



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

La Préfète

Orléans, le **12 MAI 2025**

La Préfète de la région Centre-Val de Loire

à

Monsieur le Président de l'université de Tours
60 rue du plat d'étain
37 000 Tours

Objet : Projet de schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) de l'université de Tours

Par courriel du 16 décembre 2024, vous m'avez transmis pour avis le projet de SPSI de l'université pour la période 2025-2029.

Mon avis consultatif s'inscrit dans le cadre de la circulaire n° 5888/SG du 19 septembre 2016. Ainsi, le projet de SPSI a été examiné avec attention en ce qui concerne d'une part son articulation avec le schéma directeur immobilier régional (SDIR) Centre-Val de Loire et, d'autre part, l'éventuelle détection d'opportunités immobilières qui n'auraient pas été prises en compte. J'émet dans ce cadre un avis favorable sur le projet de SPSI.

L'université possède une bonne connaissance de son parc immobilier et le diagnostic mené constitue une base solide pour l'élaboration de votre stratégie. En termes d'opportunités immobilières, le partenariat engagé avec le CROUS, par un échange de parcelles afin de faciliter la construction d'une nouvelle résidence universitaire, va dans le sens d'une amélioration de l'offre de logement étudiant.

J'attire par ailleurs votre attention sur les points qui suivent :

- La mise en œuvre du SPSI et à plus long terme l'atteinte des objectifs énergétiques du décret tertiaire nécessiteront des financements importants, qui restent pour certains à confirmer ou à trouver.
- La stratégie patrimoniale comprend un objectif de ne pas étendre, voire réduire, la surface du parc immobilier. Il sera important de suivre l'atteinte de cet objectif pour les opérations qui seront étudiées et réalisées.
- L'étude lancée en 2025 par l'université, sur un nouvel aménagement de type flex office pour les locaux occupés par la Présidence et les services, pourrait constituer une aide pour se rapprocher de la cible de 16 m²/résident fixée par la circulaire surfaces du 8 février 2023 pour les locaux de bureau. La mise en œuvre des préconisations de cette étude sera donc une action importante du SPSI.

Le Responsable régional de l'immobilier de l'État est disponible pour vous accompagner dans la mise en œuvre de ce SPSI. Il est également souhaitable que vos équipes le tiennent informé de la mise en œuvre de la stratégie patrimoniale, afin notamment d'identifier en temps utile les projets susceptibles d'être soumis à labellisation.

La Préfète,

Sophie BROCAS

Copie : Direction de l'Immobilier de l'État (DIE 2)

M. le Préfet d'Indre et Loire

m. le Recteur

1 / 1

Préfecture de la région Centre-Val de Loire – 181, rue de Bourgogne – 45042 ORLÉANS CEDEX 1
Tel. (standard) 02 38 91 45 45 – www.prefectures-regions.gouv.fr/centre-val-de-loire

Direction de l'immobilier de l'État

Affaire suivie par Laurence Maurette
Sous-direction Stratégie et Expertises
de l'Immobilier de l'Etat
laurence.maurette@dgif.finances.gouv.fr
06 26 11 88 31
Réf : 2025 -06-1212

Paris, le 16 juin 2025

La sous-directrice Stratégie
et Expertises de l'Immobilier de l'État

à

Monsieur le président de l'université
de Tours

Objet : Examen du projet de Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière (SPSI) de l'université de Tours

PJ : Fiche d'analyse du projet de SPSI

Monsieur le président,

La direction de l'immobilier de l'Etat a réceptionné, le 16 décembre 2024, le projet de SPSI 2025-2029 de l'université de Tours. Des éléments complémentaires ont été transmis le 5 mai 2025, suite aux demandes de la direction de l'immobilier de l'Etat (DIE), du contrôleur budgétaire, du pôle régional de l'immobilier de l'Etat et du rectorat.

Je vous félicite pour ce document qui témoigne de la bonne connaissance du patrimoine. Il est désormais très majoritairement propriété de l'établissement à l'issue du processus de dévolution. Je salue l'effort de complétude des données dans le RT ESR depuis 2020, qui doit être poursuivi et maintenu dans le temps. Le déploiement du système d'information patrimonial, dont l'interface avec le RT ESR a été optimisée, doit permettre d'améliorer encore la connaissance du patrimoine en fiabilisant les données. L'université s'est dotée d'outils performants de suivi de la gestion immobilière : plateforme de demande d'intervention de maintenance et de dépannage, gestion technique centralisée (GTC), outil de suivi des conventions immobilières.

Je tiens à souligner aussi la restructuration pertinente de la fonction immobilière qui intègre des fonctions de suivi des données patrimoniales et de valorisation. La fonction immobilière est portée au bon niveau au sein de la gouvernance.

Je constate que le volet stratégie est cohérent avec les constats du diagnostic. Il prévoit une stabilisation des surfaces (+0,8 %). Je note la trajectoire anticipée de légère baisse des effectifs étudiants. **Je souligne que la priorité doit être donnée à la rationalisation des espaces, tout en respectant le caractère multisite du campus. Les taux d'occupation des salles d'enseignement ont été améliorés depuis le précédent SPSI.** Ils peuvent encore progresser sur les salles banalisées et je vous invite à analyser les pistes de mutualisation possibles ainsi que les redéploiements de locaux pour s'adapter aux besoins pédagogiques.

J'attire votre attention sur le fait que le ratio SUB/résident n'est calculé que sur 2 bâtiments de bureau sur les 7 identifiés et le ratio est de 21,9 m2 SUB/résident. Le diagnostic d'occupation devra donc être complété pour les bâtiments de bureaux afin de déterminer le ratio d'occupation SUB/résident sur toutes les surfaces concernées, y compris pour les bâtiments à usages mixtes.

Pour réaliser ces travaux, vous pourrez vous appuyer sur la dernière version de la Foire aux questions relative à la circulaire surfaces du 8 février 2023, disponible sur le portail de l'immobilier de l'Etat. **Les efforts d'optimisation doivent, par ailleurs, être accentués dans les deux bâtiments à usage strict de bureau étudiés, les ratios actuels étant supérieurs au ratio cible de 16 m² SUB/résident. Ces efforts sont indissociables de la réorganisation des espaces de travail**, afin de s'adapter à l'évolution des usages et de rééquilibrer la répartition entre espaces individuels et espaces alternatifs (salles de réunion, bulles de confidentialité, espaces collaboratifs...). **Le projet à l'étude sur le site du Plat d'Etain pourra constituer un site « démonstrateur » pour embarquer d'autres sites.** Vous pourrez utilement consulter le site « Travailler autrement », disponible sur le portail immobilier de l'Etat, qui présente des éléments de méthodologie et des retours d'expérience concrets.

Concernant la stratégie patrimoniale, sur la question du **Centre d'études supérieurs de la Renaissance (CESR), je vous invite à requestionner la relocalisation du Centre d'études supérieurs de la Renaissance (CESR). Je vous invite à étudier dans le détail la piste de localisation sur le site universitaire Lesseps**, a priori dans un bien propre en bon état de santé, **pour la comparer à la solution consistant à rénover les bâtiments actuels, propriété de la ville de Tours, qui sont dégradés, solution qui est très coûteuse.**

Concernant les besoins d'équipement sportifs, je vous invite aussi à poursuivre les discussions avec Tours Métropole Val de Loire afin de disposer d'un bien de grande taille qui constituerait une alternative à la construction d'un nouveau bâtiment, tout en mutualisant les besoins d'équipement sportif à l'échelle du territoire.

Je vous encourage à vous rapprocher du pôle régional de l'immobilier de l'Etat sur vos projets. Le PRIE pourra vous accompagner sur les opérations et identifier notamment celles qui relèvent de la démarche de labellisation.

Je vous invite aussi à poursuivre vos actions de valorisation sur le bâti et le non bâti. Je vous encourage à poursuivre la dynamique lancée notamment par la location d'espaces, l'accueil de tournage, les food-trucks proposant un service de restauration complémentaire au CROUS, l'accueil de start-up deep tech dans le cadre de conventions d'occupation gérées par un service dédié. Je vous félicite pour ces actions ont permis de dépasser l'objectif fixé de 250 k€ (SPSI 2020-2024) de redevances annuelles, en atteignant jusqu'à 450 k€ en 2023, soit une multiplication par près de 2 de ces redevances.

Je note l'intégration de la dimension logements étudiants à la stratégie. Un échange de parcelles avec le CROUS est ainsi prévu sur le site Portalis.

Je souligne que votre université a beaucoup œuvré pour l'accessibilité, la sécurité et la sûreté, mais les objectifs de crédits dédiés au GER et à la maintenance courante sont restés en-deçà des objectifs fixés. Je salue donc **la priorisation introduite concernant la stratégie d'intervention, avec une hausse de 3 % du budget par an.** Sur le volet technique, le GER privilégie le volet réglementaire (amiante, SSI), ainsi que le clos couvert et structures. **Le montant de GER à l'échelle de l'établissement doit toutefois être consolidé.**

Par ailleurs, l'université de Tours s'est engagée depuis plusieurs années dans une stratégie vertueuse de performance environnementale. Les travaux préalables de maîtrise des données énergétiques ont conduit à la mise en place d'un plan de comptage au niveau de chaque bâtiment pour la chaleur et l'électricité, dispositif qui doit être étendu à l'eau. Le déploiement d'une GTC et d'un logiciel de suivi des fluides permettra d'améliorer encore la connaissance des consommations énergétiques. En 2024, le schéma directeur des Energies (SDE) a été traduit dans un PPI par bâtiment. Tous les leviers d'action sont mobilisés pour diminuer les consommations énergétiques et participer à la décarbonation : travaux sur l'enveloppe (isolation), sur les équipements (installation de panneaux photovoltaïques, raccordement au réseau de chaleur urbain), exploitation maintenance (installation de LED, clauses d'intéressement dans les marchés de maintenance...) et usages (sensibilisation des personnels et des étudiants). L'opérateur indique que les opérations mises en œuvre permettront d'atteindre l'objectif du décret éco énergie tertiaire de réduction de 40 % des consommations d'énergie en 2030. Le plan d'actions opérationnel devra toutefois être précisé, avec des objectifs chiffrés et un calendrier associé. Une analyse spécifique des locaux de recherche scientifique avec process, très énergivores, devra être menée afin de dégager des actions adaptées pour réduire les consommations. Par ailleurs, je vous invite à engager une réflexion sur les autres volets de la stratégie environnementale : biodiversité, désimperméabilisation des sols, empreinte écologique liée à l'utilisation des matériaux et gestion des déchets. **L'adaptation au changement climatique devra enfin être intégrée à la stratégie de votre établissement.**

S'agissant du volet financier, **les opérations structurantes d'investissement jugées prioritaires ont été chiffrées. Le plan de financement global du SPSI repose aussi largement sur la mobilisation des ressources propres** (près d'un tiers des financements), qui devra être objectivée sur le moyen terme.

Vous trouverez en annexe l'analyse complète de votre projet de SPSI.

Au terme de son analyse, **la DIE approuve le projet de SPSI 2025-2029** de l'université de Tours au regard de sa cohérence avec les enjeux de l'établissement et de sa conformité aux principes de la politique immobilière de l'Etat.

Cet avis est assorti de plusieurs recommandations, dont les suivantes doivent être mises en œuvre dès à présent :

- **Requestionner la relocalisation du Centre d'études supérieurs de la Renaissance (CESR) sur le site universitaire Lesseps, en menant une analyse financière détaillée des différentes options;**
- **Approfondir le diagnostic d'occupation en prenant en compte toutes les surfaces de bureau pour le calcul du ratio SUB/résident, et définir le plan d'actions pour atteindre le ratio cible de 16 m² SUB/résident ;**
- **Consolider les données pour avoir une vision consolidée du GER à l'échelle de l'établissement ;**
- **Poursuivre les travaux avec Tours métropole afin de mutualiser les besoins en équipement sportif ;**
- **Finaliser la stratégie environnementale**, en précisant la trajectoire chiffrée pour atteindre les objectifs du DEET ;
- **Poursuivre la réflexion au-delà des sujets énergétiques** (biodiversité, gestion de l'eau, désimperméabilisation des sols, empreinte écologique liée à l'utilisation des matériaux et gestion des déchets).

Par ailleurs, le prochain SPSI, qui devra me parvenir au cours de l'année 2029, prendra en compte les recommandations suivantes :

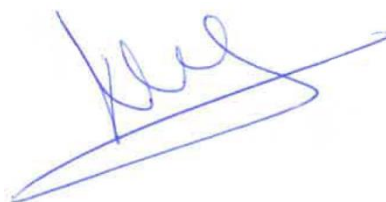
- **Poursuivre le travail de priorisation des opérations d'intervention** pour celles identifiées mais non encore financées ;
- **Mener une réflexion globale sur l'adaptation au changement climatique ;**
- **Prendre l'attache de la DIE et du ministère de tutelle le plus en amont possible pour préparer le SPSI;**
- **Transmettre le prochain SPSI simultanément à chaque acteur concerné** (tutelle, DIE, Préfet, RRPIE, CBR).

J'attire votre attention sur le fait que l'approbation tacite ou expresse d'un projet de SPSI par la DIE ne vaut pas validation préalable ou labellisation des projets immobiliers qui y sont décrits.

Vous informerez la DIE de l'inscription à l'ordre du jour du conseil d'administration de la validation du SPSI. Une copie de la délibération portant approbation du SPSI par le CA sera transmise au ministère de tutelle et à la DIE. Je vous remercie de bien vouloir communiquer aux membres de votre conseil d'administration le présent courrier et vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'assurance de ma parfaite considération.

Pour la Directrice Générale des Finances Publiques,
La sous-directrice de la Stratégie et Expertises
de l'Immobilier de l'Etat

Katy NARCY





**MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT
SUPÉRIEUR
ET DE LA RECHERCHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction générale
de l'enseignement supérieur
et de l'insertion professionnelle**

Service de la stratégie de contractualisation,
du financement et de l'immobilier
Sous-direction de l'immobilier
Département des politiques et des financements
de l'immobilier des établissements
DGESIP B3-2
n° D2025-005377

Paris, le

09 JUL. 2025

Le ministre chargé de l'enseignement
supérieur et de la recherche

Affaire suivie par :
Jérémie TUNE

Tél : 01 55 55 86 01

Mél :

jeremie.tune@enseignementsup.gouv.fr

1 Rue Descartes,
75231 Paris

Monsieur le président de l'Université de Tours

s/c

Monsieur le recteur de la région académique
Centre-Val de Loire

Objet : Schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI).

Référence : Circulaire Premier ministre n° 5888/SG du 19 septembre 2016.

PJ : avis ministériel.

Conformément à la circulaire du 19 septembre 2016, citée en référence, vous m'avez transmis, pour validation, votre schéma pluriannuel de stratégie immobilière 2025-2029.

Après analyse de vos documents (SPSI et annexes), je vous adresse **l'avis favorable du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche**.

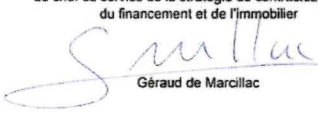
Je vous précise que cet avis doit être transmis à la direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) par message électronique à l'adresse suivante : die2a.spsi-operateurs@dgfip.finances.gouv.fr en mettant en copie mes services : dgessipilotageimmobilier@enseignementsup.gouv.fr

La validation du projet de SPSI par votre conseil d'administration pourra intervenir dès réception de l'avis de la DIE sur votre SPSI dont il vous appartiendra de m'adresser une copie de la délibération ainsi qu'à la DIE.

Mes services se tiennent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le président, en l'expression de toute ma considération.

Pour le ministre et par délégation
Pour le directeur général de l'enseignement supérieur
et de l'insertion professionnelle
Le chef du service de la stratégie de contractualisation,
du financement et de l'immobilier


Géraud de Marcillac



**MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE,
DES FINANCES
ET DE LA RELANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'immobilier de l'Etat

Schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI)

**Opérateur : Université de Tours
Période 2025-2029**

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	1
PRESENTATION DU CONTEXTE	2
1 PRESENTATION DE L'OPERATEUR	2
2 BILAN DU PRECEDENT SPSI DE L'OPERATEUR.....	4
2.1 Avis du SPSI par les tutelles :.....	4
2.2 Appréciations du SPSI par les tutelles :.....	4
2.3 Bilan : Dévolution immobilière.	6
2.4 Bilan : Stratégie patrimoniale.	6
2.4.1 Rassembler.	7
2.4.1 Transformer.....	7
2.4.2 Utiliser.	8
2.4.3 Valoriser	8
2.5 Bilan : Stratégie d'intervention.	11
2.5.1 Opérations immobilières visant à assurer l'accessibilité du public, la sécurité et la sureté.	12
2.5.2 Opérations et travaux visant à assurer l'entretien du patrimoine et à le conserver en bon état	14
2.5.3 Opérations et travaux visant à améliorer la performance énergétique du patrimoine :.....	15
2.5.4 Opérations et travaux visant à adapter optimiser le patrimoine aux missions et aux nouveaux usages : 18	
PHASE DIAGNOSTIC	20
3 DIAGNOSTIC DU PARC IMMOBILIER.....	20
3.1 Recensement et inventaire des biens de l'opérateur.	20
3.1.1 Pôle Blois.	20
3.1.2 Pôle Grandmont.	27
3.1.3 Pôle Jean Luthier.	34
3.1.4 Pôle Plat d'Etain.	38
3.1.5 Pôle Portalis.....	43
3.1.6 Pôle Tanneurs.....	50
3.1.7 Pôle Tonnellé.....	58
3.2 Diagnostic Energétique et Environnemental (analyse globale) Energies.....	64

3.2.1	La politique énergétique	64
3.2.2	Les contrats et marchés relatifs aux énergies	65
3.2.3	Le Dispositif Eco-Energie Tertiaire – Décret Tertiaire	67
3.2.4	Décret BACS.....	68
3.3	Diagnostic valorisation	71
3.3.1	Analyse générale	71
3.3.2	Analyse par pôle immobilier.....	73
3.4	Analyse des indicateurs clés de l’OAD.....	79
3.4.1	Synthèse des indicateurs PIE issus de l’Outil d’Aide au Diagnostic – OAD-ESR.....	80
3.5	Segmentation du parc immobilier.....	85
4	DIAGNOSTIC FINANCIER.....	85
4.1	Dépenses immobilières de l’opérateur.	85
4.2	Moyens financiers de l’opérateur.	85
4.2.1	Budget global.	85
4.2.2	Budget immobilier.....	86
5	DIAGNOSTIC DES MOYENS HUMAINS	86
5.1	Etat des lieux des moyens humains	86
5.1.1	Asset Management - Gestion stratégique d’actifs	87
5.1.2	Property Management - Gestion technique budgétaire et administrative du parc.....	87
5.1.3	Facility Management - Gestion des sites occupés.....	87
5.1.4	Project Management - Montage et conduite des opérations immobilières.....	88
5.2	Etat des lieux des compétences	88
5.2.1	Domaines de compétences identifiés	88
5.2.2	Besoins en formation	88
6	DIAGNOSTIC DU SYSTEME D’INFORMATION IMMOBILIER	89
7	ARTICULATION ENTRE LE DIAGNOSTIC ET LA STRATEGIE	96
	<i>PHASE STRATEGIE</i>	<i>98</i>
8	STRATEGIE DE L’ETABLISSEMENT	98
8.1	Articulation entre la stratégie de l’établissement et sa stratégie immobilière.....	98
8.2	Spécificités métiers de l’opérateur et conséquences sur l’immobilier	98
8.3	Définition et expression des besoins immobiliers.....	99
8.4	Organisation des espaces de travail.....	100

8.5	Stratégie de performance environnementale.....	100
8.6	Inscription de la stratégie immobilière dans les dynamiques ministérielle et interministérielle ...	101
9	STRATEGIE PATRIMONIALE	102
9.1	Objectifs et exposé de la stratégie patrimoniale	102
9.2	Opérations patrimoniales envisagées	103
9.2.1	Construction de l'extension de l'École Polytechnique universitaire (Site Dassault, Tours)	103
9.2.2	Projet « Nouvel hôpital biologie – Bretonneau Université » (NHB-BRU, Tours)	104
9.2.3	Rénovation du Centre d'études supérieures de la Renaissance (Site Néricault-Destouches, Tours) 105	
9.2.4	Équipement multisport et culturel (Site Portalis, Tours).....	106
9.2.5	Réhabilitation des bâtiments B et D du site des Tanneurs.....	107
9.2.6	Réhabilitation énergétique des bâtiments du site de Grandmont.....	107
9.2.7	Réhabilitation du bâtiment C du site des Tanneurs (Tours).....	108
9.2.8	Opérations de valorisation immobilière.....	108
10	STRATEGIE D'INTERVENTION	112
10.1	Objectifs de la stratégie d'intervention.....	112
10.1.1	Objectifs techniques.....	112
10.1.2	Objectifs réglementaires	113
10.1.3	Objectifs énergétiques et environnementaux	114
10.2	Opérations envisagées	114
11	SYNTHESE DE LA PHASE STRATEGIE	115
12	SUIVI DE LA MISE EN œuvre DU SPSI.....	115
13	PROJECTIONS DE LA STRATEGIE PATRIMONIALE ET D'INTERVENTION AU-DELA DE LA PERIODE DU SPSI DE TROISIEME GENERATION.....	116
13.1	En stratégie patrimoniale	116
13.2	En stratégie d'intervention.....	116
14	COÛT ET FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES	116
14.1	Coût des opérations	116
14.2	Financement des opérations.....	116
14.3	Valorisation	117
15	LEXIQUE.....	118

PREAMBULE

Le SPSI a pour objectif de développer la connaissance et la vision stratégique du patrimoine de l'université de Tours afin d'identifier des leviers permettant d'atteindre les critères de performance immobilière, en cohérence avec les quatre axes stratégiques de la politique immobilière de l'Etat, à savoir :

- La connaissance et la valorisation du patrimoine immobilier ;
- La rationalisation et l'optimisation de la gestion immobilière ;
- La modernisation et l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier ;
- La professionnalisation de la fonction immobilière.

L'élaboration de ce SPSI est basée sur la description du parc renseignée dans le **Référentiel Technique (RT – ESR) et l'Outil d'Aide au Diagnostic (OAD)**, permettant ainsi d'étayer un programme pluriannuel d'investissement à financer, avec le soutien de l'Etat et des collectivités territoriales, afin de mettre à niveau notre parc immobilier conformément aux **exigences du décret tertiaire**.

PRESENTATION DU CONTEXTE

1 PRESENTATION DE L'OPERATEUR

Créée en 1970 par agrégation des facultés et collèges universitaires qui préexistaient, l'université de Tours est un établissement public à caractère scientifique, culturel et professionnel, de l'Etat, rattaché au Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche et au Rectorat Orléans-Tours

L'Université de Tours a pour missions fondamentales d'assurer le progrès et la diffusion de la connaissance, d'assurer une formation scientifique, culturelle et professionnelle préparant notamment à l'insertion professionnelle, de développer la recherche scientifique et technologique, et d'en valoriser les résultats.

Dès la création de l'université de Tours, le choix a été fait de construire des bâtiments facultaires répartis sur l'ensemble de la ville, sans créer de campus. Cette orientation politique, affirmée et réaffirmée, fait de Tours une véritable ville-campus dans laquelle l'ensemble de la communauté universitaire (les plus de 28 000 étudiants et 2500 personnels) contribue à la vie locale. L'antenne blésoise de l'université s'inscrit de façon similaire dans une dynamique urbaine, ainsi l'université de Tours participe directement de l'aménagement du territoire urbain.

L'université de Tours est dirigée par le président Arnaud Giacometti, élu le 30 novembre 2020, pour une durée de quatre ans. Il est assisté dans ses fonctions par une équipe composée de dix-sept vice-présidents.

A l'issue du processus de dévolution immobilière engagé en 2017, l'Université de Tours est, depuis le 29 août 2023, propriétaire de l'ensemble du patrimoine dévolu par l'Etat, soit 92% des surfaces bâties occupées.

L'implantation des sites universitaires, étalées du nord au sud et d'est en ouest de la métropole, est constituée de pôles spécialisés qui n'ont cessé d'imprimer la stratégie immobilière de l'université : les faculté de médecine et d'odontologie construite sur la tangente du site hospitalier de Bretonneau, un vaste campus scientifique implanté dans l'espace boisé classé de Grandmont, les arts, lettres et sciences humaines installées dans un vaste immeuble des années 1970 au cœur de la cité historique des Tanneurs, le nouveau quartier des Deux-Lions conçu dès le départ avec des composantes universitaires complémentaires avec la faculté de droit, d'économie et des sciences sociales, l'institut d'administration des entreprises et l'Ecole Polytechnique, et, enfin l'IUT de Tours au nord de la ville.

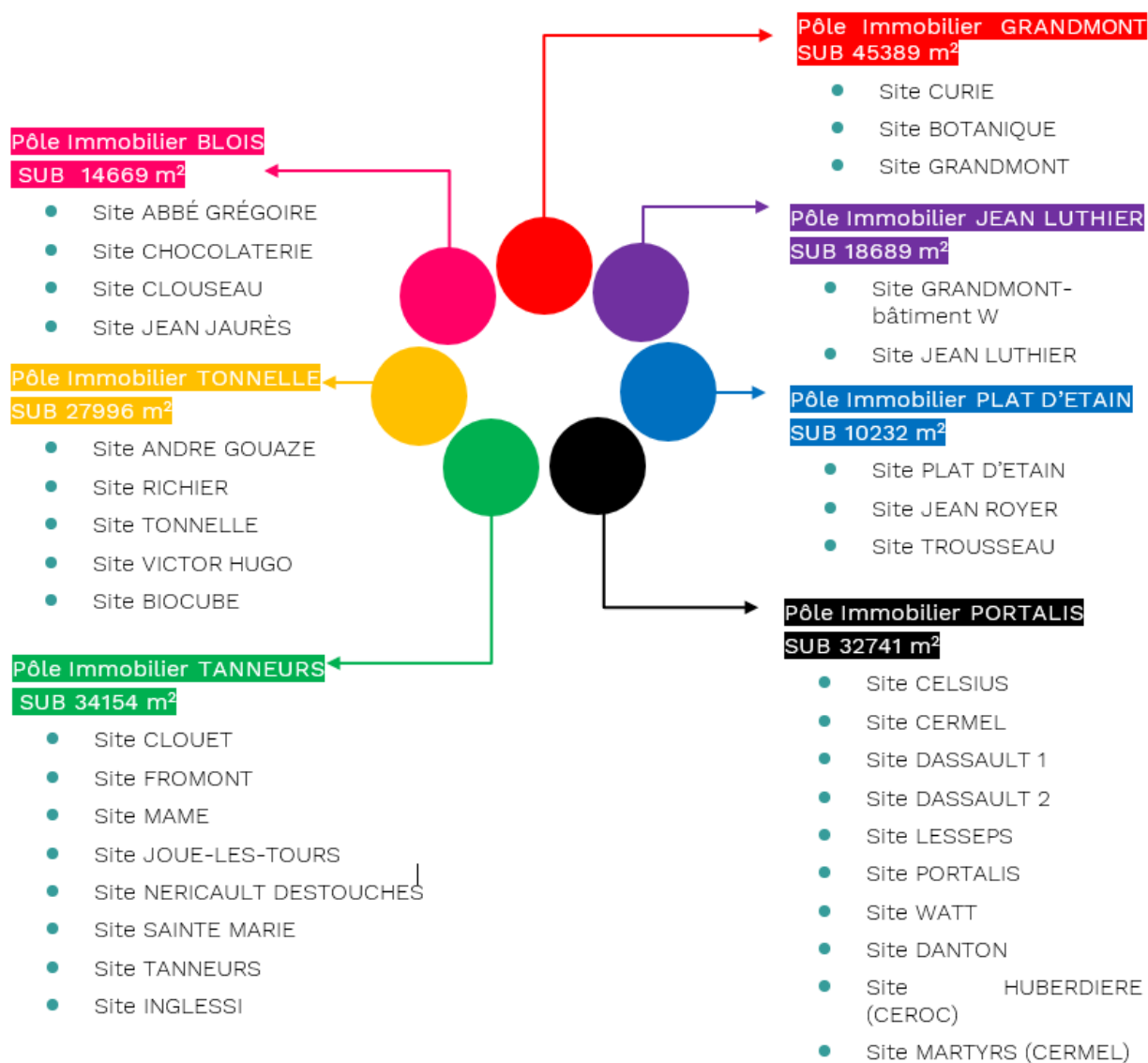
A ces sites se sont ajoutés des bâtiments aux usages divers. Certains ont été pensés en lien avec le tissu industriel : ce fut le cas ces vingt dernières années avec les CER (Certem+, Ceroc, Cermel, BIO3...). Ces partenariats communs université-industrie sont une autre marque de fabrique de l'université de Tours. D'autres l'ont été en lien avec des projets pédagogiques tel le département de musicologie à proximité du Conservatoire. Il y a aussi eu ces héritages qui confèrent une richesse de lieu à l'université de Tours avec notamment le Centre d'Etudes Supérieures de la Renaissance.

Les sites universitaires sont regroupés au sein de sept pôles immobiliers représentatifs des spécialités d'enseignement et de recherche. La carte interactive des sites universitaires de Tours et Blois est consultable depuis le lien suivant :

https://umap.openstreetmap.fr/fr/map/carte-interactive-des-sites_859392#13/47.3805/0.6808

Données à date :

- 7 pôles immobiliers
- 34 sites / 91 bâtiments
- 188.000 m² de surfaces de plancher
- 546.000 m² de surfaces foncières



2 BILAN DU PRECEDENT SPSI DE L'OPERATEUR

2.1 Avis du SPSI par les tutelles :

- Un avis favorable du MESRI-DGESIP en date du 10 décembre 2019.
- Un avis favorable de la DIE en date du 13 décembre 2019.
- Un avis favorable du Préfet de région en date du 16 décembre 2019.
- Une approbation par le conseil d'administration du 16 décembre 2019.

2.2 Appréciations du SPSI par les tutelles :

MESRI-DGESIP.

- Bonne connaissance du parc immobilier et de ses caractéristiques.
- Une fonction patrimoniale à renforcer.
- Bonne description de l'état de santé des bâtiments.
- Finalisation des investissements lourds du CPER 2015-2020.
- Poursuite des investissements lourds proposées dans le CPER 2021-2027.
- Capacité à obtenir la dévolution de son patrimoine.
- Mise en place d'un budget annexe de l'immobilier (BAIM).

DIE.

- Bonne connaissance du parc immobilier et de ses caractéristiques à compléter avec un système d'information patrimonial.
- Une fonction patrimoniale à renforcer.
- Une stratégie en cohérence avec le volet diagnostic.
- Bonne description de l'état de santé des bâtiments.
- Stratégie d'intervention, priorité donnée aux actions de mise en sécurité, à la rénovation des bâtiments vétustes.
- Politique active sur le plan énergétique.
- Un montant annuel de maintenance et GER peu élevé.
- Un taux d'occupation des locaux et espaces à améliorer.
- Un ratio de surface par poste de travail trop élevé.
- Préciser les modalités de prise en charge des dépenses de mise en sécurité et d'accessibilité.

PREFET DE REGION.

- Bonne connaissance de son parc immobilier
- Politique d'amélioration de la performance énergétique.
- Bonne description de l'état de santé des bâtiments.
- Optimisation des surfaces bureaux par occupant 30m² pour un objectif de 20m² SUB/PdT.

Appréciations du SPSI 2020-2024 par les tutelles	Actions	Bilans
Bonne connaissance du parc immobilier et de ses caractéristiques.	Amélioration du taux de complétude SPSI -RT – ESR	258/275 contre 252/275 en 20219
Une fonction patrimoniale à renforcer	Stabilisation / Recrutements / Réorganisations -Intégration de fonction données patrimoniale dans le STI. -Intégration de la fonction valorisation dans le SAJ	44.3 ETP pour la fonction immobilières Cf : annexe diagnostics / moyens humains et Cf article 5.1
Bonne connaissance du parc immobilier et de ses caractéristiques à compléter avec un système d'information patrimonial.	Process amélioré (état de santé réalisé par les responsables d'antennes techniques et encadré par le gestionnaire des données patrimoine et le responsable STI). SIP opérationnel et administré par un gestionnaire des données patrimoniales.	Descriptions stabilisées et approfondies
Préciser les modalités de prise en charge des dépenses de mise en sécurité et d'accessibilité.	Structure du BAIM avec des centres financiers identifiés « Accessibilité - sureté - mise en sécurité »	Cf : annexe diagnostics / moyens financiers
Politique d'amélioration de la performance énergétique.	Réponses aux AAP transitions environnementales – Schéma directeurs des énergies et de l'eau – Raccordement au RCU – Production ENR / PV.	6.2M€ sur les AAP « Plan de relance – Résilience – P348 –
Un ratio de surface par poste de travail trop élevé. 30m ² pour un objectif de 20m ² SUB/PdT	Reprise du calcul SUB (MRPIE/IRE)	Ratio moyen : 20.8 m ² SUB/Résidents
Stratégie d'intervention, priorité donnée aux actions de mise en sécurité, à la rénovation des bâtiments vétustes.	Mise en œuvre des opérations	Cf : article 2.5.1
Capacité à obtenir la dévolution de son patrimoine.	Dévolution obtenue	Cf : article 2.3
Finalisation des investissements lourds du CPER 2015-2020.	2 opérations réceptionnées. 2 opérations en cours (réception	Cf : article 2.5

	programmée fin 2025)	
Poursuite des investissements lourds proposées dans le CPER 2021-2027.	1 opération réceptionnée 3 opérations lancement des phases de programmation	Cf : article 2.5
Un montant annuel de maintenance et GER peu élevé.	Augmentation annuelle de 3%	Cf : article 2.5.2
Mise en place d'un budget annexe de l'immobilier (BAIM).	Structure du BAIM avec des centres financiers identifiés	Cf : annexe diagnostics / moyens financiers
Un taux d'occupation des locaux et espaces à améliorer.	Stabilisation de la donnée – logiciel de réservation des salles – et le SIP	Ratio SUB totale / étudiant = 7,1m². Ratio SUB « enseignement » /étudiant = 5,5 m². Taux occupation moyen - Salle d'enseignement banalisée 68% Amphithéâtre 81% Détail Cf fiche d'occupation par site

2.3 Bilan : Dévolution immobilière.

L'université a achevé le projet de dévolution du patrimoine initié en 2017. A la suite de la décision de dévolution (octobre 2020) et de la signature avec le MESR de la convention de mise en œuvre de la dévolution (octobre 2021), l'université a notifié un marché de prestations de notaires en 2022. Dans ce cadre, l'année universitaire 2022-2023 a été consacrée à la rédaction et la signature des actes de transfert de propriété en trois vagues successives. Les dernières actes ont été signés le 29 août 2023. Désormais, l'université est propriétaire de l'ensemble du patrimoine dévolu par l'Etat et peut ainsi assurer en autonomie la maîtrise et la gestion de son patrimoine. 92% des surfaces bâties occupées par l'université de Tours ont fait l'objet d'une dévolution en 2022/2023 et sont dorénavant propriété de l'université de Tours. Les 8% restant sont réparties entre collectivités territoriales (CD37 et ville de Tours principalement) et des bailleurs privés.

2.4 Bilan : Stratégie patrimoniale.

La stratégie de l'université dans le cadre du SPSI 2020-2024 s'est élaborée au regard des orientations du contrat d'établissement, de sa politique de site, de ses partenaires ainsi que du tissu économique et social. La stratégie reposait sur quatre items : rassembler, transformer, utiliser et valoriser.

2.4.1 Rassembler.

L'université de Tours a souhaité maintenir l'aspect multisite de son campus en diminuant autant que de possible le nombre de bâtiments isolés, afin de rassembler les étudiants et enseignants autour de grands pôles immobiliers spécialisés.

S'agissant du pôle des Tanneurs, l'université avait envisagé, à l'issue de l'opération CPER de restructuration de l'EPU, de se séparer du site Fromont. Or, l'université ne disposait pas de l'information selon laquelle, sur la base d'une convention de 1997 et d'un acte de transfert de propriété entre le conseil départemental d'Indre et Loire et l'Etat, le site de Fromont ne pouvait être cédé. En effet, dans l'acte de transfert de propriété de 2010, il est indiqué « qu'en cas de désaffectation d'usage d'enseignement supérieur », le site de Fromont revient au conseil départemental. De toute manière, compte tenu de la hausse des effectifs constants ces dernières années et de l'utilisation du site de Fromont pendant la période des travaux sur le site des Tanneurs (opération CPER), l'université n'envisage plus la restitution du site de Fromont.

Concernant toujours le site des Tanneurs, il faut noter que l'université a restitué à la ville de Tours le site de Victor Hugo (288 SUB m2 SUB) rattaché au pôle Tanneurs.

Pour ce qui concerne le pôle Portalis, il est toujours prévu de restituer à la ville de Tours le site Dassault 2 dès les travaux de l'EPU terminés, soit à l'automne 2025.

S'agissant enfin du pôle de Grandmont, la trajectoire de regroupement sur un Campus Hospitalo-universitaire « Trousseau », intégrant la faculté de Médecine, sera à retravailler. En effet, dans le cadre du COPERMO et de son SDI, le CHU envisageait initialement le rapatriement de ses activités hospitalières sur le site de Trousseau, ce qui n'a pu aboutir. C'est pour cette raison que l'université de Tours a été contrainte de redimensionner son projet programmé au CPER 2021-2027 « Construction d'un bâtiment hospitalo-universitaire de biologie sur le site Trousseau du CHRU ». Néanmoins, les volontés communes de regrouper sur un même site une partie des activités de biologie hospitalo-universitaires ont été portées par l'université de Tours et le CHU, avec le redimensionnement du projet (restructuration d'un bâtiment sur le site de Bretonneau) inscrit au CPER 2021-2027. Le projet à l'horizon 2040 de transférer la faculté de médecine sur le site de Trousseau n'est pour le moment plus à l'ordre du jour compte tenu de l'évolution du schéma du CHRU.

2.4.1 Transformer.

La stratégie affichée dans le SPSI visant à transformer les locaux au travers de l'amélioration de la performance énergétique et par la construction d'une stratégie numérique a été soutenue.

Concernant le CPER 2015-2020, les opérations de réhabilitation relatives à l'IUT de Tours et au bâtiment Vialle (UFR de médecine) ont été réalisées et livrées. Les travaux concernant la réhabilitation phase 1 du site des Tanneurs sont en cours (livraison à l'automne 2025), ceux de la restructuration de l'EPU par un nouveau bâtiment également selon le même calendrier, avec un objectif environnemental E3C1.

Par ailleurs, l'université a été éligible à plusieurs projets du plan de relance et du plan de résilience 1. Elle poursuit également sa politique systématique de relamping LED et a manifesté son intérêt pour

raccorder ses sites de Grandmont et de Portalis au futur réseau de chaleur métropolitain sud actuellement en consultation pour la délégation de service public. La stratégie d'intervention décrite infra expose de manière très détaillée les opérations d'amélioration de la performance énergétique.

Enfin, ne disposant pas d'une stratégie globale et cohérente, l'université s'est engagée dans la réalisation d'un schéma directeur des énergies qui sera livré en juin 2024. Ce schéma, qui s'appuiera sur une simulation thermique dynamique de l'ensemble des locaux de l'établissement, intègre également une très forte dimension liée aux usages. Le schéma proposera une stratégie d'amélioration de la performance énergétique ainsi qu'un plan pluriannuel d'investissement qui seront intégrés dans la partie stratégie dudit SPSI.

L'université a par ailleurs poursuivi sa transformation numérique. Tout d'abord, dans le cadre des AAP NCU PIA3 (PARM), DUNE PIA2 (NewTeach) et Réact EU, l'établissement a déployé dix-neuf salles ultra connectées, cinq salles de captation et trois fac-lab. Ensuite, une opération importante de sécurisation des deux datas centre a été lancée (angles fonctionnels et techniques) préfigurant le transfert progressif vers le data centre régional (hébergé au BRGM) dont l'université a adhéré.

2.4.2 Utiliser.

L'université a poursuivi son optimisation des locaux dans le secteur de la recherche en rationalisant et mutualisant son animalerie. Afin de regrouper les deux animaleries du site de Grandmont, il avait été envisagé de construire une extension près de l'une de ces deux animaleries. Au final, une solution a été trouvée pour regrouper l'une des animaleries de Grandmont avec celle se situant sur le site de médecine, sans construction supplémentaire mais avec de simples aménagements.

S'agissant du taux d'occupation des locaux, on peut noter une nette amélioration car le taux d'occupation total établissement, établi à 61% en 2017, est passé, pour l'année universitaire 2022-2023, à 74,25%.

Concernant la reconfiguration des espaces d'apprentissage, les transformations liées aux projets numériques ont été évoquées ci-dessus.

2.4.3 Valoriser

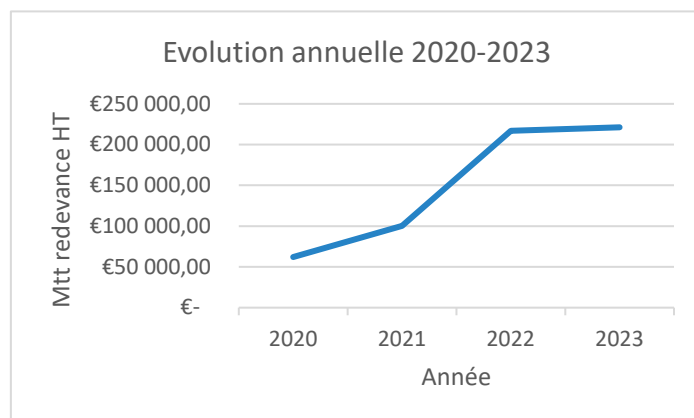
Valorisation du foncier bâti

Location d'espaces : En 2022 et 2023, un recensement de l'ensemble des tarifs de location de courte durée en vigueur au sein des différentes composantes de l'université a été opéré ainsi qu'un benchmarking avec les secteurs public et privé dans l'optique d'améliorer le positionnement et la compétitivité de l'université dans ce secteur d'activités. Dans un souci d'homogénéisation et d'intelligibilité, une tarification et des conditions générales d'occupation uniques ont été approuvées pour l'ensemble de l'université, avec une entrée en vigueur à compter du 01/09/2023. Ce nouveau régime de location est accompagné de la création d'une brochure de présentation commerciale et d'une page internet dédiée aux locations sur le site Internet de l'université, avec un système de demande de réservation en ligne. Une publicité sur les sites de location de salle et auprès des acteurs économiques du territoire (ex. : chambres consulaires, syndicats de copropriété, etc.) est programmée pour 2024 dans l'optique d'accroître les demandes de locations.

Au cours de la période 2020 – 2024, l'université de Tours a également accueilli trois tournages de film sur trois sites universitaires différents (Grandmont, Inglessi, Plat d'Étain). Ce chiffre est relativement constant par rapport à la période 2015 – 2019, démontrant l'absence de réelle dynamique sur ce point, malgré un réel intérêt des sociétés de production de film accueillies compte-tenu de la variété des typologies d'espaces détenus par l'université. Cette situation paradoxale semble principalement liée à une méconnaissance de l'université comme lieu de tournage. Pour ce faire, l'université va ouvrir en 2024 un compte sur la plateforme web « Locations Film France » gérée par le Centre national du Cinéma, qui recense l'ensemble des lieux de tournage en France. Par ailleurs, les différents retours d'expériences montrent la nécessité de mettre en place une organisation interne agile, apte à répondre facilement aux sollicitations des sociétés de production. Cela implique le développement d'une grille tarifaire flexible afin de faciliter les négociations tarifaires et la mise en place d'un processus prédéfini comprenant une coordination de l'ensemble des parties prenantes – internes (utilisateurs du site, logistique, sécurité, immobilier) et externes (société de production, décorateurs, techniciens, etc.).

Centre de conférences Tanneurs : Le précédent SPSI 2020-2024 prévoyait la création d'un centre de conférences à destination des entreprises et des partenaires publics sur le site des Tanneurs, articulé autour de la salle de spectacle Thélème, des trois amphithéâtres situés à proximité immédiate et du parking souterrain. Ce projet a finalement été abandonné compte-tenu du taux d'occupation relativement élevé des salles à des fins pédagogique et scientifique, rendant impossible l'accueil régulier de telles manifestations.

