

RESULTAT DU VOTE	
Présents ou représentés :	20
Voix favorables :	20
Voix défavorables :	0
Abstention :	0

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 29/09/2026

DELIBERATION
n° CA 2026 -68

relative à l'approbation du dossier unique de l'opération immobilière « Puits Creusés », valant demande d'expertise, dossier de labellisation et dossier d'évaluation socio-économique

Vu le code de l'éducation, notamment son article L. 719-14,

Vu l'ordonnance n° 2018-1131 du 12 décembre 2018 modifiée relative à l'expérimentation de nouvelles formes de rapprochement, de regroupement ou de fusion des établissements d'enseignement supérieur et de recherche,

Vu le décret n° 2013-1211 du 23 décembre 2013 relatif à la procédure d'évaluation des investissements publics,

Vu le décret n° 2022-1536 du 8 décembre 2022 portant création de l'Université Toulouse Capitole et approbation de ses statuts, notamment l'article 14 des statuts annexés,

Vu la circulaire n° ESR2016520C du 16 juillet 2020 relative à la procédure d'expertise des opérations immobilières des établissements d'enseignement supérieur et de recherche,

Vu le schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'Université Toulouse Capitole,

Vu le programme pluriannuel d'investissement de l'Université Toulouse Capitole approuvé par délibération du conseil d'administration du 10 mars 2026,

Vu le dossier unique relatif à l'opération « Puits Creusés » annexé à la présente délibération,

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, décide :

Article 1^{er}

Est approuvé le contenu du dossier unique relatif à l'opération immobilière dénommée « Puits Creusés », valant demande d'expertise, dossier de labellisation et dossier d'évaluation socio-économique, tel qu'annexé à la présente délibération (annexes 1 à 3).

Cette opération, inscrite au programme pluriannuel d'investissement de l'université depuis 2023, consiste en une démolition-reconstruction portant sur 5 750 m² SDP, sur le site des anciennes facultés à Toulouse, pour un montant global de 28,3 M€ TDC TTC.

En raison de son montant et de sa nature, et dès lors qu'elle ne relève ni d'un contrat de plan État-région ni de l'opération Campus, l'opération est soumise, en application de la circulaire n° ESR2016520C du 16 juillet 2020 relative à la procédure d'expertise des opérations immobilières des établissements d'enseignement supérieur et de recherche, à l'expertise de la Rectrice de la région académique Occitanie puis à l'agrément du préfet de région et à la labellisation de la direction de l'immobilier de l'État (DIE) après avis de la Conférence nationale de l'immobilier public (CNIP).

Une description synthétique de l'opération doit par ailleurs être communiquée au secrétariat général pour l'investissement.

Article 2

Le président de l'Université Toulouse Capitole est autorisé à transmettre ce dossier à Madame la Rectrice de la région académique Occitanie, au titre de la procédure d'expertise, et au responsable régional de la politique immobilière de l'État en Occitanie, au titre de la procédure de labellisation, pour saisine de la CNIP.

Il est en outre autorisé à communiquer au secrétariat général pour l'investissement la description synthétique de l'opération prévue par la circulaire susvisée.

Article 3

Le président de l'Université Toulouse Capitole est autorisé à signer tout acte et à accomplir toute démarche nécessaire à l'instruction du dossier, ainsi qu'à y apporter les compléments et modifications de forme demandés par les services instructeurs, sous réserve qu'ils ne modifient ni l'économie générale ni le montant de l'opération. Il rend compte au conseil d'administration de l'issue des procédures.

Le président du conseil d'administration,

Hugues KENFACK



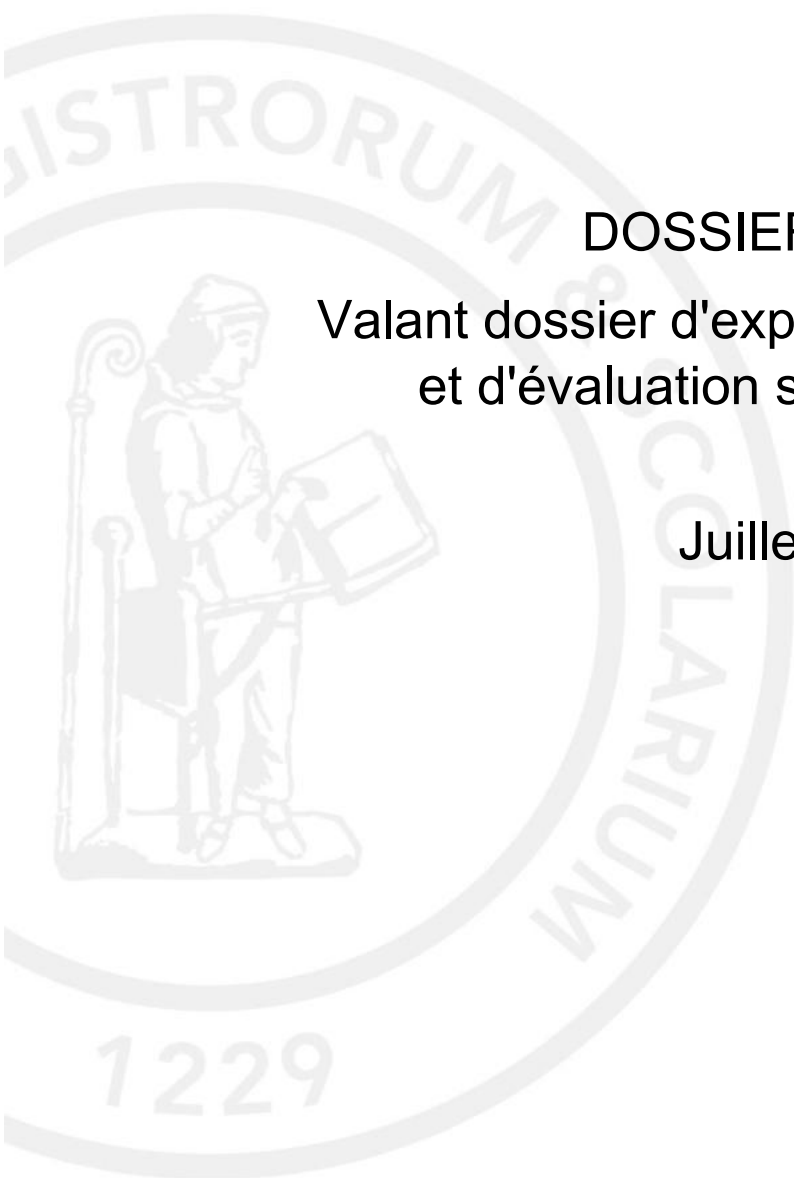
ANNEXE 1 — Dossier unique de l'opération « Puits Creusés »

PROJET IMMOBILIER DES PUITS CREUSES

DOSSIER UNIQUE

Valant dossier d'expertise, de labellisation
et d'évaluation socio-économique

Juillet 2026



– RÉSUMÉ

Nom de l'établissement porteur du projet	Université Toulouse Capitole Direction du Patrimoine
Type d'établissement	Etablissement Public Expérimental (EPE)
Nom du projet	Projet immobilier des puits Creusés
Nature des Travaux	Opération mixte (neuf en majorité et réhabilitation)
Coût du projet	28 300 000 € TTC
Calendrier du projet	Phase conception : 2026-2030 Phase travaux : 2030-2034
Dimensionnement du projet	Surface foncière : 3 800 m² Surface opération : 5 750 m² SdP / 4 510 m² SU Ratio SDP/SU : 1,3 Coût total TTC/m² SP : 4 920 € Coût total TTC/m² SU : 6 395 € Global TTC / Travaux HT : 2 Les entités accueillies sont le centre de recherche et l'école doctorale de l'école de droit, la recherche et l'école doctorale de Toulouse School of Management ainsi que des espaces d'enseignement. Le nombre de chercheurs s'élève à 200, celui des doctorants à 360
Grandes lignes	L'Université a déjà amorcé sa stratégie de réponse aux problématiques immobilières qu'elle connaît : ▪ Construction des locaux de recherche de l'école d'économie « TSE », bâtiment livré en 2019 ▪ Rénovation énergétique de la Bibliothèque Universitaire « ARSENAL » en 2022. ▪ Construction du bâtiment « REMPART » pour accueillir amphithéâtres, gymnase et médecine préventive étudiante, livré début 2025 L'Université envisage désormais un nouvel ensemble immobilier, sur le site des Anciennes Facultés, objet du présent dossier.
Objectifs	Le projet s'articule autour de trois objectifs primordiaux présentés ci-après. • Objectifs en matière de développement de l'établissement avec accueil de centres de recherche et d'enseignement • Objectifs patrimoniaux en améliorant les performances énergétiques de ses bâtiments et adoptant une démarche environnementale globale • Objectifs urbains et architecturaux en s'inscrivant dans le tissu urbain historique, en poursuivant son ouverture sur la ville tout en développant un esprit campus.

SOMMAIRE

1. Contextes, objectifs et projet retenu	5
1.1 Contexte de l'opération	5
a) Présentation de l'établissement	5
b) Présentation du parc immobilier de l'établissement	6
c) Contexte réglementaire	7
d) Stratégies de l'État	8
e) Stratégies locales : politique de site	11
f) Stratégie du porteur de projet	12
1.2. Présentation générale de l'opération	13
1.3. Objectifs de l'opération	15
a) Objectifs en matière de développement de l'établissement	15
b) Objectifs patrimoniaux de l'établissement :	16
c) Objectifs urbains et architecturaux	17
1.4. Données juridiques	18
2. Situation actuelle	19
2.1. Panorama de l'existant	19
a) Contexte	19
b) Le site d'accueil du nouvel ensemble immobilier	20
1. Le terrain	20
2. Les bâtiments	23
3. Les surfaces des bâtiments concernés	26
4. Les typologies d'espace	26
5. Les occupants actuels	26
c) Les implantations actuelles des services à héberger	28
1. Les locaux occupés actuellement par les services à héberger	28
2. Les services concernés par le projet	29
3. Le bilan de la situation actuelle	29
2.2. Difficultés et inadaptations des locaux actuels	31
a) Difficultés du site d'accueil du projet immobilier	31
b) Inadaptation des locaux actuellement occupés par l'école de droit et TSM	31
c) Inadaptation des locaux occupés par les services présents sur le site	32
2.3. État des lieux de la performance énergétique (L)	33
a) Consommations	33

b) Coûts	33
c) Quantité de Gaz à effet de serre	34
2.4. La situation future du site sans projet (« option de référence »)	35
a) Dysfonctionnements amplifiés	35
b) Désordres techniques aggravés	36
c) Image de l'institution dégradée	36
3. Présentation des différents scénarios étudiés	37
3.1. Les différents scénarios non retenus	39
a) Scénario A : option de référence	39
b) Scénario B : réhabilitation	39
3.2. Le scénario privilégié	40
a) Présentation du scénario privilégié et argumentaire	40
b) Dimensionnement du projet	44
c) Performances techniques spécifiques	46
d) Traitement des réseaux & branchements	47
3.3. Synthèse de l'ensemble des scénarios (y compris l'option de référence)	48
3.4. Procédure, risques, données financières, conduite du scénario privilégié	50
a) Choix du mode de réalisation et de la procédure	50
b) Analyse des risques	52
3.5 Coûts et soutenabilité du projet	56
a) Coûts du projet	56
b) Financement du projet	57
c) Déclaration de soutenabilité	57
6. Organisation de la conduite de projet	58
a) Modalités de la conduite de projet	58
b) Principes d'organisation	59
c) Prestations en régie	59
d) Prestations externalisées	59
3.7. Planning prévisionnel de l'opération	61

1. Contextes, objectifs et projet retenu

1.1 Contexte de l'opération

a) Présentation de l'établissement

Engagée dans la voie de l'excellence et de la professionnalisation dès sa création en 1970, l'Université Toulouse Capitole trouve ses origines lointaines et historiques dans la Faculté de Droit Canonique créée en 1229 par le roi saint Louis.

Elle est aujourd'hui une université de droit, économie et gestion, qui privilégie les réseaux internationaux pour favoriser la collaboration scientifique, les échanges d'étudiants et d'enseignants-chercheurs. Elle bénéficie d'un rayonnement international, notamment dans le champ des recherches en économie.

L'Université Toulouse Capitole vient de se voir attribuer la 19ème place mondiale du classement de Shanghai en économie.

Elle vient également d'obtenir, grâce à Toulouse School of Management, l'accréditation EQUIS (european quality improvement system) par l'EFMD (European Foundation for Management Development).

L'Université Toulouse Capitole est devenue Etablissement Public Expérimental au 1er janvier 2023, avant d'accéder au statut de Grand Etablissement.

Créée en 1229	7 membres associés Toulouse School of Economics Sciences Po Toulouse Faculté de Droit et Science politique Toulouse School of Management	9 domaines académiques Droit Administration Langues Economie Gestion Informatique Science Politique Information-Communication Mathématiques	3 campus au coeur de la région Occitanie Toulouse (4 sites) Montauban Rodez
750 enseignants, enseignants-chercheurs et chercheurs	Faculté d'Administration et de Communication Faculté d'Informatique IUT Rodez	+ de 21 000 étudiants	135 diplômes nationaux
650 personnels administratifs			

Ces distinctions et ce statut lui confèrent non seulement son attractivité actuelle, mais aussi celles à venir, tant auprès des étudiants que des enseignants chercheurs.

L'Université Toulouse Capitole ambitionne de poursuivre sa politique d'excellence et son attractivité aux échelles nationale et internationale, notamment par un encadrement de qualité.

b) Présentation du parc immobilier de l'établissement

L'Université Toulouse Capitole est installée sur trois campus en Région Occitanie, à Toulouse, Montauban et Rodez. Bénéficiant de la dévolution du patrimoine depuis 2011, elle est propriétaire des campus de Toulouse et Rodez. Les formations proposées à Montauban sont installées dans des bâtiments mutualisés avec d'autres établissements et entièrement gérés par le conseil départemental.

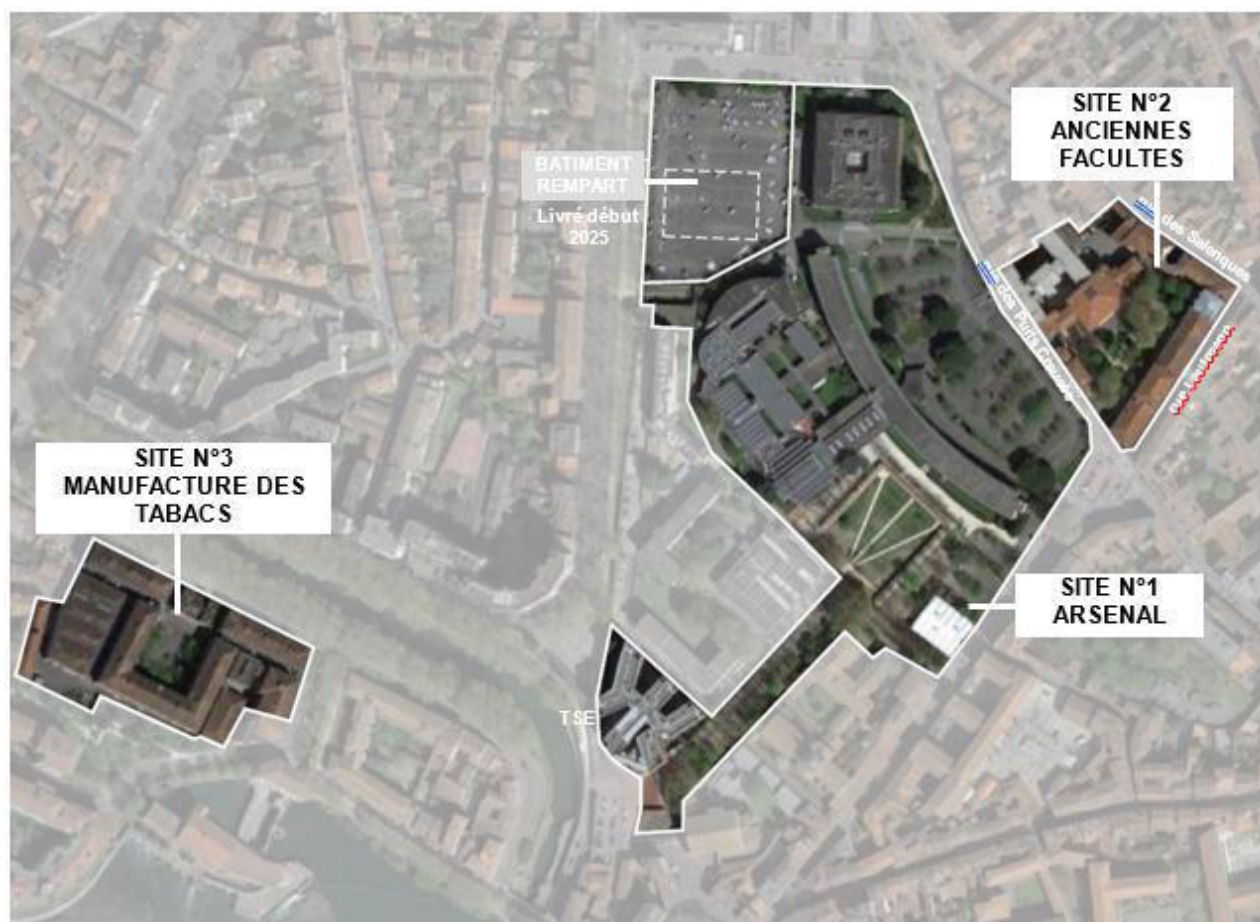
Le campus toulousain est implanté en centre-ville : ses bâtiments sont insérés dans la trame urbaine. Certains espaces reliant ses différentes entités universitaires se confondent avec l'espace public. La vie universitaire est imbriquée dans la vie urbaine, elle imprime son rythme au quartier et induit une concentration d'activités liées au monde universitaire (services de reprographie, restaurants, libraires, résidences étudiantes, restaurants universitaires...).

Cette localisation de centre-ville est une vraie chance (cadre historique, patrimoine archéologique, attractivité, équipements, transports publics) et présente en contre partie des contraintes et surcoûts en termes d'exploitation et de développement : dégradations régulières des abords, foncier contraint qui oblige à des solutions modulaires temporaires lors de travaux sur l'existant et complexifie les chantiers, partenariat étroit avec l'ABF, délais et coûts des fouilles archéologiques.

Le campus Toulousain est composé de 3 sites, dans l'ordre historique de leur occupation par l'Université (cf. illustration p.8) :

- Les « **Anciennes Facultés** », entre les rues des Salenques, Lautmann et des Puits-Creusés : il s'agit de la première implantation historique des facultés de droit et de lettres dès 1522 mais dont il ne reste pas de patrimoine bâti. Le site, concerné par le Plan de Sauvegarde de Mise en Valeur (PSMV) du Site Patrimonial Remarquable (SPR), est composé de bâtiments à l'architecture remarquable, les plus anciens datant du 17^{ème} siècle. Son histoire est riche d'occupations et de remaniements architecturaux divers, de transformations fin XIX^e siècle et jusqu'aux années 1930. Ce site est complété par le bâtiment « Sciences Politiques » en 1958, au style moderniste et à la qualité constructive médiocre.
Le projet objet du présent dossier est implanté sur ce site « Anciennes Facultés », que nous détaillerons plus précisément dans la suite du document.
- Le site « **Arsenal** », du fait de son ancienne affectation militaire, constitué d'un ensemble de bâtiments livré en 1972 et agrandi progressivement dans les années 1990 et 2000. En 2019, le **bâtiment hébergeant TSE**, signé par l'agence Grafton, primée par le Pritzker Price et l'équerre d'argent s'inscrit dans ce site. Il a été agrandi du **bâtiment « Rempart »**, livré en début d'année 2025. Le site comprend l'ancien cloître des Chartreux, inscrit à l'inventaire des MH en 1964.
- La « **Manufacture des Tabacs** », construite entre 1888 et 1894 entre le canal de Brienne et la Garonne. L'activité industrielle s'étant définitivement arrêtée en 1987, elle est transformée et occupée par l'Université à partir de 1996. Ses façades et toitures sont inscrites Monuments Historiques en 1990.

