de vie et les liaisons douces entre les différents bâtiments de recherche ou les bâtiments rénovés de la faculté des Sciences et Ingénierie et ceux de la faculté des Sciences du Sport et du Mouvement Humain. La passerelle sur le canal assurera un lien continu entre le campus Sciences et le site Roche-Belin, site réorganisé de l'Observatoire de Midi-Pyrénées, en lien avec le CNRS. Le rayonnement de l'observatoire sera conforté par les différentes opérations prévues mais aussi par le projet d'inscription du Pic du Midi et de son Observatoire au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Pour faire face aux enjeux de site, l'université doit disposer plus que jamais d'un pilotage administratif solide et performant. Le regroupement des services administratifs actuellement dispersés dans 14 bâtiments devient urgent. Ce regroupement permettra de supporter un projet d'administration ambitieux et de garantir aux personnels des conditions de travail adaptées qui sont loin de convenir aujourd'hui.

L'amélioration des conditions de travail pour les personnels et les usagers, les défis de l'écologie, de l'environnement et de l'énergie sont au cœur de notre action. En cohérence avec le schéma directeur de la transition écologique et sociétale et le schéma directeur de la vie étudiante, la stratégie immobilière prend toute la dimension de la gestion durable des campus. Bâtiments rénovés, fonctionnels et optimisés, espaces d'études et de vie permettant l'accès à la documentation et à l'information, équipements sportifs ou culturels développés et ouverts sur la société sont autant d'enjeux dimensionnés dans les travaux à venir.

Ce schéma pluriannuel de stratégie immobilière vise un objectif déterminant pour la mise à niveau de notre parc immobilier, pour l'adapter à nos différentes fonctions et pour en assurer un entretien pérenne. Il intègre des objectifs d'optimisation et de valorisation de certains de nos espaces disponibles. Il repose également sur une capacité de pilotage et de conduite d'opérations accrue ainsi que sur une projection financière soutenable. L'université est prête à mobiliser 44 M€ en investissement sur la période pour faire évoluer significativement son parc immobilier et assurer son gros entretien rénovation. A nos côtés, l'accompagnement de l'Etat sera déterminant pour atteindre les objectifs envisagés.

Odile Rauzy
Présidente de l'Université de Toulouse
Juillet 2024

Sommaire

Liste des annexes au SPSI 2024-2029.....	4
Suivi de l'actualisation du SPSI	5
Avis réglementaires sur le SPSI 2024-2029	6
INTRODUCTION.....	9
RESUME DE LA PHASE DIAGNOSTIC.....	11
RESUME DE LA PHASE STRATEGIE	12
1 PRESENTATION DE L'UNIVERSITE	13
2 BILAN DU PRECEDENT SPSI DE L'OPERATEUR	16
2.1 Contexte national de l'immobilier sur la période 2019-2023.....	16
2.2 Périmètre du SPSI 2019-2023	17
2.3 Stratégie immobilière de l'établissement 2019-2023.....	18
2.4 Avancement des opérations	25
2.4.1 Avancement détaillé	25
2.4.2 Zoom sur les travaux d'accessibilité (Ad'AP) réalisés sur la période du SPSI 2019-2023	28
2.5 Autres éléments de bilan du précédent SPSI	31
2.5.1 Financements sur la période 2019-2024	31
2.5.2 Sobriété énergétique.....	31
2.5.3 Evolution de l'organisation interne	31
2.5.4 Focus sur la réduction des surfaces	32
3 Méthodologie générale d'élaboration du présent SPSI.....	34
4 Diagnostic du parc immobilier	37
4.1 Recensement des biens de l'opérateur	37
4.2 Diagnostic d'occupation, fonctionnel, technique, réglementaire et environnemental des biens	52
4.2.1 Diagnostic d'occupation	52
4.2.2 Diagnostic fonctionnel	56
4.2.3 Diagnostic technique.....	56
4.2.4 Diagnostic réglementaire	62
4.2.5 Diagnostic énergétique et environnemental.....	67
4.3 Analyse des indicateurs clés de l'OAD pour l'année 2023	72
5 DIAGNOSTIC FINANCIER.....	74
5.1 Dépenses immobilières.....	74
5.2 Moyens financiers	76
5.2.1 Budget global	76
5.2.2 Budget immobilier.....	77
6 DIAGNOSTIC DES MOYENS HUMAINS	77
6.1 Etat des lieux des moyens humains.....	77
6.1.1 Présentation de l'organisation actuelle.....	77
6.1.2 Présentation des métiers de la fonction patrimoniale.....	77
6.2 Etat des lieux des compétences	80

6.2.1	DOMAINES DE COMPETENCES IDENTIFIES	80
6.2.2	BESOINS EN FORMATION	80
7	DIAGNOSTIC DU SYSTEME D'INFORMATION IMMOBILIER	81
8	STRATEGIE DE L'ETABLISSEMENT	83
8.1	Articulation entre la stratégie de l'établissement et sa stratégie immobilière	83
8.2	Spécificités métiers de l'opérateur et conséquences sur l'immobilier.....	84
8.3	Définition et expression des besoins immobiliers	85
8.4	Organisation des espaces de travail	85
8.5	Stratégie de performance environnementale.....	86
8.6	Inscription de la stratégie immobilière de l'Université dans les dynamiques ministérielle et interministérielle	87
9	STRATEGIE IMMOBILIERE	88
9.1	Méthodologie de définition de la stratégie immobilière	88
9.2	Méthodologie de définition des projets immobiliers	89
9.3	Leviers et axes de la stratégie immobilière de l'Université.....	90
	Levier 1 : Pérenniser le patrimoine et conduire les projets stratégiques.....	91
	Levier 2 : Faire face aux enjeux environnementaux	94
	Levier 3 : Soutenir et consolider les activités, améliorer les conditions d'accueil des différents publics	96
	Levier 4 : Optimiser la gestion des coûts immobiliers et sécuriser le financement des opérations	99
9.4	Stratégie patrimoniale.....	100
9.4.1	Objectifs.....	100
9.4.2	Opérations patrimoniales reprises du SPSI 2019-2023.....	101
9.4.3	Opérations patrimoniales « nouvelles »	102
9.5	Stratégie d'intervention	105
9.5.1	Synthèse des opérations majeures	105
9.5.2	Opérations d'interventions reprises du SPSI 2019-2023.....	105
9.5.3	Opérations d'interventions « nouvelles »	107
9.5.4	Zoom sur les bâtiments ayant fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de sécurité	110
9.5.5	Zoom sur la segmentation des bâtiments.....	111
9.6	Projection du patrimoine de l'Université au 31 décembre 2029	113
10	SYNTHESE DE LA PHASE STRATEGIE	115
11	COÛT ET FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES	117
11.1	Modélisation financière pluriannuelle	117
11.2	Coût des opérations	118
11.3	Financement des opérations	119
11.4	Valorisation.....	120
12	SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU SPSI	121
13	PROJECTION AU-DELA DE 2029.....	122
14	CONCLUSION.....	123
	GLOSSAIRE	124

Liste des annexes au SPSI 2024-2029

Voir livret des annexes

ANNEXE 1 – Synthèse des projets prévus dans le SPSI 2019-2023

ANNEXE 2 - Opérations retenues au titre des Plans Tigre, Relance, Résilience 1 et 2, TE 2024

ANNEXE 3 - Trajectoire de rationalisation des surfaces

ANNEXE 4 – Extrait OAD avec segmentation théorique

ANNEXE 5 – Moyens financiers

ANNEXE 6 – Moyens humains

ANNEXE 7 – Matrice des projets et modélisation financière SPSI 2024-2029

ANNEXE 8 – Prospective immobilière À 15 ans

ANNEXE 9 – Evolution pluriannuelle des m² sur la période 2024-2029

ANNEXE 10 – Avis sur le SPSI et réponses aux recommandations

10.1 – Avis complets sur le SPSI

10.2 – Réponses à toutes les recommandations

Suivi de l'actualisation du SPSI

Actualisation du SPSI : les modalités sont précisés à l'article [12 SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU SPSI](#)

Eléments actualisés en juin 2025 :

- Intégration d'une page de suivi de l'actualisation du SPSI
- Intégration d'une page relatives aux avis et recommandations sur le présent SPSI et de l'annexe 10 détaillant ces éléments
- Statut : transformation en EPE :
 - o Changement du nom de l'établissement dans l'ensemble du document
 - o Modification du §1 Présentation de l'établissement
- Stratégie EPE : actualisation de la stratégie suite travail sur HCERES / EPE.
 - o Préambule §8 et §8.1 à modifier
- *Nota : le volet financier sera présenté lors de la présentation du budget de l'année N+1*

Avis réglementaires sur le SPSI 2024-2029

Le Conseil d'Administration de l'Université de Toulouse III Paul Sabatier a pris connaissance du SPSI 2024-2029 lors de sa séance du 8 juillet 2024.

Le SPSI a alors été transmis le 26 juillet 2024 aux tutelles pour instruction.

Le Rectorat de Région Académique Occitanie a remis un avis favorable le 9 décembre 2024.

La DGESIP a remis un avis favorable avec recommandations le 22 avril 2025.

La Direction de l'Immobilier de l'Etat DIE (Ministère de l'Economie et des Finances) a émis un avis favorable avec recommandations le 23 mai 2025.

Le SPSI est présenté au Conseil d'Administration de l'Université de Toulouse le 7 juillet 2025 pour adoption.

***Nota :** recommandations ci-après numérotées par l'UT pour faciliter le suivi*

Avis de la DIE (23/05/2025)

Au terme de son analyse, la DIE approuve sous recommandations le SPSI 2024-2029 de votre établissement. Cet avis est assorti de plusieurs recommandations, dont les suivantes doivent être mises en œuvre dès à présent :

1. Compléter le travail sur le nombre de résidents et confirmer l'occupation des bureaux en affinant le calcul des résidents, conformément à la circulaire surfaces du 8 février 2023, et le ratio cible de **16 m² SUB/résident** ;
2. Travailler sur les taux d'occupation des surfaces de bureaux (outils de recueil de données et renseignement de l'OAD-ESR) avec des objectifs d'optimisation chiffrés ;
3. Proposer un plan d'action afin d'améliorer les taux d'occupation des salles d'enseignement n'atteignant pas les 70% de taux d'occupation ;
4. Préciser l'évolution des effectifs étudiants avec une projection chiffrée suivant les orientations validées avec le ministère de tutelle ;
5. Engager une réflexion sur les nouveaux espaces de travail ;
6. **Expliciter la stratégie environnementale avec objectifs chiffrés** (en continuité du travail réalisé sur le décret tertiaire) et fiabiliser le niveau des consommations dans l'OAD ;
7. **Poursuivre les opérations de mise en conformité réglementaire** des bâtiments non conformes, particulièrement pour ceux qui disposent d'un avis défavorable afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes ;
8. **Poursuivre le suivi détaillé des m² inutilisés** et approfondir la réflexion sur la valorisation de ces espaces ;
9. Mettre à jour les données dans Chorus Re-Fx et dans le référentiel technique (RT-ESR) avec l'aide des domaines (notamment sur le nombre de résidents, la SUB multi-occupants, les étiquettes énergétiques...) afin d'assurer une parfaite cohérence entre les outils de la politique immobilière de l'Etat et le SPSI ;
10. Fiabiliser le devenir du SI immobilier ;
11. **Maintenir le lien avec le PRIE** en transmettant les projets envisagés et les expressions de besoins éventuelles ;
12. **Créer des synergies** avec les autres établissements situés sur le **Campus Rangueil**, et étudier les possibilités de mutualisation de surfaces.

Les recommandations suivantes sont à prendre en compte pour le prochain SPSI :

13. L'articulation entre le SPSI et les schémas directeurs thématiques devra être précisée, de manière à identifier des cibles communes et bien définies ;
14. Expliciter sa stratégie globale (logique des regroupements fonctionnels, stratégie d'optimisation et ses échéances), notamment au moyen de cartographies thématiques de la stratégie ;
15. Expliciter les objectifs chiffrés de rationalisation immobilière en dehors de la logique constructions / cessions en s'appuyant sur les schémas directeurs thématiques qui doivent être réalisés ;

Avis de la DGESIP (22/04/2025)

Le SPSI 2024-2029 de l'Université Toulouse III - Paul Sabatier est un document de qualité, témoignant d'une fine connaissance du vaste patrimoine de l'établissement.

Si la partie diagnostic est dépourvue de plusieurs indicateurs (consommations par activités, calendrier de levée des non-conformités, état précis de l'avancement de l'Ad'AP...), celle-ci est exhaustive concernant les éléments essentiels. L'établissement fait un état des lieux complet de son patrimoine qui reste vétuste malgré l'effort de modernisation entrepris.

La stratégie adoptée par l'établissement vise à améliorer l'état de santé de son patrimoine dégradé en axant sa politique immobilière vers la mise aux normes et la modernisation des bâtiments, tout en prenant en compte les enjeux de transition écologique et environnementaux. Les actions programmées sont en cohérence avec cette situation patrimoniale et la stratégie de l'établissement en matière de formation et de recherche. L'effort de réduction des surfaces occupées et la réflexion sur les projets de cessions, de démolitions et de valorisation (bien que la stratégie de cette dernière soit à affiner) est également à souligner.

Al'appui de l'avis transmis par le rectorat de Région académique Occitanie le 9 décembre 2024, **le ministère chargé de l'enseignement supérieur et de la recherche émet un avis favorable sur ce projet de SPSI.**

Cependant, cet avis est assorti de plusieurs recommandations :

16. Le renseignement de l'outil Référentiel Technique donne lieu à un niveau de complétude satisfaisant, mais il est essentiel d'harmoniser les données avec celles des documents présentés par l'Université, en particulier le SPSI ;
17. L'Université devra poursuivre ses efforts sur une meilleure connaissance de l'occupation de son patrimoine et des prévisions d'évolution des effectifs en vue d'en mutualiser les usages et d'en optimiser les surfaces et ceci pour chacun des sites ;
18. La stratégie de valorisation immobilière et foncière nécessite d'être mieux définie notamment afin de mesurer les économies qu'engendreraient les réductions de surfaces et les recettes potentielles que l'Université pourrait générer ;
19. La programmation pluriannuelle des actions de préservation mériterait d'être mieux explicitée et justifiée.

Avis du Rectorat de Région Académique (09/12/2024)

Le SPSI 2024-2029 de l'Université de Toulouse est un document de qualité, témoignant d'une fine connaissance du vaste patrimoine de l'établissement.

Le Rectorat émet un avis favorable sur ce SPSI qui permettra de poursuivre la dynamique engagée et s'inscrit dans une trajectoire plus longue d'évolution vers un ensemble de campus éco-responsables et intégrés.

Le Rectorat attire néanmoins l'attention de l'Université sur plusieurs attendus importants du Service Régional d'Académique en charge de la Politique Immobilière lors des bilans annuels du SPSI UT :

20. L'explication de développement des sites et composantes de l'université en cohérence avec les potentiels d'évolution des sites et le maintien d'une organisation territoriale
21. Une meilleure connaissance et une recherche d'optimisation par site de l'occupation des salles banalisées et amphithéâtres (nombre, cumul horaire, surface et taux d'occupation) pour une optimisation des usages et la prise en compte des évolutions récentes impactant les besoins immobiliers (l'apprentissage en ligne, le télétravail, etc.)

22. L'optimisation globale des performances du patrimoine : de l'occupation des locaux tertiaires et d'enseignements, de la valorisation des sites et bâtis (en particulier en lien avec l'opération CUERS), de la contribution à l'effort de production de logements sociaux étudiants ; des réductions de consommations énergétiques et des coûts de fonctionnement (outils de suivi des consommations afin de répondre aux objectifs du décret Tertiaire, outils contractuels, etc)
23. L'articulation et la répartition des effectifs et fonctions /compétences entre le niveau central et les directions / services techniques des composantes pour une meilleure efficience et pilotage de la fonction immobilière
24. Le calendrier d'intervention des projets prévus / mises en conformité transitoire (mise en conformité sécurité incendie, accessibilité, dispositifs de comptage d'énergie, GER, etc.), mérite d'être explicité et mieux illustré. La matrice fournie en annexe du document SPSI étant un outil et non une synthèse sur laquelle il est possible de s'appuyer pour approuver la légitimité des projets envisagés.
25. La coordination d'actions et mesures à l'échelle Campus Rangueil, déclinées précisément sur l'UT sur la sécurité-sûreté, l'accessibilité de l'ensemble des bâtiments et équipements, la mobilité douce, la mutualisation / réduction et désimperméabilisation du stationnement, production photovoltaïque en toiture et ombrières, ...
26. La définition de jalons intermédiaires et d'indicateurs de suivi de la stratégie immobilière.

Principaux points intégrés par l'UT

L'UT prend en compte l'intégralité des avis émis par la DIE, la DGESIP et le Rectorat comme détaillé à l'ANNEXE 10. **Si la majorité de ces recommandations viennent appuyer la stratégie présentée par l'UT dans le présent SPSI, certains points devront faire l'objet de compléments. Voici la manière dont l'UT entend y répondre :**

- **Projection chiffrée de l'évolution des effectifs**
 - A intégrer dans la prochaine actualisation de la stratégie. A l'échelle des durées des projets immobiliers, cette projection impactera plus particulièrement le SPSI suivant
 - Obtenir les chiffres de la démographie étudiante auprès de la Région Académique (SIES mai 25 : chiffres nationaux, pas de détail en Occitanie / INSEE : chiffres 1^{er} + 2nd degré en Occitanie)
- **Expliciter la stratégie environnementale avec objectifs chiffrés**
 - En lien avec le travail de rationalisation des indicateurs utilisés par l'établissement pour ses différentes stratégies, les 5 axes du levier 2 du SPSI seront évalués avec les mêmes indicateurs que ceux retenus pour le schéma directeur TES
 - 10 enjeux prioritaires ont été établis par l'économe de flux sur la performance des bâtiments, leur mise en œuvre et leur avancement sera présenté lors de l'actualisation du SPSI
- **Mettre à jour les données dans Chorus Re-Fx et dans RT-ESR, harmoniser le SPSI et le RT, maintenir le lien avec le PRIE**
 - La mise à jour des données essentielles du patrimoine est réalisée au fil de l'eau par la Direction du Patrimoine en lien avec le Rectorat et le service du Domaine. Néanmoins, l'intégration des entrées – sorties du patrimoine est un long processus.
 - Le renouvellement des conventions d'utilisation affectant les biens immobiliers et fonciers à l'Université de Toulouse, actuellement en cours avec le Service Local des Domaines 31, a ouvert sur un important travail de mise à jour des périmètres et la consolidation des relations avec ce service.
- **Créer des synergies avec les autres établissements situés sur le Campus Rangueil, et étudier les possibilités de mutualisation de surfaces - Coordination d'actions à l'échelle du Campus Rangueil**
 - Orientation nouvelle de la DIE. La démarche pourrait être engagée à partir de sous 2 dimensions : la vision globale dont dispose la COMUE et le rôle de cheffe de file pour le site assurée par la Comue puis par l'UT

INTRODUCTION

L'Université de Toulouse, spécialisée dans les sciences, les technologies, les disciplines de la santé et les sports, constitue la plus grande université de Toulouse avec environ 36 000 étudiants inscrits (soit 5 500 étudiants de plus qu'en 2018). De fait, elle dispose d'un parc immobilier conséquent de plus 360 000 m² SDP bâti, lequel se répartit sur un vaste territoire (4 départements) – bien qu'en grande partie concentré sur l'agglomération toulousaine.

Comme de nombreuses universités de taille comparable, les biens immobiliers de l'Université de Toulouse se caractérisent par leur grande hétérogénéité ; celle-ci est liée à la fois à leur date de construction qui s'étend sur plus de quatre-vingts ans, à leur implantation géographique sur différents sites et à leur statut d'occupation.

Arrivée au terme de son précédent Schéma pluriannuel de Stratégie Immobilière fin 2023, l'Université a décidé l'élaboration d'un nouveau document cadre permettant de lui offrir une vision stratégique immobilière à moyen et long terme et préparer au mieux le futur de l'université.

Aussi, l'Université de Toulouse nourrit plusieurs ambitions au travers de ce nouveau SPSI 2024-2029, afin de garantir une cohérence forte entre la stratégie académique et sa transcription immobilière, et permettre à l'établissement d'exercer pleinement ses missions de recherche, formation et de réussite étudiante.

Ce nouveau SPSI de l'Université mettra l'accent sur quatre enjeux principaux :

- **Optimiser et rationaliser les surfaces et des coûts de fonctionnement des locaux de travail**

Une analyse du potentiel des locaux d'enseignement, de recherche et administratif sera menée afin d'identifier des pistes de rationalisation, de mutualisation et valorisation du parc immobilier.

Les pistes de rationalisation et de modernisation du parc immobilier doivent être étudiées dans le cadre, d'une part, de projets immobiliers de regroupement de services, et, d'autre part, d'actions correctives à mener sur les immeubles présentant des ratios de performance insuffisants voire dégradés (sous-occupation, sous-utilisation, coûts d'exploitation importants, vétusté technique, etc.)

- **Amélioration technique et fonctionnelle**

Le SPSI devra hiérarchiser et estimer les actions visant à améliorer le confort et la mise aux normes des locaux. Il devra déterminer les travaux à engager sur les bâtiments après rationalisation du parc. L'Université souhaite accentuer son effort d'amélioration de la performance énergétique de ses bâtiments, de réduction des consommations.

- **Garantir la soutenabilité budgétaire**

A court, moyen et long terme, le SPSI doit aider l'Université à garantir la soutenabilité du financement de la fonction immobilière afin que l'Université puisse investir à la fois pour maintenir et moderniser son patrimoine et, par ailleurs, faire baisser les dépenses de fonctionnement.

- **Anticiper une éventuelle dévolution du patrimoine**

Enfin, le présent SPSI constituera un document de référence dans l'éventualité d'une dévolution de patrimoine. Il devra en constituer le premier jalon et poser les bases de sa justification et de sa soutenabilité.



Photo 1 - Bâtiment 2A - FSI - Rangueil



Photo 2 - Bâtiment U4 - FSI - Rangueil

Le présent SPSI a été réalisé avec l'assistance du cabinet **Kardham**, dans le cadre d'une mission d'accompagnement global allant de l'établissement du diagnostic à la rédaction de la stratégie. Kardham certifie que la méthodologie employée pour ses travaux respecte les dernières circulaires, directives et communications ministérielles en la matière.

DATES - Afin de disposer d'une vision prospective sur 5 ans pleins, ce SPSI couvre la période juillet 2024 - juillet 2029.

Le bilan du précédent SPSI a été fait au 31 décembre 2023, le 1^{er} semestre 2024 a été un semestre de consolidation du diagnostic et de conception de la nouvelle stratégie immobilière ; il est comptabilisé, pour les variations de surface, l'avancement des opérations ou les montants mobilisés, au titre de ce nouveau SPSI.

Globalement l'année 2024 est une année de transition entre les 2 SPSI, entre l'élaboration au 1^{er} semestre et l'instruction au 2nd semestre.



Photo 3 - IUT Ponsan

RESUME DE LA PHASE DIAGNOSTIC

Au 1^{er} janvier 2024, le patrimoine de l'Université de Toulouse dispose de **11 sites répartis dans 4 départements et 8 villes**, et compte **169 bâtiments**, représentant :

- 360 000 m² de surface de plancher (SDP)
- **338 100 m² de surface utile brute (SUB)**
- 258 hectares de foncier

Les 11 sites sont : Toulouse Campus Rangueil / Toulouse allées Jules Guesde / Toulouse Montaudran Innovation, Tarbes, Castres, Auch, Campistrous, Auzeville-Tolosane / Castanet-Tolosan, Bagnères de Luchon, Bagnères de Bigorre, Pic du Midi.

On peut noter une diminution du nombre de m² par rapport au précédent SPSI d'environ 13 000 m².

Les points marquants du diagnostic sont les suivants :

Une note de complétude
SPSI de 255/275

Une note de préservation
PIE de 10.5/20

Un état de santé
hétérogène, avec 49 % des
bâtiments en état « très
satisfaisant » ou
« satisfaisant » mais 22 %
des bâtiment en état
« pas satisfaisant »

Un taux d'occupation
satisfaisant de 70% pour les
salles de cours et de 64%
pour les amphithéâtres à
l'échelle de l'établissement

La fonction immobilière
représente 186 ETP dont
80% dédiés à la gestion
technique des bâtiments
(facility management).

Un patrimoine
essentiellement constitué
de biens en propriété,
dont 93% des bâtiments
sont propriété de l'Etat

Un besoin de
renforcement de la
fonction immobilière, en
project management et
asset management (25
ETP)

Une répartition des usages et des surfaces de ce patrimoine entre les 5 composantes, la recherche et les services centraux ;

Une bonne desserte des sites en transports collectifs, qui n'a *a priori* pas d'incidence sur l'usage de la voiture et le besoin en places de parkings ;

Près de la moitié des bâtiments classés ERP a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de sécurité sur les aspects de sécurité-incendie et/ou d'accessibilité (incluant des bâtiments voués à être libérés et/ou démolis) ;

Des consommations énergétiques globalement élevées, avec 22 bâtiments représentant plus de 55 000 m², présentant une étiquette théorique de DPE E, F ou G (pour une partie d'entre eux, cela s'explique par des activités de recherche consommatrices)

96 bâtiments représentant plus de 240 000 m² SUB soumis au décret tertiaire, regroupés dans 15 entités fonctionnelles assujetties dont la moitié nécessite de réaliser des économies d'énergie à horizon 2030.

Un fort investissement dédié à l'immobilier sur les années précédentes et des dépenses immobilières en 2023 d'environ 41.8 M€, qui témoignent de la volonté politique de remettre à niveau le parc.

RESUME DE LA PHASE STRATEGIE

La stratégie immobilière est au service du projet de l'établissement, qui place au cœur de ses missions la recherche, l'innovation, la formation et la vie étudiante.

Elle se décline par **4 leviers principaux** :

- **Pérenniser le patrimoine et conduire les projets stratégiques**

La stratégie immobilière de l'Université tend à remettre à niveau le patrimoine, en levant les avis défavorables de la commission sécurité, en réalisant les derniers travaux de mise d'accessibilité, en définissant un plan de travaux de gros entretien et renouvellement, en poursuivant les opérations structurantes prévues dans le SPSI 2019-2023 et en préparant les futures opérations structurantes.

- **Faire face aux enjeux environnementaux**

L'Université s'est engagée dans une démarche d'exploitation durable de ses sites. Sa stratégie immobilière est en lien avec la réduction de son empreinte environnementale, la maîtrise des consommations énergétiques et la valorisation de la biodiversité.

- **Soutenir et consolider les activités, améliorer les conditions d'accueil des différents publics**

Pour renforcer les conditions d'accueil des étudiants et personnels, l'Université vise à améliorer le fonctionnement de certains sites ou composantes ainsi qu'à adapter le patrimoine existant aux besoins émergents des étudiants et personnels, aux nouvelles méthodes de travail et conditions climatiques actuelles et à venir.

- **Optimiser la gestion des coûts immobiliers et sécuriser le financement des opérations**

L'Optimisation des dépenses immobilières de l'Université et la sécurisation des recettes avant le lancement de toute opération sont des enjeux prioritaires pour l'établissement. Pour cela elle va associer un budget pluriannuel au plan de travaux GER, suivre les dépenses immobilières de fonctionnement, poursuivre la dynamique d'identification des ressources partenariales pour la recherche et valoriser le patrimoine immobilier inutilisé.

L'ambition immobilière pour la période du SPSI 2024-2029 est la suivante :

195 projets immobiliers prévus pour un budget prévisionnel de 275,7 M€	Un état de santé amélioré en 2029, avec seulement 9 % des bâtiment en état « pas satisfaisant » et 63 % dans un état « très satisfaisant » ou « satisfaisant »	60 000 m² SUB auront été rénovés d'ici 2029 (rénovation légère ou lourde), soit 18% des surfaces de l'Université
8 constructions ou extensions, 35 démolitions, valorisations et cessions soit une réduction des surfaces bâties de 12 000 m2 SUB.	Les travaux de mise en accessibilité (Ad'AP) seront terminés	Le nombre de bâtiment ayant fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de sécurité aura été réduit

Enfin, certaines opérations sont déjà identifiées comme prioritaires pour le SPSI 2029-2033 et **13 000 m2 supplémentaires pourraient quitter le patrimoine à compter de 2030.**

1 PRESENTATION DE L'UNIVERSITE

Établissement public à caractère scientifique, culturel et professionnel (EPCSCP) sous la tutelle du Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, **l'Université de Toulouse** voit le jour sous le nom d'Université Toulouse III – Paul Sabatier en 1969 (loi Faure) à la suite de la réunion des facultés de médecine, de pharmacie, de chirurgie-dentaire et des sciences, elles-mêmes émanations de l'université historique de Toulouse, dont la fondation remonte au XIII^{ème} siècle par le Comte de Toulouse.

Au 1^{er} janvier 2025, l'établissement connaît une évolution majeure par sa transformation en établissement public expérimental « EPE » qui prend le nom d'Université de Toulouse.

Le décret n°2024-1156 du 4 décembre 2024 porte création de l'Université de Toulouse et approbation de ses statuts ; son article 3 stipule que « L'établissement public expérimental assure l'ensemble des activités de l'université Toulouse-III à laquelle il se substitue » et son article 6 que « Les biens, droits et obligations, y compris les contrats de personnels, de l'université Toulouse-III sont transférés à l'établissement public expérimental ».

L'Université se classe aujourd'hui parmi les premières universités françaises tant par son rayonnement scientifique, la diversité de ses laboratoires que par les formations qu'elle propose en sciences, santé, sport, technologie et ingénierie.¹

Elle est forte de plus de 4 300 personnels dont 2 600 personnels d'enseignement et/ou de recherche et accueille plus de 36 000 étudiants répartis sur plusieurs villes et campus.

On distingue 5 composantes principales :

- Faculté de Santé,
- Faculté des Sciences du Sport et du Mouvement Humain (F2SMH),
- Faculté Sciences et Ingénierie (FSI),
- IUT Toulouse – Auch – Castres (IUT),
- Observatoire Midi-Pyrénées (OMP),

On distingue également :

- La Mission Formation Continue et Apprentissage (MFCA),
- Le Service Universitaire des Activités Physiques et Sportives (SUAPS),
- Les directoires et structures de recherche,
- La gouvernance et l'ensemble des directions et services administratifs, financiers et techniques (services centraux).

Il est à noter que la composante IUT de Tarbes est rattachée depuis le 1^{er} janvier 2024 à l'Université de Technologie de Tarbes Occitanie Pyrénées.

La formation : Avec près de **12 000 diplômes délivrés chaque année dans les cinq grandes filières de formations proposées**, l'Université de Toulouse accompagne les étudiantes et les étudiants en formation initiale et les personnes en formation tout au long de leur vie, en les formant auprès de celles et ceux qui font la science.

5 filières de formation :

- sciences, ingénierie, technologies (biochimie, biologie, biotechnologies, chimie, écologie, électronique, génie chimique, génie civil, informatique, matériaux, mathématiques, mécanique, physique, sciences de la terre) ;
- sciences du sport (enseignement de l'EPS, entraînement sportif, activités physiques adaptées, management du sport...) ;
- santé (médecine, pharmacie, odontologie, maïeutique, paramédical) ;
- sciences humaines (information-communication, documentation...) ;
- sciences de gestion (gestion, management...).

¹ L'université se situe entre la 301^e et la 400^e place dans le classement mondial de Shanghai 2022 et entre la 13^e et la 16^e place dans le classement national parmi les 27 établissements français classés. Dans l'édition 2022 du classement bibliométrique de Leiden, l'université est classée 8^e parmi les 30 établissements français classés.

Ces filières sont rattachées à **3 domaines du LMD** (Licence - Master - Doctorat) présents à l'UT :

- Sciences, technologies, santé (STS) ;
- Droit, économie, gestion (DEG) ;
- Sciences humaines et sociales (SHS).

Diplômes et chiffres-clés :

- 22 DUT (Diplômes universitaires de technologie) désormais BUT (Bachelor Universitaire de Technologie)
- 13 mentions de licences, regroupant 41 parcours
- 44 licences professionnelles, regroupant 56 parcours
- 29 mentions de master, regroupant 113 parcours
- 1 école interne d'ingénieurs UT3SITECH proposant 3 parcours
- 7 cursus master en ingénierie (CMI), dans le cadre du réseau Figure (groupe d'universités mettant en place une formation en licence et master d'ingénierie)



La recherche à l'Université de Toulouse couvre un large spectre de thèmes scientifiques à travers 72 structures de recherche, dont 40 unités mixtes de recherche avec ses partenaires du site toulousain et nationaux.

Cette grande diversité permet de mener des recherches non seulement à l'échelle théorique et fondamentale, comme la compréhension de phénomènes physiques, mais également à l'échelle appliquée, en lien avec les défis sociétaux actuels, comme le devenir de l'environnement ou la santé et le bien-être.

L'université est engagée dans la démarche HRS4R (Human Resources Strategy for Researchers) et a obtenu le label HRS4R « HR Excellence in Research » de la Commission européenne.

Les structures de recherche de l'Université sont constituées des fédérations, des unités mixtes de recherche et unités sous convention, des unités de recherche universitaires, des unités de service et d'appui à la recherche et des plateformes. Chaque structure de recherche est rattachée à un répertoire.

L'UT, pour rendre sa recherche plus visible et parvenir à une gestion plus efficace, a organisé les structures de recherche dont elle est partenaire autour de cinq secteurs, représentés sous forme de répertoires :

- Activités Humaines & Sociales (ACTIHS),
- Biologie, Agronomie, Biotechnologie et Santé (BABS),
- Mathématiques, Sciences et Technologies de l'Information et de l'Ingénierie (MST2I),
- Sciences de la Matière (SdM),
- Univers, Planète, Espace, Environnement (UPEE).

La forte implantation locale des **organismes de recherche nationaux**, partenaires des structures de recherche de l'UT, contribue à la dynamique du site. Ainsi la plupart des instituts thématiques du CNRS sont représentés, de même que cinq des instituts thématiques multi-organismes de l'INSERM. L'université est également en interaction étroite avec d'autres organismes tels que l'INRAE, l'IRD et le CNES.

Les **11 écoles doctorales** auxquelles participe l'université accueillent chaque année environ 500 doctorants.

Forte de l'excellence de l'enseignement qu'elle dispense et de la reconnaissance de sa contribution scientifique, la **stratégie de l'Université** s'articule autour des grands axes suivants :

- ✓ Une université partenaire du monde économique
- ✓ Une vocation internationale
- ✓ Un campus attractif et éco-responsable
- ✓ Une université responsable et engagée

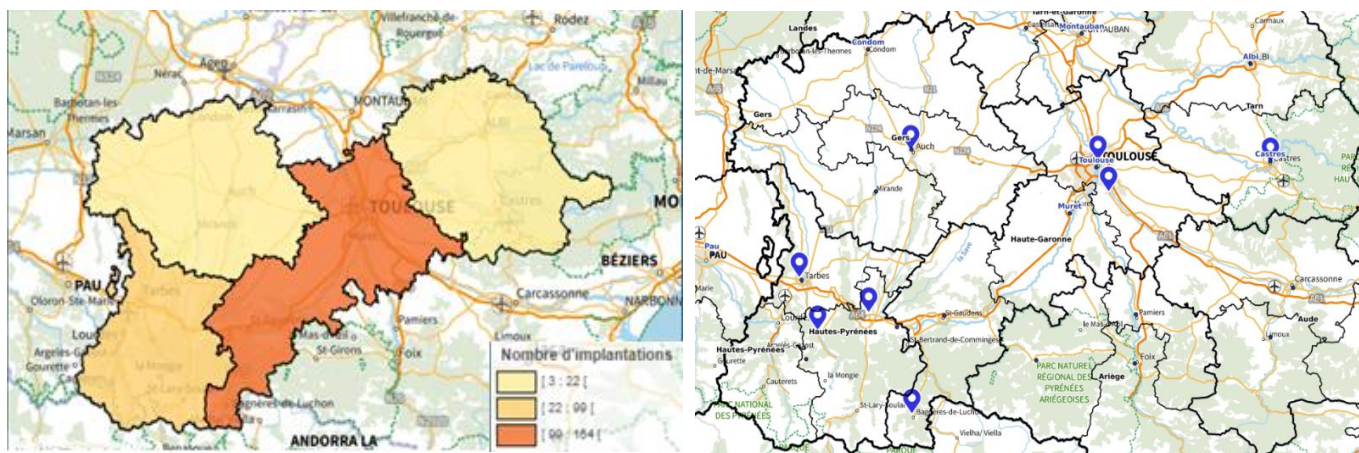
A ce titre l'Université est engagée au travers de sa stratégie immobilière dans une évolution du patrimoine pour répondre aux besoins de modernisation et d'adaptation aux activités et aux évolutions scientifiques et pédagogiques. Elle en fait le prolongement de la stratégie d'établissement et un levier de performance et d'excellence.

Une université connectée aux territoires où elle est implantée

Les étudiants se forment dans 4 villes (Toulouse, Castres, Tarbes, Auch) et les structures de recherche sont notamment accueillies sur les sites de l'université, à Toulouse, Castres, Tarbes, Auch, Auzeville-Tolosane, Castanet-Tolosan, Bagnères de Luchon, Campistrous et Bagnères de Bigorre.

Ainsi, ce sont dans près de 169 bâtiments, 258 hectares de foncier et 360 000 m² bâtis que les conditions d'études et de recherche sont offertes.

A travers ses lieux, répartis sur 4 départements (Haute-Garonne, Hautes-Pyrénées, Tarn et Gers), l'Université a fait de ce maillage géographique un facteur différenciant et un axe de développement : elle participe ainsi au rayonnement économique et scientifique de la Région Occitanie et favorise le développement des territoires.



Budget de l'établissement

Le budget global 2024 de l'Université de Toulouse s'élève à 474,18 M€ en Autorisations d'Engagements (AE) et 466,45 M€ en Crédits de Paiements (CP).

Evolution des effectifs

Évolution de la répartition des effectifs par catégorie statutaire depuis 2018

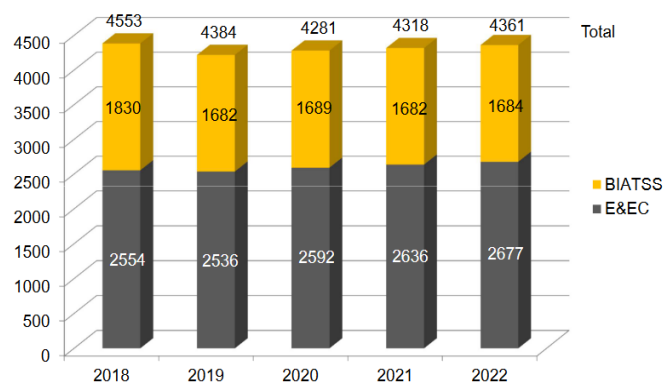


Figure 5 Effectifs des personnels

Effectifs globaux annuels

● Nb Distinct Individus ● Nb Distinct Individus - Evolution (%)



Figure 4 Effectifs des étudiants

2 BILAN DU PRECEDENT SPSI DE L'OPERATEUR

Le précédent SPSI réalisé par l'Université couvrait une période allant de 2019 à 2023.

Ce SPSI a été présenté aux différentes instances représentatives de la politique immobilière de l'Etat et fait l'objet, jusqu'en 2021, d'échanges avec le Ministère. Les éléments demandés par la DIE, et notamment des précisions sur le projet CUERS, sur le volet finances et les corrections sur des surfaces, ont été intégrées au document.

Ce SPSI n'a toutefois pas été validé par la DIE, ce qui a aussi pu être un frein à la réalisation de certains projets.

2.1 Contexte national de l'immobilier sur la période 2019-2023

Avant d'en dresser le bilan, il est indispensable de rappeler le contexte particulier de cette période, marquée par plusieurs crises fortement impactantes pour la stratégie immobilière de l'Université. Ces crises ont occasionné une envolée conséquente des coûts de construction et ont pesé lourdement sur les budgets requis pour les opérations envisagées dans le cadre du SPSI, nécessitant davantage de financements pour leur accomplissement.

Le secteur du bâtiment et de la construction a été ainsi confronté à plusieurs défis majeurs entre 2020 et 2024, auxquels il a dû s'adapter et trouver des solutions innovantes et renforcer sa résilience:

- **Pandémie de COVID-19** : La pandémie de coronavirus a entraîné des interruptions et des retards dans les projets de construction en raison des mesures de confinement (à partir de février 2020) puis des mesures sanitaires à appliquer sur les chantiers.
- **Stabilité des matériaux et des prix** : Des fluctuations dans la disponibilité et le coût des matériaux de construction, pendant la pandémie de COVID-19 mais surtout en conséquence du conflit en Ukraine (février 2022), ont eu un impact sur les coûts et la planification des projets. Le coût des carburants, et plus généralement des énergies, a également pesé sur les coûts de construction.
- **Réglementations environnementales** : L'entrée en vigueur de normes de construction et des réglementations thermiques, le développement des matériaux biosourcés pour des bâtiments durables, ont ajouté de la complexité aux projets et ont demandé aux différents intervenants de concevoir de nouveaux procédés. La déconstruction et la gestion des déchets de chantier, l'utilisation de l'eau et l'empreinte carbone des bâtiments ont ainsi été de nouveaux enjeux.
- **Pénurie de main-d'œuvre** : La pénurie de main-d'œuvre qualifiée s'est amplifiée dans tous les domaines de la construction, et s'accroît en raison du désintérêt des jeunes générations vers ces métiers.
- **Difficultés à évaluer les coûts d'opération** : Certains projets ont été confrontés à des surcoûts importants et des difficultés de financement en raison d'une économie instable, des fluctuations dans les prix des matériaux et des énergies, de la pénurie de main d'œuvre et d'un bon dynamisme de la construction sur la Région toulousaine.
- **Technologie et innovation** : Les entreprises de construction ont dû s'adapter à la numérisation croissante et à l'intégration de technologies telles que la modélisation BIM.
- **Plan de relance** : Des dispositions gouvernementales ont permis de prendre en compte les impacts financiers pour les entreprises sur les chantiers, de réamorcer les lancements d'opération tout en mobilisant prioritairement les fonds sur des projets à valeur environnementale.

Le CPER 2021-2027 a été signé le 1^{er} décembre 2022, le décalage de sa prise d'effet par rapport à la période couverte a également eu une incidence sur l'avancement de la stratégie immobilière, pour les 5 opérations d'UT totalisant près de 62 M€.

2.2 Périmètre du SPSI 2019-2023

Le SPSI 2019-2023 portait sur un périmètre de sites et de surfaces sensiblement différent de celui du présent document.

En effet, le patrimoine immobilier de l'Université de Toulouse représentait alors presque 294 ha de surface foncière et environ 348 648 m² SDP bâtis, soit 383 513 m² SHON. Il comportait 11 sites localisés dans quatre départements de la région Occitanie :

SITE	FONCIER		BATI (SDP)	
AUCH	11 785 m ²	0.4%	5 808 m ²	1.7%
CASTRES	48 326 m ²	1.6%	8 309 m ²	2.4%
TARBES	76 414 m ²	2.6%	17 256 m ²	5.6%
TOULOUSE PURPAN	12 910 m ²	0.4%	12 370 m ²	3.5%
TOULOUSE RANGUEIL	1 563 849 m²	53.2%	288 101 m²	82.0%
TOULOUSE CI. ADER			4 978 m ²	1.4%
AUZEVILLE CASTANET	53 989 m ²	1.8%	3 498 m ²	1.0%
LANNEMEZAN	696 794 m ²	23.7%	3 387 m ²	1.0%
PIC DU MIDI	335 027 m ²	11.4%	1 984 m ²	0.6%
BAGNERES de BIGORRE	50 181 m ²	1.7%	2 389 m ²	0.7%
BAGNERES de LUCHON	89 635 m ²	3.0%	568 m ²	0.2%
TOTAL UNIVERSITE Tlse	2 938 910 m²	100%	348 648 m²	100%

Il est à noter que :

- L'IUT de Tarbes était une composante de l'UT, jusqu'à son rattachement au 1er janvier 2024 à l'Université de Technologie de Tarbes Occitanie Pyrénées nouvellement créée.
- Le site de Jouéou n'apparaît plus dans le référentiel technique depuis courant 2023, suite à une délibération de 2017, mais le processus de restitution à l'Etat ne semble pas avoir été correctement mené, et la finalisation de cette remise reste à réaliser.
- Les surfaces du Campus Rangueil affectées à UT ont été revues à la baisse suite au travail de découpage parcellaire réalisé en 2016 par le SGE et à l'affectation des parcelles aux différents opérateurs (INSA, CROUS, COMUE, UT, SGE, INP...). Ce travail a été pris en compte dans les avenants des conventions d'utilisation Etat/UT signés début 2023.

Ainsi, les **bases du SPSI 2019-2023** reposaient sur :

- Un site de Toulouse Rangueil très largement majoritaire, représentant plus de 80% des surfaces bâties et 50% du foncier de l'UT ;
- Un total de 31 600 étudiants accueillis, 1 900 agents BIATSS, 2 400 enseignants chercheurs et de nombreuses personnes rattachées à une vingtaine d'organismes de recherche tiers (CNES, CRNS, IRD, INRAE, INSERM...) hébergées par l'UT dans les laboratoires.

2.3 Stratégie immobilière de l'établissement 2019-2023

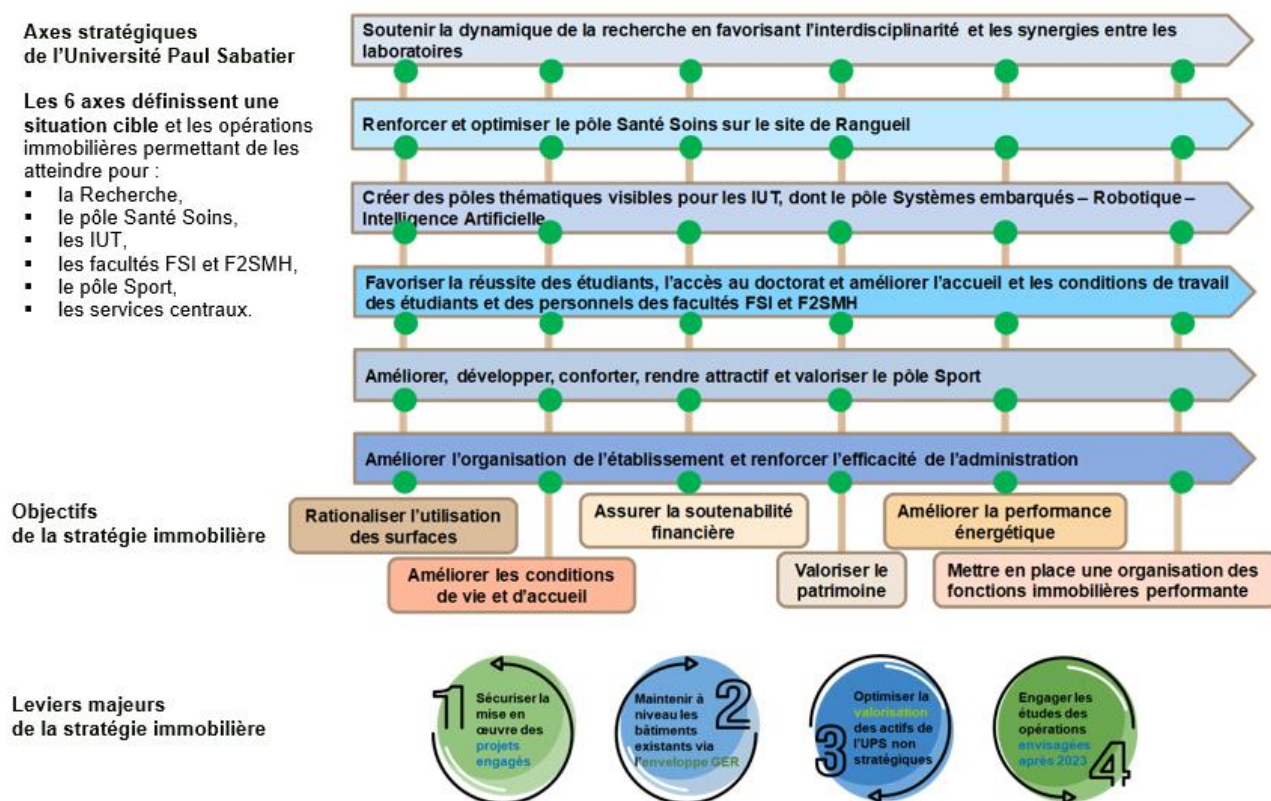
La stratégie immobilière de l'université reposait sur 4 leviers d'action, chacun portant des opérations permettant d'atteindre la situation cible à fin 2023, décrites par les 6 axes stratégiques, tout en intégrant les objectifs de la politique immobilière.

Le SPSI 2019-2023 de l'Université articulait sa partie stratégie autour de **quatre leviers** :

- **Levier n°1** : Sécuriser la mise en œuvre des projets engagés, notamment au titre du Plan Campus et du CPER
- **Levier n°2** : Maintenir et remettre à niveau les bâtiments existants par une allocation efficiente de l'enveloppe destinée au GER.
- **Levier n°3** : Optimiser la valorisation des actifs de l'UT non stratégiques pour son activité
- **Levier n°4** : Engager le montage et la programmation, voire les études, des opérations structurantes qui ne pourront être livrées à l'horizon 2023.

Le SPSI détaillait également 6 axes, repris au sein de ces différents leviers, lesquels visaient les objectifs suivants :

1. Soutenir la dynamique de recherche en favorisant l'interdisciplinarité et les synergies entre les laboratoires ;
2. Renforcer et optimiser le pôle Santé/Soins sur le site de Rangueil ;
3. Créer des pôles thématiques visibles pour les IUT, dont le pôle Systèmes embarqués -robotique – Intelligence artificielle ;
4. Favoriser la réussite des étudiants, l'accès au doctorat et améliorer l'accueil et les conditions de travail des étudiants et des personnels des facultés FSI et F2SMH ;
5. Améliorer, développer, conforter, rendre attractif le pôle Sport ;
6. Améliorer l'organisation de l'établissement et renforcer l'efficacité de l'administration.