Distributeurs automatiques : Depuis 2020, l'ensemble du parc de distribution automatique a été confié à un seul opérateur (contre 10 avant) dans un souci d'amélioration et d'optimisation de la gestion du parc (gestion simplifiée, augmentation du rendement des redevances perçues). La période 2020 - 2022 a été particulièrement impactée par la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19, qui a entraîné plusieurs fermetures administratives ou restrictions d'accès aux sites universitaires. Cette situation a eu pour conséquence une diminution des redevances par rapport aux montants initialement envisagés. Depuis 2022, il est possible d'observer une réelle reprise d'activité entraînant une augmentation continue du montant des redevances (+116 % en 2022 par rapport à 2021).



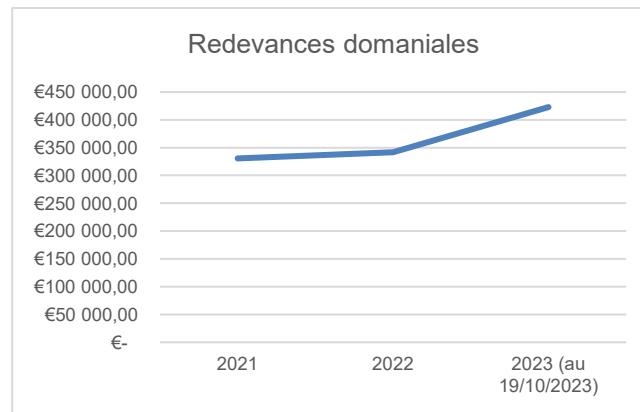
Food-Trucks : Depuis le 1^{er} janvier 2020, l'université de Tours propose sur ses sites universitaires une activité de restauration rapide ambulante (food-trucks), en complément de l'offre de restauration

préexistante à travers les restaurants et cafétérias universitaires gérés par le Crous Orléans-Tours. Dans une volonté d'inscrire pleinement cette activité dans la politique de transition environnementale portée par l'université de Tours, un cahier des charges a été élaboré afin d'encadrer ces activités par le biais de prescriptions alimentaires (respect de la saisonnalité, limitation des produits ultra-transformés, proposition d'un plat végétarien, etc.) et de lutte contre les déchets (contenants et couverts réemployables en priorité, interdiction de fournir des couverts jetables, sacs et prospectus, etc.). Une tarification étudiante a également été mise en place (5 € entre 2020 et 2023, 6 € à partir de 2024) afin de tenir compte du faible potentiel économique de ce segment de population, tout en permettant au restaurateur de trouver un équilibre financier, son activité ne bénéficiant pas de subventions publiques à l'instar du Crous.

Au cours de la période 2020 – 2023, le nombre de food-trucks a fortement évolué, variant entre 2 et 8, ce qui est relativement faible au regard du nombre de sites universitaires susceptibles d'accueillir ces activités. L'épidémie de Covid-19 et l'inflation ont fortement impacté les restaurateurs, obligeant plusieurs d'entre eux à mettre fin à leur activité au sein de l'université, voire définitivement.

Start-up deep tech : Dans le cadre de sa mission de valorisation des résultats de la recherche, l'université de Tours ambitionne de développer l'accueil au sein de ses locaux de créateurs d'entreprise et de jeunes entreprises qui développent des produits exploitant une innovation d'ingénierie significative, de rupture (« deep tech »), et de créer ainsi des synergies avec les unités de recherche de l'université. Au cours de la période 2020 – 2024, le nombre d'entreprises de la deep tech accueillies est resté globalement stable (6 entreprises en 2023). L'accueil de ces entreprises impliquant la mobilisation de plusieurs services centraux de l'université, une clarification des compétences a été opérée et a permis de fluidifier la gestion des demandes d'accueil et l'exécution des conventions d'occupation. Un service pilote est désormais clairement identifié : le service patrimoine – valorisation, remplacé en 2023 par le service des affaires juridiques, institutionnelles et de protection des droits.

Redevances : Le SPSI 2020 – 2024 fixait un objectif de 250 K € de redevances perçues par an. Faute de disposer d'un budget annexe de l'immobilier (BAIM) en 2020, il n'est possible d'évaluer cet objectif de façon précise et robuste qu'à compter de l'année 2021. Après analyse, il s'avère que celui-ci a été largement atteint ; les recettes domaniales sont en constante augmentation depuis 2021, au point d'atteindre près de 450 K € en 2023.



Valorisation du foncier non bâti

Dans le cadre du SPSI 2020 – 2024, l'université de Tours avait identifié deux parcelles non-bâties susceptibles de faire l'objet d'une opération de valorisation.

Site immobilier Portalis : Le site immobilier Portalis, relié au cœur de ville par le tramway, dispose d'une réserve foncière d'un peu plus d'un hectare situé à proximité immédiate d'un lac et d'un espace naturel récréatif. Il était envisagé de construire, en lien avec le Cnous et le Crous Orléans-Tours et dans le cadre d'une société universitaire de recherche (SUR) permise dans le cadre de la loi n°2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017 et du Programme d'investissements d'avenir (PIA 3), un bâtiment mixte d'environ 12 000 m², comprenant des logements étudiants, des espaces sportifs, des locaux commerciaux, des bureaux, des espaces d'hébergement de start ups et une salle polyvalente à dominante culturelle. Suite au désengagement du Cnous et face à l'urgence pour le Crous Orléans-Tours de procéder à la démolition de la résidence universitaire Europa, située en plein quartier prioritaire et programmée dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), il a été décidé de revoir le projet dans son intégralité. Désormais, il est envisagé la construction d'une résidence universitaire, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par le Crous Orléans-Tours. Afin de garantir la soutenabilité financière de l'opération, l'université de Tours et le Crous Orléans-Tours ont procédé à un échange de parcelles en application de l'article L. 3112-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

Site immobilier André Gouazé : Dans la même dynamique que pour la réserve foncière du site Portalis, le SPSI 2020 – 2024 prévoyait une opération de valorisation immobilière sur une réserve foncière d'un peu plus d'un hectare situé sur le site immobilier André Gouazé. Il était envisagé la création d'un bâtiment doté d'une mixité fonctionnelle afin d'y accueillir des logements étudiants et des espaces communs avec services (salle de gym, salle de musique, salle de co-working, etc.). Malgré des échanges initiés avec différents opérateurs, il a été décidé de ne pas mener ce projet à son terme.

2.5 Bilan : Stratégie d'intervention.

Préambule :

CPER – 2015/2020 :

Sur les quatre opérations inscrites au CPER 2015-2020, deux ont été réceptionnées « Réhabilitation de l'IUT site Jean Luthier » et « Réhabilitation du bâtiment Vialle » et deux sont encore en cours. En effet, pour les opérations « Réhabilitation du clos et du couvert des bâtiments B et D du site des Tanneurs » et « Construction de l'extension de l'Ecole Polytechnique Universitaire » ce n'est qu'après la signature de l'avenant n°2 du CPER 2015-2020, soit en décembre 2018, que le financement nécessaire a été dégagé. Par ailleurs, dans un contexte économique tendu ces deux opérations ont bénéficié d'un financement complémentaire négocié dans le cadre du CPER 2021-2027. Dans le cadre de l'AAP TE 2024 (projet 7812) l'opération « Réhabilitation du clos et du couvert des bâtiments B et D du site des Tanneurs » a également bénéficié d'un financement complémentaire.

CPER – 2021/2027 :

Sur les huit opérations déposées au CPER 2021-2027, seules deux opérations ont été retenues : les travaux pour l'accueil de l'UFR d'odontologie (1.5M€ TDC) et la construction d'un bâtiment commun avec le CHRU (42M€ TDC), sur le site de Trousseau, destiné à accueillir les activités de biologie clinique (CHRU) et de recherche en biologie (université).

S'agissant du bâtiment de biologie et au vu de l'explosion de l'indice des coûts de construction, les premières études et les révisions des estimations financières ont montré qu'il serait impossible, au regard de l'enveloppe allouée par le CPER, de réaliser ce bâtiment dans son intégralité. L'essence même du projet consistait à regrouper l'intégralité des activités de biologie clinique et de recherche en biologie dans un même bâtiment. Face à cette impossibilité, il a été décidé d'abandonner ce projet sous cette forme et de s'orienter sur un autre projet de moindre ampleur, sur le site de Bretonneau, pour y accueillir, notamment le laboratoire L3.

La requalification de ce projet a permis de dégager des financements conduisant à une renégociation du CPER 2021-2027 avec l'Etat, la région et TMVL. A l'issue du tour de table, il a été acté de reporter des crédits sur les opérations CPER 2015 - 2020 de l'EPU et des Tanneurs afin de pouvoir financer les surcoûts et de réaliser les opérations dans leur intégralité (notamment la tranche optionnelle relative à la rénovation du bloc Thélème et des amphis A, B et C des Tanneurs), de retenir des opérations de réhabilitation sur le site de Grandmont (bâtiment G et I) et de prévoir la construction d'un équipement sportif et culturel sur le site de Portalis.

2.5.1 Opérations immobilières visant à assurer l'accessibilité du public, la sécurité et la sûreté.

- Agenda d'Accessibilité programmé.

L'Agenda d'Accessibilité, programmé initialement en trois phases sur des périodes 3 ans, 6 ans et 9 ans a été validé le 25/02/2016. La phase 1 a été réalisée et les phases 2 et 3 ont été repensées. L'objectif de cette nouvelle approche est d'intervenir afin de traiter l'accessibilité à 100%, sur tous les bâtiments d'un même pôle immobilier.

Phase 1 : Cette opération de travaux dont la nature consistait à rendre accessible une partie des bâtiments de l'université de Tours pour un montant de 1.8M€ TDC a été réceptionnée en 2021. À la suite de cette opération, 14 bâtiments sont réglementaires et fonctionnels (accessibles à 100%) et 33 bâtiments sont fonctionnels et non-réglementaires (accessible partiellement) et 3 bâtiments sont non-accessibles et non fonctionnels.

Phase 2 : Cette opération de travaux dont la nature consiste à rendre accessible l'ensemble des 12 bâtiments du pôle immobilier des Tanneurs s'inscrit dans la suite de l'AdAp. A ce stade, les études sont en cours et le montant de l'opération est estimé à 850K€ TDC. A noter que pour cette phase 2, l'université de Tours a souhaité intégrer une charte d'usage à la partie réglementaire « HAND ».

- Mise aux normes des systèmes de sécurité incendie.

Tranche 1 : Cette opération de travaux dont la nature était la mise en sécurité de 25 systèmes de sécurité incendie tant sur la réglementation contre l'incendie des ERP que sur l'accessibilité (flash lumineux), pour un montant de 785K€ TDC, a été réceptionnée en 2021.

Tranche 2 : Cette opération de travaux dont la nature était la mise en sécurité de 3 systèmes de sécurité incendie tant sur la réglementation contre l'incendie des ERP que sur l'accessibilité (flash lumineux), pour un montant de 150K€ TDC, a été réceptionnée en 2022.

Tranche 3 : Cette opération de travaux dont la nature était la mise en sécurité d'1 systèmes de sécurité incendie tant sur la réglementation contre l'incendie des ERP que sur l'accessibilité (flash lumineux), pour un montant de 70K€ TDC, a été réceptionnée en 2023.

- Mise en sécurité des toitures-terrasses et des moyens d'accès.

Tranche 1 Cette opération de travaux dont la nature était la mise en sécurité de 13 toitures-terrasses et de leurs moyens d'accès pour un montant de 440K€ TDC, a été réceptionnée en 2021.

Tranche 2 : Cette opération de travaux dont la nature était la mise en sécurité de 8 toitures-terrasses et de leurs moyens d'accès pour un montant de 220K€ TDC, a été réceptionnée en, a été réceptionnée en 2022.

Tranche 3 : Cette opération de travaux dont la nature était la mise en sécurité de 2 toitures-terrasses et de leurs moyens d'accès pour un montant de 120K€ TDC, a été réceptionnée en 2023.

- Mise en sureté.

En s'appuyant sur la structure fonctionnelle et technique de gestion des contrôles d'accès, de la vidéosurveillance et d'alarme anti-intrusion, l'université de Tours a poursuivi l'extension de mise en sureté de ses locaux. Chaque année des opérations de travaux spécifiques sont conduites pour l'installation d'équipement de sureté. A noter que ces équipements peuvent être intégrés dans les opérations de rénovation, de réhabilitation ou de construction neuves.

En 2020, 25 contrôles d'accès, 8 caméras, 1 alarme anti-intrusion ont été installés pour un budget total de 150K€ TDC ; en 2021, 93 contrôles d'accès, 33 caméras, ont été installés pour un budget total de 340K TDC€ ; en 2022, 17 contrôles d'accès, 6 caméras, 1 anti-intrusion ont été installés pour un budget total de 88K€ TDC.

A date, l'université de Tours est équipée de 681 portes sous contrôle d'accès réparties sur 61 bâtiments, 90 caméras et 24 bâtiments sont sous alarmes anti-intrusion. 1570 points d'alarmes techniques, intrusion, incendie, ... sont aussi gérées depuis un système unique. De plus, l'université de Tours s'est engagée en 2021 dans sa PPST avec la mise en place de ZRR déployée sur 3 laboratoires.

- Mise en sécurité des Datacenters (750K€ TDC).

Dans le cadre de sa stratégie numérique, l'université de Tours s'est appuyée sur l'expertise d'un cabinet d'ingénierie, à qui elle a confié les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage afin de procéder à un audit technique et sécuritaire sur ses 2 datacenters.

L'objectif des travaux : réalisation des travaux correctifs, de fiabilisation et de mise en conformité des installations du process de l'environnement pour la donnée informatique. Les travaux sur le datacenter du site Grandmont ont été réalisés et les travaux sur le datacenter du site du Plat d'étain sont en cours. Montant opération 750k€ TDC.

- Marché des vérifications techniques réglementaires (232K€).

En s'appuyant sur la structure fonctionnelle, technique et juridique, le marché centralisé des vérifications techniques réglementaires (4 ans) permet, à l'échelle de l'établissement, de disposer d'un suivi homogène de ces contrôles.

En synthèse : Les opérations affichées de mise en sécurité et de mise en accessibilité des bâtiments de l'université de Tours ont été réalisées. Ce bilan illustre le respect de la stratégie patrimoniale et de la stratégie d'intervention affirmées qui visait en priorité à assurer la sécurité et l'accessibilité des usagers.

2.5.2 Opérations et travaux visant à assurer l'entretien du patrimoine et à le conserver en bon état

- Opérations gros entretien de réparation (GER).

Les travaux GER réalisés respectent la programmation définie dans le SPSI 2020-2024. Néanmoins, en raison des pathologies bâtimentaires survenues au cours de ces trois dernières années, cette programmation a été ajustée.

Ce travail met en relief deux points stratégiques importants, le premier concerne les crédits alloués qui n'ont été respectés que sur les trois premières années. Le second concerne le dimensionnement des opérations GER. En effet, la programmation pluriannuelle d'une même pathologie bâtimenaire est difficile à mettre en œuvre. L'objectif futur sera de traiter, en fonction des crédits alloués, en une seule opération la pathologie bâtimenaire identifiée.

En synthèse : Les opérations GER programmées ont été globalement réalisées permettant de maintenir l'état de santé du patrimoine immobilier. Néanmoins, les crédits dédiés au GER ont été insuffisant pour améliorer significativement l'état du patrimoine. De plus, l'engagement + 3% par année de crédits supplémentaires n'a pas été tenable en 2024 avec une réduction de -28 % sur les crédits 2023.

- Opérations de maintenance courante.

Les opérations de maintenance courante ont été réalisées et suivies par les responsables des antennes techniques. Les interventions réalisées, tous corps d'état, permettent en priorité de garantir la sécurité des usagers. Ces interventions permettent également le bon maintien des équipements techniques visant à relancer les sources d'éclairage énergivores par des solutions techniques « économiques type LED ». Par ailleurs, l'université de Tours a externalisé les marchés de maintenance suivants :

- Vérifications techniques réglementaires ;
- Ascenseurs ;
- Barrières et ouvertures automatiques ;
- Système de sécurité incendie ;
- Moyens d'extinction ;
- Chauffage-ventilation-climatisation (contrat P1, P2, P3, R1, R2, avec intéressements) ;

- Compteurs d'énergies communicants ;
- Installations haute tension et groupes électrogènes.

En synthèse : Les opérations de maintenance courantes et les prestations de maintenance externalisée ont répondu aux objectifs attendus tels que définis dans la stratégie patrimoniale et d'intervention. Néanmoins, l'engagement + 3% par année de crédits supplémentaires n'a pas été tenable en 2024 avec une réduction de -10% sur les crédits 2023.

2.5.3 Opérations et travaux visant à améliorer la performance énergétique du patrimoine :

2.5.3.1 CPER 2015-2020

- Réhabilitation de l'IUT site Jean Luthier.

Cette opération, découpée en deux phases et qui visait la rénovation du clos et couvert, l'amélioration des performances énergétiques de cinq bâtiments vieillissants et l'amélioration des conditions de travail pour un montant de 8.25M€ TDC, a été réceptionnée en novembre 2020.

- Réhabilitation du bâtiment Vialle.

Cette opération, qui visait la restructuration totale dudit bâtiment pour répondre aux exigences de performance énergétique et à l'adaptation aux besoins des équipes de recherche médicale à renommée nationale et internationale, pour un montant de 7 M€ TDC, a été réceptionnée en février 2022.

- Réhabilitation du clos et du couvert des bâtiments B et D du site des Tanneurs.

Dans un contexte économique difficile, la stratégie déployée pour cette opération a été de la découper en une tranche ferme (bâtiment B) et une tranche optionnelle (bâtiment D). Cette opération ayant pour natures d'intervention l'efficacité énergétique, la restructuration fonctionnelle et l'accessibilité, est actuellement en cours, avec une réception programmée en septembre 2025. A noter que le montant de l'opération prévue au programme était de 12,11 M€ TDC. Au stade analyse des offres travaux, le montant de l'opération (tranches ferme et optionnelle) était de 22.4 M€ TDC. Finalement pour réaliser cette opération, le financement complémentaire négocié dans le cadre du CPER 2021-2027 s'est élevé à 10.3M€ TDC.

2.5.3.2 CPER 2021-2027

- Rénovation énergétique bâtiment G ancien (3.3M€ TDC).

Ce bâtiment accueille le SCD des facultés des Sciences et Techniques et Pharmaceutiques. Le bâtiment a été construit en 1964, date des premières constructions sur le site Grandmont. Les natures d'intervention sont l'efficacité énergétique des installations CVC, clos et couvert du bâti et l'installation de panneaux photovoltaïque. Initialement ce projet n'a pas été retenu au CPER 2021-2027 mais réintégré dans le cadre de la renégociation de ce dernier. Au stade préprogramme, le montant de l'opération est estimé à 3.3M€ TDC.

- Rénovation énergétique du bâtiment I (7.26 M€ TDC).

Ce bâtiment accueille les activités de biologie de la faculté des Sciences et Techniques. Le bâtiment a été construit en 1970, date des premières constructions sur le site Grandmont. Les natures d'intervention sont l'efficacité énergétique des installations CVC, clos et couvert du bâti et l'installation

de panneaux photovoltaïque. Au stade préprogramme le montant de l'opération est estimé à 7.26 M€ TDC.

2.5.3.3 Opérations du plan de relance.

Pour rappel, le plan de relance de l'économie, décidé par le Gouvernement en 2020, est d'engager un vaste programme de rénovation des bâtiments publics. C'est dans ce cadre et en s'appuyant sur la stratégie patrimoniale de son SPSI, qui met l'accent sur l'amélioration de la performance énergétique, avec notamment la diminution des consommations électriques et l'optimisation du chauffage, que l'université de Tours a déposé six projets concernant des bâtiments dont l'état de santé (RT-SPSI) a été diagnostiqué peu satisfaisant ou insatisfaisant. Sur ces six projets, les deux présentés ci-dessous ont été éligibles.

- Isolation thermique clos et couvert du bâtiment L du site Grandmont (1.463M€ TDC).

Le bâtiment L, implanté sur le site Grandmont, accueille les activités de la faculté des Sciences et Techniques, bâtiment mixte tertiaire/enseignement/recherche.

Objectif des travaux : Isolation thermique des toitures terrasses, remplacement des menuiseries extérieures existantes (fenêtres) et installation de rideaux occultants afin de limiter les apports solaires.

Objectif attendu de -10% de consommation d'énergie finale.

- Rénovation énergétique des installations chauffage ventilation climatisation du bâtiment Y de Grandmont (3.2M€ TDC).

Le bâtiment Y implanté sur le site de Grandmont accueille les activités de la faculté des Sciences Pharmaceutiques, bâtiment mixte tertiaire/enseignement/recherche.

Objectif des travaux : rénovation énergétique des installations de production de chauffage, ventilation et climatisation, de régulations communicantes, de distribution régulée, de récupération d'énergie y compris sur ses ailes de recherche spécifique (laboratoires).

Objectif attendu de -35% de consommation d'énergie finale.

- Opération Plan résilience 1 (625K€ TDC).

Dans le cadre du plan de résilience décidé par le Gouvernement, la direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) a lancé le 8 avril 2022 un nouvel appel à projets « Plan résilience ». L'objectif est de réduire à très court terme la dépendance aux énergies fossiles et de contribuer à l'amélioration de la performance environnementale. L'université de Tours a été éligible à huit projets pour un budget de 625 K€TDC. Parmi ces huit projets, le projet ambitieux de déployer une Gestion Technique Centralisée (GTC) sur l'ensemble des six pôles immobiliers a été retenu. En complément des objectifs fixés par la DIE (réduire à très court terme la dépendance aux énergies fossiles), l'université de Tours a souhaité au travers cet AAP, anticiper en partie des obligations fixées dans le décret BACS.

Objectif attendu de - 4.6% de consommation d'énergie finale.

- APP Programme P348 (rénovation environnementale/énergétique 1,4M€ TDC).

Cet appel à projet s'inscrit dans la continuité des deux appels à projets précédent « Plan de relance » et « Plan de résilience 1 » où l'université de Tours s'est dotée d'un outil de Gestion Technique Centralisée. Sur les quinze projets déposés, l'université de Tours a été éligible à treize. L'objectif est de réduire à très court terme la dépendance aux énergies fossiles et de contribuer à l'amélioration de la performance environnementale. Outre le développement de la GTC pour être conforme au décret

BACS, l'objectif est de diminuer d'environ 7% la consommation d'énergie par rapport à 2022 pour les bâtiments concernés par cet AAP.

2.5.3.4 Opération Raccordement au réseau de chaleur urbain (200K€ TDC).

Dans le cadre du partenariat avec TMVL et des acteurs économiques locaux, l'université de Tours s'est engagée, conformément à la stratégie patrimoniale de son SPSI, à se raccorder sur le RCU-EnR ouest de la métropole. Ainsi, les sites Gouazé, Tonnellé et Tanneurs ont été raccordés et le site du Plat d'Etain est en cours de raccordement (200K€ TDC). En complément, dans le cadre du déploiement d'un nouveau RCU-EnR sud, l'université de Tours s'est également engagée pour raccorder deux de ses sites les plus importants, à savoir les sites de Grandmont et Portalis. Afin d'anticiper ce raccordement, l'université de Tours, sur ses fonds propres, a anticipé des travaux de RCU interne pour regrouper les chaufferies de Portalis (430k€ TDC financement dans le cadre du P3 programmé).

Synthèse : Les raccordements aux RCU-EnR effectués et à venir, montrent l'engagement stratégique à la transition énergétique et écologique de l'université de Tours. Cet engagement est d'autant plus important que l'université de Tours a investi sur ses fonds propres 630k€ TDC.

2.5.3.5 Opérations « Intracting ».

L'université de Tours, dans le cadre de son programme de développement durable souhaitait travailler sur la fourniture d'électricité en installant des panneaux photovoltaïques sur plusieurs bâtiments, pour un montant de 2,3 M €. Malgré un contexte économique complexe, l'université de Tours a maintenu trois projets « intracting » présentés ci-dessous

- Installation de panneaux photovoltaïques (225k€ TDC).

Sur le bâtiment Gouazé du site Tonnelle (faculté de médecine et d'odontologie), l'opération vise à installer des panneaux photovoltaïques pour une autoconsommation collective. L'opération est actuellement en cours de réalisation pour une réception programmée fin 2024. La production est estimée à 75MWh.

- Installation de panneaux photovoltaïques sur l'opération « Construction de l'extension de l'Ecole Polytechnique Universitaire » (100k€ TDC).

Dans le cadre de l'opération « Construction de l'extension de l'Ecole Polytechnique Universitaire » (CPER 2015-2020) l'université de Tours a maintenu sa volonté d'installer des panneaux photovoltaïques et ce malgré l'inflation des coûts de cette construction.

- Opération remplacement des sources lumineuses des éclairages extérieurs du Site Grandmont 80K€).

Sur ses fonds propres GER, l'université de Tours a remplacé l'ensemble des sources lumineuses énergivores par des sources lumineuses LED. Cette action a permis de faire des économies d'électricité de 100 MWh pour un retour sur investissement estimé à 4 ans.

En synthèse : La volonté ambitieuse affichée n'a pu être déployée dans sa totalité, néanmoins la volonté stratégique de limiter les coûts de fonctionnement et les impacts environnementaux a été considérée au travers des opérations de moindres envergures.

- Schéma directeur des énergies et de l'eau (420K€).

Cf : article 3.2

2.5.4 Opérations et travaux visant à adapter optimiser le patrimoine aux missions et aux nouveaux usages :

2.5.4.1 CPER 2015-2020

- Construction de l'extension de l'Ecole Polytechnique Universitaire EPU (32.5M€ TDC).

Cette opération immobilière, pilotée en maîtrise d'ouvrage interne, pour objectif le regroupement sur un même site de tous les départements d'enseignement de l'EPU et des équipes de recherche rattachées. Cette construction vise également à atteindre des objectifs élevés de performance énergétique, à savoir E3-C1. Cette opération est actuellement en cours de travaux avec une réception programmée en novembre 2025. A noter que le montant de l'opération prévue au programme était de 22M€ TDC. Au stade analyse des offres travaux, le montant de l'opération s'est élevé à 32.5M€ TDC. Finalement, pour réaliser cette opération, le financement complémentaire négocié dans le cadre du CPER 2021-2027 s'est élevé à 10.5M€ TDC.

- Réhabilitation du bâtiment Vialle (7M€ TDC).

Cette opération, qui visait la restructuration totale dudit bâtiment pour répondre aux exigences de performance énergétique et à l'adaptation aux besoins des équipes de recherche médicale à renommée nationale et internationale, pour un montant de 7 M€ TDC, a été réceptionnée en février 2022.

En synthèse : Les deux opérations « Réhabilitation de l'IUT site Jean Luthier 8.25 M€ TDC » et « Réhabilitation du bâtiment Vialle 7 M€ TDC » ont été réalisées. Malgré les difficultés financières liées aux surcoûts des matériaux, les deux autres opérations « Réhabilitation du clos et du couvert des bâtiments B et D du site des Tanneurs 22.4M€ » et « Construction de l'extension de l'Ecole Polytechnique Universitaire 32.5M€ TDC » sont en cours de réalisation. Ainsi, la stratégie patrimoniale de l'université de Tours est affirmée, tout en respectant les recommandations des tutelles.

2.5.4.2 CPER 2021-2027

- Création de la faculté d'odontologie (1.5M€ TDC).

L'opération a porté sur l'aménagement d'une partie du bâtiment J situé sur le site Tonnellé à Tours, qui accueille les facultés de Médecine et d'Odontologie. L'opération a été découpée en deux tranches de travaux, une première tranche (afin de pouvoir accueillir la première session d'étudiants) réceptionnée en août 2022 et la seconde tranche réceptionnée en août 2023. Le montant de l'opération s'est élevé à 1.5M€ TDC.

- Construction d'un bâtiment hospitalo-universitaire de biologie sur le site Trousseau du CHRU (42M€).

Cette opération immobilière concernait la construction d'un bâtiment de biologie hospitalo-universitaire sur le site Trousseau du CHRU. Cette construction était destinée à regrouper l'ensemble des services de biologie du CHRU et des laboratoires de recherche en médecine de l'université de Tours. Cette

opération programmée dans le SDI du CHRU et au CPER 2021-2027 de l'université de Tours a été revue pour des raisons de dimensionnement financier.

La nouvelle opération 8 M€ TDC, consiste à restructurer (fonctionnelle ; accessibilité ; efficacité énergétique) le bâtiment 32 du site Bretonneau avec pour objectif le regroupement des activités du CDSAI du CHRU et des laboratoires de recherche MAVIVH et ISP de l'université de Tours. A ce stade, le préprogramme a été réalisé. L'équipe d'AMO en charge du pilotage, de la programmation et du dossier d'expertise sera attribuée fin 2024, et les études programmatiques sont prévues en 2025.

- Construction d'un équipement pour les activités sportives et culturels (4.4 M€ TDC).

L'opération porte sur la construction d'un du bâtiment qui sera implanté sur la réserve foncière du site de Portalis. A ce stade, la définition de besoin est finalisée et le lancement de la consultation du programmiste est programmé en septembre 2024.

2.5.4.3 Opérations d'adaptation aux nouveaux usages

- Opérations de travaux pour les nouveaux usages numériques (1M€ TDC)

L'université a par ailleurs poursuivi sa transformation numérique. Tout d'abord, dans le cadre des AAP NCU PIA3 (PARM), DUNE PIA2 (NewTeach) et Réact EU, l'établissement a déployé dix-neuf salles ultra connectées, cinq salles de captation et trois fac-lab. Ensuite, une opération importante de sécurisation des deux datas centre a été lancée (angles fonctionnels et techniques) préfigurant le transfert progressif vers le data centre régional (hébergé au BRGM) dont l'université a adhéré En s'appuyant sur une transformation des espaces existants, l'université de Tours s'est engagée dans la construction d'espaces et lieux d'innovation pour répondre aux projets pédagogiques. C'est dans ce cadre que trois fac-labs ont été créés, que des espaces d'apprentissage formel et informel à la pédagogie ont également été créés (cafétéria, espace de co-working, salle de travail collaborative...). De plus, le projet PaRM qui favorise, entre autres, l'enseignement distanciel ou hybride, a permis la création et le développement de cinq salles de captation et de montage pour la création de contenus pédagogiques innovants. Ajoutons également que le projet REACT-EU (600K€) a permis d'équiper dix-neuf salles ultra connectées pour permettre la visio-conférence et l'utilisation de ressources en ligne

- Travaux d'adaptation pour les composantes, entités de recherche et services (4.1M€ TDC)

Ensuite, chaque année dans le cadre de la préparation budgétaire, un dialogue de gestion est instauré entre l'équipe présidentielle et les composantes, unités de recherche et services, principaux utilisateurs et occupants des locaux. Un dialogue spécifique pour l'immobilier est mis en place par la direction, sous la houlette du vice-président en charge de l'immobilier. Ce dialogue vise, d'une part, à recueillir les besoins d'adaptation des locaux utilisés par les composantes, unités de recherche et services nécessaires à la réalisation de leurs missions de service public et d'autre part, à dresser le bilan des opérations retenus lors de l'exercice précédent. Ce dialogue nourrit la construction de la programmation immobilière.

Enfin, sous l'impulsion de l'équipe présidentielle et sur la base des propositions de la direction et du dialogue de gestion, les instances de l'université sont appelées à être informées et à décider des grands choix stratégiques de l'université en matière immobilière

PHASE DIAGNOSTIC

3 DIAGNOSTIC DU PARC IMMOBILIER.

3.1 Recensement et inventaire des biens de l'opérateur.

Le patrimoine de l'université de Tours, regroupant 91 bâtiments, est présenté ci-après par pôles. Les données sont issues de l'année universitaire 2022-2023. La notion de « résident » concerne tous les travailleurs réguliers (BIATSS, enseignants, enseignants chercheurs, chercheurs, vacataires) ayant un N° SIHAM sur une année universitaire. Les effectifs étudiants sont relevés au 30 juin de l'année universitaire 2023.

3.1.1 *Pôle Blois.*

Le pôle de Blois, est constitué de 4 sites qui accueillent une antenne de la faculté de Droit de Tours (site Jean Jaurès, en centre-ville, face à la Halle aux grains) et un IUT (site installé dans les murs d'une ancienne chocolaterie, partagé avec l'INSA). Ils accueillent 860 étudiants pour 14 669 m² SUB et une superficie de terrain de 7 456 m². Au total 52 résidents enseignants-chercheurs et 28 résidents BIATSS assurent les missions d'encadrement et de recherche propres à l'établissement. Il est composé des sites suivants :

- Site Abbé Grégoire.

L'université de Tours est propriétaire de l'espace occupé par la bibliothèque universitaire de Blois située au 2e étage de la bibliothèque municipale Abbé-Grégoire. Celle-ci se trouve en centre-ville de Blois, place Jean-Jaurès.



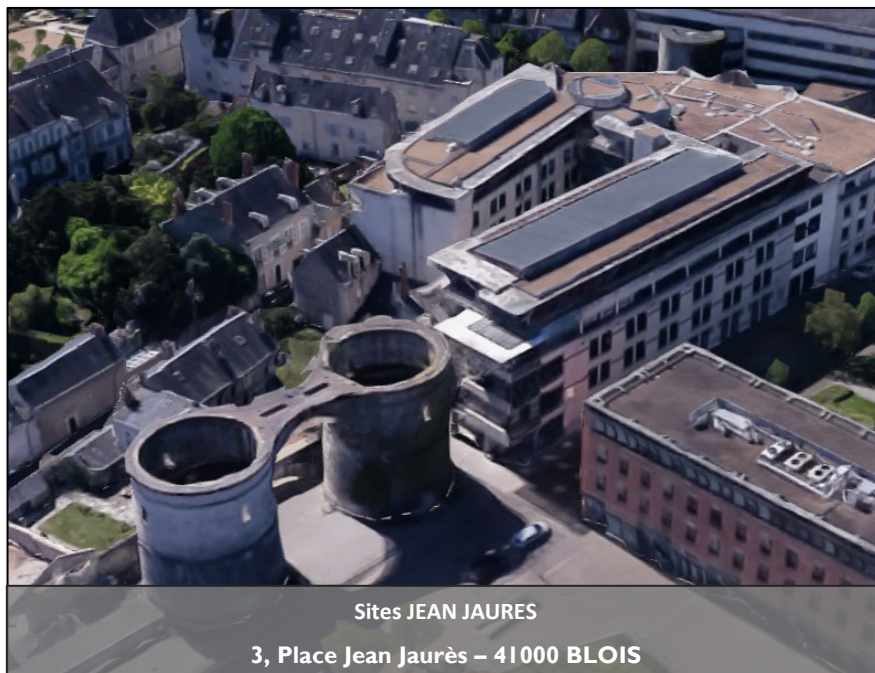
- Site Clouseau.

Le bâtiment a été construit en 2013. L'université de Tours est propriétaire d'un plateau situé au 3ème étage, qui accueille les étudiants de la filière informatique de la faculté des Sciences et Techniques.



- Site Jean Jaurès.

L'université de Tours est propriétaire du bâtiment Jean Jaurès situé en centre-ville de Blois, face à la Halle aux grains. Ce bâtiment accueille une antenne de la faculté de Droit de Tours, une antenne de la faculté des Sciences et Techniques ainsi que l'IUT de Blois.



- Site Chocolaterie.

L'IUT est installé dans les locaux d'une ancienne chocolaterie dont l'université de Tours est propriétaire. Construite en 1920, le site a entièrement été réhabilité en 2010, le site est partagé avec l'INSA Centre Val de Loire.



3.1.1.1 Diagnostic d'occupation.

Pôle immobilier Blois (données 2023)



860 étudiants
95 enseignants-chercheurs/enseignants
51 personnels BIATSS



1 composante occupante

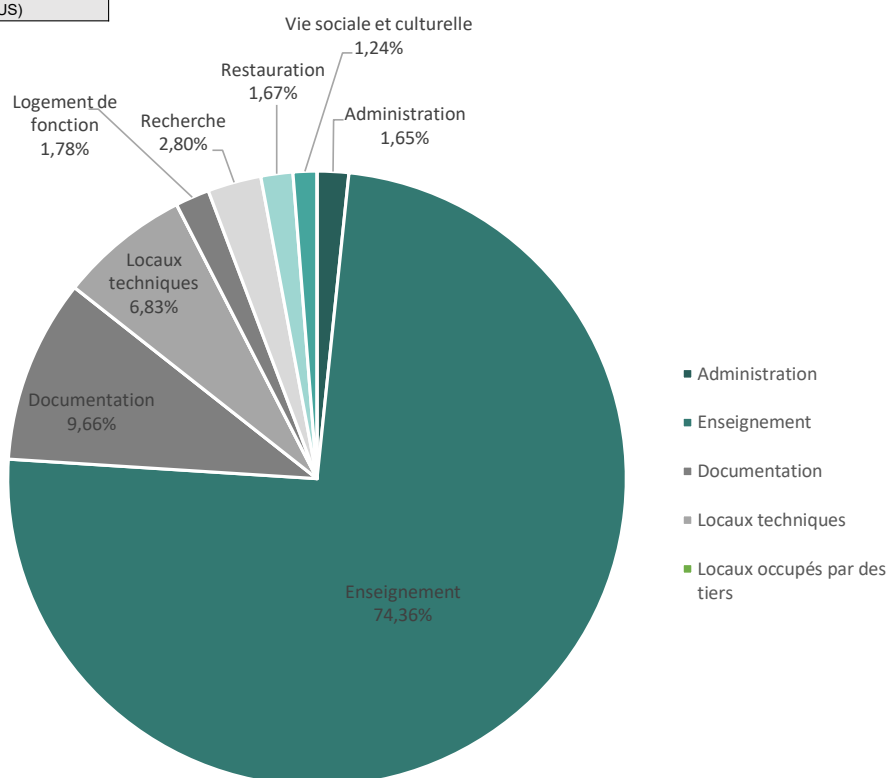
• Institut Universitaire de Technologie (IUT) de Blois



Occupation des locaux

Bâtiment	N° CHORUS	M² SUB	Domanialité	Année de construction	Année de réhabilitation	Taux d'occupation Amphithéâtres	Taux d'occupation Salles banalisées
Abbé Grégoire	334204	1100,70	Propre à l'établissement	1997	-	-	-
Chocolaterie	444352	5977,73	Propre à l'établissement	1920	2010	31,00	44,00
Clouseau	334626	629,12	Propre à l'établissement	1993	-	-	42,00
Jean Jaurès	334625	6961,52	Propre à l'établissement	1993	-	41,00	30,00

Bâtiment d'Enseignement (CHORUS)



3.1.1.2 Diagnostic fonctionnel.

Appréciation Générale

Le site de Blois accueille principalement l'IUT (qui représente plus de la moitié des effectifs) mais également des licences professionnelles en Sciences et en Droit, ainsi que le laboratoire GREMAN, répartis sur trois bâtiments dont deux sont mitoyens.

L'IUT de Blois a un fonctionnement différent des composantes universitaires. Les enseignements sont dispensés du 1er septembre à début juillet, avec un 1er semestre plus chargé compte-tenu de l'organisation de stages au 2e semestre. Un quart des cours sont menés par des professionnels extérieurs et les emplois du temps sont établis trois semaines à l'avance.

L'IUT connaît ces dernières années et surtout depuis la réforme du BUT un bouleversement des méthodes pédagogiques et une augmentation de ses effectifs (+ 10%). Ceci nécessite l'adaptation des salles existantes en la création de salles innovantes accompagnée de la modernisation des réseaux informatiques. A noter que le travail en visio-conférence est de plus en plus standardisé. L'IUT se voit aujourd'hui contraint de supprimer certains cours par manque de salles. L'enseignement en distanciel n'est pas adapté aux formations proposées par l'IUT.

Le GREMAN a également doublé de capacité ces dernières années.

Le développement de l'IUT et du GREMAN se voit aujourd'hui limité par les capacités spatiales des bâtiments.

A noter que des partenariats se créent avec d'autres établissements d'enseignement supérieur blésois, et notamment l'INSA, pour la mise en commun d'équipements.

Les étudiants disposent sur chaque site JAURES et CHOCOLATERIE, d'une cafétéria en gestion étudiante, très utilisée.

L'implantation de la bibliothèque universitaire dans le même bâtiment que la médiathèque de l'agglomération de Blois implique des contraintes de fonctionnement (horaires, accès...) mais permet une plus grande mixité des publics.

Besoins exprimés et évolutions envisagées

La mise en œuvre du BUT implique des occupations différentes des salles ainsi que des salles supplémentaires avec différentes typologies.

A titre d'exemple, la mise en place des SAé (Situations d'Apprentissage et d'évaluation) nécessite de petites salles pour le travail en groupe de 4/5 étudiants.

Le besoin en surfaces supplémentaires est aujourd'hui évalué à 500 m². L'agglomération de Blois est à l'écoute de l'IUT, qui porte par ailleurs un projet immobilier à proximité du bâtiment Chocolaterie.

Les deux amphithéâtres du bâtiment Chocolaterie présentent un fort inconfort au regard du chauffage et de la ventilation, qui rend leur utilisation difficile notamment pour les examens ou en jauge maximale.

Les bureaux du bâtiment Chocolaterie ont des hauteurs sous plafond importantes ce qui génèrent également un inconfort thermique.

Création d'une salle de réunion Teams ; modernisation des réseaux informatiques, (passage en Gigabit) ; création de salles TD innovantes.

S'agissant de la Bibliothèque, l'espace était composé à l'origine d'une grande salle de lecture. Des cloisonnements ont dû être mis en place pour créer des petites salles de travail pour les étudiants. Une approche spatiale et fonctionnelle des espaces devra être menée en réponse à l'évolution des usages.

Pôle immobilier Blois

Etat technique



4 sites (4 bâtiments)
14 669 m² SUB
7 456 m² de surface foncière



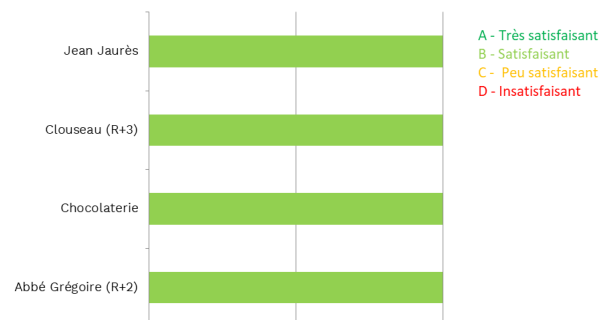
Etat de santé - Général

Cette évaluation résulte d'un audit interne sur la base du référentiel CEREMA transmis pour la complétude du Référentiel Technique.