Le patrimoine immobilier de l'UT Capitole se compose de locaux d'enseignement, de bureaux de recherche, de locaux administratifs (bureaux pour personnels administratifs et enseignants, salles de réunion, locaux d'appui, médecine préventive), de lieux de vie pour les étudiants (cafétaria, équipements sportifs, équipement de documentation, médecine préventive), et des logements de fonction pour nécessité absolue de service.



c) Contexte réglementaire

En application de la circulaire ESRS2016520C du 16 juillet 2020, cette opération est soumise :

- à la procédure d'expertise car son budget est supérieur à 3M€
- à la procédure de labellisation car le projet prévoit majoritairement des bureaux de recherche sans équipement spécifique et des salles d'enseignement, avec un examen en CNIP car le budget est supérieur à 5M€ et que le projet ne bénéficie ni de fonds Campus ni de financement CPER.
- à Evaluation socio-économique avec formalisation et saisine du SGI par le budget est estimé à plus de 20M€.

Par ailleurs, le projet est soumis à permis de démolir et permis de construire. Le site d'implantation est inclus dans le site patrimonial remarquable (SPR) de Toulouse, dont le PSMV a été approuvé le 17 février 2025.

Il sera soumis à ce nouveau document d'urbanisme qui se substitue, sur le périmètre du SPR, au PLUiH. Cette instruction comprend un avis conforme de l'ABF, au titre de la visibilité avec de nombreux bâtiments classés à la liste des monuments historiques. L'Université organise des rencontres régulières avec les services de l'Etat (UDAP) et de la collectivité. Les volumétries ont notamment été présentées. Sans engagement à ce stade, les différents services les jugent cohérentes.



Extrait du PSMV intégrant le site

d) Stratégies de l'État

1/ La stratégie nationale de l'enseignement supérieur (StraNES), issue de la loi n°2013-660 du 22 juillet 2013 relative à l'enseignement supérieur et à la recherche stratégie nationale de recherche, élaborée puis révisée tous les 5 ans, définit les objectifs nationaux engageant l'avenir à l'horizon des dix prochaines années et présente les moyens de les atteindre.

Le projet porté par l'Université s'inscrit pleinement dans cette stratégie et participe directement à 3 objectifs :

Soutenir notre économie et construire une société apprenante.

Constat : des besoins de qualification qui évoluent rapidement, avec un pourcentage d'étudiants diplômés de l'enseignement supérieur accédant à l'emploi est corrélé au niveau de diplôme, et où le système de formation initiale ne fait que trop peu de ponts avec la formation continue.

Enjeux et objectifs : développer les compétences pour accompagner les changements de la société et de l'économie. « *De nombreux travaux d'économie ont montré le lien entre éducation et croissance. [...] Si importante que soit la dimension économique [...], l'élévation des qualifications répond aussi à des enjeux sociétaux [...tels que la] réduction des inégalités et accès au savoir, réponse aux grands défis de société en parallèle avec les objectifs de la stratégie nationale de recherche, rayonnement de notre pays et de ses valeurs culturelles et humanistes, formation de citoyens actifs et responsables participant pleinement à la vie démocratique de la nation* ». Dans un contexte économique où les emplois sont en mutation, la formation supérieure doit permettre de « renforcer [...] les] *compétences transversales* [et former] *des individus capables d'évoluer dans différents champs professionnels.* »

- Des formations pour un monde qui change : renforcer le lien formation – recherche, développer les compétences transférables pour sécuriser les parcours professionnels, développer des formations adaptées pour relever les défis sociétaux et contribuer un développement des nouveaux secteurs économiques, informer sur les débouchés professionnels et promouvoir les filières scientifiques

- Mettre en place une formation tout au long de la vie : décroïsonner la formation initiale et la formation continue, développer l'alternance dans le supérieur, développer des parcours de formation associés à l'emploi
- Développer l'innovation grâce à l'emploi des docteurs dans les entreprises et administrations
- Penser les universités comme des laboratoires de la société de demain

Inventer l'éducation supérieure du 21ème siècle

Constat : un nouveau rapport au savoir né avec internet. « *Le rôle des enseignants, traditionnellement détenteurs exclusifs du savoir, et des étudiants, placés en position de récepteurs de ce savoir, a bougé, chacun pouvant maintenant apporter sa juste contribution à l'édifice collectif de la connaissance. [...] Les technologies de l'éducation permettent aussi de mieux comprendre les phénomènes d'apprentissage [...] mais aussi d'adapter l'évaluation.* »

Enjeux et objectifs : une transformation pédagogique pour de nouvelles attentes et de nouveaux publics. « *Les étudiants ont [...] changé avec le monde qui les entoure, leur relation au savoir n'est plus la même. [Et ils] présentent désormais des profils nouveaux et diversifiés de compétences, de motivation et de rapport aux études* »

- Une priorité du comité StraNES : « *rendre les étudiants acteurs d'une pédagogie contributive, active et numérique, est une des clefs d'une meilleure réussite ; reconnaître l'implication des personnels et leur permettre de déployer leur action est un des leviers de cette transformation.* »
- Développer l'usage du numérique dans la formation et l'évaluation
- Soutenir l'implication des enseignants et essaimer les expériences de pédagogie active et numérique
- Créer des centres de développement pédagogique pour développer les pratiques innovantes et former les enseignants et enseignants-chercheurs à la recherche
- A l'instar des équipes de recherche, créer des équipes pédagogiques
- Adapter les campus aux nouvelles méthodes pédagogiques
- Concevoir une nouvelle éditorialisation des savoirs
- S'inspirer des réseaux sociaux et normaliser les données concernant la formation

Répondre aux aspirations de la jeunesse

Constat : un décalage entre l'organisation des études et les aspirations de la jeunesse. « *Le système français repose sur un modèle unique de réussite, fondé sur un parcours linéaire qui ne laisse que peu de place à la maturation et au développement personnel [...] alors que la jeunesse exprime un fort besoin de souplesse, de mobilité et de responsabilité dans la construction de son parcours d'études et de vie.* » Aussi « *les contenus des formations et les méthodes d'enseignement demeurent souvent trop spécialisés pour les premiers et trop traditionnelles pour les secondes en rupture avec une société et une économie qui requièrent ouverture d'esprit et adaptabilité.* » Les conditions matérielles des études ne sont pas optimales, avec un paysage réglementaire complexe pour les aides financières et fiscales, pour l'accès au logement, à la restauration et aux soins. Enfin, « les difficultés d'accès à l'emploi, largement liées à la conjoncture économique, viennent renforcer la frustration et les désillusions [de la] jeunesse »

Enjeux et objectifs : prévenir le risque de conflit de génération et offrir un environnement pour la réussite

- Reconnaître la pluralité des réussites et rendre les étudiants acteurs de leur formation répond aussi aux attentes des jeunes
- Des aides financières pour soutenir la poursuite d'études et la réussite
- Créer un environnement propice à la réussite et à l'épanouissement des étudiants



2/ La stratégie nationale de la recherche (SNR), prévue par la loi n°2013-660 du 22 juillet 2013 précitée, a la double ambition de maintenir la place de notre pays parmi les premières puissances de recherche mondiale et de permettre à la recherche française de répondre aux défis scientifiques, technologiques, environnementaux et sociétaux du XXIème siècle. Ci-après est résumé et cité le rapport de propositions et avis du conseil stratégique de la recherche, paru en mars 2015. Il est adjoint au dossier en Annexe

Le projet porté par l'Université s'inscrit pleinement dans cette stratégie et participe directement aux objectifs suivants :

Défi n°1 : la gestion sobre des ressources et l'adaptation au changement climatique, avec :

- La gestion durable des ressources naturelles, où leur étude doit développer une vision globale, notamment par l'analyse coût-bénéfice de l'exploitation des ressources, avec intégration des effets sur l'activité économique et l'emploi, sur la santé, l'environnement et la biodiversité.

Défi n°2 : une énergie propre, sûre et efficace, avec :

- La gestion dynamique des systèmes énergétiques, avec des sources, diversifiées, d'énergies « bas carbone » et d'électricité programmables, couplées au développement de technologies de stockage et de conversion
- La gouvernance multi-échelles des nouveaux systèmes énergétiques, avec l'articulation et l'optimisation de leur gestion entre les niveaux national et territoriaux
- L'efficacité énergétique, recherchant à limiter les besoins, notamment dans les secteurs du bâtiment, des transports et des systèmes productifs, en combinant technologies innovantes, évolution des comportements des acteurs, des logiques collectives et des dispositifs d'incitation.
- La réduction de la dépendance en matériaux stratégiques pour les systèmes énergétiques, grâce à l'analyse du cycle de vie de ces matériaux, et de l'optimisation de leurs production, usage et recyclage
- Une recherche de substituts au carbone fossile pour l'énergie et la chimie, raisonnés suivant leurs conditions d'obtention, leur échelle de production, la distance entre la production et l'utilisation, les possibilités de recyclage et l'existence d'autres matériaux de substitution.

Défi n°6 : transports et systèmes urbains durables, avec :

- Des outils et technologies au service de la ville durable, en poursuivant les efforts d'efficacité énergétique et environnementale des bâtiments (systèmes de production de chaleur et de froid, isolation, évacuation des déchets, qualité de l'air et de l'eau...) et en aidant les maîtres d'ouvrage à réaliser des systèmes urbains à faible empreinte environnementale.

Défi n°8 : sociétés innovantes, intégratives et adaptatives, avec :

- L'étude des cultures et des facteurs d'intégration
- Nouveaux indicateurs de la capacité à innover
- Disponibilité des données et extraction de connaissances
- Innovations sociales, éducatives et culturelles

Défi n°10 : Liberté et sécurité de l'Europe, de ses citoyens et de ses résidents, avec :

- Prévention et anticipation des risques et des menaces
- Approche intégrée de la gestion de crise
- Résilience des systèmes de sécurité

3/ Le schéma régional de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation (SRESRI)

Le Schéma Régional Enseignement Supérieur Recherche Innovation (SRESRI) constitue le cadre de référence de la politique de la Région Occitanie en matière d'enseignement supérieur, de recherche et d'innovation pour la période 2022-2028. Il définit les orientations et les priorités d'orientations en matière d'intervention de la Région et des autres collectivités territoriales dans les domaines de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation, en cohérence avec les stratégies nationales de l'État.

Le projet porté par l'Université s'inscrit pleinement dans ce schéma et participe directement aux objectifs suivants :

Défi n°1 : préparer les compétences de demain, accompagner et éclairer les transitions

Priorité n°2 : soutenir la recherche, encourager les approches collectives : « *Les approches collectives de la recherche permettent de mettre en réseau des équipes scientifiques autour de thématiques structurantes. En renforçant les opportunités de collaborations de recherche d'excellence, de mise en commun des équipements structurants et de moyens humains, ces approches contribuent à mettre en cohérence les stratégies des établissements, améliorent la visibilité et l'attractivité de l'écosystème de recherche et favorisent la diffusion de l'innovation vers les entreprises* »

Priorité n°3 : éclairer les enjeux sociétaux et préparer les citoyens de demain

Défi n°2 : faire de l'Occitanie une des premières régions scientifiques et technologiques d'Europe

Priorité n°2 : renforcer le rayonnement et l'attractivité du territoire, notamment l'attractivité de la recherche d'Occitanie, en attirant des talents à l'échelle internationale pour renforcer des dynamiques scientifiques d'Occitanie et en faisant rayonner.

e) Stratégies locales : politique de site

L'université Toulouse Capitole s'inscrit pleinement, avec l'ensemble des membres de l'Université de Toulouse, dans le projet TIRIS. La création d'une école de Droit et l'amélioration des conditions d'accueil des chercheurs de l'école de Droit et de TSM, récemment labellisé EQUIS, participe au renforcement du site toulousain.

Cependant, du fait de la structure des universités toulousaines, des mutualisations immobilières ne sont pas envisageables pour ce projet, puisque les disciplines concernées ne sont portées que par l'UT Capitole.

f) Stratégie du porteur de projet

Pour élargir la présentation du contexte du projet, le rapport du HCERES (Haut Conseil de l'évaluation de la recherche et de l'enseignement supérieur) de l'année 2019-2020 est joint en Annexe ainsi que les 2 derniers rapports d'activité.

Le SPSI 2025-2029 de l'établissement est rédigé.

Les axes stratégiques suivants y sont développés :

- Développer le parc pour répondre aux besoins en espaces d'enseignement et de recherche : opération Puits Creusés notamment
- Regrouper les établissements composantes ou composantes éparpillés, pour une meilleure identification, et maintenir la mutualisation des espaces d'enseignement
- Améliorer la connaissance technique du parc immobilier, notamment sur dans le domaine des énergies
- Formaliser une politique d'intervention sur le parc existant : plan pluriannuel de GER et amélioration des performances énergétiques pour atteinte progressive du décret tertiaire
- Regrouper les services administratifs et techniques de même nature, optimiser les surfaces et développer la qualité d'espaces communs, suivant la doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de d'Etat, circulaire n°6392-SG du 08.02.2023
- Enclencher une politique de valorisation avec expérimentation sur un bâtiment.

La première version du SPSI a été envoyée en décembre 2025, une version révisée a été envoyée en juin 2026.

1.2. Présentation générale de l'opération

La présente opération est le projet de construction d'un ensemble immobilier à l'Université de Toulouse Capitole, sur le site dit des Anciennes Facultés, au n°2 ter de la rue des Puits Creusés à Toulouse, sur une unité foncière de 11 370m², délimitée par la rue des Puits Creusés, la rue des Salenques et la rue Lautman.

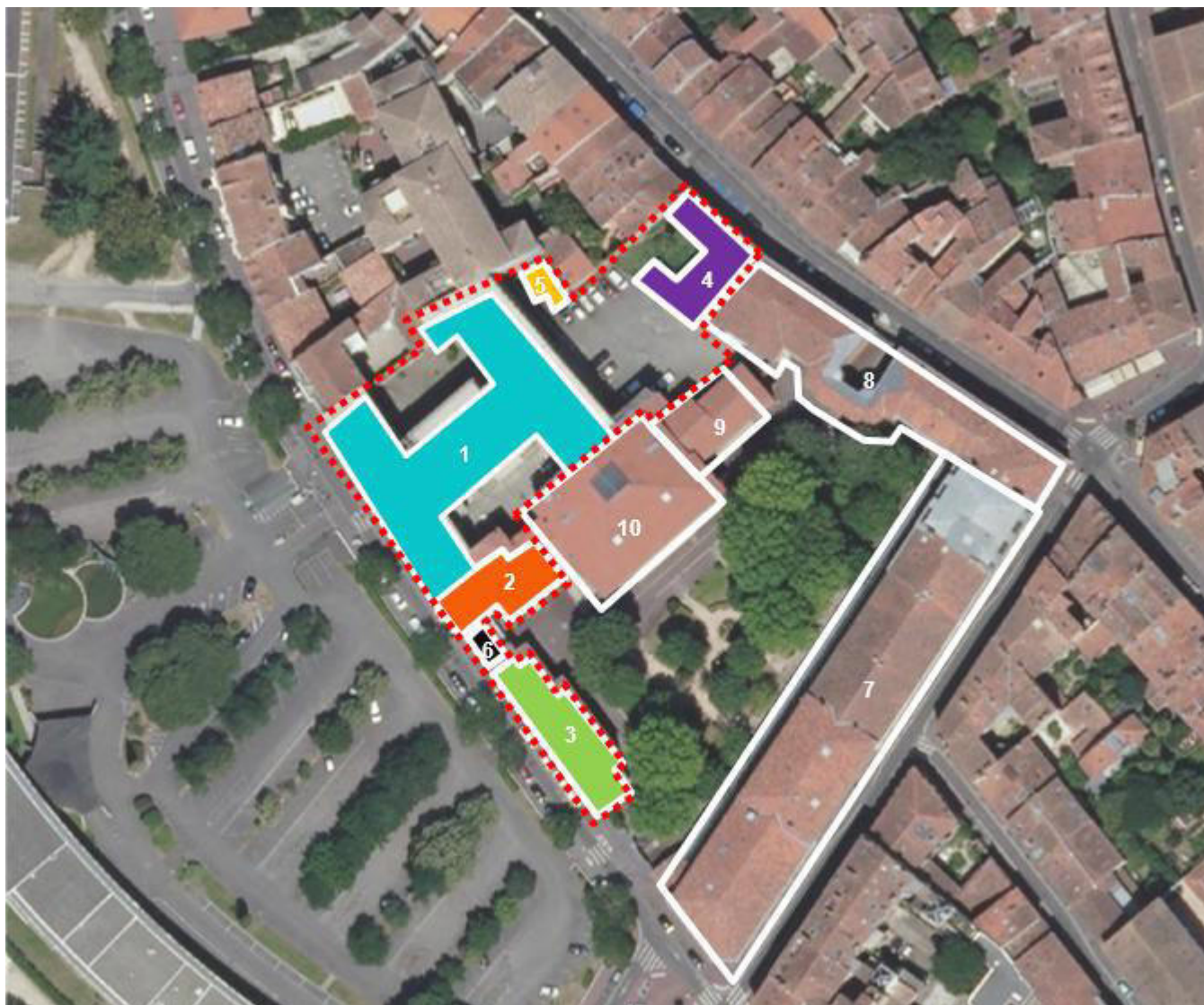
Il est nommé dans le présent document « Projet Immobilier des Puits Creusés ».

Les bâtiments concernés par le projet sont les bâtiments dits Puits Creusés, Maison des étudiants, Agence Comptable, Transformateur, SUIO-IP, Archives.

Le projet envisagé consiste à créer, par réhabilitation et déconstruction-reconstruction des bâtiments cités préalablement, un ensemble immobilier qui regroupera :

- L'Ecole de droit
- Le laboratoire et l'école doctorale de Toulouse School of Management
- Des espaces d'enseignement mutualisés
- Des espaces mutualisés à destination des étudiants
- Des services et locaux de convivialité mutualisés, répondant à une conception renouvelée de la vie de campus.





Légende :

- 1 – Bâtiment dit Puits Creusés
- 2 – Bâtiment dit SUIO-IP * (Service Universitaire d'Information, Orientation et aide à l'Insertion Professionnelle)
- 3 – Bâtiment dit Agence Comptable **
- 4 – Bâtiment dit Maison des Etudiants **
- 5 – Bâtiment Archives **
- 6 – Bâtiment Transformateur
- 7 – Bâtiment Lautman
- 8 – Bâtiment dit CRA, ancien Administration du Crous * (Crous Administration)
- 9 – Bâtiment dit CRI, ancienne Intendance du Crous * (Crous Intendance)
- 10 – Amphithéâtre Cujas

Les noms correspondent aux usages qui en ont été faits * ou qui en sont encore faits ** actuellement.

1.3. Objectifs de l'opération

L'opération s'articule autour de trois objectifs primordiaux présentés ci-après.

a) Objectifs en matière de développement de l'établissement

- Créer le Centre de Recherche unique et l'école doctorale de la future Ecole de Droit
- Accueillir la recherche et l'école doctorale de TSM pour les regrouper avec la formation et l'administration sur le site des anciennes Facultés
- Compléter les espaces d'enseignement en construisant des salles de cours mutualisées, notamment des salles d'innovation pédagogique, et desserrer la pression sur les salles d'enseignement actuelles
- Amélioration des conditions d'étude et de travail des étudiants et des personnels

La composante Droit de l'UT Capitole s'est transformée en Ecole de Droit en janvier 2024. Les sept centres de recherches fusionnent en un seul organisé par thématique de recherche évolutive. Cette localisation en seul un bâtiment évolutif facilitera également le travail collaboratif et transversal. Les circulations verticales et horizontales y seront fluides et les plateaux adaptables, par exemple.

