

**Valorisation du bâtiment 4R3 - Projet de
division parcellaire.**

Conseil d'administration du 8 juin 2026

Délibération 2026/06/CA-120

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,

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

Vu les statuts de l'Université de Toulouse ;

Vu la convention d'utilisation (CDU) 031-2016-0261, couvrant le campus sciences, prolongée par avenant d'une année soit jusqu'au 31 décembre 2026, relative à la mise à disposition de biens par l'Etat à l'Université ;

Vu le projet de valorisation du bâtiment 4R3, situé sur le campus de Rangueil, qui privilégie la reconversion du bâtiment en logements mixtes, sociaux et non-sociaux (notamment étudiants) accompagnés d'une offre de services et de petits commerces en pied d'immeuble sur une partie du rez-de-chaussée ;

Considérant :

- *que, pour les besoins de la valorisation du bâtiment 4R3, en vue de la réalisation d'un projet de réhabilitation, la solution juridique jugée la plus opportune est celle du recours à la conclusion d'un bail à construction avec un opérateur privé, en capacité d'assurer le financement, la réhabilitation lourde et l'exploitation du bâtiment,
qu'il convient de procéder au lancement d'une procédure de mise en concurrence visant à la sélection du futur titulaire du Bail à construction, impliquant la publication d'un avis d'appel à projets,
que l'autorisation donnée à la Présidente de signer ce bail fera l'objet d'une délibération spécifique du Conseil d'Administration une fois l'opérateur connu ;*
- *que le bail à construction, dans le cadre d'une réhabilitation lourde, est un contrat par lequel le preneur s'engage à réaliser des travaux importants sur un bien immobilier existant et à en assurer l'entretien pendant toute la durée du bail ;
qu'à l'expiration du bail, le bien revient au bailleur en bon état compte tenu de son âge et de son usage ;
que, par nature, le bail à construction est un contrat de droit privé conférant au preneur un droit réel immobilier, de longue durée ;*
- *que, pour permettre la conclusion de ce bail de droit privé, les biens (parcelle et bâtiment), d'ores et déjà désaffectés, devront être préalablement déclassés du domaine public et intégrés au domaine privé de l'État,*
- *que, compte tenu de la spécificité du régime applicable à cette parcelle et au bâtiment 4R3 et des modalités de leur gestion par rapport aux autres biens du campus, une convention d'utilisation spécifique du domaine adaptée à cette opération sera conclue entre l'Université de Toulouse et l'État une longue durée (60 à 70 ans) ;*

- que la parcelle cadastrée n° 838 BE 27p a fait l'objet d'un projet de division parcellaire incluant le bâtiment 4R3 et ses abords, notamment le parking P26, afin de constituer une unité foncière d'environ 9 953 m², permettant au futur preneur de réaliser les travaux et aménagements extérieurs nécessaires, notamment en matière de stationnement ;
- que la procédure de déclassement devra être achevée au plus tard à la signature du bail ou de la promesse de bail à construction ;

APRES EN AVOIR DELIBERE,

- **PREND ACTE** du projet de valorisation du bâtiment 4R3, des modalités de sélection d'un opérateur par appel à projet et d'une formalisation par bail à construction.
- **PREND ACTE** du projet de division de la parcelle n° 838 BE 27p pour permettre la réalisation du projet de valorisation.
- **AUTORISE** la Présidente à signer les documents de division parcellaire.
- **AUTORISE** la Présidente à déclasser la parcelle d'assiette du projet et le bâtiment 4R3 dans le domaine privé préalablement à la signature du bail ou de la promesse de bail à construction.
- **AUTORISE** la Présidente à conclure le moment venu une nouvelle convention d'utilisation avec l'Etat portant spécifiquement sur l'utilisation de la parcelle, terrain d'assiette du projet de valorisation du 4R3, telle qu'elle aura été préalablement délimitée.
- **AUTORISE** la Présidente à conclure le moment venu les avenants nécessaires à la convention d'utilisation existante aux fins de retirer de son périmètre la parcelle et le bâtiment 4R3, assiettes du projet de valorisation du 4R3.

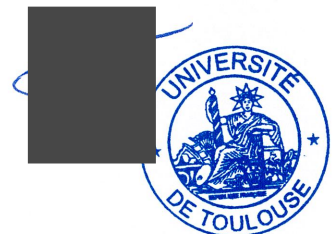
Toulouse le 8 juin 2026,

La Présidente de l'Université de Toulouse,

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

.....
23 juin 2026
.....