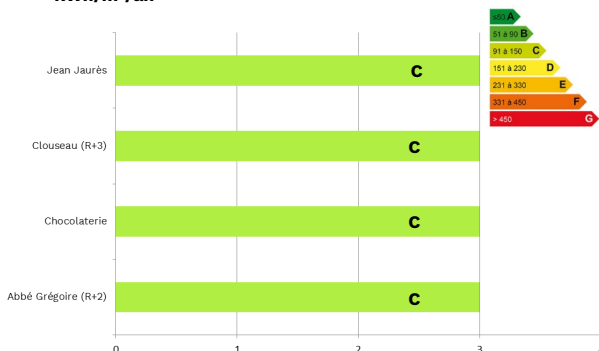
Etat réglementaire

- Amiante :**
Aucune présence d'amiante de la liste A.
Présence d'amiante de la liste B.
Sans risque immédiat, un principe de précaution est à prévoir en cas d'intervention.
- Sûreté :**
Alarme : 1 bâtiment
Gestion d'accès : 4 bâtiments
Vidéo-protection : 1 bâtiment
- Incendie :**
Tous les bâtiments sont aux normes
Les équipements font l'objet d'une maintenance réglementaire.
- Accessibilité :**
4 bâtiments sont concernés par l'Ad'AP, ces 4 bâtiments sont non-réglementaires mais fonctionnels (accessibilité partielle)
- Commission de sécurité :**
Tous les bâtiments du pôle immobilier de Blois ont un avis **favorable**



Indicateur de Performance Énergétique

Classement selon la quantité d'énergie finale consommée en kWh/m²/an



Opérations programmées 2025-2029 [SPSI]

Opérations pluriannuelles transversale

- Ad'AP

Opérations en cours :

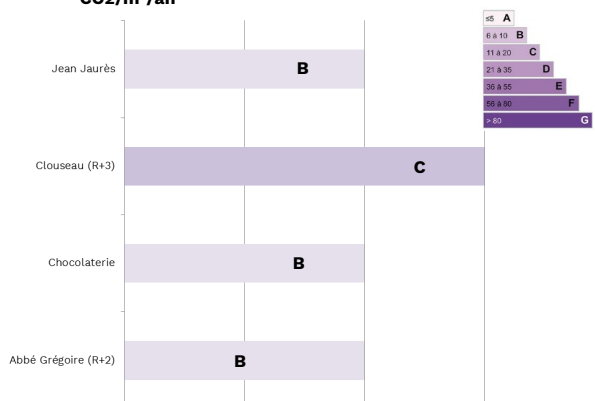
- Plan résilience

- [2025-2029]**
Prévisionnel de maintenance GER issue de l'audit Etat de santé (SPSI Annexe C-synthèse des besoins)
- [2021-2027] CPER**
- Sans objet



Indicateur de GES

Classement selon la quantité de GES émise en kg eq CO2/m²/an



3.1.2 Pôle Grandmont.

Le pôle Grandmont, situé au sud de la ville, accueille les facultés des Sciences et Techniques et des Sciences Pharmaceutiques, le département GE2I de l'IUT de Tours et le service des activités physiques et sportives, le tout au sein d'un espace boisé classé de plus de 20 hectares. Sur ce site on trouve également des résidences de logements étudiants. Il accueille 4560 étudiants pour 45 389 m² SUB et une superficie de 330 224 m² des parcelles cadastrales. Au total 306 résidents enseignants-chercheurs et 133 résidents BIATSS assurent les missions d'encadrement et de recherche propres à l'établissement. Il est composé des sites suivants :

- Site Botanique.

Dans l'enceinte du jardin Botanique une parcelle est exploitée depuis de nombreuses années par l'université de Tours, pour la culture de plantes en phytothérapie (faculté des Sciences Pharmaceutiques). Pour cela, un bâtiment de 35m² datant des années 1970 est situé sur une parcelle mise à disposition par la ville de Tours.

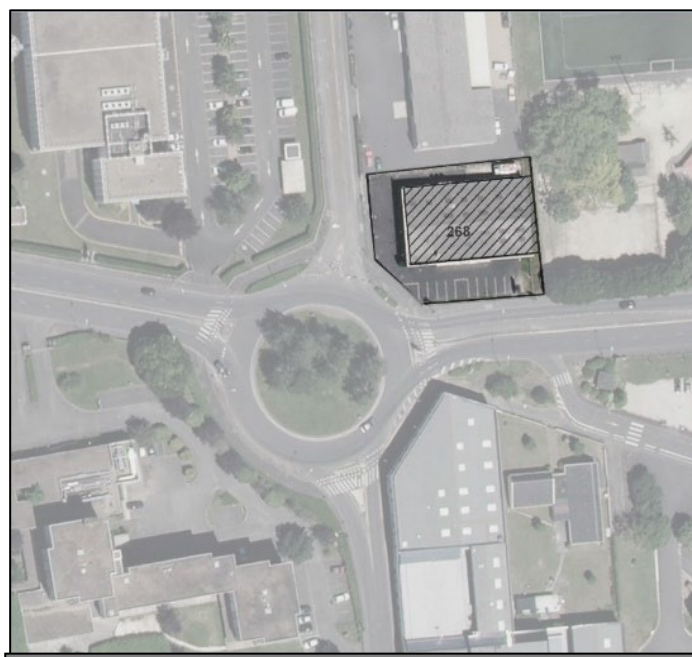
- Site Certem Plus.

Le CERTeM est un centre d'études et de recherches technologiques spécialisé en microélectronique. Il est né en 2007 de la collaboration entre l'université de Tours et la société STMicroelectronics.

Le bâtiment a été construit en 2013.



Site BOTANIQUE
33, Boulevard Tonnellé-37000 TOURS



Site CERTEM PLUS
21, Rue P. et M. Curie – 37100 TOURS

- Site Grandmont.

Le site de Grandmont, situé au sud de la ville de Tours, accueille la faculté des Sciences et Techniques, la faculté des Sciences Pharmaceutiques, le département GE2I de l'IUT de Tours ainsi que le service des activités physiques et sportives. Il accueille environ 5 000 étudiants. On y trouve la seule halle des

sports de l'université de Tours. Cet ensemble est implanté dans un espace boisé classé, de plus de 20 hectares, regroupant également des résidences de logements étudiants du CROUS.

Un premier ensemble de bâtiments « historiques » date des années 1960 (E, F, G, H, I, J1, P, S, T). Par la suite, d'autres constructions ont été initiées dans les années 1990 et 2000 (J, K, L, R, R, préfabriqués, X, Y, Z). Plus récemment (2010), le bâtiment Y1 « Pôle biologie » a été construit.

Un plan de gestion durable du parc boisé est mis en œuvre afin d'assurer la sécurité du public tout en préservant la biodiversité. De plus la mise en œuvre du régime forestier permet d'assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine.



Site GRANDMONT TOURS
30 Avenue Monge Tours 37200

3.1.2.1 Diagnostic d'occupation.

Pôle immobilier Grandmont (données 2023)



4560 étudiants
548 enseignants-chercheurs/enseignants
251 personnels BIATSS



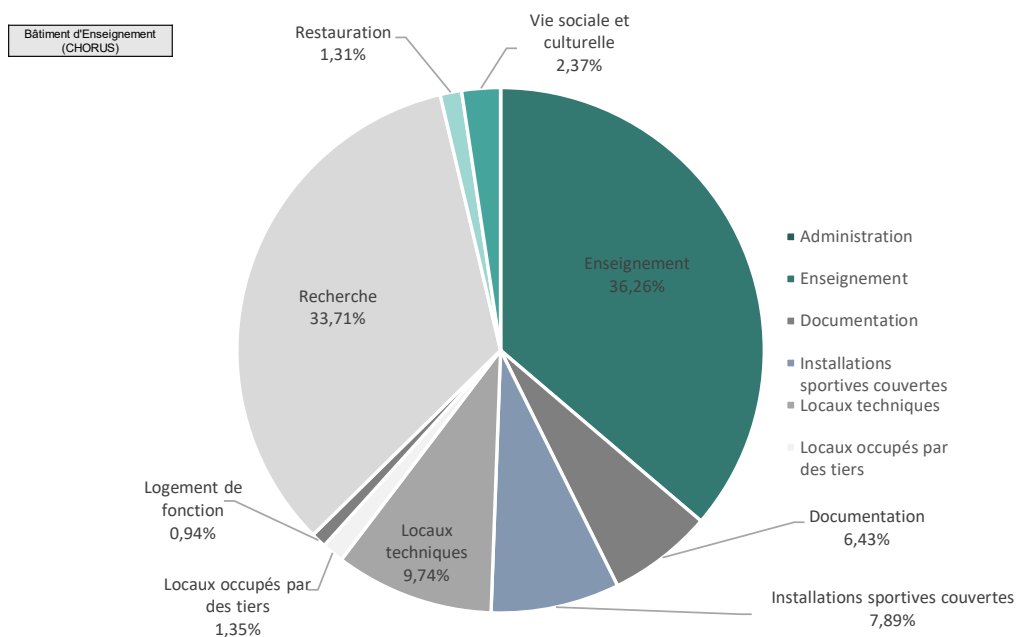
2 composantes occupantes

- Sciences et Techniques (UFR)
- Sciences Pharmaceutiques (UFR)



Occupation des locaux

Bâtiment	N° CHORUS	M² SUB	Domaniialité	Année de construction	Année de réhabilitation	Taux d'occupation Amphithéâtres	Taux d'occupation Salles banalisées
Botanique - Botanique	449777	33,86	Ville de Tours	1970	-	-	-
Certem Plus - Principal	453952	1915,66	Tours métropole	2013	-	-	-
Grandmont - D	448626	807,51	Propre à l'établissement	1970	-	-	-
Grandmont - E	448627	2572,19	Propre à l'établissement	1964	2002	-	-
Grandmont - E1E2	448628	5220,99	Propre à l'établissement	2004	-	80,00	64,00
Grandmont - F	448629	2395,69	Propre à l'établissement	1964	1998	79,00	60,00
Grandmont - G	448631	2978,92	Propre à l'établissement	1964	-	-	-
Grandmont - H	448633	782,44	Propre à l'établissement	1964	2009	-	-
Grandmont - I	448634	3634,46	Propre à l'établissement	1964	2012	-	-
Grandmont - J	448635	1867,85	Propre à l'établissement	1964	2011	-	-
Grandmont - J1	448636	0,00	Propre à l'établissement	2000	-	-	-
Grandmont - K	448637	426,43	Propre à l'établissement	2002	-	-	-
Grandmont - L	448638	5721,70	Propre à l'établissement	1996	-	-	49,00
Grandmont - P	448640	201,35	Propre à l'établissement	1969	-	-	-
Grandmont - R	448641	3507,55	Propre à l'établissement	1965	2000	-	0,00
Grandmont - S	448642	40,10	Propre à l'établissement	1964	-	-	-
Grandmont - T	448643	42,25	Propre à l'établissement	1969	1991	-	-
Grandmont - U	448644	0,00	Propre à l'établissement	1989	-	-	-
Grandmont - V	448645	458,13	Propre à l'établissement	1991	-	-	-
Grandmont - X	448647	129,65	Propre à l'établissement	1993	-	-	-
Grandmont - Y	448648	11451,02	Propre à l'établissement	1993	-	68,00	60,00
Grandmont - Y1	448650	1084,06	Propre à l'établissement	2010	-	-	-
Grandmont - Z	448651	52,74	Propre à l'établissement	1993	-	-	-



3.1.2.2 Diagnostic fonctionnel.

Appréciation Générale

Le site Grandmont est un site agréable qui bénéficie d'une bonne dynamique générale.

Toutefois le campus est largement ouvert et fréquenté par un public qui dépasse le cadre universitaire.

On relève aujourd'hui une forte problématique de sécurisation du site (et donc des usagers) face à l'augmentation de la petite délinquance (vols, trafics de drogues...). Certains bâtiments ne sont pas sous gestion d'accès et doivent être maintenus ouverts toute la journée pour l'accès des étudiants. On constate notamment dans le bâtiment F, la présence fréquente de personnes extérieures à l'université. Cette absence de gestion d'accès ne permet pas de mettre en œuvre certaines dispositions vigipirate notamment.

On constate une bonne interaction entre les deux composantes du site, Sciences & Techniques et Sciences Pharmaceutiques, et la mutualisation régulière de locaux.

Pour les Sciences Pharmaceutiques, le bâtiment Y est globalement agréable et fonctionnel pour les enseignements banalisés et les TP. L'occupation des locaux est toutefois inégale tout au long de l'année, avec un premier semestre souvent plus chargé (cours magistraux, TP...) durant lequel la mise en place des emplois du temps est compliquée. Certains usages très spécifiques, tel que l'organisation du certificat de synthèse en 4^e année, nécessitent l'occupation de toutes les salles du bâtiment, sur une courte période.

S'agissant de la bibliothèque universitaire, elle connaît des périodes de très fortes occupations, pouvant aller jusqu'à la saturation. La partie ancienne du bâtiment a été réaménagée récemment pour permettre le travail en groupe. Dans le cadre du CPER 2021/2027, cette partie ancienne fera l'objet de travaux énergétiques (clos/couvert/CVC).

Le site GRANDMONT accueille également le Service Universitaire des Activités Physiques et Sportives. Le bâtiment R regroupe les espaces administratifs du service, une halle des sports avec mur d'escalade et 3 salles de pratiques sportives. Les vestiaires et le hall d'accueil ont fait l'objet de travaux de réhabilitation en 2022. Il s'agit du seul équipement sportif dont l'université est propriétaire. L'organisation des activités du SUAPS est calée sur le rythme universitaire, les activités se déroulent principalement entre 12h et 23h, avec un pic d'activités sur le créneau 18h/19h45, de mi-septembre à fin décembre pour le 1^{er} semestre puis de mi-janvier à fin mai pour le second semestre. Le bâtiment est peu utilisé sur la période de juin à août.

Le bâtiment R est utilisé à 85% par le SUAPS mais il est également occupé par des structures extérieures (collèges, lycées, associations), principalement la halle des sports et le mur d'escalade. Les locaux sont loués aux structures extérieures et mis à disposition pour les associations étudiantes.

L'occupation des locaux est relativement stable.

Au regard du confort thermique, le bâtiment ne répond pas correctement aux différentes pratiques sportives. Cet inconfort se ressent également dans les espaces administratifs.

Le SUAPS ne dispose pas d'espace de pratique extérieure en propre et utilise également d'autres locaux, par manque de place ou pour des activités spécifiques. Cela représente 23 lieux différents et

plus de 50 conventions. Le recours aux équipements sportifs publics est relativement peu onéreux contrairement aux structures privées qui sont sollicitées pour des activités plus spécifiques.

L'organisation des activités est fortement contrainte par les rythmes universitaires et par le fait que toutes les structures sportives sont sollicitées pour les mêmes créneaux horaires.

L'ensemble des activités proposées par le SUAPS (cours, stages, évènements) représente 11 000 inscriptions à l'année, dont 5 000 étudiants inscrits aux cours. On constate que la situation géographique influence les inscriptions : 10,77 % des étudiants de GRANDMONT sont inscrits en pratique personnelle, contre une moyenne de 6,14% sur l'ensemble de l'Université. Avec la relocalisation de la Psychologie sur GRANDMONT, en raison des travaux en cours aux TANNEURS, on constate cette année une augmentation des inscriptions dans cette filière.

Le site GRANDMONT est bien desservi par les transports en commun.

Besoins exprimés et évolutions envisagées

Sciences & Techniques :

La composante manque de salles pour l'organisation des examens et les amphithéâtres n'y sont pas adaptés. L'utilisation de la halle des Sports en centre d'examen (600 places) va être expérimentée en décembre 2023 pour la composante Art et Sciences Humaines et à partir du printemps 2024 pour les Sciences & Techniques. Cette utilisation de la halle des Sports, seul équipement sportif propriété de l'université de Tours, ne devra pas se faire au détriment des activités sportives. Cette expérimentation reste soumise aux conditions de température extérieure. On relève également un manque de salles informatiques.

La mixité au sein d'un même bâtiment (bâtiments E, L, I, J) de zones de recherche et d'espaces pédagogiques peut générer des problématiques de fonctionnement.

La nouvelle offre de formation est en cours de définition pour les quatre prochaines années. L'impact des éventuelles évolutions sur l'immobilier n'est pas encore identifié.

En termes d'évolution d'occupation des locaux, on peut noter la réfection récente de deux salles à destination du SSU dans le bâtiment F (non occupées) qui pourraient être réaffectées à la composante. A plus long terme, le déménagement vers un bâtiment du site Tonnellé de l'équipe de recherche IBRAIN, actuellement affectée au sous-sol du bâtiment L, pourrait permettre de réaffecter ces surfaces à des salles de TP ou des bureaux.

Sciences Pharmaceutiques :

La faculté des Sciences Pharmaceutiques a connu une augmentation de plus de 500 étudiants sur les années 2021 à 2023, notamment en lien avec le DEUST de préparateur en pharmacie. Cette tendance pourrait se poursuivre avec l'ouverture d'une 3^e année de licence.

Le dimensionnement des salles ne correspond plus tout à fait aujourd'hui au dimensionnement des groupes d'enseignement. On relève ainsi un manque de salles d'une capacité de 50 étudiants. Le CRL, très peu utilisé, a été réaménagé en plusieurs salles d'enseignement dirigé.

Une possible évolution vers les ECOS, mis en place par la faculté de Médecine, pourrait concerner le pôle immobilier Tonnellé et la nécessité de nouveaux besoins en termes de locaux.

Le développement des activités du SUAPS nécessiterait des infrastructures supplémentaires, ainsi que les ressources humaines associées.

Un projet de gymnase sur le site PORTALIS est en cours d'étude, le besoin estimé se situe entre 1 800 et 2 400 m² à construire, associés à des espaces de pratique extérieure (3 650 m²).

Un des besoins prioritaires au regard des pratiques actuelles des étudiants, serait la mise à disposition d'une salle de musculation, qui viendrait compléter celle aujourd'hui disponible dans un bâtiment du CROUS à GRANDMONT, très utilisée mais ne disposant pas de vestiaire.

Le SUAPS manque d'espaces de stockage, ce qui limite également le développement de certaines activités. A titre d'exemple, il pourrait être envisagé l'achat de tribunes amovibles pour améliorer l'accueil des nombreux évènements déjà organisés mais cela nécessite un stockage spécifique. Ces espaces de stockage doivent également être facilement accessibles.

En raison des travaux en cours aux TANNEURS, la halle des sports est utilisée depuis 2024 pour organiser des examens. Le bilan de la première session qui a eu lieu en janvier 2024, est mitigée, notamment au regard des difficultés rencontrées pour offrir un confort thermique satisfaisant. Si cette activité devait se pérenniser, il serait nécessaire de revoir le classement de l'établissement au titre de la réglementation ERP, ce qui pourrait engendrer la réalisation de travaux de mise en conformité Incendie.

L'inconfort thermique et les consommations énergétiques du bâtiment R soulèvent également la question d'une rénovation énergétique, qui, associée à une extension, pourrait apporter une réponse satisfaisante aux besoins du SUAPS.

Site Grandmont :

Le site manque de stationnements sécurisés, qu'il s'agisse des voitures, des motos ou des vélos. L'opération en cours pour 50 places de vélos semble sous-dimensionnée au regard du besoin.

Pôle immobilier Grandmont

Etat technique



3 sites (24 bâtiments)

45 389 m² SUB

330 224 m² de surface foncière



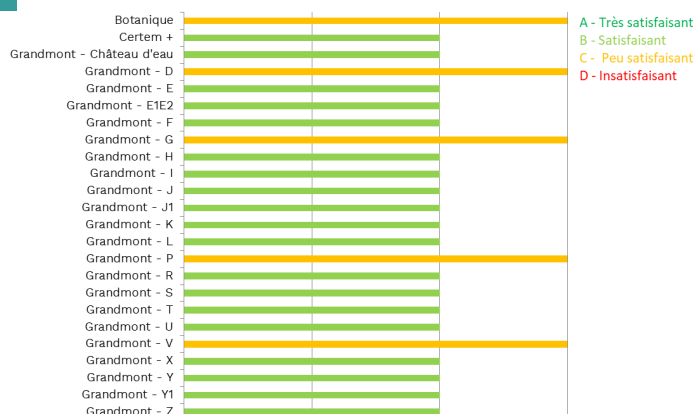
Etat réglementaire

- Amiante :**
Aucune présence d'amiante de la liste A.
Présence d'amiante de la liste B.
Sans risque immédiat, un principe de précaution est à prévoir en cas d'intervention.
- Sûreté :**
Alarme : 3 bâtiments
Gestion d'accès : 23 bâtiments
Vidéoprotection : 6 caméras sur le site Grandmont.
- Incendie :**
Tous les bâtiments sont aux normes
Les équipements font l'objet d'une maintenance réglementaire.
- Accessibilité :**
16 bâtiments sont concernés par l'Ad'AP, 10 bâtiments (dont 2 ERT) sont réglementaires et fonctionnels (accessibilité à 100%), 6 bâtiments sont non-réglementaires et fonctionnels (accessibilité partielle), 2 bâtiments sont à traiter.
- Commission de sécurité :**
Tous les bâtiments du pôle immobilier de Grandmont ont un avis **favorable**



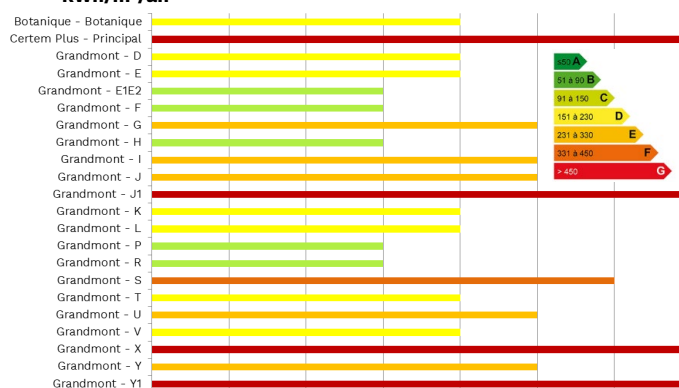
Etat de santé - Général

Cette évaluation résulte d'un audit interne sur la base du référentiel CEREMA transmis pour la complétude du Référentiel Technique.



Indicateur de Performance Energétique

Classement selon la quantité d'énergie finale consommée en kWh/m²/an



Opérations programmées 2025-2029 [SPSI]

Opérations pluriannuelles transversale

- Ad'AP

Opérations en cours :

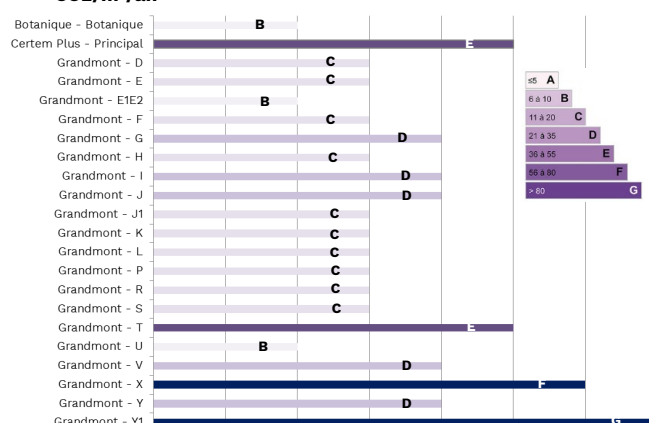
- Plan de relance bâtiments Y et L
- Plan résilience

- [2025-2029]**
Prévisionnel de maintenance GER issue de l'audit Etat de santé (SPSI Annexe C-synthèse des besoins)
- [2021-2027] CPER**
 - Bâtiment G - Réhabilitation clos-couvert et énergétique.
 - Bâtiment I - Réhabilitation clos-couvert et énergétique.



Indicateur de GES

Classement selon la quantité de GES émise en kg eq CO₂/m²/an



3.1.3 Pôle Jean Luthier.

Le pôle Jean Luthier, implanté sur le coteau nord de la Loire est très proche du centre-ville. Il abrite l'IUT de Tours, qui regroupe 1670 étudiants pour 18 689 m² SUB, pour une superficie foncière de 22 325 m². Au total 116 résidents enseignants-chercheurs et 47 résidents BIATSS assurent les missions d'encadrement et de recherche propres à l'établissement. Il est composé des sites suivants :

- Site Grandmont-W.

Propriété de l'université de Tours, ce bâtiment construit en 1989 est situé dans le Parc Grandmont. Il accueille le département Génie Electrique et Informatique Industrielles (GEII).



- Site Jean Luthier.

L'ensemble des 7 bâtiments du site Jean Luthier a été construit en 1968. Ces bâtiments accueillent les services administratifs et communs, six départements d'enseignement, le service de Formation Continue et d'Alternance de l'IUT (SEFCA) ainsi que le Centre de Formation d'Apprentis Inter Universitaire Région Centre (CFA IU RC). Les bâtiments A, B, C, D, E et G ont été réhabilités dans le cadre du CPER 2015-2020.



3.1.3.1 Diagnostic d'occupation.

Pôle immobilier Jean Luthier (données 2023)



1670 étudiants
207 enseignants-chercheurs/enseignants
84 personnels BIATSS



1 composante occupante

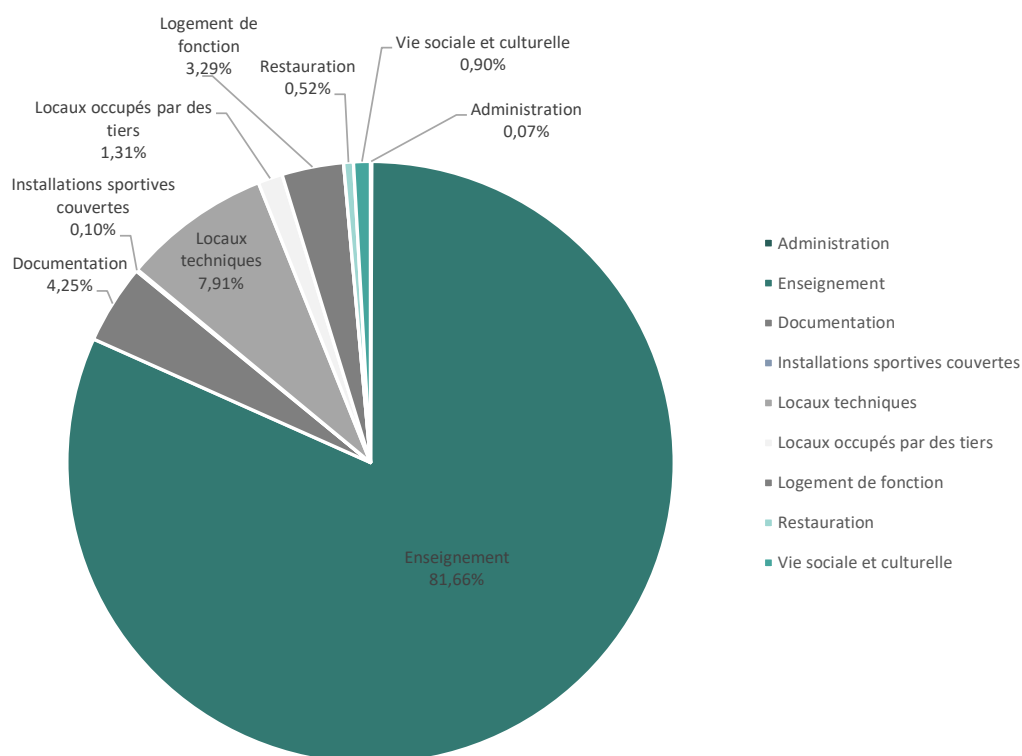
• Institut Universitaire de Technologie (IUT) de Tours



Occupation des locaux

Bâtiment	N° CHORUS	M² SUB	Domanialité	Année de construction	Année de réhabilitation	Taux d'occupation Amphithéâtres	Taux d'occupation Salles banalisées
Grandmont-W - W	448646	3014,77	Propre à l'établissement	1989	-	26,00	50,00
Luthier - A	448778	2001,42	Propre à l'établissement	1968	2015		53,00
Luthier - B	448780	294,24	Propre à l'établissement	1968	2015		
Luthier - C	448782	1889,61	Propre à l'établissement	1968	2015		56,00
Luthier - D	448784	556,81	Propre à l'établissement	1968	2015	50,00	
Luthier - E	448785	7951,15	Propre à l'établissement	1968	2015		50,00
Luthier - F	448788	506,96	Propre à l'établissement	1968	2015		
Luthier - G	448791	2474,39	Propre à l'établissement	1968	2015		49,00

Bâtiment d'Enseignement
(CHORUS)



3.1.3.2 Diagnostic fonctionnel.

Appréciation Générale

L'IUT vient de connaître sa 3^e rentrée depuis la réforme du BUT, ce qui engendre des augmentations d'effectifs (les étudiants sont globalement restés pour faire la 3^e année du BUT) et des difficultés à organiser les emplois du temps avec les salles disponibles. Il faudra attendre la fin de cette 3^e année pour avoir une vision claire de son impact global sur le fonctionnement de l'IUT.

Chaque département dispose de salles qui lui sont dédiées. Seuls les amphithéâtres sont mutualisés entre l'ensemble des départements. Les cours en amphithéâtre peuvent être dupliqués dans d'autres salles pour pallier le manque de places.

L'IUT propose un grand nombre de formations en apprentissage qui fonctionnent sur des temporalités différentes.

La qualité de vie sur le site Jean Luthier est appréciée. Beaucoup d'étudiants utilisent les transports en commun, le parking est quant à lui saturé.

L'implantation du Département GEII sur le site Grandmont est issue de l'impossibilité d'implanter les locaux de cette formation sur le site Jean Luthier. Cela pose des difficultés d'intégration et d'unité à l'échelle de l'IUT et peut générer un sentiment d'isolement pour certains personnels.

Besoins exprimés et évolutions envisagées

L'IUT connaît ces dernières années un bouleversement des méthodes pédagogiques, qui a engendré la création de salles innovantes. Celles-ci doivent encore se développer. On constate un manque de grandes salles (effectif 50).

Les étudiants ne disposent pas d'espace de convivialité. Pour pallier la saturation du RU, des salles leurs sont mises à disposition pour déjeuner.

Les locaux de l'imprimerie, libérés à la rentrée 2023, peuvent constituer un potentiel de surfaces pour de nouveaux aménagements.

Pôle immobilier Jean Luthier (IUT)

Etat technique



2 sites (8 bâtiments)
18 689 m² SUB
22 325 m² de surface foncière



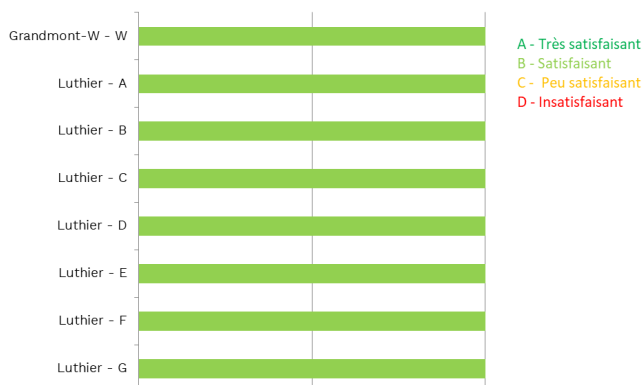
Etat réglementaire

- Amiante :**
Aucune présence d'amiante de la liste A.
Présence d'amiante de la liste B.
Sans risque immédiat, un principe de précaution est à prévoir en cas d'intervention.
- Sûreté :**
Alarme : 0 bâtiment
Gestion d'accès : 7 bâtiments
Vidéoprotection : 1 caméra sur le site Jean Luthier et 1 caméra sur le site Grandmont.
- Incendie :**
Tous les bâtiments sont aux normes
Les équipements font l'objet d'une maintenance réglementaire.
- Accessibilité :**
7 bâtiments sont concernés par l'Ad'AP, 2 bâtiments sont réglementaires et fonctionnels (accessibilité à 100%), 5 bâtiments sont non-réglementaires et fonctionnels (accessibilité partielle).
- Commission de sécurité :**
Tous les bâtiments du pôle immobilier Jean Luthier ont un avis **favorable**.



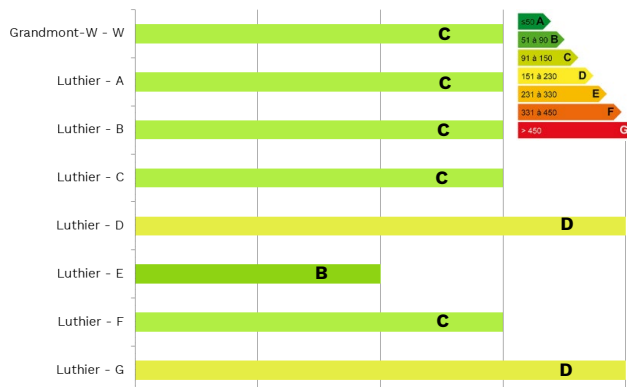
Etat de santé - Général

Cette évaluation résulte d'un audit interne sur la base du référentiel CEREMA transmis pour la complétude du Référentiel Technique.



Indicateur de Performance Energétique

Classement selon la quantité de GES émise en kg eq CO₂/m²/an



Opérations programmées 2025-2029 [SPSI]

Opérations pluriannuelles transversale

- Ad'AP

Opérations en cours :

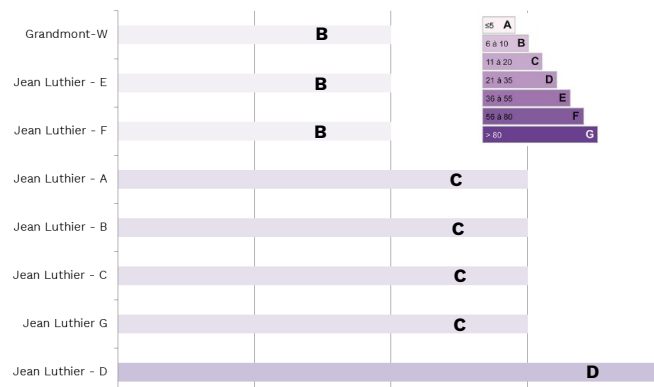
- Réfection salles de Biologie
- Construction abris à vélo
- Plan résilience

- [2025-2029]**
Prévisionnel de maintenance GER issue de l'audit Etat de santé (SPSI Annexe C-synthèse des besoins)
- [2021-2027]** **CPER**
 Sans objet



Indicateur de GES

Classement selon la quantité de GES émise en kg eq CO₂/m²/an



3.1.4 Pôle Plat d'Etain.

Le pôle du Plat d'Etain, situé sur le site d'une ancienne caserne au sein d'une ZAC en cours d'aménagement, s'étend sur 10 232 m² SUB pour une superficie de 8 240 m² de surface foncière. Il accueille la Villa Rabelais, le bâtiment Victor Hugo (qui a été restitué en octobre 2023), les archives situées au CHU Trousseau, ainsi que les bâtiments de la présidence et les services centraux de l'université de Tours (depuis 2010), comprenant les membres de l'équipe présidentielle et 256 résidents BIATSS. Il est composé des sites suivants :

- Site Plat d'Etain.

La construction des bâtiments initiaux du Plat d'Etain s'étale entre les années 1910 et 1990. Suite au départ de l'Ecole de la logistique et du Train, l'université de Tours a aménagé les locaux acquis par le MESR en 2012 pour y installer sa présidence et ses services centraux.

Il est composé de 6 bâtiments (A, D, E, F, G et H), propriétés de l'université de Tours, ainsi qu'un local, loués pour y accueillir la DPNM, les PUFR et la DFOR (situé Boulevard Jean Royer).



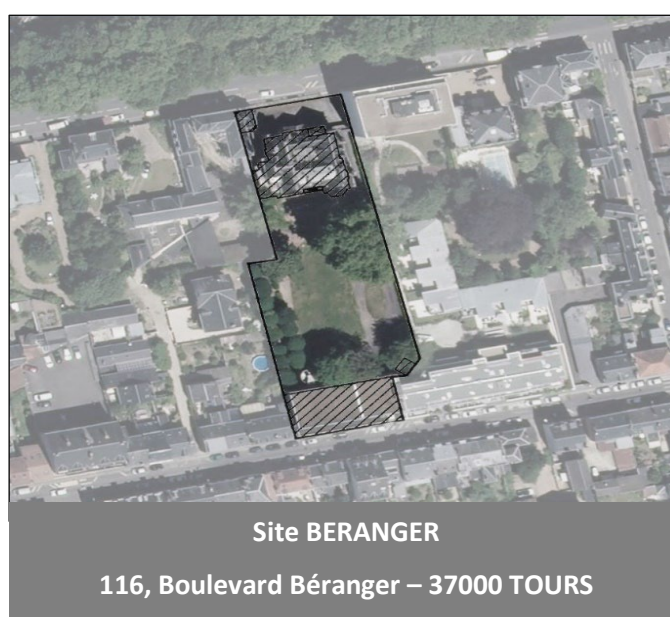
- Site Trousseau.

Dans le cadre d'une réorganisation des services centraux et de la création de nouveaux postes de travail sur le site du Plat d'Etain, l'université de Tours a délocalisé l'ensemble de ses archives vers le bâtiment archives du CHRU (2 kilomètres linéaires d'archives).



- Site Béranger.

Le site Béranger accueille l'Institut Européen d'Histoire et des Cultures de l'Alimentation (IEHCA), au sein de la villa Rabelais (au nord) qui appartient à la ville de Tours qui dédie ce lieu à la Cité de la gastronomie. Le site Victor Hugo, appartenant également à la ville de Tours, a été restitué au 15 octobre 2023. Ce dernier site n'était occupé qu'en partie, d'où la restitution et la location de locaux rue Jean Royer.



3.1.4.1 Diagnostic d'occupation.

Pôle immobilier Plat d'Etain (données 2023)



- étudiants
- enseignants-chercheurs/enseignants
454 personnels BIATSS



1 entité occupantes

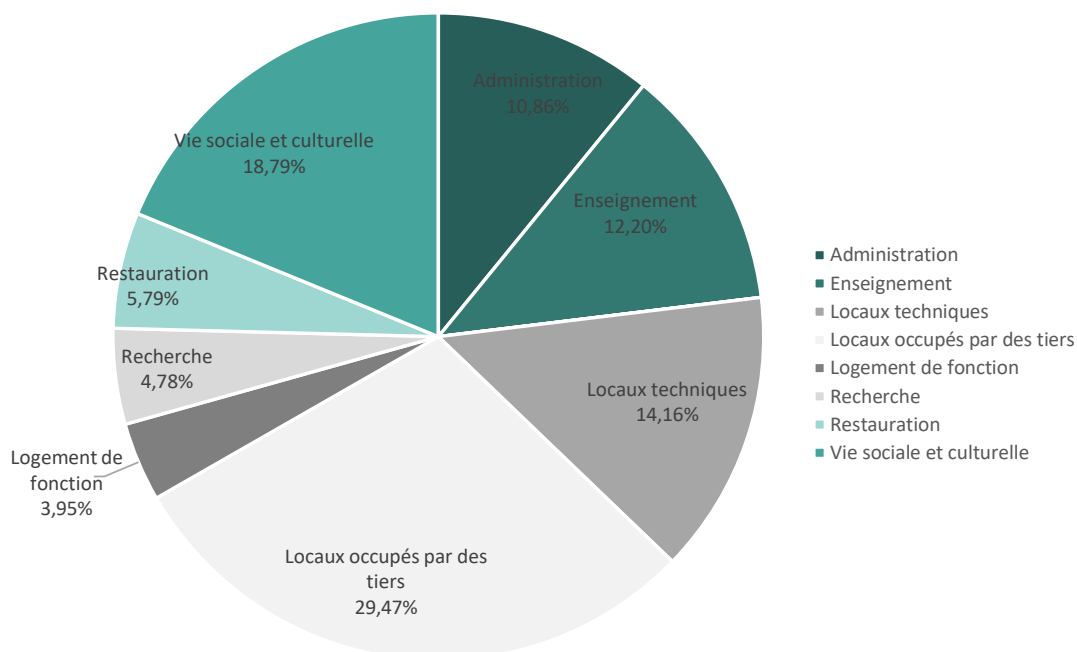
- Présidence, Services centraux et communs



Occupation des locaux

Bâtiment	N° CHORUS	M² SUB	Domanialité	Année de construction	Année de réhabilitation	Taux d'occupation Amphithéâtres	Taux d'occupation Salles banalisées	Ratio surface de bureau SUB / résident (pour le site)
Béranger - Manoir	326411	1128,82	Ville de Tours	1884	-	-	28,00	NA
Plat d'Etain - A	454062	4259,35	Propre à l'établissement	1996	2012	-	-	23,3 m² / résident (4259/203*0,9)
Plat d'Etain - D	454063	1062,21	Propre à l'établissement	1969	2012	87,00	-	NA
Plat d'Etain - E	454065	1302,47	Propre à l'établissement	1958	2012	-	-	18,3 m² / résident (1302/79*0,9)
Plat d'Etain - F	454068	224,10	Propre à l'établissement	1913	2012	-	-	NA
Plat d'Etain - G	454069	204,16	Propre à l'établissement	1913	2012	-	-	NA
Plat d'Etain - H	454070	1229,72	Propre à l'établissement	1955	2012	-	-	NA
Plat d'Etain - Jean Royer	521865	520,93	SCI MOUVING	-	-	-	-	NA
Trousseau - Archives	516404	300,00	CHRU	-	-	-	-	NA

Bâtiment de Bureaux
(CHORUS)



3.1.4.2 Diagnostic fonctionnel.

Appréciation Générale

L'implantation des Services Centraux de l'Université sur le site du Plat d'Etain est relativement récente (2012), ce site est globalement apprécié par ses usagers et ne présente pas de dysfonctionnement majeur.

L'organisation et la répartition des services et directions entre les différents bâtiments est satisfaisante. S'agissant d'un site exclusivement tertiaire, il se doit d'être exemplaire dans l'application du Décret Tertiaire.

Le site du Plat d'Etain accueille aujourd'hui environ 300 personnes. Cet effectif a tendance à augmenter, notamment du fait des nombreux appels à projets transversaux qui sont créateurs d'emplois. Bien que ce type de recrutement se fasse d'abord sur des périodes courtes, ces postes sont souvent pérennisés.

Besoins exprimés et évolutions envisagées

Inscrit dans le périmètre de la ZAC des Casernes Beaumont-Chauveau, créée en 2011 mais toujours en études, le site du Plat d'Etain est amené à connaître dans les années à venir de nombreuses évolutions (nouvelles constructions, aménagements extérieurs, raccordement au réseau de chaleur urbain...) qui ne relèvent toutefois pas de l'Université mais qui peuvent avoir un impact direct sur les usagers du site, notamment en termes de mobilité (création d'une station de la future 2e ligne de tramway, amélioration du « cadre de vie »...).

Au niveau de l'Université, des études sont en cours pour améliorer la végétalisation du site et la signalétique.

D'un point de vue fonctionnel, le site du Plat d'Etain manque de salles de réunions, et notamment d'une grande salle de réunion pouvant accueillir une soixantaine de personnes (Les conseils d'Administration se tiennent aujourd'hui sur le site Portalis). Des salles plus petites pour une vingtaine de personnes font également défauts.

L'Université a par ailleurs prévu d'engager une étude plus globale à l'échelle du Plat d'Etain et de la future extension de l'EPU, concernant l'organisation du travail dans les bureaux, en intégrant notamment les évolutions récentes telles que le développement du télétravail et une réflexion sur la mise en place du flex-office. Cette étude visera notamment la mise en œuvre des orientations de la politique immobilière de l'Etat décrites dans la notice du 8 février 2023.

Les stationnements VL font l'objet d'échanges avec la SET, aménageur de la ZAC. La mise en place du télétravail génère des besoins variables en termes de stationnements. Ainsi le parking actuellement utilisé est saturé les mardis et jeudis. La réflexion sur les stationnements devra prévoir l'intégration de bornes de recharge pour véhicules électriques.

S'agissant des deux-roues, principalement des vélos, la création d'emplacements couverts pourrait être étudiée.

Enfin, le site du Plat d'Etain accueille l'actuel Service de Santé Universitaire (SSU) qui fait l'objet d'une réforme pour devenir le Service de Santé Etudiantes (SSE). Cette évolution impliquera l'accueil d'un plus grand nombre d'étudiants, ce qui aura probablement un impact sur le nombre d'agents et sur les locaux nécessaires pour faire fonctionner ce service

Pôle immobilier Plat d'Etain

Etat technique



3 sites (9 bâtiments)
10 232 m² SUB
8 240 m² de surface foncière



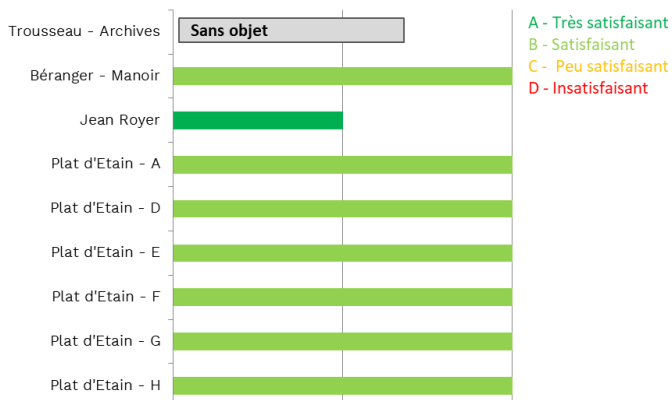
Etat de santé - Général

Cette évaluation résulte d'un audit interne sur la base du référentiel CEREMA transmis pour la complétude du Référentiel Technique.