Le laboratoire de recherche de TSM est labellisé comme Unité Mixte de recherche CNRS. Par ailleurs, le programme doctoral de TSM est conçu selon la norme internationale et très récemment accréditée EFMD, label EQUIS. Ces accréditations permettent à l'école d'attirer des étudiants et surtout chercheurs de talent. TSM attend de ce projet un regroupement de la formation, la recherche et l'école doctorale sur un site unique, les Anciennes Facultés.

Les retombées attendues de cet axe de développement de l'établissement sont pour les chercheurs, des conditions de travail améliorées, notamment par un regroupement géographique, une transversalité facilitée, une reconnaissance et pour les étudiants des conditions de formation optimisées (ces retombées sont développées et monétarisées dans le « Rapport de l'Evaluation Socio-Economique »).

b) Objectifs patrimoniaux de l'établissement :

- Améliorer les performances énergétiques des bâtiments en application du décret tertiaire et/ou de la nouvelle Réglementation Énergétique RE 2020, seuil 2025
- Adopter une démarche environnementale globale (BDO/BREAM...), avec une architecture moins carbonée, et une attention forte portée sur les matériaux biosourcés et le réemploi
- Améliorer l'état bâtiminaire du patrimoine conservé et le mettre en conformité au regard de l'accessibilité et de la sécurité incendie
- Améliorer l'utilisation des espaces, en les concevant modulaires, adaptables, mutualisables

L'amélioration des performances énergétiques passera à minima par une mise en application du décret tertiaire (pour les scénarios A de référence et scénario B) et dans le cas du scénario retenu, par l'application de la RE 2020, avec recherche du niveau 2028, soit un Ic Construction et un Ic Énergie abaissés, respectivement de -10% et de -20%. Cet objectif fort vise à réduire de 70% les consommations énergétiques de l'UT Capitole, et à abaisser ses émissions de gaz à effet de serre. Trois axes d'évaluation constituent la RE2020 et seront appliqués : la performance énergétique, la performance environnementale et le confort d'été.

A noter que les besoins en froid seront désormais systématiquement pris en compte, l'objectif étant d'optimiser la conception du bâtiment autant concernant ses performances hivernales qu'estivales.

Au-delà du volet énergie, l'UT Capitole souhaite adopter une démarche environnementale (démarche BDO, sans recherche de certification à ce stade). La qualité environnementale du bâtiment sera prise en compte notamment dans sa conception (volumétrie, conception bioclimatique, etc.), avant de privilégier « l'objet technologique ».

La conception bioclimatique aura pour objectif d'optimiser le confort que l'espace bâti peut induire de manière naturelle. Elle permettra de réduire le recours aux énergies non renouvelables et les coûts d'investissement et de fonctionnement.

Les quatre paramètres fondamentaux dans une conception bioclimatique seront pris en compte :

- L'implantation du bâtiment,
- La forme et volumétrie du bâtiment,
- Le choix des matériaux de construction,
- La distribution et la qualité des espaces intérieurs.

Le terrain alloué à l'opération, de par sa géométrie et sa superficie, est contraint, mais permet d'implanter le(s) bâtiment(s) en tenant compte au mieux des caractéristiques : relief, vent, ensoleillement, voisinage, etc.

La forme du bâtiment sera dictée par le souhait d'intégration urbaine et architecturale, le fonctionnement demandé, le confort des usagers mais découlera également d'une recherche d'optimisation énergétique.

La recherche de matériaux à faible impact environnemental est souhaitée, des matériaux biosourcés seront employés. Les matériaux retenus seront pérennes, nécessitant peu d'entretien et utilisés à bon escient.

La concertation de la maîtrise d'ouvrage en phase faisabilité auprès des usagers du futur équipement a montré une sensibilité particulière aux thématiques suivantes :

- Conception d'espaces confortables pour les chercheurs et les étudiants : lumineux, d'un bon confort acoustique et thermique,



- Réemploi de matériaux du site existant,
- Innovation dans la conception des espaces d'enseignement : évolutifs, numériques, etc.

Un diagnostic PEMD (Produits Equipements Matériaux et Déchets) sera réalisé. Les matériaux issus de la démolition des bâtiments existants, à réemployer in-situ ou ex-situ seront donc identifiés.

Les retombées attendues de ces objectifs patrimoniaux sont une réduction conséquente des consommations en fluides et des émissions de gaz à effet de serre, ainsi que l'amélioration du confort d'été pour les usagers (ces retombées sont développées et monétarisées dans le « Rapport de l'Evaluation Socio-Economique »).

c) Objectifs urbains et architecturaux

- Conserver une cohérence architecturale entre l'Arsenal, la BU, le bâtiment Rempart et les Anciennes Facultés, dans un esprit Campus
- S'inscrire dans le tissu urbain historique
- Poursuivre l'ouverture sur la Ville, faciliter et sécuriser les flux.

L'esprit Campus, déjà présent, sera renforcé avec la transformation du site Anciennes Facultés. Le cœur du Campus est composé de grands édifices comme l'Arsenal et la bibliothèque, détachés des alignements sur rues, marquant une rupture claire avec le tissu environnant. L'UT Capitole travaille sur un projet urbain et paysager qui viendra faire le lien entre les édifices, créant des liaisons piétonnes facilitées, apportant des îlots de fraîcheurs (en lieu et place de l'immense parking aérien actuel), recomposant les extérieurs.

Le site "des Anciennes Facultés" propose une organisation spatiale inscrite en continuité du tissu urbain environnant qui reste à harmoniser avec les autres édifices pour renforcer l'esprit Campus.

Le doyen de la faculté de Droit souhaite traduire à travers ce projet architectural des axes de la nouvelle ligne de sa composante Droit de l'UT Capitole. Le champ de travail des chercheurs en droit est par définition ouvert sur la société. L'établissement bénéficie d'un emplacement idéal en centre-ville, le bâtiment doit lui être pensé en interface avec la ville.

Certains de ses espaces doivent permettre l'accueil de public convié pour un colloque, une conférence de droit, une dédicace, etc. Il peut s'agir de la cafétéria, de l'amphithéâtre, du hall par exemple.

Devant s'inscrire entre l'Arsenal, la bibliothèque et les bâtiments conservés des Anciennes Facultés, le projet doit être considéré à la fois dans le cadre d'un projet d'aménagement urbain et comme une opération architecturale emblématique.

Les retombées attendues de ces objectifs architecturaux et urbains sont d'une part une appropriation du Campus par les étudiants, chercheurs et personnels avec des liaisons facilitées entre édifices et d'autre part une adhésion au projet par les riverains, la ville et le public au sens large (ces retombées sont développées et monétarisées dans le « Rapport de l'Evaluation Socio-Economique »).

1.4. Données juridiques

- Statut d'occupation du ou des biens projetés : bien propre

L'Etat a signé avec l'Université de Toulouse 1 Capitole, le 13 mai 2011, une convention relative à la dévolution des biens immobiliers de l'Etat à l'Université Toulouse 1 Capitole. L'Etat a souhaité, avec la loi n°2007-1199 du 10 août 2007 relative aux libertés et responsabilités des universités, accroître leurs marges de gestion afin qu'elles puissent remplir au mieux leurs missions de service public. La gestion de leur patrimoine constitue à ce titre un levier essentiel de mise en œuvre de leur stratégie et d'amélioration de leurs performances.

- Risques : Le fait que l'université soit propriétaire de ces biens ne génère pas de difficultés juridiques particulières. De manière plus globale, une analyse des risques est proposée au paragraphe 3.4.

2. Situation actuelle

2.1. Panorama de l'existant

a) Contexte



Localisation des sites existants

La situation aujourd'hui est la suivante :

- L'UT Capitole dispose d'un patrimoine vieillissant au sein du site Anciennes facultés, dont la transformation est rendue possible par l'installation de l'IEP-Sciences Politiques à la Manufacture des Tabacs depuis 2022.
- L'UT Capitole crée sa nouvelle école de droit et souhaite regrouper les différents chercheurs de cette composante au sein d'un établissement unique,
- L'UT Capitole saisit cette opportunité immobilière pour rapprocher les espaces hébergeant les chercheurs de TSM des locaux administratifs et d'enseignement.

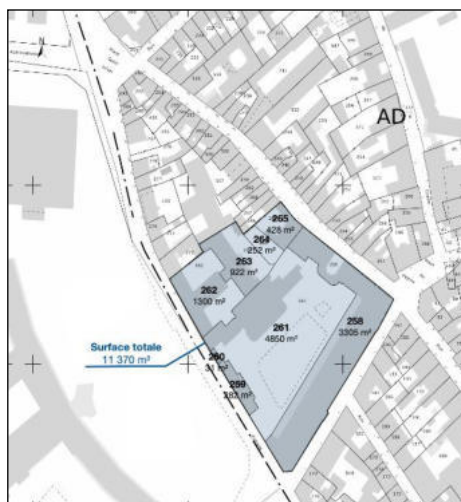
La présente opération porte ainsi sur la création d'un nouvel ensemble immobilier sur le site des AF et sera suivi par un projet de réaménagement des locaux libérés au sein de L'Arsenal et de la Manufacture de Tabacs (après départ des chercheurs de l'école de droit et de TSM). Le réaménagement de grande ampleur aura pour objectif de regrouper d'un point de vue géographique les personnels administratifs au sein de leur service et les enseignants chercheurs au sein de leur composante. L'Annexe « Projet de réaménagement des espaces libérés » présente la capacité d'accueil des espaces libérés et leur potentiel en termes de programmation immobilière.

Seul le site 1 Anciennes Facultés est donc présenté dans le présent dossier d'expertise.

b) Le site d'accueil du nouvel ensemble immobilier

1. Le terrain

L'opération s'inscrit sur le site des Anciennes Facultés, îlot constitué entre les rues Lautman, des Puits Creusés et des Salenques. L'unité foncière des anciennes facultés est de 11 370 m². Elle regroupe 8 parcelles : 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264 et 265. L'emprise foncière du projet ne prend pas en compte la parcelle 258 et une grande surface de la parcelle 261.

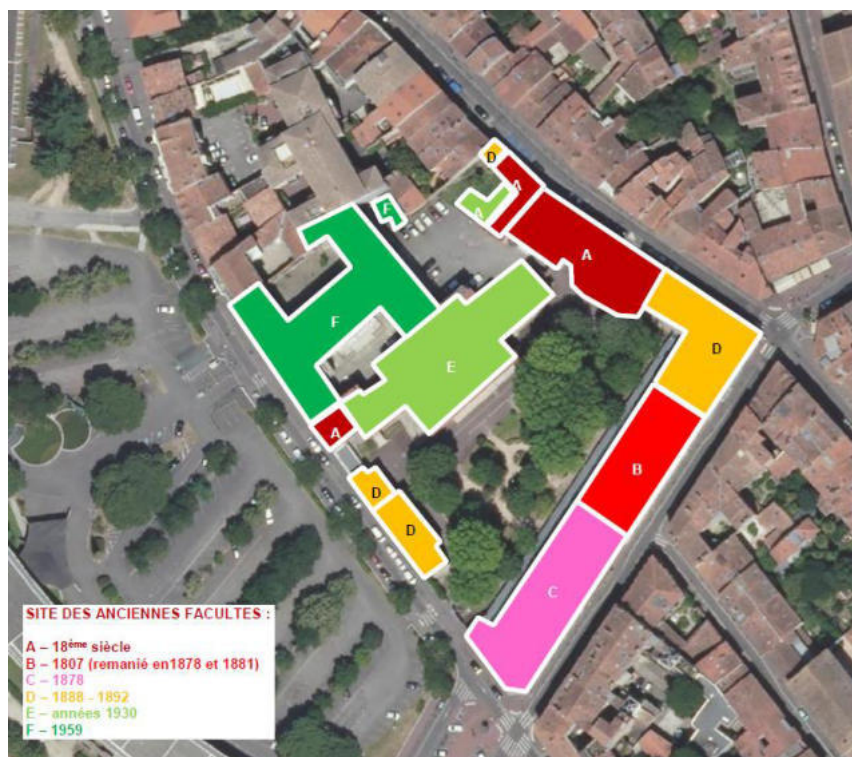


Unité foncière des Anciennes Facultés



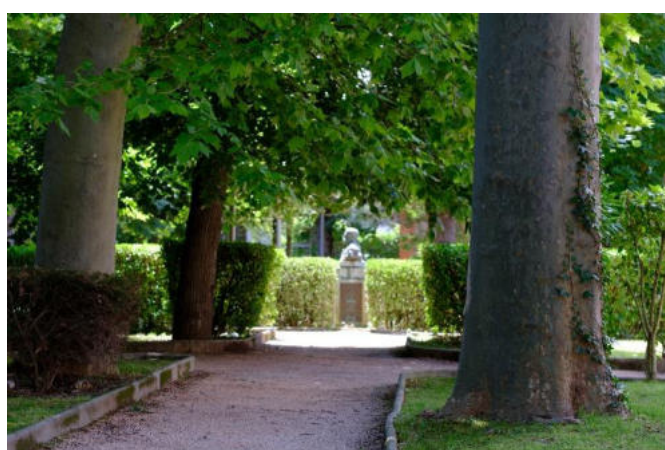
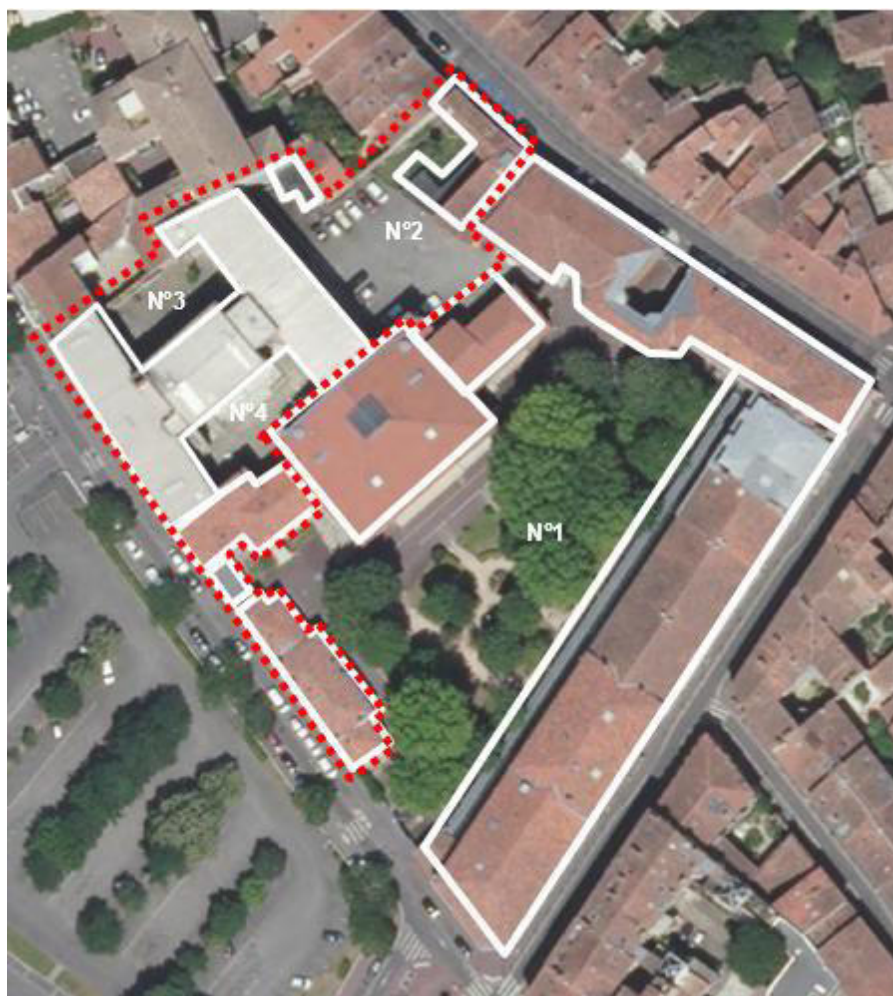
Emprise foncière du projet

Ce site historique de l'Université regroupe un ensemble de dix corps de bâtiments dénommés Lautman, CRA, CRI, Amphithéâtre Cujas, Maison des étudiants, Agence Comptable, Transformateur, SUIO-IP, Puits Creusés et Archives. Construits aux 19^{ème} et 20^{ème} siècles, ce patrimoine est ancien, parfois initialement prévu pour d'autres usages que ceux actuels (pour certain, habitat ou couvent), avec pour conséquence un ratio m² SHON / m² Surface Utile défavorable.



Périodes de construction des différents bâtiments composant le site Anciennes Facultés

L'implantation des bâtiments a délimité un ensemble de 4 cours : un jardin classé Espace Boisé Classé (EBC) (N°1), une cour arrière (N°2), entre la Maison des Etudiants et le bâtiment Puits Creusés, deux autres plus petites (N°3 et N°4), prises dans le volume du bâtiment Puits Creusés.





Les sites de l'Université Toulouse Capitole se situent dans le périmètre de protection des monuments historiques classés ou inscrits. Le site des Anciennes Facultés plus particulièrement, se trouve dans le périmètre du Secteur Sauvegardé, donc concerné par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur des Sites Patrimoniaux Remarquables en vigueur depuis 2025.

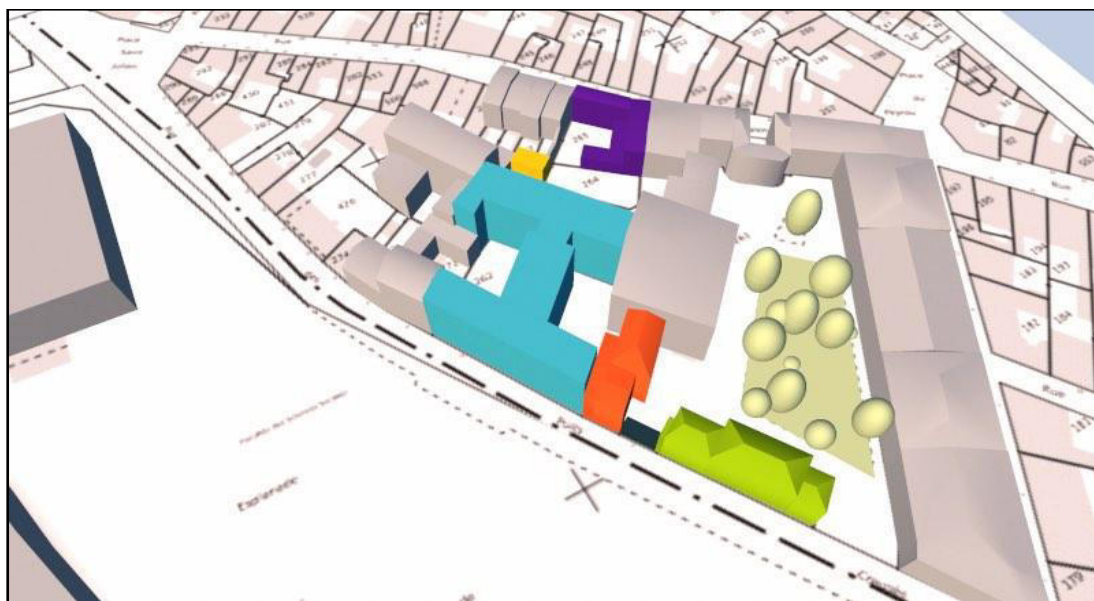
2. Les bâtiments

Les bâtiments concernés par le projet sont les suivants :

- Bâtiment Puits Creusés - BÂT. 1
- Bâtiment SUIO-IP - BÂT. 2 *
- Bâtiment agence comptable - BÂT. 3 **
- Bâtiment maison des étudiants - BÂT. 4 **
- Archives - BÂT. 5 **
- Transformateur - BÂT. 6 **

Ces noms correspondent à leur occupation récente * ou actuelle **.

Les orientations programmatiques du présent projet diffèrent : les services actuellement en place seront déplacés au sein du site universitaire à l'occasion de la présente opération, l'ensemble immobilier souhaité accueillera majoritairement des espaces de recherche.