Finalités et objectifs stratégiques des opérations

Soutenir la dynamique de la recherche de l'UT en favorisant l'interdisciplinarité et les synergies entre les laboratoires
Fournir aux laboratoires de recherche des conditions de travail et des locaux adaptés au niveau d'excellence visé par l'UT

Rendre attractifs et valorisables les locaux et les plateaux de recherche

- Mettre à disposition des équipes des locaux neufs ou rénovés

Objectifs opérationnels et description synthétique des opérations contributives à l'axe stratégique

Phase 1 dans le cadre du SPSI 2019 - 2023

- OTC : Construction du bâtiment du CBI (4R4), budget 32,4 M€ TDC, livré en 2020. 11 445 m²
- OTC : Construction du bâtiment RPHY₁ (3R4), budget 8,45 M€ TDC, livré en 2022. 2 940 m²
- OTC : Construction du bâtiment PABS B, budget 12,8 M€ TDC, livré en 2023. 3 622 m²
- OTC : Construction du bâtiment CMP, budget réévalué 54 M€ TDC, stade AO, livraison prévue 2027. 14 400 m²
- CPER : Extension - rénovation des locaux du Pic du Midi, budget 7,66 M€ TDC, livré en 2023.
- CPER : Restructuration du bâtiment 3R₂, budget réévalué à 8,4 M€, stade AO, livraison prévue 2026. 2 807 m²
- GER : 1^{ère} phase de remise à niveau et de rénovation des locaux de l'OMP sur le site Belin (y compris restructuration pour création de salles blanches pour ICMPs et Géochimie) et du bâtiment J (IRAP site Roche), budget 4.6 + 2.2 M€ TDC, définition des besoins et études en 2019, réalisation 2020 – 2023 ⇒ *inscription de la création d'un bâtiment Cœur de site Belin Roche dans le CPER 21-27 avec études en 2023, études pour construction de salles blanches géochimie en GER (3,1 M€)* et réalisation des travaux IRAP dans le cadre du Plan de Relance, livrés en 2023 (3,12 M€, 2 940 m²)
- Montage, financement, programmation et lancement des études pour réalisation du projet RPHY₂ avec la rénovation du bâtiment 3R₁ : budget 0.3 M€ TDC (à confirmer), études 2022 – 2023 ⇒ *non étudié*
- Région : Montage et réalisation par la Région d'un bâtiment de recherche à Langlade dans le cadre du projet Inspire, puis transfert des équipes de recherche depuis les bâtiments L₂, L₃, L₄ : *abandonné*

Phase 2 après 2023

- A FINANCER : Réalisation du projet RPHY₂ avec la fin de la restructuration du bâtiment 3R₁ : budget 10 M€ à confirmer, livraison horizon 2025 ⇒ *non étudié, à analyser dans le futur SPSI*
- A FINANCER : 2^o phase de restructuration, de remise à niveau et de rénovation des locaux de l'OMP sur les sites Belin et Roche et sur le site Lannemezan Campistrous : budget 35 M€ TDC, réalisation 2024 – 2030
- Valorisation des surfaces libérées dans les bâtiments L₂, L₃ et L₄ ⇒ *abandon Inspire, sans objet*

Bilan de l'axe 1 (au regard de la situation cible de l'axe et des 4 leviers)

La situation cible de l'axe 1 a été partiellement atteinte à l'issue du SPSI 2019-2023. Des opérations majeures livrées, assorties en GER d'autres interventions en éclairage, étanchéité, groupes froids et sécurité incendie

Principaux retards : CMP et 3R₂ en raison du contexte économique pesant fortement sur les coûts d'opération

Principaux écarts : évolution du projet pour OMP Belin Roche, report du montage de l'opération 3R₁, abandon d'Inspire

Rationalisation des surfaces

- Les bâtiments PABS-B et Pic du Midi correspondent à des extensions d'activités de recherche, complétées pour chacun par de la valorisation d'espaces (location serres + auditorium / location chambres).
- Démolitions associées aux opérations :
 - Démolition du 4R₃ liée à la construction de CBI abandonnée au profit d'une valorisation du bâtiment
 - Espaces de recherche libérés au 3R₁ après installation de laboratoires au RPHY seront utilisés pour reloger le laboratoire Laplace pendant les travaux du 3R₂, les espaces en sous-sol seront requalifiés en vide-sanitaire

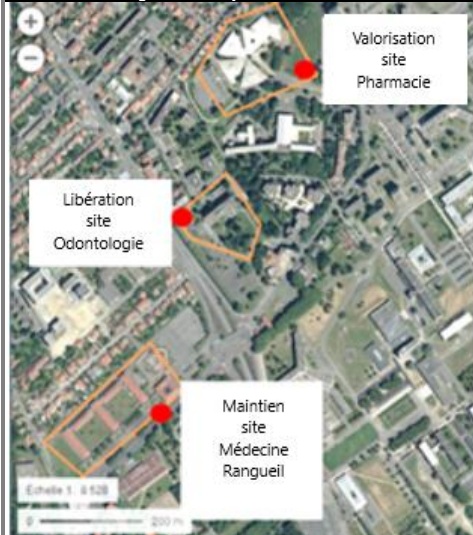
A poursuivre dans le SPSI 2024-2029

- OTC : Construction du bâtiment CMP, budget réévalué à 54 M€, livraison prévue 2027. 14 400 m²
- CPER : Restructuration du bâtiment 3R₂, budget réévalué à 8,4 M€, livraison prévue 2026. 2 807 m². Dossier déposé pour financement sur AAP Transition Ecologique 2024
- CPER : Création du bâtiment OMP 2025 Cœur de site Belin Roche, budget 10 M€, livraison prévue 2028. 3 242 m²
- GER : Construction de salles de Géochimie, OMP site Belin, budget 3,1 M€, livraison prévue 2026. 638 m²
- OTC / Ressources propres : valorisation 4R₃, budget études 1,44 M€, réalisation à partir de 2025. 10 000 m²
- A analyser : projet RPHY₂ et rénovation du 3R₁ pour la recherche, FSI, F2SMH et l'administration
- A analyser : rationalisation des surfaces à l'OMP site Belin Roche après livraison bâtiment Cœur OMP
- A analyser : rénovation des locaux de l'OMP sur le site de Lannemezan Campistrous

Finalités et objectifs stratégiques des opérations

Consolider les capacités de l'université pour faire face aux enjeux d'évolution des cursus et formations ainsi que des compétences et métiers dans le domaine de la santé et du soin

Objectifs opérationnels et description synthétique des opérations contributives à l'axe stratégique



Phase 1 dans le cadre du SPSI 2019 – 2023

- GER : Mise en conformité et remise à niveau des locaux les plus critiques et dégradés pour 1,6 M€
 - GER : mise en sécurité des locaux de TP pour la Faculté de Pharmacie : budget 2,2 M€ TDC, TP Pharma en 2TP livrés en 2020.
- A FINANCER : Faisabilité, montage, financement, programmation et lancement des études pour réalisation du nouvel ensemble immobilier du CUERS : budget 3 M€ TDC (sur la base d'un projet de 175 M€) ☐ inscription d'une 1^{ère} phase du CUERS à hauteur de 43 M€ dans le CPER 21-27, choix du site de Rangueil en juin 2023. Approfondissement des études de faisabilité fin 2023.

Phase 2 après 2023

- GER : Poursuite des opérations de GER dans les locaux conservés de la Faculté de Médecine ou de la Faculté d'Odontologie.
- A FINANCER : Finalisation des études, marchés de travaux et réalisation du nouvel ensemble : budget 175 M€ TDC, livraison horizon 2030
- Valorisation des sites libérés

Bilan de l'axe 2 (au regard de la situation cible de l'axe et des 4 leviers)

La situation cible de l'axe 2 a été atteinte à l'issue du SPSI 2019-2023.

La fusion des facultés de Médecine, Odontologie et Pharmacie en une faculté de Santé a ouvert la voie ; l'inscription d'une 1^{ère} phase du projet CUERS dans le CPER 21-27 puis les études de faisabilité et l'évaluation socio-économique en 2021 ont permis de faire fortement avancer le projet CUERS. Les premiers scénarios de composition du CUERS ont été proposés fin 2023. Afin de valoriser le site de Pharmacie dès la livraison de la 1^{ère} phase du CUERS, des études ont été engagées pour le relogement des laboratoires de recherche.

Dans le même temps, des opérations GER conséquentes ont été menées dans les bâtiments de Médecine.

Des effectifs en augmentation en Médecine, Odontologie et paramédical.

Rationalisation des surfaces

Les 1^{ères} réflexions dans le cadre du projet CUERS sur l'évolution des maquettes pédagogiques, des cours magistraux et de la mutualisation avec les amphis et les salles banalisées de la FSI permettent d'optimiser le programme du CUERS et les locaux existants conservés de Médecine Rangueil et d'Odontologie (1^{ère} phase). De même, le travail sur les espaces de simulation et de TP priorise la mutualisation entre les départements de Santé.

A poursuivre dans le SPSI 2024-2029

- CPER : réalisation du CUERS phase 1, budget 43 M€, livraison prévue 2029.
- Financement des équipements du CUERS phase 1
- Relogement des laboratoires de recherche du site de Pharmacie (à financer)
- Valorisation du site de Pharmacie : à étudier pour converger à la livraison du CUERS phase 1
- CPER 28-34 : négociation pour financement de la 2^{nde} phase CUERS (50 M€)
- GER : Mise en conformité et remise à niveau des locaux les plus critiques et dégradés (schémas directeurs) et des locaux conservés (et en particulier dans les bâtiments A1 à A5 du site Médecine Rangueil et les bâtiments du site Odontologie pour en maintenir l'usage en phase 1 et 2 du CUERS).

Finalités et objectifs stratégiques des opérations

Rassembler l'ensemble des compétences de formation et d'encadrement technologique et redistribuer les locaux toulousains par pôles de compétences avec une 1^{ère} tranche portant sur la structuration d'un pôle dans le domaine des Systèmes Embarqués, de la Robotique et de l'Intelligence Artificielle (SERIA) sur le site de Toulouse-Rangueil

- Disposer de supports de formation pour la conception, la production, l'installation et la maintenance de l'ensemble des systèmes permettant de déployer les nouvelles technologies
- Rapprocher les départements GEII, Mesures Physiques, Informatique sur Rangueil, pour mutualisation des plateformes technologiques et destruction de bâtiments de travaux pratiques aujourd'hui inadaptés, (SERIA)
- Remettre aux normes, rénover et adapter les locaux aux besoins du pôle technologique (déficits techniques, sécurité, sûreté, énergétique)
- Poursuivre la remise à niveau et la rationalisation des surfaces utilisées par l'IUT pour répondre aux besoins pédagogiques et accueillir de nouveaux publics
- Créer un pôle industriel à Rangueil avec GCGP et GCCD qui restent dans leurs locaux et SERIA,
- Créer un pôle tertiaire à Ponsan avec GEA (les 2 départ.), TC, INFOCOM + recherche pôle ACTIS + Administratn IUT

Objectifs opérationnels et description synthétique des opérations contributives à l'axe stratégique

Phase 1 dans le cadre du SPSI 2019 - 2023

- OTC : construction de la Maison de la Formation Jacqueline AURIOL, budget 40 M€, livré en 2021. 17 000 m²
- OTC : Transfert du département GMP à Montaudran (réalisé 2022), et démolition de la partie ateliers, hébergeant provisoirement le LMDC, *reportée à la fin des travaux de Géotech (2026 / budget 0.64 M€), une réflexion quant à une valorisation est également en cours*
- OTC : réhabilitation et extension du bâtiment Géotechnique, budget 11 M€, en cours, prévu livré 2025. 4 000 m²
- CPER : construction du bâtiment GCCD à Tarbes, budget 12 M€, livré en 2021. 3 720 m²
- CPER : Rénovation du bâtiment A à Auch, budget 3 M€, livré en 2020. 2 100 m².
- CPER : Restructuration et transition énergétique à Castres, budget 3,4 M€, livré en 2022. 2 216 m²
- CPER : Rénovation énergétique et accessibilité à Toulouse Ponsan, budget 13,8 M€ (dt 3 M€ GER UT), début des travaux déc 2023. 14 626 m². Départements GEA et GEII non financés.
- GER : Rénovation des toitures à Tarbes (budget 600 k€, réalisé 2019)
- A FINANCER : Préparation structuration pôle SERIA (départements GEII, Mesures Physiques, Informatique) sur le site de Rangueil : montage, financement, programmation et études pour la restructuration des actuels bâtiments GEA, Informatique, GCCD et GMP : budget 0.6 M€ TDC (études de conception en 2022 et marchés de travaux en 2023).

Phase 2 après 2023 :

- GER : Poursuite des remises à niveau et adaptations techniques et fonctionnelles des locaux sur tous les sites
- A FINANCER : Finaliser la rénovation énergétique, mise en sécurité, accessibilité de PONSAN + Réaliser la redistribution des départements et la rationalisation des surfaces du pôle tertiaire sur Ponsan + Adaptation fonctionnelle pour le transfert du département GEA, l'attribution d'un bâtiment aux laboratoires SHS, 12 M€ TDC (2025-2030)
- A FINANCER : Réaliser la rénovation énergétique, mise en sécurité, accessibilité du site de RANGUEIL – départements GEA/INFO/BC, GCCD et GCGP + Réaliser la redistribution des départements et la rationalisation des surfaces du pôle SERIA sur de Rangueil : réalisation des travaux dans les bâtiments GEA, Informatique, GCCD et GMP (démolition 1 400 m² ateliers) pour y déplacer les départements GEII et Mesures Physiques : budget 22 M€ TDC (livraison 2025)
- A FINANCER : Réaliser la rénovation du bâtiment GMP
- A FINANCER : Démolir (3 400 m²) les ateliers sur Ponsan (ex GEII, MP) et des villas où sont logés les laboratoires.

Bilan de l'axe 3 (au regard de la situation cible de l'axe et des 4 leviers)

La situation cible de l'axe 3 a été partiellement atteinte à l'issue du SPSI 2019-2023. D'importants travaux ont été réalisés, toutes les opérations prévues sont soit livrées, soit en cours.

Les financements pour la complète réalisation des programmes en cours ont été recherchés.

L'IUT de Tarbes est sorti d'UT pour intégrer l'Université Technologique Tarbes Occitanie Pyrénées au 1^{er} janvier 2024.

Rationalisation des surfaces

Des démolitions sont prévues à l'issue de la rénovation énergétique (atelier GEII) et après les travaux de la MFJA Et de Géotech (atelier GMP sauf si valorisation).

La création du BUT a eu un impact de 800 étudiants de plus sur l'ensemble des sites.

Le campus des métiers du BTP a été installé dans le bâtiment C de l'IUT à Rangueil (ex bâtiment GMP).

Nota : le transfert de l'IUT Tarbes à l'UTTOP porte sur 19 114 m² de bâti et 5,2 ha de foncier.

A poursuivre dans le SPSI 2024-2029

- Rénovation énergétique et accessibilité à Toulouse Ponsan, budget 13,8 M€ (dt 3 M€ UT), début des travaux déc 2023. 14 626 m². 4 départements prévus et 2 départements GEA et GEII non financés. Dossier déposé pour financement sur AAP Transition Environnementale 2024
- Livraison opération Géotechnique fin 2025, budget 11 M€. 4 000 m²
- Démolitions des ateliers de GEII et MP sur Ponsan et GMP sur Rangueil (ou valorisation), lorsque les départements auront été déplacés selon la finalité exposée plus haut.

Finalités et objectifs stratégiques des opérations

Renforcer la visibilité et la lisibilité des espaces de formation des deux facultés

Favoriser les échanges entre les équipes pédagogiques

Mutualiser des services dans les pôles d'appui des fonctions support et soutien

- Mettre à disposition des facultés FSI et F2SMH des surfaces administratives et d'enseignement plus partagées dans le nouveau bâtiment MRL et le bâtiment 3R1 rénové et restructuré.

Objectifs opérationnels et description synthétique des opérations contributives à l'axe stratégique

Phase 1 dans le cadre du SPSI 2019 - 2023

- OTC : Fin de la construction de la MRL, budget 27 M€, livrée 2020. 8 992 m²
- CPER : rénovation du bâtiment 4TP4 – 9,5 M€ ⇒ la programmation de cette opération a conduit à ne pas poursuivre le projet de rénovation de bâtiment 4TP1 financé dans le cadre de l'opération Toulouse campus. Aménagement des salles pour relogement provisoire pendant travaux (U1 et U3). Travaux démarrés 4TP4 à partir de 2024 pour une livraison en septembre 2025
- CPER : Reconstruction du bâtiment 3A pour livraison en 2022 : budget 12 M€ TDC ⇒ opération suspendue par le maître d'ouvrage (Région) en 2023 au stade de la consultation de maîtrise d'œuvre pour dépassement de budget
- OTC : Etudes de faisabilité et de programmation pour le bâtiment 1TP1 ⇒ études de faisabilité en cours sur nouveau programme, budget 7,65 M€, livraison prévue 2027
- GER : remise à niveau du bâtiment 4A, budget 4,7 M€ (Plan de relance), livré en 2023. 2 705 m²
- GER (accessibilité et ascenseurs, éclairage, rénovation, groupes froids et sécurité incendie) FSI : 4,8 M€
- A FINANCER : Faisabilité et lancement des études pour la rénovation et la restructuration du bâtiment 3R1 : budget 0.3 M€ TDC pour la partie FSI – F2SMH, études de conception 2022 ⇒ **non réalisé**

Phase 2 après 2023

- A FINANCER : Finalisation des études, marchés de travaux et réalisation de la rénovation et la restructuration du bâtiment 3R1 : budget 10 M€ TDC pour la partie FSI – F2SMH, livraison horizon 2025 (*retardé après la réalisation du regroupement des services centraux*)
- A FINANCER : Regroupement des pôles d'appui et utilisation partagée des locaux d'enseignement
- Si opportun en fonction des rapprochements effectifs, libération du bâtiment STAPS ⇒ *abandonné / non opportun; le bâtiment F2SMH sera rénové*



Bilan de l'axe 4 (au regard de la situation cible de l'axe et des 4 leviers)

La situation cible de l'axe 4 a été partiellement atteinte à l'issue du SPSI 2019-2023. L'ouverture de la MRL sur des horaires larges et un fonctionnement souple est très appréciée, de même que la rénovation du 4A. Dans le contexte particulier de la période, l'opération 4TP4 a été conçue. D'importants travaux de GER ont été réalisés ou étudiés. Les opérations 3A et 1TP1 restent à finaliser.

Rationalisation des surfaces

La livraison de la MRL n'a pas eu les effets escomptés sur la libération d'autres salles et de surfaces. Démolition de quelques salles S, des modulaires 3A (631m²)

A poursuivre dans le SPSI 2024-2029

- CPER : rénovation du bâtiment 4TP4 – 9,5 M€ - travaux à partir de 2024 pour une livraison en septembre 2025
- Devenir du 4TP1 prévu démolit ou valorisé à la livraison du 4TP4
- CPER : réhabilitation du bâtiment 3A – 12 M€ - échanges en cours avec financeurs
- OTC : Programme à redéfinir pour lancement opération bâtiment 1TP1
- A analyser : projet RPHY2 et rénovation du 3R1 pour la recherche, FSI, F2SMH et l'administration
- Démolitions associées aux opérations (fin des salles S, préfa F2SMH et « chez Paul Et »...), optimisation de l'occupation des locaux FSI/F2SMH

Finalités et objectifs stratégiques des opérations

Améliorer et faire rayonner l'image de l'UT en mettant en place un pôle sportif à la hauteur du campus de l'université et de son palmarès régional, national et international

Mettre à disposition des étudiants, enseignants, chercheurs (notamment pour les formations de la F2SMH) et pratiquants des installations modernes, sécurisées, adaptées aux besoins et attractives

Valoriser les installations sportives nouvelles et rénovées par une utilisation payante par des tiers

L'amélioration du pôle Sport vise ainsi à :

- Améliorer les outils de formation en Sciences du Sport
- Développer la recherche en Biomécanique, en Physiologie, en Neurosciences et sur l'entraînement Sportif
- Proposer des enseignements de qualité à tous les étudiants, en journée et en soirée
- Augmenter l'attractivité du Campus
- Développer l'entraînement de haut-niveau
- Organiser des manifestations importantes (compétitions, weekends formation, stages...).
- Constituer une entité permettant de renforcer la sécurité des manifestations, d'optimiser l'utilisation des installations sanitaires et le nettoyage et de développer la valorisation des espaces
- Conforter le pôle sportif autour des actuels gymnases avec la réfection du stade d'athlétisme et la construction d'une halle multisport en capacité d'accueillir des manifestations sportives avec du public, équipée et connectée pour la recherche, reliée au stade d'athlétisme, adaptée à l'enseignement et aux pratiques des disciplines de l'athlétisme.

Objectifs opérationnels et description synthétique des opérations contributives à l'axe stratégique

Phase 1 dans le cadre du SPSI 2019 - 2023

- GER : Rénovation de la piste d'athlétisme existante, budget 850 k€ TDC, réalisation en 2019 ⇒ *reprise de la maîtrise d'ouvrage par UT, piste d'athlétisme connectée. Travaux en 2024*
- GER et plan de relance : 1^o phase de mise à niveau des installations vestiaires - sanitaires et de rénovation des gymnases existants, budget 1 M€ TDC, réalisation 2019 – 2023 ⇒ construction de vestiaires (0,8 M€), rénovation énergétique gymnase et halle de sport (0,7 M€), amélioration de la sécurité gymnase Rangueil 0,6 M€)
- PLAN ETUDIANT : Création d'un terrain synthétique financé, budget 790 k€, réalisation en 2020 ⇒ *reprise de la maîtrise d'ouvrage par UT. Travaux en 2024 si compléments de crédits*
- Soutien institutionnel renforcé suite à la labellisation de l'Université de Toulouse « Génération 2024 »
- GER : Construction d'une salle de fitness dans le complexe sportif de Rangueil, budget 600 k€, réalisation en 2020 ⇒ réalisé, livrée en 2022. 105 m²
- A FINANCER : Montage, financement, programmation et lancement des études pour la construction d'une halle multisport, connectée avec le stade d'athlétisme, la démolition de la halle de tennis et des préfabriqués STAPS et la rénovation complète des gymnases : budget 0.3 M€ TDC, études 2022 - 2023

Phase 2 après 2023

- A FINANCER : marchés de travaux et réalisation des opérations de démolition et de construction montées et étudiées, budget environ 10 M€ TDC, livraison horizon 2025

Bilan de l'axe 5 (au regard de la situation cible de l'axe et des 4 leviers)

La situation cible de l'axe 5 a été partiellement atteinte à l'issue du SPSI 2019-2024. Malgré la réalisation d'importantes opérations, le retard dans la réalisation de la piste d'athlétisme connectée et le terrain de sport synthétique pèsent sur l'activité, de même que les problématiques d'étanchéité des bâtiments.

Rationalisation des surfaces

Démolition du modulaire F2SMH en 2024

A poursuivre dans le SPSI 2024-2029

- GER : phase réalisation des opérations Piste d'athlétisme connectée et Terrain de sport synthétique et compléments pour les éclairages de ces 2 installations
- GER : étanchéité des bâtiments sportifs prioritaire
- Analyser : construction d'une halle multisport (et démolition de la halle de tennis)

Finalités et objectifs stratégiques des opérations

Améliorer l'efficacité et le fonctionnement des services centraux afin de répondre aux besoins de l'UT
Renforcer la visibilité et la centralité des implantations administratives

- Supprimer la dispersion et regrouper les services dans un nombre limité de bâtiments
- Valoriser la parcelle et le bâti périphérique où est implantée actuellement la MFCA.

Objectifs opérationnels et description synthétique des opérations contributives à l'axe stratégique

Phase 1 dans le cadre du SPSI 2019 - 2023

- GER : Remise à niveau et restructuration dans le bâtiment 3R1 pour une initialisation du regroupement de services (RH et DSL) dans une configuration provisoire dans le 3R1, puis du bâtiment 3SC : budget global 1.5 M€, réalisation 2020 – 2023 ⇒ réalisé pour DRH et DSL, *Non réalisé pour 3SC.*
- A FINANCER : Faisabilité, montage, financement, programmation et lancement des études pour la rénovation et la restructuration du bâtiment 2R1 : budget 0.3 M€ TDC pour la partie Administration, études de conception à partir de 2022 ⇒ *non réalisé du fait du décalage de l'opération CMP (chantier en 2024)*

Phase 2 après 2023

- A FINANCER : Finalisation des études, marchés de travaux et réalisation de la rénovation et la restructuration du bâtiment 2R1 : budget 9 M€ TDC pour la partie Administration, livraison horizon 2025
- Regroupement des services centraux dans les bâtiments Administration, 2R1, STI et Forum ⇒ *non étudié*
- Libération et valorisation de la parcelle et du bâtiment MFCA dont les activités seront relogées dans le bâtiment 2R1 pour l'administration et dans les locaux d'enseignement du campus pour l'enseignement ; les collections seront également relogées dans des locaux adaptés (par exemple à la place de la halle de tennis)
- Libération des bâtiments isolés ou dispersés ⇒ villa SCAS en 2024 ; *à l'étude pour les autres villas*
- Démolition des petits bâtiments dispersés libérés par le regroupement des services centraux ⇒ *non réalisé*
- Mise en œuvre du projet PRISSME ⇒ 1ère phase de réorganisation réalisée, *projet suspendu par la suite*

Bilan de l'axe 6 (au regard de la situation cible de l'axe et des 4 leviers)

La situation cible de l'axe 6 a été partiellement atteinte à l'issue du SPSI 2019-2023.

Des 1ères phases de travaux ont été menées dans le 3R1 ainsi que des opérations GER dans divers bâtiments.

Cependant, le regroupement des services dans une partie du 2R1 et la valorisation de la MFCA n'ont pas été étudiés en raison du décalage du projet CMP.

En termes de vie de campus, des opérations ont été réalisées :

- OTC : construction du bâtiment U5-MEP pour regrouper les associations étudiantes, les organisations syndicales et les activités pour le personnel ⇒ livrée en 2023, mise en service 2024. 2082 m². 5,51 M€
- OTC : extension de la salle du CAP ⇒ livrée en 2024, 267 m², 0,94 M€ (et GER dans salle du CAP)
- GER : création d'une épicerie solidaire au 1TP1 ⇒ livrée en 2022

GER : rénovation de la cuisine de l'Upsidum ⇒ livrée en 2024. 0,9 M€

Rationalisation des surfaces

Démolition de la villa SCAS en 2024 suite à la mise en service de la MEP.

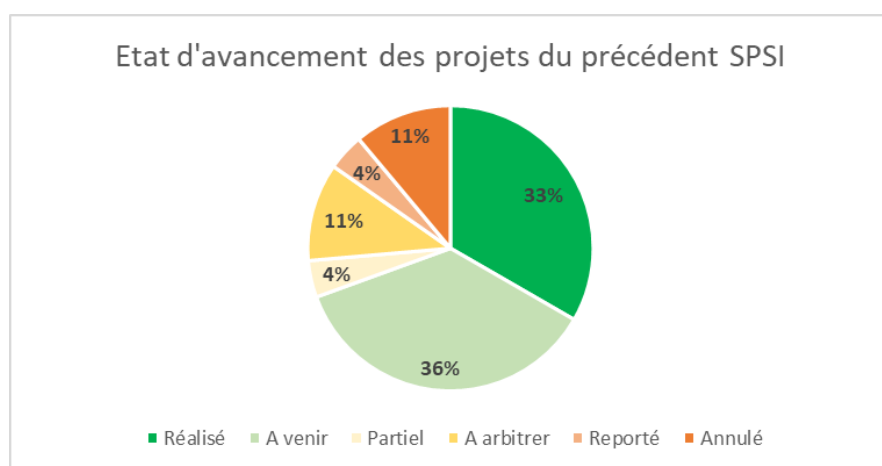
A poursuivre dans le SPSI 2024-2029

- A étudier : devenir du 2R1, pour le regroupement des services administratifs
- A analyser : projet RPHY2 et rénovation du 3R1 pour la recherche, FSI, F2SMH et l'administration
- Nota : opérations de démolition ou de valorisation après livraison de CMP (2027) et travaux dans 2R1 pour regroupement des services (démolition à horizon 2030-31)

2.4 Avancement des opérations

A travers les différents leviers et axes susvisés, ce SPSI prévoyait **plus de 70 opérations**, dont l'état d'avancement au 31 décembre 2023 est naturellement hétérogène. Bien qu'un certain nombre d'opérations aient été décalées/reportées voire annulées, **on peut noter que près des trois quarts (69%) des projets ont été soit menés à leur terme soit lancés.**

Etat d'avancement de l'opération	Nombre de projet	%
Réalisé	24	33%
A venir	26	36%
Partiel	3	4%
A arbitrer	8	11%
Reporté	3	4%
Annulé	8	11%
	72	100%



2.4.1 Avancement détaillé

- 33% des opérations (soit 24 opérations) identifiées lors du précédent SPSI ont donc pu être menées à leur terme.

Constructions

On note parmi ces opérations la construction de 10 nouveaux bâtiments :



Photo 6 - Bâtiment U5 - Rangueil

- U6 (MRL) à Rangueil - 8 436 m² SUB – bâtiment d'enseignement
- 4R4 (CBI) à Rangueil - 10 946 m² SUB – bâtiment de recherche
- 3R4 (RPHY₁) à Rangueil - 2 797 m² SUB – bâtiment de recherche
- U5 (MEP) à Rangueil - 1 926 m² SUB – bâtiment d'enseignement/social
- MFJA à Toulouse Montaudran - 14 153 m² SUB – bâtiment d'enseignement
- Fitness à Rangueil (Intégré au complexe gymnase du Campus Rangueil) – 104 m² SUB – Installation sportive
- Extension du Pic du Midi à Bagnères-de-Bigorre (OMP) - 411 m² SUB – bâtiment de recherche
- GCCD à Tarbes (IUT Tarbes) - 3 548 m² SUB – bâtiment d'enseignement
- PABS-B à Auzerville-Tolosane - 2 730 m² SUB – bâtiment de recherche
- Vestiaires Terrains de grand jeu à Rangueil – 155 m² SUB – Installation sportive

Soit un total d'environ 45 200 m² SUB construits.

Démolitions et cessions

Le précédent SPSI a également permis de réaliser cinq démolitions ou cessions de bâtiments :

- Suppression des modulaires 3A sur le campus de Rangueil – 328 m² SUB – usage d’enseignement ;
- Mise à disposition au profit de la COMUE de Toulouse d’une parcelle de 5 734 m² et d’un bâtiment historique du 38 rue des 36 ponts à Toulouse avec démolition préalable de 2 bâtiments - 4 300 m² SUB, site désaffecté depuis de nombreuses années, afin de réaliser la cité internationale des chercheurs ;
- Suppression d’une première partie des salles S du campus de Rangueil – environ 330 m² SUB - bâtiment d’enseignement (et désaffectation des autres préfabriqués en attendant leur démolition en 2025) ;
- Cession d’une parcelle de 3 084 m² et d’une villa à usage de logement de 300 m² SUB du site de Bagnères de Bigorre au profit de la commune de Bagnères de Bigorre ;
- Cession au profit de l’Etat de l’Arboretum de Bagnères de Luchon – 31 800 m² et son bâtiment de 180 m² SUB.

Soit un total de 5 438 m² SUB et environ 40 000 m² de foncier supprimés.

Rénovations légères ou lourdes

On note 4 rénovations lourdes ou légères réalisées :

- Rénovation et restructuration du bâtiment 4A (Travaux d’isolation, éclairage, CTA, menuiserie, canalisation chauffage, restructuration amphithéâtres réalisés en 2022/2023 – plan de relance)
- Rénovation IRAP (CESR) bâtiment J, Travaux d’isolation de toiture et façade, peinture, changement de menuiserie, relamping partiel du bâtiment IRAP réalisée en 2022/2023 (plan de relance)
- Restructuration/agrandissement du bâtiment A (IUT Auch) avec mise en accessibilité réalisé en 2019/2020 – sera poursuivi dans le nouvel SPSI,
- Rénovation énergétique du bâtiment Chimie et bloc central et aménagement des locaux TC et rénovation énergétique (1ère tranche).

Autres projets

D’autres projets, qui n’étaient pas inscrits dans le précédent SPSI, ont également été menés par l’Université. A titre d’exemple, la Faculté de Santé et la Faculté des Sciences ont réalisé le relamping de certains amphithéâtres.

ii. 36% sont des opérations validées et sont à venir à court, moyen ou long terme.

Ce sont des opérations en phase programmation, en phase de consultation d’entreprise, avec un marché notifié, un marché de travaux à lancer, des opérations reliées à d’autres etc.

Trois constructions importantes sont à venir :

- Construction du nouveau bâtiment 2R3 ou CMP de recherche à Rangueil – Marché de travaux lancé (date de livraison prévisionnelle : premier trimestre 2027);
- Construction du nouveau bâtiment Cœur OMP à Rangueil (date de livraison prévisionnelle : courant 2028);
- Construction du nouveau bâtiment CUERS pour accueillir la 1ère année de santé (CPER 2021-2027) à Rangueil (date de livraison prévisionnelle de la tranche 1 : courant 2030).

Plusieurs démolitions, restitutions et valorisation de sites sont également à venir :

- Démolition salles S1 à S28 en 2025;
- Démolition villa ITAOS en 2025;
- Démolition ‘chez Paul’ 1 et 2 + Villa SCAS (lié au projet U5 - MEP), en 2025;
- Démolition du Préfa F2SMH en 2025;
- Démolition bâtiment 3PN (lié au projet de restructuration du 3R2), pas avant 2026;
- Démolition bâtiment MHT, réserve chimie, démolition partielle du 2R1 (lié au projet 2R3 - CMP), pas avant 2027;

- Démolition bâtiment 4TP1 (après restructuration et démolition partielle du 4TP4), pas avant 2025/2026; une valorisation de ce bâtiment est également possible, accueil de la formation BIOCC est en cours d'analyse.
- Démolition partielle du 3A en 2025 ;
- Démolition de la Crèche UT (après construction d'une nouvelle crèche) en 2028 ;
- Démolition du bâtiment Didacthèque et de la Villa SMPP dans le cadre du regroupement des services centraux dans 2R1, en 2030;
- Démolition de la halle de tennis au profit de la création de la halle multisport en 2030;
- Démolition du bâtiment G et des modulaires K de l'OMP (sites Belin et Roche) après le rénovations lourdes des autres bâtiments en 2030;
- Valorisation du bâtiment 4R3 (démarrage du processus de valorisation en 2024),
- Valorisation du terrain « Zac du pont du bois » à Castanet-Tolosan,
- Démolition puis valorisation des ateliers GEII et MP à Ponsan et des ateliers GMP à Rangueil,
- Valorisation des surfaces de stockage de l'OMP à Bagnères de Bigorre;
- Valorisation des bâtiments du site de Pharmacie dans le cadre du projet CUERS;
- Restitution à l'Etat d'un foncier et d'un bâtiment à Bagnères de Luchon (site les Artigues).

La poursuite de travaux de rénovation et de remise à niveau est également prévue comme pour les bâtiments de l'IUT A à Toulouse. Pour le reste, en raison du contexte national et international susmentionné, un certain nombre de projets n'ont pu être que partiellement réalisés, reportés ou annulés.

- iii. **4% des opérations n'ont été que partiellement réalisées** par manque de financement ou parce que les travaux ne sont pas encore finalisés ;
 - OMP Belin : travaux réalisés uniquement s'agissant de la toiture et uniquement sur le bâtiment A en 2022/2023 (plan de relance). Aucuns travaux sur les autres bâtiments réalisés à ce jour.
 - Rénovation du Centre recherche atmosphérique à Campistrous : Remplacement de menuiseries réalisé pour les bureaux en 2022/2023.
 - Rénovation du gymnase : rénovation partielle réalisée en 2022 (isolation et changement de la CTA de la salle de danse, relamping complet du gymnase et de la halle de sport).
- iv. **4% des opérations ont été reportées** par manque de financement. Il s'agissait de la rénovation énergétique de bâtiments de l'IUT A à Rangueil (GCGP et l'ensembles des villas) et Ponsan (l'ensemble des villas, ainsi que les bâtiments GEA et GEII) ;
- v. **Les 15% restants sont des opérations qui ont été annulées** par manque de financement ou par changement de stratégie de l'Université, **ou sont à arbitrer dans le SPSI 2024-2029**. En voici quelques exemples :
 - A arbitrer : Restructuration du bâtiment 3A et démolition partielle à Rangueil. Le projet initialement identifié dans le précédent SPSI était la destruction de 6000 m² du bâtiment puis reconstruction de 3000 m². Ce projet est remplacé par une rénovation du bâtiment 3A existant pour partie et une démolition partielle du bâtiment. Les études de faisabilité sont en cours de réalisation.
 - Annulé : Construction du bâtiment BIP dans 2R1. Le projet a été modifié et prévoit la démolition ou la valorisation du bâtiment 2R1 à la livraison du bâtiment 2R3 – CMP ou encore le projet d'extension de la BU de l'IUT de Tarbes puisque les bâtiments de l'IUT de Tarbes allaient sortir du patrimoine de l'UT au 31/12/2023.

Pour la période du SPSI 2019 - 2023, les opérations de construction, de restructuration et de GER prévues représentent un montant total d'investissement sur 5 ans de **274 M€ TDC**.

Comme évoqué précédemment, plusieurs projets identifiés ont été menés à leur terme durant le précédent SPSI 2019-2023. Certains ont été initiés (études) mais n'ont pas été finalisés. Ils seront logiquement repris dans la partie stratégie du présent SPSI 2024-2029.

L'ensemble des opérations du précédent SPSI est détaillé en ANNEXE 1 – Synthèse des projets prévus dans le SPSI 2019-2023.

Le financement des opérations est indiqué, parfois en abrégé :

- OTC : opération financée dans le cadre de l'Opération Toulouse Campus
- CPER : opération financée dans le cadre du Contrat de Plan Etat Région
- GER : opération financée sur les budgets de Gros Entretien Renouvellement, principalement UT, mais également UFTMIP ou subvention Etat pour mise en conformité

2.4.2 Zoom sur les travaux d'accessibilité (Ad'AP) réalisés sur la période du SPSI 2019-2023

L'Université de Toulouse s'est dotée d'un agenda d'accessibilité programmée (AD'AP) afin de mettre en conformité avec la réglementation ses bâtiments. Cet Ad'AP, concernant 71 bâtiments, tous ERP a été accordé le 7 janvier 2016. Les travaux devant être réalisés dans les 9 années suivantes. Aussi, sur la période du SPSI 2019-2023, de nombreux travaux d'accessibilité ont été réalisés.

Rangueil - Campus Sciences	446982, 446983, 446987, 446931, 446940, 446939, 446941, 446989, 446984, 446957, 445008, 446998, 517231	3TP1, Forum, ADM, 3TP2, 4TP2, 2TP, 1A, 2A, 4A, Upsimôme, Upsidum, Stand de tir, Halle de Tennis.	Travaux de mise en conformité accessibilité (ADAP)	Réalisé
Rangueil & Ponsan – IUT	441818, 441819, 441820, 447122	Tech de Co, GEA, Bloc Central, GCGP		
Auch – IUT	322206	A		
Rangueil – Santé	444986, 444987, 444992	A0, A1, A6		
Rangueil – Santé	440483, 447194	BU Santé Amphi CHU		

Extrait du tableau de l'annexe 1 : Bâtiments pour lesquels les travaux AD'AP ont été réalisés sur la période 2019-2023

Zoom sur quelques opérations réalisées pendant le SPSI 2019/2023

Construction du bâtiment U6 – opération MRL



Photo 7 - Bâtiment U6 - FSI – Rangueil

Bâtiment d'enseignement moderne de la FSI, livré en décembre 2020, le bâtiment U6 (opération MRL - Maison de la réussite en licence) accueille plus de 3 000 étudiants. Ce nouveau bâtiment permet le remplacement d'un ensemble de locaux d'enseignement dispersés et inadaptés, en partie constitués de préfabriqués. Ce projet inclut l'intégration des espaces extérieurs pour créer un cadre de vie immersif. (Opération Toulouse campus – 27 M€)

Pic du midi : Construction et extension des bâtiments Dauzère/Soler et TBL/SPIP (2800 m d'altitude)



Photo 8 - Nouveau bâtiment Dauzère-Solère - OMP - Observatoire du Pic du Midi

Un nouveau bâtiment « Dauzère - Soler », livré en octobre 2023, accueille une salle de pilotage et d'acquisition destinée aux observations de toutes les coupoles du site, des salles de travail en groupe et une trentaine de couchages pour les scientifiques. La terrasse de ce nouveau bâtiment sera aménagée pour accueillir une nouvelle plateforme environnementale, permettant une rationalisation et un développement des activités de recherches en sciences de l'atmosphère de l'Université de Toulouse.

Un second bâtiment, livré en décembre 2022, en extension au pied du Télescope Bernard Lyot, permet de libérer le RDC du télescope pour l'installation du Spectropolarimètre Infrarouge au Pic (SPIP) et accueillera les opérations de ré-aluminure de son miroir. (FEDER + CPER 2015/1020 – 7,66M€)

Agrandissement, rénovation thermique et restructuration - Bâtiment A IUT Auch



Photo 9 - Bâtiment A agrandi et rénové - IUT - Auch

La 1^{ère} phase de l'opération consistait à agrandir le bâtiment A, dédié aux activités de recherche (CESBIO et LBAE) et aux enseignements de travaux pratiques pour les départements Génie biologique (GBIO) et Hygiène – Sécurité - Environnement (HSE). Les travaux, livrés fin 2020, incluaient une rénovation thermique du bâtiment : Façades, Toiture, Ouvrants, CTA, Convecteurs. (CPER 2015/2020 - 3,02 M€)

Cette opération comprend une 2^{nde} phase avec des travaux prévus dans les salles expérimentales et de manipulations des laboratoires, réalisés dans le nouvel SPSI et financés à l'aide du CPER 2021/2027

Construction du bâtiment 3R4 – opération RPhy



Photo 10 - Bâtiment 3R4 - Recherche - Rangueil

Livrées début 2022, les salles d'expérimentation du bâtiment 3R4 ont été conçues pour accueillir une partie des activités de pointe menées par l'équipe du laboratoire collisions agrégats réactivité de l'Institut de recherche sur les systèmes atomiques et moléculaires complexes (IRSAMC, CNRS / UT). (opération Toulouse Campus – 8,65M€)

2.5 Autres éléments de bilan du précédent SPSI

2.5.1 Financements sur la période 2019-2024

L'Université s'appuie sur plusieurs sources de financements pour intervenir sur son patrimoine, en articulation avec ses fonds propres.

- Le CPER pour UT :
 - CPER 2015-2020 : 62,1 M€ pour 11 opérations, 10 opérations ont été lancées 1 abandonnée ;
 - CPER 2021-2027 : 61,7 M€ pour 5 opérations, 4 opérations lancées 1 transférée (IUT Tarbes) ;
- Le Plan Toulouse Campus :
 - 11 opérations UT, sur les 17 que comprend le plan ;
 - 200 M€ pour leur réalisation, 35 M€ pour leur GER.
- Plans Etat
 - Le plan TIGRE en 2020 : 255 k€ pour des actions d'économies d'énergie à gains rapides, 8 projets retenus ;
 - Le plan de relance en 2020 : 8,958 M€ pour des travaux de rénovation énergétique, 11 projets retenus ;
 - Le plan de résilience 1 : 87 k€ d'aides pour la réduction à la dépendance aux énergies fossiles, 2 projets retenus ;
 - Le plan de résilience 2 : 635 k€ pour des projets de sobriété énergétique, 11 projets retenus ;
 - Le plan Transition environnementale 2024 : 247,8k€ pour des projets de sobriété énergétique, 7 projets retenus.

Voir en ANNEXE 2 – Opérations retenues au titre des Plans Tigre, Relance, Résilience 1 et 2, TE 2024.

2.5.2 Sobriété énergétique

L'importance de la gestion des fluides et la nécessité de bien piloter le volet des énergies sont des enjeux majeurs pour une université, au regard de la nature et de l'état des patrimoines universitaires. Cette dimension énergétique figurait dans le SPSI 2019-2023, dans la continuité d'une structuration initiée dès 2015.

4 éléments marquants en matière de gestion des fluides et énergies sur la période 2019-2024 :

- Le poste d'économe de flux ayant connu plusieurs changements et vacances sur la période écoulée, le pilotage des énergies en a été complexe. En particulier, l'acquisition d'un outil permettant l'importation et le pilotage des consommations n'a pu être menée à son terme. D'autre part, les programmes d'actions pour la réduction des consommations et la performance des installations et bâtiments demeurent à finaliser.
- En raison du conflit en Ukraine, le coût des énergies a fortement augmenté à partir de 2021 et a atteint un pic en 2022, le poste Energies ayant plus que doublé par rapport à 2019. Dans ce contexte, un plan de sobriété a été engagé en 2022, en premier lieu pour faire face aux périodes hivernales et par la suite pour placer l'établissement dans une démarche volontariste de sobriété, déclinée en 9 thématiques transverses.
- A partir de 2022, l'ensemble des dépenses de fluides a été centralisé dans le budget de la Direction du Patrimoine dans un objectif de spécialisation métier et d'amélioration du pilotage. Dans le même temps, un important travail de modélisation des dépenses de fluides a été mené par le contrôle de gestion en lien avec la Direction du Patrimoine pour fiabiliser les données et les projections de dépenses.
- Enfin, le décret Dispositif Éco Énergie Tertiaire (DEET), dit « décret tertiaire », impose aux établissements et entreprises de réduire la consommation d'énergie de leurs bâtiments abritant des activités tertiaires. L'Université a défini les années de référence pour chaque regroupement de bâtiments fixé par le décret et met à jour chaque année sur la plateforme OPERAT les consommations.

2.5.3 Evolution de l'organisation interne

Création de la direction du patrimoine

Des engagements avaient été pris dans le SPSI 2019/2023 pour mettre en place une véritable politique immobilière avec les moyens financiers et humains nécessaires.

Pour réussir cette mutation de prise en compte de l'importance du patrimoine immobilier pour le bon déroulement des missions d'enseignement et de recherche, il a été décidé de professionnaliser les services gérant ce patrimoine. Les anciens services techniques immobiliers (STI) (gestion des interventions par des agents UT) et le service études et construction (SEC) (gestion des interventions de prestataires externes) ont été regroupés dans la Direction du Patrimoine.

L'établissement a ainsi réorganisé la fonction patrimoniale et constitué une direction dédiée dans le but de mener efficacement les grandes opérations de rénovation de son patrimoine, de transformer et concrétiser les opportunités qu'il présente et d'exploiter son potentiel de valorisation.

La Direction du Patrimoine a été constituée de deux pôles qui exercent les missions liées d'une part à la stratégie immobilière et d'autre part à la maîtrise d'ouvrage opérationnelle :

- Un Pôle Stratégie Immobilière et Développement (PSID)
- Un Pôle Conduite d'Opération Maitrise d'Ouvrage (PCOMO)

Le Pôle Conduite d'Opération a été organisé en :

- Un Service Construction et GER (SCGER)
- Un Service maintenance Exploitation (SME)

Les techniques mises en œuvre dans les bâtiments nouveaux ou rénovés ont évolué et se sont complexifiées. C'est pourquoi la maintenance de ces bâtiments s'est de plus en plus externalisée. Le nombre de postes des agents UT du Service Maintenance Exploitation a été réduit fortement afin de créer des postes supplémentaires de chargés d'opérations pour suivre les projets de construction/Rénovation, GER, Ad'AP et Maintenance par des intervenants extérieurs.

Pour permettre une bonne gestion du patrimoine et donner les moyens aux politiques de prendre les bonnes décisions le Pôle Stratégie Immobilière et Développement a été créé. Cela a permis de mettre en place un logiciel de gestion du patrimoine (Abyla) (voir [DIAGNOSTIC DU SYSTEME D'INFORMATION IMMOBILIER](#)), d'améliorer et fiabiliser les données patrimoniales et de créer des indicateurs pour l'équipe dirigeante. La création d'un poste économe des flux nous a permis d'avoir un suivi des consommations sur toute la durée du SPSI et d'engager l'Université dans une politique de réduction de nos consommations énergétiques.

Tous les postes de cette nouvelle organisation n'ont pu être pourvus. De plus, plusieurs collaborateurs de la Direction du Patrimoine sont partis dans les directions du patrimoine d'autres ministères ou collectivités territoriales (6 personnes sur la période 2019-2023). Il devient de plus en plus difficile d'être attractif, les grilles de salaires de notre ministère de tutelle sont très inférieures à ce que propose tous les autres ministères (Justice, armée, finances...) ainsi que toutes les collectivités territoriales.

La vacance des postes toutes catégories confondues (C à A) explique en grande partie la non-réalisation de plusieurs opérations prévues initialement dans le SPSI 2019/2023 qui ont été repoussées au-delà de 2024.

2.5.4 Focus sur la réduction des surfaces

La maîtrise du patrimoine immobilier de l'Université est au cœur des préoccupations majeures de l'établissement depuis sa création.

Cette maîtrise du patrimoine passe par des opérations de construction, de rénovation lourde ou plus légère, des opérations de GER et des opérations de cession ou de démolition.

La rationalisation de l'utilisation des surfaces est un volet essentiel dans la stratégie de l'Université. Elle doit être poursuivie, approfondie et portée au sein des composantes. Elle accompagne la création de pôles cohérents et regroupés sur le Campus de Ranguel (Santé, FSI + F2SMH, IUT, Services administratifs et supports) correspondant aux objectifs stratégiques de l'établissement (en matière de formation, de recherche et de pilotage).