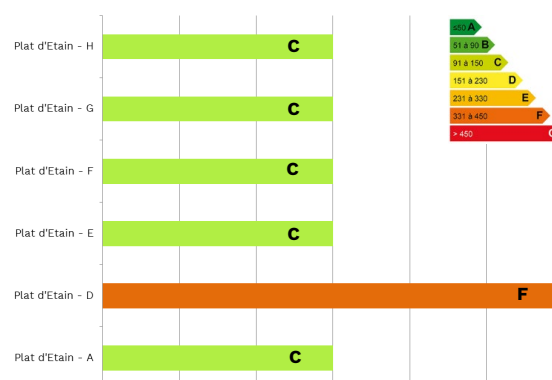
Etat réglementaire

- Amiante :**
Aucune présence d'amiante de la liste A.
Présence d'amiante de la liste B.
Sans risque immédiat, un principe de précaution est à prévoir en cas d'intervention.
- Sûreté :**
Alarme : 6 bâtiments
Gestion d'accès : 6 bâtiments
Vidéo-protection : 2 caméras sur le site Plat d'Etain.
- Incendie :**
Tous les bâtiments sont aux normes
Les équipements font l'objet d'une maintenance réglementaire.
Le SSI du bâtiment A devra faire l'objet d'un remplacement en 2026.
- Accessibilité :**
2 bâtiments sont concernés par l'Ad'AP, 6 bâtiments (dont 2 ERT) sont réglementaires et fonctionnels (accessibilité à 100%), 2 bâtiments sont non-réglementaires et fonctionnels (accessibilité partielle).
- Commission de sécurité :**
Tous les bâtiments du pôle immobilier d'Plat d'Etain ont un avis **favorable**.



Indicateur de Performance Energétique

Classement selon la quantité de GES émise en kg eq CO2/m²/an



Opérations programmées 2025-2029 [SPSI]

Opérations pluriannuelles transversale

- Ad'AP

Opérations en cours

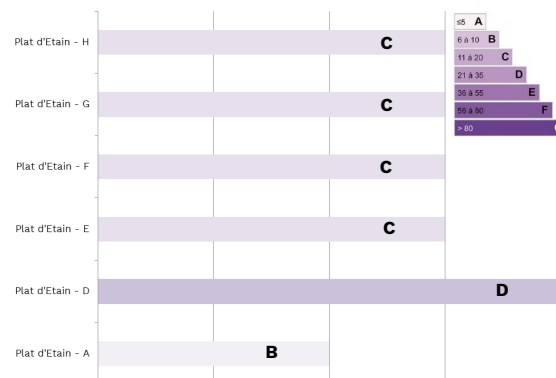
- Transformation d'un local de stockage en open space.
- Plan résilience

- [2025-2029]**
Prévisionnel de maintenance GER issue de l'audit Etat de santé (Annexe C-synthèse des besoins)
- [2021-2027]** CPER
 - Sans objet



Indicateur de GES

Classement selon la quantité de GES émise en kg eq CO2/m²/an



3.1.5 Pôle Portalis.

Le pôle Portalis, situé dans le quartier des 2 Lions, a été développé au début des années 1990. Relié au centre-ville par le tramway, il accueille la faculté de Droit, Économie et Sciences sociales (DESS), l'institut d'administration des entreprises (IAE) et l'EPU. Il regroupe 5560 étudiants pour 32 741 m² SUB sur une superficie de terrain de 106 409 m². Au total 285 résidents enseignants-chercheurs et 118 résidents BIATSS assurent les missions d'encadrement et de recherche propres à l'établissement. Il est composé des sites suivants :

Site Celsius.

L'université est propriétaire d'un logement de fonction de 59m², situé au 2^{ème} étage du bâtiment dont la construction date des années 2000.

- Site Danton.

Situé dans un cadre patrimonial face à la Vienne et au château de Chinon, le site est composé d'un bâtiment principal et d'une longère. Ce site mis à disposition par la communauté de communes de Chinon (Danton) est dédié à la recherche, notamment sur les questions des milieux aquatiques.



- Site Dassault 1.

L'EPU occupe le bâtiment principal (propriété de l'université de Tours) qui date de 1993. Dans le cadre du CPER 2015-2020, la construction d'une extension au bâtiment principal est engagée. Cette construction permettra de regrouper dans un seul bâtiment (Dassault 1+Extension) l'ensemble des activités de recherche et de formation de l'EPU. Cette réalisation permettra de restituer, en novembre 2025, les locaux appartenant à la ville de Tours (Dassault 2).

- Site Dassault 2.

Le bâtiment du site Dassault 2 date de la fin des années 1980, il est actuellement mis à disposition par la ville de Tours. Celui-ci sera libéré une fois la construction de l'extension de l'EPU achevée (novembre

2025). Il regroupe 2 des 5 départements pédagogiques de l'EPU (Électronique & Génie Électrique et Mécanique & Conception de Systèmes). Il accueille également une antenne administrative de l'EPU ainsi que les Laboratoires de Recherche en Mécanique- Rhéologie et Microélectronique de Puissance.

- Site Portalis.

La Faculté de Droit, Economie et Sciences Sociales (DESS) est située dans le quartier des 2 Lions (construit par la ville de Tours à partir des années 1990). A proximité du lac artificiel de la Bergeonnerie, ce site est relié, en quelques minutes par le tramway, au cœur de la ville. Ce site comprend une réserve foncière constructible d'environ 35000 m2, avec une vue sur le lac

Les trois bâtiments (A, B, C), propriétés de l'université de Tours ont été construits entre les années 1990 et 1999. La construction du bâtiment D, également propriété de l'université de Tours, date quant à lui de 2005.



- Site Huberdière.

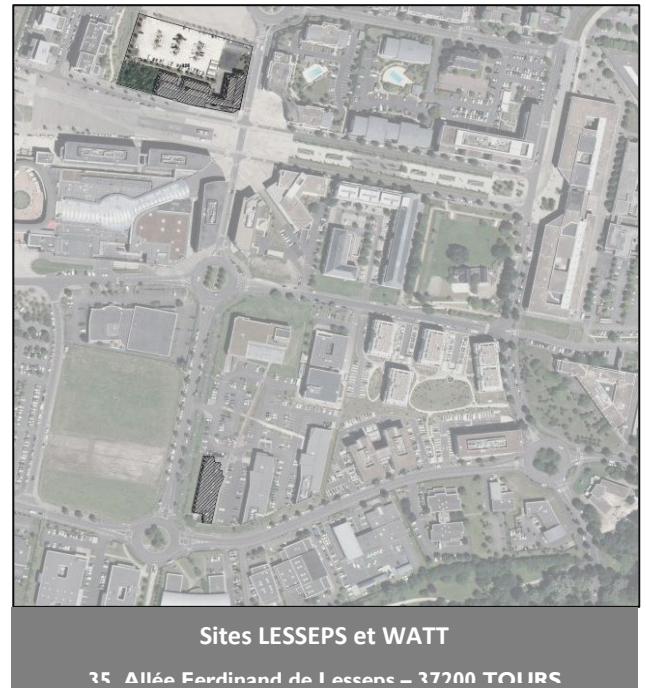
Le bâtiment Huberdière est occupé par le Centre d'Études et de Recherche sur les Outils Coupants (CEROC). Celui-ci a été construit durant les années 2000, il est mis à disposition par TMVL.

- Site Lesseps.

Situé sur le quartier des 2Lions, ce bâtiment, propriété de l'université de Tours, a été construit en 2004. Il abrite actuellement le département aménagement de l'EPU et la MSH.

- Site Watt.

Le bâtiment Watt a été construit en 2013. L'université est propriétaire du plateau situé au 1^{er} étage, qui abrite le Département Archéologie (MSH).



- Site Martyrs

Le bâtiment Martyrs est occupé par le centre d'Etudes de Recherche sur les matériaux Elastomères (CERMEL). Mis à disposition par TMVL, sa construction date de 2006.



3.1.5.1 Diagnostic d'occupation.

Pôle immobilier Portalis (données 2023)



5560 étudiants
516 enseignants-chercheurs/enseignants
222 personnels BIATSS



3 composantes occupantes

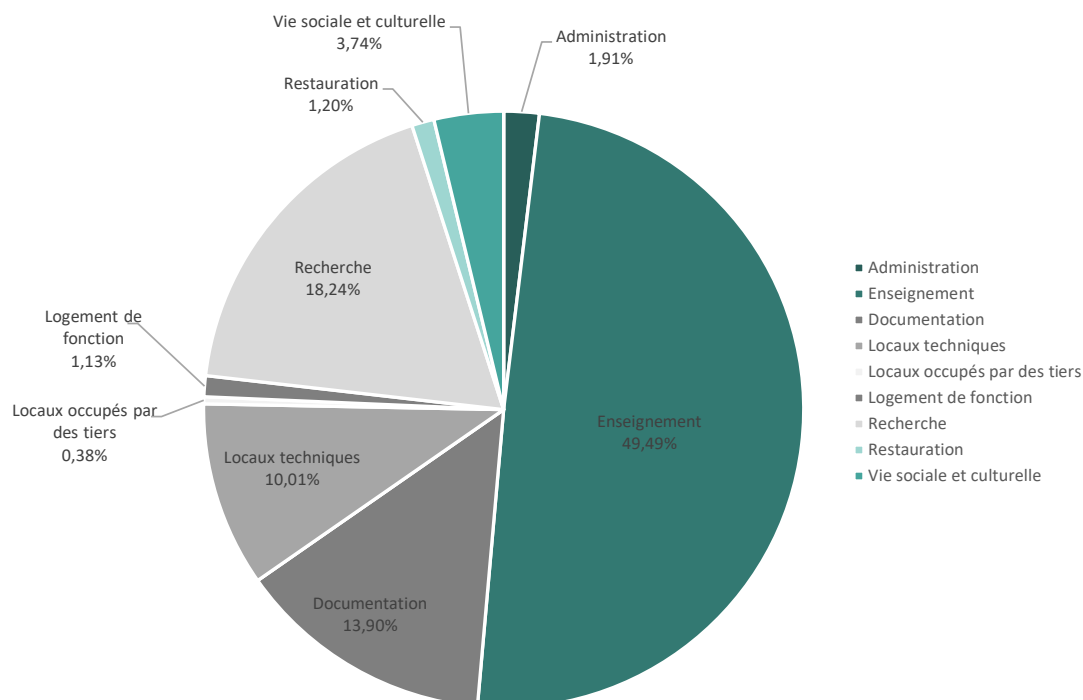
- Droit, Économie et Sciences Sociales (UFR)
- Ecole polytechnique (UFR)
- Ecole universitaire de Management (IAE)



Occupation des locaux

Bâtiment	N° CHORUS	M² SUB	Domanialité	Année de construction	Année de réhabilitation	Taux d'occupation Amphithéâtres	Taux d'occupation Salles banalisées
Celsius - Logement	454104	59,00	Propre à l'établissement	2008	-		
Danton - Danton	329069	341,98	Communauté de commune de Chinon	1900	2013		
Danton - Longère	515735	120,00	Communauté de commune de Chinon	1900	-		
Dassault 1 - Dassault 1	329070	4157,48	Propre à l'établissement	1993	-	67,00	68,00
Dassault 2 - Préfabriqué	482470	112,71	Propre à l'établissement	2002	-		
Dassault 2 - Principal	453167	4823,38	Ville de Tours	1987	-	34,00	58,00
Huberdière - Huberdière	328068	653,09	Tours métropole	2005	-		
Lesseps	448759	3973,93	Propre à l'établissement	2004	-		52,00
Martyrs	325721	429,85	Tours métropole	2006	-		
Portalis - A	448762	6710,33	Propre à l'établissement	1992	-	105,00	88,00
Portalis - B	448766	6369,13	Propre à l'établissement	1994	-	88,00	69,00
Portalis - C	448768	3105,30	Propre à l'établissement	1999	-		
Portalis - D	448771	1504,70	Propre à l'établissement	2005	-		72,00
Watt	370886	379,72	Propre à l'établissement	2013	-		

Bâtiment d'Enseignement (CHORUS)



3.1.5.2 Diagnostic fonctionnel.

Appréciation Générale

Les différentes entités présentes fonctionnent en cohésion sur l'ensemble du site de Portalis. La majorité des salles sont mutualisées entre le DESS et l'IAE. De même, des échanges sont fréquents avec l'EPU. La bibliothèque constitue également un élément pivot pour l'ensemble du site. Le site est apprécié de ses usagers réguliers et attire également les extérieurs.

Afin de répondre aux besoins des enseignements, les bâtiments de la faculté DESS et de l'IAE sont utilisés sur des amplitudes horaires assez larges, de 8h à 20h en semaine et également le samedi jusqu'à 16h. Des utilisations ponctuelles en soirée sont également possibles.

L'EPU ne rencontre pas de difficultés majeures dans son fonctionnement quotidien et se projette d'ores et déjà dans son futur fonctionnement à l'issue des travaux de regroupement de l'ensemble de ses fonctions sur un seul bâtiment (bâtiment Dassault 1 et extension en cours de construction). Malgré une diminution des surfaces, ce regroupement va permettre une optimisation du fonctionnement pour certains services aujourd'hui répartis sur trois bâtiments. De nouveaux équipements et des capacités de salles plus adaptées sont prévus. Ce regroupement permettra également de faire se rencontrer les étudiants et enseignants/chercheurs des différents départements et laboratoires, et de fédérer une meilleure cohésion à l'échelle de l'école.

Le site Portalis bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun et de stationnements, en partie « privatisables », ce qui constitue un atout notamment pour la location des espaces à des structures extérieures.

En effet, les espaces des bâtiments A et B sont régulièrement utilisés par d'autres composantes ainsi que par des structures extérieures publiques ou privées. Le dimensionnement des amphithéâtres et des halls est particulièrement apprécié.

Le site et les bâtiments sont sujets à des intrusions et des dégradations. La gestion d'accès a été récemment généralisée pour réduire ces nuisances. Des mesures ont également été prises à l'échelle du site (barriérage, éclairage complémentaire, vidéosurveillance...).

Besoins exprimés et évolutions envisagées

DESS et IAE

Les bâtiments A et B sont jugés relativement bruyants, en particulier pour les espaces en lien avec les grands halls.

Certaines salles sont sous-utilisées, notamment en raison d'un manque d'équipement audio-visuel et de capacité d'accueil trop réduite.

Les effectifs de l'IAE sont aujourd'hui contraints par les capacités d'accueil, il n'est pas envisagé d'évolutions à ce jour.

Le DESS pourrait voir ses effectifs augmenter à la suite de l'ouverture de nouvelles formations, et notamment une double licence en Droit et Sciences Politiques, qui serait la seule sur la région.

Pour les étudiants, il manque des espaces de détente en libre accès au niveau des bâtiments du DESS et de l'IAE.

Avec la généralisation des ordinateurs portables, l'équipement des salles (et notamment des amphithéâtres) en prises de courant serait à envisager. La réflexion sur l'aménagement d'un vestiaire pour le personnel est actuellement menée.

EPU

L'Ecole manque d'un grand amphithéâtre pour accueillir plusieurs promotions. Elle utilise les amphithéâtres de la faculté DESS. L'amphithéâtre de 330 places prévu dans l'extension permettra en partie de répondre à ce besoin mais des réunions ponctuelles telle que la réunion de rentrée se tiendra toujours dans les grands amphithéâtres de la faculté DESS. Ce nouvel amphithéâtre, divisible en trois espaces de 110 places, pourra être utilisé par les autres composantes de l'université de Tours. Des salles de projets, mises à disposition des étudiants, seront également disponibles à l'issue des travaux, ce qui répond à un besoin actuel des étudiants (occupation des salles banalisées en dehors des heures d'enseignement).

Bibliothèque universitaire

La bibliothèque universitaire de Portalis doit répondre à une demande croissante de salles de travail en autonomie, qui n'ont pas été prévues en nombre suffisant au moment de la conception du bâtiment. Ce type d'espace répond également à un besoin en salle de réunion pour le personnel.

A l'échelle du site

Malgré la présence d'une vaste prairie et la proximité avec le lac de la Bergeonnerie, le site reste très minéral et l'on peut regretter le manque de végétalisation au niveau des espaces les plus fréquentés.

Pôle immobilier Portalis

Etat technique



9 sites (14 bâtiments)
32 741 m² SUB
106 409 m² de surface foncière



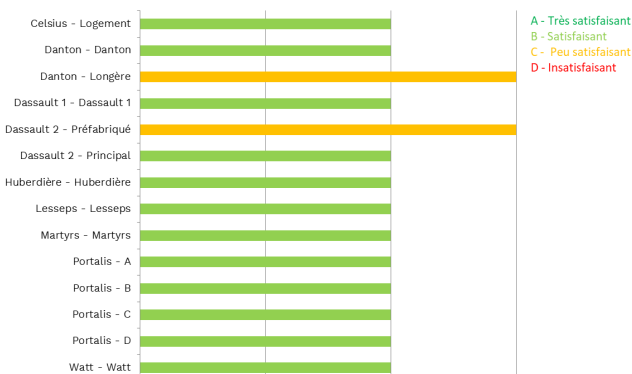
Etat réglementaire

- Amiante :**
Aucune présence d'amiante de la liste A.
Présence d'amiante de la liste B.
Sans risque immédiat, un principe de précaution est à prévoir en cas d'intervention.
- Sûreté :**
Alarme : 6 bâtiments
Gestion d'accès : 10 bâtiments
Vidéo-protection : 3 caméras sur le site Portalis.
- Incendie :**
Tous les bâtiments sont aux normes
Les équipements font l'objet d'une maintenance réglementaire.
- Accessibilité :**
7 bâtiments sont concernés par l'Ad'AP, 3 bâtiments (dont 2 ERT) sont réglementaires et fonctionnels (accessibilité à 100%), 7 bâtiments sont non-réglementaires et fonctionnels (accessibilité partielle), 4 bâtiments sont hors périmètre.
- Commission de sécurité :**
Tous les bâtiments du pôle immobilier du Plat d'Etain ont un avis **favorable**.



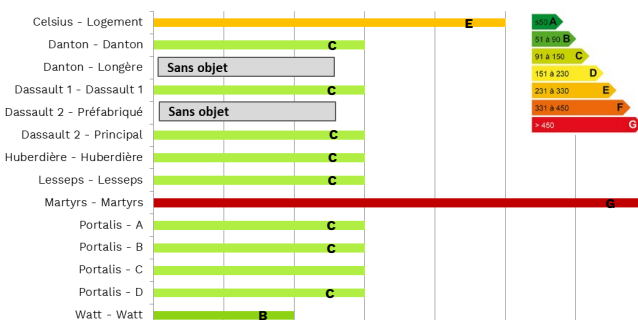
Etat de santé - Général

Cette évaluation résulte d'un audit interne sur la base du référentiel CEREMA transmis pour la complétude du Référentiel Technique.



Indicateur de Performance Energétique

Classement selon la quantité de GES émise en kg eq CO2/m²/an



Opérations programmées 2025-2029 [SPSI]

Opérations pluriannuelles transversale :

- Ad'AP

Opérations en cours :

- Extension de l'EPU
- Mise à niveau du système de sécurité incendie du bâtiment Lesseps.
- Mise en sécurité de la toiture terrasse (bâtiment D)
- Plan résilience

[2025-2029]

Prévisionnel de maintenance GER issue de l'audit Etat de santé (Annexe C-synthèse des besoins)

[2021-2027] CPER

- Extension de l'EPU



Indicateur de GES

Classement selon la quantité de GES émise en kg eq CO2/m²/an



3.1.6 Pôle Tanneurs.

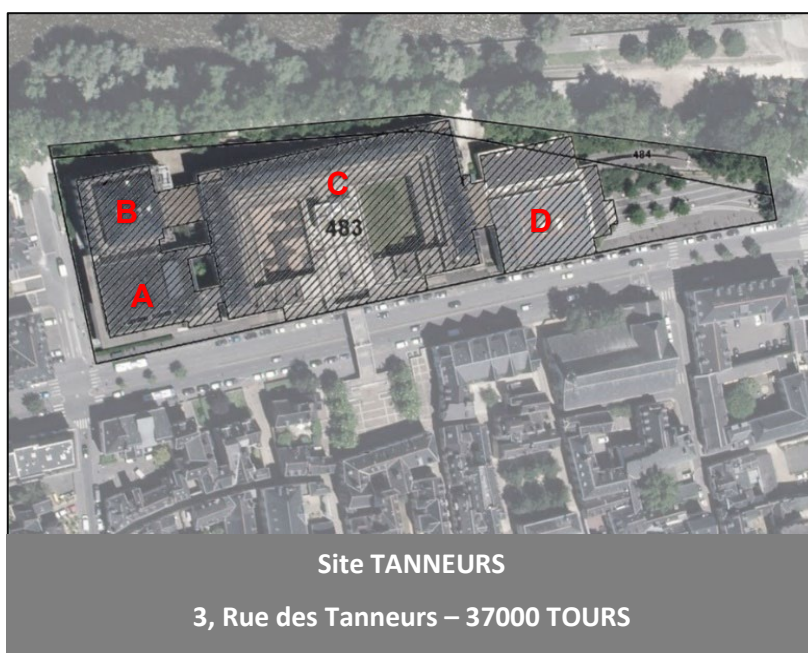
Le pôle immobilier Tanneurs accueille 8100 étudiants sur huit sites distincts représentant 34 154 m² SUB (hors parkings en sous-sol d'une superficie de 6 662 m²) pour une superficie de 33 800 m² de surface foncière. Au total 344 résidents enseignants-chercheurs et 151 résidents BIATSS y assurent les missions d'encadrement et de recherche propres à l'établissement.

Le pôle immobilier Tanneurs est composé des sites suivants :

- Site Tanneurs.

Situé en centre-ville, il regroupe principalement la faculté de Lettres et Langues ainsi que la faculté des Arts et Sciences humaines. L'ensemble est formé de quatre bâtiments (propriétés de l'université de Tours). Situé en bords de Loire, ce site emblématique pour l'université de Tours est bien identifié par les habitants. Une terrasse-escalier surplombant la rue des Tanneurs, donne accès au centre-ville et à son cœur historique. Il s'agit d'un site ouvert sur la Ville, à proximité d'un grand nombre de services, mais qui exploite peu sa proximité avec les bords de Loire.

A noter que dans le cadre du CPER 2015/2020 les bâtiments B et D sont en travaux avec une réception programmée en aout 2025.



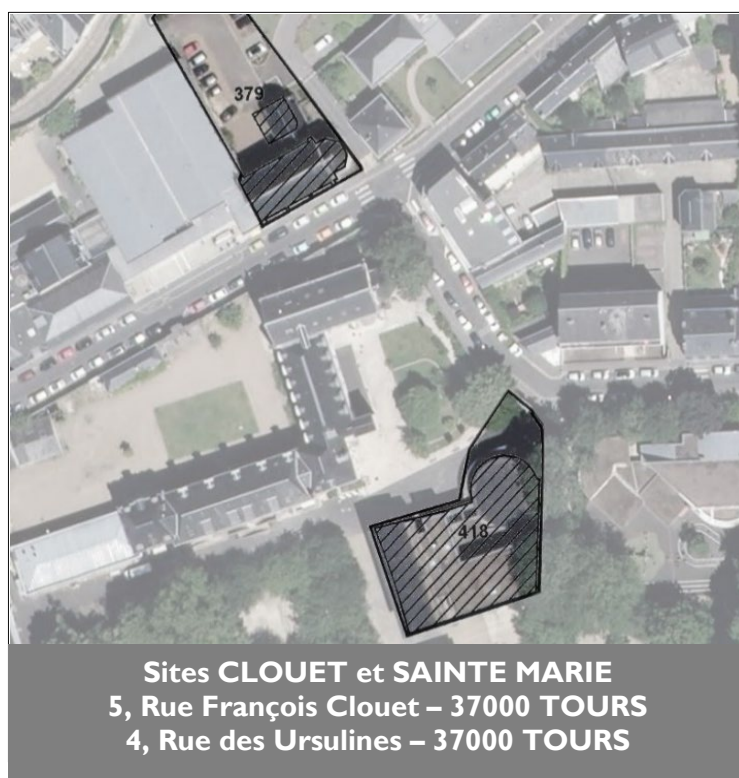
- Site Joué-lès-Tours.

Les travaux de rénovation engagés en septembre 2023 sur la Bibliothèque Universitaire ont rendu nécessaire le déménagement définitif d'un magasin de 4980 mètres linéaires ainsi que le déménagement provisoire des ouvrages des quatre salles de lecture. Dans ce cadre, l'université de Tours a décidé de louer un local d'activité à usage d'entrepôt afin de répondre au besoin de surfaces de stockage d'ouvrages.



- Site Clouet.

Le département de Musique et Musicologie se trouve sur le site « Clouet » dans un bâtiment moderne (propriété de l'université de Tours) avec à proximité la Bibliothèque Musicale de Touraine de la Chapelle Sainte-Marie (site Saint Marie) mise à disposition par le Département d'Indre-et-Loire.



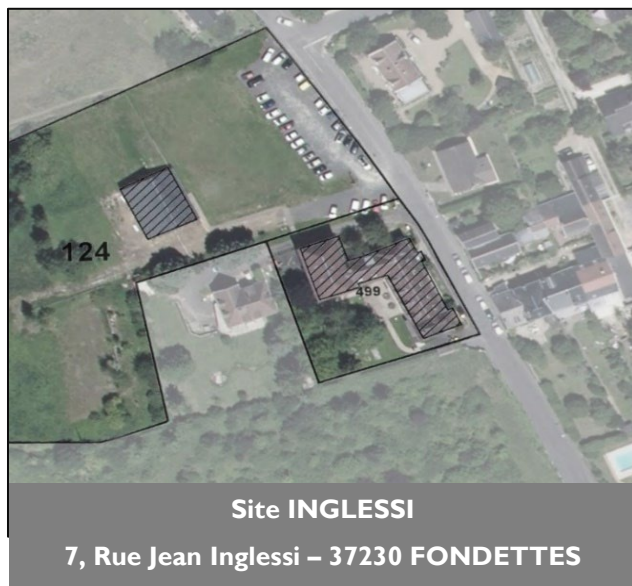
- Site Fromont.

Le site Fromont est constitué d'un ensemble de 5 bâtiments et d'un préfabriqué, où sont actuellement dispensés les enseignements de Lettres et Sciences Humaines. Ce site situé en centre-ville, dans un quartier résidentiel représente une surface de 2 535 m² SUB.

- Site Inglessi.

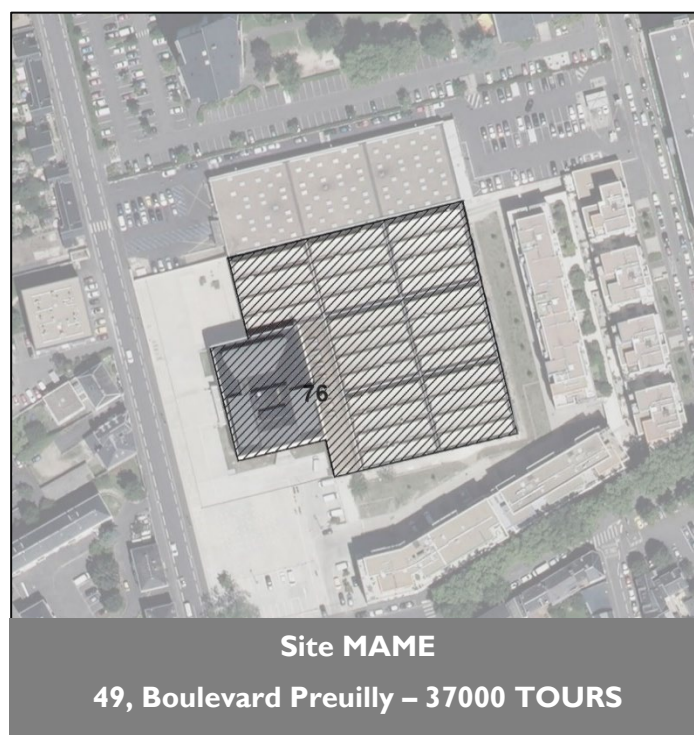
Le CFMI de Tours est implanté sur le site Inglessi à Fondettes, dans la proche périphérie de Tours. Le centre de formation se compose de deux bâtiments mis à bail par le Conseil Général d'Indre-et-Loire.

Il est composé d'un bâtiment principal (salle de cours, documentation, etc.) et d'un second bâtiment comprenant l'auditorium ainsi que plusieurs studios de travail.



- Site Mame.

Des locaux sont loués au sein de l'incubateur MAME, propriété de TMVL. Ce site est géré par la Société INTERFACES. Un espace dédié de 350m² est loué afin d'y héberger des porteurs de projets.



- Site N. Destouches.

Les bâtiments du site Néricault Destouches datent du XIX^{ème} siècle. Il abrite le CESR qui est à la fois une composante et un laboratoire (UMR /CNRS). Le site Néricault Destouches est inscrit dans le périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de la ville de Tours. Différents niveaux de protection s'appliquent sur les bâtiments ou sur des éléments d'architecture. Le bâtiment Rapin et le bâtiment Néricault Destouches (principal), sont tous deux classés en type A : « Construction dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et la modification soumise à des conditions spéciales ». On peut également relever que le portail rue Rapin est inscrit à l'Inventaire « Supplémentaire des Monuments Historiques ». Seul la maison Rapin, qui est une des plus anciennes maisons de la ville de Tours, appartient à l'université de Tours. Les autres bâtiments du site historique appartiennent à la ville de Tours.



Pôle immobilier Tanneurs



8100 étudiants
623 enseignants-chercheurs/enseignants
271 personnels BIATSS



3 composantes occupantes

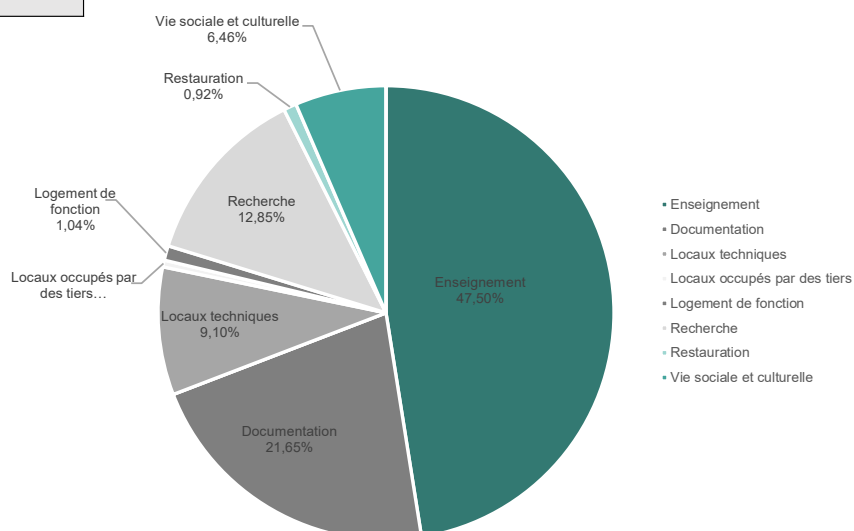
- Arts et sciences humaines (UFR)
- Lettres et langues (UFR)
- Centre d'études supérieures sur la Renaissance (CESR)



Occupation des locaux

Bâtiment	N° CHORUS	M² SUB	Domainalité	Année de construction	Année de réhabilitation	Taux d'occupation Amphithéâtres	Taux d'occupation Salles banalisées
Cloquet	329066	1616,16	Propre à l'établissement	2002	-	138,00	71,00
Fromont - Annexe	453115	87,40	Propre à l'établissement	1970	-		
Fromont - Garage	453108	168,31	Propre à l'établissement	1950	-		
Fromont - Logement	453112	62,61	Propre à l'établissement	1950	-		
Fromont - Préfabriqué	482464	282,07	Propre à l'établissement	-	-		67,00
Fromont - Principal	453110	1934,56	Propre à l'établissement	1970	1995	53,00	57,00
Fromont - Transformateur	453113	0,00	Propre à l'établissement	1970	-		
Inglési - Mémorial	453445	221,68	Conseil Départemental	1980	2008	11,00	0,00
Inglési - Principal	453443	1252,33	Conseil Départemental	1970	2008		2,00
Joué-les-Tours - Magasin	515707	887,00	Start Immo	1930	-		
Mame	466885	350,51	Tours métropole	-	-		
N. Destouches - Garage	453525	35,42	Ville de Tours	1840	-		
N. Destouches - Logement	453527	33,26	Ville de Tours	1840	-		
N. Destouches - Maison Rapin	453827	137,10	Propre à l'établissement	1700	-		
N. Destouches - Principal	453528	515,90	Ville de Tours	1958	-		27,00
N. Destouches - Rapin	453517	774,12	Ville de Tours	1840	-		65,00
Sainte Marie	454017	380,56	Conseil Départemental	-	1995		
Tanneurs - A	448657	2815,79	Propre à l'établissement	2007	-	103,00	59,00
Tanneurs - B	448658	5175,39	Propre à l'établissement	1972	-		
Tanneurs - C	448660	15375,06	Propre à l'établissement	1972	-	84,00	81,00
Tanneurs - D	448663	2067,35	Propre à l'établissement	1972	-	76,00	
Tanneurs - Parc de stationnement	519709	0,00	Propre à l'établissement	1972	-		

Bâtiment d'Enseignement (CHORUS)



3.1.6.2 Diagnostic fonctionnel.

Appréciation Générale

Le principal dysfonctionnement relevé sur la majorité des bâtiments du Pôle Immobilier Tanneurs relève du confort d'usage et plus particulièrement de l'inconfort thermique en hiver et en été.

La mutualisation des locaux entre les composantes Lettres et Langues et Arts et Sciences Humaines fonctionne globalement bien. Elles n'ont toutefois pas exactement les mêmes besoins en termes de dimensionnement de salles du fait de leurs différences d'effectifs. Ainsi, alors que les groupes en Lettres et Langues sont généralement à 35 étudiants, ceux d'ASH se situent plutôt à 45 étudiants. Il en ressort que les salles ne sont pas toujours bien dimensionnées au regard des effectifs : des amphithéâtres trop petits, des salles de TD trop grandes et un constat commun à ces deux composantes : la capacité des salles ne répond pas toujours aux besoins.

Les usagers du Pôle Immobilier des Tanneurs témoignent d'un fort attachement à sa situation géographique qui en font un site universitaire « de centre-ville ». Cette situation est également importante pour la salle Thélème, dont la fonction culturelle doit rester associée à la fonction d'enseignement et de recherche de l'université de Tours et dont la localisation permet de s'ouvrir à un public beaucoup plus large que la seule communauté universitaire.

Certains sites du pôle Immobilier Tanneurs présentent quelques spécificités.

Le site Inglessi utilisé par le CFMI semble sous-occupé, avec un effectif de 50 étudiants pour une surface bâtie de plus de 1 000 m². La fonctionnalité de ces locaux pose également question.

Le site Néricault Destouches présente de nombreux dysfonctionnements directement liés au caractère patrimonial de ses bâtiments qui n'ont pas fait l'objet de travaux significatifs depuis leur affectation au CESR en 1956. Toutefois, ce caractère patrimonial est en parfaite cohérence avec les enseignements et les recherches menées par la CESR. On relève également sur ce site un très fort attachement des usagers (public, étudiants, personnels...) aux bâtiments. Compte-tenu de la situation administrative des bâtiments (fin de la convention de mise à disposition en janvier 2025) et de l'ampleur des travaux à réaliser pour leurs seules pérennité et mise en conformité réglementaire, l'université de Tours devra rapidement se positionner sur l'avenir de ce site.

Besoins exprimés et évolutions envisagées

Les composantes affectées au Pôle Immobilier des Tanneurs n'envisagent pas de modifications majeures dans les années à venir, qu'il s'agisse des effectifs (en légère décroissance à la rentrée de septembre 2023) ou des maquettes pédagogiques. Le recours à l'enseignement en distanciel n'est pas une pratique qu'elles souhaitent mettre en œuvre.

Parmi les dysfonctionnements constatés et les besoins exprimés par les utilisateurs de ce pôle immobilier, on peut notamment relever les points suivants :

- Un manque d'espace de restauration pour les étudiants. Bien que cette problématique relève davantage du CROUS que de l'université de Tours, elle a pour conséquence l'utilisation des salles de cours ou des couloirs pour la prise de repas.
- Un projet de transformation d'une grande salle de cours en plateau de bureaux modulaires pour

des équipes de recherche.

- Une demande d'espace polyvalent destiné à des activités artistiques (répétitions, expositions...) et sportives.
- La réalisation de douches est également demandée (personnel ou/et étudiants), pour permettre notamment d'avoir une pratique sportive sur les temps de pause méridienne.
- Les travaux engagés sur la bibliothèque universitaire vont permettre d'offrir des espaces rénovés et mieux adaptés aux nouveaux usages des bibliothèques, avec notamment la création d'un espace de co-working en lien avec le nouvel accueil rendu accessible aux personnes à mobilité réduite. Toutefois, la vétusté des ascenseurs interroge les usagers.

Pôle immobilier Tanneurs

Etat technique



8 sites (23 bâtiments)
34 154 m² SUB
33 823 m² de surface foncière



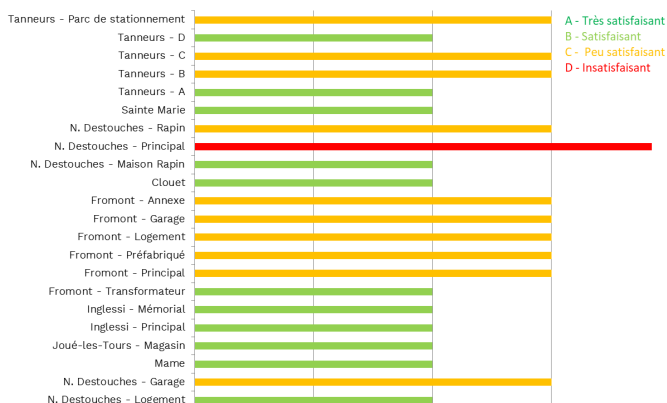
Etat réglementaire

- **Amiante :**
Aucune présence d'amiante de la liste A.
Présence d'amiante de la liste B.
Sans risque immédiat, un principe de précaution est à prévoir en cas d'intervention.
- **Sûreté :**
Alarme : 2 bâtiments
Gestion d'accès : 6 bâtiments
Vidéoprotection : 3 caméras sur le site Tanneurs.
- **Incendie :**
Tous les bâtiments sont aux normes
Les équipements font l'objet d'une maintenance réglementaire.
- **Accessibilité :**
14 bâtiments sont concernés par l'Ad'AP, 3 bâtiments sont réglementaires et fonctionnels (accessibilité à 100%), 11 bâtiments sont non-réglementaires et fonctionnels (accessibilité partielle), 8 bâtiments sont hors périmètre.
- **Commission de sécurité :**
Tous les bâtiments du pôle immobilier du Plat d'Etain ont un avis **favorable**.



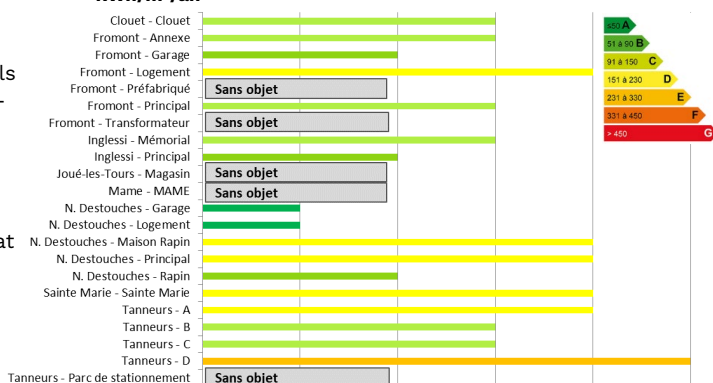
Etat de santé - Général

Cette évaluation résulte d'un audit interne sur la base du référentiel CEREMA transmis pour la complétude du Référentiel Technique.



Indicateur de Performance Energétique

Classement selon la quantité d'énergie finale consommée en kWh/m²/an



Opérations programmées 2025-2029 [SPSI]

Opérations pluriannuelles transversale

- Ad'AP

Opérations en cours

- Tanneurs B et D – Réhabilitation Phase 1 (clos et couvert)
- Plan résilience

[2025-2029]

Prévisionnel de maintenance GER issue de l'audit
 Etat de santé (SPSI Annexe C-synthèse des besoins)

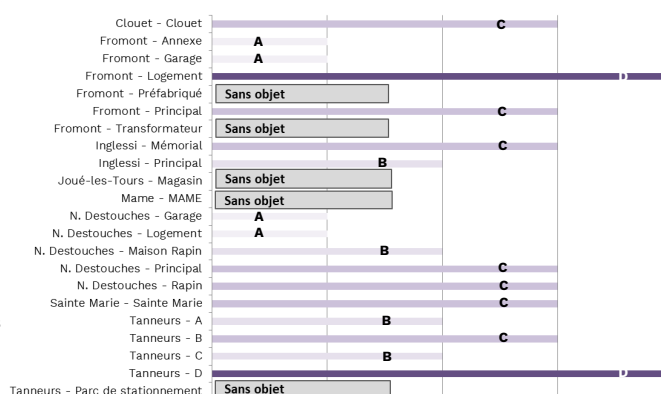
[2021-2027] CPER

- Tanneurs B et C – Réhabilitation du site Phase 1 (Clos couvert)



Indicateur de GES

Classement selon la quantité de GES émise en kg eq CO2/m²/an



3.1.7 Pôle Tonnellé.

Le pôle Tonnellé s'étend sur 27 996 m² SUB (hors parkings en sous-sol d'une superficie de 2 408 m²) pour une superficie foncière de 37 122 m². L'ensemble des bâtiments du pôle regroupe 5140 étudiants. Au total 254 résidents enseignants chercheurs et 138 résidents BIATSS assurent les missions d'encadrement et de recherche propres à l'établissement.

Le pôle est composé des sites suivants :

- Site Tonnellé.

Situé face au jardin botanique, à proximité immédiate du CHRU Bretonneau, il abrite la faculté de Médecine. Il est composé de 5 bâtiments (propriétés de l'université de Tours) qui abritent les services administratifs, techniques, les activités d'enseignement (à partir de la deuxième année) et les activités de recherche. La plupart de ces bâtiments (H, J, O) datent des années 1960, à l'exception du bâtiment Dutrochet (A), construit en 2004. Dans le cadre des différents CPER, l'ensemble de ces bâtiments a été réhabilité dans les années 2000-2015. Dans le cadre du CPER 2015-2020, le bâtiment Vialle (H), à destination exclusivement de la recherche, a été réhabilité en 2020 pour être mis en exploitation en 2021.

- Site Victor Hugo.

Les bâtiments 32B, 47C et M situés sur le site Victor Hugo datent des années 1980-90. Ces 3 bâtiments dédiés à la recherche en biologie sont mis à disposition par le CHRU via une convention. Le bâtiment M abrite une animalerie.



- Site Gouazé.

Le bâtiment Gouazé, propriété de l'université de Tours, date de 2014. Situé sur la commune de la Riche, il accueille les étudiants inscrits en PAS-LAS et ceux inscrits dans les écoles d'orthophonie et d'orthoptie. Ce site comprend également une réserve foncière de 12000 m².



- Site Biocube.

Le Biocube, propriété de l'université de Tours, date de 2016. Il accueille les formations en alternance et en partenariat avec l'IMT (institut de formations professionnelles pour les métiers de production des industries pharmaceutiques et cosmétiques).

- Site Richier

Le site Richier, appartenant à Cyclopharma, a été construit en 2004. Le bâtiment est mis à disposition de l'université de Tours et du CHU, afin d'y mener des recherches dans le domaine des spécialités radiopharmaceutiques.