Ci-après les éléments synthétiques de l'analyse bâtiminaire :



Le bâtiment 1 - Puits Creusés a été construit en 1959, il est en R+3 (R+4 ponctuel) avec sous-sol partiel. Encore exploité aujourd'hui il présente de nombreux désordres, avec notamment une enveloppe très déperditive (simples vitrages bois ou aluminium avec linteaux acier ajourés), couplée à des installations techniques vétustes. En façade, des épaufrures sont visibles et des aciers apparents.

Le bâtiment constitue un ERP de catégorie 1, avec avis favorable mais sous dérogation. Il n'est pas accessible aux PMR à l'exception des quelques espaces, et de l'amiante est présente.



Bâtiment 2 - SUIO IP

Le bâtiment est scindé en deux parties distinctes. L'une faisant corps avec l'amphithéâtre Cujas, l'autre avec le transformateur et l'agence comptable, façade rue des Puits Creusés. Le système constructif est traditionnel : murs en briques non isolés, charpente bois, toiture tuile. Les menuiseries sont en double vitrage. Bâtiment ancien mais globalement en état. Accessibilité PMR partielle.



Bâtiment 3 - Agence comptable

Bâtiment en R+1, combles accessibles, sous-sol. Système constructif : murs et poteaux porteurs en brique, planchers bois, charpente traditionnelle bois. Quelques désordres structurels : des étais au RdC pour soutenir le plancher et de nombreuses fissures intérieures (des témoins y sont installés depuis peu).



Bâtiment 4 – maison des Etudiants

Bâtiment majoritairement construit au 18ème siècle. Une extension a été construite plus récemment. Il est en R+3 et possède un sous-sol accessible. Accessibilité PMR Ok.

Le principe constructif est en porteur béton et brique avec une ITI partielle. La couverture est en tuiles. La charpente n'est pas visible.

Les deux autres bâtiments sont plus anciens et ont bénéficié de quelques travaux de rénovations sur l'enveloppe ainsi que sur les installations techniques et aménagements. Ils sont dans l'ensemble vétustes, et difficilement exploitables.

Synthèse du diagnostic amiante :

N° Chorus		Dernière DTA	Type de repérage	Type A	Type B	Dernière évaluation périodique	Type B
453291	BAT 1 – Puits Creusés	2021	37 prélèvements	Absence	EP – AC1	Non effectuée	-
320747	BAT 2 – SIUO-IP	2021	Examen visuel	Absence	Absence	Sans objet	Sans objet
326120	BAT 3 - Agence Comptable	2015	Examen visuel	Absence	Absence	Sans objet	Sans objet
453943	BAT 4 - Maison des étudiants	2021	33 prélèvements	Absence	EP	2023	EP
Non référencé	BAT 5 – Archives	-	-	-	-	-	-
453026	BAT 6 – Transformateur	2021	9 prélèvements	Absence	Absence	Sans objet	Sans objet

Un **Diagnostic Amiante Avant Travaux (DAAT)** sera réalisé dans le cadre de l'opération.

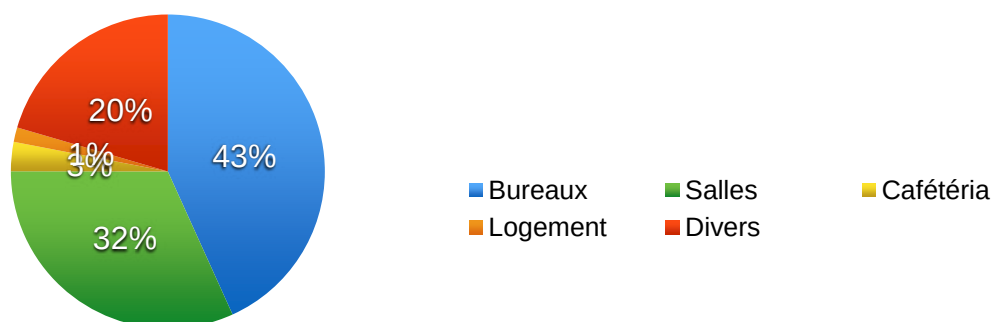
3. Les surfaces des bâtiments concernés

Les surfaces sont les suivantes :

N° Chorus		SU	Circulation	LT	SUB	SUB/SU
453291	BAT 1 –Puits Creusés	3 688	688	224	4 595	1,25
320747	BAT 2 – SIUO-IP	452	99	14	579	1,28
326120	BAT 3 - Agence Comptable	350	116	11	489	1,40
453943	BAT 4 - Maison des étudiants	420	182	22	500	1,14
Non référencé	BAT 5 – Archives	30			30	1,00
453026	BAT 6 – Transformateur	12			12	1,00
Total		4952	1 085	271	6 205	1,25

4. Les typologies d'espace

Les bâtiments existants se composent d'espaces de bureaux, de salles de cours et amphithéâtres, d'une



cafétéria, d'un logement et de locaux divers (sanitaires, stockage, etc.).

5. Les occupants actuels

La répartition des types d'usages des locaux est la suivante :

Les usagers des espaces de bureau sont :

- Les services relations internationales, relations entreprises, et communication de TSM
- Des enseignants chercheurs
- L'agence comptable
- La direction des affaires financières
- La direction de la Communication
- L'espace culturel
- Des locaux d'association étudiantes

- L'amicale du personnel
- Les locaux syndicaux
- L'épicerie solidaire
- Le PC sécurité
- Des salles de réunion

Les typologies de salles d'enseignement sont les suivantes :

- 14 salles de cours
- 3 amphithéâtres

Les espaces de médecine et prévention constitués de la médecine étudiants (SIMPPS) et de la médecine de prévention pour les personnels, présents jusqu'alors, ont intégré les locaux dédiés au bâtiment Rempart début 2025.

Le logement est celui attribué au concierge, pour le gardiennage du site des Anciennes Facultés.

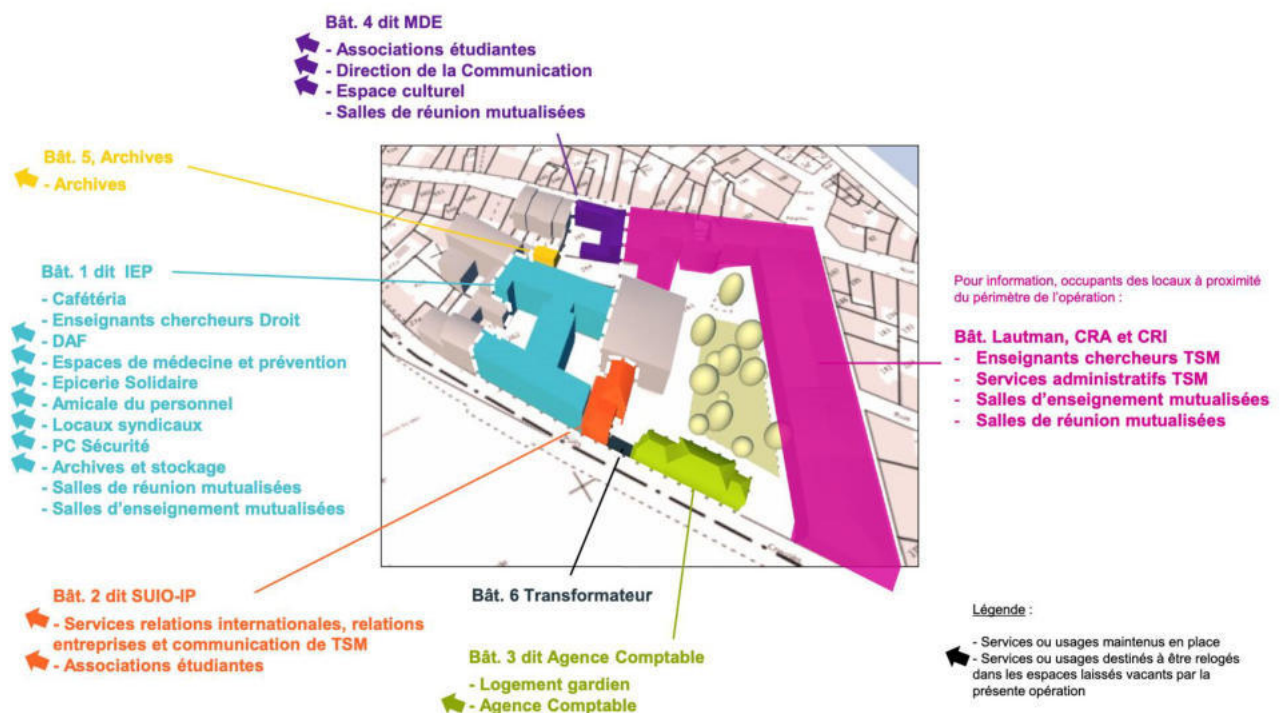
Les locaux divers incluent :

- Salles de convivialité
- Locaux d'archives, réserves de mobilier, dépôts
- Sanitaires et vestiaires
- Locaux de ménage

Les services administratifs ont vocation à être relogés dans les espaces laissés vacants par le présent projet (cf. annexe « Projet de Réaménagement des espaces libérés »).

Des salles de cours ayant été créées au sein du bâtiment Rempart, 4 salles de cours, 2 salles pour pédagogies innovantes et 1 amphithéâtre sont à maintenir sur ce projet.

Les enseignants chercheurs sont à maintenir sur place, ainsi que la cafétéria.



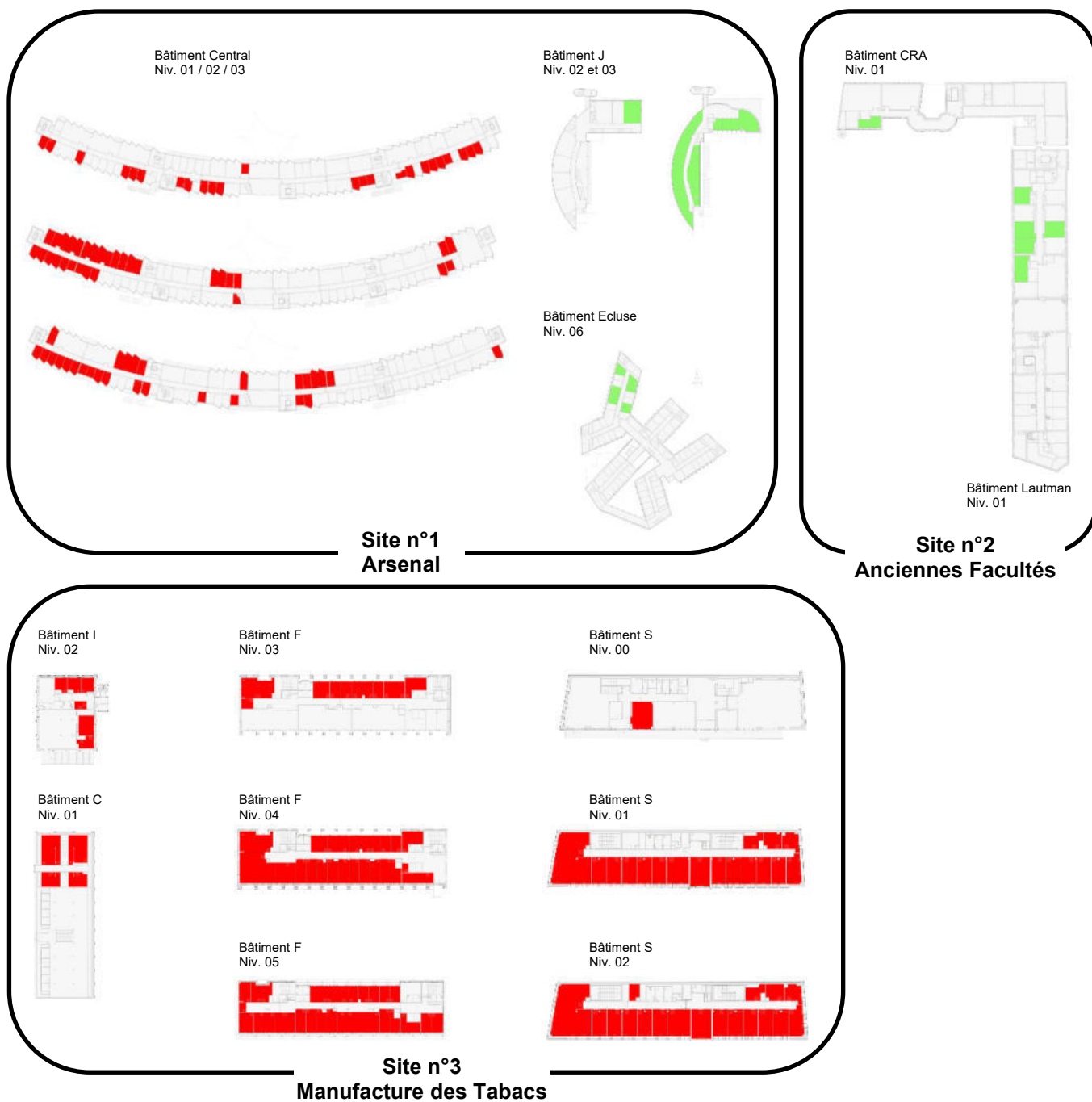
c) Les implantations actuelles des services à héberger

1. Les locaux occupés actuellement par les services à héberger

Les locaux occupés actuellement par les chercheurs de l'école de droit, ainsi que ceux de TSM, sont dispersés sur 3 sites et 9 bâtiments.

Les locaux à libérer par le projet sont ceux situés sur les sites n°1 et 3.

- En rouge : localisation des enseignants-chercheurs de la faculté de droit
- En vert : localisation des enseignants-chercheurs de TSM



2. Les services concernés par le projet

Les fonctions à héberger sont les laboratoires des chercheurs de l'école de droit et ceux de TSM, des salles d'enseignement, une cafétéria et un logement.

3. Le bilan de la situation actuelle

Ci-après les tableaux des espaces occupés actuellement par les services, selon deux formats.

Paramètres	Catégories	Situation existante
Numéro Chorus du/des bâtiment(s)		167137 : Bâtiment J 453084, Bâtiment Ecluse 477773, CRA 453227, Lautmann 453230, Bâtiment central 324336 166369 : Manu C 374111, Manu F 374115, Manu I 374122, Manu S 374124 167141 : Puits Creusés 453291
Occupation		
Statut juridique (D/L/MD) ou bien propre		Bien propre
Surfaces		Sub (surface utile brute)
	Administration	824m2
	Recherche	4 825m2
	Doctorants	1 695m2
	Autres (prestataires)	94m2
	Total	7 438m2
Effectifs / Résident	Pour activité « Administration »	Résident
	Administration	35
	Recherche	205
	Doctorants	72
	Autres (prestataires)	4
	Total	316
Taux d'occupation	Pour activité « Administration »	
Pour BIATSS	Ratio Sub/Résident	23,54
Pour chercheur	Ratio Sub/Résident	23,54
Autres données	Surface d'archives (en m²)	-
	Emplacements de stationnement	-
	Surface du restaurant interentreprises ou interadministrations	-

Identification	
Numéro Chorus du/des bâtiment(s)	167137 : Bâtiment J 453084 Bâtiment Ecluse 477773 CRA 453227 Lautmann 453230 Bâtiment central 324336 166369 : Manu C 374111 Manu F 374115 Manu I 374122 Manu S 374124 167141 : Puits Creusés 453291
Statut juridique (D/L/MD) (1)	D
Surfaces et occupants	
m² SUB (surface utile brute)	7438
Dont SUB vacante	-
m² SBA (surface de bureaux aménageable)	NC
Nombre de postes de travail (PDT)	316
Nombre d'agents (effectif)	
Nombre de résidents	316
Ratio SUB/ résident	23,5
Indicateur SBA/ résident	-
Indicateur SBA/SUB	-
Locaux spécifiques à l'activité du service (en m²) - Détailler	-
Surfaces d'archives (en m²)	-
Surface du restaurant inter-entreprises ou inter-administrations (en m²)	-
Emplacements de stationnement (nombre)	-
Etat réglementaire et technique	
ERP	Oui Non
IGH	Oui Non
Situation au regard de l'amiante	NC

A noter que pour les locaux actuellement occupés par les services, les surfaces présentées ne concernent que les surfaces de bureaux. En effet, les chercheurs sont aujourd'hui dispersés dans de multiples sites, il est peu réaliste d'estimer des surfaces hors bureaux à leur affecter.



2.2. Difficultés et inadaptations des locaux actuels

a) Difficultés du site d'accueil du projet immobilier

Les locaux existants ne sont pas satisfaisants car vétustes, déperditifs, non réglementaires, et particulièrement pour le bâtiment Puits Creusés, très difficilement exploitable et de qualité constructive médiocre.

Bien qu'ayant bénéficié de travaux d'entretien réguliers, ils présentent aujourd'hui des désordres importants. Les rénovations attendues sont conséquentes et ne peuvent être faites en site occupés.

L'enveloppe des bâtiments et notamment des Puits Creusés est déperditive (Cf. Chapitre « Etat des lieux de la performances énergétique »). Les consommations d'énergie et les émissions GES peuvent sembler correctes (Classement C et D, suivant les bâtiments, cf. 2.3 a)), mais l'inconfort thermique l'hiver et tout particulièrement l'été, est très important dans ce bâtiment non rafraîchi et à l'inertie faible. Les températures supérieures à 35° sont fréquemment observées dans les bureaux ou salles de cours en juin, juillet et septembre.

Enfin, d'un point de vue réglementaire, le bâtiment Puits Creusés, suite à l'avis défavorable de la commission de sécurité de juillet 2011 concernant la poursuite d'exploitation du bâtiment, est sous régime dérogatoire et nécessiterait des interventions lourdes pour une mise en conformité.

Pour rappel, plusieurs dispositions constructives du bâtiment sont non conformes à la réglementation :

- Stabilité au feu 1/2h des planchers (contre 1h30 réglementaires)
- Configuration des escaliers non conformes (escaliers non protégés)
- Demande e prise en compte de dégagements accessoires en dégagements normaux
- Châssis coulissants vétustes sur façade accessible
- Une façade accessible (2 réglementaires)
- Désenfumage naturel non relié au SSI pour les amphithéâtres

Afin de déroger au règlement de sécurité, l'établissement a mis en place les mesures compensatoires suivantes :

- Limitation de l'effectif public à 1000 personnes au 1^{er} étage (entraînant un effectif total < 1500 personnes et donc redevable d'une seule façade accessible)
- Rénovation des baies accessibles
- Détection automatique incendie généralisée dans tout l'établissement
- Formation du personnel renforcée pour fluidifier l'évacuation
- Suppression de la temporisation sur l'alarme
- Une équipe SSIAP composée d'un SSIAP 2 et de 3 SSIAP 1

Par voie de conséquence, la limitation des effectifs conduit à l'utilisation de seulement 2/3 des amphithéâtres du bâtiment.

b) Inadaptation des locaux actuellement occupés par l'école de droit et TSM

Les locaux occupés actuellement par les chercheurs de l'école de droit, ainsi que ceux de TSM, sont dispersés sur 3 sites et 9 bâtiments, et ne permettent pas de répondre aux objectifs de développement scientifique de l'Université.

Cette inadaptation des locaux à destination des enseignants chercheurs s'exprime, du point de vue des usages, par un manque d'occupation de leur bureau.

c) Inadaptation des locaux occupés par les services présents sur le site

Les différentes entités présentes sur le site concerné par le projet ne fonctionnent pas de façon satisfaisante non plus :

- L'agence comptable, la direction des affaires financières, la direction de la communication, sont éloignées des services administratifs de l'UT Capitole auxquels elles sont rattachées ou avec lesquels elles fonctionnent au quotidien. Cet éloignement pénalise l'efficacité administrative.
- Les services aux étudiants : l'espace culturel, l'épicerie solidaire, les bureaux des associations étudiantes sont en mauvais état, dispersés au sein du site des Anciennes Facultés et excentrés. Aussi, il en résulte un déficit de visibilité, de reconnaissance, d'efficacité. Les étudiants ne se sentent pas soutenus, alors qu'ils sont très demandeurs, notamment à leur arrivée en première année. Cet état des lieux est en contradiction avec la volonté politique de la gouvernance de l'université de placer la qualité d'accueil des étudiants et de l'enseignement au cœur de sa stratégie.
- Comme indiqué en au § a) 2.2, les effectifs du bâtiment dit Puits Creusés sont limités et conduisent à l'utilisation de seulement 2/3 des amphithéâtres.