La libération de sites non stratégiques et l'optimisation des surfaces visent, à terme, à une réduction des surfaces. Si les objectifs sont clairs pour l'Université, une partie des rationalisations ciblées est liée à la finalisation d'autres projets d'envergure, les bâtiments voués à la démolition étant utilisés à court terme comme surfaces tampon, une autre partie est liée à un nombre important de démolitions prévues qui auront lieu prochainement.

En repartant des tableaux d'archives de suivi du patrimoine immobilier, nous pouvons remonter jusqu'en 1998 et constater de manière régulière et continue les efforts faits par les équipes de direction successives pour contenir et maîtriser les surfaces du patrimoine immobilier d'UT.

Ce sont ainsi plus de 61 000 m² qui ont été cédés, transférés à d'autres établissements ou démolis depuis 1998. Plus spécifiquement, sur la période 2019-2024, ce sont 36 170 m² de bâti qui sont sortis du patrimoine, représentant 10% de la surface bâtie totale en 2019.

	Opération / projet nouveau	Réduction m ² associée	Bâti	Foncier
2016 et 2019	Cité Internationale des Chercheurs	Sortie du patrimoine des parcelles Etat AOT UT3 sur parcelle en bien propre	9 995 m ²	5 734 m ²
2017	En attente décision du Ministère (CA 25/09/2017)	Sortie du patrimoine du site Artigues à B. de Luchon	209 m ²	58 405 m ²
2017	En attente décision du Ministère (CA 25/09/2017)	Sortie du patrimoine du site Arboretum Henri Gaussen, Joueou à B. de Luchon	221 m ²	31 800 m ²
2019	Vente	Vente villa d'habitation du site OMP de Bagnères de Bigorre	324 m ²	
2019 à 2022	Création du téléphérique urbain de Toulouse	Sortie du patrimoine du foncier du Téléo		16 380 m ²
2022	Plan Campus - Construction U6-MRL	Démolitions salles S (1ère partie) et Algéco 3A	631 m ²	
2024	Plan Campus - Construction U6-MRL et U5-MEP	Démolitions salles S (fin), villa SCAS, Préfas 1 et 2 "Chez Paul Et"	1 827 m ²	
2024		Démolitions villa IATOS et préfa F2SMH	855 m ²	
2024	Création de l'UTTOP	Sortie du Patrimoine des bâtiments de l'IUT Tarbes	19 233 m ²	
2024	Vente	Vente site OMP de Bagnères de Bigorre	2 065 m ²	50 181 m ²
2024	Plan Campus / CPER - Rénovation du 4TP4	Démolition d'une portion du bâtiment 4TP4	810 m ²	
		Sous-total SPSI 2019-2024	36 170 m²	146 120 m²

Les éléments d'historique et de contexte, détaillés en annexe (voir ANNEXE 3 – *Trajectoire de rationalisation des surfaces*), démontrent l'attention constante que portent les équipes d'UT à la meilleure maîtrise possible des surfaces bâties qui sont allouées à l'établissement.

Au regard des dernières expériences vécues à UT, il a été constaté que, de la genèse d'une opération immobilière jusqu'à la mise en service du bâtiment, près de 10 ans peuvent s'écouler. Pendant cet intervalle de temps, les équipes de direction peuvent changer, les équipes opérationnelles sont renouvelées, les priorités de l'établissement et l'expression de ses besoins ont évolué pour rester en phase avec une recherche de pointe et un enseignement moderne et de qualité. Toutefois, le souci constant de la maîtrise des surfaces bâties perdure comme un fil conducteur de la stratégie patrimoniale de l'établissement.

En lien avec les enjeux nationaux pour le logement étudiant, chaque démolition envisagée est maintenant préalablement analysée au regard de son potentiel de valorisation pour la création de logements.

3 Méthodologie générale d'élaboration du présent SPSI

Sources et mise à jour des données : Le présent SPSI a été établi en capitalisant sur les données disponibles au sein de l'Université et saisies dans le Référentiel Technique Enseignement Supérieur et Recherche (RT ESR) et l'Outil d'Aide au Diagnostic Enseignement Supérieur et Recherche (OAD ESR) ainsi que les données du précédent SPSI 2019-2023.

Diagnostic du patrimoine : Le diagnostic du patrimoine est présenté de manière globale par thématique (technique, réglementaire, etc.), à partir des données mises à jour renseignées dans le RT ESR dans le courant de l'année 2023 et des discussions avec la direction du Patrimoine de l'Université.

Besoins immobiliers et fonctionnels : Les besoins fonctionnels et immobiliers présentés ci-après sont issus d'entretiens réalisés avec les différentes composantes et la gouvernance en 2023/2024.

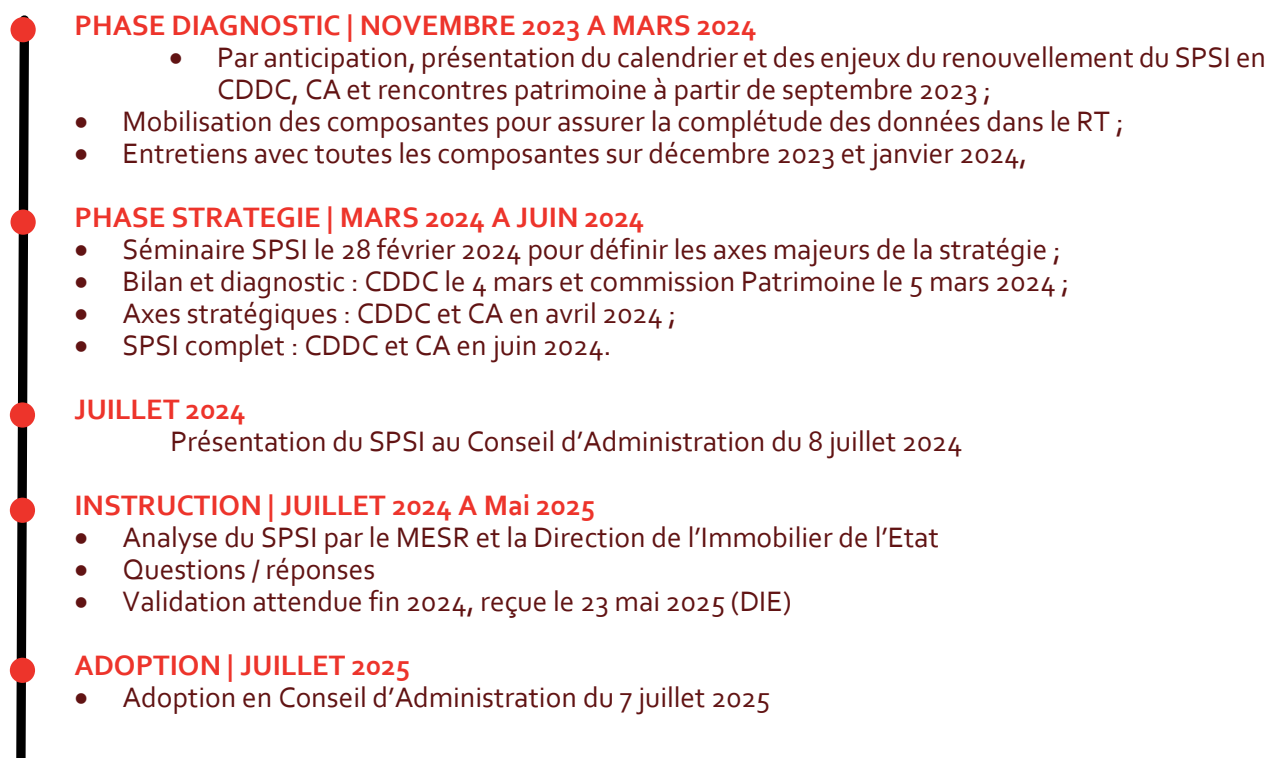
Moyens humains : Les données relatives aux moyens humains et compétences ont été complétées par l'Université.

Moyens financiers : Les données relatives aux moyens financiers (recettes et dépenses) ont été complétées par l'Université.

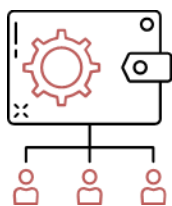
Stratégie immobilière : La stratégie immobilière déclinée dans le présent SPSI est la résultante du croisement des grands enseignements du diagnostic du patrimoine avec les projets immobiliers actés, la stratégie d'établissement, les besoins fonctionnels et immobiliers et les moyens humains et financiers dont dispose l'Université.

Enfin, et de manière générale, le présent SPSI est le fruit d'un **travail interne et collaboratif au sein de l'Université**. Une trentaine d'acteurs ont été mobilisés, des groupes de travail et équipes projets spécifiques ont été organisés pour contribuer à définir la stratégie immobilière de l'établissement : responsables et directeurs en charge du patrimoine des composantes, les directeurs et responsables administratifs, les directeurs des composantes ainsi que la gouvernance de l'UT.

Le diagnostic a été engagé à partir du mois de novembre 2023 et la phase Stratégie à partir du mois de mars 2024, après les élections à l'université et la mise en place d'une nouvelle gouvernance, selon le calendrier suivant :



EQUIPE PROJET



Porteurs politiques : VP Délégué Patrimoine et Gestion Durable des Campus

Porteur projet : DGSA Patrimoine Logistique Prévention et Sécurité

Gestion de projet : Direction du Patrimoine

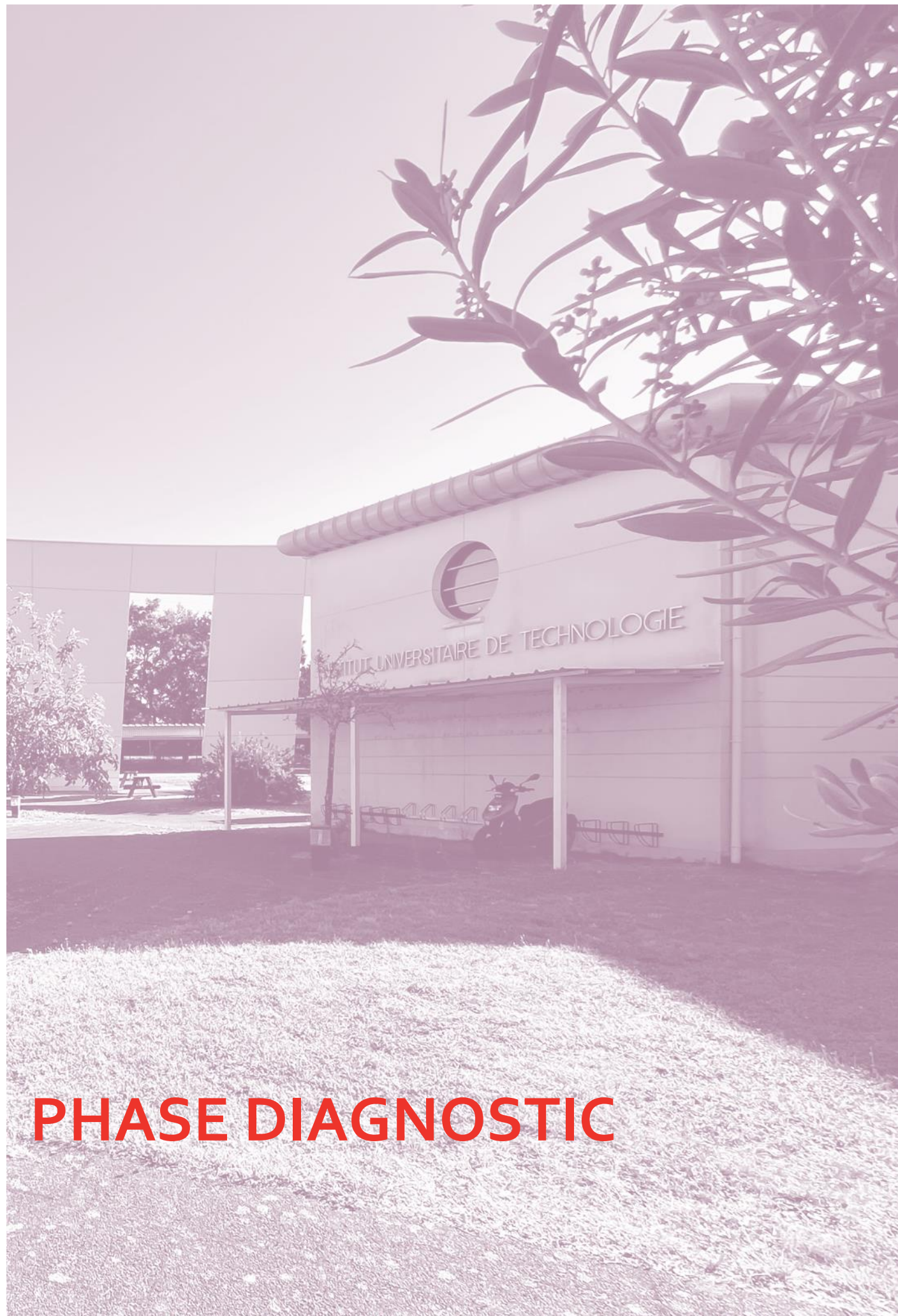
Un pilotage transverse pour définir et valider l'orientation du SPSI

Membres : Présidente de l'université, VP CA, VP Recherche, VP Délégué Patrimoine et Gestion Durable des Campus, VP Déléguée Transition Ecologique et Sociétale, DGSA Patrimoine Logistique Prévention et Sécurité, Directrice des Finances

Membres invités : Directeur du SRAPI Ouest (Rectorat)

Une équipe dédiée pour l'organisation opérationnelle et la rédaction du SPSI

Membres : Direction du Patrimoine, AMO Kardham, divisions Patrimoine des composantes, équipes de la Direction des Finances



PHASE DIAGNOSTIC

4 Diagnostic du parc immobilier

L'Université de Toulouse accueille aujourd'hui, sur environ 258 hectares, plus de 36 000 étudiantes et étudiants, plus de 4 300 personnels dont 2600 personnels d'enseignement et/ou de recherche scientifique, près de 3500 personnes rattachées à une vingtaine d'organismes de recherche tiers à l'UT et héberge sur ses campus près de 69 structures de recherche.

Au regard de la pluralité de ses occupants, le patrimoine bâti de l'Université offre naturellement une grande diversité de typologies de surfaces. Le parc est principalement constitué de bâtiments d'enseignement, avec des amphithéâtres, des salles de cours banalisées et de travaux dirigés (TD), des salles de travaux pratiques (TP) spécifiquement aménagées, et de bâtiments de recherche scientifique. S'y ajoutent des surfaces et des bâtiments administratifs, des installations sportives, un lieu de restauration, une crèche, des services et des espaces de logistique et stockage. Quelques bâtiments de logements et des bâtiments mis à disposition des étudiants complètent le parc. A noter que certains bâtiments présentent des mixités d'usages.

4.1 Recensement des biens de l'opérateur

Dans la phase diagnostic de l'actuel SPSI, seuls les bâtiments gérés par l'Université de Toulouse sont étudiés. Ainsi, certaines lignes de l'extraction de l'OAD-ESR ont été exclues car elles ne font plus ou pas partie du périmètre de l'Université. Elles représentent des bâtiments qui ont été démolis, cédés ou mis à disposition. Ont également été enlevés les lignes ne correspondant pas à des bâtiments mais à des terrains, des espaces verts ou des voiries qu'il n'est pas possible de traiter de la même manière que les bâtiments.

Les lignes de l'OAD référencées comme relevant de l'UT et exclues du SPSI sont les suivantes :

- Les bâtiments de l'IUT de Tarbes, sortis du patrimoine UT au 1er janvier 2024 : Bâtiment BU MULTIMEDIA + Amphis C + GELL ; Villa (log de fonction) ; Bâtiment CRELAM (Centre Ressources langues mutualisé) ; Espaces verts ; Voiries ; Aire aménagée.
- Des bâtiments non gérés par l'UT, mais par le SGE (service inter-établissements compétence de la COMUE de Toulouse) : Chaufferie (chorus 444389) du site dentaire, Chaufferie SGE A1 (chorus 446720) du site médecine Rangueil, Chaufferie (chorus 438561) du site pharmacie.
- Des bâtiments cédés ou rendus à l'Etat et dont la suppression au RT est en cours : OMP Bagnères-Villa (cédée à la ville de Bagnères de Bigorre en 2019), Arboretum Henri Gaussen – Jouéou (délibération du CA de 2019 pour un rendu à l'Etat).
- Des bâtiments appartenant à l'UT mais mis à disposition d'autres structures : Centre de soins CHU Rangueil (dans la convention d'occupation entre l'Etat et l'UT pour ce bâtiment, il est indiqué que ce bâtiment sera occupé et géré par le CHU. La convention CHU / UT est en cours d'actualisation) ; UT 3 bâtiments sur AB 431 (rue des 36 ponts), biens propres de l'UT mis à disposition de la COMUE de Toulouse via une convention d'occupation de 75 ans (cité internationale des chercheurs).
- Des bâtiments dont l'UT n'est occupante que d'une petite partie : MRV bâtiments A-B-C-D (bâtiments dont la COMUE de Toulouse est affectataire, l'UT n'assure donc pas la gestion de la maintenance. Site multi-occupant de 10 000 m² environ dans lequel l'UT n'occupe que 1 900 m²) ; Espace Chimie Bât E (idem que pour le bâtiment MRV A,B,C,D) ; Pour le bâtiment Museum-Jardin Botanique Henri Gaussen, l'UT dispose d'une convention d'occupation pour les serres (soit qu'une toute petite partie du bâtiment), mais il n'y a pas de charges ni de coûts associés.

De plus, **6 bâtiments ne sont pas encore référencés dans le RT-ESR, et n'apparaissent donc pas dans les extractions de l'OAD-ESR, alors qu'ils font partie du patrimoine de l'Université** : PABS-B (nouveau bâtiment en cours de création dans le RT), Rucher (à régulariser), U5 – MEP (nouveau bâtiment en cours de création dans le RT), garage des Villas de l'IUT Ponsan (à régulariser), garage des villas de l'IUT Rangueil (à régulariser), CHU Bât L5 Animalerie (à régulariser car le bâtiment est affecté à l'INSERM et non à l'UT).

Enfin, l'UT dispose d'une implantation à Ferrières-sur-Ariège et d'une autre au Cap Corse. Ces sites sont exclus du périmètre d'analyse du SPSI en raison de leurs caractéristiques spécifiques (Tunnel EDF à Ferrières sur Ariège et installation militaire au Cap Corse, accueillant des sondes et appareillages de l'OMP).

Ainsi, les 169 bâtiments intégrés au SPSI correspondent à des surfaces directement gérées par l'UT.

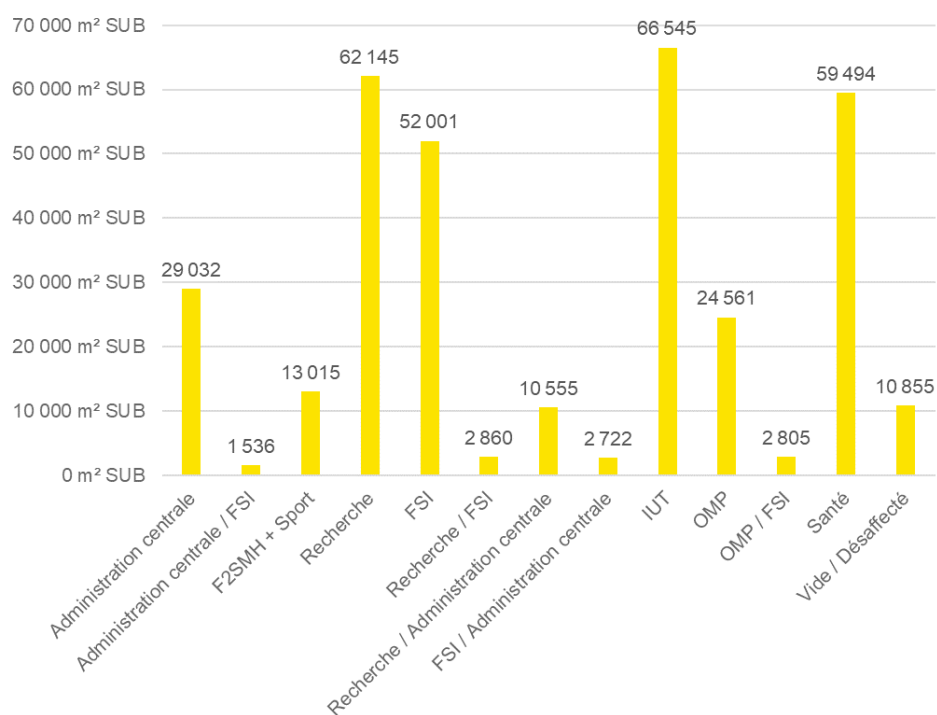
b) Répartition par composante

L'organisation du patrimoine de l'Université est organisée autour de l'administration centrale et de 5 composantes : Faculté de Santé, Faculté des Sciences et de l'Ingénierie (FSI), Faculté des Sciences du sport et du mouvement humain (F2SMH), l'IUT et l'Observatoire Midi-Pyrénées (OMP), ainsi qu'autour des directoires de recherche.

Il convient de noter que certains bâtiments sont partagés. Ainsi, sur le Campus Sciences, la FSI partage ses locaux avec l'administration centrale et le département des Langues vivantes (bâtiments 1A, 3SC, 4A). La recherche, l'administration centrale et l'administration de la FSI se partagent le bâtiment 3R1. De même, la FSI et l'OMP partagent le bâtiment de Tarbes, géré par l'OMP.

Ci-dessous le détail de la répartition des bâtiments et m² SUB par composante / affectation (nota : les locaux de recherche situés à l'IUT ou en Santé ne sont pas différenciés) :

Composante(s)	Bâtiments		m² SUB	
Administration centrale	19	11%	29 032	9%
Administration centrale / FSI	1	1%	1 536	0%
F2SMH + Sport	7	4%	13 015	4%
Recherche	18	11%	62 145	18%
FSI	15	9%	52 001	15%
Recherche / FSI	1	1%	2 860	1%
Recherche / Administration centrale	1	1%	10 555	3%
FSI / Administration centrale	1	1%	2 722	1%
IUT	30	18%	66 545	20%
OMP	34	20%	24 561	7%
OMP / FSI	1	1%	2 805	1%
Santé	37	22%	59 494	18%
Vide / Désaffecté	4	2%	10 855	3%
	169		338 126	



c) Géographie des implantations

Le patrimoine de l'Université de Toulouse est réparti sur plusieurs implantations géographiques, que l'on peut schématiser de cette manière :

A Toulouse,

- Un grand campus urbain très connecté situé au sud-est de Toulouse qui accueille la majorité des bâtiments de l'Université. Toutes les composantes y sont présentes : Faculté de Santé, Faculté des Sciences du sport et du mouvement humain, Faculté Sciences et Ingénierie, IUT, Formation continue et Observatoire Midi-Pyrénées.
- Quelques bâtiments au centre-ville de Toulouse, allées Jules Guesde, qui accueillent une partie de la faculté de Santé.

Dans trois villes moyennes de la région Occitanie : Auch, Castres et Tarbes, l'Université dispose de campus :

- Les villes de Castres et Auch accueillent l'IUT,
- La ville de Tarbes accueille un bâtiment utilisé par la FSI et l'OMP ;

Enfin, l'Université dispose de **quelques bâtiments nécessaires à la recherche dans d'autres implantations de la région**, c'est le cas notamment des bâtiments de l'OMP à Bagnères de Bigorre, au Pic du Midi et Campistrous ou encore des bâtiments de la FSI à Bagnères de Luchon ou à Auzerville-Tolosane/Castanet-Tolosan.

Développement dans les villes universitaires d'équilibre (VUE)

Une VUE est une commune moyenne qui héberge des sites universitaires. Ces villes accueillent un peu plus de 20% des étudiants d'Occitanie, un effectif qui a connu une forte progression depuis une dizaine d'année. L'Université de Toulouse s'est développée dans les VUE d'Occitanie depuis fort longtemps et est présente à Auch, Castres et Tarbes.

L'Institut Universitaire de Technologie de Toulouse A (« IUT A », aujourd'hui dénommé IUT ou IUT) créé en 1966 rejoint l'UT en 1970, c'est à cette même date qu'une antenne de cet IUT est créée à Tarbes. En 1991, une antenne de l'IUT A ouvre à Auch et l'année suivante, une antenne ouvre à Castres. L'antenne de Tarbes devient par la suite une unité administrativement indépendante : l'institut universitaire de technologie de Tarbes (IUT Tarbes), mais reste rattaché à l'UT, jusqu'en 2024, date à laquelle, l'IUT de Tarbes a rejoint l'ENIT pour former l'UTTOD et ainsi sortir du patrimoine de l'UT.

Depuis leurs créations, les sites de ces VUE n'ont cessé de se développer, et aujourd'hui, l'IUT propose à Auch 3 BUT ainsi qu'une licence professionnelle, et à Castres 5 BUT. L'UT est encore présent à Tarbes, avec son bâtiment OMP-FSI, dans lequel la FSI dispense 2 formations (une licence et un master).

Les différentes implantations géographiques dans le détail

i. Campus Rangueil

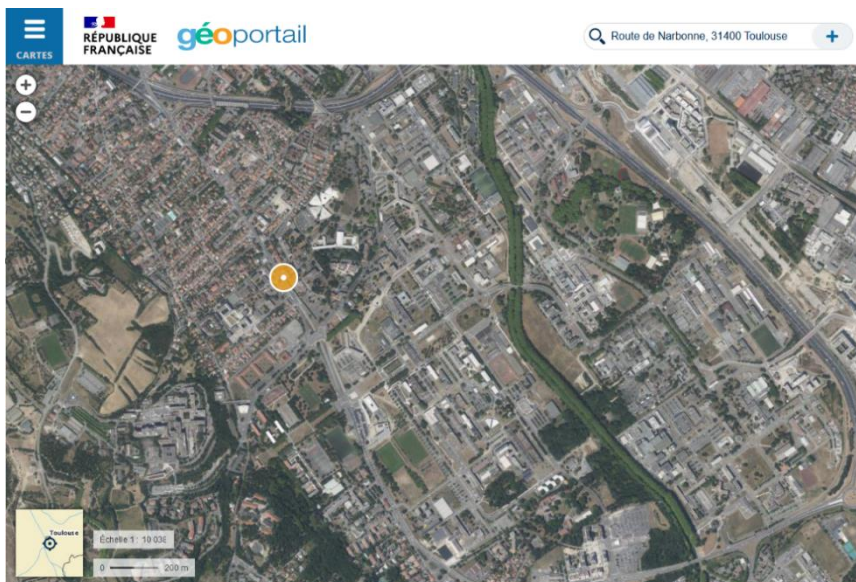
Le cœur du site est occupé par le campus de Sciences. En périphérie se trouvent les bâtiments de Santé, de l'IUT et de l'OMP. Le site est traversé, dans sa partie Est, par le canal du Midi, à l'Est duquel se trouvent les locaux de l'OMP.

Il est peu dense en termes de bâti, et comporte de nombreux cheminements, de larges surfaces de parkings et d'espaces verts ainsi que des terrains de sport extérieurs.

Le site est implanté sur environ un peu plus de 100 hectares (dont 74 ha au 118 route de Narbonne), sur lesquels plus de 120 bâtiments sont construits. Ces bâtiments représentent près de 300 000 m² SUB et accueillent :

- Environ 32 800 étudiants ;
- Un peu plus de 1 600 personnels BIATSS ;
- Environ 1 800 enseignants chercheurs de l'UT et 1 900 chercheurs et enseignants chercheurs d'organismes tiers.

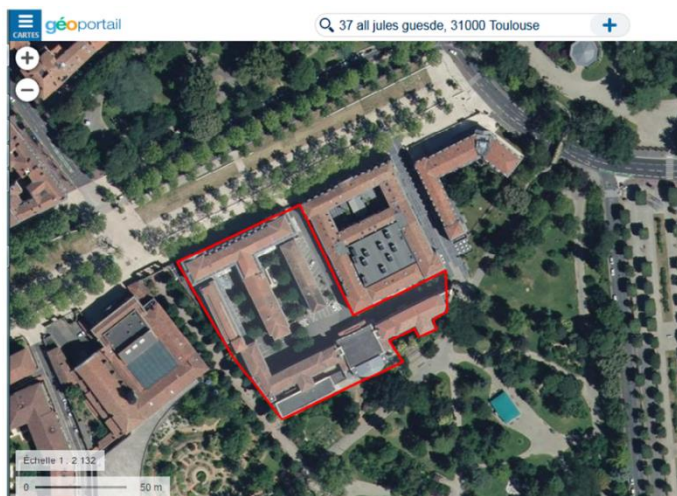
Les composantes de Santé (Médecine, Pharmacie, Odontologie), Sciences et Ingénierie (FSI), Sciences du Sport et du Mouvement Humain (F2SMH), l'IUT, les laboratoires de recherche de l'OMP et les services centraux sont implantés sur le Campus Rangueil.



Plan de localisation et d'emprise du site de Rangueil

ii. Toulouse allées J. Guesde

D'autres bâtiments de la Faculté de Médecine sont situés sur le site Toulouse allées Jules Guesde, en centre-ville de Toulouse. Ils sont situés à environ 500 mètres des stations de métro et de tramway Palais de Justice. La parcelle, d'environ 12 000 m², accueille 8 bâtiments construits au XIX^{ème} siècle et représentant 9 500 m² SUB.



Plan de localisation et façade du site Toulouse allées J. Guesde

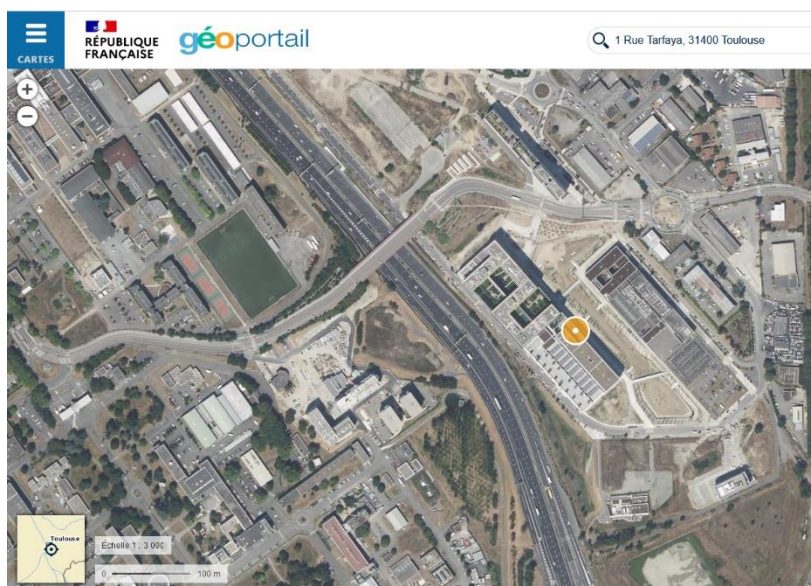
iii. Toulouse Montaudran Innovation

L'UT dispose d'un bâtiment, livré en 2021, partagé avec l'INSA et l'ISAE, appelé Maison de la Formation Jacqueline Auriol (MFJA) et situé à quelques kilomètres du centre du campus de Rangueil.

Ce site dispense 15 formations et accueille 1500 étudiants, 1000 stagiaires en formation professionnelle et 150 personnels.

Avec la MFJA, pour la première fois, un même bâtiment mutualise l'ensemble des formations d'une filière d'avenir, le Génie mécanique, productique et aéronautique des membres de la COMUE de Toulouse (UT, INSA, ISAE-Supaéro).

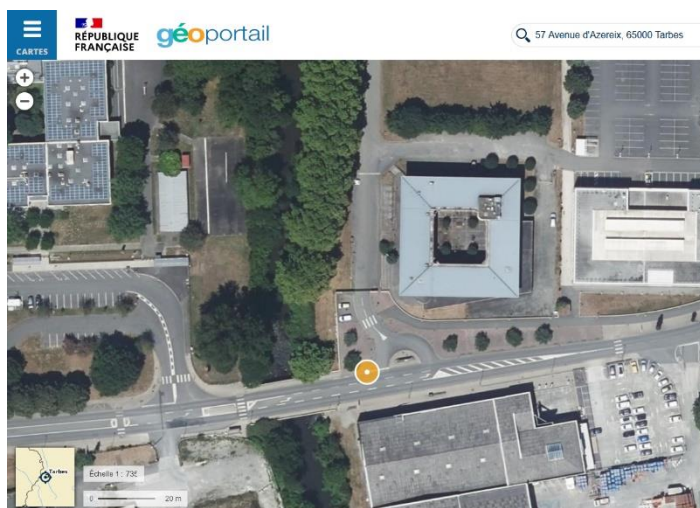
Ce bâtiment représente environ 14 000 m² SUB.



Plan de localisation du site Toulouse Montaudran Innovation

iv. Tarbes

Le site de Tarbes est situé au Sud-Ouest de la ville. Il comprend un bâtiment géré par l'OMP et utilisé par l'OMP et la FSI, qui se répartissent à parts égales les 2 800 m² SUB. La FSI y dispense des formations (une licence et un master) accueillant jusqu'à 120 étudiants.



Plan de localisation du site Tarbes

v. Castres

Le site de Castres est localisé au nord de la ville, à 3,5 kilomètres du centre-ville. Ses bâtiments ont été construits en quatre phases, entre 1993 et 2006. L'architecture du site se caractérise par ses bâtiments reliés entre eux par un noyau central, ainsi que par leurs toitures métalliques en formes d'ailes.

L'emprise foncière du site, d'environ 4,8 hectares répartis sur 4 parcelles cadastrales, accueille 3 bâtiments principaux reliés entre eux, ainsi qu'un bâtiment recherche et un bâtiment de logement de fonction. Les surfaces bâties représentent 8 600 m² SUB.

L'ensemble des fonctions d'enseignement et de recherche de l'IUT y sont présentes.

Le site de Castres de l'IUT accueille environ 650 étudiants dans 5 départements de formation et une équipe pédagogique de 50 personnes.



Plan de localisation du site de Castres

vi. Auch

Le site d'Auch est localisé à l'ouest du centre-ville. Il est constitué de bâtiments de diverses générations, construits entre les années 1980 et 2008.

L'emprise foncière d'un peu moins de 12 000 m² (3 parcelles cadastrales) accueille 3 bâtiments (A, B et C), pour un total d'environ 5 600 m² SUB.

L'ensemble des fonctions d'enseignement et de recherche de l'IUT y sont présentes.

Le site d'Auch de l'IUT accueille 500 étudiants dans 3 départements de formation.



Plan de localisation du site d'Auch

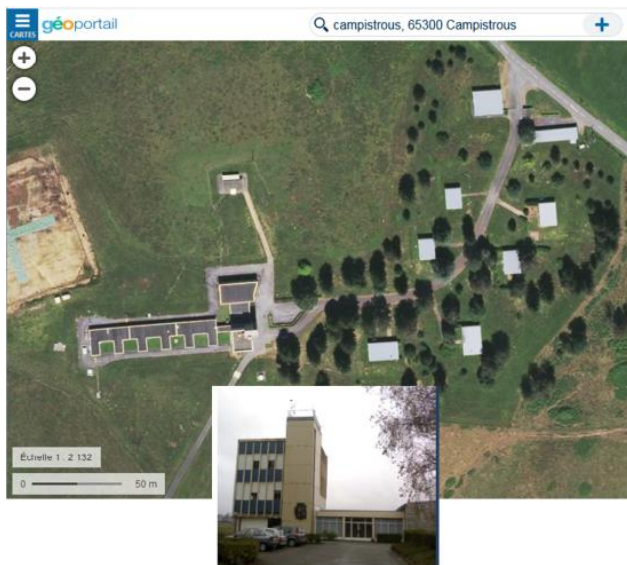
vii. Campistrous

Le site de Campistrous est localisé sur le territoire de la commune du même nom, localisée au sud-ouest de Toulouse, à 40 km à l'est de Tarbes. Son emprise est très vaste puisque les parcelles représentent presque 70 hectares.

Le site comprend un centre de recherche atmosphérique, des bureaux, des ateliers, des espaces de stockage et une dizaine de villas utilisées comme logements pour les chercheurs et étudiants. Une dizaine de personnes sont présentes sur le site en permanence (2 chercheurs et 8 techniciens).

L'ensemble de la surface bâtie représente 3 300 m² SUB.

Il s'agit d'un site important pour l'expérimentation, qui constitue par ailleurs une base arrière d'expérimentation du Pic-du-Midi, pour les mesures en plaine.



Plan de localisation du site de Campistrous

viii. Auzeville-Tolosane / Castanet-Tolosan

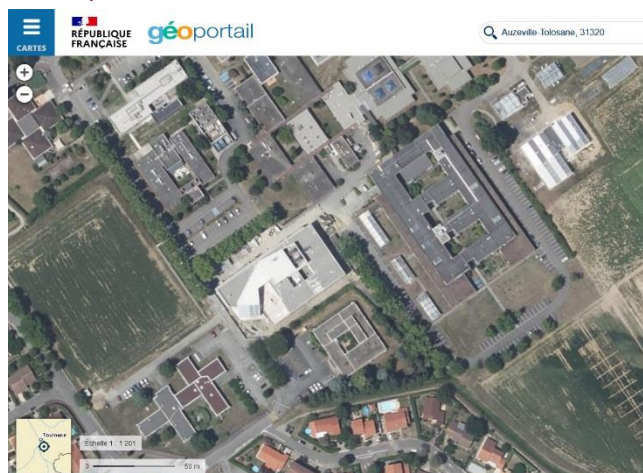
Le site est localisé au sud de Toulouse, à environ 5 kilomètres du site de Rangueil.

L'Université dispose d'un grand terrain et de deux bâtiments sur ce site : le pôle de biotechnologies végétales INP/INRA/UT d'environ 6 300 m² SUB, ainsi que le PABS-B qui a été livré en 2023 et représente 2 730 m² SUB.

Une vingtaine de chercheurs FSI et une dizaine de BIATSS sont présents sur ce site.



*A gauche, foncier non bâti, bien propre à l'Université, Auzeville-Tolosane/Castanet-Tolosan ;
A droite, bâtiments pôle de biotechnologies végétales + PABS-B, Auzeville-Tolosane/Castanet-Tolosan*



ix. Bagnères de Luchon

La Faculté de Sciences et d'Ingénierie de l'UT disposait de plusieurs biens à Bagnères de Luchon :

Un bâtiment de 221 m² à usage de Laboratoire (bien chorus n°320749) à l'Arborétum de Jouéou ;
Un bâtiment de 209 m² (170 m² SUB) à usage de laboratoire (bien chorus n° 438323) et un espace naturel (bien chorus n°337022) dans le quartier Artigues de Dabach.

L'Université n'utilisant plus ces biens, par délibération du 25 septembre 2017, a acté la restitution au service des domaines des deux ensembles immobiliers. La suite du processus ne semble pas s'être déroulée correctement. A ce jour et depuis fin 2023, dans le référentiel technique (RT), pour le bien de Jouéou l'Université n'est plus affectataire. Les biens d'Artigues de Dabach sont toujours indiqués affectés à l'Université. L'Université va faire le nécessaire pour faire régulariser cette situation. Par ailleurs, ces biens pourraient être utilisés (forme et affectation à définir) par le futur Parc Naturel Régional Comminges-Barousse-Pyrénées. L'Université travaille à la mise en place d'une coopération avec le futur PNR tant en formation et recherche qui maintiendrait un lien de l'établissement avec ce territoire.

x. Bagnères de Bigorre

Un bâtiment de stockage de 1 480 m² SUB peu utilisé est implanté à Bagnères-de-Bigorre, servant de base arrière historique du Pic-du-Midi et sur lequel il n'y a pas de personnel permanent. Un projet de cession est en cours à la Ville de Bagnères pour héberger le Conservatoire National de Botanique, avec le maintien d'une parcelle non bâtie à valoriser dans le patrimoine UT.

xi. Pic-du-Midi

Le site du Pic-du-Midi est localisé à plus de 2 870 mètres d'altitude. La partie touristique a fait l'objet d'une concession et l'UT n'a en charge que les locaux consacrés à la recherche, lesquels incluent de l'hébergement pour les chercheurs et techniciens qui peuvent rester plusieurs jours consécutifs sur le site. Les surfaces gérées par l'UT représentent environ 1 900 m² SUB. Il s'agit d'un site très spécifique dédié à la recherche pour l'UT.

Une évolution majeure du site est en cours avec la candidature du Pic et de son Observatoire à l'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO. Le GIP Pic du Midi (UT et Syndicat mixte pour la valorisation touristique du Pic du Midi) vient d'être créé pour porter cette candidature et étudier une structure de gestion et de valorisation. D'un point de vue immobilier et foncier pour 2024, de nombreux travaux vont être menés (analyse de la parcellisation des activités au sommet, définition du cahier des charges attendu d'une structure de gestion). Ces travaux sont menés de façon étroite avec la Préfecture des Hautes-Pyrénées et l'Académie de Région est désormais associée.



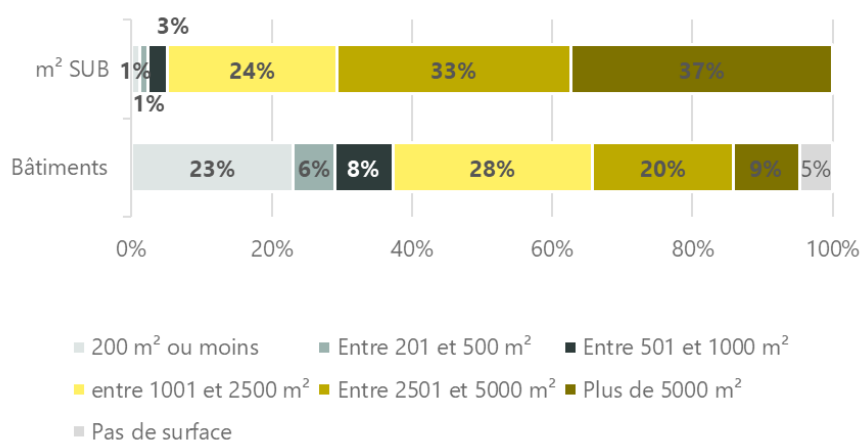
Plan de localisation du Pic du Midi

d) Répartition par surface

Le parc immobilier de l'Université présente plusieurs profils de bâtiments. Tout d'abord, l'Université dispose de 16 bâtiments (9% des bâtiments) dont la surface est supérieure à 5 000 m² SUB, lesquels totalisent plus de 125 600 m² SUB (37% des m² SUB) :

- 3A (Campus Sciences) à Toulouse – bâtiment d'enseignement
- 2R1 (Campus Sciences) à Toulouse – bâtiment de recherche
- 3R1 (Campus Sciences) à Toulouse – bâtiment mixte (recherche et administration)
- 4R3 (Campus Sciences) à Toulouse – bâtiment de recherche
- 4R4 - CBI (Centre Biologie Intégrative) (Campus Sciences) à Toulouse – bâtiment de recherche
- U3 (Campus Sciences) à Toulouse – bâtiment d'enseignement
- U4 (Campus Sciences) à Toulouse – bâtiment d'enseignement
- U6 - MRL (Maison de la Réussite en Licence) (Campus Sciences) à Toulouse – bâtiment d'enseignement
- Bâtiment principal d'odontologie (Santé) à Toulouse – bâtiment d'enseignement
- Bibliothèque (Campus Sciences) à Toulouse- bâtiment culturel
- IRIT (Campus Sciences) à Toulouse – bâtiment de recherche
- Bâtiment C (ex-GMP) (IUT A) à Toulouse Rangueil – bâtiment d'enseignement
- Bât Bloc Central-GEA-Informatique (IUT A) à Toulouse Rangueil – bâtiment d'enseignement
- Bâtiment Génie civil (IUT A) à Toulouse Rangueil – bâtiment d'enseignement
- MFJA (IUT A) à Toulouse Montaudran – bâtiment d'enseignement
- Pôle de Biotechnologies végétales INPT INRA UT à Castanet-Tolosan/Auzeville-Tolosane – bâtiment de recherche

Les autres bâtiments (91% des bâtiments) représentent environ 212 500 m² SUB (63% des m² SUB), et présentent des surfaces hétérogènes (de 24 m² à 4 900 m² SUB). Parmi ces 91%, 5% des bâtiments ont une surface bâtie très faible et représentent, des garages, des hangars et des locaux de stockage.



Il en résulte qu'environ un tiers des bâtiments sont de relative petite taille, avec une surface de moins de 500 m² SUB, mais ceux-ci ne représentent que 2% de la surface totale de l'Université.

e) Qualification des bâtiments

Un patrimoine ancien



Vue aérienne du Campus Ranguel en 1967

Le patrimoine de l'UT est avant tout le fruit de l'histoire. Certains bâtis datent ainsi d'avant la création de l'UT, comme ceux du site Toulouse Jules Guesde qui datent de la fin du XIXe siècle et représentent environ 10 000 m². Ces bâtiments, qui n'ont pas fait l'objet d'importants travaux de modernisation, sont vieillissants.

Le Campus de Ranguel accueille, depuis les années 1960, les facultés de Sciences sur un immense foncier au sud-est de Toulouse. Dès l'origine, et au fur et à mesure de la croissance de l'Université, de nombreux bâtiments ont été conçus et construits pour répondre aux besoins de l'Université de l'époque.

Par la suite, sur ce même Campus de Ranguel, d'importantes campagnes de travaux ont été menées en urgence dans les années 1990, avec notamment la construction des bâtiments U1 (1990) et U2 (1992), pour pallier le manque d'infrastructure. Dans les années 2000, avec les plans « Université 2000 » puis « Université du troisième millénaire », la construction des bâtiments U3 et U4 a poursuivi le développement du Campus Ranguel. Enfin ces dernières années, l'Opération Toulouse Campus a permis de construire de nouveaux bâtiments (U5, U6, 3R4 et 4R4).

La majorité des bâtiments de l'Université est donc de conception ancienne (construits avant 1970) mais plusieurs bâtiments ont toutefois fait l'objet de réhabilitations, notamment : Administration, 1A, 2A, 4A, LNCMI, 2R1 (réhabilité après un incendie), 4R1, bâtiment A – IUT Auch, IRAP (bâtiment J et bâtiment M), BU Santé.

Répartition par période de construction

Période de construction	Bâtiments		m ² SUB	
1930 ou avant	29	17%	58 587	17%
Entre 1931 et 1950	1	1%	1 478	0%
Entre 1951 et 1970	78	46%	138 308	41%
Entre 1971 et 1990	17	10%	22 898	7%
Entre 1991 et 2000	33	20%	67 052	20%
2000 ou après	11	7%	49 803	15%
	169		338 126	

Répartition par période de modernisation

Période de modernisation	Bâtiments		m ² SUB	
1970 ou avant				
Entre 1971 et 1990	2	1%	11 326	3%
Entre 1991 et 2010	13	8%	32 088	9%
2011 ou après	10	6%	31 175	9%
Non modernisés	144	85%	263 537	78%
	169		338 126	

Parmi les 144 bâtiments n'ayant pas fait l'objet de modernisation, 66 bâtiments ont un état de santé général « Satisfaisant » ou « Très satisfaisant » et représentent 46% des surfaces non modernisées.



Photo 11 - Bâtiment 3A - FSI - Rangueil



Photo 12 - Bâtiment 4A - FSI - Rangueil

Exemple de deux bâtiments de même nature (amphithéâtres), construits à la même période (années 60), non-rénové (3A) et rénové (4A). La rénovation du bâtiment 4A a concerné la sécurité incendie, l'accessibilité et la performance énergétique. L'amélioration de la performance énergétique a été financée par le plan de relance.

Monuments historiques

L'Université de Toulouse n'a pas de bâtiment inscrit ou classé au titre des monuments historiques dans son patrimoine. Cependant, plusieurs monuments de ce type sont situés aux alentours des sites de l'Université, et doivent être pris en compte lors des rénovations ou des constructions dans ces zones.

Sont ainsi inscrits :

- Les façades et toitures du Château de Bellevue et son belvédère, localisés à moins de 500 mètres du site de Médecine Rangueil ;
- Les façades et les toitures du couvent des Dominicains de Rangueil, ainsi que l'église Notre-Dame-du-Rosaire de ce couvent, localisés à moins de 500 mètres des sites de Pharmacie, IUT Rangueil, IUT Ponsan et de certains bâtiments du Campus Sciences (2TP, CIRIMAT, 2R1, CMP, BU...) ;
- Les façades et toiture de l'ancien cloître, ainsi que les façades et le portique de l'ancienne école de médecine, situés au 35 allées Jules Guesde, qui sont à moins de 500 mètres du site toulousain de Santé allées Jules Guesde.
- Les façades et toitures de l'ancien Carmel à Auch, localisés à moins de 500m des bâtiments de l'IUT.

D'autre part, le **Canal du Midi** fait partie des monuments historiques classés et inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO. La quasi-totalité des bâtiments du campus Sciences, et des sites de l'OMP Belin et Roche sont à moins de 500 mètres du canal du midi.

Depuis 2014, l'État, l'Université de Toulouse et le Syndicat Mixte pour la Valorisation Touristique du Pic du Midi sont engagés dans une démarche de valorisation de l'**Observatoire du Pic du Midi**, dont le but est de faire reconnaître sa valeur exceptionnelle en tant que premier et plus ancien observatoire de haute-montagne du monde encore en activité. Le site est ainsi sur la liste indicative de la France en vue d'une inscription au **patrimoine mondial de l'UNESCO** depuis le 27 octobre 2022.

Le site du Pic du Midi, situé à 2877 m d'altitude, est un site classé par la DREAL en 2003 sur 5 087 hectares (y compris les abords). C'est aussi un site Natura 2000 et une réserve de ciel étoilé.



Photo 13- Observatoire du Pic du Midi - OMP - Pic du Midi

Patrimoine de qualité remarquable

Une étude réalisée par le cabinet *Styles Architects* en septembre 2011 suite à une commande du ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche a mis en évidence la valeur patrimoniale du campus Rangueil.