Pôle immobilier Tonnellé (données 2023)



5140 étudiants
286 enseignants-chercheurs/enseignants
145 personnels BIATSS



2 composantes occupantes

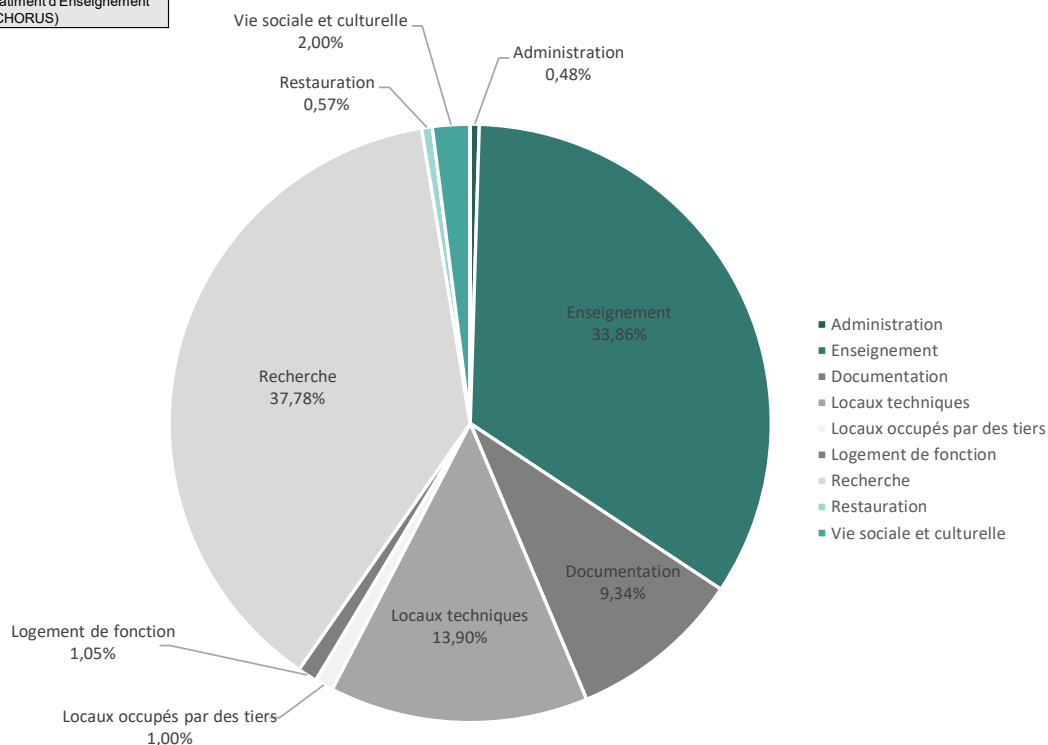
- Médecine (UFR)
- Odontologie (UFR)



Occupation des locaux

Bâtiment	N° CHORUS	M² SUB	Domanialité	Année de construction	Année de réhabilitation	Taux d'occupation Amphithéâtres	Taux d'occupation Salles banalisées
André Gouazé	432480	4249,72	Propre à l'établissement	2014	-	178,00	127,00
Biocube	449820	1898,19	Propre à l'établissement	2016	-		13,00
Richier	453636	377,25	Cyclopharma	2004	-		
Tonnellé - A	448668	2585,29	Propre à l'établissement	2004	-		
Tonnellé - H	448669	3839,44	Propre à l'établissement	1969	2021		
Tonnellé - J	448671	10103,56	Propre à l'établissement	1965	2013	182,00	130,00
Tonnellé - O	448673	2246,44	Propre à l'établissement	1965	2011		
Tonnellé - P	448675	76,57	Propre à l'établissement	2011	-		
Victor Hugo - CHRU 32B	453628	234,65	CHRU	1990	-		
Victor Hugo - CHRU 47C	453630	1256,70	CHRU	1983	2012		
Victor Hugo - M	453631	1127,76	CHRU	1990	2018		

Bâtiment d'Enseignement (CHORUS)



3.1.7.2 Diagnostic fonctionnel.

Appréciation Générale

Les facultés de Médecine et d'Odontologie rencontrent de grandes difficultés à répondre à tous les besoins en termes de locaux. Des arbitrages sont à faire régulièrement dans l'affectation des salles, avec une priorité donnée aux enseignements, les locaux étant également utilisés pour des colloques, des congrès ou des réunions en lien avec le CHRU.

L'amplitude d'ouverture des locaux s'étend de 8h à 20h30, avec des demandes régulières des étudiants de pouvoir utiliser les salles jusqu'à 23h pour du travail en groupe. En termes de calendrier annuel, l'amplitude est également assez large puisque les examens se déroulent jusqu'au mois de juillet et que les premiers étudiants reviennent pour du tutorat de rattrapage dès le mois d'août.

L'organisation des évaluations requière également beaucoup de surfaces.

La bibliothèque universitaire de Médecine, qui est la plus fréquentée des BU, dresse le même constat. La rénovation relativement récente (2010) n'est déjà plus en adéquation avec les dernières réformes.

Le manque de surfaces touche également le personnel administratif et la répartition des postes de travail dans les locaux.

Cette situation s'explique notamment par certaines particularités des études de Médecine et d'Odontologie :

- La multiplication des réformes pédagogiques, qui génèrent de plus en plus d'enseignements différents,
- La croissance constante des effectifs ces dernières années,
- Le fonctionnement du tutorat, qui implique la mise à disposition de salles aux étudiants de 17h30 à 20h,
- Un très grand nombre de formations continues (public et horaires particuliers),

Des usagers issus du domaine hospitalo-universitaire, qui se partagent entre l'hôpital et l'université de Tours.

Une vigilance particulière est apportée face aux éventuelles dégradations.

Besoins exprimés et évolutions envisagées

Parmi les réformes récentes, la création des ECOS est très impactante au regard de l'immobilier. En effet, ces mises en situation impliquent l'utilisation de 35 salles pendant une semaine, deux fois dans l'année (un test en mars et les épreuves réelles en mai) et concernent les élèves de 4^e, 5^e et 6^e année. L'organisation de ces épreuves doit être sans faille car elle se fait à l'échelle nationale (tout dysfonctionnement impliquerait de relancer toutes les épreuves).

Les oraux de 1^{ère} année PASS/LAS sont organisés dans les locaux de la faculté de pharmacie.

La faculté d'Odontologie, créée en 2022, vise un effectif de 300 étudiants dans les prochaines années. Les travaux de réaménagement, réalisés dans les bâtiments J, ont permis la création d'espaces d'enseignement pratique dédiés. Le besoin de surfaces complémentaires se fait déjà sentir, avec notamment la nécessité d'une salle de prothèse de 150 à 200 m². Les salles banalisées sont quant à

elles mutualisées avec les enseignements de médecine, avec les difficultés évoquées en première partie.

On constate par ailleurs une inadéquation entre la capacité des salles et les effectifs accueillis. On relève ainsi un manque de salles d'une capacité de 50 à 60 élèves, qui correspond d'avantage aux tailles des groupes accueillis.

L'organisation des thèses tout au long de l'année (plus de 500 soutenances par an) est également rendue difficile : la salle des actes est utilisée tous les jours et ne suffit pas. Certaines thèses se déroulent dans des salles banalisées, ce qui n'est pas en cohérence avec l'importance de ces événements dans le déroulé des études de Médecine.

Les étudiants sont peu favorables aux cours en distanciel. En revanche, le système mis en place sur le site Gouazé pour les premières années fonctionne bien (utilisation de deux amphithéâtres, le premier avec l'enseignant et le second en retransmission en direct, avec un principe de placement des étudiants pour qu'il y ait une rotation entre les deux amphithéâtre).

A noter que l'ouverture de la faculté de Médecine à Orléans ne semble pas avoir d'impact négatif sur les effectifs tourangeaux.

Pôle immobilier Tonnellé

Etat technique



5 sites (11 bâtiments)

27 996 m² SUB

37 122 m² de surface foncière



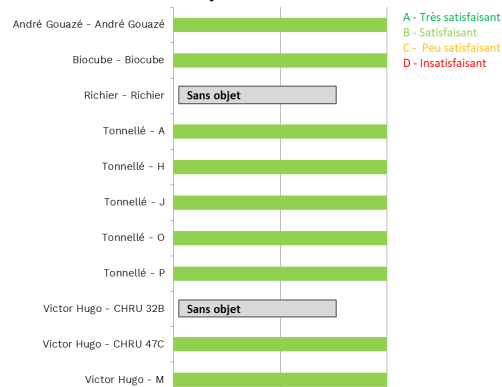
Etat réglementaire

- Amiante :**
Aucune présence d'amiante de la liste A.
Présence d'amiante de la liste B.
Sans risque immédiat, un principe de précaution est à prévoir en cas d'intervention.
- Sûreté :**
Alarme : 3 bâtiments
Gestion d'accès : 9 bâtiments
Vidéoprotection : 2 caméras sur le site Tonnellé et 1 caméra sur le site Biocube.
- Incendie :**
Tous les bâtiments sont aux normes
Les équipements font l'objet d'une maintenance réglementaire.
- Accessibilité :**
2 bâtiments sont concernés par l'Ad'AP, 7 bâtiments (dont 1 ERT) sont réglementaires et fonctionnels (accessibilité à 100%), 2 bâtiments sont non-réglementaires et fonctionnels (accessibilité partielle), 2 bâtiments sont hors périmètre.
- Commission de sécurité :**
Tous les bâtiments du pôle immobilier du Plat d'Etain ont un avis **favorable**.



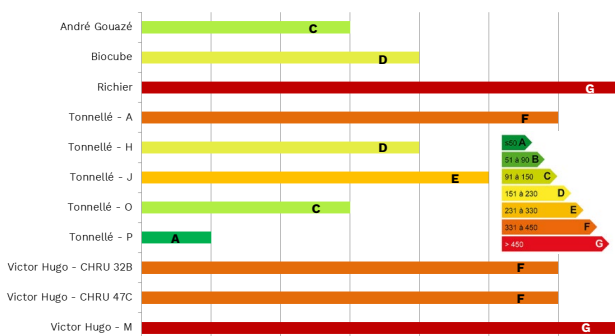
Etat de santé - Général

Cette évaluation résulte d'un audit interne sur la base du référentiel CEREMA transmis pour la complétude du Référentiel Technique.



Indicateur de Performance Énergétique

Classement selon la quantité d'énergie finale consommée en kWh/m²/an



Opérations programmées [SPSI]

Opérations pluriannuelles transversale

- Ad'AP

Opérations en cours

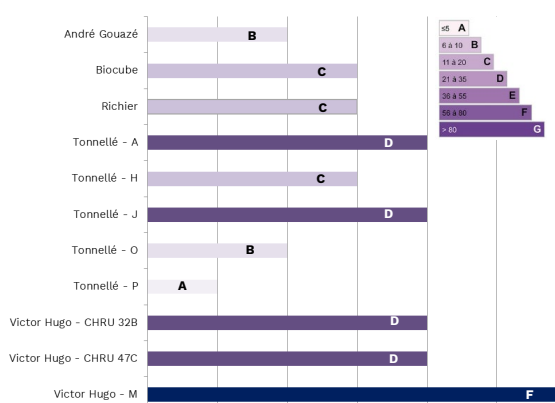
- Réhabilitation (bâtiment 32) pour les activités de recherche hospitalo-universitaires sur le site Bretonneau.
- Plan résilience

- [2025-2029]**
Prévisionnel de maintenance GER issue de l'audit Etat de santé (Annexe C-synthèse des besoins)
- [2021-2027]** **CPER**
 - Réhabilitation (bâtiment 32) pour les activités de recherche hospitalo-universitaires sur le site Bretonneau.
 - Travaux pour la création de la faculté d'Odontologie dans le bâtiment J.



Indicateur de GES

Classement selon la quantité de GES émise en kg eq CO₂/m²/an



3.2 Diagnostic Énergétique et Environnemental (analyse globale) Energies.

Dans le cadre de sa politique énergétique, l'université de Tours s'est engagée dans une démarche forte. Le diagnostic ci-dessous présente la trajectoire affichée.

3.2.1 *La politique énergétique*

L'Université de Tours a, depuis une dizaine d'années, engagée différentes actions afin de mieux connaître des données énergétiques et d'améliorer sa performance énergétique (cf. partie bilan notamment). Pour autant, l'université ne disposait pas d'une vraie vision stratégique. Il a donc été décidé de construire une politique énergétique, qui s'est élaborée en deux étapes : le « très court terme » au travers du plan de sobriété et le « court à long terme » par le biais du schéma directeur des énergies et de l'eau (SDE).

Etape à très court terme : Le plan de sobriété

En septembre 2022, une circulaire du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche a précisé les modalités de déclinaison du plan de sobriété à l'échelle des opérateurs. A noter que l'université a validé son plan sobriété le 12 décembre 2022. L'objectif est la réduction de 10% des consommations d'énergie en 2 ans par rapport à 2019. Pour répondre à cette échéance, les principales actions bâtimentaires mises en œuvre ont été ; le développement d'une GTC (plan de résilience 1) ainsi que l'installation de panneaux photovoltaïques en autoconsommation collective.

L'ensemble des actions du plan de sobriété a permis, en 2023, de réduire la consommation à surface et climat constant, de 4.9% par rapport à 2019.

Etape à court et long terme : Le SDE

La réalisation du SDE a pour objectif de disposer d'une stratégie et d'un plan d'action visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

- Phase 1 - février/mars 2023 : analyse préliminaire consistant à collecter les ressources, à prendre contact avec les parties prenantes du territoire, à effectuer une analyse réglementaire et à identifier les usages énergétiques ;
- Phase 2 - avril/décembre 2023 : état des lieux et diagnostic : c'est au cours de cette phase que seront réalisées les simulations thermiques dynamiques (STD) par bâtiment, soit une étude exhaustive du comportement thermique de l'ensemble des bâtiments et de leurs équipements ;
- Phase 3 - janvier/mars 2024 : stratégie et scénarisation ; cette phase visera, sur la base de plusieurs scénarii, à déterminer les objectifs à atteindre et à établir un plan pluriannuel d'investissements afin d'aboutir à une stratégie qui s'inscrira dans la durée ;
- Phase 4 - avril/juin 2024 : moyens et suivi du SDE ; il s'agira de déterminer l'organisation nécessaire et d'identifier les sources de financement mobilisables et de construire un plan d'action financièrement soutenable.

Les STD sont réalisés suivant deux scénarii : le premier à températures moyennées 2009-2019 et le second selon prévisionnels du GIEC « RCP 4,5 2040 ». En complément, un récolement est effectué

avec les consommations réelles. L'ensemble de ces modélisations permettra de proposer un plan d'action pour répondre aux échéances du décret tertiaire, et répondre aussi à la problématique du confort d'été dans les bâtiments, au travers de solutions passives (i.e. : sans surconsommation d'énergie) et aussi au travers de solutions techniques (free-cooling ; sur-ventilation nocturnes ; pompe à chaleur air-air).

3.2.2 Les contrats et marchés relatifs aux énergies

Les principaux vecteurs énergétiques de l'université de Tours gérés par la fonction immobilière sont :

- L'électricité ;
- La chaleur, produite par les exploitants des installations de chauffage à partir des chaufferies au gaz naturel de l'université de Tours (désigné également « P1 ») ;
- La chaleur produite par des réseaux de chaleur urbains (désigné également « R1 ») ;
- Le gaz naturel ;
- L'eau de ville.

La gestion de la fourniture d'électricité :

Entre 2017 et 2019, l'université de Tours a lancé 2 appels d'offres pour la fourniture d'électricité de l'ensemble de ses points de livraison. Ces appels d'offres n'étant pas suffisamment concurrentiels, l'université de Tours a adhéré en 2019 au groupement d'achat de la Direction des Achats de l'Etat (marché de la DAE 2020-2023), pour optimiser ses dépenses. Ceci a permis de diminuer le coût unitaire du kWh d'électricité de 4%. A noter que la défaillance de la société Hydroption, en novembre 2021, a contraint la DAE à consulter en urgence un nouveau prestataire pour la période 2022/2023. Par voie de conséquence, l'impact financier a été lourd à supporter pour l'établissement. Les coûts du MWh facturés sur la période 2018-2023 sont les suivants :

Année	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Coût (€ TTC / MWh)	333,2	172,2	132,0	137,3	128,2	114,2

L'achat d'énergie relevant de compétences bien spécifiques, l'université Tours a fait le choix de poursuivre son adhésion au groupement d'achat de la DAE pour la période 2024-2027. En prévisionnel suivant les bordereaux de prix de la DAE, le coût de la fourniture d'électricité serait d'environ 210,7 € TTC / MWh en 2024 et 179,5 € TTC / MWh. Le coût diminue mais les augmentations de taxes annoncées début 2024 laisse présager que nous n'atteindrons pas le prix des années 2016-2020 entre 105 et 113 € TTC du MWh. A l'échelle de la France le marché de l'électricité est en pleine réforme (mécanisme ARENH notamment), ce qui rend les projections impossibles et accentues le risque de fluctuation du coût de l'électricité.

La gestion de la fourniture de chaleur et des marchés de maintenance associés :

La fourniture de chaleur (P1 ou R1) s'effectue via les marchés « exploitation-maintenance et gros entretien » des installations de chauffage, ventilation, climatisation, production d'eau chaude et d'eau glacée. Outre ces termes P1/R1, ce marché comprend :

- P2 : Maintenance et petit entretien ;
- P3 : Gros entretien et renouvellement ;
- R2 : Abonnement au réseau de chaleur urbain, décomposé en plusieurs termes incluant le coût en fonctionnement de la chaufferie centrale, la maintenance et le gros entretien de cette dernière ainsi que de l'ensemble du réseau primaire.

Ce marché a été renouvelé en 2020 pour une durée de 8 ans jusqu'au 30/06/2028. Il est composé de 3 lots :

- Lot 1 : Pôles immobiliers Grandmont, Jean Luthier et Portalis : P1 en MCI (marché comptage avec intéressement) ;
- Lot 2 : Pôles immobiliers Plat d'Etain, Tanneurs et Tonnellé : P1 en MCI et R1 en CPI (marché combustible-prestation avec intéressement) ;
- Lot 3 : Pôle immobilier Blois : P1 en MCI.

Le terme MC désigne les installations où l'exploitant achète le gaz naturel et vend à l'université de Tours de la chaleur sortie chaudière. Les taxes liées au gaz naturel sont facturées à l'euro-euro, tandis que le prix de la molécule est fixé pour une durée de 3 ans. Avant l'échéance des 3 ans, l'exploitant doit consulter plusieurs fournisseurs de gaz, transmettre les offres en toute transparence à l'université de Tours pour validation du fournisseur. L'université de Tours se garde la possibilité de récupérer l'achat de gaz naturel en direct.

Le terme CP représente les installations raccordées au réseau de chaleur urbain où l'exploitant refacture à l'euro-euro à l'université de Tours les termes R1 et R2 (eux-mêmes facturés par le concessionnaire du réseau de chaleur).

Une clause d'intéressement est présente sur l'ensemble des installations en MC ou CP avec des cibles de consommations fixées, selon la rigueur climatique. L'exploitant sera alors pénalisé en cas de surconsommation.

Lors du renouvellement du marché en 2020, l'université a fait le choix d'élargir le périmètre du P3 tout en ajoutant une clause de transparence. L'ensemble des dépenses P3 > 1000 € HT est soumis à validation ceci permettant d'avoir un avis et un suivi technique sur le matériel installé, avec en parallèle un bilan financier annuel. La clause de transparence prévoit qu'en fin de marché, si la dépense de l'exploitant est plus faible que les redevances perçues de l'université de Tours, il restitue la différence. Dans le cas contraire, il assume le surplus sans refacturation à l'université.

Afin de parfaire le suivi de l'exécution du marché, l'université de Tours dispose d'un AMO permettant notamment d'assurer : la validation des devis P3, les visites techniques annuelles sur l'ensemble du

périmètre, le suivi des analyses et contrôles réglementaires ainsi que la rédaction des avenants et la mise à jour de la base documentaire.

La gestion du gaz naturel (hors chaufferies P1) :

En dehors des chaufferies gaz inclus dans le marché P1, P2, P3, l'université de Tours possède des sites où la consommation de gaz naturel est dédiée aux logements, aux laboratoires et la chaufferie du site du Certem+. L'ensemble de ces points de livraison est regroupé dans un marché unique, avec la stratégie d'acheter un prix fixe sur 2 ans. Si les enjeux financiers sont plus faibles que les autres marchés de fourniture d'énergie (entre 25 000 et 60 000 € / an), la forte fluctuation a poussée l'université Tours à trouver, à horizon 2025/2026, des solutions économiques de l'UGAP ou du SIEL (Syndicat Intercommunal d'Energie d'Indre-et-Loire).

La gestion de l'eau de ville :

Les trois fournisseurs sont TMVL, Eau de Blois et Veolia. La consommation d'eau sur le périmètre de l'université de Tours est relativement stable : environ 35 000 à 40 000 m³ d'eau par an, avec un prix moyen ces 5 dernières années de 2,95 €/ m³. Nous observons une augmentation importante en 2023 avec un coût du m³, de +11,5%. L'axe important développé dans le cadre SDE, où la composante eau a été intégrée, sera le déploiement du plan de comptage. Ce plan de comptage sera interfacé à la GTC et outils de gestion énergétique. Un fois ce dispositif déployé, la stratégie sur la gestion de l'eau pourra être élaborée.

3.2.3 Le Dispositif Eco-Energie Tertiaire – Décret Tertiaire

Le périmètre

Concernant le périmètre du décret tertiaire et la notion Entité Fonctionnelle Assujettie (EFA), il a été appréhendé par site. Les sites exclus de ce périmètre sont :

- Les sites dont la surface est inférieure à 1000 m² SDP ;
- Les sites à usage exclusif de type recherche scientifique avec process ;
- Les bâtiments 100% recherche avec process sur un site hébergeant des activités tertiaires, à condition que le bâtiment de recherche soit équipé de compteurs dédiés.

Ainsi on comptabilise 19 EFA pour 58 bâtiments cumulant 164 362 m² SUB, soit plus de 90% du parc immobilier (94% des surfaces dévolues).

Les consommations d'énergies :

Pour les consommations avant 2016, l'université a bénéficié en 2020 de l'accompagnement des gestionnaires des réseaux de distribution (ENEDIS, GRDF). Depuis 2016, la création de la fonction « énergéticien » au sein du service immobilier de l'université a permis un suivi analytique des consommations annuelles. Ces consommations sont calculées par bâtiment en fonction des données issues des compteurs communicants et de la facturation.

A noter que durant deux années, l'université de Tours a expérimenté l'outil de suivi des fluides proposé via un groupement de la DAE : « Deepki Ready ». L'outil a été abandonné pour les raisons suivantes :

- Electricité : les données issues de la facturation remontaient automatiquement sur « Deepki Ready ». Il était alors nécessaire d'intégrer manuellement, dans l'outil, une clé de répartition

annuelle par bâtiment. Clé de répartition calculée depuis des compteurs communicants, multipliant les actions manuelles.

- Gaz/chaleur : l'université ayant majoritairement une fourniture de chaleur via un marché d'exploitation, il était extrêmement complexe de récupérer et concaténer les factures : chaleur P1, ECS P1, P1 taxes et contributions et chaleur R1.
- La fonction export automatique de l'outil, « Deepki Ready » vers RT-ESR, écrasait les données des consommations décrites précédemment, avec des données erronées ou incomplètes.
- La migration des compteurs communicants sur la GTC, associée à un logiciel énergétique, permettra, entre autres, de disposer d'outils analytiques et de d'importer en masse les fichiers d'imports dans le RT-ESR et OPERAT.

L'état de référence par EFA :

Pour chaque EFA, l'analyse s'est portée sur la somme des consommations en énergie finale des bâtiments assujettis, (chaleur/gaz ramené à 2150 Degré-Jour-Unifié). L'état de référence a été choisi entre 2011 et 2019, période la plus représentative par EFA.

Point d'avancement :

Sur la plateforme OPERAT de l'ADEME, l'université de Tours a terminé, dès le premier semestre 2023, la consolidation des EFA, la description des catégories et sous-catégories d'activités. Les données de consommations sont à jour sur le référentiel technique et la traduction de ces éléments au sein des fichiers d'imports de la DIE est en cours de finalisation.

Bilan sur l'atteinte des objectifs DEET :

Sur le périmètre des EFA assujetties, l'université de Tours a atteint -21% de consommation d'énergie finale en 2022 par rapport à leurs états de référence respectifs.

3.2.4 Décret BACS

En complément du décret tertiaire, le décret BACS de Juillet 2020 vise à optimiser la performance énergétique des bâtiments par la mise en place de systèmes d'automatisation et de contrôle des installations techniques par bâtiments, soit la mise en place d'un outil de gestion technique centralisée (GTC). Les sites concernés sont ceux comprenant des systèmes de chauffage, de climatisation ou ventilation dont la puissance est supérieure à 290 kW (application au 01/01/2025) ou 70 kW (application au 01/01/2027). L'université de Tours a profité des appels à projets « plan de relance » et « plan de résilience » pour moderniser les GTB existantes. La stratégie a été de mettre en place une architecture réseau adaptée à notre configuration multisite, centralisant les automates des installations de CVC sur des passerelles multi-protocoles embarquant les visuels graphiques. Cet ensemble est interfacé via des multi-protocoles communiquant avec la supervision « IQ Vision » hébergée sur les infrastructures informatique du datacenter de l'université de Tours. Cette conception permet d'assurer, en cas de panne informatique, le maintien en bon fonctionnement des installations techniques.

Cette supervision est accessible pour l'ensemble du personnel du service technique de l'immobilier, ainsi qu'à certains laboratoires, notamment ceux ayant des process de recherche sur les sciences du

vivant. Les exploitants du marché P1, P2, P3 possèdent également un accès en écriture afin d'optimiser les rendements des installations techniques.

Depuis la mise en œuvre des plans de Relance et Résilience 1, 75% des principales installations de chauffage et ventilation de l'université de Tours sont couvertes par ce dispositif. Après l'AAP 348, l'ensemble des installations primaires CVC seront raccordées à la GTC. L'université de Tours envisage, selon l'éligibilité des projets déposés dans le cadre de l'APP du programme P348, de couvrir 95% du son patrimoine à échéance 2025.

Présentation de la supervision :

Une fois connecté à l'outil, la page d'accueil reprend un visuel géographique des principaux sites, avec la température extérieure en temps réel en haut à gauche et une synthèse des alarmes par site.

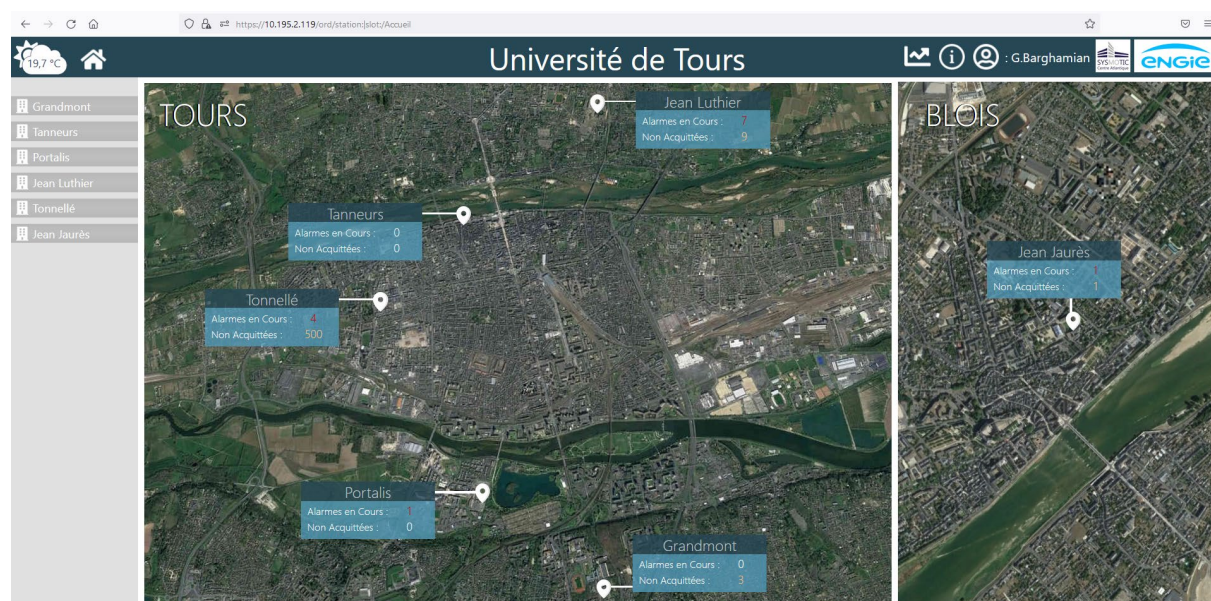


Figure 1 : Supervision - Ecran d'accueil

Visualisation du site avec la possibilité d'identifier les installations techniques de chaque bâtiment via des briques : alarmes, courbes, bâtiments, ventilation, chauffage, climatisation, divers, comptage.



Figure 2 : Supervision – vue du site Grandmont

Sur les bâtiments avec des process scientifiques connectés sur la supervision, nous pouvons notamment contrôler le fonctionnement des sorbonnes et les températures par salle. Ces dernières sont nécessaires pour adapter la consigne par laboratoire et veiller au bon fonctionnement des installations.

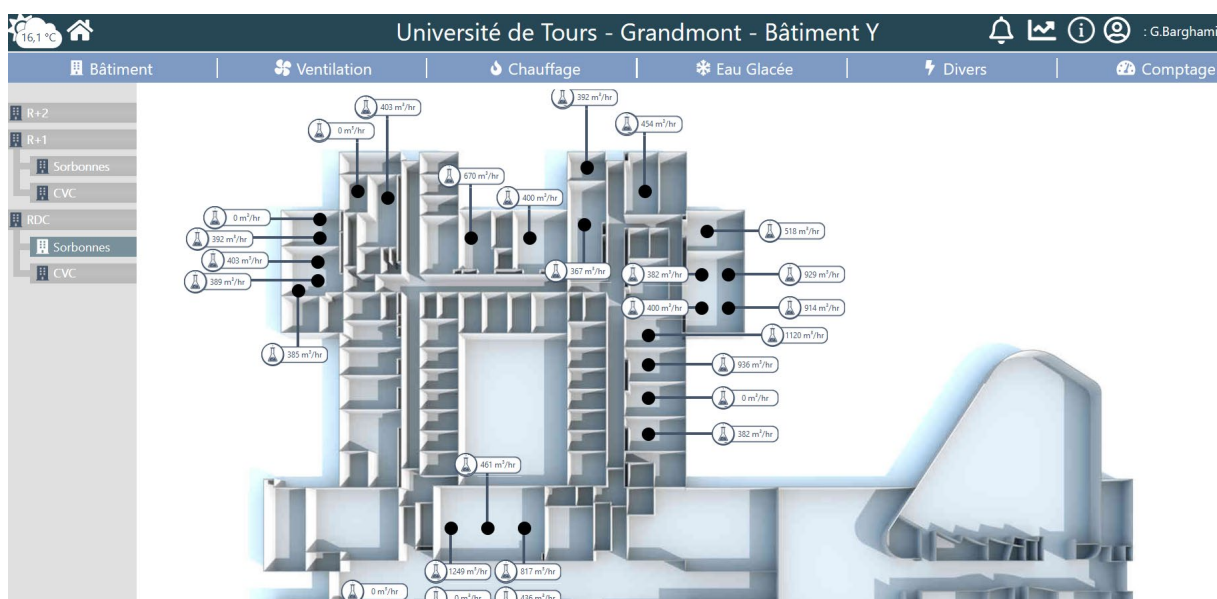


Figure 3 : Supervision - Vue bâtiment / Sorbonnes du bat Y

La vue ci-dessus permet d'observer le fonctionnement d'une centrale de traitement d'air, avec la possibilité de modifier le planning horaire (mode confort / réduit / arrêt) jour par jour, voir ajouter des événements spéciaux (vacances ou journées portes ouvertes...). La partie réglage permet d'adapter les débits, les températures et la consigne en CO2.

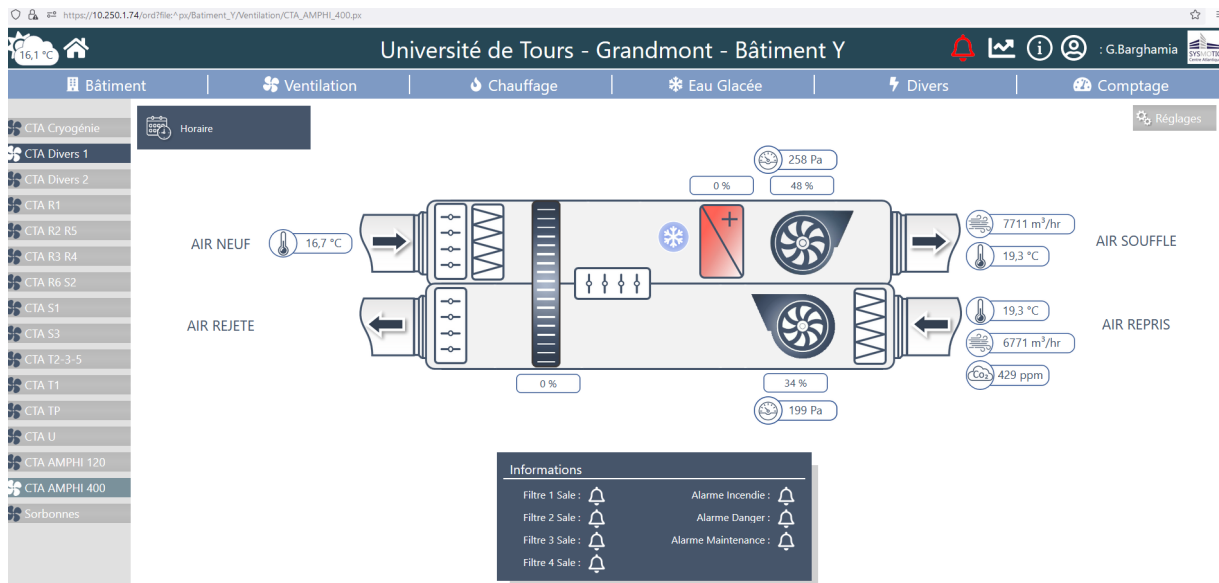


Figure 4 : Supervision - vue d'une centrale de traitement d'air

3.3 Diagnostic valorisation

3.3.1 Analyse générale

L'université de Tours est dotée d'une organisation agile et de ressources favorisant une meilleure connaissance du patrimoine et maîtrise des processus de valorisation immobilière.

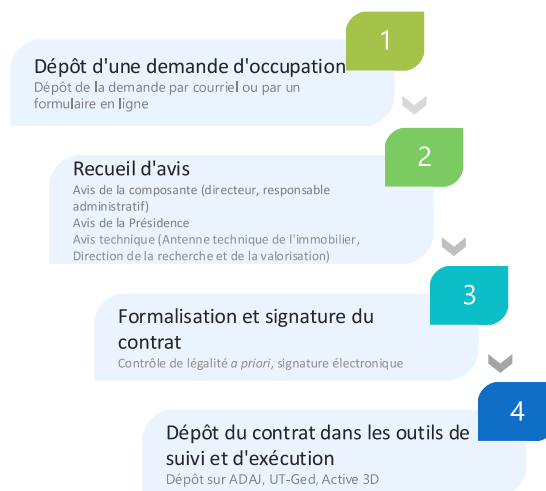
Le système d'information du patrimoine (SIP), mis en place au cours du précédent SPSI 2020 – 2024, permet d'affiner les connaissances sur les bâtiments occupés par l'université, quelle que soit son origine de propriété (propriété, location, occupation précaire), et de développer une base de données centralisée comprenant les plans des bâtiments, les conventions d'occupation de longue durée ou encore les coûts d'exploitation. Le SIP est interconnecté avec d'autres outils de l'établissement (ADE CAMPUS, Business Object) afin de calculer les taux d'occupation et faciliter la production d'indicateurs.

L'université de Tours dispose d'un **processus contractuel clairement défini** en ce qui concerne la formalisation et l'exécution administrative et financière des conventions immobilières.

Nonobstant la phase de recueil d'avis (étape n°2), qui permet de s'assurer de l'accord politique et technique de l'ensemble des parties prenantes au sein de l'université, plusieurs outils sont mobilisés afin de sécuriser l'ensemble de la chaîne contractuelle :

- Visa DAJ : Application web permettant à la Direction des affaires juridiques et du patrimoine et à la Direction des affaires financières d'opérer un contrôle de légalité et un contrôle financier sur les actes juridiques, notamment les conventions immobilières.
- ADAJ : Outil de suivi de l'exécution administrative et financière des actes juridiques et, en particulier, des conventions immobilières. Il facilite les échanges d'informations entre le service pilote¹ et l'antenne financière de l'immobilier (AFI) et permet de formaliser des jalons avec notifications afin de ne négliger aucune étape du processus (facturation, attestation annuelle d'assurance, renouvellement de contrat, etc.).
- UT-GEEd : Logiciel de gestion électronique des documents (GED). Il permet un stockage sécurisé de l'ensemble des actes juridiques signés par l'établissement et facilite la recherche documentaire. Cette base est accessible par l'ensemble des personnels impliqués dans le processus.
- Active 3D : Système d'information patrimonial (SIP) dans lequel est déposé chaque convention immobilière de longue durée.

Processus contractuel immobilier



Si ce processus est aujourd'hui globalement mis en œuvre par les différents acteurs concernés, certains axes d'amélioration peuvent être envisagés :

- *Dépôt de la demande initiale par un tiers souhaitant occuper le domaine public universitaire :* Des téléservices ont été mis en place pour des demandes spécifiques (occupation de salles d'enseignement, demande d'emplacement pour un food-truck). Toutefois, cette sectorisation peut constituer un frein à l'accessibilité et l'intelligibilité des procédures par les tiers et ne recouvre pas l'intégralité des demandes (ex. start-up deep tech, locaux sportifs, etc.).
- *Suivi financier :* Préalablement à la conclusion d'un contrat avec un tiers, il n'est pas systématiquement opéré une vérification auprès de l'agence comptable quant à la situation financière de l'entreprise vis-à-vis de l'université (compte débiteur). Une telle absence peut constituer un risque financier pour l'université en cas d'impossibilité ultime de recouvrement.

¹ Il est entendu par service pilote, le service à l'origine de la convention.

- *Respect de l'ensemble de la chaîne procédurale par les services pilote : Le processus susdécrit n'est pas intégralement respecté par les services pilote. Afin de pallier cette situation, l'étape n°4 relative au dépôt du contrat dans les outils de suivi et d'exécution est opérée par l'AFI.*

Start-ups deep tech : L'accueil de start-ups de la deep tech au cours de la période 2020 – 2024 a permis de révéler un certain nombre de fragilités :

- *Absence de cadre juridique propre à l'accueil des start-ups de la deep tech* : Le dispositif d'accueil des start-ups de la deep tech repose aujourd'hui sur un cadre officieux, car non voté par les instances compétentes de l'université, partiellement conforme au dispositif de valorisation des résultats de la recherche scientifique et technique issu de la loi Allègre et codifié aujourd'hui aux articles L. 123-5 et D. 123-2 et suivants du code de l'éducation. Cette situation constitue une source d'insécurité juridique, d'inintelligibilité et d'imprévisibilité pour les start-ups concernées ou potentielles.
- *Absence d'identification préalable des locaux valorisables* : Aucun travail n'a été opéré en lien avec les composantes et les unités de recherche afin d'identifier au préalable les locaux de recherche inoccupés et / ou susceptibles d'accueillir des start-ups de la deep tech, tout en garantissant une stricte protection du potentiel scientifique de l'université. La recherche de locaux se fait au fil des demandes, rendant le traitement de ces dernières complexe et lourd compte-tenu du nombre d'acteurs internes à mobiliser (présidence, composante, unité de recherche, direction de la recherche et de la valorisation (DRV), direction prévention, logistique, santé, sécurité et sûreté (DPL3S), antenne technique de l'immobilier).

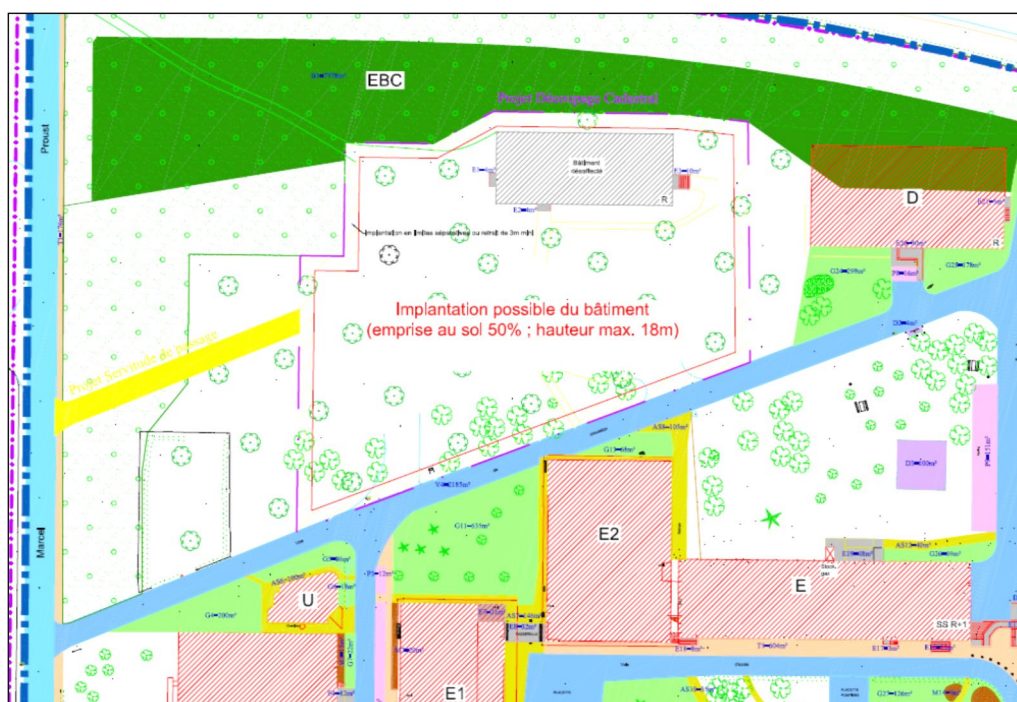
Surfaces bâties et non-bâties valorisables : Si l'université de Tours dispose désormais d'une bonne connaissance de son patrimoine, un croisement n'a pas été opéré à ce jour afin d'identifier les actifs immobiliers – bâtis et non bâtis – susceptibles de faire l'objet d'une opération de valorisation (mise à disposition de tiers de manière ponctuelle ou permanente). Un croisement des données disponibles via Active 3D, ADE CAMPUS et Business Object avec les besoins des usagers des sites immobiliers doit être opéré afin de construire une véritable stratégie de valorisation en ce qui concerne les actifs immobiliers bâtis. Pour les actifs immobiliers non-bâtis, une analyse par pôle immobilier a été réalisée (Partie 3.3.2).

3.3.2 Analyse par pôle immobilier

Cette sous-partie identifie au sein des différents pôles immobiliers les principales surfaces foncières non-bâties pouvant être le support d'une opération de valorisation immobilière.