2.3. État des lieux de la performance énergétique (L)

Le **Schéma Directeur de l'Energie** pour le patrimoine de l'Université Toulouse Capitole, réalisé en 2022, a établi un état des lieux ainsi que des préconisations. Cet état des lieux a été réalisé sur les données de consommations de l'année 2019. Celles relatives aux bâtiments objet du présent dossier sont de 2024, plus représentatives.

La synthèse des consommations énergétiques serait idéalement à réaliser tant à l'échelle de l'ensemble immobilier constitué qu'à l'échelle des **occupations libérées** dans le cadre d'un projet global de densification, de regroupement (locatifs ou domaniaux ou mis à disposition). Cependant, l'éparpillement des implantations actuelles rend difficile et peu significative une estimation des consommations. De plus, les consommations des locaux libérés entrent en considération de manière identique, dans tous les scénarios. Aussi, nous posons en hypothèse, que dans la situation initiale, comme dans l'étude des scénarios, l'état énergétique porte sur les locaux du site d'accueil du projet immobilier.

a) Consommations

Données 2024 :

N° DCP	Désignation	Electricité	Gaz	Total Energie finale	Conso moyenne ef	Total Energie primaire	Conso moyenne ep	Etiquette
		kWh/an	kWh/an	kWh _{ef} /an	kWh _{ef} /m ² SUB/an	kWh _{ep} /an	kWh _{ep} /m ² SUB/an	
453291	Bât. 1 - Puits Creusés	152 856	543 157	696 013	163	833 583	195	C
326120	Bât. 2 – SUIO-IP	16 316	56 393	72 709	159	87 393	192	C
320747	Bât. 3 - Agence comptable	19 137	26 442	45 579	82	62 802	117	C
336943	Bât. 4 - Maison des étudiants	21 059	39 976	61 035	104	79 988	136	C
TOTAL		209 368	665 968	875 336	150	1 063 767	182	

Les facteurs de conversion de l'énergie finale (exprimée en kilowattheures de pouvoir calorifique inférieur) en énergie primaire sont les suivants :

+ 1,9 pour l'électricité,

+ 1 pour les autres énergies.

b) Coûts

Données 2024 :

N° DCP	Désignation	Coût Electricité	Coût Gaz	Coût Total
		Prix € TTC	Prix € TTC	Prix € TTC
453291	Bât. 1 - Puits Creusés	40 718,00 €	55 848,00 €	96 566,00 €
320747	Bât. 2 – SUIO-IP	5 097,80 €	2 869,00 €	7 966,80 €
326120	Bât. 3 - Agence comptable	4 346,00 €	5 788,00 €	10 134,00 €



N° DCP	Désignation	Coût Electricité	Coût Gaz	Coût Total
		Prix € TTC	Prix € TTC	Prix € TTC
336943	Bât. 4 - Maison des étudiants	5 610,00 €	4 164,00 €	9 774,00 €
TOTAL		55 771,80 €	68 669,00 €	124 440,80 €

c) Quantité de Gaz à effet de serre

N° DCP	Désignation	Electricité	Gaz	Total	GES surfacique	Etiquette
		kg éq CO2	kg éq CO2	kg éq CO2	kg éq CO2/m2/an	
453291	Bât. 1 - Puits Creusés	9783	123297	133080	31	D
320747	Bât. 2 – SUIO-IP	1225	6002	7227	14	B
326120	Bât. 3 - Agence comptable	1044	12801	13845	30	C
336943	Bât. 4 - Maison des étudiants	1347	9075	10422	18	C
TOTAL		13 399	151 175	164 574	28	

Le tableau de consommation et le classement des différents bâtiments peuvent à première vue paraître « relativement bon » au regard de l'état de vétusté des bâtiments.

Cependant, il faut noter que le confort thermique à l'intérieur de ces bâtiments est très mauvais l'hiver malgré le chauffage et déplorable l'été.

De plus, ces bâtiments ne sont ni climatisés, ni équipés de ventilation mécanique contrôlée, ni de centrale de traitement d'air.

Le bâtiment 1 - Puits Creusés a été évalué à C pour les performances énergétiques et D pour la quantité de gaz à effet de serre émis. Ce classement traduit une enveloppe très déperditive.

Ce bâtiment de 1959 n'a pas bénéficié de rénovation de son enveloppe depuis sa construction.

En effet, étant donné le projet de déménagement de l'Institut d'Etudes Politiques du bâtiment en question, déménagement ayant eu lieu en 2021, projet d'ampleur attendu depuis 2011, et le précédent SPSI (2016-2020) prévoyant jusqu'alors l'étude d'un projet de cession, ce bâtiment n'a pas bénéficié de travaux de rénovation.

Les bâtiments Agence comptable, SUIO-IP et Maison des Etudiants sont évalués à C pour les performances énergétiques et B et C à pour la quantité de gaz à effet de serre émis.

Ces bâtiments sont antérieurs à la construction de l'IEP, ils ont toutefois bénéficié de quelques travaux de rénovation (changement de menuiseries, nouvelle chaudière à condensation, etc.).

A titre indicatif, les lettres correspondent, pour le bâti, à :

- C Interventions lourdes à prévoir sur le clos et le couvert ainsi que sur les installations techniques ; bâtiment dont l'utilisation reste adaptée aux activités d'enseignement et de recherche. Coût des interventions de remise à neuf estimé entre 40 et 60 % du neuf
- D Interventions lourdes à prévoir sur le clos et le couvert, sur les installations techniques ainsi que sur le second œuvre. Coût des interventions de remise à neuf estimé entre 60 et 80 % du neuf.

2.4. La situation future du site sans projet (« option de référence »)

Dans l'hypothèse d'une situation future sans le projet, le site des Puits Creusés conserverait les entités aujourd'hui présentes que sont l'agence comptable, l'espace culturel, la direction de la Communication, les locaux étudiants, l'épicerie solidaire, le PC sécurité, l'amicale du personnel, les locaux syndicaux, la Direction des Affaires Financières, des espaces bureau de recherche, et 17 salles de cours et amphithéâtres mutualisés, dont 990 places maximum peuvent être utilisées (*cf. régime dérogatoire issu de la commission de sécurité, au § 2.2 a)).

Or, depuis la livraison du bâtiment Rempart, le bâtiment 1-Puits Creusés s'est libéré partiellement.

En effet, les services médicaux du personnel et étudiants ont été relogés sur le site Rempart.

De plus, les chercheurs de l'école de droits et de TSM resteraient dans des locaux « dispersés » au sein de 9 bâtiments sur trois sites différents.

a) Dysfonctionnements amplifiés

Comme évoqué au 2.2.c les différentes entités présentes sur le site ne fonctionnent pas de façon satisfaisante :

- L'agence comptable, la direction des affaires financières, la direction de la Communication, sont éloignées des services administratifs de l'UT Capitole auquel elles sont rattachées ou avec lesquels ils fonctionnent au quotidien. Cet éloignement pénalise l'efficacité administrative.
- Les services aux étudiants : l'espace culturel, l'épicerie solidaire, les bureaux des associations étudiantes, restent dispersés au sein du site des Anciennes Facultés et excentrés. Cet état des lieux est en contradiction avec la volonté politique de la gouvernance de l'université de placer la qualité d'accueil des étudiants au cœur de sa stratégie.
- Les espaces d'enseignements proposés ne correspondent pas à la demande car les salles sont de capacité trop juste. De plus, depuis la livraison du bâtiment Rempart, le nombre de place est surabondant, et 799 m² seront non occupés dans le bâtiment 1 dit Puits Creusés (cf. tableau ci-avant) créant un dysfonctionnement complémentaire (sauf à condamner un étage complet). Toutefois, dans le reste du Dossier, nous considérerons que les locaux seront occupés (pour faciliter la gestion du planning par exemple).
- Les espaces de recherche de l'école de droit restent sur le site de l'Arsenal, bâtiment central, et à la Manufacture des tabacs, aux bâtiments C, F, I et S. Cet éparpillement ne répond pas à la demande de la composante Droit de l'UT Capitole qui s'est transformée en Ecole de Droit. La dispersion du personnel administratif et des enseignants/chercheurs sur plusieurs sites toulousains complexifie le travail de cette composante. Les locaux actuels ne permettent pas l'évolution d'effectif, ni la mutualisation d'espaces, ni la mise en place de recherches multidisciplinaires. Le manque d'attractivité des locaux et leur conception se traduisent par un « repli » des chercheurs, un travail individuel à domicile et des difficultés de socialisation avec les doctorants.
- Dans cette option de référence, les espaces de la TSM ne sont pas regroupés sur le site des Anciennes Facultés, ils restent en partie sur le site de l'Arsenal, aux bâtiments J et T, et aux Anciennes Facultés, au bâtiment Lautman. Cet éloignement pénalise le travail de recherche et de doctorat. De plus, TSM risque de perdre ses accréditations (EFMD label EQUIS).

b) Désordres techniques aggravés

Par ailleurs, le patrimoine déjà vieillissant va se dégrader. Des interventions deviendront, de fait, obligatoires comme la rénovation des menuiseries a minima (ces dernières ne sont plus étanches par endroit), de l'isolation de l'enveloppe, des installations techniques, la mise en accessibilité, la mise en conformité avec le classement de l'établissement en ERP de 1ère catégorie sans dérogation, un rafraichissement des locaux, etc.

L'application du **décret tertiaire** va également induire des travaux sur l'isolation de l'enveloppe, les installations techniques. Les performances attendues sont donc de -60% à horizon 2050. L'estimation des travaux pour atteindre cet objectif provient du SDE de l'Université.

Une première approche a permis d'identifier les coûts qui seraient engendrés par un maintien de la configuration existante. Ces coûts s'entendent hors taxes et toutes dépenses confondues, c'est à dire coûts des travaux, honoraires de maîtrise d'œuvre et des prestations intellectuels de l'acte de construire, aléas, actualisations, etc.

Les travaux à mener intègrent pour le volet technique, réglementaire et énergétique :

- Application du décret tertiaire avec le remplacement des menuiseries, l'isolation de l'enveloppe (façades, couverture, sous-sol), le remplacement des installations techniques (chaudières, relamping, réseaux), ajout d'une ventilation double flux,
- Mise en conformité au regard de l'accessibilité et de la sécurité incendie (ascenseurs, révision SSI, rampe)
- Mise en sécurité avec rénovation des planchers, reprise des fissures, révision des toitures
- Rafraichissement des aménagements intérieurs,

Coûts du scénario de références :

- Travaux à engager pour l'UT Capitole : 11,6 M€ HT TDC
- Coût du relogement provisoire le temps de la rénovation : 0,9 M€ HT.

Soit un coût total envisagé de 12,5 M€ HT TDC et de **15 M€ TTC TDC**.

De façon similaire à l'approche énergétique, nous n'intégrerons pas dans le coût de travaux engendrés par ce scénario de référence les locaux libérés. L'éparpillement des implantations actuelles rend difficile et peu significative cette estimation. De plus, les coûts des travaux des locaux libérés entrent en considération de manière identique, dans tous les scénarios.

c) Image de l'institution dégradée

Le maintien du bâtiment principal ancien IEP, ainsi que de bâtiment ancien comme l'Agence Comptable n'offre pas une image de l'Université Toulouse Capitole en adéquation avec son projet d'établissement. Une perte d'attractivité pourrait engendrée un recul des admissions dans les filières concernées, et des entrées de chercheurs.

3. Présentation des différents scénarios étudiés

Une **étude de faisabilité** a permis d'étudier plusieurs scénarios. Elle a servi de réel outil d'aide à la décision.

Le scénario consistant à prendre en location les surfaces nécessaires a été éliminé d'emblée car il aurait nécessité de :

- Louer des locaux adaptés aux besoins du projet et à proximité immédiate du campus
- Valoriser les bâtiments du périmètre de l'opération par de la mise en location ou vente du foncier et des immeubles.

Ce scénario aurait participé à l'éparpillement de l'Université, alors même que l'EPE cherche un rassemblement au sein d'un campus unique et optimisé.

Le périmètre bâtiminaire de l'opération s'inscrivant fortement à proximité de deux des sites de l'Université, une quelconque cession d'usage aurait mis en péril l'homogénéité du campus.

Ce scénario a donc d'emblée été exclu.

Deux scénarios sont présentés dans le présent dossier, en plus du scénario de référence.

Les deux scénarios se fondent sur des éléments programmatiques fondamentaux concernant les objectifs du projet, avec une réponse aux besoins des utilisateurs optimisée :

- Ecole de droit : rassembler les laboratoires de manière optimisée
- TSM : réunir les laboratoires à ses services administratifs, de manière optimisée
- Enseignement : construire des salles de cours pour desserrer la pression sur les salles existantes et anticiper l'augmentation des effectifs
- Cafétéria : maintenir un lieu de convivialité favorisant la rencontre professionnelle
- Locaux supports
- Transformateur
- Espaces extérieurs de qualité
- Logement du concierge

Le scénario de réhabilitation :

Ce scénario propose une réponse par la réhabilitation lourde de l'ensemble des bâtiments du périmètre de l'opération. Le fonctionnement du programme y est très contraint, notamment par le bâtiment dit Puits Creusés construit en demi-niveaux.

Le scénario déconstruction/reconstruction :

Ce scénario porte sur une déconstruction-reconstruction partielle du site et la réhabilitation de l'agence comptable et du bâtiment SUIO-IP. Le bâtiment dit Maison des Etudiants est libéré de l'opération, elle représente une réserve foncière valorisable.

Dans le présent dossier, est présentée l'analyse comparative de 3 scénarios :

- Le scénario A, option de référence : bâtiments actuels mis en conformité technique, respect du décret tertiaire, et occupation normale
- Le scénario B, réhabilitation
- Le scénario C, scénario privilégié, qui prévoit la réhabilitation lourde du bâtiment Agence comptable, la démolition des bâtiments Puits Creusés, transformateur, et archives, et la reconstruction d'un nouvel ensemble. Dans ce scénario, le bâtiment Maison des Etudiants est libéré de l'opération et représente une réserve foncière valorisable.

Ce choix de réhabiliter au maximum, plutôt que celui de la déconstruction-reconstruction systématique, est, pour des raisons environnementales, un prérequis à l'opération. Ainsi, la Direction du Patrimoine de l'Université fait d'ores et déjà le choix de la réhabilitation du bâtiment dit Agence Comptable.

L'Outil de Simulation et d'Analyse Financière (OSAF) est joint en annexe.

3.1. Les différents scénarios non retenus

a) Scénario A : option de référence

L'option de référence, correspond à une situation future sans le projet (cf. présentée au chapitre « 2.4. La situation future du site sans projet »).

Ce n'est pas une solution viable à long terme. **Elle ne répond à aucun des objectifs de l'opération.** Il s'agit d'une alternative fictive.

Les chercheurs de l'école de droits et de TSM restent dans des locaux « dispersés » au sein de 9 bâtiments sur trois sites différents.

Le site des Puits Creusés conserve les entités aujourd'hui présentes que sont l'agence comptable, l'espace culturel, la direction de la Communication, les locaux étudiants, l'épicerie solidaire, le PC sécurité, l'amicale du personnel, les locaux syndicaux, les espaces de bureau, et 17 salles de cours et amphithéâtres mutualisés.

Le site est maintenu, l'ensemble des bâtiments actuellement présents, y compris la Maison des étudiants, sont mis en conformité avec le décret tertiaire et la réglementation incendie (cf. Chapitre « 4. La situation future du site sans projet »).

b) Scénario B : réhabilitation

Dans une optique de développement durable avec réduction des gaz à effet de serre, l'hypothèse d'une conservation des bâtiments existants a été étudiée. Par ailleurs, bien que ne présentant pas une qualité architecturale remarquable, le bâtiment ancien IEP fait partie du paysage urbain du centre-ville de Toulouse. Et enfin, un investissement moins important était attendu.

La faisabilité spatiale de l'opération n'a été que partiellement vérifiée. Le bâtiment principal, Puits Creusés, est dicté par sa fonction première à savoir de l'enseignement. Les volumes sont hauts, la largeur importante, les circulations généreuses, les demi-niveaux nombreux. Une réhabilitation en espace tertiaire de bureaux s'est avérée contrainte et donc difficile à optimiser.

La faisabilité technique présente un risque élevé. Le projet nécessite une rénovation structurelle lourde, venant fragiliser un bâti ancien, sans garantie d'une durée de vie proche d'un bâti neuf. Par ailleurs, même un travail important sur l'enveloppe du bâtiment et ses installations techniques ne permettra d'atteindre les niveaux de consommations et d'émissions de gaz à effet de serre d'un bâtiment neuf.

Le site est maintenu, l'ensemble des bâtiments actuellement présents, sont réhabilités, y compris la Maison des étudiants.

L'investissement est estimé inférieur à un projet neuf, car les surfaces construites sont nettement inférieures à celle du projet neuf. De plus, le risque technique et donc les incidences financières associés est élevé.

Enfin, en termes d'image de l'institution, de son rayonnement, les objectifs sont loin d'être atteints.

Pour l'option de référence, comme pour le scénario « Réhabilitation », les coûts d'investissement et de fonctionnement sont détaillés dans l'OSAF en annexe.

3.2. Le scénario privilégié

a)Présentation du scénario privilégié et argumentaire

Le scénario privilégié propose la création d'un **site aéré, dans un esprit collaboratif, dans un bâti adapté au programme**. Le bâti étant optimisé, ce scénario offre une **réserve foncière valorisable** possible avec la libération de la Maison des Etudiants.