14 bâtiments et ensembles urbains architecturaux et paysagers ont été identifiés comme remarquables, et notamment les bâtiments suivants : bâtiment central de l'Administration, bâtiments 1A, 2A, 4A, 1TP1, 2TP, 1R2, 1R1. Les ensembles urbains architecturaux et paysagers sont également concernés, avec la perspective de l'entrée principale, l'œuvre d'art « le fil d'Ariane » à la fois cheminement piéton et parcours sculptural, les patios et portiques disposés entre les bâtiments et la galerie d'escaliers de médecine permettant d'accéder aux bâtiments supérieurs.

Cette étude a mis en évidence plusieurs points forts du patrimoine de l'Université :

- Le bâtiment central de l'Administration a été construit dans la perspective du parc de l'ancien château de Bellevue (aujourd'hui devenu un collège) construit au XVIII^e siècle. Cette séquence d'entrée originale donne une première image forte ;
- Les bâtiments d'enseignement et de recherche, construits à Rangueil selon seulement trois types, dont la combinaison dans la variété caractérise le campus. Ces types sont semblables à ceux employés par le même architecte, René Egger, à Montpellier-Le Triolet, dans une autre université scientifique conçue dans le même temps ;
- Associés aux bâtiments d'enseignement et de recherche, disposés en parallèles ou perpendiculaires les uns aux autres, de grands portiques extérieurs permettent aux usagers de circuler à pied en s'abritant du soleil ou de la pluie, dans les différentes unités d'enseignement. Ces portiques et la végétation alentour donne au campus sa singularité ;
- Des ensembles végétaux de qualité, ordonnés ou non, complètent les aménagements en répartissant les pôles d'intérêt d'une manière égale sur presque toute la surface du campus ;
- Plusieurs rénovations soucieuses de s'inscrire dans la continuité du bâti des années 1960 qui montrent la prise en compte du patrimoine.



Photo 14 - Coursive extérieure permettant de circuler d'un bâtiment à l'autre - Rangueil

Intégration urbaine et dans l'environnement

L'université est ancrée dans le territoire régional par ses implantations de formation et de recherche dans plusieurs départements, par les relations partenariales qu'elle entretient avec la Région Occitanie et les Départements, Toulouse Métropole, les communautés d'agglomération et syndicats mixtes, les industriels et par la contribution de la formation et de la recherche à la dynamique économique territoriale et à son attractivité.

Les sites et leurs activités sont ainsi des acteurs de l'aménagement du territoire et de cohésion sociale.

La construction de nouveaux équipements publics, voire la réhabilitation de bâtiments, peut ainsi avoir un impact sur divers aspects économiques, environnementaux, sociaux et modaux, et nécessite en conséquence une approche intégrée pour garantir un développement durable.

Pour ses opérations immobilières, l'UT est attachée à l'évaluation environnementale, au recours à des matériaux biosourcés, à la préservation de la biodiversité, à la gestion des déchets et l'émission de CO₂, aux choix technologiques durables.

L'UT renforce également ses objectifs en matière de sobriété foncière, en privilégiant, autant que possible, la réhabilitation et la reconversion du bâti à l'artificialisation des sols et en ayant une trajectoire de réduction de ses emprises, de nouvelles constructions impliquant par ailleurs des démolitions.

L'UT n'en demeure pas moins attentive au maintien du potentiel foncier de ses campus, préservant ainsi la capacité à développer ses activités et ses ressources valorisables dans le long terme.

Il est ainsi important que les modifications des PLU / PLUiH ne réduisent pas ce potentiel, qu'elles soient concertées et qu'elles accompagnent, de manière équilibrée et raisonnée, les évolutions des campus.

En particulier, le développement d'une offre de logements étudiants, priorité nationale, conjuguée à une offre de services, actuellement inexistante sur un secteur aussi vaste, est un enjeu majeur pour le campus de Rangueil tout autant que pour les ressources propres de l'établissement.

Les valorisations envisagées par l'UT comme la connexion du campus à la Ville voulue par Toulouse Métropole doivent être prises en compte par les règlements d'urbanisme.

Les orientations de Toulouse Métropole, dans son projet urbain, sont majoritairement en phase avec celles de l'Université, à l'inverse les prescriptions induites par le Grand Parc Canal et le classement envisagé d'une partie du campus en zone Naturelle Stricte sont problématiques.

Les différents sites de l'université sont en lien avec les gestionnaires de **Transports en Commun** pour faciliter les déplacements domicile-campus.

L'UT est en cours d'élaboration de son Plan de Mobilités et de définition des actions visant à encourager et sécuriser les trajets en modes actifs. Sur Toulouse, cette démarche s'articule avec le Plan de Mobilités travaillé à l'échelle de la COMUE de Toulouse en lien avec Tisséo, gestionnaire des transports.



Photo 15 - Vue sur le Campus Rangueil

Surfaces foncières et emprises au sol des bâtiments

L'Université dispose d'un total de 257,8 hectares de foncier (total des surfaces des parcelles cadastrales). Sur ces parcelles, les bâtiments représentent une emprise de l'ordre de 189 000 m² (18,9 ha), soit environ 7,5% du total de foncier. Ainsi, l'Université dispose de 238,9 ha non bâti, utilisés en espaces verts, voiries, parkings (dont 43,7 ha non bâti mais situés en haute montagne - Pic du Midi).

Ci-dessous dans le détail s'agissant du total des surfaces des parcelles cadastrales, des emprises au sol des bâtiments et des surfaces non-bâties de l'Université :

Code Chorus site	Nom du site	Nb bâtiments UT sur le site	m ² SUB bâtiments UT	Total m ² parcelles cadastrales du site	Emprise au sol des bâtiments UT	Surfaces des parcelles minorées de emprises de bâtiments
198855	Campus Sciences	62	173 065 m ²	743 155 m ²	83 371 m ²	659 784 m ²
198519	Campus Sciences	1	658 m ²	3 153 m ²	951 m ²	2 202 m ²
198878	IUT Ranguel	9	23 483 m ²	63 244 m ²	15 843 m ²	47 401 m ²
197168	IUT Ponsan	12	14 643 m ²	33 517 m ²	9 673 m ²	23 844 m ²
213116	MFJA	1	14 153 m ²	7 458 m ²	7 458 m ²	0 m ²
162952	IUT Castres	5	8 591 m ²	48 326 m ²	10 267 m ²	38 059 m ²
162350	IUT Auch	3	5 675 m ²	11 785 m ²	3 671 m ²	8 114 m ²
196396	Santé - Pharmacie	11	13 037 m ²	56 269 m ²	8 598 m ²	47 671 m ²
196405	Santé - Dentaire	2	7 251 m ²	31 546 m ²	1 936 m ²	29 610 m ²
198518	Santé - Médecine Ranguel	9	14 038 m ²	51 446 m ²	7 526 m ²	43 920 m ²
198397	Santé - CHU Ranguel	6	10 789 m ²	129 465 m ²	4 250 m ²	125 215 m ²
196970	Santé - Bu	1	3 970 m ²	5 290 m ²	1 517 m ²	3 773 m ²
198445	MFCA	1	2 502 m ²	14 143 m ²	2 055 m ²	12 088 m ²
213259	Santé - Allées J Guesde	8	9 528 m ²	7 882 m ²	4 417 m ²	3 465 m ²
187893	Pôle Biotechnologies végétales INPT INRA UT	1	5 714 m ²	7 269 m ²	4 494 m ²	2 775 m ²
145166	ZAC du pont de bois	0	0 m ²	46 720 m ²	0 m ²	46 720 m ²
167735	Artigues de Dabach Bagnères de Luchon	1	170 m ²	58 405 m ²	209 m ²	58 196 m ²
198846	IRAP (OMP Roche)	5	6 117 m ²	18 776 m ²	4 095 m ²	14 681 m ²
160718	OMP Belin	8	12 336 m ²	29 237 m ²	9 156 m ²	20 081 m ²
170556	OMP - Campistrous-Lannemezan	19	2 296 m ²	696 794 m ²	3 306 m ²	693 488 m ²
168158	OMP -Bagnères-bâtiment stockage	1	1 478 m ²	47 097 m ²	1 206 m ²	45 891 m ²
170559	Pic du Midi- Sers et Bagnères de bigorre	1	2 334 m ² (m ² exploités par UT)	441 093 m ²	4 300 m ²	436 793 m ²
169181	OMP/FSI Campus Tarbes	1	2 805 m ²	25 865 m ²	618 m ²	25 247 m ²
		168	335 291 m²	2 577 935 m²	188 917 m²	2 389 018 m²

Rq : Le nouveau bâtiment PABS- B (Auzeville Tolosane) est sur du foncier dont l'Université n'a pas encore de convention, et ne se retrouve donc pas dans ce tableau.

4.2 Diagnostic d'occupation, fonctionnel, technique, réglementaire et environnemental des biens

4.2.1 Diagnostic d'occupation

a) Usage

Dans leur majorité, les bâtiments de l'Université sont utilisés à des fins d'enseignement. Les autres bâtiments accueillent les services d'administration et de recherche scientifique (laboratoires).

Répartition par type de bien

Type de bien	Bâtiments		m² SUB	
Bureau	2	1%	6 084	2%
Bât. enseignement ou sport	73	43%	182 813	54%
Bâtiment culturel	4	2%	13 411	4%
Bâtiment technique	64	38%	129 013	38%
Bâtiment sanitaire ou social	6	4%	5 109	2%
Logement	20	12%	1 696	1%
	169		338 126	

i. Logements

L'Université possède 18 bâtiments dont le type est « logement », lesquels représentent 1 651 m² SUB et se répartissent comme suit :

- 2 logements représentant 217 m² pour Campus Sciences (Logement 1 ingénieur et Logement DGS) ;
- 6 logements représentant 656 m² pour l'IUT (Rangueil, Ponsan et Castres) ;
- 10 logements répartis dans 9 bâtiments représentant pour 778 m² OMP à Campistrous.

L'Université dispose également de 5 logements de fonction inclus dans des bâtiments d'enseignement ou administratif : un logement de fonction inclus dans le bâtiment principal d'Odontologie, un dans le bâtiment Administration des allées Jules Guesdes, un dans le bâtiment Ao de Santé Rangueil, un autre à la MFCA et un dans le bâtiment B à Auch.

Il est à noter que 19 logements figurent dans l'OAD-ESR, la Villa IATOS, qui est désignée à tort comme logement dans l'OAD-ESR, était utilisée par services administratifs, mais est désaffectée depuis de nombreuses années ;

ii. Bureaux

Bâtiments de bureaux

Seuls 2 bâtiments, représentant 1% de la SUB, implantés dans le Campus Rangueil, sont à destination de bureaux :

- Bâtiment Administration avec un ratio de 35,7 m² SUB/poste et de 18,3 m² SUN/poste ;
- Bâtiment Forum avec un ratio de 29,2 m² SUB/poste et de 13,4 m² SUN/poste.

Ces ratios d'occupations d'apparence élevés sont à nuancer au regard du fait que :

- Le bâtiment Administration comporte des salles de réunion et un auditorium utilisé par l'ensemble de l'Université, et non uniquement par l'administration centrale – par ailleurs il a été conçu comme un lieu de réception et comporte ainsi un vaste hall et de larges dégagements qui représentent une quote-part importante de sa surface totale ; Finalement seule l'aile Nord du bâtiment est à destination de bureaux ;
- Le bâtiment Forum accueille la médecine préventive étudiante, et donc de nombreuses salles de consultations médicales ainsi qu'un local commercial (actuellement occupé par une banque).

Usage de bureaux pour les services centraux :

Au total, 12 bâtiments de l'Université hébergent des activités de bureaux des services centraux, sans que ceux-ci ne soient des bâtiments de bureaux à proprement parler (cf. point ci-dessus sur les deux seuls bâtiments de bureaux utilisés comme tel). Parmi ces 12 bâtiments :

- 8 bâtiments tertiaires (enseignement-recherche-bureaux), représentant 7 434 m² SUB, pour 365 agents, 357 ETPT (fonction de la quotité de travail moyenne des agents de l'Université de 97,9%) et 353 résidents (7 ETPT sont nomades, à hauteur de 64%). Leur ratio d'occupation moyen s'établit donc à 21,1 m² SUB par résident.
- 4 bâtiments techniques (stockage, ateliers, etc.), pour lesquels l'analyse du ratio d'occupation des bureaux n'est pas pertinente du fait de l'agencement des bâtiments (grands ateliers et stockages liés à leur fonction).

1 / Services centraux											
Code Chorus	Nom bâtiment	Chorus	SUB totale RT/OAD	Surfaces des bureaux (uniquement)	SUB ratio (incluant circulation s, sanitaires, etc.)	Nb d'agents	Nb d'ETPT (selon quotité moyenne de 97,9%)	dont ETP nomades	Taux de nomadisme	Nb résidents	m² SUB ratio / résident
446941	ADMinistration		3 747 m²	1 057 m²	1 794 m²	111	108,6			108,6	16,5
446989	Forum		2 337 m²	576 m²	1 410 m²	46	45,0	7,0	64%	40,5	34,8
446931	1A		2 722 m²	659 m²	1 463 m²	61	59,7			59,7	24,5
446933	1R1		2 653 m²	286 m²	490 m²	19	18,6			18,6	26,4
446936	1TP1		1 740 m²	280 m²	417 m²	25	24,5			24,5	17,0
446961	U4		6 656 m²	82 m²	107 m²	5	4,9			4,9	21,8
BB5	U5 - MEP		1 926 m²	50 m²	111 m²	5	4,9			4,9	22,6
446978	3R1		10 555 m²	966 m²	1 643 m²	93	91,0			91,0	18,0
			32 336 m²	3 956 m²	7 434 m²	365	357			353	21,1
446952	Didacthèque / Villa courrier		216 m²	82 m²	216 m²	5	4,9	3,0	50%	3,4	43,2
446997	STI (2 bât)		1 338 m²	433 m²	1 060 m²	23	22,5			22,5	46,1
446932	1CN Informatique		1 694 m²	186 m²	542 m²	18	17,6	5,0	10%	17,1	30,1
446980	3SC		1 536 m²	246 m²	382 m²	6	5,9			5,9	63,7
			4 784 m²	948 m²	2 200 m²	52	51			49	45,0

Usage de bureaux et ratio d'occupation moyen pour les services administratifs des composantes :

Sur le campus Sciences 10 bâtiments sont occupés par les activités des services administratifs des composantes FSI et F2SMH, le SUAPS et le service de documentation, sans que ceux-ci ne soient des bâtiments de bureaux à proprement parler (bâtiments accueillant également enseignement et recherche).

Les surfaces occupées par ces composantes et services représentent un total de 5 282m² SUB, pour 236 agents, 231 ETPT et résidents (fonction de la quotité de travail moyenne des agents de l'Université de 97,9% - absence de métiers nomades au sens de la circulaire de février 2023). Leur ratio d'occupation moyen s'établit donc à 22,9 m² par résident.

Bien que complète sur le campus Sciences, cette analyse n'est que partielle concernant les composantes. Effectivement elle serait à compléter des surfaces occupées par les composantes Santé, IUT et OMP pour être complète sur l'ensemble du patrimoine UT.

2 / Composantes FSI et F2SMH, SUAPS et service de documentation

Code Chorus	Nom bâtiment	SUB totale RT/OAD	Surfaces des bureaux	SUB ratio (à prendre en compte pour ratio)	Nb de personnes	Nb d'ETPT (selon quotité moyenne de 97,9%)	dont ETP nomades	Taux de nomadisme	Nb résidents	m ² SUB ratio / personne
446978	3R1	10 555 m ²	1 042 m ²	1 918 m ²	63	61,7		0%	61,7	31,1
446962	Bibliothèque SCD	8 756 m ²	651 m ²	1 090 m ²	55	53,8		0%	53,8	20,3
446966	E4	691 m ²	171 m ²	363 m ²	24	23,5		0%	23,5	15,5
446982	3TP1	3 135 m ²	138 m ²	179 m ²	10	9,8		0%	9,8	18,3
446984	4A	2 558 m ²	56 m ²	73 m ²	3	2,9		0%	2,9	24,7
446971	U2	4 276 m ²	163 m ²	211 m ²	10	9,8		0%	9,8	21,6
446972	U3	5 492 m ²	160 m ²	247 m ²	13	12,7		0%	12,7	19,4
480381	U6 - MRL	8 436 m ²	216 m ²	332 m ²	24	23,5		0%	23,5	14,1
446968	Pôle Sport	1 824 m ²	139 m ²	181 m ²	8	7,8		0%	7,8	23,1
446975	F2SMH	2 037 m ²	361 m ²	687 m ²	26	25,4		0%	25,4	27,0
		47 760 m²	3095 m²	5 282 m²	236	231			231	22,9

iii. Bâtiments d'enseignement

A noter que pour l'exploitation de telles données à des fins de comparaison, il est complexe d'établir des ratios d'occupation des différents bâtiments en m² par étudiant étant donné que ces derniers sont amenés à changer de site régulièrement. En prenant en considération les données brutes, le ratio d'occupation global serait de l'ordre de 5 m² de locaux d'enseignement par étudiant (surface des bâtiments d'enseignement / nombre d'étudiants).

b) Utilisation des salles et espaces d'enseignement

Les taux d'utilisation des salles de cours et amphithéâtres ont été calculés selon la norme du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche, qui précise que sur une année universitaire, une salle ou un amphithéâtre est disponible théoriquement 1120 heures (8 heures par jour, 5 jours, 28 semaines). Par ailleurs, le ministère considère qu'un taux de réservation efficace est égal ou supérieur à 70% (et que l'espace présente donc plus de 784 heures d'utilisation sur l'année).

Sur ces bases, et à partir des données transmises par les composantes (extraction de leurs outils ou calculs réalisés directement), il ressort les résultats suivants pour l'année universitaire 2022-2023 (à prendre avec précaution au regard du remplissage parcellaire de Celcat par les composantes) :

- Salles de cours : 70% ;
- Salles de TP : non calculable ;
- Amphithéâtres : 64% ;
- Locaux de sport : 26%

Dans le détail par composante et typologie d'espace :

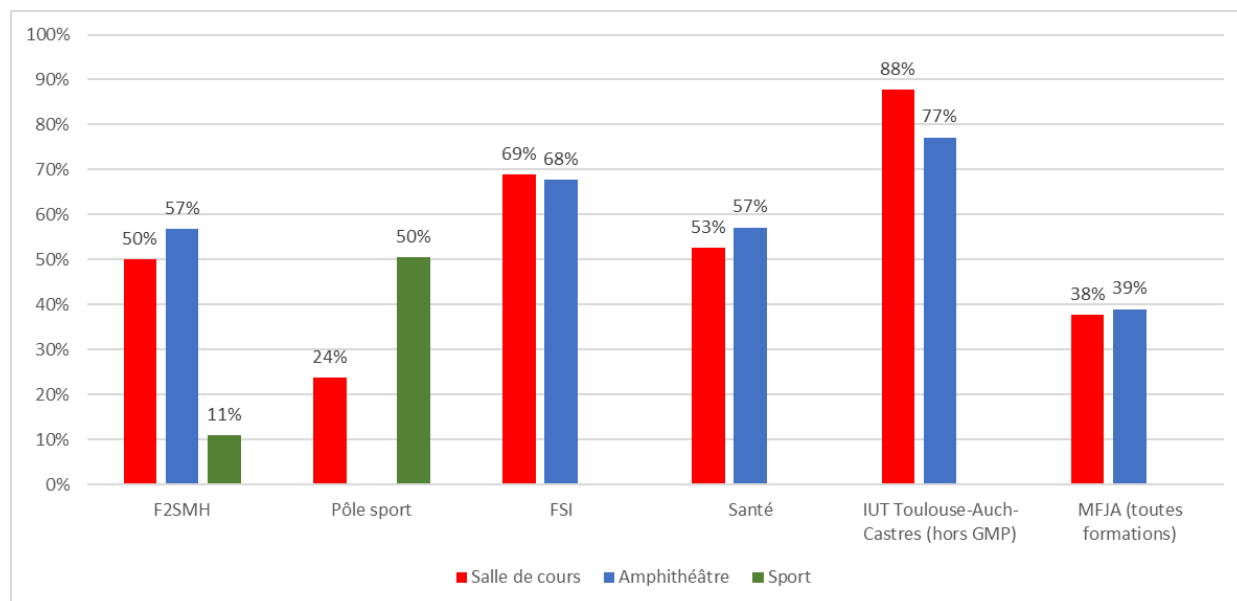


Figure 16 Répartition des salles de cours, amphithéâtres et salles d'enseignement sportives, par composantes

c) Statuts juridiques

L'Université utilise, pour la quasi-totalité de son parc, des bâtiments appartenant à l'Etat. Dans le détail, 157 bâtiments sont propriété de l'Etat (soit 93% des bâtiments représentant 95% des m² SUB).

En effet, pour les 7% restant de ses surfaces, une partie est directement détenue par UT (biens propres, 2% des bâtiments) :

- MFCA ;
- OMP -Bagnères-bâtiment stockage ;
- Rucher ;

Ainsi, seuls 9 bâtiments, répartis sur les sites de Tarbes et de Toulouse allées Jules Guesde sont mis à disposition par d'autres entités que l'Etat (représentant seulement 4% des m² SUB), dont 8 bâtiments sont utilisés exclusivement par la composante Santé :

- Bâtiment OMP/FSI à Tarbes – mis à disposition par CD65 ;
- L'ensemble des bâtiments des allées Jules Guesde (Bâtiment Administration, Bâtiment A, Bâtiment B, Bâtiment C, Bâtiment D, Bâtiment E, Bâtiment F, Bâtiment G AMPHI) – mis à disposition par la Ville de Toulouse.

Répartition des bâtiments du périmètre par statut juridique

Statut juridique	Bâtiments		m² SUB	
Etat	157	93%	321 700	95%
Propre à l'établissement	3	2%	4 093	1%
Tiers	9	5%	12 333	4%
	169		338 126	

La situation juridique singulière du patrimoine de l'Université est un point de considération important en cas d'éventuelle dévolution du patrimoine de l'Etat à l'Université, car celle-ci disposerait alors de la maîtrise de la quasi-totalité de son parc immobilier.

4.2.2 Diagnostic fonctionnel

Le site de Rangueil, localisé au sud de la ville de Toulouse, dispose du plus grand nombre de bâtiments et de surfaces. Il est particulièrement bien desservi par un nœud multimodal :

- La ligne de métro B qui traverse le campus et dispose de 2 stations proche du campus : Faculté de Pharmacie et Université de Toulouse ;
- La ligne de téléphérique urbain (Téléo) a été mise en service en 2022. Ce moyen de transport, qui est le plus long téléphérique urbain construit en France, relie l'Oncopôle à l'UT via l'Hôpital de Rangueil en 10 minutes. Cette desserte constitue un atout pour les étudiants et enseignants de la composante Santé, qui travaillent en collaboration avec les bâtiments de l'Oncopôle et le CHU Rangueil ;
- Des lignes de bus, dont la ligne LMSE en cœur de campus Rangueil et devant les bâtiments de l'OMP et des lignes en périphérie et devant les 2 IUT de Toulouse, Santé, Pharmacie, Dentaire ;

Le site est traversé par le canal du Midi, le long duquel ont été aménagées des pistes cyclables.

Malgré cette apparente bonne desserte en transports collectifs, l'Université observe qu'une part non-négligeable de ses personnels utilise son véhicule personnel pour se rendre sur le campus, principalement en raison de leurs domiciliations mais également de la dispersion géographique des enseignements. A l'inverse, les étudiants utilisent pour la grande majorité les transports collectifs. Il n'en demeure pas moins que le besoin en termes d'emplacements de stationnement est de plus en plus important et entraîne une surutilisation des parkings existants ainsi qu'une utilisation importante des circulations internes au Campus, dont l'usage a dû être restreint aux personnels en raison de la densité de leur utilisation.

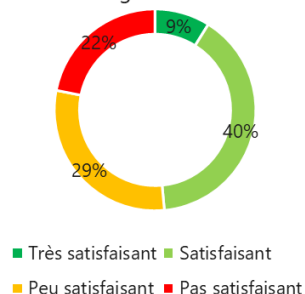
Les autres sites de l'Université sont également, pour la plupart, bien desservis par les transports collectifs. C'est le cas des sites d'enseignement (IUT Castres et Auch, Site Santé allées Jules Guesde) mais aussi des sites de recherche de Toulouse ou proches de Toulouse (OMP Belin, OMP Roche, Agrobiopôle Auzeville). Seuls quelques sites de recherche (Pic du Midi, Site de Campistrous, Locaux de Bagnères de Bigorre et locaux de Bagnères de Luchon) sont éloignés des transports.

4.2.3 Diagnostic technique

a) Etat de santé général des bâtiments

Si plus de 49% des bâtiments sont dans un état globalement satisfaisant, explicable par les campagnes régulières de travaux, 37 bâtiments (22% des bâtiments) représentant 79 875 m² SUB (24% des surfaces) sont jugés dans un état pas satisfaisant.

Répartition des bâtiments en fonction de leur état de santé général

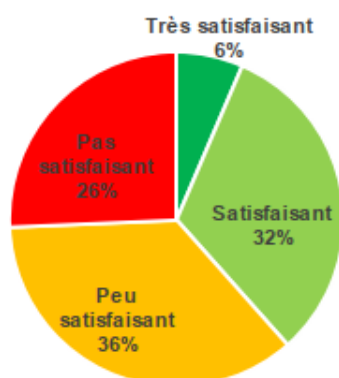


Répartition par état de santé général

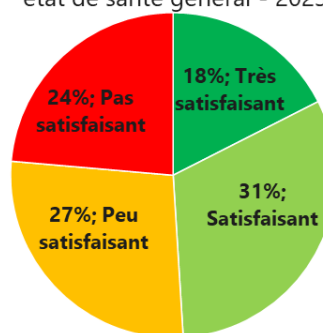
Etat de santé général	Bâtiments		m² SUB	
Très satisfaisant	15	9%	59 241	18%
Satisfaisant	67	40%	106 483	31%
Peu satisfaisant	50	29%	92 527	27%
Pas satisfaisant	37	22%	79 875	24%
	169		338 126	

Lorsque l'on compare l'état de santé général des bâtiments à la situation du patrimoine en 2018, une nette amélioration de celui-ci peut être mise en évidence. En effet, 62% des surfaces étaient dans un état peu ou pas satisfaisant en 2018, contre 51% fin 2023 :

Etat du bâti UT 2018

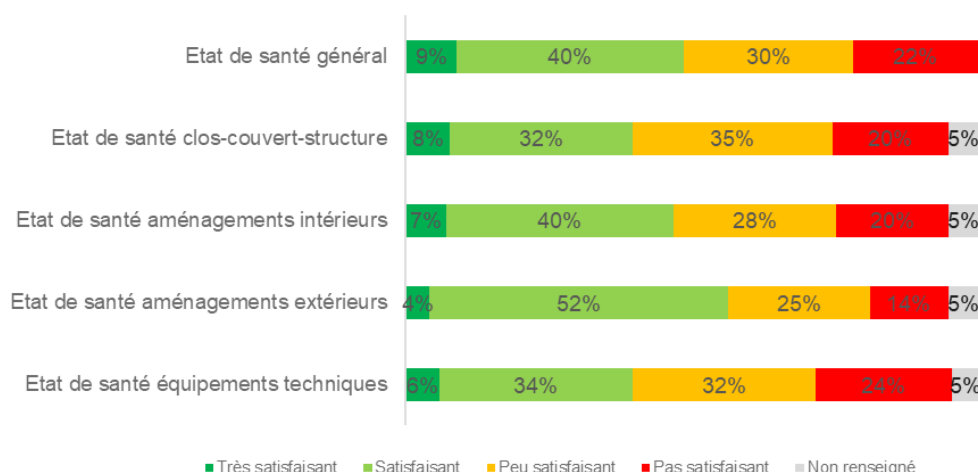


Répartition des surfaces en fonction de leur état de santé général - 2023



b) Etat de santé des principaux lots techniques

Les données renseignées dans le RT ESR révèlent les résultats suivants en matière d'état de santé des principaux lots techniques des bâtiments (en vision par bâtiment) :



Ainsi, l'état de santé général des bâtiments est cohérent avec celui de leurs principaux lots techniques.

On observe également que les lots « équipements techniques » et « clos-couvert-structure » sont les moins bien notés, avec respectivement 56% et 55% des bâtiments présentent un état « peu » ou « pas satisfaisant » sur ces lots.

Zoom sur quelques exemples de travaux réalisés par UT sur ses bâtiments ces dernières années

Bâtiments de Travaux pratiques (TP)

Le bâtiment visité représentatif de la rénovation des bâtiments de travaux pratiques est le 4TP2, tandis que le bâtiment visité représentatif de l'avant rénovation est le 1TP1.

.	1TP1	4TP2
Photos	 	
Etat de santé général	Pas satisfaisant Aucun travaux n'a été réalisé depuis la construction du bâtiment (1964). Etat de vétusté avancé. Le bâtiment ne correspond ni aux réglementations ni aux usages.	Très satisfaisant Une rénovation lourde a été réalisée il y a une dizaine d'année : - Les menuiseries ont été remplacées ainsi que la verrière en toiture. La toiture a été isolée, l'étanchéité a été remplacée. - Les plafonds ont été abaissés si nécessaire selon les espaces et les revêtements ont été changés. - L'ensemble des équipements a été mis aux normes y compris l'électricité, la SSI, le CVC, les sorbonnes, le gaz de ville.

NB : ces données sont à la fois extraites des données université et de l'appréciation des bâtiments faite lors des visites.

Bâtiments de recherche

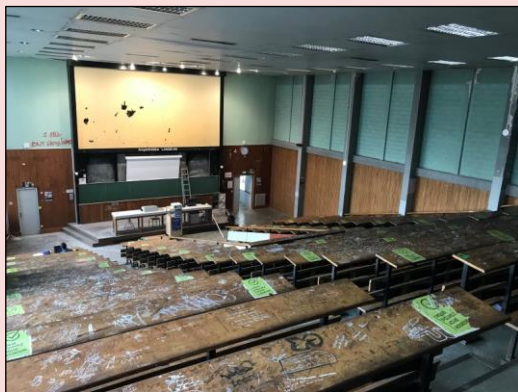
Le bâtiment visité représentatif de la rénovation d'un bâtiment de recherche est le 4R1, tandis que le bâtiment visité représentatif de l'avant rénovation est le 3R1.

	3R1	4R1
Photos		
Etat de santé général	Pas satisfaisant De nombreuses non-conformités ont été relevées et très peu de travaux ont été réalisés depuis sa construction (1962). Aujourd'hui ce bâtiment n'est pas uniquement dédié à la recherche. Il dispose de surfaces tertiaires occupées par les services centraux.	Satisfaisant Une restructuration lourde a été réalisée il y a environ 10 ans avec conservation de la structure uniquement. - Les revêtements ont été changés. - Les travaux de CVC/plomberie sont en cours d'achèvement suite à des malfaçons lors des travaux de restructuration du bâtiment. - Les éclairages fluo restent à remplacer par des LED dans les espaces (changés dans les circulations). - Sécurité incendie : Présence de non-conformités qui ont été traitées et levées. Bien qu'ayant été rénové, le bâtiment 4R1, doit toujours faire l'objet de travaux ponctuels (relamping, levée des réserves incendie, etc.).

NB : ces données sont à la fois extraites des données université et de l'appréciation des bâtiments faite lors des visites.

Bâtiments d'enseignement

Le bâtiment visité représentatif de la rénovation d'un bâtiment d'enseignement (avec amphithéâtre) est le 4A, tandis que le bâtiment visité représentatif de l'avant rénovation est le 3A.

	3A	4A
Photos	 	 
Etat de santé généra	Pas satisfaisant L'ensemble du bâtiment est vieillissant voire vétuste, n'ayant pas fait l'objet d'importants travaux depuis sa construction (1963). Ont été réalisé des travaux de conformité électrique, d'amélioration du niveau de sécurité incendie (encloisonnement des locaux à risques, circulations, de SSI avec détection automatique, de désenfumage des cages d'escaliers aux environs de 1997-1999)	Satisfaisant Des travaux importants ont été réalisés de 2021 à 2023. - Des travaux d'isolation important ont été menés en complément d'un remplacement des menuiseries. - Les revêtements ont été changés. - Présence de non-conformités électriques à traiter (1 réserve à lever). - Sécurité incendie : Absence de non-conformité et avis favorable de la commission. - Bâtiment accessible PMR. Le montant alloué à la dernière opération de rénovation énergétique du bâtiment 4A est de 4 688 k€ TTC TDC (en 2023) pour environ 2 540 m² SUB.

NB : ces données sont à la fois extraites des données université et de l'appréciation des bâtiments faite lors des visites.

Bâtiments de l'IUT

Le bâtiment visité représentatif de la rénovation en cours des bâtiments de l'IUT est l'IUT Mesures Physiques (MP) de Ponsan, tandis que le bâtiment visité représentatif de l'avant rénovation est l'IUT Génie Civil et Construction Durable (GCCD) de Rangueil.

	IUT GCCD	IUT MP
Photos	 	 
Etat de santé généra	Pas satisfaisant Des travaux ont déjà été réalisés (remplacement des menuiseries par du double vitrage, réparation aérotherme halle, etc.) et le bâtiment est bien entretenu (du rafraichissement est réalisé au fil du temps) mais des problématiques persistent.	Très satisfaisant Des travaux de rénovation importants sont en cours : - isolation thermique intérieure, remplacement des menuiseries, nettoyage enduit de façade et changement des mosaïques, mise aux normes incendie et accessibilité. - Travaux importants en cours allant réduire l'inconfort thermique. - Pour les aménagements intérieurs, rafraichissement général avec reprise des peintures, sols et sanitaires. - Traitement de la ventilation et nettoyage des radiateurs. - Mise aux normes prévue et relamping leds. - Sécurité incendie : Mise aux normes en cours - Accessibilité : Mise en accessibilité des locaux en cours

NB : ces données sont à la fois extraites des données université et de l'appréciation des bâtiments faite lors des visites.

4.2.4 Diagnostic réglementaire

a) Classement réglementaire

De manière cohérente, 51% des bâtiments de l'Université sont classés ERP, et ceux-ci représentent 66% des surfaces bâties de l'Université. Ces bâtiments sont principalement à usage d'enseignement.

Plus d'un tiers des bâtiments (38%) sont classés Code du Travail non ERP, et ceux-ci représentent 34% des surfaces bâties de l'Université. Il s'agit des bâtiments administratifs ou dédiés à la recherche scientifique.

Enfin, les 10% restants sont constitués de logements, mais ceux-ci représentent une part très minime des surfaces bâties de l'Université (moins de 1%).

Répartition par type de réglementation

Type de réglementation	Bâtiments		m² SUB	
ERP	87	51%	222 016	66%
Code du Travail (non ERP)	65	38%	114 459	34%
Bâtiment d'habitation	17	10%	1 651	0%
	169		338 126	

Parmi les 87 bâtiments classés ERP, 79% sont de groupe 1 (7% en catégorie 1, 33% en catégorie 2, 36% en catégorie 3 et 3% en catégorie 4) et 20% de groupe 2 (catégorie 5) :

Parmi les ERP, catégorie :

Catégorie d'ERP	Nb bât.		m² SUB	
5e : établissements accueillant un nombre	17	20%	24 384	11%
4e : 300 personnes et au-dessous, à l'ex	3	3%	4 911	2%
3e : de 301 à 700 personnes	31	36%	80 277	36%
2e : de 701 à 1500 personnes	29	33%	69 354	31%
1re : au-dessus de 1500 personnes	6	7%	41 164	19%
Non renseigné	1	1%	1 926	1%
	87		222 016	

b) Avis des commissions de sécurité

Parmi les 87 bâtiments ERP, 41% des bâtiments ont reçu un avis favorable de la commission de sécurité, et ceux-ci représentent 53% des surfaces. Pour les 49% ayant reçu un avis défavorable, des travaux devront être réalisés pour lever les non-conformités.

Répartition par PV de commission de sécurité ERP :

Décision commission ERP	Bâtiments		m² SUB	
Favorable	36	41%	113 952	51%
Défavorable	43	49%	101 151	46%
Pas d'avis	4	5%	1 857	1%
Sans objet	1	1%	170	0%
Non renseigné	3	3%	4 886	2%
	87		222 016	

La composante Santé est la plus concernée, avec 25 bâtiments ayant reçu un avis défavorable de la commission de sécurité. Des schémas directeurs de mise en sécurité ont été établis en lien avec la commission de sécurité pour résoudre ces non-conformités. Depuis 2020, ces bâtiments font l'objet de travaux de réhabilitation permettant d'améliorer leur état. Ces travaux ont permis d'obtenir l'avis favorable pour le bâtiment Ao (administratif).

Cas particulier des bâtiments de Santé :

Les bâtiments A1 à A5 de Santé Rangueil ont subi plusieurs séries de travaux de réhabilitations partielles. Au regard du fait que les cages d'escalier reliant les bâtiments n'ont pas encore fait l'objet de travaux permettant de les enclouonner et de les désenfumer (il en reste deux sur un total de sept), l'avis global sur les bâtiments A1 à A5 demeure défavorable à ce jour.

Les 8 bâtiments de Médecine sur le site de Toulouse allées Jules Guesde ont également reçu un avis défavorable et présentent un grand nombre de non-conformités. Cela est dû au fait que la construction de ces bâtiments date de 1895 et qu'ils présentent, de ce fait, des particularités comme la présence de planchers en bois ou une absence de recoupement coupe-feu.

La majeure partie des bâtiments de Pharmacie, Dentaire (rue des Maraîchers) et sur le site du CHU sont également sous avis défavorable (seuls l'amphithéâtre dit CHU et la bibliothèque Vallon sont sous avis favorable).

Cette situation particulière s'explique car il a été fait le choix depuis de nombreuses années au vu de l'état des bâtiments de Santé de lancer un projet bien plus ambitieux que la simple réhabilitation des bâtiments existants. Le projet CUERS est un grand projet de la composante Santé qui vise à construire un nouveau bâtiment permettant d'accueillir les étudiants en 1^{er} cycle, déjà évoqué dans le précédent SPSI. Ce projet sera financé par le CPER 2021-2027. Dans le cadre de ce projet, la Faculté de Santé tente de limiter ses dépenses sur des bâtiments existants qui pourront connaître, après la construction de ce nouveau bâtiment, soit une restructuration soit une démolition. C'est le cas des bâtiments de Pharmacie dont le schéma directeur de mise en conformité a été interrompu puisqu'ils seront abandonnés après la construction du CUERS.

Cas des bâtiments de l'IUT :

Concernant les bâtiments de l'IUT à Ponsan et à Rangueil, 9 bâtiments ont fait l'objet d'un avis défavorable dont 4 en cours de réhabilitation. Il s'agit des bâtiments Bloc Central/Info Com, Tech de Co, Mesures Physiques (Enseignement) et Mesures Physiques (Physique). Cette réhabilitation porte principalement sur des travaux de rénovation énergétique. L'IUT saisira cette occasion pour réaliser d'autres travaux indispensables tels que la ventilation pour améliorer la qualité de l'air intérieur, le désamiantage des locaux, ainsi que des travaux de sécurité incendie et de mise en accessibilité des locaux non accessibles selon l'Ad'AP. Ces travaux sont également prévus pour GEA et GEII (en tranche conditionnelle) sous réserve de financement.

Les 8 autres bâtiments restants concernent :

- Le bâtiment MFCA qui pourrait être valorisé à terme si l'activité formation continue est déplacée dans les bâtiments du campus sciences ;
- 7 bâtiments du Campus Sciences :
 - 1TP1 : Réhabilitation et démolition partielle prévue – opération en phase étude de faisabilité – Etudes programmation en cours. Livraison prévue mi 2027. Cette opération est guidée par une volonté de réhabilitation globale du bâtiment, en intégrant les aspects fonctionnalité, sécurité, accessibilité et transition énergétique. Cette réhabilitation permettra la levée de l'avis défavorable du bâtiment 1TP1, de réduire ces coûts d'exploitation tout en redonnant du confort pour les usagers ;
 - 3A : Une rénovation du bâtiment 3A existant pour partie et une démolition partielle du bâtiment est souhaitée – les études de faisabilité sont en cours ;
 - 4TP1 : Démolition prévue 2025/2026 après restructuration et démolition partielle du bâtiment 4TP4 qui accueillera les équipes du 4TP1 ;
 - 4TP4 : Réhabilitation en cours – Marché notifié mi-décembre 2023 et réception prévue en 2025. Cette opération réhabilitation globale intègre les aspects fonctionnels, de sécurité, d'accessibilité et de transition énergétique et permettra la levée de l'avis défavorable de la commission de sécurité sur ce bâtiment, la réduction des surfaces (démolition partielle du bâtiment), et la réduction des coûts d'exploitation, tout en redonnant du confort aux usagers ;
 - Bibliothèque du Campus : des levées de réserves sont en cours : la porte automatique ne s'ouvre pas sur coupure générale électrique, le désenfumage est défaillant, fréquence des essais du groupe électrogène de secours du désenfumage mécanique ;
 - Le bâtiment F2SMH, qui présente plusieurs réserves à lever : une opération d'amélioration du niveau de sécurité incendie et Ad'Ap est à conduire sur la base du dernier diagnostic de sécurité réalisé avec un budget de 969 K€ TTC TDC inscrit au GER. Les études débuteront en 2024) ;
 - Géotechnique : Réhabilitation et extension du bâtiment en cours – Marché notifié, opération en phase préparation chantier pour être livrée au 4T 2025.

c) Agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP)

i. Pour l'ensemble du patrimoine

Environ 70% des bâtiments sont fonctionnels en termes d'accessibilité (R.F et NR.F), dont 15% sont conformes à la réglementation (R.F) et 54% sont non conformes mais fonctionnels (NR.F).

L'Université a réalisé, au cours des dernières années, des travaux permettant de rendre la plus grande partie de ses bâtiments accessibles.

Répartition par niveau d'accessibilité général

Niveau d'accessibilité général	Bâtiments		m² SUB	
R.F	26	15%	81 773	24%
NR.F	92	54%	184 466	55%
Sans objet	4	2%	1 609	0%
NA	45	27%	69 787	21%
Non renseigné	2	1%	491	0%
	169		338 126	



Photo 17 - Mise en accessibilité : rampe d'accès - bâtiment 2TP – FSI - Rangueil

Pour 51% des bâtiments représentant environ 58% des surfaces, des travaux d'accessibilité sont prévus ou ont été réalisés dans le cadre de l'Agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP), pour atteindre un bon niveau d'accessibilité général. Aucuns travaux ne sont toutefois prévus pour 43% des bâtiments.

2% des bâtiments spécifiques (garages, locaux techniques, etc.) ne sont pas concernés par la mise en accessibilité.

Travaux d'accessibilité

Accessibilité Ad'AP	Bâtiments		m² SUB	
Oui	87	51%	196 197	58%
Non	73	43%	135 951	40%
Sans objet	3	2%	113	0%
Non renseigné	6	4%	5 865	2%
	169		338 126	

ii. Pour les ERP

En prenant en compte uniquement les bâtiments classés ERP, 78% des bâtiments sont fonctionnels (R.F et NR.F) mais 53% ne sont pas réglementaires (NR.F).

Répartition par niveau d'accessibilité général pour ERP

Accessibilité Ad'AP	Bâtiments		m² SUB	
R.F	22	25%	64 749	29%
NR.F	46	53%	118 328	53%
NA	19	22%	38 939	18%
	87		222 016	

Toujours sur les seuls bâtiments classés ERP, 92% d'entre eux ont fait l'objet ou feront l'objet de travaux de mise en accessibilité dans le cadre de l'Ad'Ap.

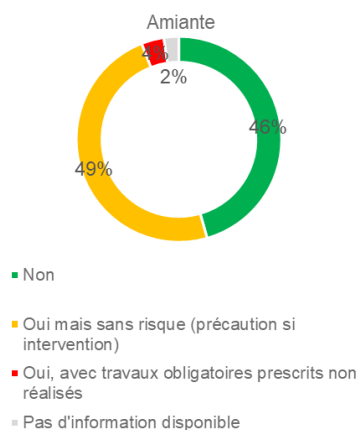
Les 8% restant, soit 7 bâtiments, sont fonctionnels dont 5 sont réglementaires et 2 ne le sont pas.

Travaux d'accessibilité pour ERP

Accessibilité Ad'AP	Bâtiments		m² SUB	
Oui	80	92%	192 187	87%
Non	7	8%	29 829	13%
	87		222 016	

d) Amiante

Pour 94% des bâtiments représentant 90% des surfaces (contre 77% lors du précédent SPSI), il n'y a pas de risque concernant l'amiante (pas d'amiante ou présence d'amiante sans travaux obligatoires).



Répartition par état de présence d'amiante

Etat de la présence d'	Bâtiments		m² SUB	
Non	77	46%	139 451	41%
Oui mais sans risque (	82	49%	163 652	48%
Oui, avec travaux oblig	6	4%	34 999	10%
Pas d'information disp	4	2%	24	0%
	169		338 126	

A l'inverse, 6 bâtiments représentant 10% des surfaces (contre 14% lors du précédent SPSI), contiennent de l'amiante et sont soumis à des travaux obligatoires prescrits et non réalisés à ce jour. Il s'agit de bâtiments déjà identifiés lors du précédent SPSI :

- **2R1** : Le projet de construction du bâtiment 2R3 – CMP (financement OTC, travaux démarrés) vise à accueillir les activités des bâtiments MHT, réserve chimie et 2R1. La démolition du bâtiment 2R1 est prévue à l'issue de la livraison de CMP. Une étude sera lancée dans les prochaines années, car une partie de ce bâtiment pourrait être rénovée et non démolie afin d'accueillir le projet de regroupement des services centraux et administratifs. L'autre partie du 2R1 sera démolie. (voir l'axe 3.2 du paragraphe 9.3 *Leviers et axes de la stratégie immobilière*).
- **3R1** : Dans le cadre du GER, de nombreux bureaux et blocs sanitaires ont été refaits ces dernières années pour accueillir le personnel de la FSI venant du bâtiment 3PN, le personnel du service des Ressources Humaines qui était logé dans le bâtiment U4 alors que la majeure partie de leur service

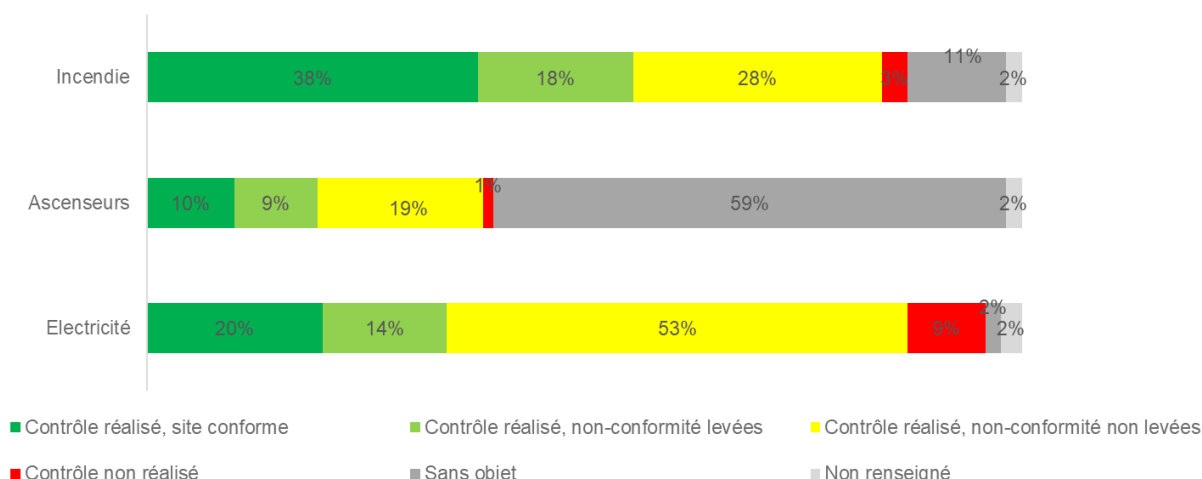
était déjà logé au 3R1 ainsi que le personnel de la direction Soutien aux Laboratoires (DSL) logé à la villa Courrier. Le désamiantage partiel a été fait pour ces opérations. Un projet à long terme prévoit une rénovation lourde et une restructuration du bâtiment 3R1 et sera évoqué plus en détail dans le volet stratégie.

- **3R2** : La restructuration de ce bâtiment va démarrer avec un appel d'offre travaux prévu courant 2024 et un démarrage des travaux prévu courant 2024 dans le cadre du CPER (financement complémentaire demandé pour début 2024).
- **4R3** : Ce bâtiment est vide depuis la livraison du bâtiment 4R4. L'Université souhaite valoriser ce bâtiment plutôt que de la démolir. A ce jour 4 scénarios sont en cours d'étude, plutôt orientés logements. Des réflexions sont menées sur la forme juridique de cette valorisation en cours.
- **4TP4** : La rénovation de ce bâtiment prévue en 2024/2025 dans le cadre du CPER. La notification des marchés a été réalisée en janvier 2024 par la région MOA et la réception prévue en 2025.
- **3PN** : Ce bâtiment accueille les chercheurs du bâtiment 3R2 pendant les travaux et sera démoli dès la finalisation des travaux 3R2, en 2027. Le diagnostic Amiante avant travaux de démolition a été réalisé.