Odile RAUZY



Délibération adoptée à l'unanimité des votes exprimés

Nombre de membres en exercice : 40

Nombre de membres présents ou représentés : 23

Nombre de voix favorables : 21

Nombre de voix défavorables : 0

Nombre d'abstentions : 2

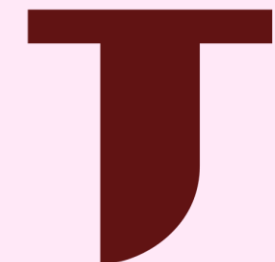
Valorisation du bâtiment 4R3

Réhabilitation-Gestion-Exploitation

Rapport de Présentation au Conseil d'administration du 08 juin 2026

UT - Domaine Patrimoine Logistique Prévention et Sécurité
Direction du Patrimoine

COMUE de TOULOUSE



Université
de Toulouse



Sommaire

01

Le contexte

02

Le projet

03

L'objectif et les modalités pour l'atteindre

04

Les conditions préalables

05

Les étapes à engager à ce stade. Calendrier

06

Décisions du CA

Le contexte

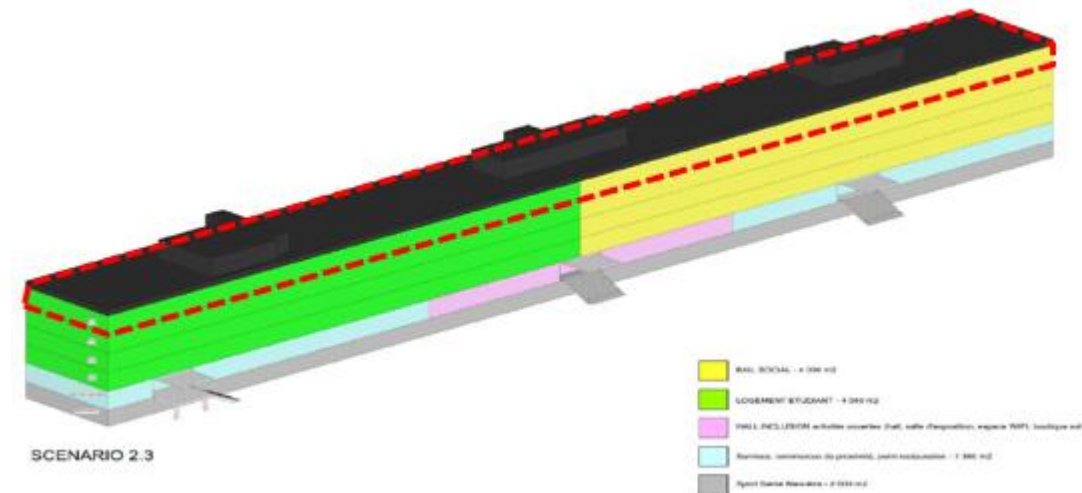
- Le bâtiment 4R3 est situé sur le campus de Rangueil et fait partie du patrimoine de l'université, au travers d'une convention d'utilisation entre l'Etat et l'UT.
- Le bâtiment a été libéré de ses occupants fin 2020 après la livraison du Centre de biologie intégrative (CBI). Depuis, il est inoccupé et a dû être muré.
- Voué à être démoli à l'origine, il a été décidé de le conserver et de le **valoriser** en raison de sa capacité d'adaptation, de son potentiel de réhabilitation et de son emplacement stratégique.
- L'UT contribue ainsi aux besoins sur Toulouse et à la politique nationale de création de 35 000 logements étudiants.



BATIMENT 4R3 - Surface : 10 000 m² - Longueur 125 m

Le projet

- Une étude de faisabilité et des analyses techniques, juridiques et économiques complexes ont été menées
- Une phase de « sourcing » (référencement) a permis de mesurer l'intérêt pour le projet et de vérifier les orientations programmatiques
- **L'UT privilégie la reconversion du bâtiment en logements mixtes, sociaux et non-sociaux** (notamment étudiants) accompagnés d'une offre de services (dont sport, santé, bien-être) et de petits commerces en pied d'immeuble sur une partie du rez-de-chaussée.
- **L'intégration dans le site et la relation avec le campus universitaire** sont des attendus du projet.
- Les études et les aménagements des abords sont financés par le **plan Campus**.



L'objectif et les modalités pour l'atteindre

Dans cette optique, l'UT a souhaité avoir recours à un opérateur tiers qui sera chargé :