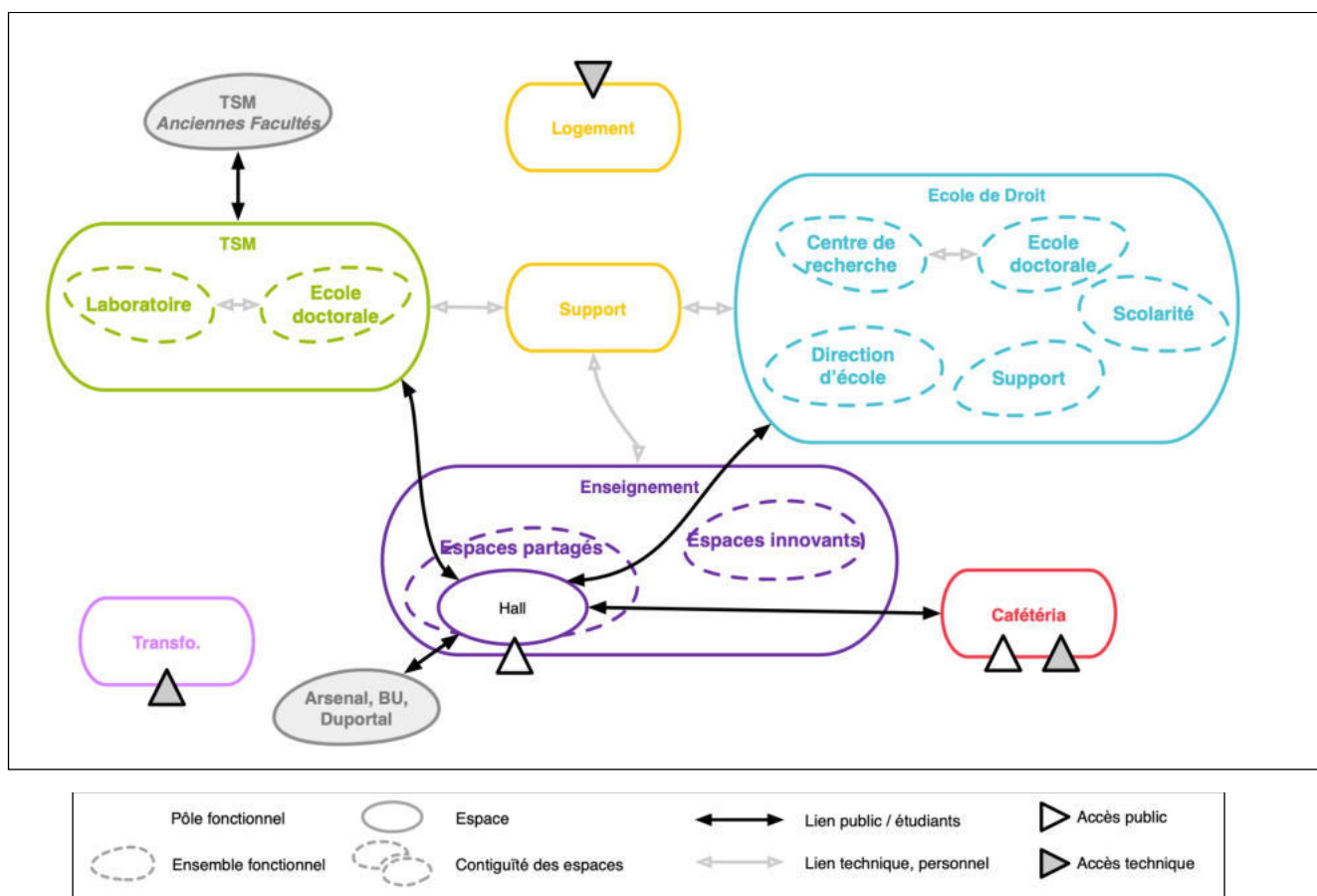
Ce scénario s'est imposé car il répond en tout point aux objectifs de l'opération dans un budget raisonnable et supportable par l'établissement.

Il consiste à déconstruire le bâtiment 1 Puits Creusés qui n'est pas en adéquation avec les fonctions à héberger et à conserver le bâtiment 3 Agence Comptable qui présente une qualité architecturale certaine et peut s'adapter à sa nouvelle fonction.

Un nouveau bâtiment en R+3 est construit en alignement sur la rue des Puits Creusés pour l'accueil des espaces ouverts sur la ville (caféteria, amphithéâtre de 150 places) et pour la recherche de l'école de droit. Il est complété par un bâtiment en R+4 en intérieur de site avec de la recherche ainsi que les espaces enseignements.

La recherche de TSM et son école doctorale se positionnent naturellement au sein du bâtiment 3 Agence Comptable et du bâtiment 2 SIUO-IP afin de venir en prolongement des locaux que la composante occupe actuellement sur le site des anciennes Facultés.

La Maison des Etudiants est laissée libre, permettant une valorisation par mise en location et éventuellement à terme une densification du site.



Espaces	SU	Q	ST
ECOLE DE DROIT			1 852
Centre de recherche			1 276
Bureaux EC 1p.	10	10	100
Bureaux EC 2p.	14	70	980
Espace mixte	10	10	100
Bureaux accompagnants	16	6	96
Ecole doctorale et doctorant			256
Espace doctorant/salle de doc.	55	4	220
Ecole doctorale 1p.	12	3	36
Direction de l'école			124
Bureau DG	25	1	25
Bureaux administration	11	9	99
Support droit			196
Salle de réunion 10p.	20	1	20
Bibliothèque	80	1	80
Espace convivialité (+kitchenette) 80p.	24	4	96
TSM			749
Laboratoire			605
Bureaux EC 1p.	10	5	50
Bureaux EC 2p.	14	25	350
Espace mixte	10	3	30
Bureaux administration	11	3	33
Bureaux assistants recherches	11	2	22
Salle de travail 10p	20	1	20
Salle d'expérimentation	50	1	50
Espace convivialité (+kitchenette) partagée avec doctorants	50	1	50
Ecole doctorale			144
Bureau direction de programme	18	1	18
Bureau administration	11	1	11
Bureau double alternants/stagiaires	15	1	15
Bureaux doctorants partagés (12p.)	30	2	60
Salle de réunion doctorants 10p.	20	1	20
Salle de réunion administration 10p.	20	1	20
ENSEIGNEMENT			1 040
Espaces partagés			880
Hall	50	1	50
Accueil	10	1	10
Espace rangements profs/visiteurs	10	1	10
Amphithéâtres 150p (<i>Ecole de droit</i>)	170	1	170
Salle banalisée 100p.	130	4	520
Espaces informels étudiants	20	5	100

Espaces	SU	Q	ST
Espace réception/réunion (à côté d'une des salles)	20	1	20
Espaces innovants			160
Salle TSM innovante 38p.	95	1	95
Salle TSM innovante 26p.	65	1	65
CAFÉTÉRIA			237
Salle de restauration	170	1	170
Cuisine	15	1	15
Stockages froids	10	1	10
Stockage sec	10	1	10
Stockage produits d'entretien	5	1	5
Stockage jetable	5	1	5
Vestiaires/sanitaires personnel	6	2	12
Sanitaires publics	10	1	10
LOGEMENT			90
Logement T3	90	1	90
SUPPORT			545
Blocs sanitaires personnel	10	20	200
Douche	5	1	5
Blocs sanitaires étudiants	10	5	50
Repro	5	5	25
Archives	150	1	150
Locaux ménage	6	5	30
Stockage mobilier, matériel	60	1	60
Local VDI	5	5	25
Total SU			4 513

Bilan des surfaces détaillé

	Scénario privilégié (m²SU)
ECOLE DE DROIT	1852
TSM	749
ENSEIGNEMENT	1040
CAFÉTÉRIA	237
LOGEMENT	90
SUPPORT	545
Total SU	4 513

Récapitulatif des surfaces. Un ratio SU/SUB de 0.78 a été appliqué pour calculer la SUB nécessaire, soit 5737m²

Le projet comprend :

- 350 postes de travail (chercheurs, doctorants, personnel administratif) ainsi que des salles de réunions et d'expérimentation
- 8 salles banalisées de 50, et deux salles innovantes soit un total de 464 places et 1 amphithéâtre de 150 places.

Pour parvenir à cette expression des besoins, des réunions de concertations avec les usagers ont eu lieu, ainsi que des visites de sites exemplaires.

Un travail sur la recherche d'**espaces innovants** a été mené. TSM est déjà précurseur dans cette démarche avec des salles d'enseignement innovantes (équipements, mobilité), l'UTC également. Il a fallu travailler surtout sur les espaces bureautiques.

Les **référentiels immobiliers** de l'enseignement supérieur et de la recherche, ont également servis de base à la réflexion.

Il répond aux trois objectifs primordiaux :

1. Objectifs en matière de développement de l'établissement :

- Création du Centre de Recherche unique et de l'école doctorale de l'Ecole de Droit avec une optimisation des espaces de recherche, un regroupement au sein de bâtiments neufs
- Accueil de la recherche et l'école doctorale de TSM à proximité immédiate de la formation et l'administration sur le site des anciennes Facultés
- Complément en espace d'enseignement en construisant 7 nouvelles salles de cours dont deux salles d'innovation pédagogique et un amphithéâtre ouvert sur la ville et positionné rue des Puits Creusés
- Création d'une cafétéria, ouverte sur la ville et le campus, point de rencontre entre étudiants, enseignants-chercheurs, administratifs et visiteurs extérieurs,

2. Objectifs patrimoniaux de l'établissement :

- Amélioration des performances énergétiques des bâtiments en application du décret tertiaire (**diminution de 70%** des consommations entre la situation actuelle et le scénario privilégie sans prise en compte du photovoltaïque)
- Mise en place d'une démarche environnementale globale (BDO/BREAM...), avec une architecture moins carbonée, et une attention forte portée sur les matériaux biosourcés et le réemploi
- Amélioration de l'état bâtiminaire du patrimoine conservé et mise en conformité au regard de l'accessibilité et de la sécurité incendie (bâtiment neuf en tout point conforme à la réglementation en vigueur pour un bâtiment principale W et secondaire de type R et de catégorie 1)

3. Objectifs urbains et architecturaux :

- Conserver une cohérence architecturale entre l'Arsenal, la BU, le bâtiment Rempart et les Anciennes Facultés, dans un esprit Campus
- S'inscrire dans le tissu urbain historique
- Poursuivre l'ouverture sur la Ville, faciliter et sécuriser les flux grâce à une nouvelle entrée sur le site centrale et lisible

Tous les bâtiments seront **accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite**.

Les risques liés au retrait-gonflement des argiles seront pris en compte dans ce scénario privilégié.

b) Dimensionnement du projet

Paramètres	Catégories	Scénario A Scénario de référence	Scénario B Scénario réhabilitation	Scénario C Scénario privilegié
Numéro Chorus du/des bâtiment(s)		167137 : Bâtiment J 453084, Bâtiment Ecluse 477773, CRA 453227, Lautmann 453230, Bâtiment central 324336 166369 : Manu C 374111, Manu F 374115, Manu I 374122, Manu S 374124 167141 : Puits Creusés 453291	Numéro Chorus du site bâtiment 1 – Puits Creusés bâtiment 2 – SUIO-IP bâtiment 3 – AC bâtiment 4 – MDE bâtiment 5 – Archives bâtiment 6 – Transfo	Numéro Chorus du site bâtiment 1 – Puits Creusés bâtiment 2 – SUIO-IP bâtiment 3 – AC bâtiment 4 – MDE bâtiment 5 – Archives bâtiment 6 – Transfo
Occupation				
Statut juridique		Bien propre	Bien propre	Bien propre
Surfaces		Sub (surface utile brute)		Sub (surface utile brute)
	Administration	824m2	504m2	450m2
	Recherche-doctorants	6 520m2	3 407m2	2 968m2
	Enseignement	-	1 178m2	1 219m2
	Autres (prestataires, cafe, logement, etc.)	94m2	997m2	1 100m2
	Total	7 438m2	6 086m2	5 737m2
Effectifs / Résident	Pour activité « Administration »	Résident		Résident
	Administration	35	35	35
	Recherche-doctorants	277	277	277
	Autres (prestataires)	4	4	4
	Total	316	316	316
Taux d'occupation	Pour activité « Administration »			
Pour BIATSS	Ratio Sub/Résident	23,54	16,80	16,25
Pour chercheur	Ratio Sub/Résident	23,54	14,62	13,98

Autres données	Surface d'archives (en m²)	202	202	202
	Emplacements de stationnement (nombre)	-	-	-
	Surface du restaurant interentreprises ou interadministrations (en m²)	-		-

Le taux de nomadisme des personnels administratifs concernés par l'opération est évalué à 0%, étant donné qu'aucune de leurs missions ne les conduit pas à travailler à l'extérieur de leur service de rattachement.

Le taux de nomadisme appliqué aux enseignants chercheurs de notre opération est de 0%, compte tenu de leur temps d'enseignement en présentiel et de leur temps de recherche en laboratoire (Pour rappel : temps d'enseignement : 192h/an / total annuel : 1607h)

Le taux de nomadisme appliqué aux doctorants de notre opération est de 80%, compte tenu de leur temps de travail en groupe ou individuel en bibliothèques ou dans leur sphère privée.

Identification	Scénario A (situation actuelle) Option de référence	Scénario B Scénario réhabilitation	Scénario C Scénario privilégié
Numéro Chorus du/des bâtiment(s)	167137 : Bâtiment J 453084, Bâtiment Ecluse 477773, CRA 453227, Lautmann 453230, Bâtiment central 324336 166369 : Manu C 374111, Manu F 374115, Manu I 374122, Manu S 374124 167141 : Puits Creusés 453291	Numéro Chorus du site bâtiment 1 – Puits Creusés bâtiment 2 – SUIO-IP bâtiment 3 – AC bâtiment 4 – MDE bâtiment 5 – Archives bâtiment 6 – Transfo	Numéro Chorus du site bâtiment 1 – Puits Creusés bâtiment 2 – SUIO-IP bâtiment 3 – AC bâtiment 4 – MDE bâtiment 5 – Archives bâtiment 6 – Transfo
Statut juridique (D/L/MD) (1)	D		
Surfaces et occupants			
m² SUB (surface utile brute)	7438	6 086m2	5 737m2
Dont SUB enseignement	-	1 178m2	1 219m2
m² SBA (surface de bureaux aménageable)	NC	3966	3228
Nombre de postes de travail (PDT)	316	316	316
Nombre d'agents (effectif) y cpis doctorants	604	604	604
Nombre de résidents	316	316	316
Ratio SUB/ résident	23,5	15,5	14,3
Indicateur SBA/ résident		12,6	10,2
Indicateur SBA/SUB		0,65	0,56



Locaux spécifiques à l'activité du service (en m²) - Détailler	-	-	-
Surfaces d'archives (en m²)	202,5	202,5	202,5
Surface du restaurant inter-entreprises ou inter-administrations (en m²)	-	-	-
Emplacements de stationnement (nombre)	-	-	-
Etat réglementaire et technique			
ERP	Oui	Oui	Oui
IGH	Non	Non	Non
Situation au regard de l'amiante	Conforme	Conforme	Conforme

c) Performances techniques spécifiques

Pour rappel, sur cette opération nous appliquerons une démarche environnementale globale (BDO/BREAM...), avec une attention sur les matériaux biosourcés et le réemploi.

L'enjeu en termes de performances techniques est principalement énergétique, avec un bâtiment neuf conforme à la RE 2020, niveau 2028.

Les objectifs quantitatifs sont :

- Ic Energie RE seuil 2028, avec une solution sans gaz et avec photovoltaïque (objectif -20%)
- Ic Construction RE seuil 2028, avec des matériaux biosourcés, façade raisonnée, etc... (objectif -10%)

Nous visons une réduction de 70% des consommations entre situation actuelle et projet pour ce scénario.

Les seuils seront définis en phase programmation, avec le lancement de la démarche environnementale.

Paramètres	Catégories	Scénario A Scénario de référence				Scénario B Scénario réhabilitation				Scénario C Scénario privilégié			
Coûts		Conso kWh/an	% gain /2024	Conso kWh/an	Coût	Conso kWh/an	% gain /2024	Conso kWh/an	Coût	Conso kWh/an	% gain /2024	Conso kWh/an	Coût
Fonctionnement et entretien	Electricité	125 621	-40%	239 000	33 465 €	125 621	-40%	239 000	33 465 €	123 516	-42%	234 680	27 182 €
	Production PV											-80 357	-9 307 €
	Gaz	399 581	-41%	399 581	40 997 €	399 581	-41%	399 581	40 997 €	0	-100%	0	0 €
	Eau			2 096 m3	6 770 €			2 096 m3	6 770 €			2 096 m3	6 770 €
	Nettoyage - maintenance courante				62 050 €				49 640 €				35 202 €
GER	Gros entretien-renouvellement				263 962 €				263 962 €				134 941 €
	Total				407 245 €				394 835 €				194 788 €

GES												
	Electricité		8 039 kg eq CO2	8 039 kg eq CO2				7 905 kg eq CO2				
	Gaz		90 705 kg eq CO2	90 705 kg eq CO2								
	Total		98 744 kg eq CO2	98 744 kg eq CO2				7 905 kg eq CO2				

Les coûts unitaires retenus sont 0,2664€TTC/kWh_{ef} pour l'électricité, et 0,1026€/TTCkWh_{ef} pour le gaz.

d) Traitement des réseaux & branchements

Sans objet sur cette opération, nous nous raccorderons aux réseaux existants sur la voie des Puits Creusés comme les bâtiments existants. Des travaux de déplacement de réseaux et de branchement seront toutefois à réaliser.

3.3. Synthèse de l'ensemble des scénarios (y compris l'option de référence)

Une synthèse de l'option de référence, du scénario réhabilitation et du scénario privilégié est présentée ci-après.

	Scénario A, option de référence : Maintien du site avec mise conformité	Scénario B : Réhabilitation et mise en conformité du site afin d'accueillir les besoins optimisés	Scénario C, scénario privilégié : Site aéré, avec conservation de l'Agence comptable, libération de la MJC
Objectifs en matière de développement de l'établissement	○ Pas de réponse aux besoins Ecole de droit, TSM, Enseignement, Vie étudiante, Epicerie, Logements, ○ Des espaces de travail cloisonnés, individuels, peu collaboratifs	○ Ensemble bâti réhabilité, enveloppe isolée, installations techniques rinnovées, mise en accessibilité globale de l'ERP ○ Des espaces de travail contraints, des ensembles fonctionnels éclatés (notamment TSM), des liaisons non respectées, une cuisine inchangée, etc. ○ Vie étudiante et épicerie solidaire à reloger	○ Réponse aux besoins quantitatifs et fonctionnels des grandes entités ○ Des espaces de travail confortables, évolutifs à moyen-long terme ○ Des besoins optimisés et homogènes, conformes aux nouvelles directives ○ Epicerie solidaire à reloger ○ Un amphi à 150 places en adéquation avec la demande d'enseignement ○ Un logement gardien
Objectifs patrimoniaux de l'établissement	○ Réponse au décret tertiaire, avec conservation d'un existant ○ Une réhabilitation lourde, mais une structure vieillissante, avec une durée de vie maximale d'une trentaine d'années ○ Des consommations qui restent supérieures à un bâtiment neuf	○ Réponse au décret tertiaire, avec conservation d'un existant ○ Une réhabilitation lourde, mais une structure vieillissante, avec une durée de vie maximale d'une trentaine d'années ○ Des consommations qui restent supérieures à un bâtiment neuf	○ Construction d'un établissement neuf, durée de vie d'une cinquantaine d'années, réduction des coûts de fonctionnement, de consommation, ○ Démarche environnementale envisagée ○ Réponse au décret tertiaire, avec conservation d'un existant ○ Une réhabilitation lourde de l'Agence comptable
Objectifs urbains et architecturaux	○ Rénovation des façades, peu d'évolution ○ Pas d'amélioration des flux, de la lecture du site ○ Des liaisons complexes entre entités ○ Pas d'ouverture sur la ville avec cafétéria et amphi	○ Rénovation des façades, peu d'évolution ○ Pas d'amélioration des flux, de la lecture du site ○ Des liaisons complexes entre entités ○ Pas d'ouverture sur la ville avec cafétéria et amphi	○ Cohérence architecturale avec le reste du Campus avec ce projet neuf ○ Réhabilitation de l'Agence comptable et du SUiOP ○ Amélioration des flux, de la lecture du site ○ Possibilités d'évolution grâce à l'espace étudiants supplémentaire
Coût d'opération, délais	○ 15 M€ TTC TDC ○ Risque structurel à peser ○ Risque calendaire	○ 23,9 M€ TTC TDC ○ Risque structurel à peser ○ Risque calendaire	○ 28,3 M€ TTC TDC ○ Délais moyens sans risque calendaire (sauf fouilles) ○ La location de la Maison des étudiants vient en gain
Image de l'institution	○ Aucune évolution de l'image de l'institution, voire au fil du temps une dégradation	○ Une nouvelle école de droit dans un bâtiment qui conserve l'image de l'IEP	○ Projet raisonnable, en réponse aux besoins prioritaires exprimés par les usagers, avec traitement identique école de droit et TSM ○ Un projet qui s'ouvre sur la ville tout en étant cohérent avec l'esprit du campus ○ Un site aéré, avec des espaces extérieurs généreux ○ Un site avec réserves foncières