Dans le précédent SPSI, les diagnostics de ces mêmes 6 bâtiments ont mis en évidence la présence d'amiante avec une préconisation de travaux obligatoires.

e) Contrôles périodiques des ascenseurs, installations électriques et sécurité-incendie

- Concernant les contrôles relatifs aux ascenseurs :
 - 19% des bâtiments sont conformes ;
 - pour 19% des bâtiments des travaux de levée de non-conformité sont à prévoir ;
 - pour 1% des bâtiments, soit 2 bâtiments, les contrôles n'ont pas été réalisés. Il s'agit des bâtiments 4R3 qui est vidé et en cours de valorisation et Géotechnique qui fait l'objet d'une réhabilitation. C'est pour ces raisons que ces contrôles n'ont pas été réalisés.
 - 59% des bâtiments ne sont pas concernés par ces contrôles car ils ne disposent pas d'ascenseur.
- Concernant les contrôles des installations électriques :
 - 34% des bâtiments sont conformes ;
 - pour 53% des travaux de levée de non-conformité sont à prévoir ;
 - pour 9% les contrôles sont à réaliser correspondant à 15 bâtiments :
 - les salles S qui sont prévues à la démolition en 2025,
 - 3R2 qui fera l'objet d'une restructuration en 2024,
 - 4R3 qui est vidé et en cours de valorisation
 - 4TP4 qui fait l'objet d'une restructuration et d'une démolition partielle,
 - Géotechnique qui fait l'objet d'une réhabilitation et d'une extension
 - Villa ITAOS qui est désaffectée et qui sera démolie en 2025,
 - 6 bâtiments de logements,
 - Un bâtiment de stockage pour l'OMP à Bagnères de Bigorre
 - bâtiment M (ex-CESR) sur lequel des travaux sont en cours de réalisation,
 - Laboratoire à Bagnères de Luchon.
- Concernant les contrôles périodiques de sécurité-incendie :
 - 56% des bâtiments sont conformes ;
 - pour 28% des travaux de levée de non-conformité sont en cours (travaux en cours ou études technique et financières en cours pour évaluer le besoin)
 - pour 3% (soit 5 bâtiments) les contrôles sont à réaliser. Or parmi ces 5 bâtiments nous avons : les salles S qui sont prévues à la démolition en 2025, 4TP4 qui fait l'objet d'une restructuration et d'une démolition partielle, 4R3 qui est vidé et en cours de valorisation et Géotechnique qui fait l'objet d'une réhabilitation et d'une extension, bâtiment M (ex-CESR) faisant l'objet de travaux. C'est pour ces raisons que ces contrôles n'ont pas été réalisés.
 - 11% des bâtiments ne sont pas concernés par un contrôle périodique de sécurité incendie.



4.2.5 Diagnostic énergétique et environnemental

a) Approche théorique des étiquettes de diagnostics de performance énergétique (DPE)

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est obligatoire pour tous les bâtiments, en cas de vente, quel que soit leur usage (logement, bureaux, commerces, enseignement, etc.). Il doit être établi par un diagnostiqueur certifié. Le cadre du DPE est fixé par la loi. Pour les bâtiments autres que de logement, le DPE est réalisé sur la base des factures transmises par l'occupant du bâtiment. Il ne tient donc pas compte de manière directe des caractéristiques intrinsèques du bâtiment (isolation, ventilation, moyen de chauffage, etc.).

Plusieurs textes officiels régissent le DPE des bâtiments autres que de logement, et notamment l'[arrêté du 15 septembre 2006](#) et ses annexes, l'[arrêté du 21 septembre 2007](#) et l'[arrêté du 15 septembre 2006](#). Ceux-ci précisent notamment les modalités de calculs des étiquettes "consommations énergétiques" et "émissions de gaz à effet de serre".

A partir de ce cadre réglementaire et des consommations énergétiques des bâtiments de l'Université (par fluide et reventilées par bâtiment selon une clé de répartition au m² pour les sites dont les consommations englobent plusieurs bâtiments), il est possible d'approcher les étiquettes théoriques des bâtiments de l'Université. La méthodologie suivante a ainsi été utilisée :

Pour l'étiquette « consommations énergétiques » :

- Conversion des kWh EF PCS de gaz en kWh EF PCI ($\times 0,9$)
- Conversion des kWh EF d'électricité en kWh EP ($\times 2,3$)
- Somme des consommations en kWh EP d'électricité, de gaz et de chauffage urbain
- Ratio calculé à partir (i) de la consommation de l'année 2023 [et non pas de la moyenne de consommation des trois dernières années comme la méthode le préconise en raison d'années 2022 et 2021 encore impactées par la crise du Covid-19] et (ii) de la surface utile brute (SUB) multipliée par 1,1 (pour correspondre à la « surface thermique » précisée dans les textes officiels)

Pour l'étiquette « émissions de gaz à effet de serre » :

- Conversion des consommations d'électricité, de gaz et de chauffage urbain en kWh EF PCI en équivalent kg de CO₂
- Somme des émissions de gaz à effet de serre (GES) en équivalent de kg de CO₂
- Ratio calculé à partir (i) des émissions de GES en équivalent kg de CO₂ de l'année 2023 [et non pas de la moyenne de consommation des trois dernières années comme la méthode le préconise] et (ii) de la surface utile brute (SUB) multipliée par 1,1 (« surface thermique »).

Il ressort les conclusions suivantes à l'échelle de l'ensemble des bâtiments de l'Université :

Etiquettes théoriques consommations énergétiques					Etiquettes théoriques émissions de GES				
Bâtiments	m² SUB				Bâtiments	m² SUB			
A	10	6%	8 733	3%	A	28	17%	37 093	11%
B	23	14%	55 448	16%	B	73	43%	211 828	63%
C	74	44%	176 858	52%	C	32	19%	66 460	20%
D	22	13%	38 112	11%	D	16	9%	18 455	5%
E	10	6%	24 387	7%	E	2	1%	640	0%
F	8	5%	24 897	7%	F	0	0%	0	0%
G	4	2%	6 041	2%	G	0	0%	0	0%
Non calculable	18	11%	3 650	1%	Non calculable	18	11%	3 650	1%
169					169				
338 126					338 126				

Précisions méthodologiques :

- Les étiquettes sont calculées à partir des consommations ramenées aux $m^2 SUB * 1,1$, mais les tableaux ci-dessus sont exprimés en $m^2 SUB$ afin de faciliter la lecture globale du SPSI ;
- Les bâtiments pour lesquels les étiquettes sont « non calculables » sont ceux pour lesquels les consommations de 2023 ne sont pas connues.

Ci-dessous la liste des bâtiments pour lesquels l'étiquette théorique « consommations énergétiques » est E, F ou G (plus de 350 kWh EP / [$m^2 SUB * 1,1$]) :

Code bât	Nom bât	m² SUB	Etiquette consommations énerg.	Etiquette émissions de GES
321177	OMP-OBSERVATOIRE DU PIC DU MIDI	2 334 m²	E	B
393904	Pôle de Biotechnologies végétales INPT INRA UT	5 714 m²	F	C
440417	OMP Zone A	1 812 m²	E	D
440419	OMP Zone B	2 869 m²	E	D
440420	OMP Zone D	2 278 m²	E	D
440421	OMP Zone F	3 051 m²	F	D
440422	OMP Zone H	1 462 m²	F	D
440423	OMP Zone G	173 m²	E	D
440424	OMP Zone P	498 m²	F	D
440425	OMP Zone S	193 m²	E	C
446896	CESR Bât J	3 758 m²	G	D
446897	P2IS	520 m²	G	E
446898	CESR Bât M (ex-villa)	69 m²	G	D
446899	CESR Bât K (modulaires)	171 m²	F	C
446932	1CN Informatique	1 694 m²	G	D
446937	2R1	8 824 m²	E	C
446938	CIRIMAT	1 741 m²	F	C
446958	MHT	1 314 m²	F	C
446963	3R3	2 987 m²	E	C
447610	Logement de fonction (Castres)	120 m²	E	E
481327	4R4 Centre Biologie Integrative	10 946 m²	F	C
507564	3R4	2 797 m²	E	C

b) Approche théorique de l'atteinte de l'objectif 2030 du décret tertiaire

Le dispositif éco énergie tertiaire, parfois abrégé en « décret tertiaire », est une réglementation visant à réduire la consommation énergétique des bâtiments du secteur tertiaire, et notamment des surfaces de bureaux, commerces, enseignement supérieur, etc.

Mis en place en 2018 avec la [loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique \(ELAN\)](#), le [décret du 23 juillet 2019](#) et ses arrêtés, ce dispositif impose aux propriétaires et aux exploitants de ces bâtiments de réaliser des économies d'énergie en réalisant des travaux (isolation, huisseries, éclairages, etc.) et/ou en remplaçant les gros équipements des bâtiments (production de chauffage, système de gestion technique bâtiminaire, etc.) et/ou en mettant en œuvre un plan d'actions de sensibilisation aux éco-gestes.

Il s'applique à tous les bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m² de surface de plancher (SDP), ou tout bâtiment de moins de 1 000 m² localisé sur un site où l'ensemble des surfaces tertiaires incluant celles des autres des bâtiments sont supérieures à 1 000 m² SDP.

Le dispositif oblige à réduire les consommations des bâtiments concernés selon deux options dont le choix revient au propriétaire :

- Soit en **valeur relative** : en réduisant les consommations, par rapport à une année de référence devant être une année pleine d'exploitation comprise entre 2010 et 2019, de 40% d'ici 2030, 50% d'ici 2040 et 60% d'ici 2050 ;
- Soit en **valeur absolue** : en atteignant une valeur absolue de consommation, laquelle dépend des catégories d'activités des bâtiments concernés (bureaux, enseignement, recherche, etc.) et d'autres paramètres (localisation géographique, altitude, intensité d'utilisation, etc.). Par exemple, pour un bâtiment de bureaux « standard », la valeur absolue à atteindre en 2030 serait de l'ordre de 110 à 130 kWh EF PCI / m² SDP.

A partir de la liste des EFA transmise par l'Université, la mesure de l'atteinte de l'objectif 2030 du décret tertiaire a été réalisée selon la méthodologie suivante :

- Agrégation de la surface en m² de surface de plancher (SDP) de chaque EFA (somme des m² SDP des bâtiments composant l'EFA)
- Conversion des kWh EF PCS de gaz en kWh EF PCI (x0,9) des années de référence et 2023
- Conversion des kWh EF PCS de chauffage urbain en kWh EF PCI (x0,77) des années de référence et 2023
- Agrégation du total des consommations en kWh EF PCI par bâtiment puis par EFA pour les années de référence et 2023
- Calcul du ratio de consommations en kWh EF PCI par m² SDP, par EFA, pour l'année de référence et 2023
- Détermination de la valeur absolue théorique de 2030 de chaque EFA par hypothèse, en fonction des catégories d'activités des bâtiments concernés (enseignement, recherche, administration, etc.)
- Détermination de la cible 2030 à atteindre pour chaque EFA (valeur la plus simple à atteindre entre valeur absolue ou réduction de 40% par rapport à la consommation de référence) – (la valeur absolue calculée à partir des indicateurs d'intensité d'usage en termes d'horaires d'ouvertures, de densification et d'utilisation)
- Mesure de l'écart entre consommations de référence et consommations 2023
- Détermination de l'éventuelle réduction complémentaire de consommations à réaliser à horizon 2030, par rapport à celles de 2023.



Photo 18 – Maison de la Formation Jacqueline Auriol – Toulouse Montaudran

Il ressort les résultats suivants de ces analyses :

EFA	N b bâ t	Total m² SUB	Total m² SDP	Consommations kWh EF PCI année de référence	/ m² SDP	Consommations kWh EF PCI 2023	/ m² SDP	Ecart entre consommations année de référence et 2023	Option 1 : Valeur absolu e à atteindre (hypothèse)	Option 2 : Valeur à atteindre avec réduction relative de 40%	Option à retenir	Cons o cible 2030 fonction de l'option à retenir	Réduction de consommation complémentaire à prévoir pour objectif 2030
Campus Rangueil	42	109 316 m²	114 663 m²	15 314 979 kWh	134 kWh / m²	9 587 162 kWh	84 kWh / m²	- 37%	86 kWh / m²	80 kWh / m²	Valeur absolue	86 kWh / m²	Objectif atteint
BU Vallon	1	3 970 m²	4 174 m²	393 kWh	94 kWh / m²	244 kWh	59 kWh / m²	- 38%	71 kWh / m²	57 kWh / m²	Valeur absolue	71 kWh / m²	Objectif atteint
OMP Tarbes	1	2 805 m²	3 062 m²	391 kWh	128 kWh / m²	273 kWh	89 kWh / m²	- 30%	95 kWh / m²	77 kWh / m²	Valeur absolue	95 kWh / m²	Objectif atteint
Pharmacie	9	12 486 m²	13 409 m²	1 465 071 kWh	109 kWh / m²	967 kWh	72 kWh / m²	- 34%	95 kWh / m²	66 kWh / m²	Valeur absolue	95 kWh / m²	Objectif atteint
CHU Rangueil	1	902 m²	935 m²	128 kWh	138 kWh / m²	130 kWh	139 kWh / m²	+1%	100 kWh / m²	83 kWh / m²	Valeur absolue	100 kWh / m²	- 28%
MFCA	1	2 502 m²	2 603 m²	265 kWh	102 kWh / m²	218 kWh	84 kWh / m²	- 18%	98 kWh / m²	61 kWh / m²	Valeur absolue	98 kWh / m²	Objectif atteint
Médecine Rangueil	9	14 038 m²	15 279 m²	1 564 722 kWh	102 kWh / m²	1 270 419 kWh	83 kWh / m²	- 19%	95 kWh / m²	61 kWh / m²	Valeur absolue	95 kWh / m²	Objectif atteint
Odontologie	2	7 251 m²	7 719 m²	1 110 908 kWh	144 kWh / m²	747 kWh	97 kWh / m²	- 33%	93 kWh / m²	86 kWh / m²	Valeur absolue	93 kWh / m²	- 4%
Médecine Jules Guesde	8	9 528 m²	10 547 m²	1 466 473 kWh	139 kWh / m²	1 243 567 kWh	118 kWh / m²	- 15%	83 kWh / m²	83 kWh / m²	Valeur relative	83 kWh / m²	- 29%
IUT Castres	4	8 471 m²	8 940 m²	1 482 009 kWh	166 kWh / m²	1 248 939 kWh	140 kWh / m²	- 16%	82 kWh / m²	99 kWh / m²	Valeur relative	99 kWh / m²	- 29%
IUT Tarbes	2	14 643 m²	15 395 m²	1 639 702 kWh	107 kWh / m²	1 018 108 kWh	66 kWh / m²	- 38%	0 kWh / m²	64 kWh / m²	Valeur relative	64 kWh / m²	- 3%
IUT Auch	3	5 675 m²	6 194 m²	972 kWh	157 kWh / m²	829 kWh	134 kWh / m²	- 15%	97 kWh / m²	94 kWh / m²	Valeur absolue	97 kWh / m²	- 28%
IUT Rangueil	4	23 060 m²	24 071 m²	2 602 899 kWh	108 kWh / m²	2 081 166 kWh	86 kWh / m²	- 20%	97 kWh / m²	65 kWh / m²	Valeur absolue	97 kWh / m²	Objectif atteint
IUT Ponsan	8	14 223 m²	15 172 m²	1 864 478 kWh	123 kWh / m²	1 646 693 kWh	109 kWh / m²	- 12%	81 kWh / m²	74 kWh / m²	Valeur absolue	81 kWh / m²	- 25%
MFJA	1	14 153 m²	15 364 m²	0 kWh	0 kWh / m²	1 086 010 kWh	71 kWh / m²		100 kWh / m²	0 kWh / m²	Valeur absolue	100 kWh / m²	Objectif atteint
96		243 023 m²	257 527 m²	30 663 607 kWh		22 593 256 kWh	1 430 kWh						

Exemple de lecture : La consommation de référence des 42 bâtiments (114 663 m² SDP) constituant l'EFA « Campus Rangueil » est celle de l'année 2011 et s'élève à 134 kWh EF PCI / m² SDP. Pour cette EFA, la valeur absolue 2030 a été estimée à 86 kWh EF PCI / m² SDP et est donc plus simple à atteindre que celle obtenue par réduction de 40% des consommations de référence, qui serait de 80 kWh / m² SDP. En 2023, ces mêmes bâtiments ont consommé 84 kWh EF PCI / m² SDP, soit moins que la valeur absolue 2030. Il est donc possible de considérer que l'objectif 2030 du décret est déjà atteint pour cette EFA, sous réserve de maintenir des consommations similaires jusqu'en 2029 inclus.

Précision : Bien que l'IUT de Tarbes ait quitté le patrimoine d'UT début 2024, l'Université a déclaré ses consommations dans OPERAT en 2023.

c) Usages et consommations énergétiques

Dans le cadre du DEET, les « valeurs absolues » à atteindre comportent deux composantes :

- L'ambiance thermique générale et à la ventilation des locaux (composante dite « CVC ») ;
- Les usages et activités (composante dite « USE »).

A titre d'exemple, la « valeur absolue » à atteindre pour la catégorie d'activité des « bureaux standards », pour un bâtiment localisé à Toulouse (zone climatique H2c, altitude 151 mètres) et avec des paramètres d'intensité d'usage de référence (ouverture 3120 heures par an, densification à 18 m² par résident, occupation à 70%), est de l'ordre de 106 kWh EF / m² SDP, décomposée comme suit :

- 56 kWh / m² liés à l'ambiance thermique générale et à la ventilation des locaux (53%) ;
- 50 kWh / m² liés aux usages et activités (47%).

Quelques autres exemples de « valeur absolue » pour d'autres catégories d'activités tertiaires, toujours pour un bâtiment localisé à Toulouse avec les paramètres d'intensité d'usage de référence, avec la répartition entre les composantes CVC et USE :

Catégorie d'activité	Valeur absolue théorique	dont CVC	dont USE
Bureaux flex office	126	56 44%	70 56%
Collège	89	64 72%	25 28%
Lycée général	84	64 76%	20 24%
Centre hospitalier	143	68 48%	75 52%
Hôtel 3 étoiles	126	57 45%	69 55%
Gymnase	48	39 81%	9 19%
Bar / café	199	132 66%	67 34%

Ainsi, les valeurs absolues de consommations et la ventilation de celles-ci entre les composantes CVC et USE sont très différentes selon les catégories d'activités tertiaires. Toutefois, il ressort que les usages peuvent représenter plus de la moitié de la consommation totale.

Précision : Les valeurs absolues des catégories d'activités « enseignement supérieur » et « recherche » ne sont pas encore connues, et doivent faire l'objet d'un décret spécifique, attendu en 2024.

d) Approche du poids des activités de recherche dans les consommations énergétiques

Le patrimoine d'UT se compose d'un total de 169 bâtiments représentant plus de 360 000 m² de surface de plancher (m² SDP). Une estimation de répartition par usage a été réalisée pour 152 d'entre eux, lesquels représentent plus de 320 000 m² SDP (90% des bâtiments représentant 88% des surfaces). Ces bâtiments totalisent plus de 41 390 000 kWh d'énergie finale (kWh EF).

Ci-dessous un tableau de synthèse des bâtiments, surfaces et consommations par usage :

Usage du bâtiment	Nb bâtiment	m² SDP		Total kWh EF PCI		Moyenne kWh EF PCI / m² SDP
100% Enseignement	17	31 233	10%	3 076 089	7%	98
100% Recherche	36	90 093	28%	20 114 596	49%	223
100% Administration	5	9 548	3%	771 573	2%	81
100% Vie sociale et culturelle	6	2 112	1%	256 448	1%	121
100% Documentation	2	13 382	4%	1 030 556	2%	77
100% Logistique et technique	9	1 372	0%	66 799	0%	49
100% Sport	3	2 377	1%	128 137	0%	54
100% Logement	17	1 841	1%	171 582	0%	93
100% Vide	7	12 283	4%	316 019	1%	26
Mixte	50	156 668	49%	15 458 544	37%	99
	152	320 909		41 390 342		

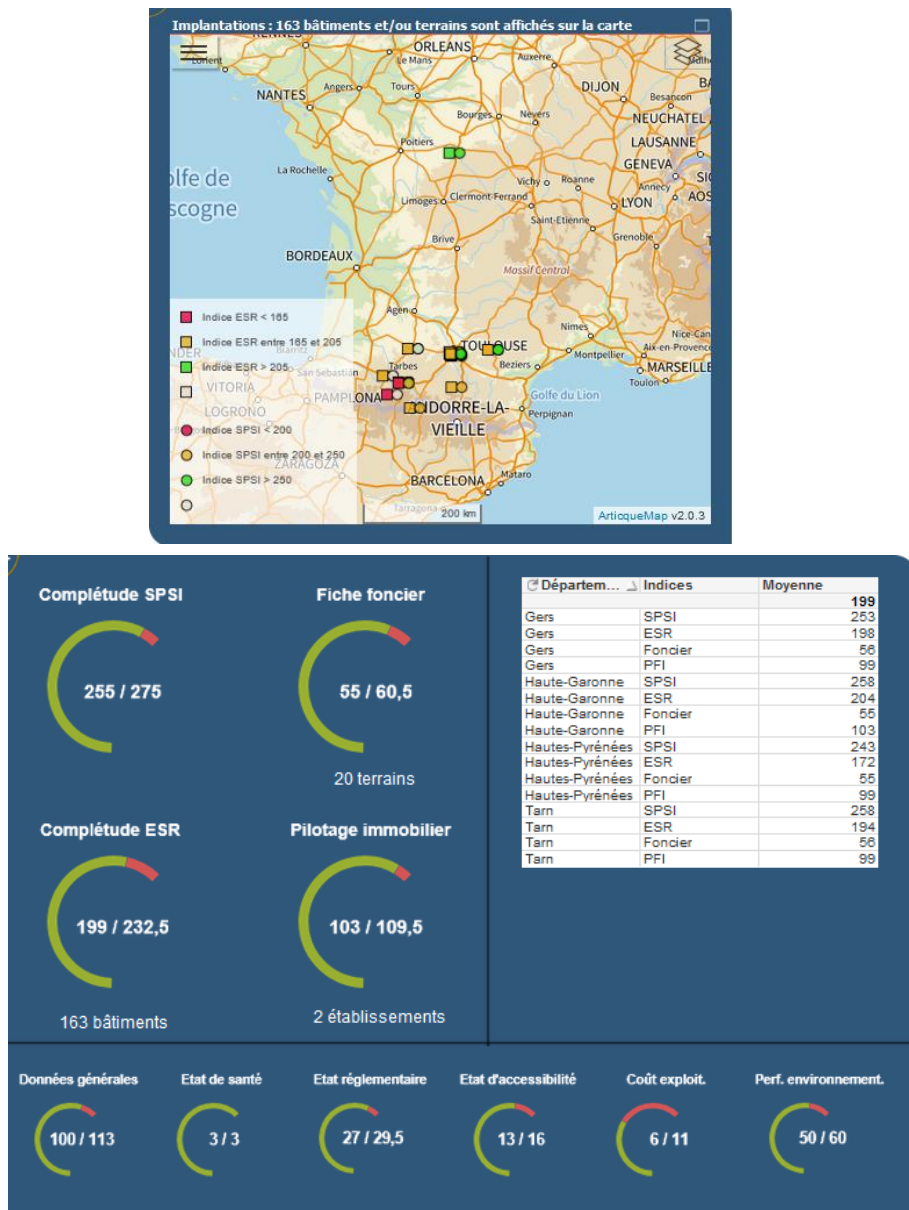
Ainsi, les bâtiments à usage exclusif d'Enseignement d'UT représentent 10% des surfaces et 7% des consommations du périmètre d'analyse (consommation moyenne de 98 kWh / m² SDP), alors que ceux à usage exclusif de Recherche représentent 28% des surfaces mais 49% des consommations (consommation moyenne de 223 kWh / m² SDP).

Limite de l'analyse n°1 : Certains sites ne disposent que d'un unique point de comptage des consommations, et non d'un point de comptage par bâtiment. Pour ceux-ci, les consommations globales des bâtiments concernés ont été reventilés entre les bâtiments en fonction de leur surface. La mise en place de sous-comptages pour ces sites est une des actions inscrites dans le SPSI et à mettre en place par l'Université sur la période 2024-2029.

Limite de l'analyse n°2 : Pour les bâtiments aux usages mixtes (le plus souvent Enseignement, Recherche et Administration), il n'est pas possible de dissocier la part de chacune des activités sur les consommations totales des bâtiments. Là aussi, le déploiement de sous-comptages prévu sur la période 2024-2029 permettra le suivi et l'analyse des consommations de chaque activité.

4.3 Analyse des indicateurs clés de l'OAD pour l'année 2023

Complétude et cohérence des données



Extrait OAD année 2023 – au 11/07/2024

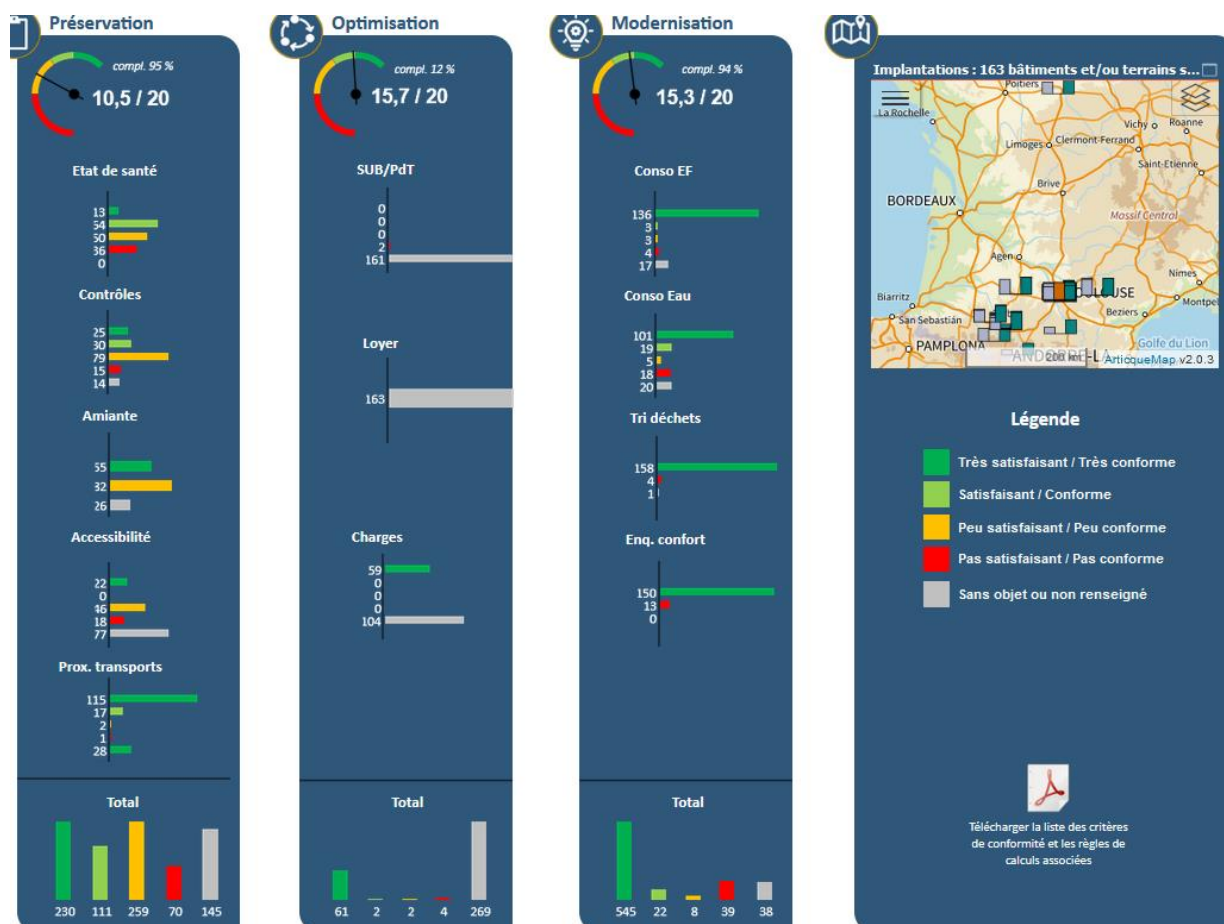
Sur le périmètre des 169 bâtiments de l'Université, 6 n'ont pas encore été inclus dans l'OAD. La note de complétude des données renseignées (163 bâtiments) dans les outils de l'Etat s'élève à 255 / 275 pour l'année 2023. La note de complétude moyenne de l'Université est donc supérieure au seuil de 240 / 275 attendu par la Direction de l'Immobilier de l'Etat. A noter également que lors de l'analyse conduite pour le SPSI 2019-2023, le taux de complétude pour l'UT avait atteint 253/275 fin 2018.

Cette note de 255/275 est également supérieure à la moyenne des bâtiments d'enseignement supérieur. En effet, à titre informatif, au 1er août 2023, la note de complétude moyenne des bâtiments à usage d'enseignement supérieur dans l'OAD était de 242 / 275 (3 069 bâtiments représentant 10 380 332 m² SUB).

Sur le périmètre des 163 bâtiments de l'Université, la note de complétude des données « ESR » s'élève à 199 / 232,5 et la note des fiches foncier à 55 / 60,5.

Nota : 6 bâtiments ne sont pas encore saisis dans l'outil alors qu'ils font bien partie du patrimoine de l'Université : PASB-B, Rucher, U5-MEP, garage IUT Ponsan, garage IUT Rangueil, CHU Bât L5 Animalerie. Leurs inscriptions vont faire l'objet d'une régularisation.

Segmentation théorique du parc de bâtiments

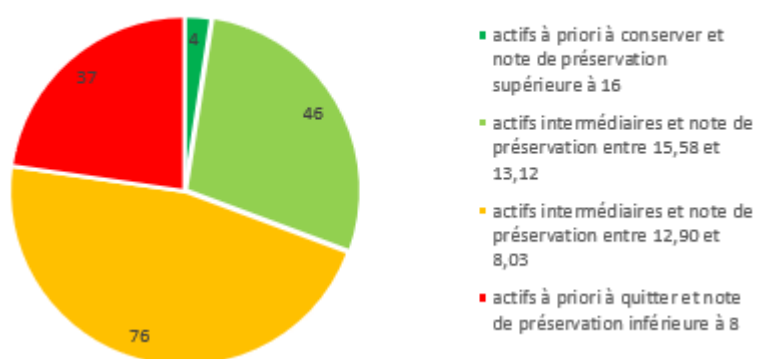


Extrait OAD année 2023 – au 11/07/2024

Il est à noter que :

- **4 bâtiments** ont une segmentation théorique indiquant "actifs à priori à conserver" et une note de préservation supérieure à 16 ;
- **36 bâtiments** ont une segmentation théorique "actifs intermédiaires" et une note de préservation entre 15,58 et 13,12 auxquels on peut ajouter **9 bâtiments** n'ayant pas de segmentation mais ayant une note de préservation entre 14,83 et 13,30 ;
- **72 bâtiments** ont une segmentation théorique "actifs intermédiaires" et une note de préservation entre 12,90 et 8,03 auxquels on peut ajouter **5 bâtiments** n'ayant pas de segmentation mais ayant une note de préservation entre 10,67 et 9,18 ;
- Et enfin, **27 bâtiments** ont une segmentation théorique "actifs à priori à quitter" auxquels on peut ajouter **10 bâtiments** n'ayant pas de segmentation mais ayant une note de préservation inférieure à 8.

Segmentation théorique du parc de bâtiments



Voir ANNEXE 4 – Extrait OAD avec segmentation théorique - où figure l'extraction OAD avec le détail de la segmentation théorique pour chacun des bâtiments de l'Université.

5 DIAGNOSTIC FINANCIER

5.1 Dépenses immobilières

Le montant total des dépenses immobilières liées au patrimoine de l'Université s'est élevé, en 2023, à environ 41,8 M€ TTC dont :

- **23,8 M€ de fonctionnement** (0,66 M€ pour l'OMP, 15,4 M€ de fluides, 5,7 M€ pour l'entretien et le nettoyage des bâtiments, 1,1 M€ de sécurité-sûreté et gardiennage, 0,86 M€ de loyers et charges locatives) ;
- **5,9 M€ d'investissement** (incluant GER, ADAP, SSI...) ;
- **1,3 M€ de dépenses d'investissement dites exceptionnelles** ;
- **10,8 M€ pour d'autres opérations immobilières** (3,8 M€ de CPER, 7 M€ pour les opérations Toulouse Campus et 0,06 M€ pour l'opération patrimoine Unesco)

L'ensemble des tableaux présentés dans cette partie 5 sont regroupés en ANNEXE 5 – Moyens financiers

a) Fonctionnement

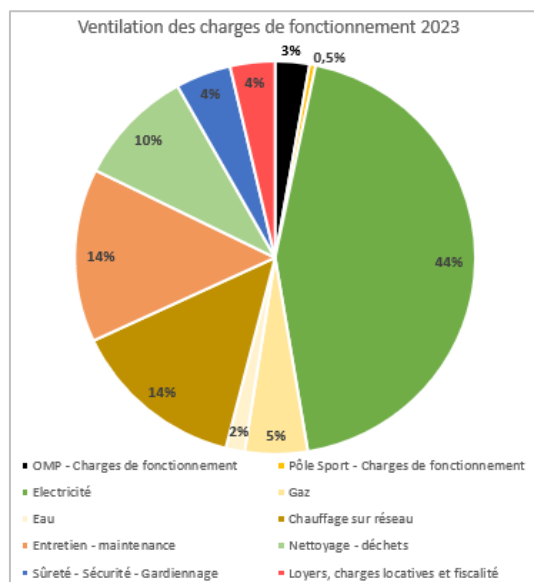
Les dépenses de fonctionnement immobilier de l'Université sont détaillées dans le tableau ci-dessous, pour les 5 dernières années (2019-2023) :

€	2019	2020	2021	2022	2023
COÛT DE L'IMMOBILIER	38 035 043	26 278 553	28 818 297	38 712 321	41 830 594
Charges de fonctionnement	11 419 759	10 576 639	12 288 163	14 044 486	23 801 496
OMP - Charges de fonctionnement	1 094 015	1 110 665	1 080 208	605 740	659 040
Pôle Sport - Charges de fonctionnement	136 700	127 676	140 966	98 023	116 063
Fluides-énergies	5 312 151	4 923 977	5 805 855	8 673 739	15 408 284
Electricité	2 876 753	2 779 997	3 296 552	4 928 362	10 487 311
Gaz	400 974	389 976	345 144	490 831	1 204 071
Eau	1 521 437	528 240	409 907	700 878	362 436
Chauffage sur réseau	512 987	1 225 764	1 754 251	2 553 667	3 354 466
IUT - Fluides-énergies	904 673	777 306	888 760	9 551	16 093
IUT - Electricité	324 854	269 298	324 598	9 551	16 093
IUT - Gaz	131 756	130 432	112 987	-	-
IUT - Chauffage sur réseau	333 593	253 113	361 418	-	-
IUT - Eau	114 471	124 463	89 758	-	-
Entretien - maintenance	483 306	515 039	663 707	706 163	1 081 462
SANTE Entretien - maintenance					1 000 000
F2SMH Entretien - maintenance			10 000	15 000	26 000
FSI Entretien - maintenance	156 031	66 340	152 648	208 736	215 187
IUT Entretien - maintenance	959 080	810 872	769 768	807 242	1 072 334
Nettoyage - déchets	1 135 177	1 076 748	1 488 387	1 571 207	1 773 657
SANTE Nettoyage - déchets					152 000
F2SMH Nettoyage - déchets			10 000	36 000	27 000
IUT Nettoyage - déchets	150 679	178 187	207 552	263 892	327 084
Sûreté - Sécurité - Gardiennage	645 752	557 163	611 426	648 224	792 735
SANTE Sûreté - Sécurité - Gardiennage					145 000
IUT Sûreté - Sécurité - Gardiennage	50 276	43 151	44 848	159 016	128 386
Loyers	4 475	4 475	4 475	-	-
Charges locatives	384 985	383 359	409 563	237 743	861 171
Fiscalité	2 460	1 682	-	4 208	-

Les dépenses de fonctionnement ont connu une décroissance en 2020 liée aux confinements de la pandémie de Covid19 : les dépenses d'électricité, de nettoyage, déchets et entretien ont nettement baissé pendant cette période qui a vu les universités fonctionner en distanciel.

Ces dépenses ont ensuite augmenté, d'année en année, sur tous les postes et notamment celui des fluides/énergies où il a presque doublé en un an. Cela s'explique par la forte augmentation des prix de l'électricité et les mesures de surventilation mises en place dans les locaux.

Les dépenses de 2023 sont marquées à la fois par un retour à un usage normal des locaux et une hausse du coût des fluides dans un contexte inflationniste global, notamment de l'électricité qui représente 47% des dépenses de fonctionnement de l'année.



Dans ce contexte, l'université a mis en place un suivi très fin de l'évolution des consommations de fluides par l'économe de flux et des dépenses prévisibles en fonction de la variation des prix unitaires par le contrôle de gestion. Cette modélisation a permis de fiabiliser la prévision budgétaire, de dimensionner et ajuster la capacité financière pour les autres postes de l'immobilier. Elle a été facilitée par la centralisation des dépenses de fluides opérée à partir de 2022.

b) Investissement

En 2023, les dépenses d'investissement immobilier se sont élevées à 5,9 M€, et reposent essentiellement sur les opérations GER fléchés. Ci-dessous le détail du budget d'investissement des cinq dernières années :

€	2019	2020	2021	2022	2023
COÛT DE L'IMMOBILIER	38 035 043	26 278 553	28 818 297	38 712 321	41 830 594
Coûts d'investissement	1 514 636	2 731 898	4 536 315	7 279 705	5 925 897
GER	1 337 890	2 610 378	4 417 641	6 978 157	5 892 087
ADAP	303 704	295 424	366 582	679 744	495 555
AMENAGEMENT	245 187	253 072	197 583	1 247 334	260 329
ECLAIRAGE	-	-	67 455	277 521	104 671
ETANCHEITE	-	-	-	-	152 033
GER FLECHES	142 847	1 053 675	1 568 851	2 632 379	3 063 299
GROUPE FROID	6 384	45 459	809 650	233 810	444 763
PILOTAGE	-	-	17 752	29 356	10 185
INSTALLATIONS SOCIALES	-	9 847	65 769	6 288	82 337
RENOVATION	76 080	189 710	106 180	845 802	310 919
SANITAIRES	-	24 956	16 191	226	39 906
SPORTS	517 911	182 150	29 071	404 635	45 395
SSI	45 777	556 085	1 172 558	621 060	846 452
TOITURES	-	-	-	-	36 243
AUTRES	176 746	121 520	118 674	301 548	33 810
PREPROG CPER IUT A - PPIGERA31901	-	-	89 580	13 380	-
PREPROG CPER FSI RPHY2 PPIGERA41901	-	-	5 850	45 243	32 481
PREPROG CPER POLE SPORT PPIGERA519	-	-	2 160	8 925	900
PREPROG CPER SERV CENTRAUX PPIGER	-	-	21 084	-	-
PREPROG CPER MFCA PPIGERA62002	-	1 620	-	-	-
EVACUATION SOURCES RADIOACTIVES 3R	38 817	80	-	-	-
PPI100SC006U	178	1 820	-	-	-
DP PHARMACIE SANTE - PPI100SA003U	88 817	-	-	-	429
SANTE SCHEMA DIRECTEUR A2 CATI	-	-	-	234 000	-
SANTE SCHEMA + ASCENSEUR A0	-	118 000	-	-	-
POLE SPORT Investissement	48 934				

Le budget GER s'appuie sur un plan pluriannuel qui s'accompagne d'un pilotage étroit, en collaboration avec les composantes. Il a été marqué les fonds des plans de relance et de résilience, et impacté par le ralentissement induit par la pandémie Covid. Il varie également en fonction des phases études (peu de dépenses) et chantier (importantes dépenses), mais aussi de l'effectif des équipes patrimoine. Néanmoins, on observe que les niveaux d'investissement sont concordants avec la cible définie dans le SPSI 2019- 2023.

c) Dépenses exceptionnelles d'investissement

En 2023, les dépenses d'investissement immobilier se sont élevées à 1,3 M€. Ci-dessous le détail du budget d'investissements des cinq dernières années :

€	2019	2020	2021	2022	2023
Dépenses exceptionnelles d'investissement immobilier	660 886	910 842	1 107 122	893 528	1 306 840
<i>Etudes Diag etc avant OPE - OPE100SC003R</i>	7 771	24 002	11 588	-	-
<i>Participation INVEST UT - OPE100TS002R</i>	265 915	296 436	291 887	291 887	304 801
<i>Etudes Diag etc OPE - OPE100TS003R</i>	63 074	-	114 680	33 300	23 450
<i>Etudes Diag etc OPE - NA</i>	-	-	-	-	26 400
<i>Etudes Diag etc avant OPE - OPE100SC002R</i>	-	-	-	-	26 491
<i>SANTE - Schéma directeur A2</i>					217 000
<i>SANTE - Schéma directeur A1</i>			324 000		
<i>SANTE - Schéma directeur + Ascenseur A0</i>		290 000			
<i>FSI - Relamping</i>					312 777
<i>FSI - Peinture</i>	200 616	149 255	234 015	137 416	49 926
<i>FSI - Autres</i>	83 039	79 334	130 952	89 465	315 979
<i>FSI - Portes</i>				224 740	
<i>FSI - Mobilier extérieur</i>				116 719	30 015
<i>FSI - Etanchéité Coursive</i>		71 816			
<i>FSI - Travaux électriques</i>	40 470				

d) Autres opérations immobilières

En 2023, d'autres opérations immobilières ont été mises en œuvre grâce notamment aux crédits de CPER et Toulouse Campus. Une opération visant à classer le Pic du Midi au Patrimoine de l'Unesco a également été menée. Ci-dessous le détail du budget d'investissements des cinq dernières années :

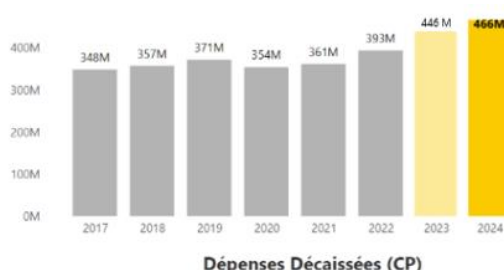
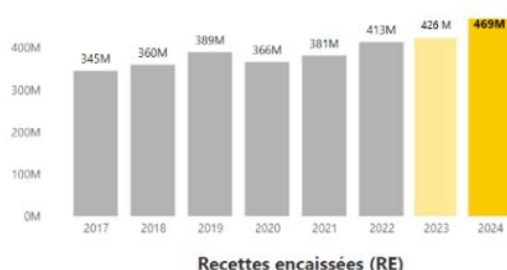
€	2019	2020	2021	2022	2023
Autres opérations immobilières	24 439 762	12 059 174	10 886 698	16 494 603	10 796 361
<i>CPER</i>	70 120	319 967	1 802 834	3 540 616	3 777 899
<i>OPERATIONS TOULOUSE CAMPUS</i>	24 369 642	11 739 206	9 083 863	12 953 987	6 957 187
<i>PATRIMOINE UNESCO</i>	-	-	-	-	61 275

Il faut préciser que d'autres opérations immobilières sur le patrimoine de l'UT ont été réalisées sur la période avec une maîtrise d'ouvrage externe. De ce fait, leurs montants n'apparaissent pas dans le budget de l'établissement.

5.2 Moyens financiers

5.2.1 Budget global

Le budget global 2024 de l'Université de Toulouse s'élève à 474,18 M€ en Autorisations d'Engagements (AE) et 466,45 M€ en Crédits de Paiements (CP).



BUDGETE
Engagements AE
474,18M
Paiements CP
466,45M
Encaissements Approchés RE
468,97M

5.2.2 Budget immobilier

Les ressources financières de l'Université sont détaillées ci-dessous. Elles sont globalement constantes entre 2019 et 2023, même si l'on note que, tout comme les dépenses de fonctionnement, elles ont connu une décroissance en 2019 et 2020 (crise Covid).

€	2019	2020	2021	2022	2023
RESSOURCES FINANCIERES DE L'IMMOBILIER	41 673 923	29 565 478	32 327 048	41 334 839	44 957 416
Fonctionnement	14 489 483	13 414 919	15 204 949	15 822 027	25 948 234
<i>Part de la SCSP</i>	11 419 759	10 576 639	12 288 163	14 044 486	23 801 496
<i>OMP - Part de la SCSP</i>	545 015	545 765	535 858	67 840	67 840
<i>IUT - Part de la SCSP</i>	1 048 891	876 965	679 101	472 405	696 872
<i>Autres subventions</i>					
<i>OMP - Autres subventions</i>	460 000	483 000	470 000	470 000	535 000
<i>IUT - Dotation Maintenance UPS</i>	163 342	158 131	159 767	70 071	99 360
<i>IUT - Ressources propres</i>	852 476	774 419	1 072 060	697 225	747 666
Investissement	27 184 440	16 150 558	17 122 099	25 512 812	19 009 183
<i>Dotations et subventions</i>	2 175 522	3 642 740	5 643 437	8 173 232	7 232 737
<i>Autres financements extérieurs (CPER, ...)</i>					
<i>Fonds propres</i>					
<i>OMP - Fonds propres</i>	89 000	81 900	74 350	67 900	56 200
<i>FSI - Fonds propres</i>	480 156	366 744	517 615	777 077	923 884
<i>Autres financements extérieurs (CPER, Toulouse Campus...)</i>	24 439 762	12 059 174	10 886 698	16 494 603	10 796 361

6 DIAGNOSTIC DES MOYENS HUMAINS

6.1 Etat des lieux des moyens humains

6.1.1 Présentation de l'organisation actuelle

L'organisation de la fonction immobilière de l'Université est complexe car elle croise la dimension organisationnelle des composantes et la dimension géographique des sites.

L'Université de Toulouse s'est doté d'une direction du Patrimoine (voir paragraphe 2.5.3 "Evolution de l'organisation interne" du bilan du précédent SPSI) afin de mettre en place une véritable politique immobilière.

Aussi, la fonction immobilière de l'Université s'articule autour du Domaine Patrimoine, Logistique et Prévention Sécurité (DPLPS), de sa direction du Patrimoine et des services et directions techniques immobiliers des différentes composantes.

6.1.2 Présentation des métiers de la fonction patrimoniale

L'Université dispose d'un total d'environ 186 équivalents temps plein pour assurer la gestion de son patrimoine. Ceux-ci sont répartis de manière hétérogène entre les différentes catégories de métiers, avec une part importante de 80% des effectifs dédiés à la gestion technique des bâtiments (près de 146 ETP – *facility management*), et à l'inverse très peu d'ETP dédiés à la gestion stratégique du patrimoine et au suivi des opérations structurantes (total de 25 ETP dédié au *project* et à l'*asset management*).

Dans le détail s'agissant de la structuration de la fonction immobilière de l'Université :

FONCTION	SERVICE DIRECTION DE RATTACHEMENT	ETP	Remarques
Responsables de projets immobiliers / PROJECT MANAGEMENT		14,2	
Chef(fe) de Service	FSI	0,5	
Pôle conduite d'opération maîtrise d'ouvrage/Service construction	DPLPS	5,5	
Directeur(rice) adjoint(e) patrimoine	IUT	0,5	
Chef(fe) de service patrimoine	IUT	1	
Chargé(e) de mission CPER	IUT	1	
Technicien(ne) suivi travaux	IUT	0,5	
Agent technique	IUT	2,3	
Management du patrimoine et de la Logistique	Santé	2,9	
Stratégie pilotage / ASSET MANAGEMENT		11,19	
Doyen(ne)	F2SMH	0,12	Réflexion stratégique, Gérer les moyens
Directeur(rice) administratif(ve)	F2SMH	0,12	Réflexion stratégique, Gérer les moyens
Directeur(rice) technique	OMP	0,25	
Pôle stratégie immobilière et développement	DPLPS	3	
Directeur(rice)	IUT	0,3	
Directeur(rice) adjoint Patrimoine	IUT	0,5	
Chef(fe) de service Patrimoine	IUT	1	
Directeur(rice) administratif(ve)	IUT	0,5	
Directeur de site	IUT	0,6	
Chargé de mission	IUT	0,3	
Pilotage du Patrimoine et de la Logistique / Enquête référentiel SPSI	Santé	0,5	
Gestion administrative et financière du patrimoine et de la logistique	Santé	1	
Gestion administrative / stratégie immobilière	SUAPS	3	
Gestion adm, fin, contrats / PROPERTY MANAGEMENT		14,21	
Directeur(rice) administratif(ve)	F2SMH	0,25	Gestion financière, conventions, marchés
Gestionnaire financier	F2SMH	0,25	Gestion financières, suivi de travaux, suivi de travaux de maintenance, contrats d'entretien
Secrétariat scolarité	F2SMH	0,25	Emplois du temps/gestion des salles
Gestionnaire - Belin	OMP - SAIL - Belin	0,4	
Gestionnaire - Tarbes-Pic-Bagnères	OMP - Tarbes	0,3	
Gestionnaire - Lannemezan	OMP - Lannemezan	0,2	
Gestionnaire - Roche IRAP	OMP - IRAP - Roche	0,2	
Gestionnaire - Roche CESBIO	OMP - Roche	0,1	
Chef(fe) de Service	FSI	0,5	
Adjoint(e) chef de service	FSI	1	
Gestionnaire administratif(ve)	FSI	2	
Agent d'accueil	FSI	0,5	
Responsable administratif(ve)	IUT	1,33	Auch, Castres, MFJA
Responsable/agent/assistant(e) financier	IUT	2,43	Toulouse, Auch, Castres, MFJA
Assistant(e) patrimoine	IUT	2	Toulouse, Auch, Castres, MFJA
Conduire la construction et les opérations de maintenance lourde	Santé	1,5	
Gestion des contrats d'externalisation / Hors patrimoine ex nettoyage, gardiennage	Santé	1	

FONCTION	SERVICE DIRECTION DE RATTACHEMENT	ETP	Remarques
Interventions techniques / FACILITY MANAGEMENT		14,6,2	
Agents techniques	F2SMH	1,5	Logistique, gestion de proximité, entretien et nettoyage
Agents de ménage / entretien	SUAPS	4	
Agents entretien espaces verts	SUAPS	4	
Responsable technique - Tarbes-Pic-Bagnères	OMP	0,5	
Responsable technique - Lannemezan	OMP - LAERO	0,25	
Chef(fe) de service SAIL - Belin	OMP - Belin	0,5	
Travaux - Belin	OMP - Belin	2,5	
Logistique - Belin	OMP - Belin	1,75	
Propreté - Belin	OMP - Belin	3	
Accueil - Belin	OMP - Belin	1	
Travaux / Logistique - Roche IRAP	OMP - Roche	1	
Accueil - Roche IRAP	OMP - Roche	1	
Travaux / Logistique / accueil - Roche CESBIO	OMP - Roche	1	
Travaux / Logistique / accueil - Lannemezan	OMP - Lannemezan	1,5	
Travaux / Logistique - Pic du Midi	OMP - Pic du Midi	4	
Accueil - Tarbes	OMP - Tarbes	0,8	
Propreté - Tarbes	OMP - Tarbes	1	
Gestionnaire Technique	FSI	6,5	
Gestionnaire Technique	FSI - Tarbes	1	
Pôle conduite d'opération maîtrise d'ouvrage/Service exploitation maintenance	DPLPS	12,5	
Pôle entretien hors parc auto	DPLPS	17	Nettoyage des locaux
Pôle Accueil logistique et tri déchets	DPLPS	6	
Direction prévention sécurité (Pôle prévention + sécurité incendie + pôle défense)	DPLPS	11	
Agent de maintenance	IUT	8	Toulouse, Auch, Castres, MFJA
Agent d'entretien des locaux	IUT	25	Toulouse, Auch, Castres, MFJA
Services PSS	IUT	1	Toulouse
Maintenance / Réaliser la maintenance ex EM 1-3 réparation dépannage	Santé	9,2	
Exploitation / Gestion marchés externalisés patrimoine/ VTR contrats de maintenance SSI sorbonnes	Santé	2,6	
Logistique et gestion de proximité	Santé	17,1	
TOTAL		185,8	

Il faut préciser que les réseaux et les aménagements extérieurs des sites de Rangueil sont gérés et entretenus par le SGE (Service de Gestion et d'Exploitation). Ce service inter-établissement est rattaché à la COMUE de Toulouse et ne figure donc pas dans ce tableau d'effectifs.