3.3.2.1 Pôle Grandmont

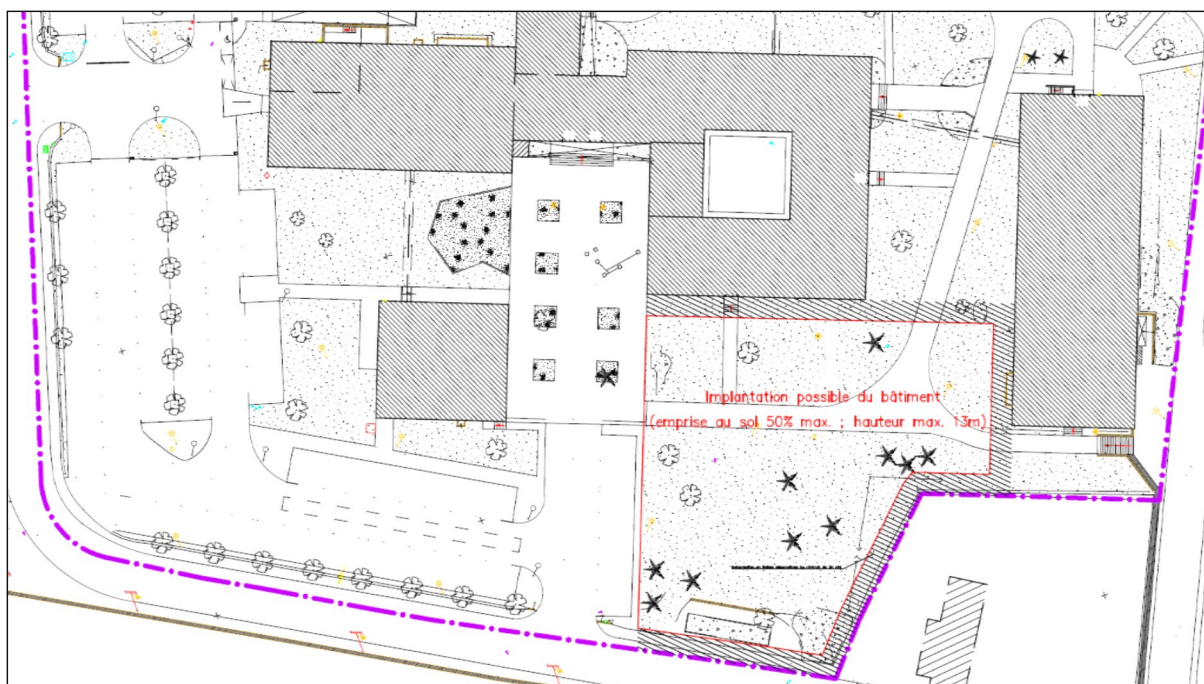
Le pôle immobilier Grandmont dispose d'un espace boisé classé de plus de 20 hectares. Au sein de cette zone, un espace boisé où est actuellement situé le bâtiment C (désaffecté), et où étaient situés les bâtiments A, B et Q (aujourd'hui détruits), représente une surface foncière valorisable d'environ 0,5 hectare. Sur cet emplacement, il peut être envisagé de construire un bâtiment proposant selon les besoins des espaces dédiés à l'enseignement et/ou la recherche.



3.3.2.2 Pôle Jean Luthier

Situé sur le coteau nord de la Loire et très proche du centre-ville, le pôle immobilier Jean Luthier abrite l'IUT de Tours.

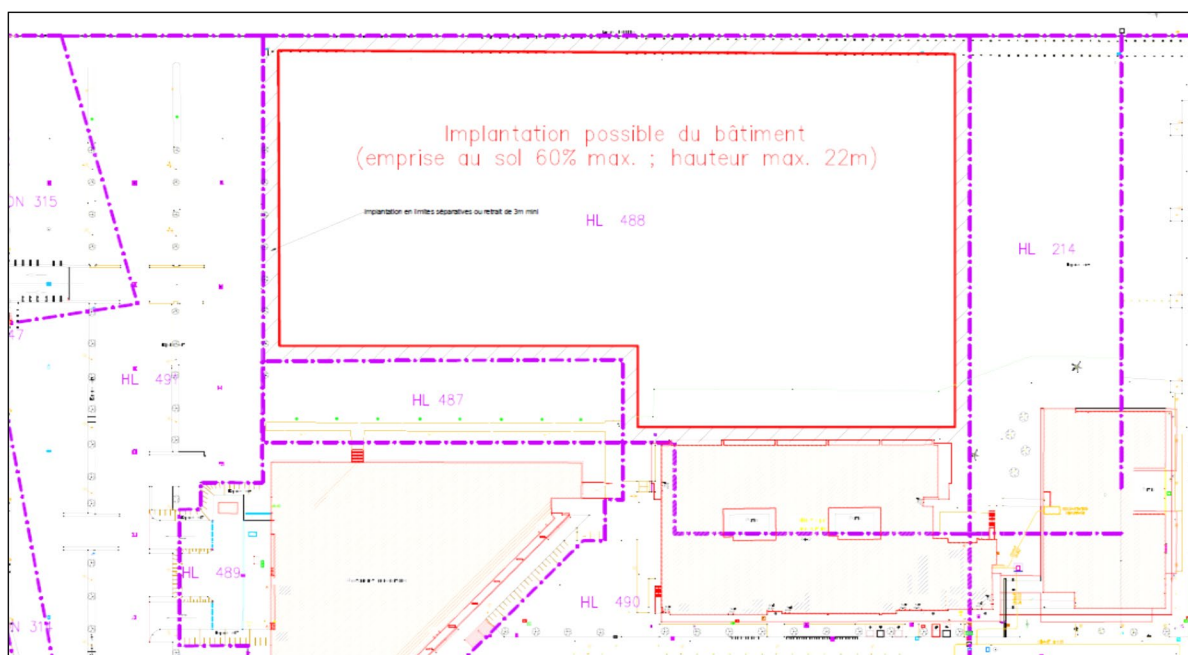
Les 7 bâtiments présents sur le site sont implantés sur une parcelle d'environ 22325 m². Faisant face au bâtiment A, un espace d'environ 1800 m² présente une surface foncière valorisable. Il peut être envisagé de construire un bâtiment d'enseignement semblable au bâtiment C situé sur le site.



3.3.2.3 Pôle Portalis

Au sein d'un quartier en pleine expansion constitué à la fois d'entreprises, d'habitats, de commerces et de pôles d'enseignement supérieur, ce quartier est relié au cœur de ville par le tramway. Sur ce périmètre, l'université de Tours dispose d'une ressource de valorisation à fort potentiel sur une parcelle de plus de 10 600 m², faisant face au Lac de la Bergeonnnerie.

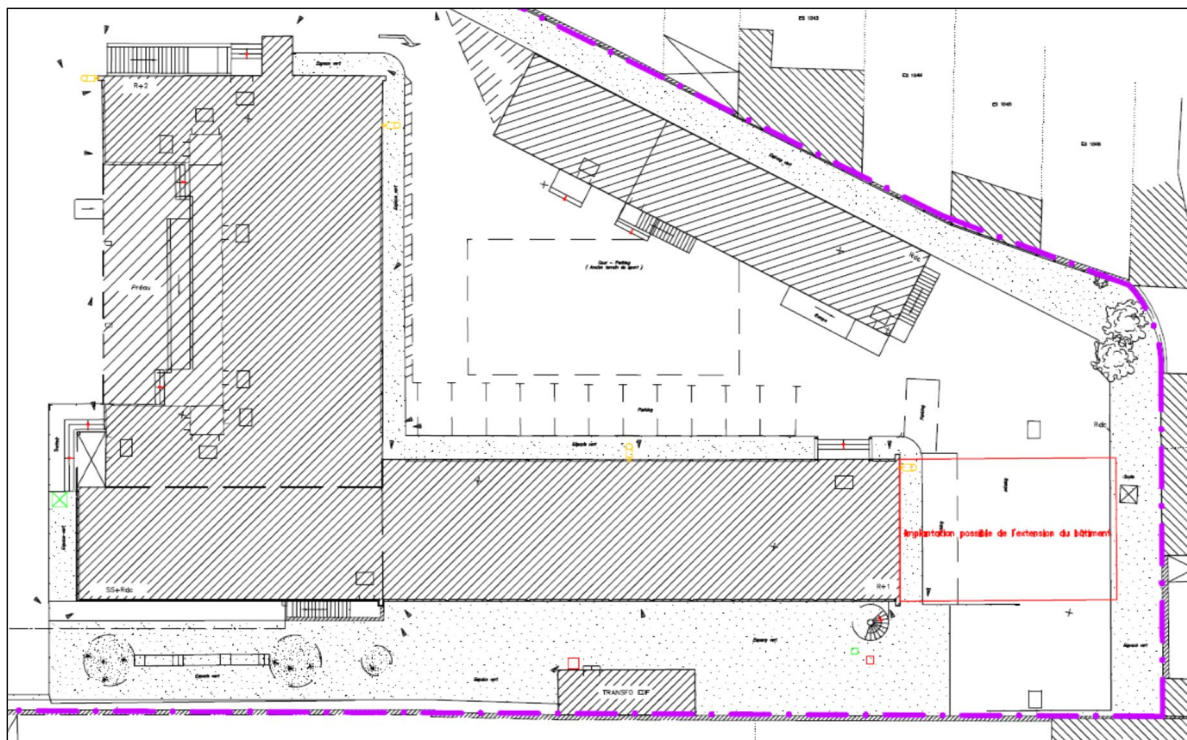
Il s'agit de la principale réserve foncière de l'université de Tours. Lors du précédent SPSI (2020-2024), il avait été envisagé la construction d'un pôle innovant de 12000 m² sur cette parcelle. Actuellement, il est envisagé de construire, un bâtiment avec des espaces sportifs et culturels. A ce titre une études vie de campus sera menée en 2024.



3.3.2.4 Pôle Tanneurs

Rattaché au pôle immobilier Tanneurs, le site Fromont est situé en centre-ville dans un quartier résidentiel sur parcelle de 4310 m².

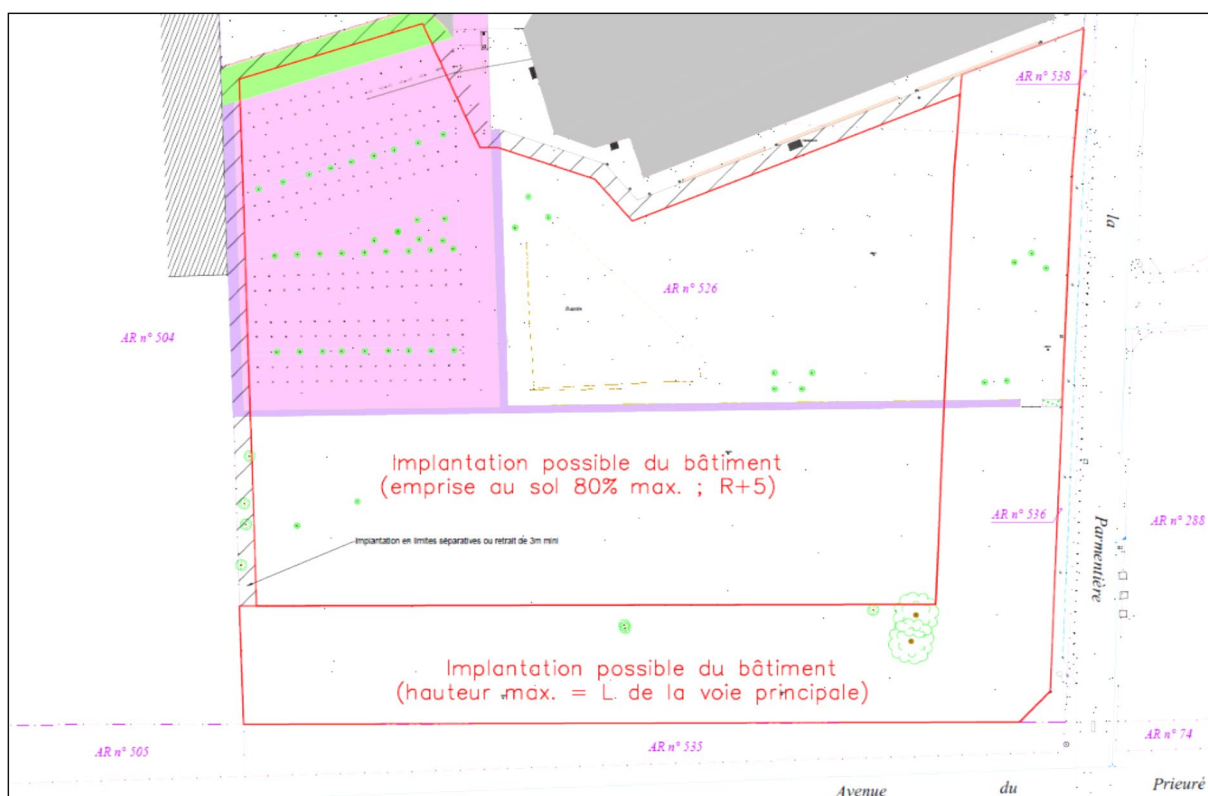
Cette parcelle accueille le bâtiment principal présent, et à l'Est de cette parcelle une surface foncière valorisable d'environ 300 m² est disponible. Sur cet emplacement, il peut être envisagé de construire une extension d'environ 135 m² d'emprise au sol (avec les contraintes liées au PLU), du bâtiment principal qui pourrait aider à faire face à l'augmentation des effectifs dans certaines filières.



3.3.2.5 Pôle Tonnellé

Au cœur du pôle immobilier Tonnellé, une parcelle d'environ un hectare est actuellement disponible. Tangent au bâtiment André Gouazé (2014) et à proximité immédiate de la faculté de Médecine, elle se situe au sein du quartier mixte de La Riche. Joutant le jardin Botanique, les immeubles de logements et le centre aquatique Carré d'Ô, cette parcelle dispose d'un fort potentiel valorisable.

Un projet de construction de logements étudiants innovants et durables comprenant de nombreux espaces communs avait été évoqué dans le précédent SPSI (2020-2024).

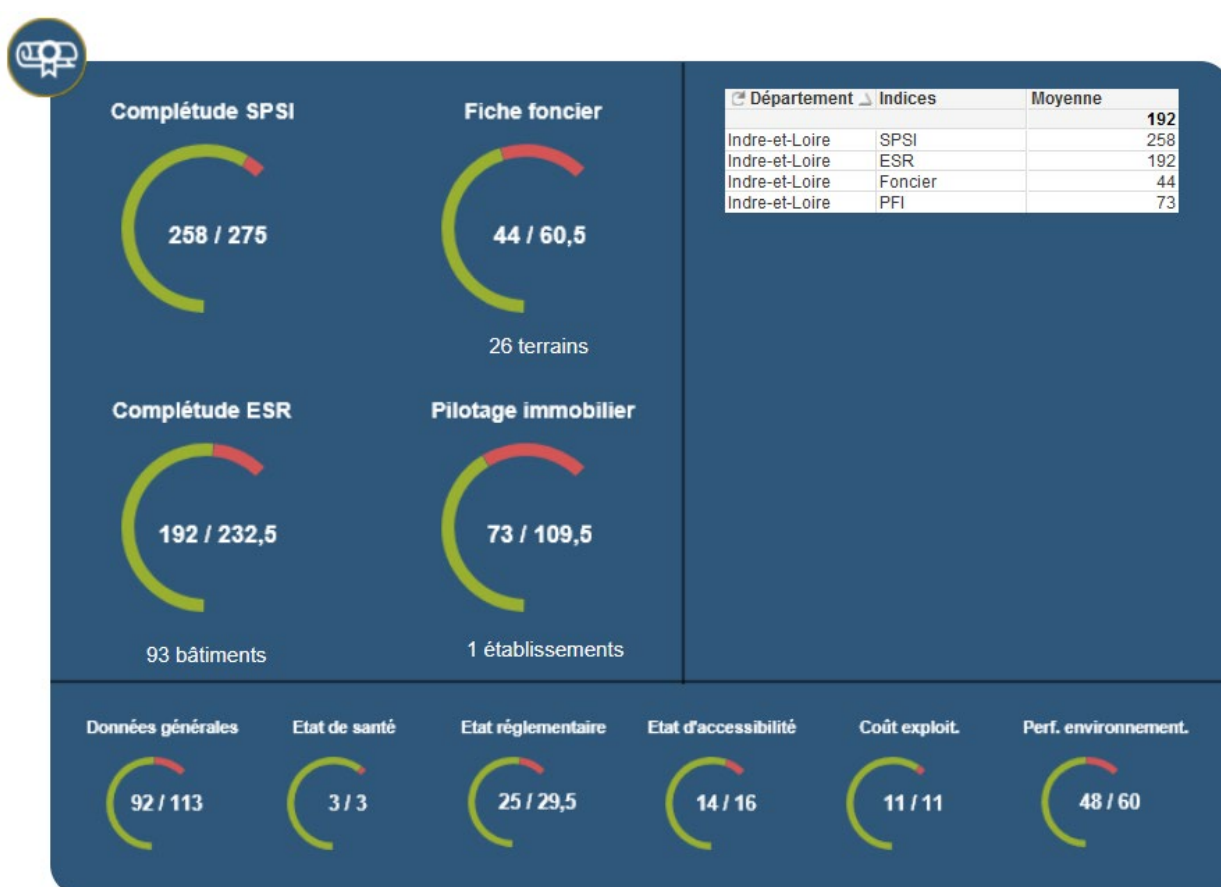


3.4 Analyse des indicateurs clés de l'OAD.

Afin d'améliorer la connaissance de son patrimoine, l'université de Tours a approfondi la collecte des informations bâtementaires nécessaires à la complétude des taux ESR. En effet, l'audit interne de l'état de santé des bâtiments a été mené par les équipes du service technique de l'immobilier et du patrimoine avec comme référence les données du Référentiel Technique « Etat de santé niveau détaillé ». Cet audit a également permis l'élaboration d'un programme pluriannuel de maintenance, d'un PPI sur 5 ans GER : cf annexe 2 onglet « OPERATIONS D'INTERVENTION »

En complément, le déploiement et l'administration d'un SIP (cf article : 8. DIAGNOSTIC DU SYSTEME D'INFORMATION IMMOBILIER) contribue fortement à maintenir et à améliorer le taux de complétude déjà très satisfaisant. En effet, l'ensemble de ces dispositions a permis à l'université de Tours de se positionner dans les 30 premières universités au palmarès des taux de complétudes ESR 2023.

Les taux de complétude 2023 du Référentiel Technique sont les suivants :

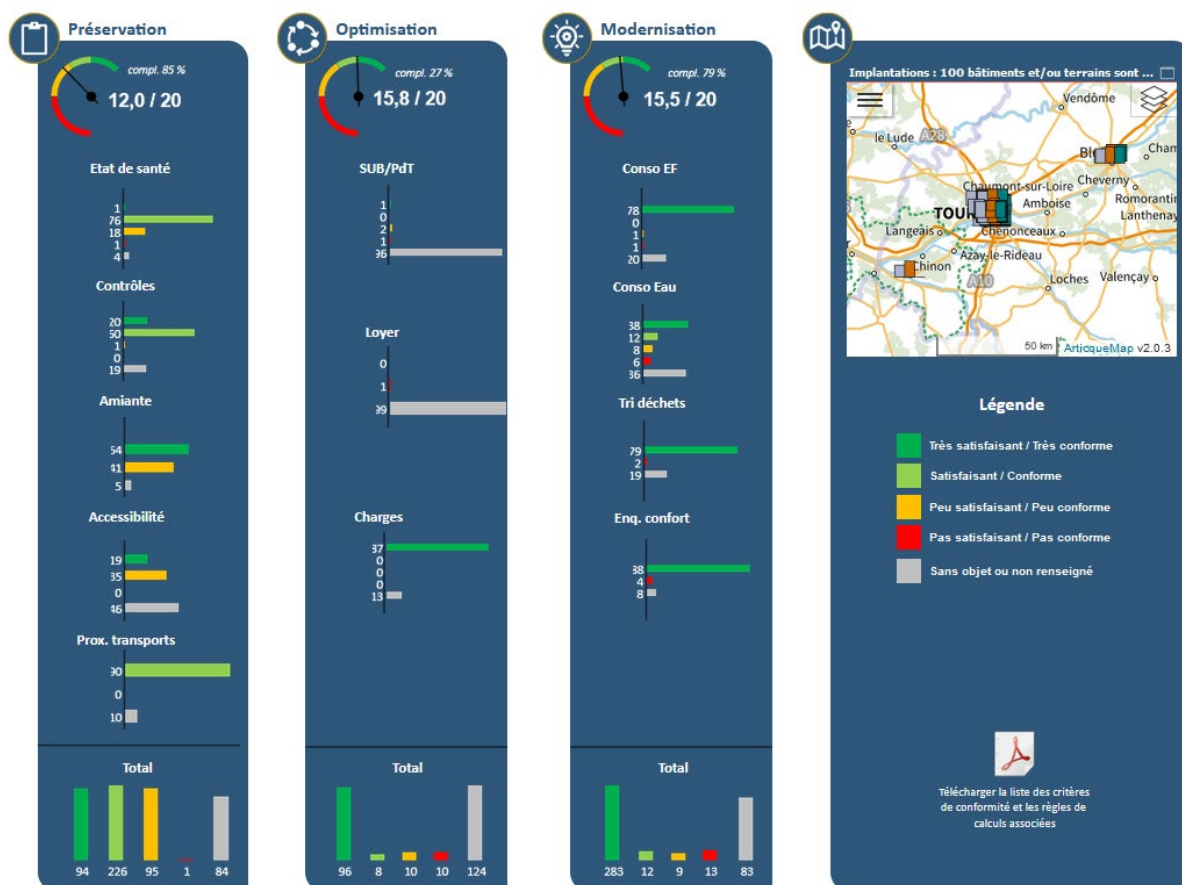


Extraction 1 OAD - complétude 2023

N.B :

- Le taux de complétude SPSI minimum attendu à ce jour est de 240/275, l'université de Tours est à 258/275. Pour information en 2019, la complétude était de 252/275.
- Nous rencontrons actuellement un problème lié à Chorus RE-FX, en effet les bâtiments de Blois ont été renseignés avec une date de clôture qui est maintenant arrivé à terme. Les sites dont les dates de validités sont erronées ne sont plus visible dans le RT-ESR et l'OAD.

3.4.1 Synthèse des indicateurs PIE issus de l'Outil d'Aide au Diagnostic – OAD-ESR.



Extraction 2 OAD – indicateurs PIE 2023



GA : 38-OP-50267
Académie : Orléans-Tours
Domainialité :

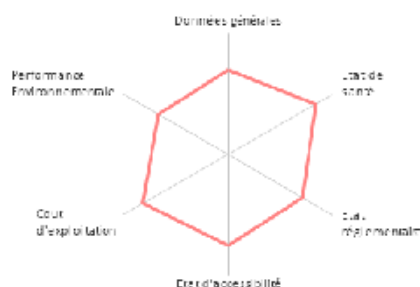
1 100

Etat AUTRES

Complétude SPSI 258 / 275

Complétude ESR 189 / 232,5

Complétude ESR



Occupation

100 Bien(s) (bâti et non bâti)
SDP : 186 343 m²

SUB : 184 164 m²
SBA : 33 482 m²



SUB Gestionnaire : 184 164 m²

Répartition des biens par type



59 Enseignement ou sport 19 Technique 4 Logement 8 Bureau 10 Autre (Bâtiment(s))

Taux d'occupation

Etablissement 71,21%

Amphithéâtres 88,02%

Salles banalisées 62,71%

SUB par destination et usage des locaux

18 % Enseignement (Hors amphi et hors salle banalisée)
25 % Circulations et hall d'accueil
12 % Salles banalisées (Salle de cours, d'ens. théorique)
6 % Amphithéâtres (Salle de conférence, auditorium etc.)
16 % Recherche (locaux scientifiques)
2 % Administration
7 % Documentation
3 % Logistique et locaux techniques
2 % Installations sportives couvertes
3 % Vie sociale et culturelle
6 % Autres



Dépenses immobilières

Charges de fonctionnement : 2 991 701,37 €

+3,82 %

Coût des dépenses en eau : 143 516,52 €

+17,22 %

Coût des consommations énergétiques : 5 150 837,70 €
(24 893 393 kWh)

+38,39 %

Dépenses GER : 438 326,40 €

+4,54 %



Etat réglementaire

SUB ERP : 178 829 m²

0 Bâtiments impactés par un avis défavorable

Nombre de bâtiments ayant réalisés les contrôles :

Ascenseurs : 45
dont 38 "Présence de non conformité(s)"

Système incendie : 64
dont 38 "Présence de non conformité(s)"

Installations électriques : 82
dont 48 "Présence de non conformité(s)"

Amiante : 96
dont 0 "Oui avec travaux obligatoires transmis"

Plomb : 88
dont 0 "Oui"

Termites : 88
dont 0 "Oui"

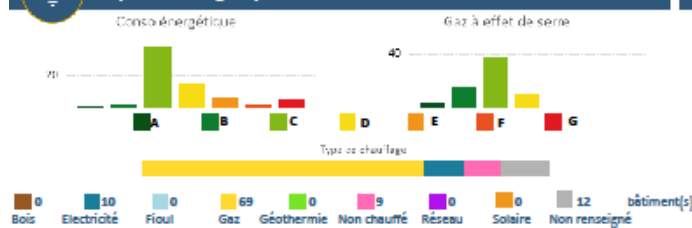


Etiquette énergétique

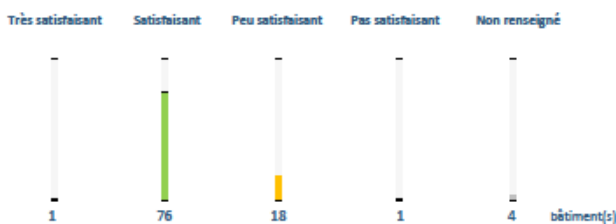
Outil de suivi des fluides : Oui



Etat de santé du bâti



35 bâtiments bénéficiant d'un audit énergétique en 2023



Pilotage de la fonction immobilière

Schémas directeurs

Schéma directeur immobilier
Programme pluriannuel immobilier
Schéma directeur de mise en sécurité
Schéma directeur énergie
Tableau de bord coûts d'exploitation
Schéma directeur accessibilité

Applications de gestion immobilière
Logiciel de gestion du patrimoine immobilier
Logiciel de gestion des salles centralisé ou à lecture centralisée

Situation actuelle

Oui
Oui
Non
Oui
Oui
Oui
Non

Evolution à 5 ans

Oui
Oui
Non
Non
Non
Non
Non



Etat d'accessibilité



19 R.F. = Réglementaire et Fonctionnel
0 R.N.F. = Réglementaire et Non Fonctionnel
35 N.R.F. = Non Réglementaire et Fonctionnel
0 NA = Non Accessible
0 Non Renseigné

L'Université de Tours possède une bonne connaissance de son parc immobilier avec un taux de complétude élevé (note moyenne de 85%).

3.4.1.1 Les indicateurs préservation.

L'indicateur état de santé du patrimoine est issu de la combinaison de deux critères : le niveau de dégradation constaté (pas de défaut, quelques défauts, dégradation partielle et dégradation totale) et la capacité du bâtiment à assurer sa fonction (parfaitement remplie, correctement remplie et mal remplie). Cet indicateur a été mesuré avec les responsables des antennes techniques et le responsable des services techniques et du patrimoine et selon le référentiel RT « Etat de santé niveau détaillé ».

L'indicateur contrôles synthétise le niveau de réalisation et de suivi des contrôles réglementaires électriques, ascenseurs et SSI. Le parc immobilier a été soumis à tous les contrôles identifiés, et l'ensemble des bâtiments fait l'objet de PV avec avis favorable par les commissions de sécurité. Cet indicateur a été mesuré avec les responsables des antennes techniques et le responsable en charge du marché « vérifications techniques réglementaires ».

L'indicateur amiante a été renseigné par bâtiment sur la base des DTA et RAAT 56% du parc évalué présente un indicateur « Très satisfaisant » contre 44% présente un indicateur « peu satisfaisant ». Les diagnostics indiquent **l'absence d'amiante de la liste A**. Seule la présence d'amiante **de liste B** est relevée. Cette présence implique des précautions à prendre en cas d'intervention ainsi qu'un suivi périodique de l'état de préservation. La mise à jour des DTA a été réalisée en 2020, et les états de préservation sont suivis périodiquement dans le cadre d'un marché cadre lancé en 2022.

Cet indicateur a été mesuré selon les DTA et les RAAT référencés et cartographiés dans le SIP. Ces rapports sont actuellement en phase d'intégration sur la DTA-Thèque, outil mis en place par la DIE destiné à faciliter la gestion du risque d'exposition à l'amiante par les services occupants.

L'indicateur accessibilité a été renseigné initialement sur la base du diagnostic réalisé dans le cadre de l'AdAP. À la suite de la phase 1 de l'AdAP réceptionnée en 2021, 14 bâtiments sont accessibles à 100% et 42 bâtiments sont partiellement accessibles. La phase 2, actuellement en cours, a pour objectif de rendre accessible à 100% les 12 bâtiments du pôle immobilier des Tanneurs. A souligner que toutes les opérations de travaux immobiliers menées, intègrent l'accessibilité et font de fait l'objet d'une attestation « HAND » réalisée par bureau de contrôle.

Cet indicateur a été mesuré selon les attestations « AdAp et Hand » et les critères d'analyse complétés dans le référentiel technique à savoir : Réglementaire et Fonctionnel = Attestations AdAP, Non-Réglementaire et Fonctionnel = Attestations « Hand », je ne sais pas = Aucun rapport.

En synthèse : à date, 31 bâtiments sont réglementaires et fonctionnels ; 35 sont non réglementaires mais fonctionnels ; 4 bâtiments sont à traiter ; 24 bâtiments ne sont pas concernés.

L'indicateur proximité des transports souligne la qualité de la connexion des bâtiments du parc immobilier de l'université de Tours, au réseau de transports en commun. Les sites universitaires sont faciles d'accès du fait de leur implantation en centre-ville et de la volonté des collectivités locales de les connecter efficacement (à moins de moins 300 mètres) aux infrastructures de transports en commun. Cette connexion sera encore renforcée avec la construction de la deuxième ligne de tramway. Cet indicateur a été mesuré selon la carte du réseau de transport en commun urbain et l'implantation des sites universitaires.

3.4.1.2 Les indicateurs optimisation.

Surface :

Notion de résident :

Pour l'université de Tours, Résident des deux bâtiments concernés = ETP ayant un numéro SIHAM sur une année universitaire avec un foisonnement de 0,9.

Le tableau ci-dessous présente les ratios SUB/PdT pour les bâtiments A et E.

Pour les bâtiments uniquement "bureau"							
CHORUS	Type de bâtiment	Libellé du pôle immobilier	Nom du bâtiment	SUB totale (m²)	ETP	Résidents (ETP*0,9)	SUB/Résidents
454062	Bureau	Plat d'Etain	A	4259	203	182,7	23,3
454065	Bureau	Plat d'Etain	E	1302	79	71,1	18,3

Tableau 8 « indicateur d'optimisation »

L'indicateurs « charges de fonctionnement », Cet indicateur a été mesuré selon le montant des charges de fonctionnement divisé par la SUB. À l'échelle de l'établissement, le montant des charges de fonctionnement pour l'année 2022 (fluides, maintenance, nettoyage) est de 5.9M€/184.000m² soit 32 € du m².

3.4.1.3 Les indicateurs modernisations.

L'indicateur énergie finale Cet indicateur a été mesuré selon la consommation d'énergie finale annuelle divisée par la SUB. La consommation d'énergie finale en kWh a été définie en additionnant les consommations de chaque type d'énergie (électricité, gaz, réseau de chaleur). La consommation moyenne d'énergie finale pour l'année 2022 est de 152,5 kWh EF par m² SUB/an. Dans le cadre du Plan de « Sobriété » et de son SDE l'université de Tours développe des actions et une stratégie spécifique sur cette thématique. Les données relatives à la performance énergétique des bâtiments ont été calculées, par bâtiments, à partir des factures et des sous-compteurs.

L'indicateur consommation d'eau. Cet indicateur a été mesuré selon la consommation d'eau m3 par point de livraison, divisée par la SUB concernée. L'université de Tours ne dispose pas de compteur par bâtiment, les consommations d'eau sont systématiquement lissées à l'échelle des sites. Un plan de comptage sera proposé dans cadre du SDE qui intégrera l'eau. L'université de Tours a parfaitement conscience que l'enjeu de demain se portera sur la gestion de l'eau.

L'indicateur Tri des déchets correspond aux mesures prises par l'établissement sur cette thématique. L'université trie ses déchets papiers et bien entendu l'ensemble des déchets biologiques, chimiques, radioactifs issus de l'activité recherche et d'enseignement, via des entreprises spécialisées. Cet indicateur a été mesuré selon le cout divisé par la SUB.

L'indicateur enquêtes confort Cet indicateur a été mesuré selon dans le cadre du SDE et des STD réalisées sur l'ensemble du parc immobilier, ainsi qu'avec les échanges avec les utilisateurs, étudiants, enseignants, chercheurs, BIATSS. Ceci permet de déterminer les niveaux de confort et d'inconfort. Ce travail a permis la complétude du RT et l'amélioration de cet indicateur PIE.

3.5 [Segmentation du parc immobilier](#)

Indicateurs	Notes extraites OAD	Nombre de bâtiments	SUB Totale (m²)
Préservation	Note inférieure à 8	1	516
	Note entre 8 et 13	51	137047
	Note entre 13 et 14	15	23777
	Note supérieure à 14	20	21533
Optimisation	Note inférieure à 8	0	0
	Note entre 8 et 13	1	4259
	Note entre 13 et 14	1	1302
	Note supérieure à 14	79	170720
Modernisation	Note inférieure à 8	0	0
	Note entre 8 et 13	1	33
	Note entre 13 et 14	5	3201
	Note supérieure à 14	79	175584

Tableau 9 synthèse de la segmentation du parc immobilier

Le seul bâtiment avec la note de « Préservation » inférieure à 8 est le bâtiment Néricault Destouches qui présente de nombreux dysfonctionnements directement liés au caractère patrimonial de ce bâtiment qui n'a pas fait l'objet de travaux significatifs depuis l'affectation du CESR. Compte-tenu de la situation administrative de ce bâtiments (fin de la convention de mise à disposition en janvier 2025) et de l'ampleur des travaux à réaliser pour leurs seules pérennité et mise en conformité réglementaire (accessibilité), l'université de Tours apportera une attention particulière de ce site dans sa stratégie patrimoniale.

Les 51 bâtiments situés dans la partie de segmentation « Préservation note entre 8 et 13 » font l'objet des opérations de travaux engagés ou prévus dans la stratégie d'intervention 2025 2029.

4 DIAGNOSTIC FINANCIER.

4.1 [Dépenses immobilières de l'opérateur.](#)

Le cout de l'immobilier pour l'université de Tours s'est élevé en 2022 à 13.5M€ et en 2023 à 19.3M€. Le tableau présenté ci-dessous est une extraction de l'annexe 2 onglet « Moyens financiers ». Cette annexe a été renseignée par la direction des affaires financières.

COÛT DE L'IMMOBILIER		
Années	2022	2023
€ exécutés	13 471 624,15 €	19 678 644,17 €

4.2 [Moyens financiers de l'opérateur.](#)

4.2.1 [Budget global.](#)

L'université de Tours a bénéficié en 2022 d'un budget global annuel d'environ 232M€, et en 2023 de 236M€.

	2022	2023
RESSOURCES FINANCIERES GLOBAL	232 770 488,00 €	236 989 725,00 €
<i>Part de la SCSP</i>	175 731 726,00 €	180 829 960,00 €
<i>Autres subventions</i>	19 901 928,00 €	20 720 526,00 €
<i>Dotations et subventions</i>	28 586 834,00 €	31 739 239,00 €
<i>Autres financements extérieurs (CPER, ...)</i>	8 550 000,00 €	3 700 000,00 €

4.2.2 Budget immobilier.

L'université de Tours a bénéficié en 2022 d'un budget immobilier annuel d'environ 21M€ et en 2023 de 14.3M€. Le tableau présenté ci-dessous est une extraction de l'annexe 2 onglet « Moyens financiers ». Cette annexe a été renseignée par la direction des affaires financières. Les financements extérieurs CPER ont été perçus en 2022 pour une exécution en 2023.

	2022	2023
RESSOURCES FINANCIERES DE L'IMMOBILIER	21 011 548,00 €	14 332 162,00 €
Fonctionnement	9 383 309,00 €	7 982 363,00 €
<i>Part de la SCSP</i>	9 138 354,00 €	7 414 393,00 €
<i>Autres subventions</i>	244 955,00 €	567 970,00 €
Investissement	11 628 239,00 €	6 349 799,00 €
<i>Dotations et subventions</i>	3 078 239,00 €	2 649 799,00 €
<i>Autres financements extérieurs (CPER, ...)</i>	8 550 000,00 €	3 700 000,00 €

5 DIAGNOSTIC DES MOYENS HUMAINS

5.1 Etat des lieux des moyens humains

La grande majorité des moyens humains dédiés à l'immobilier est affectée au sein de la direction des affaires juridiques et du patrimoine (DAJP). Pour autant, d'autres directions y contribuent : il s'agit principalement de la direction de la prévention, de la logistique, de la santé, de la sécurité et de la sureté (DPL3S), de la direction des affaires financières (DAF) et, dans une moindre mesure, de la direction des systèmes d'information (DSI). Il est nécessaire de préciser que la fonction logistique, précédemment rattachée à la DAJP dépend désormais de la DPL3S.

La DAJP a été créée en 2018 par la réunion de la direction des affaires juridiques (DAJ) et la direction technique de l'immobilier (DTI) en vue de l'obtention de la dévolution du patrimoine. Depuis lors, eu égard à la professionnalisation de la fonction immobilière, à la diversification des compétences et à la mobilité des agents, la DAJP s'est adaptée. Elle est actuellement composée de trois services : le service des affaires juridiques, institutionnelles et de protection des droits (SAJIPD), dans lequel est affecté un juriste spécialisé à l'immobilier, le service de la commande publique (SCoP), dont environ 30% de l'activité concerne l'immobilier, et le service technique de l'immobilier (STI). Ce dernier se compose d'un service central et de quatre antennes techniques immobilières de proximité (ATI). La DAJP comprend 48 agents, dont 3 apprentis, pour 40 ETP consacrés à la fonction immobilière.

A cela s'ajoute les contributions de la direction de la prévention, de la logistique, de la santé, de la sécurité et de la sûreté (DPL3S) pour 1,6 ETP, de la direction des affaires financières (DAF) pour 2,2 ETP et de la direction des systèmes d'informations pour 0,5 ETP.

Au total, le nombre d'ETP consacrés directement à la fonction immobilière est de 44,3 ETP.

5.1.1 Asset Management - Gestion stratégique d'actifs

1,9 ETP sont consacrés à la fonction d'asset management (agents de direction de la DAJP).

Toutefois, la définition de la stratégie immobilière de l'établissement s'effectue dans un cadre bien plus large et collectif que la seule direction.

Tout d'abord, est organisée mensuellement, une réunion présidée par le président de l'université en présence des vice-présidents en charge des moyens et de l'immobilier, du directeur général des services, du directeur de la direction des affaires juridiques et du patrimoine et du responsable du service technique de l'immobilier. Cette réunion est l'occasion de passer en revue les projets et les opérations, de dessiner des orientations et de faire les choix stratégiques.

Ensuite, chaque année dans le cadre de la préparation budgétaire, un dialogue de gestion est instauré entre l'équipe présidentielle et les composantes, unités de recherche et services, principaux utilisateurs et occupants des locaux. Un dialogue spécifique pour l'immobilier est mis en place par la direction, sous la houlette du vice-président en charge de l'immobilier. Ce dialogue vise, d'une part, à recueillir les besoins d'adaptation des locaux utilisés par les composantes, unités de recherche et services nécessaires à la réalisation de leurs missions de service public et d'autre part, à dresser le bilan des opérations retenus lors de l'exercice précédent. Ce dialogue nourrit la construction de la programmation immobilière.

Enfin, sous l'impulsion de l'équipe présidentielle et sur la base des propositions de la direction et du dialogue de gestion, les instances de l'université sont appelées à être informées et à décider des grands choix stratégiques de l'université en matière immobilière.

5.1.2 Property Management - Gestion technique budgétaire et administrative du parc

9,64 ETP sont consacrés à la fonction de property management.

La gestion technique et administrative du parc est essentiellement assurée par la direction des affaires juridiques et du patrimoine (DAJP), dont 1,6 ETP sur la fonction directe de management de l'énergie et 1 ETP pour le système d'information du patrimoine (SIP).

La gestion budgétaire est partagée entre la DAJP et la direction des affaires financières (2,2 ETP pour cette dernière).

5.1.3 Facility Management - Gestion des sites occupés

26,2 ETP sont consacrés à la fonction de facility management.

Ces fonctions sont essentiellement assurées par les agents de proximité de la DAJP, répartis dans les quatre antennes techniques immobilières (ATI) de site. Les ATI sont pilotées par un agent de catégorie A et comprennent un chef d'atelier, le plus souvent de catégorie B, et des agents polyvalents de

maintenance, des électriciens, des plombiers et des jardiniers. Les interventions de dépannage sont recueillies dans un outil de ticketing.

5.1.4 Project Management - *Montage et conduite des opérations immobilières*

6,55 ETP sont consacrés à la fonction de project manager.

Cette mission est en grande partie assurée par les chargés d'opérations d'immobilières du service technique de l'immobilier et des responsables des antennes techniques immobilières de site en fonction de l'importance et de la transversalité des opérations, avec le concours des chargés de marchés publics.

5.2 Etat des lieux des compétences

5.2.1 Domaines de compétences identifiés

Les domaines de compétences identifiés se répartissent de la manière suivante :

Asset management : 4,3%

Property management : 21,8%

Facility management : 59,1%

Project management : 14,8%

Globalement, le niveau d'expertise des équipes dédiées à l'immobilier est plutôt jugé satisfaisant et en capacité de couvrir toutes ces fonctions.

Toutefois, l'établissement est dans l'obligation d'externaliser dans deux domaines :

- Opération de construction et de réhabilitation d'envergure (type CPER) : externalisation des missions d'assistance à maîtrise ouvrage (mandataire, programmiste) et équipes de maîtrise d'œuvre ;
- Exploitation et maintenance des installations CVC et maintenances d'installations techniques (SSI, ascenseurs, extincteurs...).

Par ailleurs, l'évaluation de la fonction d'asset management à 4,3% peut sembler insuffisante. Cependant, comme indiqué plus haut (point 1 ;1.1.), la stratégie immobilière se définit dans un cadre bien plus large que la seule direction des affaires juridiques et du patrimoine.

5.2.2 Besoins en formation

Outre les habilitations obligatoires, la fonction immobilière est intégrée au plan de formation de l'établissement afin d'améliorer constamment la professionnalisation des agents dédiés à la fonction immobilière.

Les principales formations mises en place sont les suivantes :

- Parcours "Management"
- Formations Financières/administrative/ fonctions publique
- Programmation architecturale d'un ouvrage public
- Maître d'ouvrage chantier avec " Amiante"

- Les marchés publics de maintenance
- Rédaction d'un plan de prévention et permis feux
- Utilisation des fonctions du SIP (Active 3D)
- Pilotage d'une opération immobilière
- Commissionnement
- Construction en intégrant les matériaux biosourcés
- Formation sur les bases de l'électricité
- Formation Soudure à l'arc électrique, mig-mag, tig
- Formation Soudure sur conduite gaz avec habilitation
- Habilitation électrique pour non-électricien et électricien
- Utilisation de tronçonneuses
- Entretien du matériel Espace vert
- Réglementations et obligations des MOA sur les ascenseurs et fermetures automatiques
- Sécurité Incendie ERP
- Monter, vérifier et utiliser échafaudages
- Travail en hauteur
- Plomberie sanitaire

Dans le cadre du plan de sobriété, la sensibilisation à la transition écologique est très prégnante : fresque du climat, atelier bas carbone... L'établissement a également signé le pacte biosourcé et deux agents sont « ambassadeurs biosourcés » (1 chargé d'opération immobilière et 1 juriste marchés publics). Enfin, l'établissement s'est engagé dans l'économie circulaire en faisant appel à un prestataire afin de l'expérimenter sur une importante opération immobilière. La volonté de l'établissement est de généraliser progressivement cette pratique.

6 DIAGNOSTIC DU SYSTEME D'INFORMATION IMMOBILIER

Le système d'information immobilier est articulé autour de trois axes ; patrimonial ; technique et juridique.