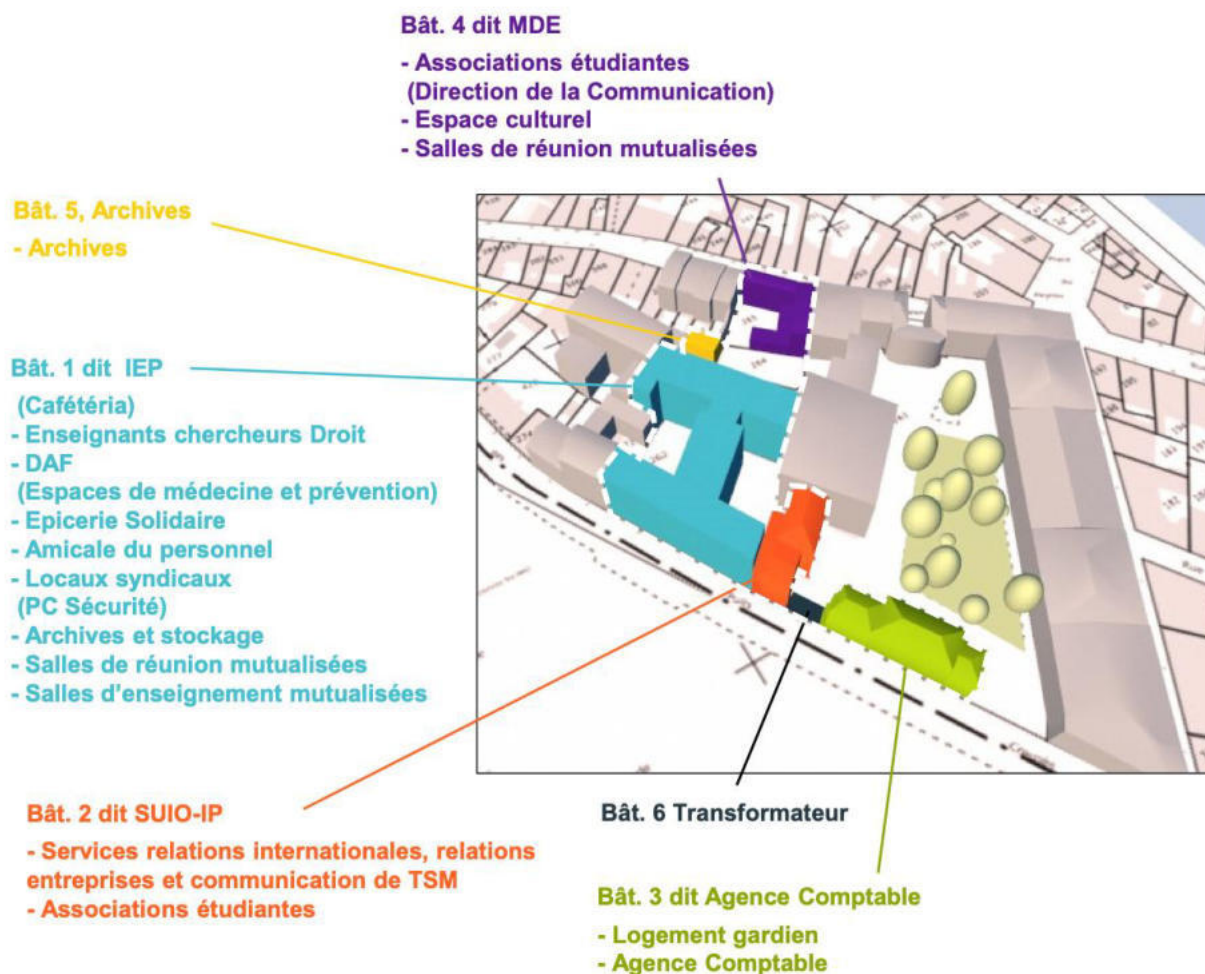
	Scénario A (situation actuelle) Option de référence		Scénario B Scénario réhabilitation		Scénario C Scénario privilégié	
Statut juridique (D/L/MD)	D		D		D	
M² SUB	7438		6085		5737	
M² SUB enseignement	-		1178		1219	
M² SBA	NC		3966		3228	
Nombre de résidents	316		316		316	
Effectif y cpis doctorants	604		604		604	
Ratio SUB/résident	23,5		15,5		14,3	
Indicateur SBA/résident	NC		12,6		10,2	
Indicateur SBA/SUB	NC		0,61		0,56	
Avantages	Pas de risques liés à la reconstruction Pas de permis de construire Investissement faible		Espaces créés pour le centre de recherche Pas de risques liés à la reconstruction Pas de permis de construire Investissement faible		Espaces créés fonctionnels, évolutifs, avec amphi 150p. Image de l'institution valorisée Réduction des consommations énergétiques Evolution possible avec la libération de la MDE	
Inconvénients	Dysfonctionnements amplifiés Désordres techniques aggravés Image de l'institution dégradée		Dysfonctionnements amplifiés car difficultés liées aux contraintes du bâti existant Désordres techniques partiellement résolus Image de l'institution dégradée		Optimisation des besoins avec partage d'espace Permis de construire	
Montant total du projet sur 25 ans (1) (en € TTC)	Coût complet	VAN	Coût complet	VAN	Coût complet	VAN
	30 M€	21,8 M€	31,5 M€	23,9 M€	26,5 M€	6 M€

3.4. Procédure, risques, données financières, conduite du scénario privilégié

a) Choix du mode de réalisation et de la procédure

Le projet sera mené en procédure loi MOP.

Sa réalisation aura lieu en site libéré. L'ensemble des utilisateurs et services actuels, mentionnés sur le schéma ci-après, seront relogés durant la période des travaux de déconstruction et de construction, évaluée à 45 mois. Seule la Cafétéria suspendra son activité pendant cette période.



Les espaces de médecine et de prévention étudiante ont déménagé début 2025 dans leurs nouveaux locaux au bâtiment Rempart et les salles d'enseignement prévues au sein de cet équipement sont disponibles.

Le PC sécurité de l'Université, situé sur le site des Anciennes Facultés, sera déplacé dans des locaux, prévus à cet effet et libres, du bâtiment Ecluse du site de l'Arsenal.

La Direction de la Communication aura déménagé fin 2025 dans des locaux du bâtiment Arsenal.

L'ensemble des utilisateurs et services restants occupent aujourd'hui une surface utile de 3100 m². Ils seront relogés dans des installations modulaires temporaires, sur les espaces libres du foncier de l'Université.



Surface au sol disponibles pour la mise en place de bâtiments modulaires

b) Analyse des risques

Légende des tableaux :

¹DDP : Direction Du Patrimoine

²SCPA : Service de la Commande Publique et des Achats

* Qualifier l'impact et la probabilité de façon qualitative (très faible, faible, moyen, important, très important, variable)

** Détailler les mesures susceptibles de contribuer à la maîtrise ou à la réduction des risques identifiés.

*** Préciser de quel échelon organisationnel relève le pilotage et la gestion du risque ; et s'il s'agit d'un risque exogène (MOA externe à l'établissement) ou endogène.

En phase amont (programmation, études de conception avant travaux) :

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts*	Impact sur les délais*	Probabilité *	Mesures de maîtrise ou de réduction**	Pilotage du risque***
Mise en place du financement	100% part autofinancée	Impact moyen	Impact moyen	Moyenne	Inscription au PPI	Endogène : Gouvernance
Concours de maîtrise d'œuvre	Marché en loi MOP	Impact faible	Impact faible	Faible	Etudes programmatiques	Endogène : DDP ¹ SCPA ² - Exogène : AMO
Maîtrise du foncier	Bien propre	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Endogène : Etablissement
Prévention des aléas techniques spécifiques (plomb, amiante, sols, autre)	Diagnostic amiante réalisé, DAAT à faire avant démolition, à compléter avec G2 étude géotechnique (aléas chiffré)	Dépendant de l'aléas	Dépendant de l'aléas	Faible	Complément de diagnostic et G2	Endogène : DDP ¹ - Exogène : AMO MOE
Prévention des aléas techniques particuliers (site occupé, opération à tiroirs, fouilles archéologiques, monument historique, autre)	Bâtiments existants libérés des occupants Diagnostic d'archéologie préventive en cours (aléas chiffré) ABF consulté en amont	Dépendant de l'aléas archéologique	Dépendant de l'aléas archéologique	Moyen	Rencontres régulières avec l'UDAP Anticipation et respect des préconisations	Endogène : DDP ¹ - Exogène : AMO
Retard ou recours contre les autorisations administratives	Recours des tiers	Sans objet	Dépendant du recours	Faible	Médiation auprès des riverains Rencontres régulières avec l'UDAP et les services urbains de Toulouse Métropole	Endogène : DDP ¹ - Exogène : AMO MOE
Difficultés dans la réalisation des études préalables	Sans objet, réalisée	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Endogène : DDP ¹ - Exogène : Programmeur
Evolution de la demande susceptible d'avoir un impact sur le besoin en locaux	Concertation avec les futurs usagers, validation de la faisabilité par le doyen, et équipe projet	Selon ampleur des modifications	Selon ampleur des modifications	Faible	Continuité du dialogue en phase programmation et conception	Endogène : Gouvernance

Evolution des coûts	Eléments conjoncturel	Impact moyens	Impact moyen	Moyenne	Prix en compte dans le bilan	Endogène : Etablissement
---------------------	-----------------------	---------------	--------------	---------	------------------------------	--------------------------

En phase de travaux (y compris dévolution des travaux) :

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts*	Impact sur les délais*	Probabilité*	Mesures de maîtrise ou de réduction**	Pilotage du risque***
Difficultés dans la passation des marchés	Marché en loi MOP	Faible au regard d'un projet neuf	Faible au regard d'un projet neuf	Faible	Sans objet	Endogène : Etablissement DDP ¹ SCPA ² - Exogène : AMO
Mise en place du financement	100% part autofinancée	Sans objet	Sans impact	Sans objet	Sans objet	Endogène : Etablissement Gouvernance
Difficultés dans les travaux causées par les entreprises ou la maîtrise d'ouvrage (Retards, défaillances, modification du programme, autre)	Marché en loi MOP	Faible au regard d'un projet neuf	Faible au regard d'un projet neuf	Faible	Traitement contractuel dans le marché	Endogène : Etablissement DDP ¹ SCPA ² - Exogène : AMO MOE
Découvertes non anticipées au niveau du sol ou des bâtiments	Nature du sol non connue et archéologie	Dépendant de l'aléas archéologique et de la nature du sol	Dépendant de l'aléas archéologique et de la nature du sol	Important	Anticipation et respect des préconisations	Endogène : Etablissement DDP ¹ - Exogène : AMO
Aléas inhérents au déroulement du chantier (climat, sinistres, autre)	Marché en loi MOP	Faible au regard d'un allotissement	Faible au regard d'un allotissement	Moyen	Traitement contractuel dans le marché	Endogène : Etablissement DDP ¹ SCPA ² - Exogène : AMO MOE
Autre						

En phase d'exploitation:

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts*	Impact sur les délais*	Probabilité*	Mesures de maîtrise ou de réduction**	Pilotage du risque***
Dérive des coûts d'exploitation et/ou des performances des ouvrages	Marché loi MOP avec approche en coût global	Faible	Faible	Faible	Traitement contractuel dans le marché et suivi GPA	Endogène : Etablissement DDP ¹ SCPA ² - Exogène : AMO MOE
Autre						

3.5 Coûts et soutenabilité du projet

a) Coûts du projet

Coûts d'investissement :

Compte tenu des contraintes du projet, que sont la localisation du site proche du centre ancien, des bâtiments concernés actuellement occupés, et la présence d'amiante dans ces bâtiments, des postes identifiés pour le relogement des usagers hors du site pendant la durée des travaux de déconstruction et de construction, la réalisation de fouilles archéologiques ainsi que le désamiantage, la déconstruction et des fondations spéciales ont été provisionnés.

Au regard des éléments de complexité liés à l'insertion du projet dans son environnement, que sont les densité et proximité des constructions autour du site, le contexte réglementaire et la qualité des sols, ainsi que ceux provenant de la démarche constructive (réemploi et matériaux biosourcés), le taux de rémunération de la maîtrise d'œuvre est porté à 11,12%. Des missions complémentaires spécifiques ont également été identifiées et provisionnées.

La qualité attendue du traitement des espaces extérieurs, du mobilier et des équipements a été prise en compte.

Le coût du projet est de 28,3 M€ TTC TDC, il est détaillé en annexe.

Coûts de fonctionnement :

Comme évoqué dans les chapitres précédents, la construction de bâtiments neufs (avec réhabilitation partielle) va permettre de réduire considérablement les coûts de fonctionnement.

Pour rappel, Les coûts unitaires retenus sont 0,2664€/kWh_{ef} pour l'électricité, et 0,1026€/TTCKWh_{ef} pour le gaz.

Paramètres	Catégories	Scénario C Scénario privilégié	
Coûts		Conso kWh _{ef} /an	Coût
Fonctionnement et entretien	Electricité	234 680	27 182 €
	Production PV	-80 357	-9 307 €
	Gaz	0	0 €
	Eau	2 096 m ³	6 770 €
	Nettoyage - maintenance courante		35 202 €
GER	Gros entreten-renouvellement		134 941 €
	Total		194 788 €

b) Financement du projet

L'opération Immobilière des Puits Creusés est intégralement financée par les fonds propres de l'Université Toulouse Capitole.

c) Déclaration de soutenabilité

Les conditions de soutenabilité budgétaire et financière de l'opération ont été vérifiées dans le budget de l'établissement, en intégrant le PPI prévisionnel.

6. Organisation de la conduite de projet

a) Modalités de la conduite de projet

La maîtrise d'ouvrage sera assurée par l'Université Toulouse Capitole.

L'organisation de la Maîtrise d'Ouvrage de l'opération sera articulée autour du mode d'organisation suivant :

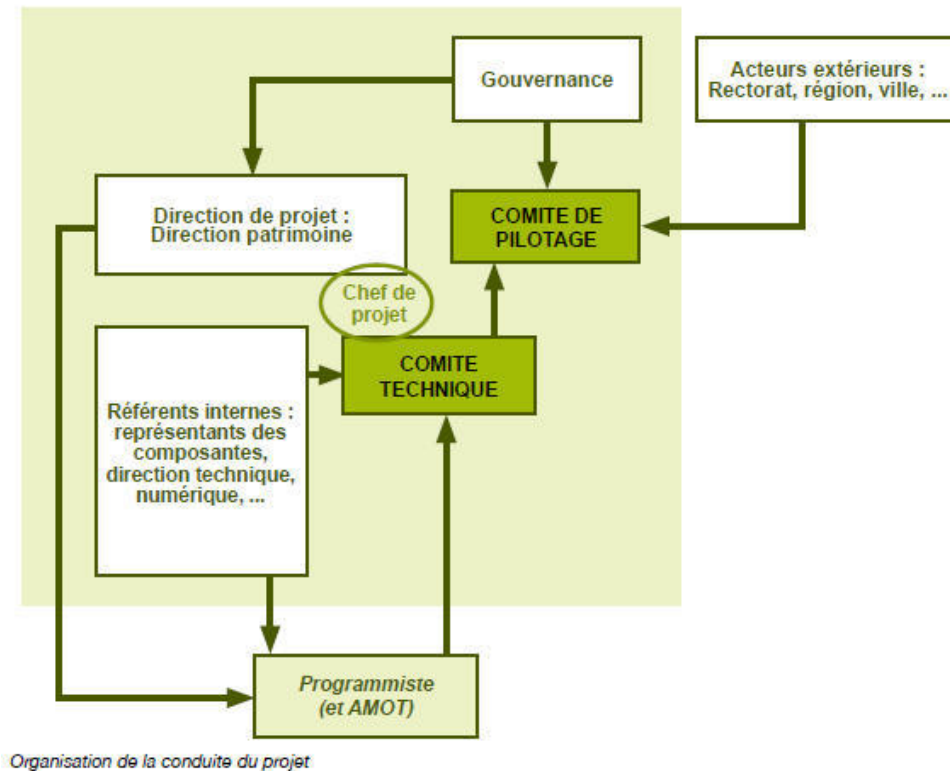
- **Un comité de pilotage**, chargé de valider les étapes importantes du projet : décisions quant aux évolutions éventuelles de programme, choix des entreprises, validations des études de programmation et de conception à chaque phase, validation des travaux supplémentaires le cas échéant, réception des ouvrages.

Le comité de pilotage sera composé :

- De la **gouvernance de l'Université** : Président, Directeur Général des Services
 - De la Direction du Patrimoine, du responsable du projet, du chef opérationnel du projet
-
- Un **groupe utilisateurs**, constitué des représentants des futurs usagers, qui a pour rôle d'exprimer les besoins des structures représentée après concertation, de participer à la médiation des orientations du projet auprès d'elles, d'être les interlocuteurs des responsables de l'opération.
- Le groupe utilisateur réunira :
- Les représentants des usagers concernés par l'opération : direction et représentants des composantes, direction des études et de la scolarité, vice-présidence de la commission études et vie étudiante, direction du pôle restauration du CROUS
 - Des représentants de la formation spécialisée en matière de santé, de sécurité et de conditions de travail
-
- **Un groupe projet**, chargé de la conduite de l'opération. Il assure le maintien des objectifs de l'opération, suit le planning de réalisation, effectue le suivi budgétaire et celui de la mise en œuvre et du respect des objectifs performanciers du projet jusqu'à deux ans après la fin de la garantie biennale.

Le groupe projet sera constitué d'une équipe issue de la Direction du Patrimoine. Un **groupe technique**, chargé d'apporter son expertise sur les questions de maintenance, de logistique, informatiques, financières, juridiques.

b) Principes d'organisation



c) Prestations en régie

L'Université sera chargée de suivre l'avancement du projet, d'alerter le comité de pilotage sur toute dérive éventuelle, de proposer des mesures correctives et d'en assurer la conduite.

La gestion du site s'effectuera selon les modalités utilisées pour l'ensemble de l'Université (réservation des salles, etc...)

En particulier, le service logistique effectuera les petits déménagements éventuels. Le recours à des entreprises externes sera fait si les déménagements sont trop volumineux.

d) Prestations externalisées

Il sera fait appel à une Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage.

Elle sera en charge des missions de :

- Assistance à la maîtrise d'usage, accompagnement à la qualité d'usage : parangonnage auprès d'Universités sur l'optimisation immobilière de centres de recherche en droit, accompagnement au changement des comportements et d'usages avec inclusion des acteurs usagers du projet, médiation auprès des riverains
- Réalisation du programme détaillé de l'opération
- Suivi du bilan financier prévisionnel
- Réalisation et suivi du planning prévisionnel de l'opération

- Aide à la mise en œuvre d'une démarche BIM
- Conseil et d'assistance sur les aspects techniques, juridiques et financiers, notamment sur le réemploi et les matériaux biosourcés, sur l'objectif d'obtention de labels environnementaux, veillant notamment au respect de la légalité des actes, des coûts, de la sécurité, de la bonne information du maître d'Ouvrage.