L'ensemble des tableaux présentés dans cette partie 6.1 sont regroupés en *ANNEXE 6 – Moyens humains*.

6.2 Etat des lieux des compétences

6.2.1 DOMAINES DE COMPETENCES IDENTIFIES

Plusieurs compétences sont identifiées au sein de la fonction patrimoine :

- Des compétences **de maintenance immobilière**, qui s'occupent de la gestion des interventions de réparation du patrimoine, le maintien en condition opérationnelle de l'ensemble des installations et équipements techniques ainsi que la mise en œuvre d'un processus d'entretien préventif du bâti ; Ces compétences sont réparties dans les directions ou services techniques immobiliers des composantes et au sein du Service Maintenance Exploitation de la Direction du Patrimoine.
- Des compétences de **maitrise d'ouvrage grands projets et travaux**, qui pilotent les chantiers inscrits au CPER et les nouvelles constructions ou réhabilitations lourdes dont l'Université est maître d'ouvrage ainsi que des opérations de réhabilitation légère, de mise aux normes sécurité et incendie et accessibilité. Ces compétences sont réparties dans certaines directions ou services techniques immobiliers des composantes et au sein du Service Construction et GER de la Direction du Patrimoine.

Il est à noter que ce n'est que récemment que la maîtrise d'ouvrage de grands projets a été assurée par l'UT, elle était systématiquement portée par les partenaires financeurs (Etat, Région, Département, syndicats mixtes, COMUE de Toulouse).

- Des compétences de **gestion de patrimoine** qui suivent et actualisent les données patrimoniales (plans de bâtiments, occupations des locaux, consommations énergétiques...). On retrouve ces compétences plus spécifiquement au sein du pôle Stratégie Immobilière et Développement de la Direction du Patrimoine.

Sur un certain nombre de projets, la Maitrise d'ouvrage n'est pas portée par l'UT. Pour quatre projets du CPER 2015/2021, la MOA a été portée par une collectivité territoriale dont la Région sur trois d'entre eux. Sur le CPER actuel 2021/2027, ces mêmes collectivités assurent la Maitrise d'ouvrage pour deux opérations (Auch et Castres). La COMUE de Toulouse a été MOA sur trois projets concernant l'UT (ECA, MFCA et extension CAP). Le Service Technique de l'IUT et la Direction du Patrimoine sont les interlocuteurs pour valider les choix techniques et pour faire l'interface entre les utilisateurs et le maître d'ouvrage externe.

Pour un grand nombre d'opérations sous MOA UT, une conduite d'opération est désignée afin de soulager la charge de travail des différents services de l'UT (marchés, finances, techniques). La COMUE de Toulouse, le Service de Région Académique de la Politique Immobilière (SRAPI) mais aussi les services techniques des organismes de recherche (CNRS et INRAE) ont collaboré pour que les projets arrivent à terme en respectant les délais, les enveloppes financières et les programmes.

6.2.2 BESOINS EN FORMATION

L'Université assure la formation des agents concernés sur la gestion technique du bâtiment (habilitations électriques, sécurité incendie) et sur la conduite d'opérations (étapes des opérations de construction, passation et gestion des marchés de maîtrise d'œuvre) en proposant des formations réglementaires obligatoires mais aussi des formations techniques spécialisées.

Entre 2019 et 2023, de nombreuses formations ont ainsi été réalisées, et notamment :

- Nouvelles habilitations électriques ;
- Formations sauveteur-secouriste du travail (SST) ;
- Sécurité-incendie dans les établissements recevant du public ;
- Passation de marchés Publics ;
- Prévention du risque Amiante ;

Pour la période 2024-2029, l'Université prévoit de former ses agents sur les thématiques suivantes :

- Passation et suivi des marchés publics de travaux ;
- Gestion de projet ;
- Dispositif éco-énergie tertiaire (DEET, « décret tertiaire ») et performance énergétique ;
- Risques climatiques ;
- Risques chimiques ;

7 DIAGNOSTIC DU SYSTEME D'INFORMATION IMMOBILIER

Pour le pilotage de ses données immobilières, l'Université utilise les outils suivants :

- Référentiel technique module Enseignement supérieur et recherche (RT ESR) ;
- Aide au Diagnostic Enseignement Supérieur et Recherche (OAD ESR) ;
- CELCAT : outil de gestion de la réservation des salles de cours et des amphithéâtres ;
- Base de données des consommations énergétiques (format Excel) : mise au point par ses services en 2019, qui comptabilise des données trimestrielles et annuelles, de tous les bâtiments de l'Université, pour tous les types de fluides (électricité, gaz, réseau de chaleur, eau, air comprimé), remontant jusqu'à 2010. L'achat d'un logiciel dédié a été étudié en 2022 et 2023 et a été validé. En 2024 a été budgété l'achat d'un logiciel type OSFI ou équivalent.
- GTB : outils pour le contrôle et la supervision des installations techniques (chauffage, ventilation). Les bâtiments récemment construits ou réhabilités en sont tous équipés. De plus, il existe une GTB pour l'ensemble des bâtiments des campus de Rangueil gérée par le SGE (Service de Gestion Exploitation inter-établissements). Ces outils permettent de faire des économies d'énergie et d'améliorer le confort des occupants en pilotant finement les installations techniques.
- Système d'information patrimonial Abyla : outil de gestion de l'immobilier (anciennement développé par la société Labéo) depuis 2020. Tous les plans des bâtiments y ont été intégrés, ce qui permet à l'Université de gérer de nombreuses données : surfaces des pièces et des bâtiments, usage des pièces, services occupants, commissions sécurité, années de construction.... Cet outil lui permet en outre de répondre aux enquêtes diligentées par les tutelles et à certains besoins de planifications immobilières (par le biais notamment de requêtes pour extraire diverses données, comme le nombre et la surface d'amphithéâtres, la liste des surfaces dédiées à l'enseignement et à la recherche...). L'Université maintient l'ensemble des informations remplies à jour. La solution Abyla a été rachetée par la Foncière Numérique et sa maintenance comme son évolution ne sont plus garanties. Ainsi, une étude sera conduite en 2025 en vue d'un changement de solution à court terme, en lien avec d'autres universités utilisatrices. Cette solution devra permettre aux équipes de gérer la base documentaire des bâtiments, de suivre les opérations, les consommations énergétiques, le budget pluriannuel de travaux, etc
- AutoCAD et Revit : outils de dessin assisté par Ordinateur, qui permettent d'actualiser l'ensemble des plans (plan de masse des campus, plan des bâtiments, plans de détails) de l'établissement. Ces outils, indispensables pour suivre les évolutions du parc immobilier sont indépendants du SI patrimonial Abyla, mais servent à l'alimentation des plans support des autres données dans ce dernier.



Photo 19 – Navette autonome expérimentale NéoCampus – Toulouse Rangueil

PHASE STRATEGIE



8 STRATEGIE DE L'ETABLISSEMENT

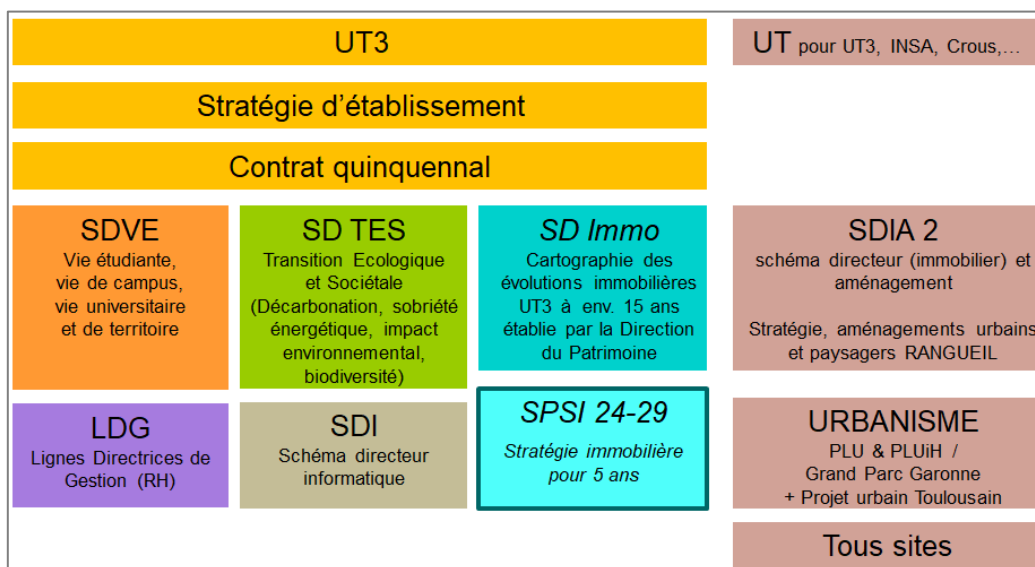
L'Université de Toulouse a l'ambition de répondre aux enjeux qui vont se poser dans les années à venir en termes de transition des sociétés, d'environnement, d'éducation publique.

Dans ce contexte, l'Université porte une grande responsabilité pour structurer une recherche interdisciplinaire sur le site toulousain à l'image du projet TIRIS, et développer des formations en lien avec les territoires, qui favorisent la réussite des étudiants.

Sa transformation en EPE au 1^{er} janvier 2025 l'amène à se faire évoluer sa stratégie, en intégrant sa position de cheffe de file du site toulousain. Ainsi, la stratégie de l'établissement repose sur les objectifs suivants :

- **Créer un Grand Établissement de recherche et de formation pluridisciplinaire**
- **Construire une gouvernance démocratique et efficiente au service de la communauté universitaire et des enjeux sociétaux**
- **Faire rayonner l'université mondialement par la science, l'innovation et un dialogue avec la société**
- **Construire une gouvernance et une stratégie d'internationalisation pour renforcer le rayonnement de l'université**
- **Former des étudiants, citoyens et acteurs de l'avenir et accompagner leur réussite**
- **Améliorer les conditions de vie et d'étude des étudiants en valorisant l'engagement étudiant et en luttant contre la précarité**
- **Accompagner une communauté universitaire durable et inclusive pour l'égalité, la solidarité et la qualité de vie au travail**

Cette stratégie de l'établissement est traduite dans différents schémas directeurs, articulés et cohérents. Ainsi, la stratégie immobilière est en appui des activités et de leur développement et intègre, de manière concertée et coordonnée, les priorités de chaque domaine. Les enjeux propres à l'immobilier et leurs cadres d'intervention sont réciproquement pris en compte dans les stratégies et schémas directeurs sectoriels.



Principales stratégies et schémas directeurs

8.1 Articulation entre la stratégie de l'établissement et sa stratégie immobilière

Le diagnostic du patrimoine a permis de mettre en évidence la taille importante du patrimoine de l'Université (169 bâtiments pour 338 100 m² SUB) et ses principaux enjeux que sont :

- Les mises en conformité pour lever les avis défavorables des commissions de sécurité des bâtiments classés établissements recevant du public (ERP) concernés (44 bâtiments représentant plus de 100 000 m² SUB) ;

- La poursuite de la mise en conformité avec la réglementation relative à l'accessibilité pour les bâtiments concernés ;
- L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et la nécessité de maîtriser leurs consommations énergétiques, notamment pour atteindre les objectifs 2030 du décret tertiaire ;
- L'amélioration fonctionnelle des bâtiments pour répondre aux besoins des utilisateurs et pour prendre en compte la nouvelle doctrine d'aménagement des bâtiments tertiaires ;
- Ainsi que la poursuite des opérations immobilières structurantes (projet CUERS pour la faculté Santé, projet de relocalisation de la recherche à l'IUT, projet de regroupement des services administratifs centraux...).
- Le bilan de la phase diagnostic a permis d'identifier les axes stratégiques d'amélioration tant pour l'état qualitatif du patrimoine bâti que pour la fonction patrimoniale de l'établissement décrits dans la suite de ce document.
- Aux principaux enjeux s'ajoutent, par ailleurs, la nécessité de répondre aux besoins de l'établissement.
- Ainsi, la stratégie immobilière de l'Université doit s'inscrire dans sa stratégie d'établissement globale, et tenir compte à la fois des lacunes réglementaires et/ou techniques auxquelles il convient de remédier, et de la projection des besoins des utilisateurs.

8.2 Spécificités métiers de l'opérateur et conséquences sur l'immobilier

Le patrimoine de l'UT, en tant qu'université scientifique, présente des spécificités notables par rapport à celui d'autres établissements publics :

Lieux éducatifs et de formation

- L'université dispose de **différents formats de salles** pour l'enseignement théorique et pratiques (amphithéâtres, salles banalisées, salles de TP, salles informatiques...)
- Les **bibliothèques universitaires** possèdent des collections vastes et variées, incluant des revues académiques, des thèses et des ressources numériques spécialisées. Elles fonctionnent en réseau et sont également ouvertes au grand public sur des horaires larges.
- L'UT délivre une formation en activités physiques et sportives (formation validante, qualifiante, personnelle, accueil des Sportifs de Haut Niveau). Les **installations sportives universitaires** représentent 9 155 m² SUB de bâtiments et 4,5 ha d'espaces de plein air, pour près de 5 000 pratiquants au sein de l'université.

Laboratoires - Équipements de recherche

- **Infrastructure** : l'université, pour ses 69 unités de recherche, comprend des bâtiments spécifiquement conçus pour accueillir des activités de recherche intensive dans divers domaines, incluant des **laboratoires** spécialisés, des **équipements de haute technologie** et des espaces sécurisés pour la manipulation ou le stockage de **produits sensibles ou dangereux**.
- L'université **héberge des structures de recherche multi-tutelles** et réciproquement des chercheurs de l'UT sont hébergés dans des unités d'autres ONR.
- Des **conférences et séminaires** sont régulièrement organisés pour la communauté scientifique, plusieurs **auditoriums** sont aménagés dans les bâtiments. Des tarifications sont en place pour couvrir l'accompagnement et les charges de ces événements.

Collections scientifiques et bases de données

- L'UT dispose de **collections** de toutes sortes (spécimens biologiques, géologiques, herbiers,...) essentielles pour la recherche et l'enseignement. Les lieux de **stockage** sont une véritable problématique.
- Les laboratoires et les formations gèrent des **bases de données** importantes, impliquant des réflexions sur la centralisation des datacenter et l'optimisation des données stockées.

A cela, s'ajoutent les **caractéristiques du patrimoine de l'Université** synthétisés dans le résumé de la phase diagnostic (voir *RESUME DE LA PHASE DIAGNOSTIC*).

Enfin, en accueillant près de 36 000 étudiants et 4 300 personnels, principalement sur les campus Toulousains dans de nombreux bâtiments répartis sur un important foncier non clos, l'université fonctionne comme un **quartier de ville**.

8.3 Définition et expression des besoins immobiliers

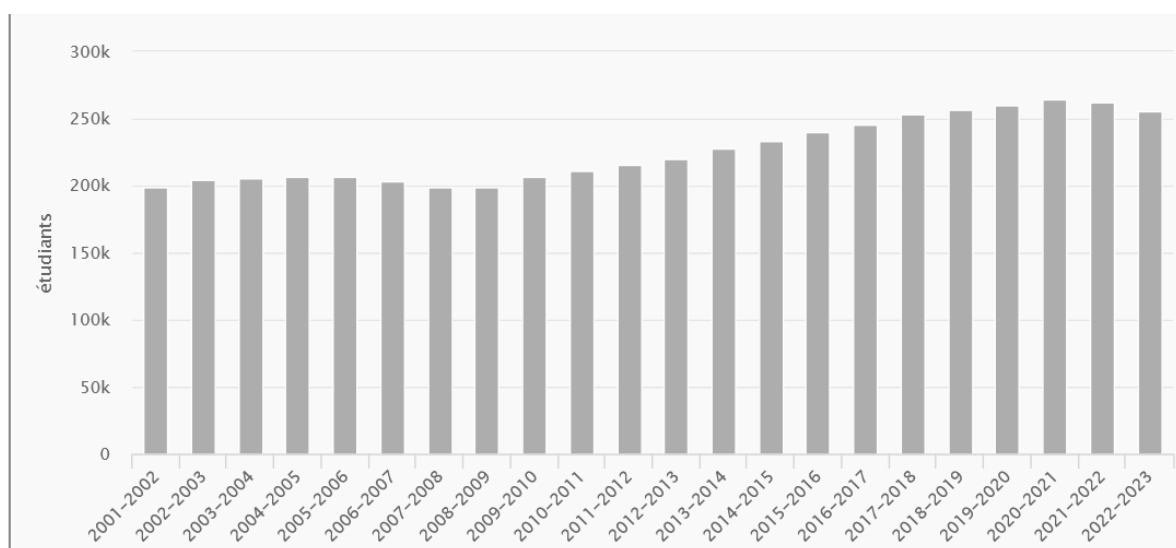
Pour un établissement de la taille d'UT, les besoins immobiliers sont nombreux et relèvent de plusieurs ordres. La stratégie immobilière les décrit précisément.

Pour ne présenter que les majeurs :

- Nécessité de **rénovation énergétique** du patrimoine pour de meilleures conditions de travail
- Adaptation aux **besoins des activités** (de recherche, d'enseignement, des services centraux), prioriser dans la planification des opérations immobilières
- Vie étudiante : accès à des espaces de travail en groupe, création d'espaces de restauration en autonomie
- Effectifs : la variation des **effectifs** est liée à la tendance démographique, à la 1^{ère} année d'existence de la 3^e année de BUT (2023-24), à l'évolution des Master, au développement de la formation continue, aux places ouvertes en Santé...

Chaque opération immobilière examine dans son périmètre l'évolution des effectifs de personnels et étudiants accueillis, des méthodes de travail et pratiques pédagogiques et les possibilités de mutualisation avec des espaces existants, ce qui permet, tout en répondant à de nouveaux besoins, de suivre une **trajectoire de réduction des surfaces** du patrimoine.

- Vie sur les campus : développement des infrastructures pour les **mobilités douces**



Source : News Tank - Paris - Data n°322307 - Publié le 22/04/2024

8.4 Organisation des espaces de travail

L'UT comprend environ 13 000 m² SUB de bureaux « administratifs » (c'est-à-dire hors bureaux des enseignants et chercheurs) qui sont répartis dans les différentes composantes, dont environ 3 600 m² SUB pour services centraux. Certains de ces bureaux sont dans des espaces de travail conçus pour le tertiaire, d'autres sont dans des salles de cours qui ont été adaptées en bureaux, et dont les dimensions sont, dans ce cas, peu optimisées.

La contrainte posée par la configuration des bâtiments existants ne permet pas d'envisager de réaménager les espaces de travail en dehors d'opérations immobilières lourdes.

En termes de conditions d'occupation des surfaces, l'université est attentive à l'application de la circulaire du 8 février 2023 que ce soit lors de réaffectations de bureaux, de déménagements de services ou de direction ou encore en phase programmation des opérations immobilières. Il s'agit principalement de densification des postes de travail et d'offres en salles de réunion.

L'explication de ces règles est régulièrement menée afin de développer l'acculturation à ces enjeux.

Notre université a mis en place des modalités qui permettent jusqu'à 3 jours de télétravail, soit 2 jours minimum en présentiel.

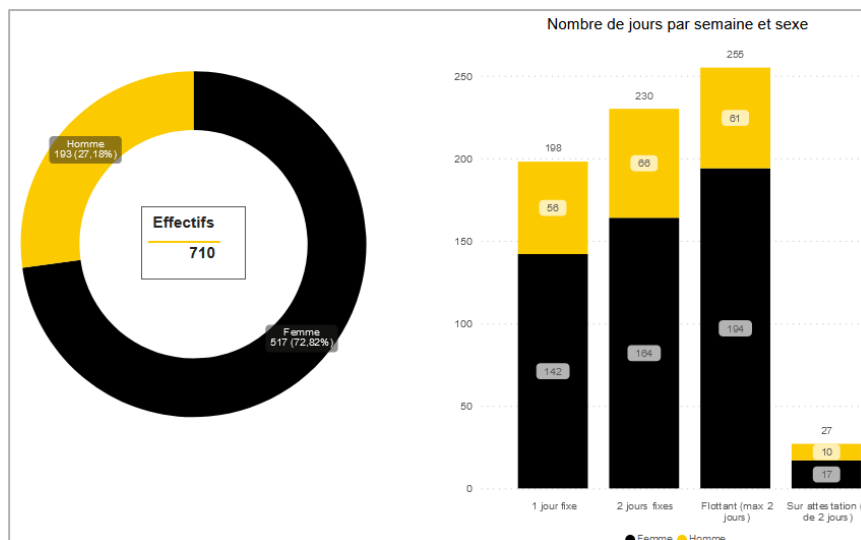


Figure 20- Base de données sociales – nbre d'agents en fonction au 31/12/2022 exerçant leurs fonctions dans le cadre du télétravail, réparti selon le nbre de jours de télétravail par semaine

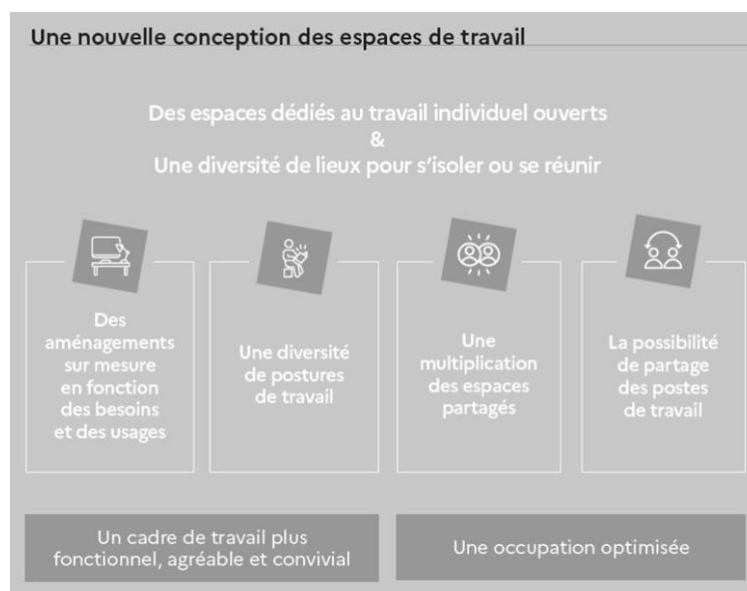
Projet phare : regroupement des services centraux au bâtiment 2R1

Les services centraux sont actuellement répartis sur 14 bâtiments, ce qui nuit à la transversalité et à l'efficacité des services.

Le projet consiste à réunir l'ensemble des services administratifs au sein du bâtiment 2R1 qui sera libéré à la livraison du bâtiment de recherche CMP (transfert des laboratoires de chimie).

Cf. [Levier 3 : Soutenir et consolider les activités, améliorer les conditions d'accueil des différents publics](#)

Ce regroupement des services revêt un enjeu managérial fort, porté dans le cadre d'un projet d'établissement. Il s'inscrit dans une nouvelle approche des espaces de travail, priorité affirmée de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.



8.5 Stratégie de performance environnementale

L'UT vient de se doter d'un **Schéma Directeur de Transition Ecologique et Sociétale (SD TES)** qui repose sur 5 axes. L'axe 4 « réduction de l'empreinte environnementale, carbone et énergétique » comprend tous les enjeux liés à l'immobilier :

- Achat recyclage consommation : favoriser par les marchés publics d'achat et de recyclage, une démarche exemplaire pour adopter des modes de consommation plus durable
- Biodiversité : développer une politique en faveur de la biodiversité et de la préservation du vivant
- Alimentation responsable : promouvoir une alimentation responsable accessible au plus grand nombre sur l'ensemble de la chaîne de valeur « du champ à l'assiette »
- Décarbonation : fixer des objectifs opérationnels en matière de décarbonation de toutes les activités
- Sobriété énergétique et numérique : fixer des objectifs opérationnels en matière de sobriété énergétique pour l'immobilier et pour le numérique

Pour cet axe 4 du SD TES, 9 projets ont été retenus par la communauté universitaire au cours d'ateliers pour être prioritairement développés, englobés dans le méta-projet d'élaboration d'un plan d'adaptation et de transition basé sur le Bilan des Gaz à Effets de Serre (BEGES).

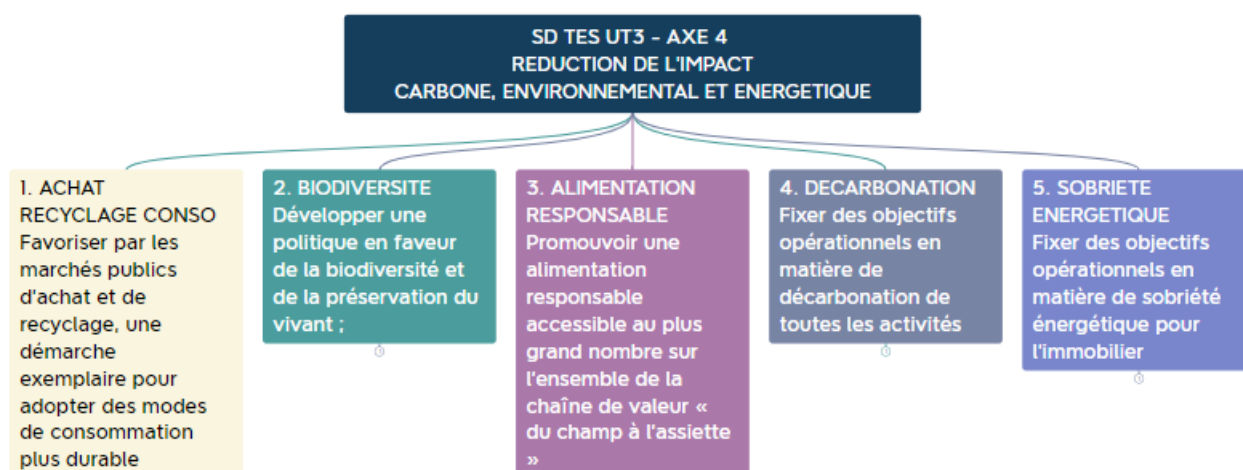
Le SD TES et le SPSI ont été articulés pour porter la politique environnementale de l'université.

Dans le SPSI, cette politique est un levier à part entière de sa stratégie immobilière, qui vient appuyer les opérations immobilières concourant toutes à l'amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâti.

Cf. *Levier 2 : Faire face aux enjeux environnementaux*

En synthèse, les objectifs que se donne l'UT pour faire face aux enjeux environnementaux :

- Réduire l'empreinte environnementale (plan d'action BEGES, photovoltaïque, mobilités douces)
- Maîtriser les consommations énergétiques
 - Déploiement de sous-comptages, actualisation DPE, développement pilotage sur les installations (décret BACS), logiciel
 - Atteinte des objectifs du décret tertiaire
- Maîtriser les consommations d'eau
- Valoriser la biodiversité et préserver le vivant
- Poursuivre la rénovation énergétique du bâti



8.6 Inscription de la stratégie immobilière de l'Université dans les dynamiques ministérielle et interministérielle

L'Université de Toulouse échange de manière régulière avec le Rectorat, et notamment avec le service de région académique de la politique immobilière (SRAPI), pour les opérations immobilières.

En phase de programmation, l'UT travaille en lien étroit avec le SRAPI pour la co-construction ou l'instruction des Dossiers Uniques de Validation (expertise / labellisation) ou les réponses aux appels à projet. La MRPIE est également consultée.

En phase de conception ou de réalisation des projets, les relations avec le Rectorat, qui peut être conducteur d'opération ou maître d'ouvrage, permettent d'assurer l'interface avec la maîtrise d'œuvre et de répondre aux demandes spécifiques.

En complément, pour les opérations relevant du Plan Campus ou du CPER, des Comités de Pilotage ou des Comités Techniques sont régulièrement organisés avec les co-financeurs.

L'Université échange également avec la COMUE de Toulouse sur de nombreux sujets et plus particulièrement avec son service de gestion et d'exploitation inter-établissements (SGE) qui entretient et gère, pour les établissements, les espaces extérieurs et les réseaux du campus de Rangueil (campus Sciences, IUT Rangueil et Ponsan, Pharmacie, Médecine Rangueil, Odontologie et OMP Roche). Elle échange également avec les collectivités locales et en particulier la métropole de Toulouse et la Ville de Toulouse, par exemple les installations sportives ou le futur PLUiH.

En matière de **politiques nationales**, la stratégie immobilière de l'UT se fait plus particulièrement le porteur :

- de la mise en accessibilité de son patrimoine : à ce titre, l'engagement du MESR que l'intégralité des Ad'AP des établissements publics d'enseignement supérieur soient achevés au 31 décembre 2027 est pris en compte.
- de la circulaire des services publics écoresponsables du 21/11/2023 par ses actions en matière de sobriété et de maîtrise des dépenses énergétiques et eau, de réduction des GES, d'objectifs pour la biodiversité.
- de la réduction des surfaces occupées : l'UT met en œuvre la circulaire de la Première Ministre du 8 février 2023 relative à la nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires lors des opérations de réaffectation ou de réaménagement de locaux ; en complément, elle suit une trajectoire d'optimisation des surfaces d'enseignement.
- de la valorisation de son patrimoine (voir *Valorisation*)
- de l'appui à la recherche, de l'attractivité et de la simplification du quotidien des laboratoires (LPR) par la programmation d'opérations immobilières majeures pour la recherche et par l'évolution de l'organisation des fonctions support patrimoine et logistique
- de la feuille de route nationale pour 35 000 nouveaux logements étudiants au travers de 3 leviers : constituer un schéma directeur pour la stratégie logement d'UT, mobiliser du foncier disponible et valoriser le patrimoine.
- de la modernisation des infrastructures numériques pilotée par le MESR en contribuant, aux côtés de la DSI, à la centralisation des salles serveurs dans 2 Datacenter (1CN et DROCC)

9 STRATEGIE IMMOBILIERE

L'Université de Toulouse dispose d'une vision à cinq ans des évolutions envisagées de son parc immobilier en cohérence avec les besoins de la recherche et des composantes d'enseignement, les résultats du diagnostic détaillé précédemment et la stratégie de l'établissement.

Cette vision s'inscrit dans une trajectoire plus longue d'environ une quinzaine d'années, au travers de schémas directeurs.

9.1 Méthodologie de définition de la stratégie immobilière

L'Université a souhaité mobiliser ses composantes (F2SMH, SUAPS, IUT, Santé, OMP, FSI, Directoires recherche) dans la phase de définition de sa stratégie immobilière. Ainsi, des entretiens ont été menés avec chacune fin 2023, dans l'objectif d'échanger sur :

- Leur situation immobilière actuelle (effectifs, perception de l'immobilier, points forts et faibles, expérimentations pédagogiques, taux d'utilisation des salles et amphithéâtres, etc.) ;
- Leurs projections et ambitions et les besoins immobiliers sous-jacents (stratégie académique, évolution des effectifs à 5-10 ans, projets immobiliers prévus et financés, projets immobiliers prévus mais non financés, nouveaux projets immobiliers, travaux à mener, nouveaux besoins auxquels répondre, etc.).

Ces échanges ont été réitérés début 2024 lors du changement de gouvernance de l'Université, et il est possible d'en tirer les volontés partagées suivantes :

- Travailler sur la fonction immobilière de l'Université ;
- Identifier les coûts patrimoniaux de la recherche ;
- Soutenir et consolider les activités ;
- Constituer des schémas directeurs pour soutenir les objectifs de court, moyen et long terme ;
- Monter des opérations et trouver les financements ;
- Valoriser le patrimoine ;
- Renforcer la qualité de vie des campus et la création d'éco-campus.

9.2 Méthodologie de définition des projets immobiliers

Les projets présentés ci-après sont issus d'un travail d'analyse matricielle (« matrice des projets ») de tous les bâtiments de l'Université, avec pour objectif pour chacun d'eux de définir :

- Une catégorie de projet à conduire : rénovation légère, rénovation lourde, démolition, construction/extension, réalisation d'une ou plusieurs études, valorisation, réalisation du plan de travaux de gros entretien et de renouvellement de composants (GER), autre projet. Les rénovations légères et lourdes concernent les catégories de travaux suivantes : isolation thermique des murs, reprise gros œuvre, isolation de la toiture, remplacement des huisseries, remplacement des gros équipements techniques, reprise des réseaux, aménagements ou réaménagements intérieurs [ainsi, un projet = un bâtiment ou une action/intervention concernant plusieurs bâtiments].
- Un niveau de priorité :
 - o Priorité 1 : Projets urgents et/ou importants, à lancer impérativement sur la période 2024-2029 ;
 - o Priorité 2 : Projets importants à lancer idéalement sur la période 2024-2029, sinon au-delà ;
 - o Priorité 3 : Projets à lancer à partir de 2030, dans le cadre du SPSI suivant.
- Une date prévisionnelle de début du projet, entre 2024 et 2030, et dont le point de départ est la date de réalisation des premières études ou du préprogramme (et non la phase de chantier)
- Une durée estimative à partir de la date prévisionnelle de début (sur la base de grandes hypothèses : rénovation légère sur 3 ans, rénovation lourde sur 3 ans, construction/extension sur 5 ans, études/valorisation/démolition sur 1 an)
- Une hypothèse d'équivalent temps plein (ETP) annuel pour piloter chaque catégorie de projet (rénovation légère 0,1 ETP, rénovation lourde 0,2 ETP, construction/extension 0,2 ETP, études/valorisation/démolition 0,1 ETP)
- Une hypothèse de coût prévisionnel de projet, issu soit des données dont dispose l'Université (budget d'opération toutes dépenses confondues) ou d'un ratio normalisé et détaillé dans la matrice des projets.

Cette matrice des projets est un précieux tableau de pilotage, rassemblant les principales caractéristiques du bâti et la prospective sur le prochain SPSI. Elle permet notamment de planifier projets et besoins financiers sur toute la durée du SPSI.

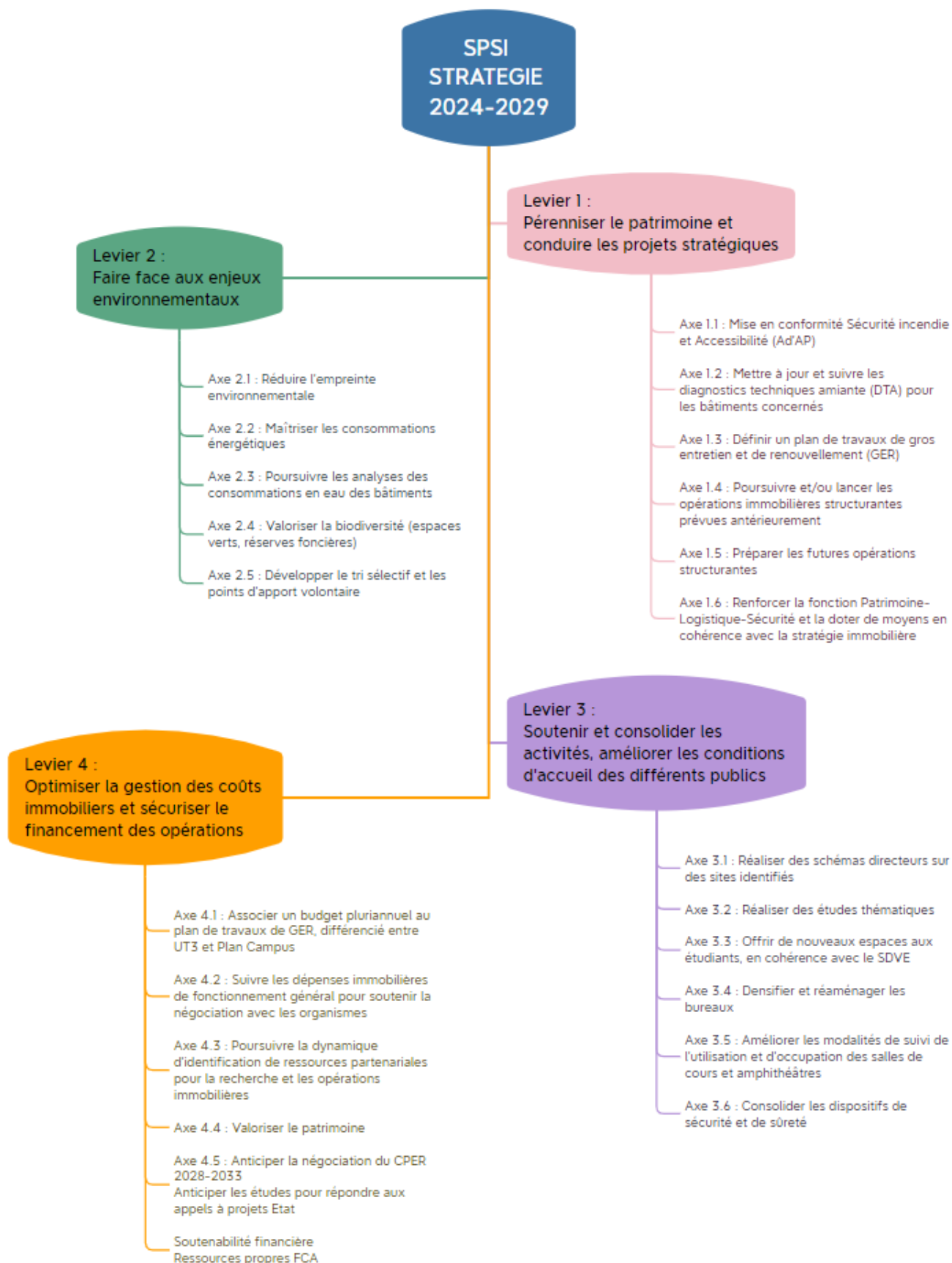
Elle sera régulièrement actualisée pour servir la mise à jour du SPSI et la maîtrise de la trajectoire financière.

(Cf. ANNEXE 7 – Matrice des projets et modélisations financière SPSI 2024-2029)



Photo 21 – Bâtiment L3 – Toulouse Rangueil CHU

9.3 Leviers et axes de la stratégie immobilière de l'Université



Levier 1 : Pérenniser le patrimoine et conduire les projets stratégiques

Le premier des quatre leviers vise à remettre à niveau le patrimoine, en levant les avis défavorables de la commission de sécurité, en réalisant les derniers travaux de mise d'accessibilité (Ad'AP), en définissant un plan de travaux de gros entretien et renouvellement (GER), en poursuivant les opérations structurantes prévues dans le SPSI 2019-2023 et aussi en préparant les futures opérations structurantes.

- **Axe 1.1 : Suivre les réserves, mesures et recommandations de la commission de sécurité sur les différents bâtiments, et réaliser les travaux nécessaires en termes de sécurité incendie et de mise en accessibilité (Ad'AP)**

Comme décrit dans la partie [4.2.4 Diagnostic réglementaire](#), parmi les 87 bâtiments ERP, 43 bâtiments représentant environ 100 000 m² SUB ont reçu un avis défavorable de la commission de sécurité, des travaux devront être réalisés pour lever les non-conformités. Plusieurs actions ont d'ores et déjà été mises en place pour lever ses réserves et seront poursuivies pendant la période du présent SPSI.

La composante Santé est la plus concernée, avec 25 bâtiments ayant reçu un avis défavorable de la commission de sécurité. Des travaux, qui pourront être financés par le GER, vont être réalisés dans les bâtiments du site médecine Ranguel conformément au schéma directeur de mise en sécurité afin de lever les avis défavorables des bâtiments A1 à A5 (il s'agit principalement d'encloisonner et désenfumer 2 cages d'escalier et de traiter quelques locaux à risques). D'autre part, concernant cette composante, la phase 1 du projet CUERS qui libère à terme le site de Pharmacie, permettra également de réduire la liste des bâtiments sous avis défavorables et de procéder aux travaux de sécurité nécessaires en Odontologie.

De nombreux projets déjà identifiés dans le précédent SPSI permettront également de lever certains de ces avis défavorables. C'est le cas en particulier des bâtiments de **l'IUT** dont 4 sont en cours de réhabilitation à Ponsan avec un budget obtenu d'environ 13,8 M€. C'est aussi le cas de 4 bâtiments du campus Sciences pour lesquels l'Université a déjà obtenu un financement de 31,8 M€ (1TP1, 3A, 4TP4, Géotechnique).

L'objectif est donc d'assurer le suivi de ces levées de réserves et d'obtenir les financements complémentaires.

- **Axe 1.2 : Mettre à jour et suivre les dossiers techniques amiante (DTA) pour les bâtiments concernés**

Cf volet [Amiante](#) du diagnostic

Le patrimoine de l'UT dispose de 88 bâtiments comportant de l'amiante, dont 6 avec travaux obligatoires, mais non réalisés à fin 2023. L'actualisation des dossiers et mesures amiante est aussi un point prioritaire mentionné dans le rapport de l'Inspecteur Santé et Sécurité au Travail. Pour ce faire, l'université va être appuyée par une ressource en renfort pour un an.

Les 6 bâtiments avec travaux obligatoires prescrits faisaient l'objet de projets dans le SPSI 2019-2023, certains vont être menés à terme les prochaines 4 années :

- des travaux de rénovation lourde ont ou vont commencer au 3R2 et au 4TP4
- le bâtiment 3PN sera démoli en 2027 dès la finalisation des travaux du 3R2
- le bâtiment 4R3, vide et désaffecté actuellement, fera l'objet d'une valorisation.
- le bâtiment 2R1, prévu en démolition à la fin des travaux de CMP (2027), fera l'objet d'études car il pourrait n'être démoli qu'en partie et permettre ainsi d'abriter le projet de regroupement des services centraux (voir ci-dessous axe 3.2 "réaliser des études thématiques / Regroupement et rénovation des espaces des services administratifs").
- la rénovation lourde du bâtiment 3R1 est prévu à partir de 2030.

- **Axe 1.3 : Définir un plan de travaux de gros entretien et de renouvellement (GER)**

L'UT dispose d'une vraie stratégie de maintenance lourde pour son patrimoine. Au travers d'une planification des travaux de rénovation des ouvrages, de renouvellement ou de remplacement des équipements techniques, l'Université s'assure de la pérennité de son patrimoine, de la sécurité et de la fonctionnalité des installations sur le long terme.

Ce plan pluriannuel de GER, initié pour la période 2019-2023, est structuré en catégories d'intervention et cohérent avec le budget immobilier dont dispose l'Université. Au regard des réflexions sur la stratégie d'intervention, ce plan GER sera actualisé pour les opérations toujours en cours et complété par celles nécessaires pour la période 2024-2029, bâtiment par bâtiment.

Cf [Stratégie d'intervention](#)

Cette stratégie repose sur les orientations suivantes :

- Intégralité des bâtiments examinés, croisés avec la segmentation issue du RT / OAD
- Estimation de chaque intervention, soit par ratio modulé selon si le bâtiment a été rénové depuis moins ou plus de 10 ans, soit par devis. L'UT prévoit un investissement moyen de 20€/m²/an.
- Priorisation des interventions GER portant sur la sécurité
- Priorisation des interventions GER ayant un impact sur la performance énergétique
- Intégration à partir de 2025 du GER financé par le Plan Toulouse Campus, pour les 11 bâtiments. Une matrice très détaillée, par nature d'ouvrage ou d'équipement, sert de support à ce plan GER Toulouse Campus.

- Axe 1.4 : Poursuivre et/ou lancer les opérations immobilières structurantes prévues antérieurement

Voir détail dans [9.4.2 Opérations patrimoniales reprises du SPSI 2019-2023](#), et dans la « matrice des projets ».

L'UT a engagé des opérations majeures sur son patrimoine pour remédier à des situations de vétusté, mettre aux normes des locaux, offrir de meilleures conditions aux activités de recherche et de formation et intégrer les nouveaux besoins.

- Sont actuellement en phase de réalisation : l'extension et la restructuration de Géotechnique (recherche et enseignement), la construction du bâtiment CMP (recherche), l'extension de la salle de spectacle du CAP, la réhabilitation du 4TP4 (TP biologie et géosciences) et la rénovation énergétique des départements de l'IUT Ponsan.
- Les consultations travaux pour un démarrage des chantiers fin 2024-début 2025 vont être lancées pour la restructuration du 3R2 (laboratoire Laplace), la rénovation de la piste d'athlétisme et les démolitions de bâtiments consécutives à des livraisons d'opérations.
- Sont actuellement en phase d'études de pré-programmation ou programmation ou conception, la création du Centre Universitaire d'Etudes et de Recherche en Santé (CUERS), la construction d'un bâtiment Cœur OMP Belin-Roche et de salles de géochimie (OMP), l'aménagement d'un terrain de grands jeux synthétique, la restructuration du 1TP1 (tertiaire), du 3A (enseignement FSI), de départements de l'IUT à Castres et Auch.

Toutes ces opérations sont financées par le CPER 15-20, le CPER 21-27, des fonds FEDER ou le Plan Campus (sauf Sports). L'UT les abonde en fonds propres pour que leurs fonctionnalités et besoins essentiels puissent être intégralement réalisés.

- Reste à lancer : la reconstruction de la crèche, l'actualisation du programme de regroupement des services administratifs au 2R1 et la pré-programmation du regroupement des départements industriels de l'IUT à Rangueil.

- Axe 1.5 : Préparer les futures opérations structurantes

Voir détail dans [9.4.3 Opérations patrimoniales « nouvelles »](#), et dans la « matrice des projets ».

Avec la même approche que précédemment pour les opérations immobilières issues du SPSI 2019-2023, l'UT prévoit la mise en œuvre de projets majeurs pour l'établissement. Le SPSI 2019-2023 ayant eu une large vision prospective, les nouveaux projets du SPSI 2024-2029 sont en lien avec l'actualisation de la projection à 15 ans.

- Engager les opérations de rénovation lourde et/ou énergétique :
 - des bâtiments de l'IUT - sites de Ponsan, Rangueil, Castres et Auch – restant à traiter
 - des bâtiments 2A (enseignement FSI) puis 1A, à la suite des 3A et 4A de même modèle
 - des bâtiments 2TP 1/2/3 et 3TP1 dans le cadre de la rénovation progressive des 8 bâtiments de type xxTPxx conservés (salles de Travaux Pratiques)
 - du bâtiment F2SMH et de bâtiments de l'OMP à Toulouse et Campistrous
- Rendre performant le Data Center 1CN, en appui de la DSI qui déploie de nouveaux matériels et une offre de service pour centraliser les serveurs, par la rénovation des locaux (retour sur investissement inférieur à 2 ans)
- Anticiper la phase 2 du projet CUERS (50 M€), reloger la recherche et valoriser le site de Pharmacie
- Dimensionner les opérations à présenter pour le CPER 2028-2034
- Mettre en œuvre les aménagements extérieurs pour les mobilités douces (SDIA)

- **Axe 1.6 : Renforcer la fonction Patrimoine-Logistique-Sécurité et la doter de moyens cohérents pour assurer ses missions**

En 2024, la Direction du Patrimoine de l'Université (Pôle Stratégie Immobilière et Développement et Pôle Conduite d'Opération) se compose d'environ 23 équivalents temps plein (ETP), pour assurer la gestion, à tous les niveaux, de son patrimoine.

Bien que l'équipe immobilière dispose d'une large palette de compétences, certains métiers devront encore être renforcés, afin de répondre à la stratégie de l'établissement et à la stratégie immobilière développées dans ce SPSI. C'est en particulier le cas des fonctions de responsable de projets immobiliers (actuellement le project management ne représente que 14.2 ETP) et de pilotage de la stratégie immobilière (actuellement l'asset management ne représente que 8.2 ETP).

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de compléter l'équipe afin de lui donner des moyens cohérents pour

- La réponse aux besoins quotidiens des usagers ;
- La mise en œuvre du plan de GER ;
- La préparation et le suivi des divers dossiers de financement (dossier de candidature, veille, appel à projets, reporting, etc.) ;
- La conduite des opérations (coordination, définition des besoins, etc.) ;
- Le pilotage (financier, juridique, administratif) et sécuriser l'action (délégation, subsidiarité, contrôles réglementaires) ;
- La gestion dynamique du patrimoine (convention d'hébergement et valorisation) ;
- La sélection et la mise en place d'un outil numérique partagé (Cf [7 DIAGNOSTIC DU SYSTEME D'INFORMATION IMMOBILIER](#))

Ainsi, au sein de la Direction du Patrimoine :

- Les moyens humains en maîtrise d'ouvrage, en sous nombre pour mener les projets immobiliers du présent SPSI, devront être renforcés ;
- De nouvelles compétences, pour prendre en charge les missions de biodiversités et mobilités douces, devront être recrutées. Elles viendront en complément de l'Econome de Flux déjà présente dans l'équipe ;
- Des fonctions financières, administratives, juridiques devront compléter l'équipe pour suivre les conventions d'établissement et pour aider au pilotage administratif budgétaire et financier.