Axe patrimonial « Système d'Information du Patrimoine » :

Au travers l'acquisition, le déploiement et l'administration du Système d'Information Patrimonial, l'université de Tours a approfondi la connaissance de son patrimoine par la fiabilisation des données plans, surfaces et alphanumériques. L'administration de cet outil bidirectionnel permet de disposer de bases de données à jour et classées par typologies de surface référencées par la DIE et le MESRI. L'arborescence du SIP a été construite afin de faciliter l'optimisation de la complétude du RT avec des imports en « masse ». Par ailleurs, dans le cadre de l'exploitation technique bâtiminaire, le SIP dispose d'outils de requêtes performants permettant l'extraction des données par attributs fonctionnelles. En complément, le SIP dispose également d'une GED afin d'archiver et de partager efficacement beaucoup de données telles que : les données juridiques, les conventions, les actes de dévolution, les données

techniques et réglementaires, les DTA, les PV de commission de sécurité, les attestations d'accessibilité etc...

A l'échelle de l'établissement, cet outil est la référence dans la gestion patrimoniale, ainsi, il sera amené à évoluer dans la finesse des données renseignées et à compléter.

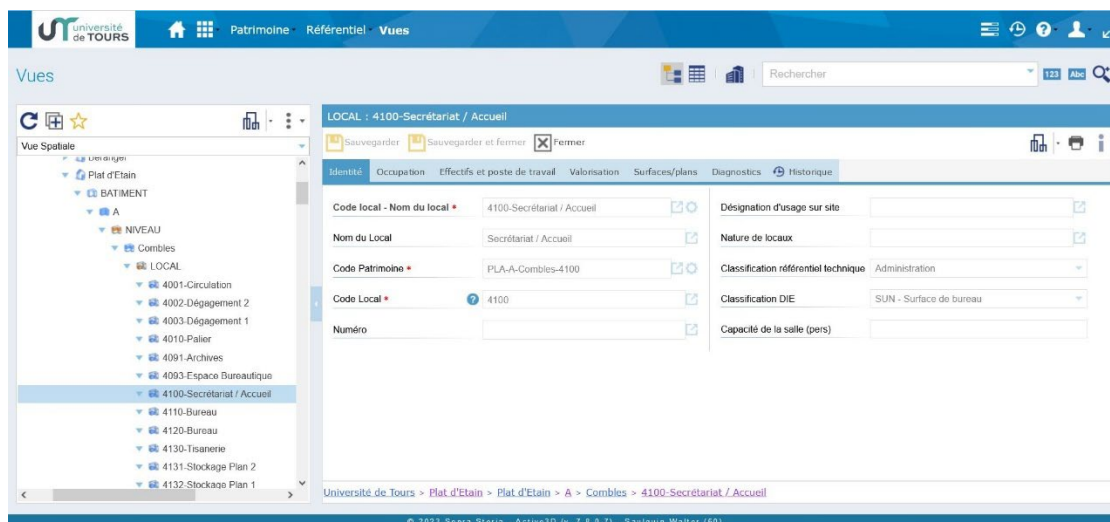


Image : Vue spatiale du patrimoine par pôles immobiliers/sites/bâtiments/locaux- données alphanumériques

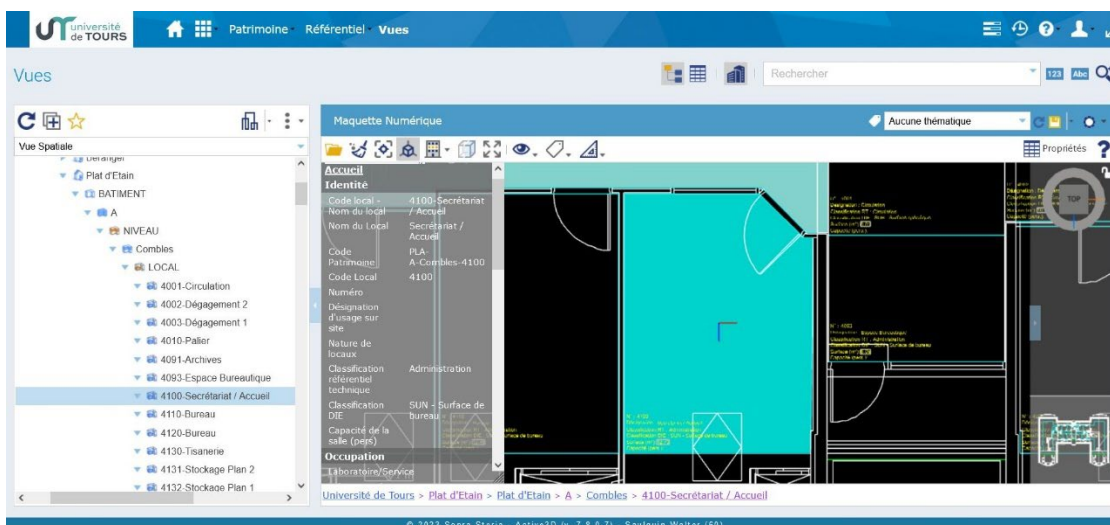


Image : Vue spatiale du patrimoine par pôles immobiliers/sites/bâtiments/locaux- données alphanumériques et graphiques

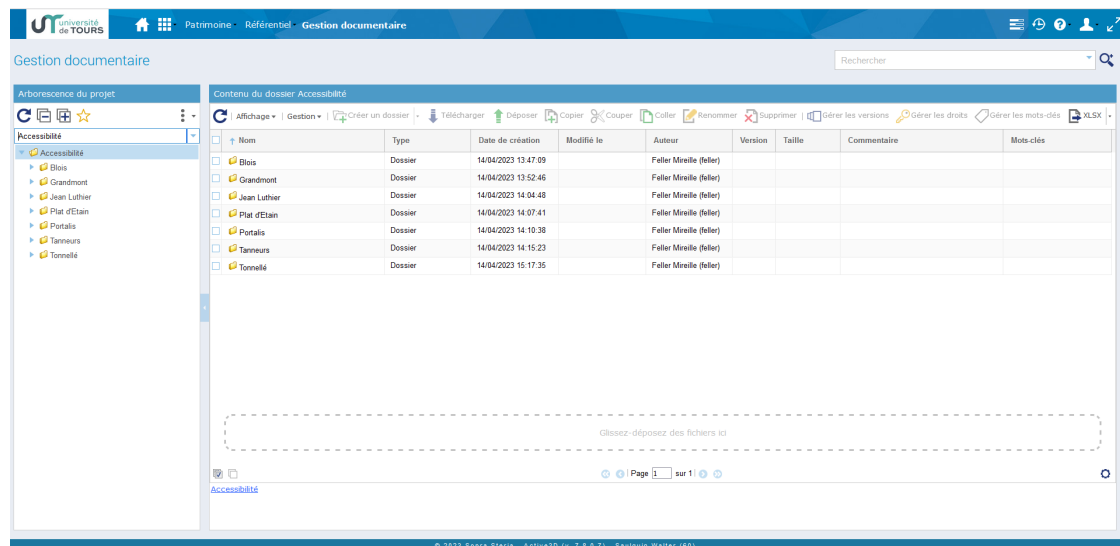


Image : Vue de l'outil GED

Axe patrimonial « ADE Campus » :

ADE Campus est un outil permettant la réservation des salles (enseignement, réunion, etc.), il contribue également à enrichir les emplois du temps des différentes filières pour consultation via l'ENT.

Un projet d'interface permettant de transférer les sommes des nombres d'heures d'utilisation des salles sur Active3D avait été initié mais n'a pas abouti. Ces données sont donc transférées tous les ans sur le SIP ainsi que sur le RT-ESR via fichier CSV.

Une formule de calcul a été mise en place sur Active 3D et le RT-ESR afin d'en faire ressortir des taux d'occupation par bâtiment et par typologie de salle.

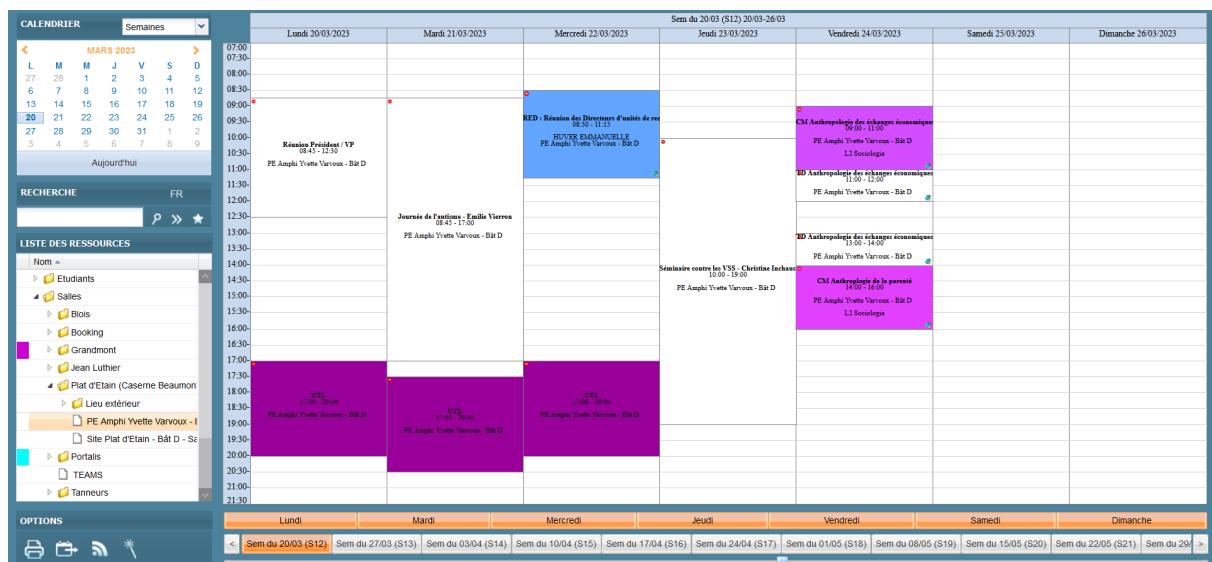


Image : Vue de l'outil « Emploi du temps » sur l'ENT

Axe technique « Demande d'intervention (Ticket PAL) » :

L'université de Tours dispose d'une plateforme de demande d'intervention de maintenance et de dépannage via le dispositif « Ticket PAL » via un formulaire de demande personnalisée. Cet outil est accessible par tous depuis l'Intranet.

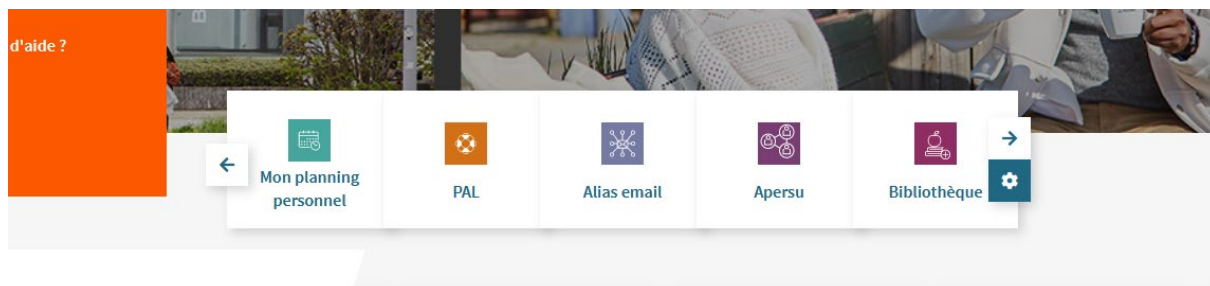


Image : Vue de la tuile utnet « PAL »

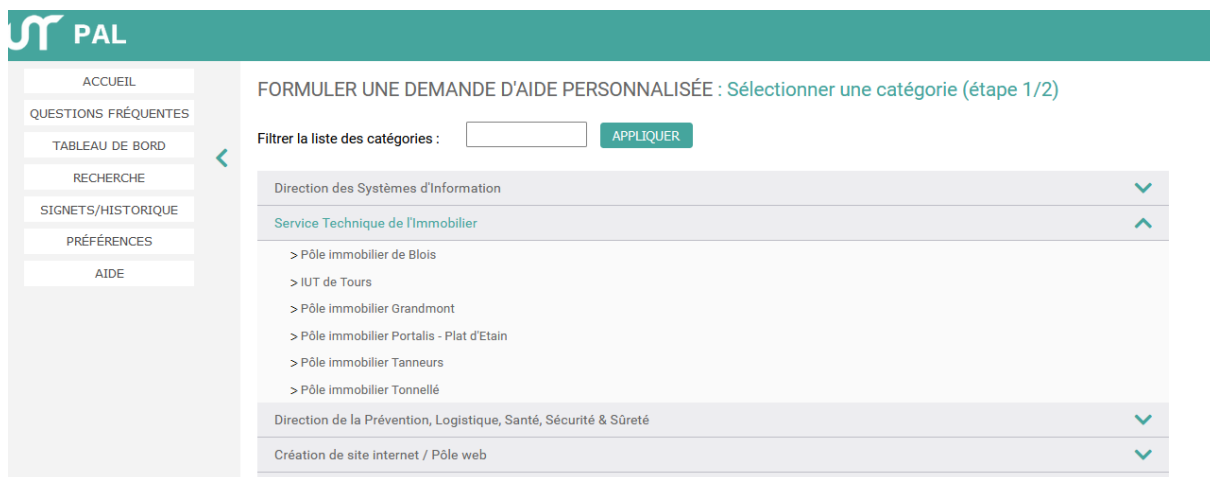


Image : Vue demande d'intervention « PAL »

Axe technique « Gestion technique centralisée (GTC) » :

Dans le cadre du pilotage des installations techniques, et pour anticiper le décret BACS, l'université de Tours s'est dotée d'une GTC. Cet outil est accessible depuis internet par tous les agents du STI, et par les deux exploitants des installations CVC.

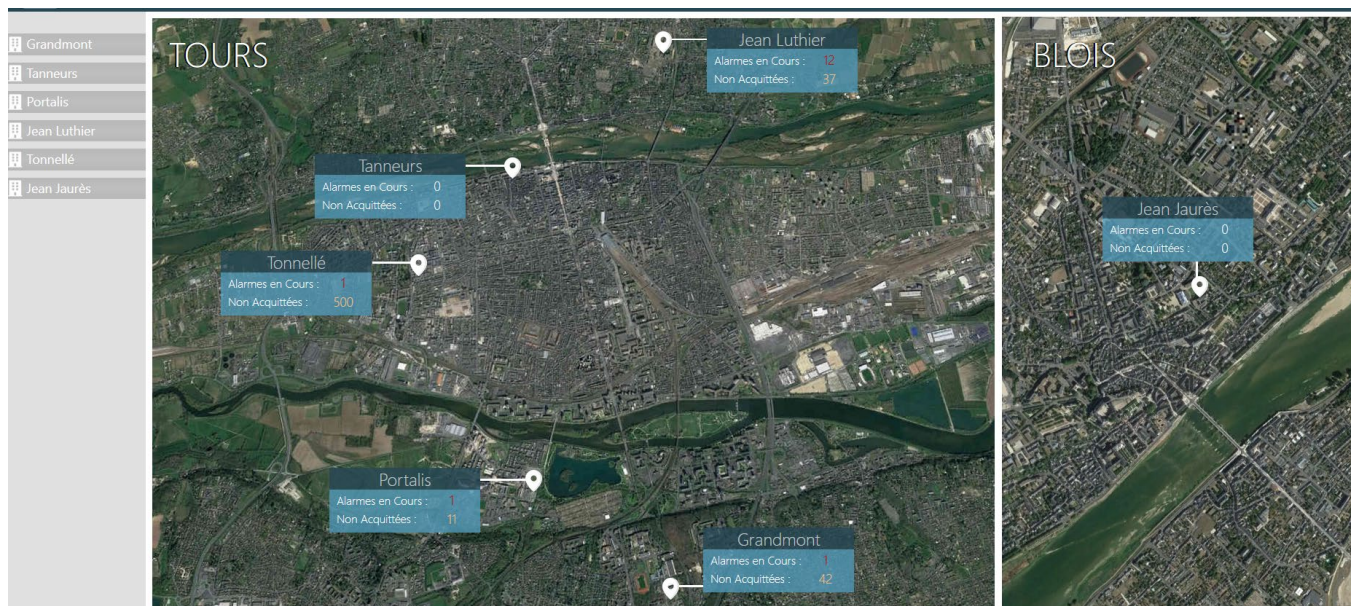


Image : Vue page d'accueil »

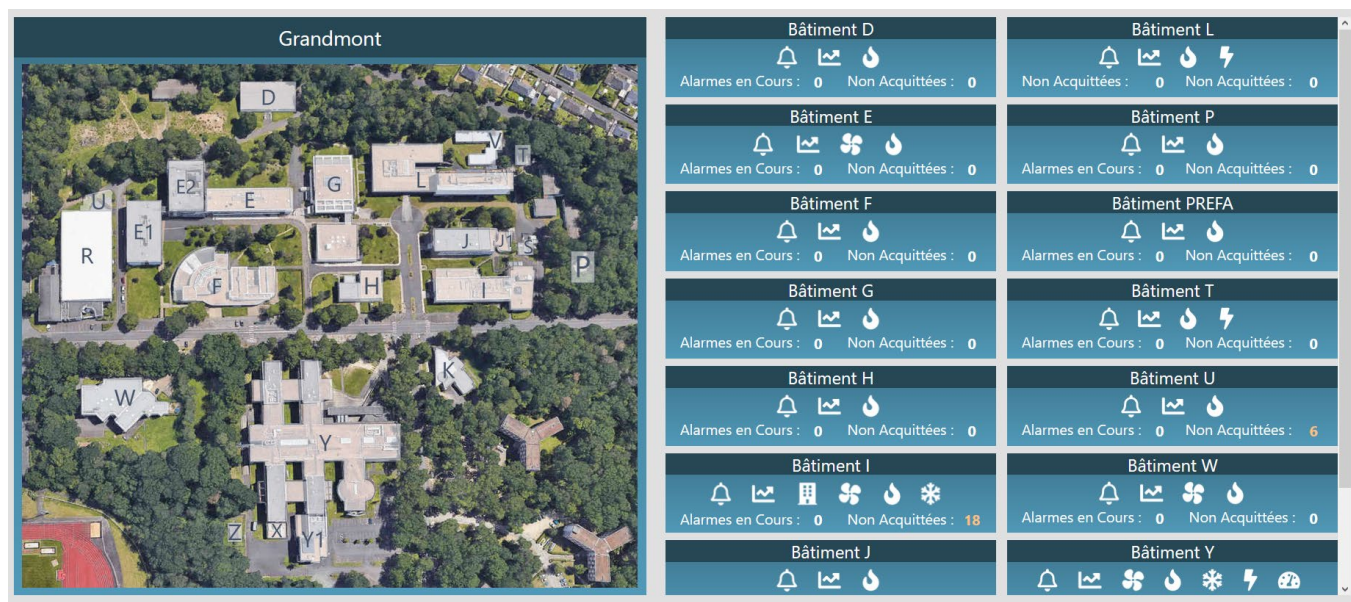


Image : Vue d'un pôle immobilier « Grandmont »

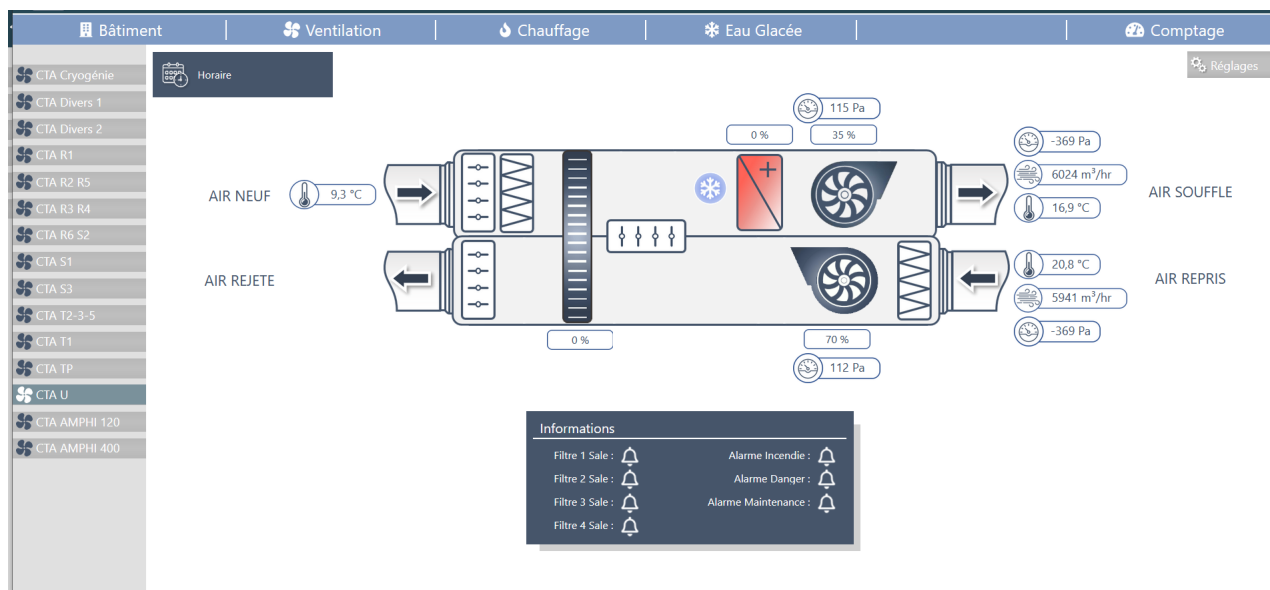


Image : Vue d'une centrale de traitement d'air

Axe juridique « Administration des accords juridiques (ADAJ) » :

L'université de Tours dispose d'un outil de suivi de l'exécution administrative et financière des actes juridiques et, en particulier, des conventions immobilières : ADAJ. Développé par l'université de Caen, il :

- Fluidifie les échanges d'informations entre le service pilote², l'antenne financière de l'immobilier (AFI) et le service technique de l'immobilier (STI) ;
- Permet de formaliser des jalons avec notifications afin de ne négliger aucune étape du processus (facturation, attestation annuelle d'assurance, renouvellement de contrat, etc.) ;
- Facilite la recherche de conventions en cours d'exécution et résiliées ;
- Réunit à un même endroit l'ensemble des actes juridiques (contrat, avenants, factures) et autres documents (attestation d'assurance, courriels, etc.) relatifs à une convention immobilière.

² Il est entendu par service pilote, le service à l'origine de la convention.

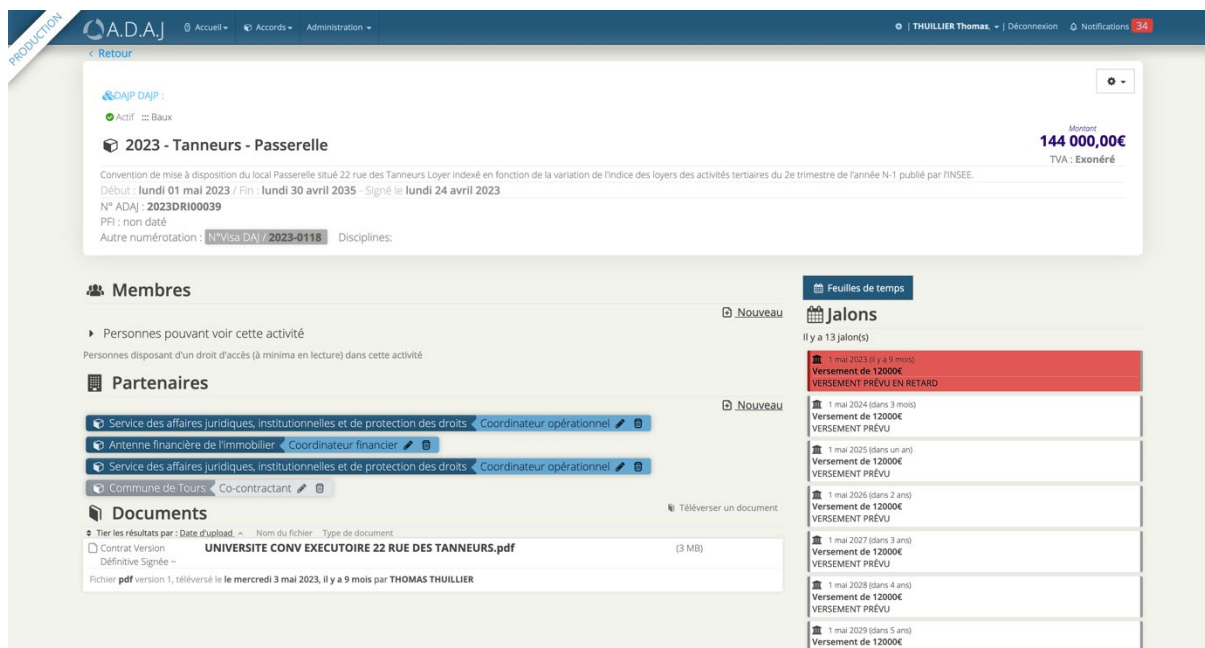


Image : Vue de l'outil ADAJ – Fiche de suivi d'une convention

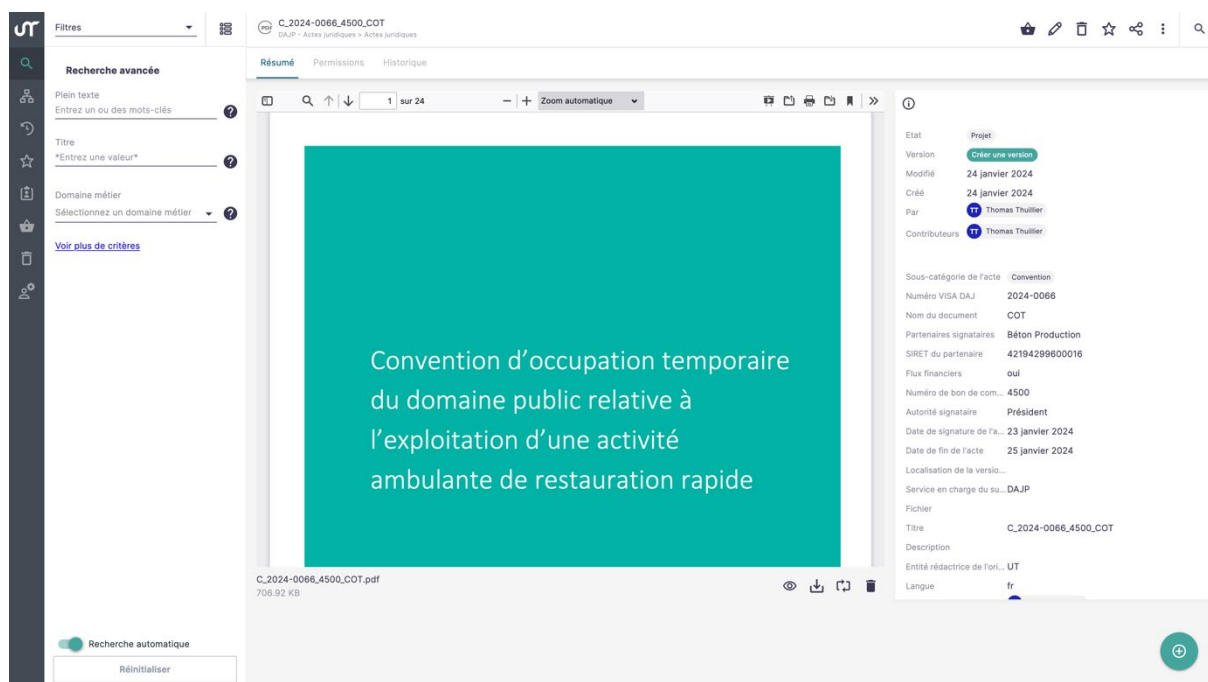
Axe juridique : « Logiciel de gestion électronique des documents UT-GED » :

Afin de garantir un archivage robuste des documents administratifs, l'université de Tours utilise un logiciel de gestion électronique des documents (GED) appelé « UT-GED », qui s'appuie sur le logiciel de GED open-source proposé par la société Nuxeo.

UT-GED offre les fonctionnalités suivantes :

- Stockage sécurisé de l'ensemble des actes juridiques signés par l'établissement
- Recherche documentaire facilitée par l'intermédiaire d'un moteur de recherche
- Historique des évolutions opérées sur un même document.

Cette base est accessible par l'ensemble des personnels impliqués dans le processus.

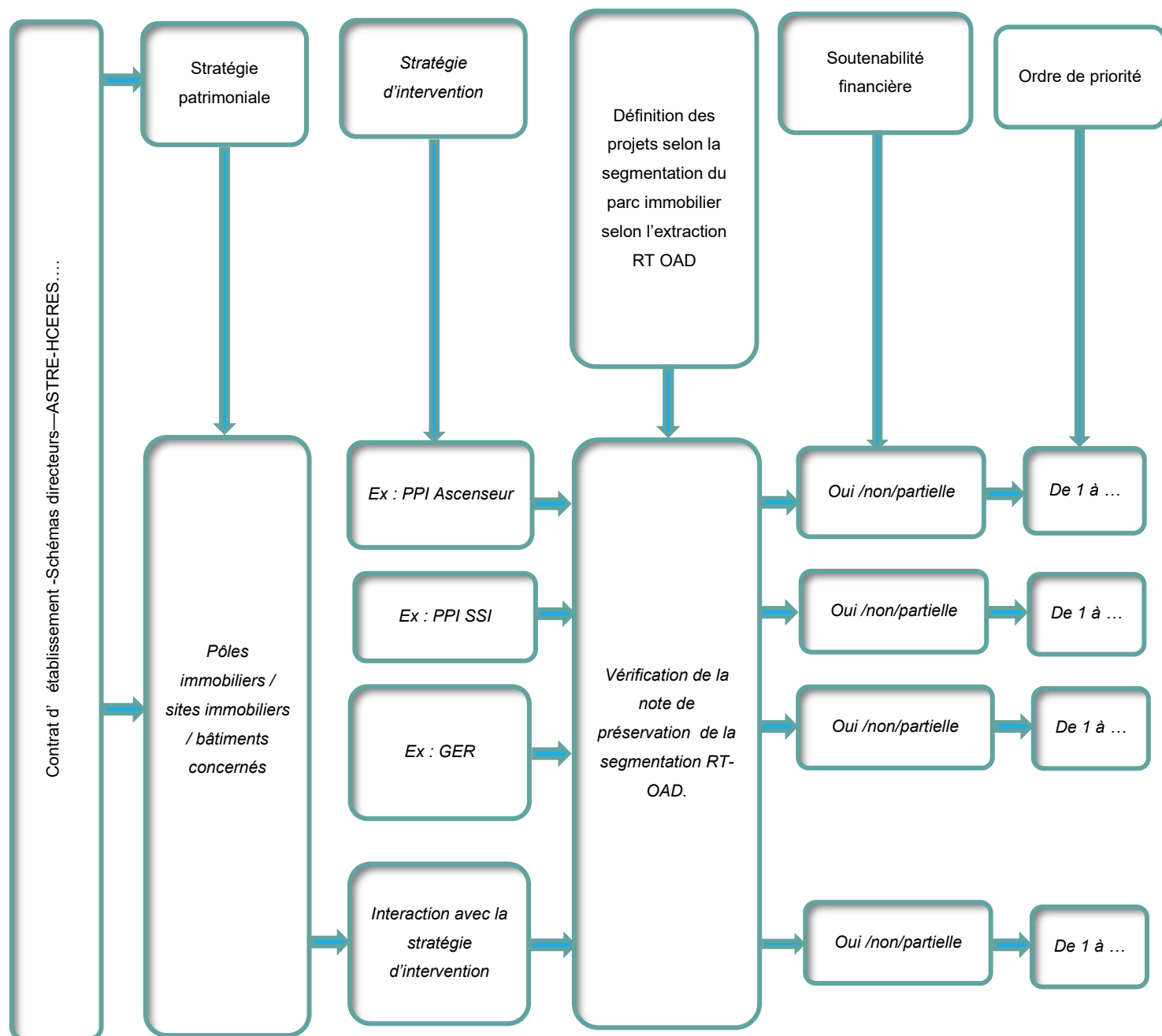


7 ARTICULATION ENTRE LE DIAGNOSTIC ET LA STRATEGIE

La méthode utilisée pour l'articulation entre le diagnostic et les stratégies (patrimoniale et d'intervention) est la suivante :

- De la stratégie de l'établissement : contrat d'établissement 2024-2028, schéma directeur des énergies et de l'eau, agenda stratégique de transformation écologique et sociale (ASTRES), plan universitaire des mobilités (PLUM), schéma directeur de la vie étudiante et de campus, agenda d'accessibilité programmé (Ad'AP), contrat d'objectif de moyen et de performance (COMP) →
- Définition des axes de la stratégie patrimoniale →
- Définition des axes de la stratégie d'intervention →
- Définition des projets en adéquation avec la segmentation issue du RT - l'OAD →
- Soutenabilité financière →
- Priorisation des opérations.

Ci-dessous le logigramme présentant la méthode :



PHASE STRATEGIE

8 STRATEGIE DE L'ETABLISSEMENT

8.1 [Articulation entre la stratégie de l'établissement et sa stratégie immobilière](#)

Pour l'accomplissement de ses missions de service public d'enseignement et de recherche, l'université de Tours s'est résolument engagée dans une démarche de transition écologique et sociale. Outre un plan de sobriété adopté en 2022, l'université vient de se doter d'un schéma directeur de développement durable et de responsabilité sociétale et environnementale (sous la forme d'un agenda stratégique de transition écologique et sociale – ASTRES), d'un plan universitaire des mobilités (PLUM) et d'un schéma directeur des énergies (SDE). Sur le plan immobilier, cette démarche de transition écologique se traduit par la volonté de l'établissement de maîtriser ses consommations énergétiques, de poursuivre la rationalisation de son patrimoine et l'optimisation de l'utilisation de ses locaux.

Après une longue période de croissance constante de ses effectifs étudiants qui a culminé en 2021 avec plus de 27 000 étudiants (hors CGPE et formations paramédicales universitarisées), on constate une trajectoire de légère baisse des effectifs (26 000 étudiants en 2023-2024), conforme à la tendance nationale, et qui devrait se poursuivre dans les années à venir. Le contexte est donc plutôt propice à la poursuite de la rationalisation des locaux pédagogiques, voire de leur diminution (sous réserve toutefois d'apporter une attention particulière aux récentes annonces gouvernementales visant une augmentation sensible des effectifs étudiants dans les filières de santé).

Contrairement aux étudiants, les effectifs des personnels sont en croissance continue, notamment pour ce qui concerne les personnels contractuels. Cette tendance s'explique essentiellement par l'augmentation des programmes de recherche financés par projets (UE, ANR, région...) et, plus récemment, par l'obtention de grands projets transversaux, notamment : Loire Val-Health (PIA4 ExcellencES) ; NEOLAiA (université européenne) ; Loire Valley Innov' (PUI) ; Ambition Centre Val de Loire (ASDESR) dont le nombre de recrutements d'agents contractuels pour ces projets transversaux s'élèvent, en 2024, à 37 agents. Ainsi, le nombre de contractuels est passé de 504 ETP en 2022 à 556 en 2024. L'établissement mène actuellement une réflexion pour optimiser l'utilisation de ses locaux qui abritent la quasi-intégralité des services centraux (site du Plat d'Étain). Une étude type « flex office », financée dans le cadre du COMP, va être réalisée en 2024-2025 (Cf. point 1.4. infra).

8.2 [Spécificités métiers de l'opérateur et conséquences sur l'immobilier](#)

Comme décrit dans la partie diagnostic, l'université de Tours est un EPSCP (établissement public à caractère scientifique, culturel et professionnel) pluridisciplinaire et multisites, chargé d'une mission de service public d'enseignement supérieur et de recherche.

On peut notamment mettre en évidence deux spécificités principales qui ont une incidence directe sur l'immobilier.

La première a trait à la configuration des bâtiments eux-mêmes. Hormis quelques rares exceptions, la quasi-intégralité des bâtiments de l'université, de par leur conception (pour partie début des années 1970, pour l'autre années 1990 essentiellement), abritent des surfaces d'administration, d'enseignement et de recherche. Cette mixité d'usage présente plusieurs difficultés. D'un point de vue fonctionnel, cela impose souvent de maintenir des bâtiments intégralement en service pour une seule activité, parfois limitée en termes de surfaces. Il en est de même, par exemple, du point de vue énergétique où, du fait de la conception des installations techniques, il n'est pas possible d'isoler certaines parties d'un bâtiment (par exemple amphithéâtres et/ou salles d'enseignement) et l'on se voit contraint de chauffer un bâtiment en entier alors qu'il est peu occupé. Certains process scientifiques nécessitent également des conditions de températures et d'hygrométrie exigeant un apport de chaleur qu'il n'est pas toujours techniquement possible de circonscrire aux surfaces concernées. Des mesures correctives ont pu être apportées, comme la construction ou la rénovation de bâtiments spécifiquement dédiés à la recherche, le regroupement des services administratifs centraux, antérieurement disséminés sur les sites, en un lieu unique ou le fait de disposer de bibliothèques universitaires dans des bâtiments autonomes permettant ainsi de les faire fonctionner le week-end ou le soir, voire pendant des périodes de fermeture (rendues obligatoires pendant la pause pédagogique de février-mars). Toutefois, plus globalement, cette mixité d'usage demeure une réelle difficulté fonctionnelle et technique.

La seconde spécificité métier ayant un impact sur l'immobilier est quelque peu inhérente au fonctionnement et au rythme universitaire. L'organisation de l'année universitaire et des enseignements a pour conséquence de concentrer l'utilisation maximale des locaux d'enseignement sur certaines périodes, avec des difficultés voire des tensions, principalement au premier semestre, alors que sur d'autres périodes, ces locaux sont peu ou pas occupés. Des efforts ont été entrepris pour mieux organiser l'année universitaire et étaler le calendrier universitaire ainsi que pour valoriser les locaux mais l'utilisation optimale des locaux d'enseignement reste un défi pour l'établissement.

8.3 Définition et expression des besoins immobiliers

Compte tenu des objectifs de l'université en matière de transition écologique et sociale, notamment la réduction des consommations énergétiques, de la stagnation à la baisse prévisible des effectifs étudiants et du taux d'occupation des locaux, l'établissement n'a pas de besoin particulier en surfaces nouvelles et souhaite poursuivre son action de rationalisation, de transformation et d'optimisation de ses locaux.

Dans ce contexte et afin de pouvoir continuer à exercer ses missions, les besoins immobiliers sont les suivants :

- poursuivre la rénovation énergétique des bâtiments avec comme objectif, à terme, de réhabiliter l'intégralité du patrimoine de l'université ; ce point fait l'objet de développement dans les parties stratégie patrimoniale et stratégie d'intervention mais l'on peut d'ores et déjà indiqué qu'il ressort du schéma directeur des énergies réalisé qu'un investissement de 91 M€ (soit un peu plus que 2 CPER) permettrait d'économiser 7,6 GWh_{ef} de consommation énergétique sur les 13,2 GWh_{ef} visés (objectifs du décret tertiaire appliqués sur l'ensemble du parc). Ce montant de 91 M€ concerne

uniquement des interventions à des fins énergétiques et ne prend pas en compte, ou partiellement, les besoins de réhabilitation eu égard à la note de préservation des bâtiments ;

- poursuivre la transformation et l'adaptation des locaux pour les nouveaux besoins (pédagogie innovante, coworking, salles et cabines visio, flex office...) ;
- poursuivre le déploiement des lieux de vie étudiante, notamment de type tiers-lieux, dans le cadre du projet « campus habités » et de la démarche « desing thinking » ; un AMO a d'ailleurs été mandaté afin de concevoir cette démarche sur quatre lieux universitaires ;
- poursuivre la conservation du patrimoine en relatif bon état, mais avec quelques bâtiments importants (en surface et nombres de personnels et étudiants accueillis) ayant un indicateur de préservation inférieur à 10 pour lesquels une réhabilitation devient urgente.

8.4 [Organisation des espaces de travail](#)

L'université s'est engagée dans la transformation de ces espaces de travail, tout d'abord pour répondre aux besoins de transformation numérique. Comme indiqué dans la partie diagnostic (point 2.1.4.), dans le cadre de différents AAP, l'établissement a déployé dix-neuf salles ultra connectées, cinq salles de captation et trois fac-lab. Concernant les espaces de travaux de type bureaux administratifs, l'établissement a obtenu, dans le cadre de son contrat d'objectifs, de moyens et de performance (COMP), un financement pour lancer une étude de type « flex office » afin d'optimiser l'utilisation des surfaces. Cette étude concernera dans un premier temps le site du Plat d'Étain, qui abrite la présidence, la direction générale des services et l'ensemble des services administratifs centraux, puis dans un second temps, en tant que composante pilote, l'école polytechnique universitaire.

Enfin, nous recensons actuellement (RSU 2023) 628 agents en télétravail, soit 35% des agents Biatss. La proportion est de 66% de ces agents en télétravail régulier, 32% en télétravail occasionnel et 2% en télétravail dérogatoire. La pratique du télétravail s'observe dans toutes les composantes et services de l'établissement mais dans des proportions différentes : environ 65% des agents en télétravail sont affectés dans les services centraux (site du Plat d'Étain). L'étude dite « flex office » visée ci-dessus doit permettre de proposer des pistes d'optimisation de l'utilisation des locaux, à l'aulne du télétravail, tout en garantissant des modalités de travail collectives et collaboratives dans un climat de bien-être au travail.

8.5 [Stratégie de performance environnementale](#)

Comme indiqué au début de cette partie stratégie, mais aussi dans la partie diagnostic (point 3.2.), l'université s'est engagée depuis plusieurs années dans une stratégie de performance environnementale. Cette stratégie s'est concrétisée par l'adoption récente d'un schéma directeur de développement durable et de responsabilité sociétale et environnementale (sous la forme d'un agenda stratégique de transition écologique et sociale – ASTRES) et d'un plan universitaire des mobilité (PLUM), complétés par un schéma directeur des énergies (SDE).

Le SDE comprend la réalisation de simulations thermiques dynamiques par bâtiment, soit une étude exhaustive du comportement thermique de l'ensemble des bâtiments et de leurs équipements. Sur la

base de ces simulations, un plan d'action sera élaboré autour de trois scénarii : un scénario strictement réglementaire (objectifs du DEET limité aux EFA), un scénario étendu (objectifs du DEET à l'ensemble du patrimoine) et un scénario décarbonation du parc. Ce plan d'action reposera sur trois items : sobriété, efficacité et énergies renouvelables.

A la fois sur la base des actions déjà engagées et sur ces documents directeurs finalisés ou en cours de finalisation, la stratégie de performance environnementale de l'université peut se décliner autour des axes suivants :

- la maîtrise des données énergétiques : un plan de comptage a été mis en place ces dernières années et, à ce jour, chaque bâtiment dispose d'un compteur de chaleur et d'électricité ; dans le cadre du SDE, un plan de sous-comptage sera déployé afin de pouvoir isoler et mesurer certaines activités (dont les process scientifiques) au sein des bâtiments. Par ailleurs, les simulations thermiques dynamiques élaborées dans le cadre du SDE permettent d'avoir une connaissance fine du comportement énergétique des bâtiments et des équipements ;
- le déploiement d'une GTC (dans le cadre du plan de résilience 1 et de l'AAP 348 rénovations énergétiques) avec logiciel de supervision ; 95% du patrimoine de l'université sera couvert en 2025 ;
- le recours aux énergies renouvelables, soit par raccordement aux réseaux de chaleur métropolitains, soit par l'installations de panneaux photovoltaïques ;
- le remplacement systématique des sources lumineuses énergivores pour des sources lumineuses LED ;
- une sensibilisation des personnels et des étudiants : dans le cadre du plan de sobriété, une formation type fresque du climat a été proposée à tous les personnels (environ 900 personnes sensibilisées) et un enseignement obligatoire sur la transition écologique a été inclus dans tous les cursus (en deuxième année de licence générale) dans la nouvelle offre de formation ;
- la réalisation d'un bilan carbone de l'ensemble des unités de recherche de l'établissement. Ces bilans mettent en évidence la nécessité de s'engager dans la rationalisation de l'usage de certains équipements de recherche particulièrement énergivores mais aussi devraient de prévoir un plan d'investissement permettant de changer ou améliorer les équipements les plus énergivores.
- une stratégie d'intervention qui place, outre la conservation de son patrimoine en bon état, la performance énergétique comme objectif prioritaire ;

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

L'université de Tours inscrit pleinement sa stratégie immobilière dans le cadre des politiques immobilière de l'État.