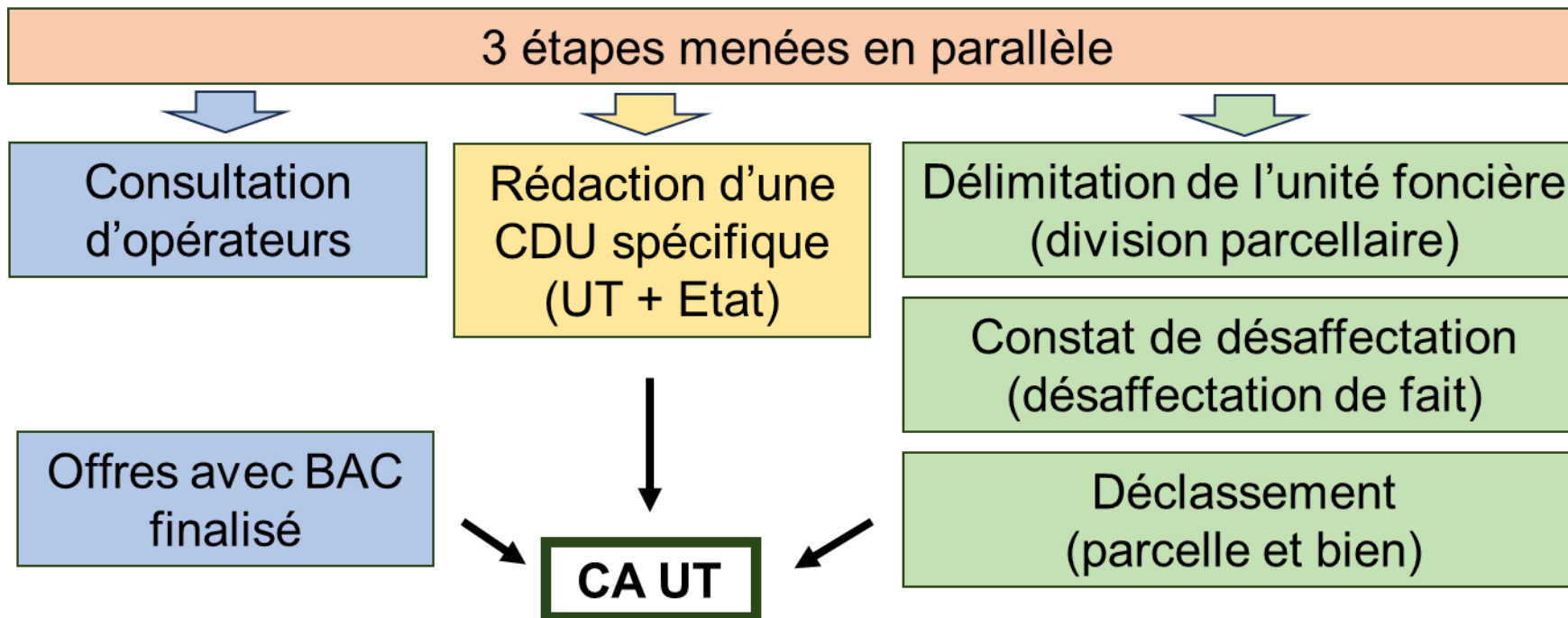
- de la réhabilitation lourde du bâtiment,
- du financement des travaux,
- de l'exploitation d'activités en lien avec celles du campus.

Pour ce faire, et après analyse des avantages et inconvénients des différentes options avec le ministère et la DIE (DRFIP) un montage juridique est privilégié :

- Conclure un **bail à construction (BAC)** portant sur la réhabilitation et l'exploitation du bâtiment
(NB : Un bail à « construction » permet aussi les réhabilitations lourdes.)
- Un BAC est un contrat de droit privé constitutif de droits réels immobiliers qui impose au preneur une obligation de construire / réhabiliter et lui permet d'exploiter une activité économique.
- La durée du bail peut être de très longue durée (60-70 ans en moyenne pour ce type de projet) avec un **versement de loyer à l'université** sous différentes formes : loyer en versement unique, échelonné sur la durée...

Les conditions préalables

Le 4R3 relevant du domaine public de l'Etat, plusieurs conditions préalables doivent être réunies et peuvent être menées en parallèle avant validation du CA :



Les étapes à engager à ce stade

L'objectif in fine est de consulter tout d'abord des opérateurs privés.

L'UT est donc amenée à lancer une **mise en concurrence publique en lançant un appel à projets** sous la forme d'une procédure restreinte.

Une fois les offres reçues, une phase de **négociation** sera menée pour aboutir à la sélection d'un opérateur et d'un projet.

Un dossier de consultation est en cours de finalisation, il contient :

- Un règlement de consultation
- Un projet de bail à construction (maquette)
- Une note d'information sur le projet
- Un dossier technique (projet de division parcellaire, diagnostics,...)

Calendrier prévisionnel

- Lancement de la consultation : juin 2026
- Remise des candidatures : septembre 2026. Remise des offres : janvier 2027
- Négociations : 1^{er} trimestre 2027
- Choix de l'opérateur et signature du bail à construction : 2^e trimestre 2027

Les décisions du Conseil d'Administration

- PRENDRE ACTE du projet de division de la parcelle n° 838 BE 27p pour permettre la réalisation du projet de valorisation
et AUTORISER la Présidente à signer les documents de division parcellaire
- AUTORISER la Présidente à déclasser la parcelle d'assiette du projet et le bâtiment 4R3 dans le domaine privé préalablement à la signature du bail ou de la promesse de bail à construction
- AUTORISER la Présidente à conclure le moment venu une nouvelle convention d'utilisation avec l'Etat portant spécifiquement sur l'utilisation de la parcelle, terrain d'assiette du projet de valorisation du 4R3, telle qu'elle aura été préalablement délimitée

et AUTORISER la Présidente à conclure le moment venu les avenants nécessaires à la convention d'utilisation existante aux fins de retirer de son périmètre la parcelle et le bâtiment 4R3, assiettes du projet de valorisation du 4R3.