Stratégie Immobilière Développement	Maîtrise d'ouvrage, GER, exploitation	Direction
Intégrer la TES - Intégrer les missions venant de la RSU et développées par le SDTES, en lien avec les 3 CM - Nouvelle ressource (1 IGE) : mobilités, biodiversité (avec avenant contrat doctoral), axe 4 TES (sauf énergies-eau) DP24 / RP - Binôme Econome de flux / nouvelle ressource pour coordination plan d'action BEGES, axe 4, interface SGE	Mettre en œuvre la stratégie immobilière ⇒ Fonction sous dimensionnée. Renforcer la capacité à gérer des projets immobiliers, de l'étude des besoins à la mise en service. - 3 nouvelles ressources (3 IGE) : une en amont pour les études, les trajectoires ou schémas directeurs thématiques ; une sur les opérations complexes, une pour le GER RP + transformation de postes	Créer une fonction d'appui au pilotage administratif, budgétaire et financier - Nouvelle ressource (1 IGE) : responsable administratif et financier DP et appui pour tout le domaine. Transformation de poste - Nouvelle ressource (1 C) 2^e assistante compte tenu volume d'intervention de la DP et de sollicitations. Décharger les cadres de certaines tâches. Redéploiement de poste
Optimiser les ressources financières - Responsable convention d'hébergement / assurances / suivi AAP - o Elaborer, négocier et gérer les conventions d'hébergement - o Analyser les coûts de la recherche (hébergés, hébergeant) - Nouvelle ressource (1 IGE) RP	Faire évoluer les conditions d'intervention en maintenance - exploitation - Très grandes difficultés à recruter (secteur en tension, UT peu attractive). Manque d'électricien et plombier. Postes vacants. - Compenser par de la capacité à gérer des prestations par entreprise - 2 pyramidages de postes vacants	Manager, piloter - Décharger directeur et responsables de pôle de dossiers directs - Retrouver du temps pour le pilotage, l'animation des équipes, la transversalité avec les composantes, les directoires et les services centraux

A côté de ces recrutements permanents, constituant le cœur de l'équipe du Patrimoine, l'UT étudiera le recours à des CDD projets, des maîtrises d'ouvrages déléguées et des prestations d'études pour la mise en œuvre du SPSI.

Une question centrale est celle de l'attractivité des universités dans les métiers de l'immobilier et du bâtiment. Notre université, comme d'autres, peine à recruter des profils, certes car ce sont des métiers en tension où globalement les ressources humaines sont insuffisantes, mais surtout car les **niveaux de rémunération proposés dans l'ESR sont largement inférieurs aux conditions du marché** (privé, autres ministères, collectivités locales).

En termes d'**organisation interne**, la Direction du Patrimoine, service central, est en relation étroite avec les divisions du patrimoine des composantes. Des évolutions sont envisagées afin de tendre vers une harmonisation des modalités d'intervention et de prise en charge, entre ce qui relève du central ou de la composante ; d'autre part, une structuration des interfaces Direction du Patrimoine – Recherche est indispensable, la diversité des processus pour les 69 laboratoires induisant un manque de lisibilité et d'efficacité.

Levier 2 : Faire face aux enjeux environnementaux

Cf : [8.5 Stratégie de performance environnementale](#)

Consciente de l'état général de son patrimoine immobilier, qui est le plus souvent énergivore, l'Université s'est engagée dans une démarche d'exploitation durable de ses sites, en lien avec les grandes orientations de son schéma directeur de la transition écologique et sociétale (SD TES) et les prérogatives liées à l'application du décret tertiaire sur son patrimoine. Ainsi, la stratégie immobilière de l'Université comporte plusieurs axes en lien avec les enjeux environnementaux :

- Axe 2.1 : Réduire l'empreinte environnementale

- L'élaboration d'un plan d'action découlant du Bilan d'émissions de gaz à effet de serre (BEGES) ;
- La réalisation d'un bilan carbone et décarbonation (production d'énergie et notamment photovoltaïque) ;
- Le renforcement des clauses de réemploi et d'utilisation des matériaux biosourcés dans les marchés immobiliers ;
- Le déploiement d'un plan de mobilités et des infrastructures pour les modes actifs sur les campus
- La conduite régulière de campagnes de sensibilisation des agents, étudiants et personnels aux écogestes.

- Axe 2.2 : Maîtriser les consommations énergétiques

• Piloter

- Afin de renforcer l'analyse des consommations énergétiques des bâtiments, l'Université souhaite disposer d'un outil de suivi de ses consommations énergétiques, par fluide. L'intégration d'un logiciel équivalent à l'OSFI (à venir en 2024) devrait permettre d'effectuer une première étape dans l'automatisation des remontées de données de consommations énergétiques.
Il faut souligner que l'UT tient un tableau de ses consommations par fluide depuis 2011.
- Tous les bâtiments récents sont équipés d'une GTC qui permet d'une part de paramétrer la mise en route et l'arrêt des équipements en fonction de l'activité mais aussi de disposer de données de consommations. Dans le cadre du décret BACS, la mise en place de GTC va être étudiée.

• Analyser

- L'installation de comptages propres à chaque bâtiment (certains compteurs englobent plusieurs bâtiments) et de sous-comptages pour décomposer les consommations énergétiques de bâtiments mixtes recherche – enseignement / administration est nécessaire. La démarche en ce sens est lancée ; en priorité les bâtiments les plus énergivores (recherche et datacenter 1CN) et bâtiments aux usages mixtes, peu nombreux, seront équipés afin d'obtenir une vision claire de la consommation par activité. À titre d'exemple, le bâtiment 3R1 héberge à la fois des activités administratives et de recherche.
- De manière complémentaire, le SGE a établi un plan d'investissement sur les comptages à déployer ou remplacer sur les installations qu'il gère en direct.

- Ainsi, ces données de consommations énergétiques permettront une analyse plus précise des usages en fonction des activités et process de recherche, au-delà des aspects techniques des bâtiments. L'objectif est de pouvoir établir des coûts réels de fonctionnement par entité.

- **Réaliser des travaux de performance énergétique**

- Réalisation des diagnostics de performance énergétique DPE de l'ensemble des bâtiments. Cette campagne permettra de cibler les bâtiments devant faire prioritairement l'objet de travaux pour améliorer leur état énergétique et d'envisager la fermeture définitive de certains bâtiments non utilisables.
- L'Université est concernée par le dispositif éco-énergie tertiaire (DEET) pour 96 de ses bâtiments, regroupés en 15 entités fonctionnelles assujetties (EFA). Parmi celles-ci, au moins 7 doivent réduire leurs consommations globales pour être en conformité avec le premier objectif du DEET prévu pour 2030. Un plan d'action spécifique sera ainsi défini par l'Université pour les bâtiments concernés.

- **Sensibiliser**

- Actualisation de l'affichage des diagnostics de performance énergétique (DPE) des bâtiments concernés (ERP de catégorie 1 à 4 ayant une surface de plus de 250 m²)
- Poursuite des dialogues avec les composantes sur les consommations
- Mise en place de défis et challenges pour une meilleure adhésion de la communauté universitaire à cet enjeu

- **Axe 2.3 : Poursuivre les analyses des consommations en eau des bâtiments (afin de maîtriser les consommations et identifier les éventuelles fuites)**

La préservation de la ressource en eau est un enjeu majeur. Même si l'UT est dans une trajectoire baissière sur ses consommations en eau, il est primordial d'agir pour poursuivre la réduction des consommations :

- En remplaçant les compteurs existants par des compteurs télérelevés (plan d'investissement à coordonner avec le SGE) ce qui permettra de disposer de données mensuelles et non trimestrielles, de détecter plus précocement les fuites et d'analyser plus finement les périodes de forte consommation
- En travaillant avec les laboratoires dont les process sont fortement utilisateurs d'eau pour envisager des changements de technologie
- En menant 2 actions à fort impact :
 - La suppression de la Tour Aéroréfrigérante du Datacenter 1CN dans le cadre des travaux de rénovation des locaux
 - La suppression de la cryogénie à eau perdue du 3R1, remplacée par un refroidissement par liquéfacteur d'azote
- En suivant les travaux de recherche de NeoCampus (IRIT) qui expérimente, sur le campus, les possibilités techniques de recyclage de l'eau pour les espaces extérieurs et les bâtiments (AAP REUT)

- **Axe 2.4 : Valoriser la biodiversité (espaces verts, réserves foncières)**

Notre université a un rôle important à jouer dans la mise en place d'actions en faveur de la biodiversité au regard de la place des espaces verts ou naturels sur ses campus.

Cette démarche s'inscrit non seulement dans une logique de préservation de notre environnement et des espèces environnantes mais répond également à des obligations légales et administratives actuelles.

L'université veut créer sur ses campus universitaires un environnement plus durable et respectueux de la biodiversité, tout en éduquant et en engageant sa communauté dans la protection de la nature.

La mise en place d'une **charte de biodiversité** sur les campus est un préalable incontournable et une initiative essentielle pour promouvoir la durabilité environnementale et la préservation de la biodiversité locale. Elle ouvrira sur un plan d'action et des projets, tout en offrant un cadre de référence à toute action ayant potentiellement un impact sur l'environnement et la préservation du vivant.

Les actions sur lesquelles l'Université souhaite plus particulièrement s'engager sont :

- Recenser la biodiversité sur les sites de l'université et identifier les sites à enjeux de biodiversité
- Favoriser la faune, la flore et fonge, les habitats et les continuités écologiques sur les sites de l'université
- Sensibiliser et éduquer la communauté universitaire sur les enjeux de la biodiversité
- Œuvrer au rayonnement du patrimoine naturel, historique et scientifique de l'université (incluant notamment les herbiers historiques de l'université, le patrimoine arboré remarquable...).

- **Axe 2.5 : Développer le tri sélectif et les points d'apport volontaire**

Dans un contexte de volumes importants de déchets biodégradables et non biodégradables produits sur les campus, d'une insuffisance (voire d'une absence) de solutions de tri sélectif, les objectifs de l'UT sont :

- de développer les équipements et bonnes pratiques favorisant le tri sélectif et la réduction des déchets sur les campus,
- de mettre en place des **dispositifs d'apport volontaire** au sein des bâtiments, tout en supprimant les poubelles individuelles, afin de réduire les déchets et de les trier dès le départ
- de sensibiliser l'ensemble des usagers à la réduction, à la production et au traitement des déchets sur les campus de l'UT.

Les **contenants plastiques** à usage unique feront l'objet d'actions spécifiques pour tendre vers leur suppression (restauration) ou leur recyclage (recherche).

Une attention particulière sera portée à l'accompagnement des acteurs et à la qualité de la chaîne de traitement dans les prochains marchés de gestion des déchets et d'entretien des locaux.

Levier 3 : Soutenir et consolider les activités, améliorer les conditions d'accueil des différents publics

Pour renforcer les conditions d'accueil des étudiants et personnels, l'Université a initié plusieurs chantiers d'envergure. Ces initiatives visent à améliorer le fonctionnement de certains sites ou composantes ainsi qu'à adapter le patrimoine existant aux besoins émergents des étudiants et personnels, aux nouvelles méthodes de travail et conditions climatiques actuelles et à venir.

Ces initiatives sont de différentes natures :

- **Axe 3.1 : Réaliser des schémas directeurs sur des sites identifiés**

Afin de se donner une vision à 10-15 ans sur des sujets spécifiques, l'Université a identifié plusieurs schémas directeurs à élaborer, sur lesquels les futurs SPSI viendront s'appuyer, en lien avec les autres schémas directeurs cadres (SDVE, SD TES, SDIA, SDI). Ceux-ci comprendront un volet sur le patrimoine immobilier de l'Université, et notamment :

- Sport, avec un objectif recherche de financement, d'optimisation des fonctionnements et d'ambition pour les étudiants, les personnels et la ville. Encourager la dimension bien-être, et la pratique sportive (vestiaires...).
- Santé, de façon à conforter la phase 2 du CUERS, positionner la recherche et la documentation, identifier le rôle des bâtiments Allées Jules Guesde et valoriser les surfaces ou sites abandonnés (intégrant le devenir des bâtiments L situés au CHU et du site odontologie).
- IUT, pour formaliser les rénovations à programmer et les orientations sur le devenir, l'usage et/ou la valorisation de certains bâtiments, halles ou ateliers, dont tout ou partie du bâtiment GMP et les laboratoires SHS.
- OMP, de façon à déterminer l'organisation, les objectifs et le potentiel de valorisation des sites Belin-Roche, Campistrous, Pic-du-Midi (dont UNESCO et bâtiment TDF) et Bagnères (en lien avec le Conservatoire National de Botanique).

- **Axe 3.2 : Réaliser des études thématiques**

Toujours en complément du SPSI, l'Université lancera sur la période 2024-2029 des études sur les thématiques suivantes :

- **Photovoltaïque** : Pour réduire ses consommations énergétiques et son empreinte carbone, l'Université souhaite étudier la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques en toiture de certains bâtiments ou en ombrières sur des espaces extérieurs. Une étude sera donc lancée sur la

période du SPSI afin d'étudier la faisabilité de ces projets (règles d'urbanisme, charges admissibles, installations et raccordements électriques, etc.) et les montages possibles pour les financer. Une attention spécifique sera portée aux initiatives collectives locales auxquelles l'UT pourrait souscrire ou s'adosser.

- **Locaux mobilités douces et cheminements sécurisés** : Afin de se mettre en cohérence avec le plan de mobilité et le SDIA2, l'Université lancera une étude dédiée à l'installation de locaux de mobilité douces traitant, notamment, de leur dimensionnement et positionnement en fonction des usages et des règles d'urbanisme à respecter le cas échéant.
- **Végétalisation** : Une étude spécifique aux aménagements extérieurs sera lancée, afin d'identifier les capacités de plantations en bordure des bâtiments, pour soutenir le rafraîchissement en été et favoriser les biodiversités.
- **Logements adaptés aux divers publics de l'Université** : Des logements pour les étudiants et les enseignants chercheur pourraient être développés sur certains terrains ou bâtiments potentiellement disponibles de l'Université, et notamment avec le foncier de la MFCA ou des salles S, l'utilisation du foncier des villas IATOS et SCAS, ainsi que la valorisation du bâtiment 4R3. Cette initiative suscite un intérêt avéré, notamment dans le cadre de la feuille de route nationale concernant l'hébergement des étudiants, des alternants et des courts séjours. Cependant, l'aspect financier de ces différents projets n'est pas déterminé à ce stade, tant en termes de revenus potentiels pour l'UT que de nouvelles opportunités de financement par emprunt.
- **Regroupement et rénovation des espaces des services administratifs** : Actuellement, les services centraux occupent 14 bâtiments dispersés sur le campus Sciences, ce qui entrave leur efficacité. De plus, on retrouve des services de l'administration centrale dans des bâtiments d'enseignement ou de recherche (1A, 1R1, 1TP1 en particulier). Cette situation est le fruit, au fil des décennies, des opportunités de bureaux et salles vides et des besoins des services.

Le projet consiste à réunir la majeure partie des services administratifs sur un seul et même bâtiment. Plusieurs études déjà engagées ont étudié l'opportunité et la faisabilité d'un regroupement des équipes au 2R1. Le bâtiment 2R1 (11 700 m²) sera partiellement démoli, la partie restante (5 200 m² SHON) sera entièrement réhabilitée (libération du bâtiment à l'issue de l'opération CMP).

Cette opération vise plusieurs objectifs, dont :

- Une nouvelle organisation permettant de meilleures interactions entre les services et une meilleure gestion des flux ;
- Une rationalisation de l'utilisation des surfaces ;
- L'amélioration des conditions de travail des utilisateurs, une meilleure réponse aux besoins de développement et d'évolution des activités ; La valorisation du patrimoine immobilier existant de l'Université.

Au cours du présent SPSI, l'objectif est de poursuivre les études relatives à ce projet (étude technique, macro-zoning, etc.).

- **Bibliothèques universitaires** : Le Service Commun de la Documentation (SCD), responsable de la gestion de trois bibliothèques universitaires au sein d'UT – Santé Allées Jules Guesde, Santé site de Rangueil et Sciences – déplore l'état de santé global des deux bibliothèques de Santé et le manque de surfaces de magasin. Un manque de place se fait ressentir et notamment à certaines périodes particulières de l'année universitaire ce qui pourrait mener à une extension de l'une des bibliothèques, celle de Sciences étant privilégiée à ce stade. Une étude sera donc lancée sur le dimensionnement des salles de travail et des espaces de réserves/collections. Cette réflexion rejoint les travaux à mener sur les locaux de stockage et collections ainsi que sur l'axe3.3.
- **Locaux de stockage pour les laboratoires et les collections des composantes** : Le 'Musée des collections patrimoniales', situé dans l'ancien bâtiment du BRGM et géré par la MFCA, renferme des collections patrimoniales telles qu'un herbier, des os préhistoriques et des fossiles, qui ne sont pour l'heure accessibles qu'aux chercheurs. Il est envisagé de valoriser et de céder le foncier sur lequel est implanté ce bâtiment (foncier appartenant à UT), ce qui nécessiterait d'identifier un nouvel emplacement pour ces collections. Ce transfert des collections est une opportunité de les mettre en valeur, voire de les rendre accessibles plus largement. Une localisation au sein du campus Sciences est souhaitée, et une ouverture au public pourrait être pertinente.

- **Axe 3.3 : Offrir de nouveaux espaces aux étudiants, en cohérence avec le SDVE (tiers lieux, coworking, salles de travail, salles projets UT-industriels, amélioration de l'offre restauration)**

Les attentes exprimées sur les campus montrent un besoin d'accès à des espaces de travail individuels ou en groupe dans un environnement collaboratif, proche des lieux d'études, complémentaires aux bibliothèques universitaires, surchargées à certaines heures. Le modèle du fonctionnement de la MRL, permettant aux étudiants d'utiliser les salles de cours disponibles, serait élargi par la mise en partage sous l'outil CELCAT (voir ci-dessous axe 3.5).

Par ailleurs, l'étude de la création d'espaces favorisant la synergie entre le monde académique et professionnel sera lancée.

Enfin, le SDVE fait le constat que, dans un contexte de hausse de la précarité étudiante, la forte affluence dans les restaurants universitaires du CROUS donne lieu à des files d'attente souvent très longues, conduisant nombre d'étudiants à ne pas déjeuner, les emplois du temps étant contraints. Le développement d'alternatives, notamment des espaces permettant la restauration en autonomie, devient nécessaire.

- **Axe 3.4 : Densifier et réaménager les bureaux (salles de réunion, bulles, bureaux partagés)**

Le diagnostic du présent SPSI a permis d'établir les ratios d'occupation des surfaces de bureaux des services centraux (21,1 m² SUB par résident) et des composantes FSI, F2SMH et du SCD (22,8 m² par résident). Il convient de rappeler que :

- seuls 2 bâtiments de l'Université sont de « vrais » bâtiments de bureaux (Administration et Forum), mais que ceux-ci sont par ailleurs partagés avec d'autres activités ;
- la majorité des surfaces de bureaux de l'Université se trouvent à l'intérieur de bâtiments dont l'usage principal est autre que de bureaux, principalement l'enseignement et la recherche. Certains bâtiments techniques accueillent également des surfaces de bureaux.

Si un travail important a été réalisé pour l'élaboration du présent SPSI, l'Université s'attachera à fiabiliser ses méthodes de comptage des agents/ETPT/résidents, mais aussi de ses m² SUB ratio.

Par ailleurs, le projet de regroupement des services centraux, évoqué ci-avant, devrait permettre d'optimiser le ratio moyen de m² SUB par résident.

A chaque fois que cela est possible, l'Université met en application les circulaires du 8 février 2023 sur la nouvelle doctrine d'aménagement des bâtiments tertiaires (nomadisme, télétravail) et du 21 novembre 2023 sur la réduction des surfaces de bureaux de l'Etat.

- **Axe 3.5 : Améliorer les modalités de suivi de l'utilisation (nombre d'heures) et d'occupation (adéquation de la taille des groupes avec la capacité des espaces) des salles de cours et amphithéâtres (usage de CELCAT, taux des plateaux technologiques recherche).**

Bien que toutes les composantes de l'Université utilisent CELCAT, son utilisation n'est toutefois pas uniforme, conduisant l'Université à disposer d'une vision fragmentée des heures de réservation de ses espaces d'enseignement. L'objectif est donc de standardiser la méthode de complétion de CELCAT afin de fiabiliser au mieux les données, et permettre le suivi de l'utilisation des salles. Il s'agit de suivre non seulement les heures de cours (cours magistraux et travaux dirigés), mais également celles de travail des étudiants en autonomie sur des projets, inscrites dans les maquettes d'enseignement et nécessitant la mise à disposition de salles bien qu'il n'y ait pas, dans ce cas spécifique, de supervision directe par un enseignant ou un chargé de TD de l'Université.

Le chantier est complexe, car les composantes de l'Université utilisent des versions différentes du logiciel CELCAT, qui ont été déployées à des périodes différentes, paramétrées de façon très hétérogène, et utilisées de façon tout aussi hétérogène. Une réflexion va être lancée dès le début de l'année 2025 afin de pouvoir disposer de données fiables et consolidées avant la fin de l'année universitaire 2024-2025.

- **Axe 3.6 : Consolider les dispositifs de sécurité et de sûreté**

La sécurité sur les campus de l'Université est un enjeu crucial qui implique une multitude de dimensions, pour garantir un environnement sécurisé, sûr, propice à l'apprentissage et au développement personnel pour les étudiants, les agents et les visiteurs.

L'Université a défini des mesures appropriées sur chacun de ses campus. Il s'agit, selon les localisations :

- Prévention : vidéosurveillance, surveillance de certains points, rondes ;
- Gestion des accès : contrôle d'accès et portails ou barrières de sécurité régulant l'accès à certaines zones ;
- Mise en œuvre des plans d'urgence et des plans de défense ;
- Certaines opérations immobilières donnent lieu à l'établissement d'une étude de sécurité préalable

Les enjeux autour de la Protection du Potentiel Scientifique et Technique nécessitent de poursuivre les efforts engagés, notamment pour les modalités de gestion des ZRR, pour la mise en place de nouvelles ZRR dans certains laboratoires et dans l'analyse des mobilités internationales accueillies, le tout s'inscrivant dans la démarche générale de renforcement des fonctions de soutien à la recherche.

De plus, l'université entretient des liens étroits avec le référent sécurité de la DDSP³¹, qui a mené sur plusieurs années une analyse des conditions de sécurité du campus UT de Ranguel. Cette volumineuse étude n'a pu être finalisée et un document provisoire a été remis à l'UT, ce qui rend son exploitation complexe. L'UT a pour objectif d'en extraire les points prioritaires de vulnérabilité à traiter.

En 1^{ère} étape, l'UT prévoit de :

- Renforcer le dispositif de vidéosurveillance par l'installation de caméras complémentaires aux endroits sensibles ;
- Uniformiser et moderniser les systèmes de contrôle d'accès en les migrant sur une même technologie ;
- Poursuivre le déploiement des serrures électroniques et des accès sur badge ;
- Uniformiser les systèmes de communication radio sur le campus de Ranguel.

L'UT est membre du Groupe de partenariat opérationnel (GPO) piloté par le Commissariat de quartier qui réunit les acteurs de terrain autour de problèmes de sécurité du quartier et a vocation à les résoudre de manière collective.

Levier 4 : Optimiser la gestion des coûts immobiliers et sécuriser le financement des opérations

Les dépenses immobilières de l'Université représentent 69% du total des investissements annuels, selon une modélisation opérée par la Direction des Finances qui a observé une quasi-stabilité sur les 4 derniers exercices.

Leur optimisation est donc un enjeu prioritaire pour l'établissement. Dans le même temps, les recettes se raréfient, la conjoncture économique actuellement peu favorable et les contraintes qui en découlent pour l'équilibre des finances publiques induisent une nécessité de sécuriser les trajectoires financières, en dépenses et en recettes

Un très important travail a été mené par la Direction des Finances et le contrôle de gestion **pour soutenir un modèle qui, à partir de l'analyse des données exécutées en faveur du SPSI sur la période 2019-2023, extrapole le nouveau modèle de financement** en lui appliquant un principe de ratio et de seuils planchers.

- Les analyses budgétaires ont été conduites en droits constatés afin de garantir un rattachement le plus cohérent possible des charges et des produits aux exercices comptables
- Les mesures ont été conduites en coûts complets et intègrent à la fois la valorisation des moyens humains affectés à la fonction patrimoniale et logistique bâtiminaire, les charges récurrentes contribuant à l'exploitation et à l'entretien du bâti, les programmes de travaux suivis en opérations pluriannuelles (par grandes natures d'opérations : plan campus, CPER, GER) ou gérés en budget annuel
- Les financements externes fléchés à destination de l'objet patrimonial reçus sur la période ont été recensés par grandes natures d'apport ou de plan (en plus des crédits plan campus et CPER notifiés, plan de résilience, de relance, programmes accessibilité et sécurité, plan étudiant). Il a été extrapolé que l'UT misait pour le futur SPSI sur des financements externes à volumes équivalents
- L'apport en autofinancement à partir des moyens dégagés sur la SCSP et sur les ressources propres a été également établi et extrapolé pour servir de modélisation à venir
- La dotation aux amortissements en lien avec le bâti a été calculée (avec et sans neutralisation) pour bien garantir un renouvellement à équivalence
- Des ratios à partir de ces données sources ou autres ont permis de modéliser les apports au SPSI

La stratégie de l'Université sur les aspects économiques et financiers se structure autour de plusieurs axes. Elle est détaillée dans le point [11 - COÛT ET FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES](#) :

- **Axe 4.1 : Associer un budget pluriannuel au plan de travaux de GER, dans le prolongement de l'axe 1.3 consistant à déployer ce plan de GER, en différenciant les ressources UT et Plan Campus**
- **Axe 4.2 : Suivre les dépenses immobilières de fonctionnement (fluides, nettoyage, gardiennage, hygiène et sécurité, etc.) et établir les coûts réels par entité afin de soutenir la négociation avec les organismes de recherche notamment.**

- **Axe 4.3 : Poursuivre la dynamique d'identification de ressources partenariales pour la recherche et les opérations immobilières. Etablir une projection pluriannuelle des recettes.**
- **Axe 4.4 : Valoriser le patrimoine**

De très nombreux projets de valorisations possibles sont envisagées dans les prochaines années par l'Université de Toulouse. Voir détail ci-dessous paragraphe 11.4 et dans la « matrice des projets ». C'est en particulier le cas du site de Pharmacie qui sera libéré à l'issue de la phase 1 du CUERS (13 000 m² de bâtiments et 56 000 m² de surface foncière).

A cette liste de valorisations s'ajoute également l'exploitation du foncier des Salles S et des villas IATOS et SCAS dont les démolitions sont prévues en 2024/2025 qui pourraient accueillir à terme des logements pour les étudiants et les enseignants chercheurs (voir l'axe 3.2. Logements adaptés aux divers publics de l'Université).

- **Axe 4.5 : Anticiper la négociation du CPER 2028-2034. Anticiper les études pour répondre aux appels à projets Etat**

9.4 Stratégie patrimoniale

En déclinaison des grands axes ci-dessus, l'Université a élaboré une stratégie patrimoniale avec de nombreuses démolitions et/ou valorisations de certains bâtiments existants, souvent vétustes et énergivores et avec la construction de nouveaux bâtiments mieux adaptés en termes de surfaces et plus performants en termes énergétiques, qui permettront de réduire globalement les consommations de l'Université.

9.4.1 Objectifs

La matrice des projets a permis de définir un type de projet par bâtiment, avec les définitions et principes suivants :

- Les **constructions ou extensions** sont des projets de création de m² supplémentaires ;
- Les **démolitions** contribuent à réduire les m² de l'Université et concernent des bâtiments inutilisés ;
- Les **études** sont des projets en cours d'analyse par l'Université, à l'état d'avancement hétérogène, parfois avec un budget global d'opération, et qui devraient conduire à la réduction des m² de l'établissement ;
- Les **valorisations** portent sur des bâtiments ayant vocation à quitter le patrimoine de l'Université et donc à réduire ses m², pour lesquels il n'est pas toujours possible, à ce stade, de déterminer une recette afférente (produits de cession, redevance, etc.) – en tout état de cause le SPSI 2024-2029 devra permettre d'arbitrer sur le devenir de ces sites ;
- Enfin, les projets « **autres** » sont ceux qui ne correspondent à aucune des typologies évoquées ci-dessus comme les espaces extérieurs et les installations sportives, ce sont également ceux qui feront l'objet de démolitions et valorisations, mais à plus longue échéance (après 2029).

Ces orientations relèvent de la stratégie patrimoniale de l'université qui les exprime au travers du levier 1 : Pérenniser le patrimoine et conduire les projets stratégiques, dans les axes 1.4 « Poursuivre et/ou lancer les opérations immobilières structurantes prévues antérieurement » et 1.5 « Préparer les futures opérations structurantes » de sa stratégie immobilière.

Le parc immobilier évoluera ainsi :

- extension et la restructuration de Géotechnique (recherche et enseignement), construction du bâtiment CMP (recherche), extension de la salle de spectacle du CAP [chantiers en cours]
- création du Centre Universitaire d'Etudes et de Recherche en Santé (CUERS), construction d'un bâtiment Cœur OMP Belin-Roche et de salles de géochimie (OMP), aménagement d'un terrain de grands jeux synthétique, construction d'un bâtiment à l'IUT d'Auch, démolitions à hauteur de 8 500 m² [études en cours]
- reconstruction de la crèche [étude à lancer]
- nota : la construction d'un nouveau bâtiment 3A et démolition de l'actuel est abandonnée au profit d'une restructuration d'une moitié du 3A et démolition de l'autre
- Cf. [9.5.5.Zoom sur la segmentation des bâtiments](#)

9.4.2 Opérations patrimoniales reprises du SPSI 2019-2023

Parmi les projets à dimension patrimoniale prévus pour la période 2024-2029, 38 étaient déjà mentionnés dans le précédent SPSI de l'Université :

Construction/Extension		7 bât.	21 700 m ²	121 986 832 €
Code Chorus	Nom bât.	m ² SUB	Année début	Coût prév. TDC
Nouveau 13	Annexe CAP	255	2024	1 272 500 €
Nouveau 12	CMP	14 400	2024	50 699 909 €
Nouveau 20	Crèche 2	658	2025	2 900 000 €
446993	Géotechnique	2 860	2024	9 558 423 €
Nouveau 14	Cœur OMP (OMP 2025)	2 947	2025	10 491 000 €
Nouveau 5	Salles Géochimie (OMP 2025)	580	2025	3 265 000 €
Nouveau 8	CUERS (Phase 1)	10 459	2024	43 800 000 €
Nouveau 3	IUT Auch - Bâtiment D (voir bat A : §9.5.2)	pm	2024	- €

Démolition		9 bât.	7 383 m ²	1 576 364 €
Code Chorus	Nom bât.	m ² SUB	Année début	Coût prév. TDC
446976 (démol)	3A (partie à démolir)	3 000	2025	- €
446977	3PN	609	2027	432 000 €
446994	Chez Paul 1	316	2025	51 200 €
446995	Chez Paul 2	192	2025	24 000 €
445008	Crèche UT	658	2028	98 700 €
446958	MHT	1 314	2027	441 504 €
446959	Salles S	1 088	2024	424 000 €
446990	Villa IATOS (désaffectée)	45	2025	24 960 €
446991	Villa SCAS	161	2025	80 000 €

Valorisation		14 bât.	24 026 m ²	1 967 000 €
Code Chorus	Nom bât.	m ² SUB	Année début	Coût prév. TDC
446964	4R3	9 341	2024	1 440 000 €
321288	Castanet - Terrain 'Zac du pont du bois'		2030	- €
438328	Bagnères de Luchon – Laboratoire Artigues	170	2024	- €
332487	OMP -Bagnères de Bigorre-bâtiment stockage	1 478	2024	- €
438550 à 52 54 à 60 442317-442319	Pharmacie Bâtiments A à G et R	13 037	2024	527 000 €

Etudes		3 bât.	9 950 m ²	635 800 €
Code Chorus	Nom bât.	m ² SUB	Année début	Coût prév. TDC
Nouveau 7	Halle multi-sports		2025	20 000 €
444795	MFCA (pour valorisation)	2 502	2027	- €
447120	IUT Ranguel - Bât GMP	7 448	2025	615 800 €

Autres		5 bât.	1 310 m ²	4 280 000 €
Code Chorus	Nom bât.	m ² SUB	Année début	Coût prév. TDC
446986	4TP1 (démolition prévue, mais étude à faire pour projet BIO-OCC)	782	2024	465 000 €
446952	Didacthèque (démolition après 2029) villa courrier Ranguel	216	2024	- €
446960	Réserve chimie (démolition après 2029)	312	2024	- €
Nouveau 16	Piste d'athlétisme		2024	1 525 000 €
Nouveau 1	Terrain de football synthétique		2025	2 290 000 €

9.4.3 Opérations patrimoniales « nouvelles »

Le SPSI 2024-2029 de l'Université prévoit 11 « nouvelles » opérations patrimoniales :

Démolition 3 bât.		1 206 m ²	265 394 €	
Code Chorus	Nom bât.	m ² SUB	Année début	Coût prév. TDC
446973	Préfa F2SMH	381	2024	20 000 €
441825	IUT Ponsan - M.P. Labo chimie (atelier)	654	2030	219 744 €
446899	OMP - CESR Bât K (modulaires)	171	2025	25 650 €

Valorisation 8 bât.		16 748 m ²		
Code Chorus	Nom bât.	m ² SUB	Année début	Coût prév. TDC
440483	BU Santé	3 970	2029	- €
447193	CHU + INSERM Bât L3 Institut Louis Bugnard	4 065	2025	- €
447191	CHU Bât L1	3 400	2025	- €
447192	CHU Bât L2	1 956	2025	- €
BB10	CHU Bât L5 Animalerie	881	2025	- €
447196	CHU Galettes (isotopes)	466	2025	- €
441822	IUT Ponsan - GEII Ateliers	2 010	2030	- €
Nouveau 19	OMP -Bagnères de Bigorre - foncier		2030	- €

A ces principales opérations s'ajoutent des études sur le devenir de certains sites et d'autres projets :

Etudes 43 bât.		24 603 m ²	14 650 000 €	
Code Chorus	Nom bât.	m ² SUB	Année début	Coût prév. TDC
Nouveau 9	Projet BIO-OCC		2025	100 000 €
517230 bis	Salle d'escalade		2025	10 000 €
Nouveau 4	Espaces verts		2026	- €
BB6	IUT Ponsan - garage		2030	- €
447125 à 447127	IUT Rangueil - Villas n°2 / 3 / 4 log de fonction	295	2027	- €
321177	OMP-OBSERVATOIRE DU PIC DU MIDI	2 334	2024	4 530 000 €
320137	Plaine des sports - Lespinet		2025	- €
444767 à -69 447747	Campistrous OMP Atelier / 2 Garages / Hangar sur D128	176	2027	- €
444757 à -62 444770 et -71	Campistrous - Villas n°1 à 8 sur D54, n°9 et 10 sur D128	778	2027	- €
Nouveau 6	CUERS Phase 2		2030	- €
507580, -83 507585 à -88	Bâtiments A à F Médecine J. Guesde	6 982	2024	- €
444986 à -92 446719, 444993	Médecine Rangueil - Bât Ao à A6, Local stockage A6, Local technique STI sous escalier	14 038	2024	- €
Nouveau 10	Extension BU Sciences		2030	- €
Nouveau 11	Stockage BU Sciences (barre R+8)		2030	- €
Nouveau 15	Archives et Stockage toutes activités		2026	10 000 €
Nouveau 21	Schéma directeur immobilier Composante Santé		2025	10 000 000 €

Autres 3 bât.		173 m ²		
Code Chorus	Nom bât.	m ² SUB	Année début	Coût prév. TDC
440423	OMP Zone G (démolition après 2029)	173	2025	- €
Nouveau 17	Site OMP + CNRS / SDIA "CNRS" (schéma d'aménagement)		2025	- €
Nouveau 2	Espaces extérieurs SDIA (schéma d'aménagement) Rangueil		2024	- €

Zoom sur quelques opérations à venir ou en cours

Opération CMP – Chimie des Matériaux et Procédés



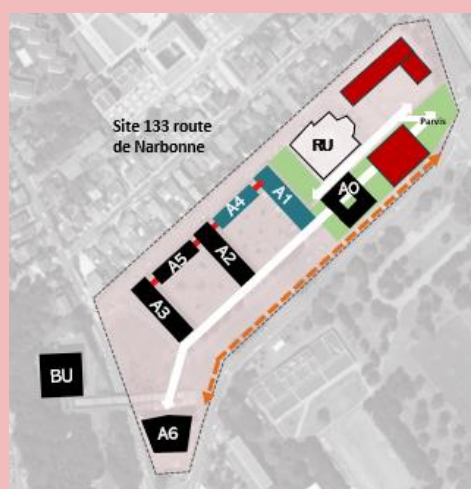
Image 22 - Futur bâtiment 2R3 (opération CMP) – Recherche – Rangueil

Le futur bâtiment « Chimie - Matériaux – Procédés », dont la construction a démarré début juillet 2024, favorisera les interactions entre les équipes de recherche des laboratoires en chimie de renommée internationale du campus scientifique de Rangueil. Le projet, qui hébergera plus de 400 personnes de la Fédération de chimie et les équipes de recherche qui la constituent (*le laboratoire d'hétérochimie fondamentale et appliquée (LHFA, CNRS / UT), celui d'Interactions moléculaires et réactivité chimique et photochimique (IMRCP, CNRS / UT) et celui de synthèse et physicochimie de molécules d'intérêt biologique (SPCMIB, CNRS / UT)*), ainsi que le Laboratoire de génie chimique (LGC, CNRS / Toulouse INP / UT).

Le projet comprend également l'extension du bâtiment CIRIMAT, la démolition de la Réserve de Chimie, la démolition du bâtiment MHT, la démolition d'une partie du bâtiment 2R1. L'opération est financée au titre des Opérations Toulouse Campus (OTC) – 50,7M€. Livraison prévue 1er trimestre 2027.

CUERS : Centre Universitaire d'Enseignement et de Recherche en Santé

L'ambition du Centre Universitaire d'Enseignement et de Recherche en Santé (CUERS) est la structuration de la formation en santé et de la recherche en biologie et santé à Toulouse autour d'un Pôle Santé regroupé sur un site unique : le site de Médecine Rangueil actuel. Aujourd'hui, la composante santé est éclatée sur 5 sites toulousains, dans des bâtiments anciens voire vétustes avec des configurations de bâtiments inadéquates et des surfaces faiblement optimisées.



Le volet Formation est le pilier des 2 premières phases du projet immobilier du CUERS, il s'articule avec les enjeux recherche et formation en Santé.

La 1^{ère} phase du projet, financée au titre du CPER 2021-2027 (43,8 M€) permettra de regrouper les formations du 1^{er} cycle des 4 disciplines regroupées dans l'UFR Santé tout en libérant le site Pharmacie qui pourra être valorisé. La 2^{nde} phase du projet reste à financer.

Schéma de principe de la phase 1 sur le site Médecine Rangueil

Opération OMP 2025 : bâtiment Cœur OMP et salles géochimie

L'Observatoire Midi-Pyrénées (OMP) regroupe 9 laboratoires de recherche localisés sur 5 sites principaux en Région Occitanie. La localisation de l'OMP sur Toulouse comprend 5 laboratoires (CESBIO, GET, IRAP, LA, LEGOS) et l'UAR, répartis sur 2 sites : le site de Roche et le site de Belin, proche l'un de l'autre, mais non communiquant.



La Phase 1 du projet prévoit la construction du bâtiment « Cœur OMP » qui accueillera des locaux du service administratif de l'UAR, des espaces communs (espaces tertiaires et tiers lieux) et des locaux techniques généraux. Opération financée par le CPER 2021-2027 (10 M€)). Le projet sera une véritable jonction des 2 sites Belin et Roche.

Cette même phase prévoit également la construction de salles blanches de géochimie (opération hors CPER (3 M€)).

La phase 2, non financée à ce jour, prévoira l'extension et/ou restructuration et/ou rénovation énergétique des bâtiments conservés sur les 2 sites, ainsi que la démolition bâtiment B (Site Belin).

Sites de l'OMP à Toulouse et localisation du futur bâtiment « cœur OMP »

Géotechnique : Réhabilitation et extension



Photo 23 - Réhabilitation en cours du bâtiment Géotechnique - Rangueil

Le bâtiment Géotechnique abrite les activités de recherche et d'enseignement du laboratoire Matériaux et Durabilité des Constructions (LMDC, INSA / UT). Il accueille des espaces tertiaires, des salles d'enseignement, des salles expérimentales, ainsi qu'un atelier pour les travaux pratiques et la recherche. L'opération consiste à réhabiliter ce bâtiment, d'une part pour lever l'avis défavorable d'exploitation, et d'autre part pour améliorer le cadre de travail et d'étude des utilisateurs en termes de sécurité, qualité sanitaire, confort et fonctionnalité.

Le projet comprend le réaménagement des locaux existants, ainsi que la création d'une extension. Les enseignements et équipes pédagogiques et les activités de recherche ont été déplacés dans le bâtiment GMP (IUT Rangueil) pendant le temps des travaux.

Budget 11 M€ (Opération Toulouse Campus), livraison prévue fin 2025

9.5 Stratégie d'intervention

Par sa stratégie d'intervention, l'Université vise à élaborer la stratégie d'entretien, de maintenance, de gros entretien renouvellement (GER) et d'adaptation aux besoins sur un horizon de 5 ans afin préserver l'état de son patrimoine et garantir son maintien dans des conditions opérationnelles, mais aussi d'optimiser et de moderniser son parc de bâtiments (levier 1). Elle intègre également les enjeux de transition écologique et sociétale (levier 2).

De par son parc immobilier très vaste et de par la multitude et la diversité des enjeux majeurs à conjuguer, l'UT inscrit son action dans le cadre de sa stratégie immobilière à 2 échelles : celle du SPSI pour 5 ans et celles de schémas directeurs thématiques donnant une vision à 15 ans (levier 3).

La soutenabilité de la stratégie nécessite une projection et une modélisation fine des moyens financiers (levier 4), tout comme des moyens humains (axe 1.5 du levier 1).

Ainsi la stratégie d'intervention est détaillée dans l'intégralité des leviers qui constituent la stratégie immobilière de l'université ([Cf. 9.3 Leviers et axes de la stratégie immobilière de l'Université](#)).

9.5.1 Synthèse des opérations majeures

A partir du travail d'analyse matricielle (Cf [Méthodologie de définition des projets immobiliers](#)), la nature de l'intervention dans chaque bâtiment pour la période 2024-2029 a été qualifiée et priorisée.

- Les **rénovations lourdes** sont celles pouvant porter sur l'isolation thermique des murs (par l'extérieur ou l'intérieur), les reprises de gros œuvre et/ou la reprise de l'étanchéité des toitures, le remplacement des huisseries, le remplacement des gros équipements techniques (CTA, production chaud, groupes froids), la reprise des réseaux et/ou l'aménagement ou le réaménagement et les éventuels agencements intérieurs.
- Les **rénovations légères** sont celles qui ne concernent qu'un nombre limité de postes parmi ceux évoqués ci-dessus pour les rénovations lourdes.
- Le **GER** qui permet de mettre les bâtiments aux normes de sécurité et d'accessibilité.
- Enfin, le projet « **autre** » ne correspond à aucune des typologies évoquées ci-avant car c'est un espace extérieur.

Les interventions majeures sur le patrimoine seront :

- Conduire un plan pluriannuel GER, priorisé sur mises aux normes incendie et accessibilité, rénovation énergétique
- Réduire l'empreinte environnementale en lien avec le Schéma Directeur de Transition Ecologique de Sociétale
- réhabilitation du 4TP4 (TP biologie et géosciences) et rénovation énergétique des départements de l'IUT Ponsan [chantiers en cours]
- restructuration du 3R2 (laboratoire Laplace), rénovation de la piste d'athlétisme, restructuration du 1TP1 (tertiaire), du 3A (enseignement FSI), de départements de l'IUT à Castres et Auch [études en cours]
- actualisation du programme de regroupement des services administratifs au 2R1 et regroupement des départements industriels de l'IUT à Rangueil [à lancer]
- Renforcer la fonction patrimoine, tendre vers l'harmonisation des modalités d'intervention. Piloter étroitement les plans sectorielles et les moyens financiers
- Elaborer les schémas directeurs thématiques

9.5.2 Opérations d'interventions reprises du SPSI 2019-2023

Parmi les interventions prévues sur le patrimoine de l'Université pour la période 2024-2029, 18 sont reprises du précédent SPSI de l'Université :

Rénovation lourde	14 bât.	42 448 m²	79 267 459 €	
Code Chorus	Nom bât.	m² SUB	Année début	Coût prév. TDC
446936	1TP1	1 740	2025	7 650 000 €
446937	2R1	8 824	2027	15 241 281 €

446976 (cons)	3A (partie à conserver)	2 683	2025	11 500 000 €
446979	3R2	2 555	2024	6 968 978 €
446965	4TP4	3 115	2024	7 714 000 €
322206	Bâtiment A - IUT Auch (et construction bâtiment D)	1 665	2024	2 809 000 €
453354	Bât Chimie (IUT Castres)	4 899	2025	3 180 000 €
441818	Bloc central - info com (IUT Ponsan)	4 226	2024	16 204 200 €
441819	GEA informatique (IUT Ponsan)	1 881	2026	- €
441821	GEII (IUT Ponsan)	1 272	2026	- €
441824	M. PRO (IUT Ponsan)	794	2024	- €
441823	M.P. (IUT Ponsan)	1 594	2024	- €
441820	Tech de co (IUT Ponsan)	1 792	2024	- €
447111	Bât BC-Gea-Informatique (IUT Ranguel)	5 408	2027	8 000 000 €

Nota : Concernant les projets de rénovation lourde des bâtiments de l'IUT Ponsan mentionnés ci-dessus, les coûts des rénovations des bâtiments Bloc central – Info Com, GEA informatique, M. PRO et M.P, sont tous inclus dans l'enveloppe de 16 204 200€ inscrit sur la 1ère ligne. En revanche, les rénovations des bâtiments GEII et Tech de co, pour lesquels aucun coût prévisionnel n'a été intégré à ce stade, sont en attente de financement.