Au cours du processus de dévolution du patrimoine engagé en 2017 et terminé en 2023 par la signature du dernier acte de transfert de propriété, une collaboration étroite s'est instaurée avec la MRPIE et le rectorat tout au long de l'élaboration du projet, au sein du comité opérationnel idoine mis en place. Comité dédié prioritairement à la dévolution du patrimoine, il fut également un lieu d'échange et d'interaction entre les politique nationales et la politique de l'établissement. La MRPIE et le rectorat ont

d'ailleurs été associés à l'élaboration de ce SPSI. Plus généralement, l'établissement entretient des relations régulières avec l'IRE rattaché au rectorat.

L'université s'inscrit également dans les dynamiques ministérielles en répondant et en étant lauréate de plusieurs appels à projets : plan de relance, plan de résilience et AAP 348 rénovation énergétique.

Enfin, concernant les achats, l'université a adhéré à trois groupements de commande de la DAE : la fourniture d'électricité (depuis 2023), le matériel électrique et le matériel chauffage-plomberie (septembre 2024) et la fourniture de bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

9 STRATEGIE PATRIMONIALE

9.1 Objectifs et exposé de la stratégie patrimoniale

Le patrimoine immobilier constitue une ressource indispensable pour l'exercice efficace et effectif des missions de service public confiées à l'université de Tours, à savoir :

- La formation initiale et continue tout au long de la vie ;
- La recherche scientifique et technologique, la diffusion et la valorisation de ses résultats au service de la société ;
- L'orientation, la promotion sociale et l'insertion professionnelle ;
- La diffusion de la culture humaniste ;
- La participation à la construction de l'Espace européen de l'enseignement supérieur et de la recherche ;
- La coopération internationale.

Dès lors, la stratégie patrimoniale du SPSI 2025-2029 de l'université de Tours a été co-construite pendant près d'un an avec les différents acteurs de l'université, selon une comitologie dédiée (comité de pilotage, groupes de travail, réunions thématiques) et en association avec le conseil d'administration. Un travail de concertation plus spécifique a été mené sur certains sites immobiliers compte-tenu de leur état de santé dégradé et des forts enjeux économiques, scientifiques, pédagogiques et / ou d'usage en présence. Cette méthodologie inclusive a permis d'élaborer une **stratégie patrimoniale cohérente et pragmatique structurée autour de cinq objectifs** :

1. **Conserver les actifs immobiliers** dont l'état de santé est globalement satisfaisant en portant un programme d'opérations patrimoniales qui garantit la sécurité des usagers et des biens ;
2. **Rassembler les sites immobiliers** pour renforcer les pôles disciplinaires en poursuivant le travail engagé au cours du précédent SPSI 2020 – 2024 ;
3. **Ne pas étendre, voire réduire dans la mesure du possible le parc immobilier** de l'université de Tours ;
4. **Adapter les locaux** à l'évolution des nouveaux usages, des nouvelles technologies pédagogiques et de recherche, tout en intégrant pleinement les questions liées à la transition énergétique et environnementale, pour **faire de l'université de Tours une**

université bas carbone garantissant la qualité de vie de ses usagers et personnels ;

5. **Valoriser les actifs immobiliers** en développant une stratégie de valorisation créatrice de valeurs sociale, environnementale, économique et territoriale.

Ces objectifs sont traduits en actions opérationnelles décrites dans la partie 2.2 « Opérations patrimoniales envisagées ».

Sur la base du diagnostic réalisé, une segmentation des actifs immobiliers a été opérée en fonction du statut suivant :

- Bien à conserver ;
- Bien à quitter ;
- Bien intermédiaire.

Cette segmentation figure dans l'annexe 2 annexé au présent SPSI.

9.2 [Opérations patrimoniales envisagées](#)

9.2.1 *Construction de l'extension de l'École Polytechnique universitaire (Site Dassault, Tours)*

Contexte et scénario retenu. – Cette opération, d'un montant de 32,5 M €, figurait déjà dans le SPSI 2020 – 2024 ainsi que dans les CPER 2015 – 2020 et 2021 – 2027.

À échéance fin 2025, le nouveau bâtiment, d'une superficie de 6 400 m² de surface dans l'œuvre (SDO), va permettre de **regrouper sur un même site l'ensemble des départements d'enseignement de l'EPU** :

- Le département Informatique, actuellement localisé sur le site universitaire Dassault 1 (Tours) ;
- Département Electronique et Energie actuellement localisé sur le site universitaire Dassault 2 (Tours) ;
- Département Mécanique et Systèmes actuellement localisé sur le site universitaire Dassault 2 (Tours) ;
- Le département Aménagement et Environnement, actuellement localisé sur le site universitaire Lesseps (Tours).

Conséquences de l'opération immobilière. – Cette opération immobilière permet de libérer en premier lieu les bâtiments du site Dassault 2 (4 825 m² SUB), qui seront remis à la ville de Tours, cette dernière étant propriétaire.

En second lieu, elle permet de libérer 2 810 m² SUB au sein du site universitaire Lesseps (Tours), dont l'état de santé est jugé satisfaisant. À ce stade, trois scénarii d'occupation sont envisagés :

- **Scénario n°1** : Les espaces libérés sont occupés par le Laboratoire Archéologie et Territoires (LAT), équipe de recherche rattachée à l'unité mixte de recherche Cités, Territoires, Environnement, Sociétés (UMR CNRS 7324 CITERES), pour une superficie de 380 m², et le Centre d'études supérieures de la Renaissance (CESR), pour une superficie de 1 300 m². Ce scénario permettrait ainsi de libérer deux actifs immobiliers situés respectivement sur les sites

universitaires Watt et Néricault-Destouches, dont le dernier dispose d'un état de santé jugé peu satisfaisant, voire insatisfaisant (cf partie 2.2.3).

- **Scénario n°2** : Les espaces libérés sont occupés par le LAT, pour une superficie de 380 m², et des départements d'enseignement et de recherche de l'UFR Lettres et Langues, dont certains sont en relation directe avec l'UFR de Droit, Économie et Sciences sociales (ex. département d'enseignement droit-langues). Cette solution garantirait aux usagers du site une plus grande proximité géographique avec le site universitaire Portalis et, ainsi, une réduction des déplacements. Par ailleurs, elle permettrait de libérer un actif immobilier situé sur le site universitaire Watt.
- **Scénario n°3** : Les espaces libérés sont occupés par le LAT, pour une superficie de 380 m², et l'UFR de Médecine, qui est appelée à connaître une augmentation importante de ses effectifs étudiants suite aux annonces gouvernementales du 6 avril 2024. Les espaces occupés par cette dernière pourraient notamment accueillir la préparation ainsi que les examens cliniques objectifs et structurés (ECOS) facultaires et nationaux. Cette option permettrait de répondre au besoin d'espaces supplémentaires exprimé par l'UFR de Médecine et de libérer un actif immobilier situé sur le site universitaire Watt.

Dans l'hypothèse où la réhabilitation du bâtiment C du site universitaire des Tanneurs était inscrite au CPER 2028 – 2034 (cf *infra*), le bâtiment Lesseps pourrait temporairement être utilisé comme « zone tampon » afin d'accueillir pendant la phase d'exécution des travaux les étudiants et personnels de l'UFR de Lettres et Langues et de l'UFR Arts et Sciences humaines.

Ces trois scénarii seront affinés, en lien avec les différentes parties prenantes, au cours de l'année 2025.

Cf : annexe OPP EPU_VF

9.2.2 *Projet « Nouvel hôpital biologie – Bretonneau Université » (NHB-BRU, Tours)*

Contexte. – Dans le cadre du Contrat de plan État – Région 2021 – 2027, l'université de Tours et le CHRU de Tours ont décidé de **mutualiser** leurs investissements techniques et immobilier afin de **regrouper** dans un même espace les activités de biologie hospitalière du CHRU de Tours et les activités de recherche universitaire de deux unités mixtes de recherche : l'UMR Infectiologie et santé publique (UMR 1282 ISP) et l'UMR Morphogenèse et Antigénicité du VIH et des Virus des Hépatites (UMR 1259 MAVIVHe).

Scénario alternatif envisagé et scénario retenu. – Le projet initial avait vocation à construire un bâtiment dédié à ces activités au sein de l'opération « Nouvel Hôpital Trousseau » (NHT) portée par le CHRU de Tours. Compte-tenu de l'augmentation substantielle des coûts de production dans la construction induite par le contexte inflationniste, l'université de Tours et le CHRU de Tours ont préféré procéder à la rénovation et l'aménagement d'un bâtiment existant situé sur le site hospitalier Bretonneau (Tours – Bâtiment 32 B) d'une surface utile brute (SUB) totale de 3132 m², solution moins coûteuse sur les plans financiers et environnementaux.

Dans le cadre de ce projet NHB-BRU, l'université de Tours disposera, à échéance 2029, d'une SUB prévisionnelle de 1 258 m² (40,17% de la superficie totale du bâtiment) ventilée de la manière suivante :

- UMR ISP : 275 m² SUB ;
- UMR MAVIVHe : 732 m² SUB ;
- Laboratoire de confinement L3 : 114 m² SUB ;
- Espaces dédiées aux activités transversales tertiaires : 151 m² SUB.

Le bâtiment se situant sur le domaine public hospitalier, une convention d'occupation du domaine public d'une durée de 33 ans sera accordée à l'université de Tours en contrepartie des investissements réalisés par cette dernière. Afin de permettre la réalisation de l'opération, l'université de Tours a procédé, par une convention en date du 12 juillet 2024, à un transfert temporaire de la maîtrise d'ouvrage en faveur du CHRU de Tours.

Conséquences de l'opération immobilière. – Cette opération immobilière permettra, à échéance 2029 – 2031, de libérer 1 101 m² SUB sur le site universitaire Tonnellé (Tours), qui seront utilisés afin de :

- *Rassembler sur un même site l'activité de l'UMR Imagerie et Cerveau (UMR 1253 iBrain) au sein du bâtiment A (R+5), pour une SUB de 436 m².*

Cette solution permettra, de façon subséquente, de libérer 405 m² SUB au sein du bâtiment L du site Grandmont et de libérer les bâtiments P ou V situés sur ce même site, dont l'état de santé est jugé peu satisfaisant. Il conviendra, au cours de l'exécution du présent SPSI, d'affiner les activités qui pourront être accueillies au sein de ces nouveaux espaces.

- *Agrandir les locaux de la récente UFR d'odontologie, dont les effectifs d'étudiants croissent au fil des années universitaires. Cet agrandissement se fera au sein du bâtiment J, pour une SUB totale de 318 m².*
- *Agrandir les locaux dédiés à la recherche en santé, pour une superficie totale de 347 m², avec une partie dédiée à la recherche en odontologie (100 m²).*

Cf : annexe OPP B32_VF

9.2.3 *Rénovation du Centre d'études supérieures de la Renaissance (Site Néricault-Destouches, Tours)*

Contexte. – Le Centre d'études supérieures de la Renaissance (CESR) est hébergé sur le site immobilier Néricault-Destouches, situé en plein cœur de Tours, dans trois bâtiments d'une superficie totale de 1 290 m² SUB, dont deux appartiennent à la ville de Tours. Il ressort du diagnostic immobilier que l'état de santé de ces deux bâtiments est respectivement classé peu satisfaisant et insatisfaisant.

Scénario alternatif envisagé et scénario retenu. – Le diagnostic immobilier de ces bâtiments invite l'université de Tours à se prononcer sur les actions à mener : soit une relocalisation, soit une opération de rénovation, couplée, le cas échéant, à une acquisition des bâtiments appartenant à la ville de Tours.

À ce stade, la solution d'une relocation du CESR au sein du site universitaire Lesseps, libéré par la construction de l'extension de l'EPU, est écartée du fait du fort attachement des personnels et usagers à ces bâtiments, qui sont au cœur du patrimoine de Tours et des thématiques de recherche du CESR.

Dès lors, le scénario retenu est de procéder à une rénovation des bâtiments du CESR. La ville de Tours a indiqué à l'université de Tours son intention soit de lui vendre ces bâtiments pour un montant de 2,66 M €, soit de lui accorder un bail emphytéotique dans lequel l'université de Tours s'engage à assurer l'ensemble des charges du propriétaire. Dans les deux cas, l'enveloppe financière minimale de l'opération est estimée à 7 M € toutes dépenses confondues (TDC), hors désamiantage du bâtiment, traitement des peintures au plomb et mise en accessibilité partielle pour les personnes en situation de handicap.

Pour mener à bien cette opération immobilière, l'université de Tours envisage de se tourner exclusivement vers des sources de financements hors CPER (ministère de la Culture, collectivités territoriales, mécènes) afin de ne pas obérer ses capacités financières pour mener à bien l'opération de réhabilitation du bâtiment C des Tanneurs. Cette mission de levée de fonds sera confiée en 2025 à un prestataire extérieur. En cas d'échec, il est convenu que les activités du CESR seront relocalisées sur le site universitaire Lesseps.

Afin de garantir l'acceptabilité des décisions prises sur ce site, les utilisateurs du CESR seront pleinement associés aux différentes démarches entreprises par l'université de Tours.

9.2.4 Équipement multisport et culturel (Site Portalis, Tours)

Contexte. – À ce jour, l'offre sportive de l'université de Tours est principalement concentrée sur le site universitaire (Grandmont), qui dispose d'infrastructures sportives dédiées (halle des sports, mur d'escalade, salles polyvalentes, etc.) et accueille le service universitaire des activités physiques et sportives. Pour des raisons de proximité géographique, l'activité sportive des étudiants issus des UFR de Sciences et Techniques et de Pharmacie est plus importante comparativement aux autres étudiants. Dans l'optique d'améliorer le maillage territorial universitaire en termes d'infrastructures sportives et de répondre ainsi aux besoins croissants des étudiants, l'université de Tours a acté au sein de son schéma directeur de la vie étudiante et de campus 2023 – 2027 la construction d'un équipement sportif sur le site Portalis (Tours).

Scénario alternatif envisagé et scénario retenu. – Au regard des besoins exprimés, il est envisagé la **construction d'un équipement polyvalent**, complémentaire aux espaces existants, situé à mi-parcours entre l'hypercentre et le sud de Tours, **susceptible d'accueillir des activités tant sportives que culturelles**. D'une surface de plancher de 1 000 m², ce nouvel équipement comprendra *a minima* une salle de musculation, deux salles polyvalentes et des vestiaires. Cette opération patrimoniale

dispose d'un budget de 4,4 M € financé par la contribution vie étudiante et de campus (CVEC) et le CPER 2021 – 2027.

Dans une optique d'optimisation des équipements sportifs à l'échelle de la métropole tourangelle et de sobriété foncière, des discussions sont en cours avec Tours Métropole Val de Loire afin de disposer d'un immeuble de plus grande envergure répondant aux besoins sportifs du territoire métropolitain, le cas échéant au sein d'une société publique locale universitaire (SPLU) tel que permis par l'article 190 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.

Conséquences de l'opération immobilière. – Cet équipement permettra de libérer la salle de musculation appartenant au Crous Orléans-Tours, située au sein de la résidence universitaire des Garennes (Tours), et occupée par l'université de Tours en application d'une convention d'occupation temporaire du domaine public. Cet équipement s'avère aujourd'hui peu adapté à une pratique sportive intense compte tenu de la configuration des lieux et de sa localisation.

9.2.5 Réhabilitation des bâtiments B et D du site des Tanneurs

Contexte. – Cette opération, figurait déjà dans le SPSI 2020 – 2024 ainsi que dans les CPER 2015 – 2020 et 2021 – 2027. Dans ce cadre, l'université de Tours a obtenu un financement de 22,794 M € afin de réaliser des travaux de réhabilitation du clos et du couvert des bâtiments B (bibliothèque universitaire) et D (Thélème) construits en 1972. Ces travaux, qui concernent 27,4 % du site des Tanneurs (7 337 m² SDP), devraient permettre de diminuer d'environ 30 % les dépenses d'énergie. Ces travaux intègrent également l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap.

Conséquences de l'opération immobilière. – réduction des consommations d'énergie et des charges associées, qualité d'accueil des usagers et par voie de conséquence amélioration des indicateurs dans le RT-ESR .

9.2.6 Réhabilitation énergétique des bâtiments du site de Grandmont

Contexte. – Dans le cadre du CPER 2021-2027, l'université de Tours a obtenu un financement de 6.3 M € pour réaliser des travaux énergétiques sur les bâtiments du site de Grandmont (unité de formation et de recherche des sciences et techniques). Les travaux concernent plus particulièrement la réhabilitation du clos et du couvert du bâtiments G (bibliothèque universitaire) construit en 1964 et des travaux de modernisation des installations techniques issues du schéma directeur des énergies. Ces interventions Quick-Win, s'appuient sur le retour d'expérience des travaux réalisés dans le cadre du plan de relance sur le bâtiment Y du site de Grandmont qui était le plus énergivore du patrimoine (résultat après la première année - 36% EFF, soit 142K€ économisés sur la base des prix 2025)

Conséquences de l'opération immobilière. – réduction des consommations d'énergie et des charges associées et par voie de conséquence amélioration des indicateurs dans le RT-ESR .

9.2.7 Réhabilitation du bâtiment C du site des Tanneurs (Tours)

Contexte. – Afin de poursuivre la dynamique engagée de mise en sécurité des bâtiments et de réduction des consommations énergétiques, l'université de Tours souhaite opérer des **travaux de réhabilitation du clos et du couvert du bâtiment C, qui représente 62 % de la surface de plancher totale du site des Tanneurs** (16 647 m² SDP). À ce stade, le montant de l'opération est estimé à 66 M € TDC, principalement pris en charge dans le cadre du CPER 2028 – 2033. Le reste pourrait être financé par l'intermédiaire d'un emprunt auprès de la Banque européenne d'investissement visant à soutenir les opérations de rénovation énergétique.

Conséquences de l'opération immobilière. – Le bâtiment C accueille de très nombreux espaces dédiés à l'enseignement. La réalisation de ces travaux ne pouvant se faire en site occupé, il sera nécessaire d'affecter temporairement les usagers du site sur d'autres sites universitaires. À ce stade, plusieurs sites universitaires pourraient être mobilisés :

- Site Lesseps, pour une surface de 2 810 m² SUB ;
- Site Fromont, pour une surface de 2 300 m² SUB ;
- Site Tanneurs, Bâtiments A et D, pour une surface de 4 885 m² SUB.

Il conviendra de trouver des espaces supplémentaires à hauteur de 10 265 m² SUB afin de permettre aux enseignements de se dérouler dans des conditions normales. Cet aspect sera affiné d'ici 2027.

Cf : annexe OPP Bât C Tanneurs VF

9.2.8 Opérations de valorisation immobilière

Contexte. – Au cours du précédent SPSI, l'université de Tours a mis en œuvre plusieurs actions afin de développer la valorisation de ses actifs immobiliers. Le SPSI 2025-2029 ambitionne d'amplifier cette dynamique en construisant une stratégie de valorisation immobilière créatrice de valeurs pour l'université de Tours et son écosystème :

- *Valeur sociale et environnementale*, en portant des actions s'inscrivant pleinement dans la stratégie de développement durable et de responsabilité sociale et environnementale de l'université de Tours ;
- *Valeur économique*, en augmentant les ressources propres alimentant le budget annexe de l'immobilier ;
- *Valeur territoriale*, en mobilisant les actifs immobiliers de l'université de Tours au service des besoins et enjeux du territoire.

Cette stratégie se structure autour de quatre opérations. Un zoom plus spécifique est mené sur la question du logement.

Construction d'une stratégie partagée de valorisation des surfaces bâties

Contexte. – Si l'université de Tours dispose d'une connaissance relativement fine de son patrimoine, elle ne dispose pas d'une liste exhaustive des surfaces bâties pouvant faire l'objet d'un projet de valorisation immobilière. Par ailleurs, les récentes expériences menées montrent la nécessité d'associer

pleinement les usagers du site immobilier concerné (équipe de direction des composantes, étudiants, personnels) dans le processus de construction de tels projets.

Scénario retenu. – Afin de bâtir une stratégie de valorisation des surfaces bâties, l'université de Tours procèdera en trois étapes :

1. Identification fine des surfaces bâties valorisables au sein de chaque actif immobilier, en lien avec les équipes de direction de chaque composante de l'université ;
2. Élaboration d'une stratégie de valorisation immobilière pour la période 2026-2029 portant sur les surfaces bâties retenues par le comité de pilotage SPSI : Pour ce faire, une démarche de co-design de service sera utilisée pour associer pleinement l'ensemble des usagers des sites immobiliers concernés ;
3. Mise en œuvre de la stratégie de valorisation immobilière.

Conséquences de l'opération immobilière. – Cette opération de valorisation immobilière permettra d'améliorer la connaissance des surfaces bâties valorisables à l'échelle de l'ensemble du parc immobilier de l'université de Tours et de développer des projets pleinement acceptés par la communauté universitaire. Elle pourra permettre le développement de ressources propres, dans une proportion qui ne peut être définie à ce stade.

[Soutien à la deep-tech](#)

Contexte. – Dans l'optique de soutenir les jeunes entreprises portant des innovations de rupture, plusieurs politiques nationales et régionales ont été mises en œuvre ces dernières années. L'université de Tours a souhaité s'inscrire pleinement dans cette dynamique en déposant un projet d'accueil des start-ups, qui a reçu un financement de BPI France.

Scénario retenu. – Préalablement à l'accueil de jeunes entreprises au sein de l'université de Tours, il apparaît nécessaire d'opérer un recensement fin des locaux scientifiques mobilisables, en lien avec les unités de recherche de l'université. Ensuite, un dispositif d'accueil et de soutien des créateurs d'entreprise et jeunes entreprises spécialisées dans les innovations de rupture sera approuvé par le Conseil d'administration et fera l'objet d'une communication ciblée sur le site Internet de l'université. Ce dispositif permettra ainsi de traiter de manière équitable et transparente les demandes d'accueil et d'accompagnement formulées par les porteurs de projet.

Conséquences de l'opération immobilière. – Ce dispositif d'accueil et de soutien permettra d'alimenter la politique d'innovation et de transfert de technologie de l'université de Tours en favorisant l'émergence de nouveaux partenariats avec la sphère socio-économique. Il permettra également le développement des ressources propres de l'université grâce aux redevances domaniales perçues ainsi que l'optimisation du taux d'occupation des surfaces bâties. À ce stade, il n'est pas possible de déterminer le montant de redevances domaniales susceptible d'être perçu par l'université. En 2023, le

montant des redevances domaniales versées par les six entreprises de recherche et développement accueillies au sein de l'université de Tours s'élevait à 51 K €.

Développement d'une offre de restauration responsable

Contexte. – À travers son schéma directeur de la vie étudiante et de campus et son Agenda stratégique de transition écologique et sociale (ASTRES), l'université de Tours souhaite favoriser une alimentation saine et responsable sur l'ensemble des sites universitaires à travers deux outils principaux :

- les distributeurs automatiques (dont la convention d'occupation temporaire du domaine public se termine le 1^{er} juillet 2025) ;
- les food-trucks.

L'objectif du présent SPSI est de poursuivre le travail engagé en l'inscrivant dans une dynamique environnementale et sanitaire forte. Il convient de préciser que cette offre de restauration est complémentaire à celle proposée par le Crous Orléans-Tours et vise à répondre partiellement au problème de saturation systémique des restaurants universitaires, dynamique qui risque de s'amplifier avec l'implantation de nouveaux établissements d'enseignement supérieur à proximité de certains sites universitaires.

Scénarios retenus. – Dans le cadre de l'attribution de la nouvelle convention d'occupation temporaire du domaine public relative à l'implantation et l'exploitation de distributeurs automatiques pour la période 2025 – 2029, l'université de Tours innove en proposant une distribution automatique :

- faiblement génératrice de déchets : suppression des distributeurs de boissons froides, distributeurs de boissons chaudes sans gobelet, valorisation des biodéchets ;
- favorisant les produits sains et locaux.

Elle expérimentera également, sur deux sites universitaires pilotes, un système de distribution automatique de repas frais et complets. Pour ce faire, l'université de Tours bénéficie d'une subvention de la Région Centre – Val de Loire par l'intermédiaire de l'appel à projets Vie étudiante et de campus (AVEC).

Enfin, le dispositif d'offre de restauration ambulante (food-trucks) sur les sites universitaires sera amendé sur quatre sites universitaires prioritaires (Grandmont, Jean Luthier, Portalis et Tanneurs) afin d'attirer davantage de restaurateurs ambulants par le biais de redevances domaniales plus attractives, tout en maintenant des prescriptions environnementales et alimentaires exigeantes.

Conséquences de l'opération immobilière. – Cette opération de valorisation permettra de proposer aux usagers des sites universitaires concernés (étudiants, personnels) une offre de restauration ponctuelle génératrice de ressources propres. Compte-tenu des orientations retenues concernant la nouvelle offre de restauration responsable voulue par l'université de Tours, le montant des redevances domaniales correspondantes devrait diminuer par rapport au précédent SPSI et s'élever à 105 K €.

Contribution de l'université de Tours à l'offre de logements, notamment étudiant, sur le territoire de
Tours Métropole Val de Loire

Contexte. – À l'échelle nationale et régionale, la question du logement et, en particulier, du logement étudiant constitue une problématique à forts enjeux invitant l'ensemble des acteurs publics, dont les établissements publics d'enseignement supérieur et de recherche, à mobiliser leurs actifs immobiliers non bâtis. C'est dans ce cadre que le SPSI de l'université de Tours intervient.

➤ Développement d'un campus habité (Site André Gouazé, La Riche)

Scénario retenu. – À travers le présent SPSI, l'université de Tours souhaite lancer un appel à manifestation d'intérêts afin de permettre la construction, sur le site André Gouazé (La Riche), d'un immeuble favorisant une mixité fonctionnelle (logements, services) et sociale (logement social étudiant et non étudiant, logements intermédiaires / privés) sur une emprise au sol maximum de 2 000 m². Le modèle juridique retenu (bail à construction ou concession) permettra d'orienter le projet de construction en faveur de l'atténuation et de l'adaptation au changement climatique (construction bioclimatique, voire passive, aménagement paysager à forte plus-value environnementale afin de favoriser le rafraîchissement urbain).

Conséquences de l'opération immobilière. – Le scénario envisagé permettra à l'université de dynamiser le site André Gouazé en proposant à ses usagers des services et logements. Par ailleurs, le montage juridique envisagé garantit une conservation de la propriété du sol et favorise le développement de ressources propres grâce aux redevances domaniales perçues. À ce stade, il n'est pas possible de déterminer le montant de redevances domaniales susceptible d'être perçu par l'université, celui-ci étant fortement dépendant du cahier des charges qui sera établi dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêts.

➤ Résidence universitaire sur le site Portalis (Tours)

Contexte. – Dans le cadre de l'opération de reconstitution de l'offre de logement étudiant de la résidence Sanitas issue du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), le Crous Orléans-Tours doit construire une nouvelle résidence universitaire d'*a minima* 127 chambres.

Scénario envisagé. – Afin de permettre la réalisation de cette opération, le Crous Orléans-Tours a fait part de son intention de construire une résidence universitaire de cinq étages sur une parcelle de 1 460 m² appartenant à l'université de Tours et située sur le site universitaire Portalis (Tours). Dans une optique de soutien actif au développement du logement étudiant sur le territoire métropolitain tout en n'obérant pas les perspectives d'évolution de l'université de Tours sur ce site dans les années à venir, l'université de Tours et le Crous Orléans-Tours ont décidé de procéder à un échange de parcelles.

L'implantation d'une résidence universitaire sur le site universitaire Portalis, qui comprendra des espaces communs de vie, favorise le développement d'un campus habité, objectif inscrit au sein du schéma directeur de la vie étudiante et de campus 2023 – 2027.

Conséquences de l'opération immobilière. – Cette opération immobilière implique un échange de parcelles entre le Crous Orléans-Tours et l'université de Tours, avec une perte foncière de 403 m² aux dépens de l'université.

10 STRATEGIE D'INTERVENTION

La stratégie d'intervention du SPSI 2025-2029 de l'université de Tours a été élaborée avec tous les acteurs de la fonction immobilière de l'établissement. Cette construction s'appuie bien évidemment sur la phase diagnostique issue du RT-ESR, l'OAD et de la stratégie patrimoniale. Ce travail de fond a permis d'élaborer une **stratégie d'intervention pragmatique autour de 4 axes** :

- Axe 1 : La préservation bâtementaire des actifs immobiliers,
 - Maintenance courante
 - GER
 - PPI Ascenseur
- Axe 2 : La mise aux normes réglementaires,
 - PPI SSI
 - MEA (suite Ad'AP)
 - Mise en sécurité
 - Plan de retrait amiante
- Axe 3 : L'intervention énergétique,
 - Mise en œuvre du SDE (Schéma directeur des énergies)
 - Actions pour atteindre les objectifs du DEET
- Axe 4 : L'adaptation des locaux,
 - Dialogue de gestion avec les composantes
 - Opérations transversales

L'ensemble de la stratégie d'intervention se traduit dans un plan pluriannuel d'intervention à échéance de 20 ans, avec une priorisation d'investissement à l'échelle de ce SPSI 2025-2029. Ce PPI général ainsi que ces objectifs sont détaillés en actions opérationnelles décrites dans l'annexe 2, onglet « Opérations d'intervention ».

10.1 [Objectifs de la stratégie d'intervention](#)

10.1.1 [Objectifs techniques](#)

Objectif technique 1 : **Maintenir/Améliorer** l'indicateur de préservation des bâtiments.

La programmation de la maintenance courante du Gros Entretien de Renouvellement (GER) s'appuie sur deux piliers, le premier concerne les indicateurs RT-ESR et le second concerne la parfaite connaissance du patrimoine bâti par les équipes techniques de la fonction immobilière. Les interventions programmées à l'échelle du SPSI 2024-2029, et à un horizon plus lointain, sont organisées selon le découpage de la fiche « état de santé détaillé des bâtiments (EDS) » à savoir : clos/couvert et structures, équipements techniques, aménagements intérieurs, aménagements extérieurs.

Dans un contexte budgétaire contraint, il est indispensable de cibler les opérations les plus urgentes. Ainsi, la priorisation GER a été définie selon l'ordre suivant : Réglementaire (amiante, SSI), Clos couvert

et structures (Menuiseries, Façade, Toitures terrasses), équipements techniques, aménagements intérieurs (sols, murs, plafonds), aménagements extérieurs.

Cette stratégie d'intervention à court, moyen ou longs termes permet de disposer de projets en cascades pour un pilotage agile et réactif. La maintenance courante et le GER s'inscrivent dans l'axe 1 « préservation bâtementaire des actifs immobiliers ».

Objectif technique 2 : **Fiabiliser/Moderniser** le parc des ascenseurs.

En 2022 l'université de Tours s'est faite accompagner par un assistant à maîtrise d'ouvrage pour le renouvellement du marché de maintenance « ascenseurs ». Dans ce cadre, il a été élaboré un PPI spécifique sur l'ensemble du parc (49 ascenseurs).

Cette fiabilisation/modernisation s'inscrit dans l'axe 1 « préservation bâtementaire des actifs immobiliers ».

10.1.2 Objectifs réglementaires

Objectif réglementaire 1 : **Sécuriser** les systèmes de sécurité incendie.

En 2023, dès la prise en charge des installations de sécurité incendie par le maintenancier, un bilan exhaustif des installations a été réalisé. Dans ce cadre, il a été élaboré un PPI avec une priorisation sur les équipements en fin de vie et ceux dont l'obsolescence est programmée. L'objectif premier étant la sécurité des usagers.

Ces interventions sécuritaires s'inscrivent dans l'axe 2 : La mise aux normes réglementaires.

Objectif réglementaire 2 : **Mise en accessibilité** de tous les locaux (AdAP)

Conformément au décret n° 2014-1327 du 5 novembre 2014 relatif à l'obligation de mise en accessibilité des locaux recevant du public, l'université de Tours a déposé le 09 octobre 2015 son Ad'AP. Des actions programmées autour du handicap ont été lancées avec la rédaction en 2022 d'un schéma directeur du handicap associant les usagers aux réflexions quant à l'accessibilité des locaux. A l'issue de la période du SPSI 2024-2029, les phases 2 et 3 devraient être réalisées avec en projection les phases 4 et 5 pour 2030.

Ces interventions d'accessibilité et d'inclusion s'inscrivent dans l'axe 2 : La mise aux normes réglementaires.

Objectif réglementaire 3 : **Supprimer** l'amiante (liste B) dont l'état nécessite une action immédiate de niveau 1

Conformément à l'Arrêté du 12 décembre 2012, relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux (liste B) contenant de l'amiante, et du risque de dégradation lié, l'université de Tours réalise les contrôles réglementaires suivant :

- Évaluation périodique (EP),
- Action immédiate de niveau 1 (AC1),
- Action immédiate de niveau 2 (AC2).

L'objectif de ces interventions est de supprimer progressivement les éléments amiantés nécessitant ou non un suivi.

Ces interventions s'inscrivent dans Axe 2 : La mise aux normes réglementaires.

10.1.3 Objectifs énergétiques et environnementaux

Objectifs énergétiques et environnementaux 1 : **Réduire/optimiser** la consommation en énergie et rénover le patrimoine dans l'objectif des cibles du Décret tertiaire.

L'université de Tours s'est engagée en 2023 dans un schéma directeur des Energies (SDE). En 2024, ce schéma a été traduit en PPI par bâtiment et selon trois axes : Isolation thermique des bâtis, modernisation des équipements techniques, mise en place de production d'énergies renouvelables.

Ces interventions s'inscrivent dans l'axe 3 : Intervention énergétique.

Nota : Dans le cadre de cette stratégie d'intervention, les opérations d'adaptation des locaux issus du dialogue de gestion ainsi que les opérations transversales à venir, s'inscrivent dans les objectifs cités ci-dessus.

Ces interventions s'inscrivent dans l'axe 4 : L'adaptation des locaux

10.2 Opérations envisagées

Les opérations envisagées sont décrites dans l'annexe 2 onglet « Opérations d'intervention ». Elles sont séquencées selon les découpages des objectifs présentés. Par ailleurs, il est précisé dans cette annexe et, ce pour chaque opération, les couts hors taxe (HT) et toutes dépenses confondues (TDC). Le rapport utilisé entre le TDC et le HT pour les opération lourdes ou complexes est de 2. En effet, le retour d'expérience des dernières opérations CPER menées montre que le rapport précédemment utilisé de 1.8 entre le TDC et le HT ne permettait plus de mener à bien une opération immobilière. Le contexte géopolitique influant sur la volatilité de l'énergie et des matières premières explique en grande partie l'évolution de ce rapport.

Un arbitrage a été opéré pour chaque typologie d'opération :

- **Maintenance courante** : augmentation de 3% par an du budget consacré à la maintenance courante pour les ATI.
- **GER** : L'université de Tours a actée une augmentation de 3% par an le budget consacré au GER. L'ambition est de pouvoir augmenter ces crédits GER selon la capité d'auto-financement (CAF) de l'établissement. C'est dans ce contexte que l'ordre de priorité des opérations a été réalisé. (Voir § 3.1.1 Objectif technique 1)
- **Ascenseurs** : 515 000 € TDC ont été priorisé sur la période du SPSI.
- **Système de sécurité Incendie (SSI)** : 430 000 € TDC sur la période 2025-2029.
- **ADAP** : Pour la période SPSI 2025-2029, la phase 2 qui est en cours est à finir (1,57 M€) et la phase 3 à traiter (1,5 M€).
- **Plan de retrait amiante Liste B** : interventions prioritaires 300 000 € TDC.
- **Mise en sécurité** : 2 220 000 € TDC (Cf opération bâtiment C des Tanneurs)
- **Adaptation des Locaux** : L'université de Tours a pour ambition de flécher :
Pour les opérations d'adaptation, 500k€/ an avec une augmentation de + 3% selon la Capité

Auto-Financement (CAF) de l'établissement.

Pour les opérations transversales, 900k€/ an avec une augmentation de + 3% selon la Capité Auto-Financement (CAF) de l'établissement

11 SYNTHÈSE DE LA PHASE STRATÉGIE

Cette synthèse vise à faire le lien entre les opérations patrimoniales ainsi que les opérations d'intervention. Elle est décrite dans l'annexe 2, onglet « Synthèse stratégie ».

Elle a permis d'élaborer une vision que l'on peut organiser selon les actions transversales suivantes :

- **Maintenir** les biens immobiliers.
- **Adapter** les locaux aux nouveaux usages.
- **Conserver** les biens immobiliers (78 bâtiments concernés) dont l'état de santé est globalement satisfaisant en maintenant un programme d'opérations qui garantit la sécurité des usagers.
- **Désaffecter/restituer** (ou démolir). Afin de répondre à la politique de réduction des coûts, grâce à l'optimisation des surfaces et des coûts de consommations énergétiques.
- **Réhabiliter** dans le but de poursuivre la dynamique de mise en sécurité des bâtiments, de réduction des consommations énergétiques et du regroupement des activités.
- **Valoriser** le patrimoine.

12 SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU SPSI

Le suivi de la mise en œuvre du SPSI s'effectuera à deux niveaux :

- un niveau stratégique, par la formalisation de la réunion mensuelle, évoquée dans le diagnostic, qui évoluera en conseil ou comité du patrimoine (nom à définir) piloté par le président de l'université et associant l'équipe présidentielle, les directeurs de composante et les directions concernées. Ce comité se réunira mensuellement en réunion restreinte et, une à deux fois par an, en réunion plénière. Par ailleurs, une restitution sera faite régulièrement au conseil des directeurs de composante, à la commission des moyens et au conseil d'administration ;
- au niveau opérationnel, par le maintien de la réunion hebdomadaire de la direction des affaires juridiques et du patrimoine, associant les encadrants intermédiaires et les responsables des antennes techniques de site et, en tant que de besoin, les autres directions support.

S'agissant des outils, l'université s'appuiera, notamment, sur les tableaux de bords du guide annexés au présent SPSI.

13 PROJECTIONS DE LA STRATEGIE PATRIMONIALE ET D'INTERVENTION AU-DELA DE LA PERIODE DU SPSI DE TROISIEME GENERATION

13.1 [En stratégie patrimoniale](#)

Au-delà de la période de ce SPSI, l'université poursuivra sa stratégie patrimoniale autour des cinq objectifs mentionnés en introduction de la stratégie patrimoniale.

Une attention particulière sera portée sur l'intensification de l'optimisation et de la rationalisation des locaux (objectifs du DEET) et sur l'amélioration de la performance énergétique.

L'opération phare de la prochaine période consistera à inscrire au prochain CPER (2028-) la réhabilitation du bâtiment C du site des Tanneurs pour un montant estimé à 66M€ afin de parachever la réhabilitation de ce site engagée dans le CPER 2015-2020.

Enfin, l'un des enjeux sera de poursuivre la réflexion et les études pour obtenir un emprunt BEI et réaliser les opérations de rénovation énergétique identifiées dans le schéma directeur des énergies.

13.2 [En stratégie d'intervention](#)

Outre les opérations engagées et la réhabilitation du bâtiment C des Tanneurs, l'objectif sera de continuer la conservation des bâtiments par la reconduite de l'augmentation annuelle de 3% du GER et des crédits de maintenance. Il est également envisagé de finaliser l'Ad'AP.

14 COÛT ET FINANCEMENT DES OPERATIONS IMMOBILIERES

14.1 [Coût des opérations](#)

Les montants des opérations immobilières sont mentionnés et détaillés dans l'annexe 2.

Synthétiquement, sur la période du SPSI, les coût des opérations se déclinent de la manière suivante :

- **Maintenance courante et GER** : 8,5M€ TDC
- **Ascenseurs** : 515 000 € TDC
- **Système de sécurité Incendie (SSI)** : 430 000 € TDC
- **ADAP** : 3M€ TDC
- **Plan de retrait amiante Liste B** : 300 000 € TDC.
- **Mise en sécurité** : 2 220 000 € TDC
- **Adaptation des Locaux** : 5,5M€ TDC

14.2 [Financement des opérations](#)

Le financement des opérations est détaillé dans l'annexe 2.

Synthétiquement, les opérations sont financées de la manière suivante :

- CPER pour les opérations lourdes de réhabilitation ou d'adaptation ;

- appels à projets nationaux, essentiellement pour des opérations « Quick-Win » de rénovation énergétique ;
- SCSP fléchée (sécurité/accessibilité) et part de la SCSP pour la maintenance et les opérations d'adaptation (avec une variation en fonction de la CAF) ;
- autres sources de financement : COMP, appels à projets région, financement métropole hors CPER.

14.3 [Valorisation](#)

La seule cession à titre onéreux envisagée par l'université à ce stade concerne le plateau abritant le LAT (laboratoire d'archéologie de Touraine) lorsque ce laboratoire sera intégré au site Lesseps. La valeur estimée est de 500K€.

Pour le reste, l'université souhaite poursuivre et amplifier sa politique de valorisation des surfaces comme indiqué au point 2.3.

15 LEXIQUE

AdAP : Agenda d'Accessibilité Programmé

APP : Appel A Projet

AMO : Assistant Maitre d'Ouvrage

BACS : Building Automation & Control Systems

BUT : Bachelor universitaire de technologie

CD37 : Conseil départemental d'Indre et Loire (37)

CDSAI : Centre de Diagnostic et de Suivi des Agents Infectieux

CER : Centre d'Etude et de Recherche

CFMI : Centre de Formation de Musiciens Intervenants

CHRU : Centre Hospitalier Régional Universitaire

CPER : Contrat de Plan Etat Région

CPI :

CVC : Chauffage Ventilation et Climatisation

CESR : Centre d'études supérieures de la Renaissance

CEVEC : Contribution Vie Etudiante et de Campus

COPERMO : Comité interministériel de la Performance et de la Modernisation de l'Offre de Soins Hospitaliers

CRL : Centre de Ressource en Langue

DESS : Droit, Economie et Sciences Sociales

DFOR : Direction de la FORMation

DIE : Direction de l'Immobilier de l'Etat

DPNM : Direction de la Production du Numérique et Multimédia

DEUST :

PUFR : Presses Universitaires François Rabelais

EBC : Espace Boisé Classé

ECOS Examens Cliniques Objectifs et Structurés

EnR : Energies Renouvelables

E3-C1 : Energie positive et Réduction carbone (exigences de performance énergétique et environnementale très élevées)

EPU : Ecole Polytechnique de l'Université de Tours

ETP : Équivalent temps plein

GED : Gestion Electronique des Documents

GER : Gros Entretien Renouvellement

GEII : Génie Electrique et Informatique Industrielle

IAE : Instituts d'Administration des Entreprises

ISP : Infectiologie et Santé Publique

MAVIVH : Morphogénèse et Antigénicité du Virus de l'Immunodéficience humaine et des Virus des

Hépatites

MCI :

MESR : Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche

P1 :

P2 :

P3 :

PACES : Première Année Commune aux Études de Santé

PASS - LASS : Parcours d'Accès Spécifique Santé – Licence Accès Santé

PaRM : Parcours de Réussite Modulaire

PPI : Plan Pluriannuelle d'Investissement

PPMS : Plan Particulier de Mise en Sûreté

PPST : Protection du Potentiel Scientifique et Technique de la Nation

PST : Plateforme Scientifique et Technique

SCD : Service Commun de Documentation

SDI : Schéma Directeur Immobilier

SUB : Surface Utile Brute

SUN : Surface Utile Net

TDC : Toutes Dépenses Confondues

TMVL : Tours Métropole Val de Loire

ZRR : Zone à Régime Réglementée