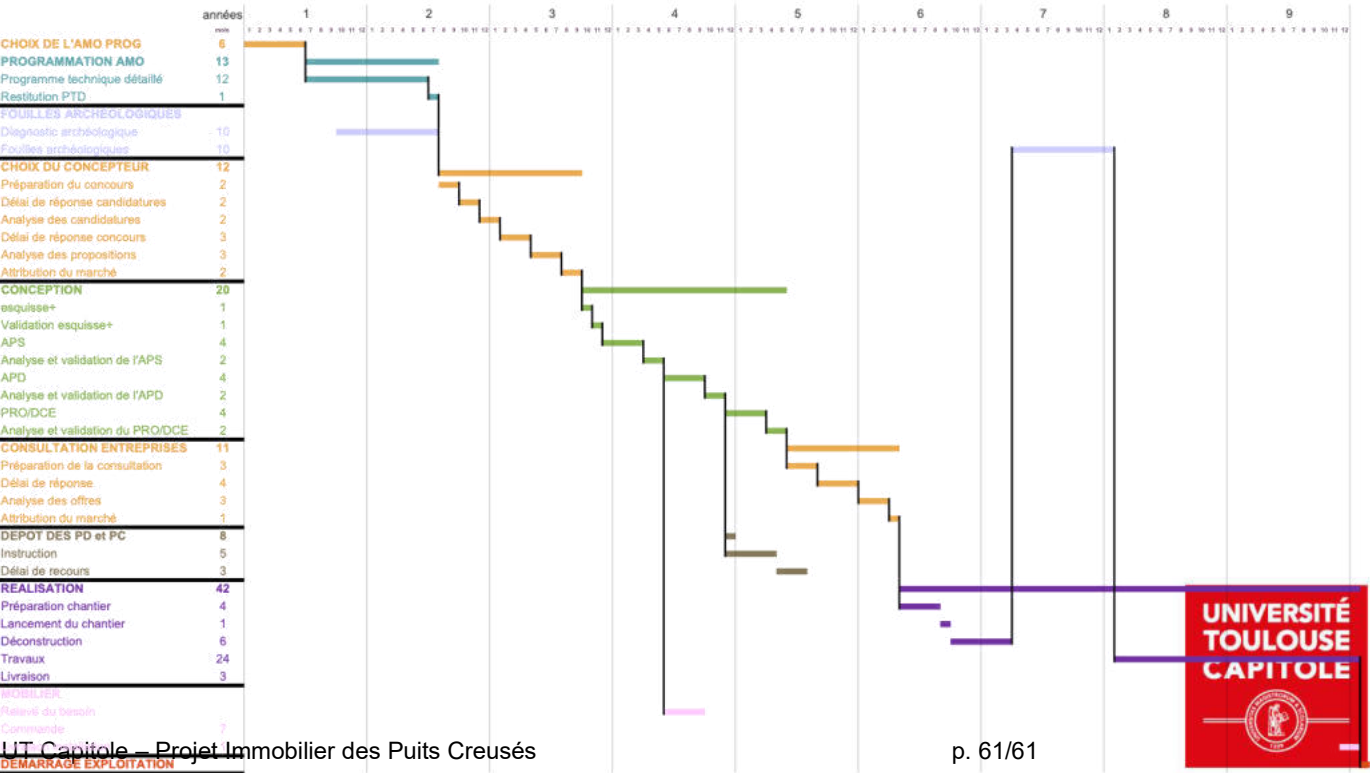
Le nettoyage, la maintenance, l'entretien curatif seront confiés à des entreprises externes.

3.7. Planning prévisionnel de l'opération

Calendrier prévisionnel de l'opération	Date (mm/aaaa) ou période
Consultation et choix AMO	2 nd semestre 2026
Validation des études de programmation	2 nd semestre 2027
Concours choix de la MOE	2 nd semestre 2027 – 1 ^{er} semestre 2028
Notification du marché de conception	2 nd semestre 2028
Dépôt du permis de construire	Fin 2029 / début 2030
Fin des études de conception	1 ^{er} semestre 2030
Notification du marché travaux de travaux	1 ^{er} semestre 2031
Fin des travaux – livraison	2 nd semestre 2034
Mise en service	Début 2035

Opération Puits Creusés

Planning prévisionnel de l'opération



ANNEXE 2 — Évaluation socio-économique de l'opération « Puits Creusés »

PROJET IMMOBILIER DES PUITS CREUSES

RAPPORT DE L'EVALUATION
SOCIO-ECONOMIQUE
Juillet 2026



1. Méthode de l'Evaluation socio-économique	3
2. Description de l'option de référence et l'option projet	3
a) Option de référence	3
b) Option de projet	4
3. Evaluation socio-économique du projet immobilier des Puits Creusés	5
a) Impacts liés au bâtiment	5
Coût directs	5
Valorisation du site	5
Emissions CO2 évitées	5
Emplois soutenus par la construction	6
b) Impacts liés au développement des formations	6
c) Impacts liés aux synergies entre chercheurs	7
d) Impacts liés à la nouvelle image de l'UT Capitole	8
4. Résultats Socio-économiques	9

1. Méthode de l'Evaluation socio-économique

Il s'agit ici de déterminer et de valoriser les bénéfices attendus du projet.

L'évaluation socio-économique présentée ci-après applique strictement les « **Recommandation du Rapport Quinet** ».

Il existe un taux d'actualisation socio-économique. Le taux d'actualisation sert à ramener en valeur d'aujourd'hui des coûts ou des bénéfices qui surviendront demain. En effet, 1 € demain a une valeur moindre que 1€ aujourd'hui. Ce taux d'actualisation tient compte de la préférence pour le présent et de la prime de risque. Par convention, le taux d'actualisation socio-économique est de 4,5%, conformément aux recommandations du rapport Quinet.

Dans un contexte de finances publiques contraintes, l'évaluation socio-économique des investissements publics constitue un outil d'aide à la décision : elle permet, par une analyse coûts-bénéfices, de s'interroger sur la création de valeur collective générée par le projet, sur le long terme et pour l'ensemble des acteurs impactés, au regard des coûts. Elle se distingue notamment de l'évaluation budgétaire par le fait qu'elle ne tienne pas uniquement compte du rythme d'engagement des crédits et de la perception d'éventuelles recettes.

Afin de comparer l'ensemble des coûts et bénéfices de natures différentes, ces derniers sont exprimés dans une unité commune, l'unité monétaire. Par ailleurs, il s'agit d'une évaluation en différentiel entre l'option de projet et une option de référence. Des indicateurs, tels que la Valeur Actualisée Nette socio-économique (VAN-SE), sont finalement calculés. Une VAN-SE positive indique que le différentiel de gains sociaux, économiques et environnementaux actualisés est supérieur au différentiel de coûts. Le projet est alors considéré comme collectivement souhaitable, puisqu'il crée plus de valeur qu'il n'en détruit.

2. Description de l'option de référence et l'option projet

a) Option de référence

Pour rappel, l'option de référence, présentée au chapitre « 2. 4. La situation future du site sans projet », n'est pas une solution viable à long terme. Elle ne répond à aucun des objectifs de l'opération. Il s'agit d'une alternative fictive.

Dans l'hypothèse d'une situation future sans le projet, le site des Puits Creusés conserverait les entités aujourd'hui présentes comme l'agence comptable, le service communication/culture, les locaux étudiants, l'épicerie solidaire, le PC sécurité, l'amicale du personnel pour ce qui est des espaces de bureau et 17 salles de cours et amphi pour du droit, du management et de l'économie pour 990 places.

Or, depuis la livraison du bâtiment Rempart, le bâtiment 1-Puits Creusés s'est libéré partiellement.

En effet, les services médicaux et étudiants ont été relogés sur un autre site.

De plus, les chercheurs de l'école de droits et de TSM resteraient dans des locaux « dispersés » au sein de 9 bâtiments sur trois sites différents.

b) Option de projet

Pour rappel, le projet envisagé consiste à construire un ensemble immobilier à l'Université de Toulouse Capitole, sur le site dit des Anciennes Facultés à Toulouse. Il regroupe l'Ecole de droit, le laboratoire et l'école doctorale de Toulouse School of Management, des espaces d'enseignement ainsi que des locaux de convivialité répondant à une conception renouvelée de la vie de campus.

Le scénario privilégié propose la création d'un **site aéré, dans un esprit collaboratif**, accueillant les **besoins optimisés ainsi qu'un amphithéâtre de 150 places** et offrant une **densification** possible avec la libération de la Maison des Etudiants.

Ce scénario s'est imposé car il répond en tout point aux objectifs de l'opération dans un budget raisonnable et supportable par l'établissement.

Il consiste à déconstruire le bâtiment 1 Puits Creusés qui n'est pas en adéquation avec les fonctions à héberger et à conserver le bâtiment 1 Agence Comptable qui présente une qualité architecturale certaine et peut s'adapter à sa nouvelle fonction.

Un nouveau bâtiment en R+3 est construit en alignement sur la rue des Puits Creusés pour l'accueil des espaces ouverts sur la ville (cafétéria, amphithéâtre de 150 places) et pour la recherche de l'école de droit. Il est complété par un bâtiment en R+4 en intérieur de site avec de la recherche ainsi que les espaces enseignements.

La recherche de TSM et son école doctorale se positionnent naturellement au sein de l'agence comptable et du bâtiment SIUOIP afin de venir en prolongement des locaux qu'ils occupent actuellement sur le site des anciennes Facultés.

La Maison des Etudiants est laissée libre, permettant une mise en location et éventuellement à terme une densification du site.

3. Evaluation socio-économique du projet immobilier des Puits Creusés

a) Impacts liés au bâtiment

Coût directs

En cohérence avec l'option de référence décrite ci-dessus, l'hypothèse d'investissement retenue est de 11,6 M€ HT TDC, et avec le relogement et une TVA, 15 M€ TTC TDC, répartis sur 4 ans. De plus, le maintien des sites actuels comprendrait aussi les dépenses d'exploitation, maintenance et GER d'environ 0,4 M€ TTC par an.

Concernant l'option de projet, l'investissement pour les travaux de construction est estimé à 28,3 M€ TTC TDC, montant réparti répartis sur 4 ans. Les dépenses d'exploitation, maintenance et GER sont estimés à environ 0,16 M€ TTC par an.

Les coûts actualisés sont extraits de l'OSAF du Dossier Unique.

Coût direct	Option de référence	Scénario privilégié
Coût actualisé de l'investissement	15 064 800 €	28 346 243 €
Coût fonctionnement annuel	143 282 €	59 847 €
Coût actualisé du fonctionnement	5 015 465 €	1 923 557 €
Coût de GER annuel	263 962 €	105 606 €
Coût actualisé de GER	8 454 782 €	2 352 445 €
TOTAL	28 535 047 €	32 622 245 €
DELTA		4 087 198 €

Le **PPGER** pour le patrimoine de l'Université Toulouse Capitole, réalisé en 2022, a établi les préconisations techniques de travaux et l'estimation des coûts associés (qui ont été actualisé).

Valorisation du site

Le scénario privilégié vise une valorisation du site des Anciennes Facultés en louant le bâtiment 4, la Maison des Etudiants, d'environ 420 m² SU en vue d'une occupation en espace tertiaire ou habitation. Cette valorisation répond à une volonté d'optimisation du foncier en centre ville de Toulouse et participe à un équilibre financier de l'opération.

Densification	Option de référence	Scénario privilégié
Montant annuel location (250 €/m ²),	0	158 250
VAN sur 25 ans (3%)		3 422 977
DELTA	0	3 422 977

Le montant du loyer a été évalué sur la base des données de l'application DVF, et actualisé à hauteur de 1,5 % par an.

Emissions CO₂ évitées

Compte tenu de la vétusté actuelle des bâtiments et de la difficulté à maintenir un état bâtiminaire en règle, les bâtiments actuels génèrent de nombreux impacts environnementaux négatifs, telles que des émissions de CO₂ causées par des problèmes d'isolation, menant à une consommation élevée d'énergie.

Dans l'option de référence, les interventions permettent de maintenir les locaux, de les mettre en conformité (y compris avec le décret tertiaire) et d'améliorer leur étanchéité à l'air uniquement.

Dans le scénario privilégié, la construction neuve offre un niveau optimum. Les consommations sont réduites, la production devient tout électrique, et les émissions de CO₂ baissent fortement.

Afin de pouvoir monétiser les volumes de gaz à effet de serre émis par les projets, nous utilisons les valeurs tutélaires du carbone proposées par le rapport Quinet 2019, actualisé en 2025, dans le cadre de l'évaluation socio-économique de l'action pour le climat. Ce rapport conclut qu'il faudra une valeur tutéaire carbone d'environ 200 euros par tonne de CO₂ en 2027 et jusqu'à 775€ en 2050, afin de respecter les objectifs climatiques de la France tel que définis dans la Stratégie nationale bas carbone.

Coût direct	Option de référence	Scénario privilégié
Emissions de CO2 par KWh exploitation	98 744	7 905
Estimation sur 25 ans	1 307 594 €	324 065 €
Emissions de CO2 par KWh travaux	3 102 500 €	2 581 515 €
Coût des émissions de travaux	819 656 €	682 016 €
TOTAL	2 127 250 €	1 006 080 €
DELTA		-1 121 170 €

Parmi les émissions de CO₂ évitées est à prendre en compte le fait que les chercheurs vont désormais se rendre sur leur lieu de travail plus facilement avec les transports en communs (site plus proche du métro).

Toutefois, cet effet positif devrait être en partie du moins réduit du fait des occupants actuels du site des puits creusés qui vont s'éloigner de la station de métro. Aussi, cet effet positif n'a pas été monétarisé car négligeable mais positif toutefois.

Emplois soutenus par la construction

Comme indiqué précédemment, nous avons estimé que le coût de l'opération sera de 28,3M €.

La base ESANE mise à disposition par l'INSEE fournit les frais de personnel moyens par ETP. Cette information est détaillée par secteur d'activité. Ainsi, le scénario privilégié permettra de soutenir environ 200 emplois contre 50 pour le scénario de référence. Sans la construction, ces salaires (et charges patronales et salariées) ne seraient pas générés. Il s'agit donc d'un bénéfice social lié à la réalisation du projet.

Ce bénéfice est considéré toutefois comme non monétarisable dans le guide.

b) Impacts liés au développement des formations

Le projet privilégié permet la création de 7 salles d'enseignement, pour 564 places. Ces nouvelles salles répondent aux formations dispensées aujourd'hui à savoir de petites salles, modulables, pour certaines « innovantes », avec plus de flexibilité, d'équipements numériques, etc.

Actuellement, le site compte 990 places, et le projet Rempart crée 1 000 places. Le projet privilégié permet ainsi la création complémentaire de 564 places.

Les salles de cours au sein de l'UTC sont mutualisées (niveaux et formation), et présentent un taux d'occupation très élevée. L'augmentation du nombre de place a pour objet d'optimiser la planification des enseignements, augmenter la qualité de l'enseignement et non d'augmenter le nombre d'étudiant (19000 en 2022).

L'évaluation socio-économique nécessitant de raisonner en différentiel entre une option de référence et le projet, puisque l'impact lié au développement des formations ne diffère pas en volume d'une option à l'autre, cet effet n'est pas pris en compte dans le calcul des indicateurs. Cet effet n'est pas monétarisé.

c) Impacts liés aux synergies entre chercheurs

L'UT Capitole a produit 781 publications en 2022 en droit et management et compte 236 E-C et doctorants soit 3,3 publications par chercheur/doctorant. Le salaire moyen est de 57 000 euros bruts. Les chercheurs en droit et en management passent 50 % de leur temps de travail à la recherche. Nous n'avons pas d'indicateurs concernant les citations par article. En effet, cet indicateur s'applique essentiellement en « sciences dures » et est peu pertinent en l'état pour la plupart des disciplines de SHS.

Nous utilisons la formule suivante pour estimer le coût marginal de production d'un article : Coût marginal de production = salaire annuel brut moyen * temps moyen consacré à une publication.

Le temps moyen consacré à une publication est estimé à : (50% du temps passé à la recherche / 3,3 publications par chercheur) = 0,15.

Ainsi, le coût marginal de la production est de $57\,000 * 0,15 = 8\,550 \text{ €}_{2023}$

Nous estimons ensuite le coefficient multiplicateur des citations : Coefficient multiplicateur = nombre moyen de citations d'un article * 1 heure / nombre moyen de références utilisées par l'article . Ce coefficient est nul dans notre cas (cf. Ci-dessus).

Pour valoriser un article, nous utilisons la formule suivante : Valorisation d'un article : coût marginal de production * (1 + coefficient multiplicateur des citations) = $8\,550 * (1 + 0) = 8\,550 \text{ €}_{2023}$

Pour valoriser l'ensemble des articles produits par le centre de recherche : $8\,550 * 781 \text{ articles produits au total} = 6,67 \text{ M €}_{2023}$.

La valeur actualisée sur toute la période du projet (25 ans),

En utilisant la recommandation du rapport Quinet, nous attendons une croissance de 2% de la valeur de recherche, lissée sur une période de 10 années. Nous faisons l'hypothèse que ces bénéfices commenceront à apparaître à partir de 2034.

La hausse de 2% de la valeur de la recherche va se traduire par des bénéfices actualisés d'environ 4,3M €. Le tableau 16 ci-dessous résume ces résultats.

Valorisation publication	Option de référence	Scénario privilégié
Valeur des articles produits	6 670 000	6 670 000
Valeur actualisée sur 25 ans	213 642 099	213 642 099
Augmentation de 2% sur la durée du projet		217 914 941
		4 272 842

L'UT Capitole a également 4 projets en cours ANR et 5 IUF en cours.

Or, l'ANR est le principal bailleur de la recherche publique française. Il gère les fonds nationaux pour la recherche, via des appels à projets. L'IUF est une bourse nationale d'excellence attribuée à des chercheurs sur la base des réponses à un appel à projet. Aussi, si l'on considère également que le regroupement des chercheurs ainsi que l'augmentation des chercheurs à TSM vont permettre d'augmenter le nombre de projets, nous pouvons envisager un gain financier direct.

A ce stade, ce gain n'a pas été valorisé.

d) Impacts liés à la nouvelle image de l'UT Capitole

Le projet va permettre un gain en visibilité de l'Université avec la création d'un nouveau site rue des Puits Creusés. Ce projet constitue l'une des pierres du projet de transformation en cours de l'Université comme décrit dans cet extrait du Rapport d'Evaluation de l'Université Toulouse Capitole (joint en Annexe).

« C'est donc une transformation qualitative du campus du Capitole qui est engagée pour plusieurs années et qui mérite d'être portée comme une mutation profonde de l'université. Celle-ci y gagnera en qualité de vie et de travail, mais aussi en prestige et en attractivité. Il s'agit bien d'une véritable métamorphose qui peut devenir l'occasion d'une mobilisation de l'ensemble des parties prenantes autour du projet stratégique de l'université. Ce serait l'occasion de nouer des partenariats originaux avec les entreprises et les collectivités et de mobiliser les alumni dans une campagne de levée de fonds qui pourrait inaugurer une véritable Fondation Toulouse Capitole. »

De plus, ce projet va permettre d'amplifier le **rayonnement international** de l'UT Capitole et développer de nouveaux partenariats avant potentiellement des retombées économiques.

Etant donné que la création du nouveau site des Puits Creusés fait partie d'un projet urbain plus vaste en cours au niveau de l'UT Capitole et valorisé dans son SPSI, cet effet n'est pas quantifié.

Néanmoins, ce projet contribue aux effets positifs pour l'UT Capitole mais au delà au niveau de la Ville de Toulouse d'une mise en valeur urbaine du quartier.

4. Résultats Socio-économiques

L'évaluation socio-économique du projet immobilier des Puits Creusés, met en évidence une VAN socio-économique positive, c'est à dire un gain de valeur collective, nette des coûts, de **4,7 M €**.

L'investissement financier de cette opération est considéré comme identique au coût de l'option de référence. La VAN socio-économique est portée par des gains indirects : les synergies entre chercheurs ont pour conséquence une augmentation du nombre de publication ; ou encore **le gain d'attractivité de la Faculté devrait se traduire par une hausse de la valeur des diplômes**. La plupart de ces gains socio-économiques a été estimée et une valeur monétaire leur a été attribuée. Néanmoins, de multiples gains n'ont pu être monétarisés mais sont nettement favorables au projet.

Le **résultat de cette évaluation est donc très favorable** au projet. A noter que cette évaluation est avant tout exploratoire, et a incité l'UT Capitole à réfléchir aux impacts socio-économiques du projet monétarisés ou non.

Indicateur	Option de référence	Scénario privilégié
Gains	0 €	7 695 839 €
Location	0 €	3 422 997 €
Valeur articles produits	0 €	4 272 842 €
Coûts	30 662 297 €	33 628 325 €
Investissement	15 064 800 €	28 346 243 €
Coût actualisé de fonctionnement	5 015 465 €	1 923 557 €
Coût actualisé de GER	8 454 782 €	2 352 445 €
Emission de CO2	2 127 250 €	1 006 080 €
TOTAL	30 662 297 €	25 932 486 €
DELTA		-4 729 811 €