Rénovation légère	4 bât.	15 750 m²		8 151 192 €
Code Chorus	Nom bât.	m² SUB	Année début	Coût prév. TDC
517230	UT - Gymnase	4 512	2025	1 516 032 €
447121	IUT Ranguel Bât Génie civil	6 331	2024	2 127 216 €
444765	Campistrous Centre recherche atmosphérique sur D54	1 149	2025	1 351 224 €
446896	OMP CESR Bât J	3 758	2028	3 156 720 €

GER	19 bât.	65 375 m²	6 763 588 €	
Code Chorus	Nom bât.	m² SUB	Année début	Coût prév. TDC
446978	3R1	10 555	2024	527 750 €
507564	3R4	2 797	2024	248 933 €
481327	4R4 Centre Biologie Integrative	10 946	2024	1 235 803 €
BB5	U5 - MEP	1 926	2024	754 608 €
480381	U6 - MRL (Maison de la Reussite en Licence)	8 436	2024	885 105 €
446942	Villa SMPP	130	2024	13 000 €
517231	UT - Halle de tennis	2 325	2024	116 250 €
480382	Vestiaires terrains de grands jeux	155	2024	15 500 €
BB2	PABS-B	2 730	2024	782 605 €
318782	IUT Castres Bât SERECOM/MMI	1 668	2024	181 000 €
517210	IUT Castres bâtiment GCE	1 164	2025	339 000 €
453355	IUT Castres Labos de recherche (chimie)	740	2025	74 000 €
506683	MFJA	14 153	2027	1 207 534 €
440417	OMP Zone A	1 812	2024	90 600 €
440419	OMP Zone B	2 869	2024	143 450 €
440420	OMP Zone D	2 278	2024	113 900 €
440424	OMP Zone P	498	2024	24 900 €
440425	OMP Zone S	193	2024	9 650 €

9.5.3 Opérations d'interventions « nouvelles »

Le SPSI 2024-2029 de l'Université prévoit 11 « nouveaux » projets d'intervention sur le patrimoine existant :

Rénovation lourde	7 bât.	10 728 m²	15 837 080 €	
Code Chorus	Nom bât.	m² SUB	Année début	Coût prév. TDC
446932	1CN Informatique	1 694	2025	820 000 €
446940	2A	2 144	2026	4 682 496 €
446939	2TP1-2-3	4 201	2026	4 940 376 €
446975	F2SMH	2 037	2025	4 106 592 €
447610	IUT Castres Logt de fonction	120	2028	201 600 €
447124	IUT Rangueil Villa 1 Laboratoire	128	2027	86 016 €
507590	Bâtiment G AMPHI – J Guesde	404	2025	1 000 000 €

Rénovation légère	4 bât.	8 345 m²	3 357 064 €	
Code Chorus	Nom bât.	m² SUB	Année début	Coût prév. TDC
446982	3TP1	3 135	2028	1 053 360 €
446941	ADMinistration	3 747	2025	850 000 €
446955	Logement 1 – ingénieur	125	2025	105 000 €
446997	STI	1 338	2025	1 348 704 €

Enfin, la poursuite du plan de travaux de GER est prévue sur les bâtiments suivants :

GER	47 bât.	99 862 m²	12 004 850 €	
Code Chorus	Nom bât.	m² SUB	Année début	Coût prév. TDC
446931	1A	2 722	2024	272 200 €
446933	1R1	2 653	2024	265 300 €
446934	1R2	3 740	2024	374 000 €
446935	1R3	2 373	2024	237 300 €
446963	3R3	2 987	2024	298 700 €
446980	3SC	1 536	2024	472 000 €
446983	3TP2	1 434	2024	143 400 €
446984	4A	2 558	2024	1 161 400 €
446985	4R1	4 300	2024	430 000 €
446987	4TP2	1 383	2024	138 300 €
446962	Bibliothèque - SCD Documentation	8 756	2024	875 600 €
446969	CAP	524	2024	52 400 €
446938	CIRIMAT	1 741	2024	174 100 €
446966	E4	691	2024	69 100 €
446989	Forum	2 337	2024	233 700 €
446954	IRIT 1 et 2	5 054	2024	505 400 €
446992	LNCMI	3 822	2024	382 200 €
446956	Logement - DGS	92	2024	9 200 €
BB4	Rucher	113	2024	11 300 €
446970	U1	2 097	2024	242 100 €
446971	U2	4 276	2024	427 600 €
446972	U3	5 492	2024	549 200 €
446961	U4	6 656	2024	665 600 €
446967	Halle de sport	1 665	2024	166 500 €
446968	Pôle sportif	1 824	2024	182 400 €

446998	Stand de tir	497	2024	24 850 €
393904	Pôle de Biotechnologies végétales INPT INRA UT	5 714	2024	571 400 €
447357	IUT Auch - Bât B GEA	2 519	2024	177 700 €
447358	IUT Auch - Bât C HSE	1 491	2024	91 600 €
446907	IUT Ponsan - Villa 3	128	2024	12 800 €
446908	IUT Ponsan - Villa 4	113	2024	11 300 €
441826	IUT Ponsan - Villas (1&2)	179	2024	17 900 €
BB7	IUT Ranguel garage		2024	- €
333215	Bâtiment OMP/PCA sur CK 987	2 805	2024	280 500 €
440421	OMP Zone F	3 051	2024	305 100 €
440422	OMP Zone H	1 462	2024	146 200 €
444748	Campistrous – OMP Chambre combustion sur D54	33	2024	3 300 €
444772	Campistrous – OMP Réserve sur D128	25	2024	2 500 €
444745	Campistrous – OMP Usage local ATHMOS sur D52 (1)	37	2024	3 700 €
444746	Campistrous – OMP Usage local ATHMOS sur D52 (2)	24	2024	2 400 €
318516	Campistrous – OMP Usage local ATHMOS sur D52 (3)	74	2024	7 400 €
446898	OMP - CESR Bât M (ex-villa)	69	2024	6 900 €
446897	OMP - P2IS - Bât L	520	2024	52 000 €
447194	CHU Amphis	902	2024	90 200 €
438624	Amphithéâtre	439	2024	43 900 €
438626	Bât principal	6 812	2024	681 200 €
507581	Bâtiment Administration (ADM)	2 142	2025	1 133 000 €

Autre 1 bât. 173 m²

Code Chorus	Nom bât.	m² SUB	Année début	Coût prév. TDC
447612	Parking IUT Castres (mise aux normes Ad'AP)		2027	- €

Zoom sur quelques opérations en cours

4TP4 – Réorganisation des TP de Biologie Géosciences



Image 24 – futur 4TP4 rénové – FSI – Rangueil

La restructuration du bâtiment 4TP4 permettra de réorganiser et de regrouper certains champs disciplinaires du département pédagogique Biologie Géosciences (BG) de la Faculté Sciences et Ingénierie (FSI), dans un même bâtiment avec des locaux adaptés à leurs usages.

Cette opération, dont les travaux ont commencé en janvier 2024, est guidée par une volonté de réhabilitation globale intégrant les aspects de fonctionnalité, sécurité, accessibilité et transition énergétique. Cette réhabilitation permettra la levée de l'avis défavorable du bâtiment 4TP4, la réduction des surfaces (démolition partielle du bâtiment), la réduction des coûts d'exploitation tout en redonnant du confort pour les usagers. Cette opération est financée par le CPER 2015-2020 (9,47 M€). Livraison prévue septembre 2025.

Rénovation des bâtiments de l'IUT Ponsan



Photo 25 - Rénovation en cours des 2 bâtiments Mesure Physique – IUT - Ponsan

Les bâtiments de l'IUT PONSAN datent des années 1970 et n'avaient jamais fait l'objet de rénovation. Une rénovation lourde a commencé à l'été 2023. Elle porte sur de la rénovation énergétique : isolation des bâtiments, changement des menuiseries, rénovation des réseaux de chauffage y compris les émetteurs. En complément des travaux de sécurité incendie et d'accessibilité sont réalisés.

La rénovation des 2 bâtiments Mesure Physique s'achève (travaux été 2023/été 2024). Sont ensuite programmées les rénovations du bâtiment Tech de co (été 2024/fin 2024), Info Com (début 2025/été 2026), puis Bloc central (été 2025/été 2026). Ces travaux sont financés par le CPER 2015-2020 (13,774 M€). Il est à noter que la rénovation des bâtiments GEII et GEA n'est pas, pour l'instant, programmée, faute de financement, et que les ateliers GEII et MP ne seront pas rénovés car ils seront à terme démolis.

Les enseignements et équipes pédagogiques et administratives de ces bâtiments sont au fur et à mesure déplacés dans le bâtiment GMP (Rangueil) pour permettre ces travaux. Le bâtiment GMP, vidé des équipes et des enseignements de mécanique (qui sont allés dans la MFJA) ne sera donc libre pour une rénovation et une démolition des ateliers qu'à l'issue de l'ensemble de ces travaux de rénovation et de relogement.

9.5.4 Zoom sur les bâtiments ayant fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de sécurité

44 bâtiments représentant environ 100 000 m² SUB ont fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de sécurité. Pour ces bâtiments, les projets suivants sont prévus :

Type de projet	Nb bât		m² SUB	
Rénovation légère	1	2%	3 747	4%
Rénovation lourde	11	25%	21 538	21%
Démolition	2	5%	3 654	4%
Construction/Extension	1	2%	2 860	3%
Etudes	13	30%	26 635	26%
Valorisation	11	25%	23 786	24%
GER	4	9%	18 149	18%
Autres	1	2%	782	1%
	44		101 151	

Nota : l'avis défavorable du bâtiment « Bibliothèque – SCD Documentation » devrait être levé en 2025 en raison des travaux réalisés sur le bâtiment en 2024.

Dans le détail par bâtiment :

Code Chorus	Nom bât.	m² SUB	Projet	Date prévi. de fin du projet
446936	1TP1	1 740	Rénovation lourde	2027
446976 (cons)	3A (à conserver)	2 683	Rénovation lourde	2027
446976 (démol)	3A (à démolir)	3 000	Démolition	2027
446986	4TP1	782	Autres	2024
446965	4TP4	3 115	Rénovation lourde	2024
446941	ADMinistration	3 747	Rénovation légère	2026
446962	Bibliothèque - SCD Documentation	8 756	GER	2028
446993	Géotechnique	2 860	Construction/Extension	2025
446975	F2SMH	2 037	Rénovation lourde	2030
444795	MFCA	2 502	Etudes	2027
441818	Bloc central - info com	4 226	Rénovation lourde	2025
441819	GEA informatique	1 881	Rénovation lourde	2026
441821	GEII	1 272	Rénovation lourde	2026
441822	GEII Ateliers	2 010	Valorisation	2030
441824	M. PRO	794	Rénovation lourde	2025
441823	M.P.	1 594	Rénovation lourde	2025
441825	M.P. Labo chimie (atelier)	654	Démolition	2030
441820	Tech de co	1 792	Rénovation lourde	2025
447120	Bât GMP	7 448	Etudes	2025
447193	CHU + INSERM Bât L3 Institut Louis Bugnard	4 065	Valorisation	2026
447191	CHU Bât L1	3 400	Valorisation	2026
447192	CHU Bât L2	1 956	Valorisation	2026
438624	Amphithéâtre	439	GER	2028
438626	Bât principal	6 812	GER	2028
507580	Bâtiment A	675	Etudes	2025
507581	Bâtiment Administration (ADM)	2 142	GER	2029
507583	Bâtiment B	1 240	Etudes	2026
507585	Bâtiment C	1 453	Etudes	2026

507586	Bâtiment D	518	Etudes	2026
507587	Bâtiment E	1 620	Etudes	2026
507588	Bâtiment F	1 476	Etudes	2026
507590	Bâtiment G AMPHI	404	Rénovation lourde	2026
444987	Bât A1	2 951	Etudes	2024
444988	Bât A2	2 174	Etudes	2024
444989	Bât A3	2 105	Etudes	2024
444990	Bât A4	1 237	Etudes	2024
444991	Bât A5	1 236	Etudes	2024
438550	Bâtiment A	2 752	Valorisation	2030
438551	Bâtiment B	2 718	Valorisation	2030
438552	Bâtiment C	2 718	Valorisation	2030
438554	Bâtiment D	2 510	Valorisation	2030
438555	Bâtiment E	1 203	Valorisation	2030
438556	Bâtiment F	279	Valorisation	2030
438557	Bâtiment G	175	Valorisation	2030

9.5.5 Zoom sur la segmentation des bâtiments

Eléments communs à la stratégie patrimoniale et à la stratégie d'intervention

Au paragraphe 4.3 était fait un point sur la segmentation théorique des bâtiments de l'Université dans l'OAD, que l'on peut résumer ainsi :

Segmentation théorique

Segmentation théorique	Bâtiments		m² SUB	
Actifs a priori à conserver	4	2%	23 484	7%
Actifs intermédiaires	122	72%	220 048	65%
Actifs a priori à quitter	37	22%	88 944	26%
Bâtiments pas dans le RT	6	4%	5 650	2%
	169		338 126	

Rq : pour les bâtiments sans segmentation dans l'OAD, elle a été « calculée » à partir de la note de préservation (si supérieure à 15,58 alors « a priori à conserver », si entre 15,58 et 9,15 alors « actifs intermédiaires », et si inférieure à 9,15 alors « a priori à quitter ») ;

La stratégie immobilière de l'Université prend en compte cette segmentation et les projets immobiliers détaillés dans les paragraphes précédents et prévus dans les prochaines années sont cohérents avec elle. Dans le détail :

Concernant les actifs « à priori à conserver », ce sont des bâtiments récents et en très bon état de santé. Les seuls travaux prévus dans les prochaines années sont des travaux de petit GER. Il y a 4 actifs dans cette catégorie : bâtiment labo de recherche à Castres, U6, Vestiaires terrains grands jeux et MFJA.

Actifs a priori à conserver – détails des travaux envisagés d'après la matrice

Type de projet	Nb bât		m² SUB	
GER	4	100%	23 484	100%
	4		23 484	

Concernant les actifs intermédiaires, au nombre de 122. La situation est très hétérogène :

- Certains bâtiments sont en très bon état de santé, c'est le cas de 7 bâtiments parmi ces 122 actifs (Bat SERECOM Castres, zone H OMP Belin, Bibliothèque sciences, 3TP2, 4TP2, Bâtiment C à Auch, 4R4, 3R4 et bâtiment GCE à Castres), il n'est donc prévu que du petit GER dans les années à venir ;
- D'autres sont en état de santé satisfaisant, c'est le cas de 63 bâtiments, pour lesquels il est principalement prévu du GER, des études, ou des rénovations légères voire lourdes ;
- D'autres sont en état de santé peu satisfaisant, c'est le cas de 48 bâtiments, pour lesquels il est principalement prévu des valorisations, des démolitions, des études, des rénovations légères ou lourdes ;
- Et finalement 2 bâtiments sont ont un état de santé « pas satisfaisant », pour lesquels il est prévu une étude pour l'un (local STI sous escalier A6, dans le cadre du CUERS) et une rénovation lourde pour l'autre (bâtiment Tech de Co de l'IUT Ponsan).

Actifs intermédiaires

Rénovation légère	10	8%	25 123	11%
Rénovation lourde	8	7%	16 919	8%
Démolition	6	5%	3 260	1%
Etudes	30	25%	26 810	12%
Valorisation	13	11%	21 538	10%
GER	53	43%	126 009	57%
Autres	2	2%	389	0%
	122		220 048	

Concernant les actifs « a priori à quitter », ils sont au nombre de 37. Dans les années à venir, ils seront tous concernés par une démolition, une valorisation, une rénovation lourde ou légère, soit prévues entre 2024 et 2029 pendant le présent SPSI, soit après 2029.

Actifs a priori à quitter

Rénovation légère	1	3%	6 331	7%	
Rénovation lourde	13	35%	39 257	44%	
Démolition	5	14%	2 329	3%	
Réhabilitation + extension	1	3%	2 860	3%	
Etudes	4	11%	7 743	9%	
Valorisation	7	19%	18 355	21%	
GER	4	11%	10 975	12%	Il s'agit de 4 rénovations lourdes après 2029 ; en attendant quelques travaux de petit GER
Autres	2	5%	1 094	1%	Il s'agit de 1 démolition prévue après 2029 et 1 démolition prévue, mais avec étude préalable pour répondre au besoin éventuel (BIO'OCC)
	37		88 944		

En ANNEXE 4 – Extrait OAD avec segmentation théorique, le tableau extrait de l'OAD avec la segmentation a été complété d'une colonne faisant référence aux projets prévus dans le SPSI pour chacun des bâtiments.

9.6 Projection du patrimoine de l'Université au 31 décembre 2029

Au 1^{er} janvier 2024, l'Université dispose de 338 126 m² SUB. Au 31 décembre 2029, avec les projets prévus (constructions, démolitions et valorisation, l'Université disposerait d'un total de l'ordre de 326 000 m², **soit une réduction de ses surfaces de 3,5% (près de 12 000 m²)**. Par ailleurs, plusieurs autres bâtiments pourraient quitter le patrimoine de l'Université à compter de 2030, pour près de 13 000 m² supplémentaires.

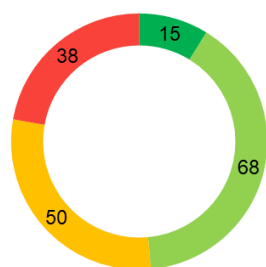
Evolution annuelle des surfaces (en m ² SUB)						
Surfaces	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Total début d'année	338 126	335 434	337 239	340 871	330 792	330 134
Dont rénovés légèrement	1 887	6 524	17 751	22 962	22 962	22 962
Dont rénovés lourdement	3 115	13 215	16 772	27 759	34 515	36 907
Démolis	-1 469	-885		-4 923	-658	
Valorisation	-1 478	-170	-10 768	-9 341		-3 970
Construits-extension	255	2 860	14 400	4 185		
Total fin d'année	335 434	337 239	340 871	330 792	330 134	326 164

Voir le détail composante par composante et année par année de ces évolutions de surfaces en **ANNEXE 9 – Evolution pluriannuelle des m2 sur la période 2024-2029**.

Impact des projets prévus dans ce SPSI sur le patrimoine de l'Université au 31 décembre 2029 :

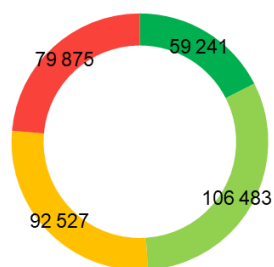
- Environ 60 000 m² SUB feraient l'objet d'une rénovation (légère ou lourde), soit environ 18% des surfaces de l'Université.
- Parmi les **44 bâtiment ayant fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de sécurité**, 12 feraient l'objet d'une rénovation légère ou lourde et 13 pourraient quitter le patrimoine de l'Université (les autres feront l'objet de maintenance courante et de travaux de gros entretien).
- Parmi les **88 bâtiments à l'état de santé « peu » ou « pas satisfaisant »** en 2024, 20 feraient l'objet d'une rénovation légère ou lourde et 26 pourraient quitter le patrimoine de l'Université (démolition ou valorisation).
- Parmi les **22 bâtiments dont l'approche théorique du diagnostic de performance énergétique (DPE) aboutit à une étiquette E, F ou G**, 4 feraient l'objet d'une rénovation légère ou lourde et 2 pourraient quitter le patrimoine de l'Université (démolition ou valorisation).
- Parmi les **94 bâtiments intégrés au SPSI et soumis au décret tertiaire**, 23 feraient l'objet d'une rénovation légère ou lourde et 16 pourraient quitter le patrimoine de l'Université (démolition ou valorisation).
- Au 1^{er} janvier 2024, **88 bâtiments (soit 51% des bâtiments)** présentaient un état de santé peu ou pas satisfaisant. Au 31 décembre 2029 et en tenant compte des évolutions de surfaces (constructions, démolitions) et des interventions (rénovations légères et lourdes), cette quote-part serait ramenée à **55 bâtiments dont l'état de santé serait peu ou pas satisfaisant (soit 37% des bâtiments)**,
- Enfin, au 31 décembre 2029, **tous les bâtiments ayant fait l'objet de l'Ad'AP auront été mis en accessibilité** (la fin de l'ensemble des travaux est programmée pour fin 2027).

Etat de santé actuel,
au 1 / 1 / 2024,
en nombre de bâtiments



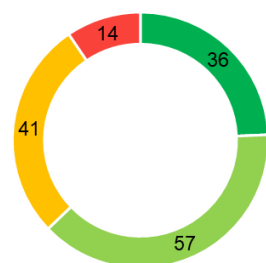
■ Très satisfaisant ■ Satisfaisant
■ Peu satisfaisant ■ Pas satisfaisant

Etat de santé actuel,
au 1 / 1 / 2024,
en m² SUB

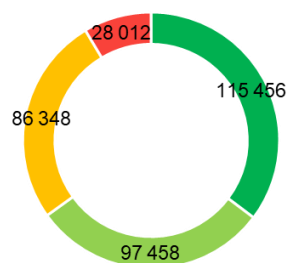


■ Très satisfaisant ■ Satisfaisant
■ Peu satisfaisant ■ Pas satisfaisant

Etat de santé projeté,
au 31 / 12 / 2029,
en nombre de bâtiments



Etat de santé projeté,
au 31 / 12 / 2029,
en m² SUB



Etat de santé actuel (1/1/2024) et projeté (31/12/2029)

10 SYNTHÈSE DE LA PHASE STRATÉGIE

Pour répondre aux besoins de ses usagers, aux évolutions des enseignements et de la recherche, aux enjeux environnementaux, aux nouvelles réglementations, l'Université de Toulouse a engagé une stratégie immobilière depuis de nombreuses années, qui se poursuit dans ce présent SPSI, et qui se poursuivra également au-delà (voir ci-après [133 PROJECTION AU-DELA DE 2029](#)).

La stratégie patrimoniale de l'Université vise à optimiser la performance de son patrimoine immobilier. Les opérations de construction en cours, celles à venir ainsi que de nombreuses démolitions et valorisations à venir, ont engagé la transformation des campus.

La stratégie d'intervention de l'Université consiste à conserver et à préserver son patrimoine. Les nombreuses opérations techniques et réglementaires planifiées ainsi que plusieurs rénovations légères et lourdes à venir ont engagé la remise à niveau du patrimoine existant.

Toutes les opérations sont menées dans un souci constant de préservation de la ressource naturelle et d'accompagnement à la transition écologique et environnementale.

Durant les 5 années de ce SPSI, 195 projets sont prévus. Il est possible de retenir en particulier :

- **8 projets de construction** seront livrés pour une surface de 21 700 m² environ (construction du 2R3 (CMP), extension CAP, création de salles blanches de géochimie pour l'OMP, construction d'un tiers-lieu universitaire et laboratoire à Auch, Crèche 2, Géotechnique, Cœur OMP, CUERS Phase 1);
- **De nombreuses démolitions, des valorisations et des cessions de bâtiments et de foncier** auront été réalisées pour un total d'environ 33 700 m² : démolition partielle du 4TP4, démolition de MHT, réserve chimie, salles S, 3PN, 4TP1, villa ITATOS, Chez Paul 1 & 2, Villa SCAS, halles ateliers GMP, GEII et MP Ponsan, restitution à l'Etat du bâtiment et du foncier à Bagnères de Luchon (les Artigues) et valorisation du 4R3 et du site de Bagnères de Bigorre ;

Soit une réduction des surfaces bâties de près de 12 000 m² SUB.

- **L'état de santé des bâtiments aura été amélioré** (63% des bâtiments auront un état de santé très satisfaisant ou satisfaisant, au lieu de 49 % aujourd'hui) ;
- Le nombre de bâtiment ayant fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de sécurité (44 actuellement) aura été drastiquement réduit ;
- Les travaux de mise en accessibilité prévus à l'Ad'AP seront terminés ;
- Les évolutions immobilières vont se poursuivre, pour continuer à **maitriser les espaces de travail par la rationalisation des surfaces, le renforcement des taux d'occupation.**

1 / Synthèse par type de projet

Type de projet	Occurrence(s)	m ² SUB	Coût prévisionnel
Rénovation légère	11	31 454	16 488 k€
Rénovation lourde	21	53 176	95 105 k€
Démolition	12	8 589	1 842 k€
Construction/Extension	8	21 700	121 987 k€
Etudes	46	34 553	15 286 k€
Valorisation	23	40 774	1 967 k€
GER	65	165 237	18 768 k€
Autres	9	1 483	4 280 k€
			275 722 k€

2 / Synthèse par type de projet (en nombre) et selon leur date de début

Type de projet	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Rénovation légère	2	6			2	1	
Rénovation lourde	7	6	4	3	1		
Démolition	2	6		2	1		1
Construction/Extension	5	3					
Etudes	11	11	2	18			4
Valorisation	4	5			10	1	3
GER	61	3		1			
Autres	5	3		1			

3 / Synthèse par type de projet (en m² SUB) et selon leur date de début

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Rénovation légère	8 218	14 744			6 893	1 599	
Rénovation lourde	15 741	13 457	9 498	14 360	120		
Démolition	1 469	3 885		1 923	658		654
Construction/Extension	17 515	4 185					
Etudes	17 047	13 755		3 751			
Valorisation	13 741	10 768			10 285	3 970	2 010
GER	147 038	4 046		14 153			
Autres	1 310	173					

4 / Synthèse par type de projet (en m² SUB) et selon leur date de fin

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Rénovation légère	1 887	4 637	11 227	5 211			6 893
Rénovation lourde	3 115	10 100	3 557	10 987	6 756	2 392	10 861
Démolition	1 469	885		4 923	658		654
Construction/Extension	255	2 860	14 400	4 185			
Etudes	14 038	8 123	8 641	2 502	1 249		
Valorisation	1 478	170	10 768	9 341		3 970	15 047
GER	4 010	740			143 028	17 459	
Autres	1 310	173					

5 / Synthèse par type de projet (en nombre) en simultané

Type de projet	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Rénovation légère	2	7	5	2	2	3	3
Rénovation lourde	4	9	9	11	8	6	3
Démolition	2	5		2	1		1
Construction/Extension	4	6	5	4	1		
Etudes	1	6	3	1			
Valorisation	2	2	2	2	1	1	1
GER	60	61	60	61	61	3	
Autres	2	1					

6 / Synthèse par type de projet (en m² SUB) en simultané

Type de projet	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Rénovation légère	8 218	21 075	16 438	5 211	6 893	8 492	8 492
Rénovation lourde	11 561	21 903	22 328	36 284	25 417	18 661	16 269
Démolition	1 469	885		1 923	658		654
Construction/Extension	17 515	21 445	18 585	4 185			
Etudes	2 334	9 782	2 334				
Valorisation	12 093	12 093	12 093	12 093	2 752	2 752	2 752
GER	147 038	147 074	146 334	160 487	160 487	17 459	
Autres	782						

11 COÛT ET FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES

11.1 Modélisation financière pluriannuelle

Une modélisation financière globale du SPSI a été établie pour la période 2024-2029, à partir des données de SIFAC et avec les hypothèses suivantes :

1 / Rappel de la projection d'évolution des surfaces de l'Université, par année, pour tenir compte des surfaces démolies, construites, rénovées, etc.

2 / Projection des dépenses de l'Université, en distinguant Fonctionnement (fluides, charges locatives et de copropriété, entretien et maintenance, assurance, nettoyage, etc.) et Investissement (gros entretien et renouvellement GER et projets selon matrice [rénovations lourdes et légères, constructions, etc.])

3 / Projection des recettes (part de la SCSP fléchée, part de la SCSP affectées au fonctionnement, part de la SCSP affectée à la fonction immobilière, ressources propres UT (reliquats MFCA, coûts indirects MFCA, recettes MFCA, Recherche, autres ressources affectées à l'investissement), part contractualisée avec l'Etat affectée à l'investissement immobilier, CPER 2028-2033, GER de l'Opération Toulouse Campus, appels à projet de l'Etat, produits de cession ou de valorisation)

4 / Recettes et financements antérieurs à 2024 et qui bénéficieront à des opérations de la période 2024-2029 (CPER 2015-2020 et 2021-2027, Toulouse Campus, autres sources de financements, fonds propres UT pour les opérations CPER, Toulouse Campus, GER et autres fonds propres UT)

5 / Obtention d'un « reste à financer » issu de la somme des dépenses minorée des recettes potentielles et validées antérieurement

Ci-dessous la synthèse de la modélisation financière :

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	total
1 / Surfaces 2024-2029 (m² SUB) au 31/12	335 434 m²	337 239 m²	340 871 m²	330 792 m²	330 134 m²	326 164 m²	
2 / Dépenses 2024-2029	81 512 k€	101 005 k€	75 260 k€	60 979 k€	46 471 k€	32 032 k€	397 258 k€
Fonctionnement	22 234 k€	22 138 k€	22 198 k€	22 368 k€	21 853 k€	21 834 k€	132 625 k€
Investissement	59 278 k€	78 867 k€	53 062 k€	38 611 k€	24 619 k€	10 197 k€	264 634 k€
Recettes 2024-2029	28 300 k€	34 718 k€	34 778 k€	34 948 k€	34 457 k€	33 623 k€	200 825 k€
Part de la SCSP UT3 fléchée (dotation mise en accessibilité/sécurité)	650 k€	650 k€	650 k€	650 k€	650 k€	650 k€	3 900 k€
Part de la SCSP UT3 affectée au fonctionnement immobilier	17 786 k€	17 629 k€	17 629 k€	17 739 k€	17 164 k€	17 086 k€	105 033 k€
Part de la SCSP UT3 affectée à la fonction immobilière RH	4 449 k€	4 509 k€	4 569 k€	4 629 k€	4 689 k€	4 749 k€	27 592 k€
Ressources propres UT3	5 198 k€	7 406 k€	7 406 k€	7 406 k€	7 406 k€	6 590 k€	41 410 k€
Part contractualisée avec l'Etat et appels à projet	0 k€	4 307 k€	4 307 k€	4 307 k€	4 307 k€	4 307 k€	21 535 k€
Produit de cession ou de valorisation	218 k€	218 k€	218 k€	218 k€	242 k€	242 k€	1 356 k€
<i>* hors éventuelle cession des bâtiments actuels de Santé et réduction des coûts de fonctionnement</i>							
4 / Recettes et financements antérieurs à 2024 :							196 456 k€
	CPER 2015-2020 et 2021-2027						95 058 k€
	Toulouse Campus (opérations et GER)						80 296 k€
	Autres financements						6 552 k€
	Fonds propres UT3 sur opérations CPER						3 911 k€
	Fonds propres UT3 sur opérations Tlse Campu						241 k€
	Fonds propres UT3 pour GER						9 787 k€
	Autres fonds propres UT3						611 k€
5 / Reste à financer (Dépenses 2024-2029 minoré des Recettes 2024-2029 et antérieures)							-23 k€

11.2 Coût des opérations

A partir de la matrice des projets (ANNEXE 7 – *Matrice des projets et modélisation financière SPSI 2024-2029*), les coûts prévisionnels annuels pour chaque opération peuvent être déterminés.

L'université prévoit ainsi un investissement total de **265 M€** sur le patrimoine, ces coûts prévisionnels d'opérations sur le SPSI 2024-2029 se décomposent de la manière suivante :

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Investissement	59 278 k€	78 867 k€	53 062 k€	38 611 k€	24 619 k€	10 197 k€
Rénovation légère	1 856 k€	4 531 k€	2 910 k€	1 100 k€	1 403 k€	2 030 k€
Rénovation lourde	17 912 k€	19 646 k€	13 541 k€	18 480 k€	10 435 k€	7 395 k€
Démolition	444 k€	206 k€	0 k€	432 k€	99 k€	0 k€
Construction et extension	31 712 k€	35 991 k€	31 212 k€	14 312 k€	8 760 k€	0 k€
Etudes	1 510 k€	12 251 k€	1 520 k€	5 k€	0 k€	0 k€
Autres projets	1 990 k€	2 290 k€	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€
GER	3 418 k€	3 518 k€	3 444 k€	3 846 k€	3 846 k€	697 k€
Valorisations	435 k€	435 k€	435 k€	435 k€	75 k€	75 k€

En commentaire :

On peut noter que l'année 2029, en fin de période, verra un rééquilibrage par recalage ou décalage d'opérations 2024-2029 d'une part et sera une année d'amorçage du SPSI suivant. A ce titre, seules quelques opérations s'exécutant principalement après 2029 sont modélisées ici.

La ligne GER et les lignes rénovation sont complémentaires en matière de remise à niveau du patrimoine existant.

L'université ne prévoyant pas de dépenses d'investissement sur les bâtiments qu'elle ne souhaite pas conserver dans son périmètre d'une part et le besoin de rénovation sur son patrimoine restant important (Cf [9.4 stratégie patrimoniale](#) et [9.5 stratégie d'intervention](#)), la tendance après 2029 sera sur un volume financier relativement constant en investissement.

A ce stade, ce sont 171 M€ de projets qui sont déjà estimés pour la période 2030-2035 auxquels s'ajouteront les orientations posées par les schémas directeurs thématiques.

Type de projet	2030	2031	2032	2033	2034	2035 et +
Rénovation légère	2 803 k€	2 803 k€	2 176 k€	1 910 k€		
Rénovation lourde	16 087 k€	17 002 k€	16 860 k€	16 860 k€	16 473 k€	17 388 k€
Démolition	25 k€	25 k€				
Construction/Extension	6 250 k€	6 250 k€	6 250 k€	6 250 k€	6 250 k€	18 750 k€
Autres	333 k€	333 k€	333 k€	333 k€	333 k€	333 k€

En projets majeurs: CUERS phase 2, rénovations des 3R1-1A-1R1/2 – suite IUT et OMP, poursuite aménagements extérieurs pour modes actifs

En fonctionnement, les dépenses de fluides et d'entretien-maintenance ont modélisées à coût constant basé sur un ratio moyen 2022-2023, appliqué à la surface prévisionnelle du patrimoine par année. A été ensuite appliquée une estimation des économies d'énergie liées aux rénovations.

Elles sont cependant à relativiser car même si les rénovations conduisent à des bâtiments plus performants, elles intègrent selon l'usage du bâtiment des équipements techniques ou des process qui n'y étaient pas à l'origine.

11.3 Financement des opérations

Le financement des opérations pour la période 2024-2029, provient de financements acquis à fin 2023 au titre des CPER, Plan Campus, appels à projets ainsi que les fonds propres UT et de financements estimés par l'UT pour la période 2024-2029.

Le financement du fonctionnement provient de la SCSP.

Financements acquis à fin 2023 pour les opérations immobilières

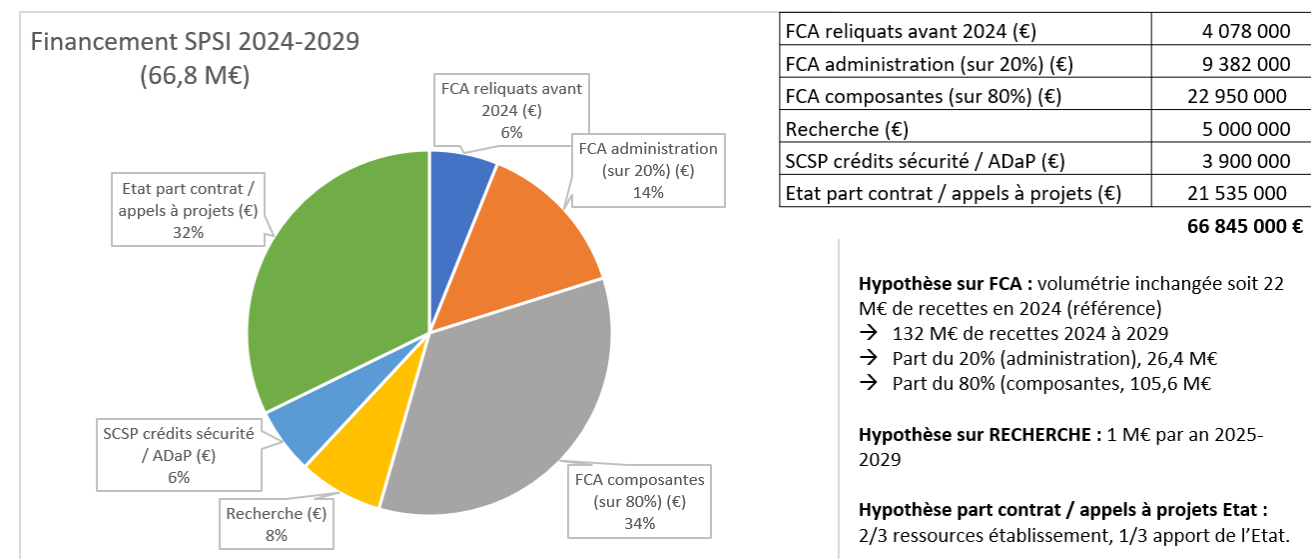
Financements attribués à UT pour des opérations en cours ou à lancer (exécuté à fin 2023 non compris)

Recettes et financements antérieurs à 2024	196 456 k€
CPER 2015-2020 et 2021-2027	95 058 k€
Toulouse Campus (opérations et GER)	80 296 k€
Autres financements	6 552 k€
Fonds propres UT3 sur opérations CPER	3 911 k€
Fonds propres UT3 sur opérations Tlse Cam	241 k€
Fonds propres UT3 pour GER	9 787 k€
Autres fonds propres UT3	611 k€

Financements futurs, estimés, pour 2024-2029

	total
Recettes 2024-2029	200 825 k€
Part de la SCSP UT3 fléchée (dotation mise en accessibilité/sécurité)	3 900 k€
Part de la SCSP UT3 affectée au fonctionnement immobilier	105 033 k€
Part de la SCSP UT3 affectée à la fonction immobilière RH	27 592 k€
Ressources propres UT3	41 410 k€
Part contractualisée avec l'Etat et appels à projet	21 535 k€
Produit de cession ou de valorisation	1 356 k€

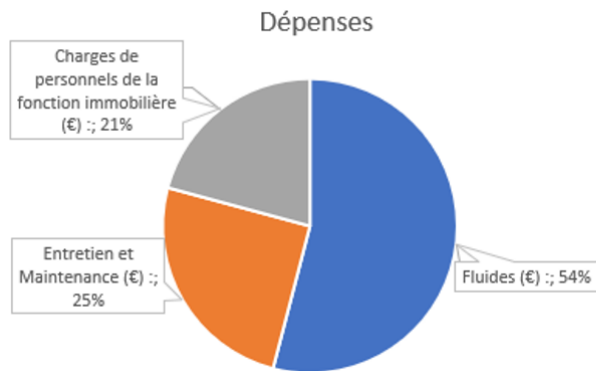
Soutenabilité en investissement



L'UT a mené une modélisation fine des ressources propres apportées par la formation continue et l'apprentissage et l'a partagée avec ses composantes, elle a fait de même pour les ressources de la recherche. Ceci permet de financer 2/3 des futurs investissements pour le patrimoine sur ressources propres.

L'UT a besoin que l'Etat soit à ses côtés à hauteur d'1/3 des fonds nécessaires.

Soutenabilité en fonctionnement



	2024-2029
TOTAL FONCTIONNEMENT GENERAL (€) :	132 625 000 €
Fluides (€) :	71 671 000 €
Entretien et Maintenance (€) :	33 362 000 €
Charges de personnels de la fonction immobilière (€) :	27 592 000 €

	2024-2029
TOTAL RECETTES (€) :	132 625 000 €
SCSP (€) :	132 625 000 €

Focus sur le CPER 2028-2034

L'université compte proposer au CPER 2028-2034 la phase 2 du CUERS (50 M€), la poursuite des travaux de rénovation dans sites d'Auch et Castres de l'IUT et, selon les schémas directeurs thématiques, une opération pour l'OMP ou pour les Sports.

Estimées à 60 M€, ce CPER 2028-2034 pour l'UT mobiliserait des fonds de l'Etat, de la Région et des collectivités territoriales d'implantation des projets.

Dans cette optique, les différents montages envisageables pour la valorisation du site de Pharmacie, y compris partenariaux, seront étudiés.

Les CPER ne couvrant pas les coûts d'ingénierie UT, de 1er équipement et de déménagement, l'UT les apporterait en fonds propres.

11.4 Valorisation

Comme évoqué ci-avant, les opérations de valorisation prévues par l'Université sur la période 2024-2029 sont de 2 ordres.

Certaines contribueront à générer des recettes (produits de cession, redevances annuelles, redevances capitalisées) permettant de financer d'autres projets immobiliers.

Les autres opérations visent à réduire les surfaces affectées par UT pour des bâtiments dans lesquels l'établissement a peu ou pas de personnel ou d'étudiants et qui nécessiteront à terme de lourds investissements.

Ainsi, les bâtiments L1, L2, L3, L5 et ISOTOPE enclavés dans l'emprise du CHU sont majoritairement occupés par le CHU ou l'INSERM ou vides. L'UT, au travers de l'établissement d'un schéma directeur immobilier pour les implantations de santé, examinera l'intérêt de ces 5 bâtiments et devrait très probablement s'orienter vers une inutilité et un souhait de réaffectation au CHU ou à l'INSERM.

Composante	Code bât/ter	Libellé bât/ter	Ville	m² SUB	Etat de santé	Projet
Santé	440483	BU Santé	Toulouse	3970	Peu satisfaisant	Cession
Vide	446964	4R3	Toulouse	9341	Pas satisfaisant	Reconversion logements
Recherche	321288	Terrain 'Zac du pont du bois'	Castanet		Satisfaisant	Cession
Recherche	438328	Laboratoire Artigues	Bagnères-de-Luchon	170	Pas satisfaisant	Transfert PNR
IUT	441822	GEII Ateliers	Toulouse	2010	Pas satisfaisant	Valorisation : logements ?
OMP	332487	OMP -bâtiment stockage	Bagnères-de-Bigorre	1478	Pas satisfaisant	Cession Commune
OMP	Nouveau 19	OMP -foncier	Bagnères-de-Bigorre			Valorisation : lotissement ?
Santé	447193	CHU + INSERM Bât L3	Toulouse	4065	Satisfaisant	Inutilité UT
Santé	447191	CHU Bât L1	Toulouse	3400	Pas satisfaisant	Inutilité UT
Santé	447192	CHU Bât L2	Toulouse	1956	Pas satisfaisant	Inutilité UT
Santé	BB10	CHU Bât L5 Animalerie	Toulouse	881	Satisfaisant	Inutilité UT
Santé	447196	CHU Galettes (isotopes)	Toulouse	466	Peu satisfaisant	Inutilité UT
Santé	438550 à 52 54 à 60 442317-442319	Site de Pharmacie	Toulouse	13 037	Peu satisfaisant	Cession, financement CUERS phase 2
				40 774 m²		

12 SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU SPSI

Tous les projets prévus dans le présent SPSI et qui seront mis en œuvre par l'Université seront pilotés par le domaine Patrimoine-Logistique-Sécurité et par sa Direction du Patrimoine (DPLPS).

La mise à jour d'un Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière présente plusieurs enjeux pour assurer une gestion optimale du patrimoine immobilier. L'Université de Toulouse en est consciente et pour cela :

- **L'Université actualisera annuellement l'avancement des actions et projets prévus dans son SPSI**, et apportera des éléments complémentaires si cela s'avérait nécessaire.
- Cette actualisation annuelle permettra d'introduire dans le SPSI les **nouveaux projets** identifiés et de prendre en compte les évolutions de leurs plans de financement le cas échéant.
Elle permettra également de **maintenir la cohérence** entre le SPSI et les autres schémas directeurs de l'Université (SDTES, SDVE) afin qu'ils forment un ensemble reflétant la stratégie d'établissement ;
- Le référentiel technique (RT), déjà mis à jour annuellement, et les données patrimoniales (OAD) seront également actualisés en conséquence des avancements des différents projets ;
- Les bilans de progression des travaux d'accessibilité, de sûreté et de sécurité, déjà réalisés annuellement, mais également l'actualisation des diagnostics de performance énergétique (DPE) et des dossiers techniques amiante (DTA) serviront à la mise à jour du SPSI ;
- Le plan de GER pluriannuel sera actualisé annuellement et le SPSI sera remis en cohérence avec lui si besoin.

Cette actualisation annuelle du SPSI sera présentée dans l'annexe immobilière incluse dans le rapport de budget de l'ordonnateur.

De plus cette mise à jour fera l'objet d'un suivi régulier :

- **La DPLPS réalisera des points mensuels avec la gouvernance** sur l'avancement des opérations patrimoniales et d'intervention et plus généralement sur l'avancement du SPSI ;
- La DPLPS et les directions et services patrimoine des composantes, lors de leurs rencontres mensuelles, communiqueront sur l'avancement des opérations immobilières et du SPSI ;
- **L'Université réalisera des points réguliers avec le MESR et/ou la DIE** afin de disposer de visibilité sur les CPER et éventuels appels à projets à venir. Une étape importante sera celle de la préparation du **CPER 2028 2034**, le SPSI sera actualisé afin de pouvoir servir d'appui à cette préparation ;
- D'autre part, l'Université suivra les réflexions nationales sur la dévolution du patrimoine.



Photo 26 – Entrée de l'IUT– Castres

13 PROJECTION AU-DELA DE 2029

Les investissements inscrits aux deux SPSI 2019/2023 et 2024/2029 confortent la remise à niveau du patrimoine bâti de l'UT pour aller vers plus d'efficacité fonctionnelle et de sobriété énergétique.

Ainsi, le présent SPSI constitue une importante phase de rénovation du patrimoine. En poursuivant dans cette lignée, l'ensemble des résultats finaux, et notamment la rationalisation des surfaces, seront plus perceptibles à l'horizon du SPSI 2029-2033.

L'Université a déjà, dans le cadre de l'élaboration du présent SPSI, travaillé sur les projets qui pourraient être réalisés au-delà de 2029 (projets initiés en 2027 ou après qui se poursuivront au-delà de 2029, mais également nouveaux projets) et notamment des opérations d'envergure nécessitant des financements complémentaires et/ou la réalisation d'études ou d'investigations complémentaires.

Les estimations restent bien entendues assez grossières mais permettent de mesurer le volume des plus grosses opérations. En disposant d'une projection des opérations lourdes à mener, l'université garde également la possibilité, lors de l'actualisation du SPSI 2024-2029, d'ajuster ses priorités tout en restant dans le cadre de sa stratégie générale.

Les opérations majeures présentées ci-dessous sont à mettre en lien avec l'ANNEXE 8 – Prospective immobilière à 15 ans (pour les valorisations voir [11.4 Valorisation](#)) :

Bâtiment		m ² SU	Projet 30-35	total
1A		2 722	Rénovation lourde	5 487 552 €
1R1		2 653	Rénovation lourde	8 022 672 €
1R2		3 740	Rénovation lourde	11 309 760 €
1R3		2 373	Rénovation légère	797 328 €
2R1		8 824	0	3 810 320 €
3R1		10 555	Rénovation lourde	31 918 320 €
3SC		1 536	Rénovation lourde	1 548 288 €
3TP1		3 135	0	351 120 €
4TP1		782	Démolition	50 000 €
IRIT 1 et 2		5 054	Rénovation légère	7 641 648 €
F2SMH		2 037	0	684 432 €
Bât B GEA	IUT Auch	2 519	Rénovation lourde	4 231 920 €
Bât C HSE	IUT Auch	1 491	Rénovation lourde	2 504 880 €
Bât SERECOM/MMI	IUT Castres	1 668	Rénovation lourde	2 802 240 €
bâtiment GCE	IUT Castres	1 164	Rénovation lourde	1 955 520 €
Villa 3	IUT Ponsan	128	Rénovation lourde	107 520 €
Villa 4	IUT Ponsan	113	Rénovation lourde	75 936 €
Villas (1&2)	IUT Ponsan	179	Rénovation lourde	100 000 €
Bât BC-Gea-Informatique	IUT Ponsan	5 408	0	3 200 000 €
Bât GMP	IUT Rangueil	7 448	Rénovation lourde	21 271 488 €
OMP Zone A		1 812	Rénovation lourde	3 348 576 €
OMP Zone D		2 278	Rénovation lourde	4 592 448 €
OMP Zone P		498	Rénovation lourde	1 003 968 €
OMP Zone S		193	Rénovation lourde	389 088 €
C.T.D - bâtiment N (ex-CESBIO)	OMP	1 599	Rénovation légère	1 253 616 €
CESR Bât J	OMP	3 758	0	1 052 240 €
CUERS Phase 2		0	Construction/Extension	50 000 000 €
Bâtiment A	A J Guesde	2 752	0	75 286 €
Espaces extérieurs SDIA		0	autres	2 000 000 €
				171 586 166

14 CONCLUSION

L'Université de Toulouse est gestionnaire d'un parc de 169 bâtiments, environ 360 000 m² SDP, constitué à 93% de bâtiments propriété de l'Etat. L'Etat de santé de ce parc est hétérogène, avec 49% des bâtiments en état de santé « très satisfaisant » ou « satisfaisant » mais 22 % des bâtiments en état « pas satisfaisant ». Le parc immobilier a été fortement amélioré lors du SPSI précédent (2019-2023) grâce au financement d'opérations immobilières (CPER 2015-2020, CPER 2021-2027, Opérations Toulouse Campus, Plan de Relance), soit près de 105 M€ d'investissement immobilier sur la période 2019-2023.

La trajectoire impulsée par ces opérations se poursuit avec ce nouvel SPSI couvrant la période 2024-2029, sur l'ensemble du patrimoine de l'Université, pour répondre aux besoins de ses usagers, aux évolutions des enseignements, de la recherche et de l'innovation ainsi que les enjeux environnementaux.

Chaque opération immobilière intègre les réglementations en vigueur et les enjeux de rationalisation et d'amélioration de la performance énergétique du parc, même si les résultats de rationalisation sont encore peu perceptibles, en raison des opérations « tiroirs ».

A ces grandes opérations immobilières s'ajoute également la stratégie d'intervention, qui vise à entretenir et maintenir le parc, lever les avis défavorables de la commission sécurité et achever les travaux de mise en accessibilités des bâtiments de l'Ad'AP.

Ainsi le **SPSI 2024-2029 projette un investissement de 265 M€** dont 196 M€ sont déjà financés, 3,9 M€ seront financés par la SCSP et 66 M€ restent à financer.

Il est basé sur :

- un appui de l'Etat à hauteur de 21,5 M€ hors SCSP, au travers de dotations ou d'appels à projets.
- et des ressources propres à mobiliser par l'UT de 45 M€



Photo 27 – Faculté de Santé – Médecine Rangueil - Toulouse

GLOSSAIRE

AAP	Appel A Projets
CHU	Centre Hospitalier Universitaire
CNRS	Centre National de la Recherche Scientifique
COMUE	Communauté d'universités et d'établissements de Toulouse
CPER	Contrat de Plan État-Région
CUERS	Centre Universitaire d'Enseignement et de Recherche en Santé
CVEC	Contribution de Vie Etudiante et de Campus
DDSP	Direction Départementale de la Sécurité Publique
F2SMH	Faculté des Sciences du Sport et du Mouvement Humain https://f2smh.univ-tlse3.fr/
FSI	Faculté Sciences et Ingénierie https://www.fsi.univ-tlse3.fr/
GER	Gros Entretien Renouvellement
IFSI	Institut de Formation en Soins Infirmiers
INRAE	Institut National de Recherche pour l'Agriculture, l'alimentation et l'Environnement
INSERM	Institut National de la Santé et de la Recherche Médicale
IUT	Institut Universitaire de Technologie https://iut.univ-tlse3.fr/
LPR	Loi de Programmation de la Recherche
MESR	Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche
MFCA	Maison de la Formation Continue et de l'Alternance
MFJA	Maison de la Formation Jacqueline Auriol
OAD	Outil d'Aide au Diagnostic (outil de pilotage du parc et de restitution des données du RT)
OMP	Observatoire Midi-Pyrénées https://www.omp.eu/
ONF	Office National des Forêts
OTC	Opération Toulouse Campus (Plan Campus)
PLUiH	Plan Local d'Urbanisme intercommunal <i>tenant lieu de Programme Local de l'Habitat</i>
RT	Référentiel Technique (outil de collecte et de mise à jour des données bâtimementaires)
SANTE	Faculté de Santé https://sante.univ-tlse3.fr/
SDIA	Schéma Directeur Immobilier et d'Aménagement (COMUE de Toulouse)
SDP	Surface de Plancher
SD TES	Schéma Directeur de Transition Ecologique et Sociétale
SDVE	Schéma Directeur de la Vie Etudiante
SGE	Service inter-établissements de Gestion et d'Exploitation (COMUE de Toulouse)
SHON	Surface Hors Œuvre Nette
SP / SDP	Surface de Plancher
SPSI	Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière
SRAPI	Service Régional Académique de Politique Immobilière
SUB	Surface Utile Brute
TDC	Toutes Dépenses Confondues (ensemble des coûts nécessaires à la réalisation d'une opération)
UFR	Unité de Formation et de Recherche (composante de l'université)
UMR	Unité Mixte de Recherche
UT	Université de Toulouse https://www.univ-tlse3.fr/
UTTOP	Université Technologique de Tarbes Occitanie Pyrénées créé le 01/01/2024 (ENIT + IUT)
ZRR	Zone à Régime Restrictif

**Université
de Toulouse**

Université de Toulouse
118 Route de Narbonne
31062 TOULOUSE - CEDEX 9
-
Contactez-nous
Tél. : +33 (0)5 61 55 66 11