

**CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'UNIVERSITÉ DE TOURS**  
**Séance du 30 septembre 2024**
**DÉLIBÉRATION n°2024-95**

Le conseil d'administration s'est réuni le lundi 30 septembre 2024 en séance plénière, sur convocation du Président de l'université, adressée le vendredi 20 septembre 2024.

**Point de l'ordre du jour :**

5.1. Grandes orientations dans le cadre du schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) 2025-2029

.....

Vu le code de l'éducation,

Vu les statuts de l'université de Tours,

Vu l'avis de la commission des moyens du 20 septembre 2024,

**Exposé de la décision :**

L'université doit renouveler son SPSI pour la période 2025-2029. Après une phase d'élaboration de la partie bilan du SPSI 2020-2024 et diagnostic du parc immobilier, qui a fait l'objet d'une présentation en conseil d'administration, il s'agit de décider des grandes orientations de la stratégie : stratégie d'intervention et stratégie patrimoniale. La définition de ces éléments de stratégie, présentés pour discussion au conseil d'administration du 16 septembre 2024, permettra de finaliser la rédaction du document qui sera transmis aux tutelles pour avis (DGESIP et DIE, notamment). A la suite des avis favorables des tutelles, le conseil d'administration devra approuver formellement l'intégralité du SPSI.

**Proposition de décision soumise au conseil :**

Conformément aux documents joints à la présente délibération, approbation des grandes orientations de stratégie d'intervention et de stratégie patrimoniale du schéma pluriannuel de stratégie immobilière 2025-2029 :

**1. Stratégie d'intervention :**

- axe 1 préservation du patrimoine (GER et maintenance)
- axe 2 réglementaire (Ad'AP, amiante et mise en sécurité)
- axe 3 adaptation des locaux
- axe 4 interventions énergétiques

**2. Stratégie patrimoniale :**

- axes de valorisation du patrimoine
- opérations lourdes : CPER 2021-2027, priorisation de la rénovation du bâtiment C des Tanneurs pour le CPER 2028-2033 et emprunt BEI
- scénarii d'utilisation des locaux vacants

**Après en avoir délibéré, le conseil d'administration approuve la présente décision, comme suit :**

<b>Nombre de membres constituant le conseil : 36</b>	<b>DÉCOMPTE DE VOIX</b>
<b>Nombre de membres en exercice : 35</b>	Abstentions : 0
<b>Quorum : 18</b>	Votants : 26
Membres présents : 17	Blanc(s) ou nul(s) : 0
Membres représentés : 9	<b>Votes exprimés : 26</b>
<b>Total des membres présents et représentés : 26</b>	<b>Majorité requise : 14</b>
	<b>Pour : 26</b>
	Contre : 0

**Pièces jointes :**

- présentation des orientations du SPSI (stratégie d'intervention et stratégie patrimoniale) et présentation des principales données issues du schéma directeur des énergies.

Fait à Tours,

Le Président de l'université

Arnaud GIACOMETTI

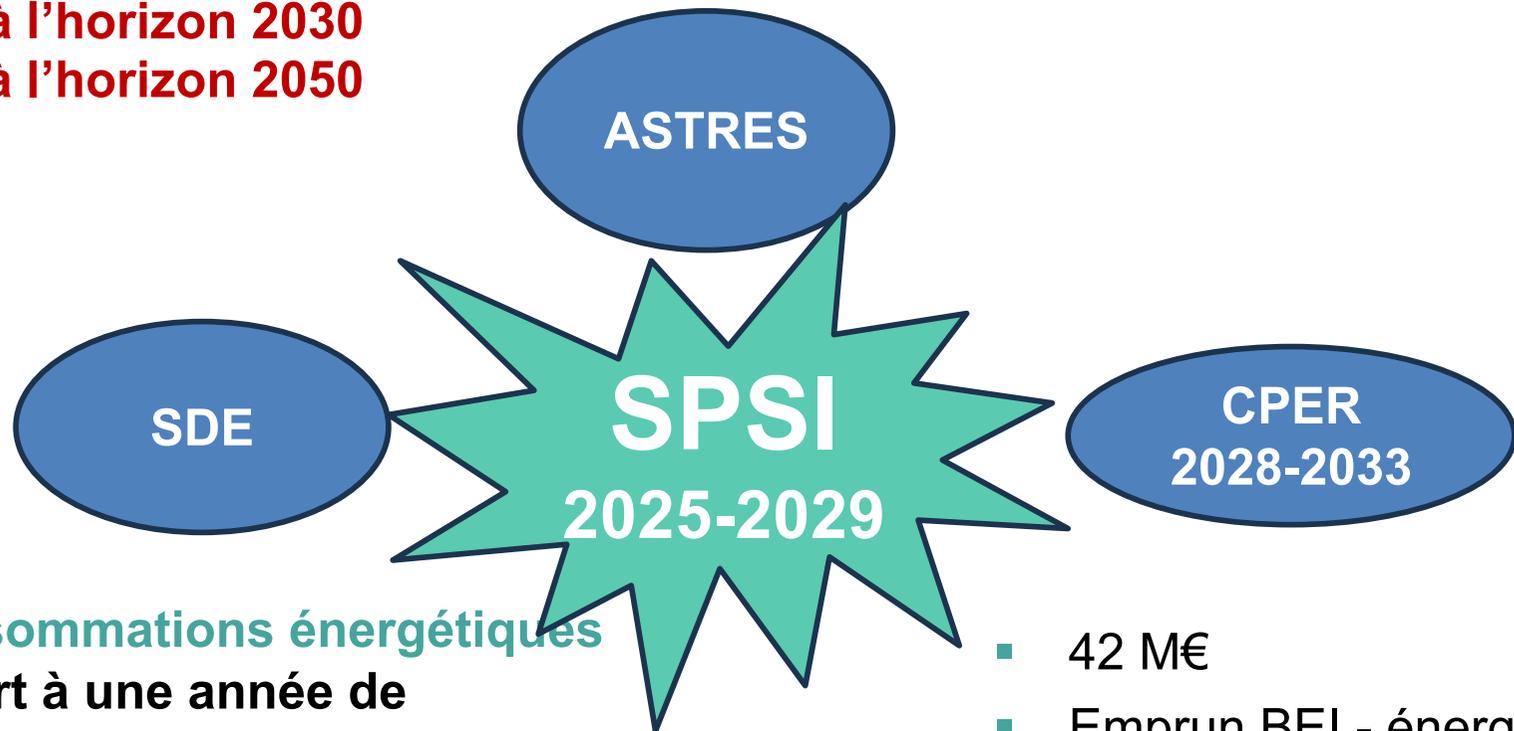
# Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière

*Données clefs et orientations stratégiques pour la  
construction du SPSI 2025 - 2029*

# Documents stratégiques de référence

Pour les émissions de gaz à effet de serre  
Par rapport à une année de référence 2019

- 55% à l'horizon 2030
- 80% à l'horizon 2050



Pour nos consommations énergétiques  
Par rapport à une année de référence

- 40% à l'horizon 2030
- 60% à l'horizon 2050

Dans un périmètre défini par le décret tertiaire

- 42 M€
- Emprun BEI - énergie

- **Stratégie d'intervention**

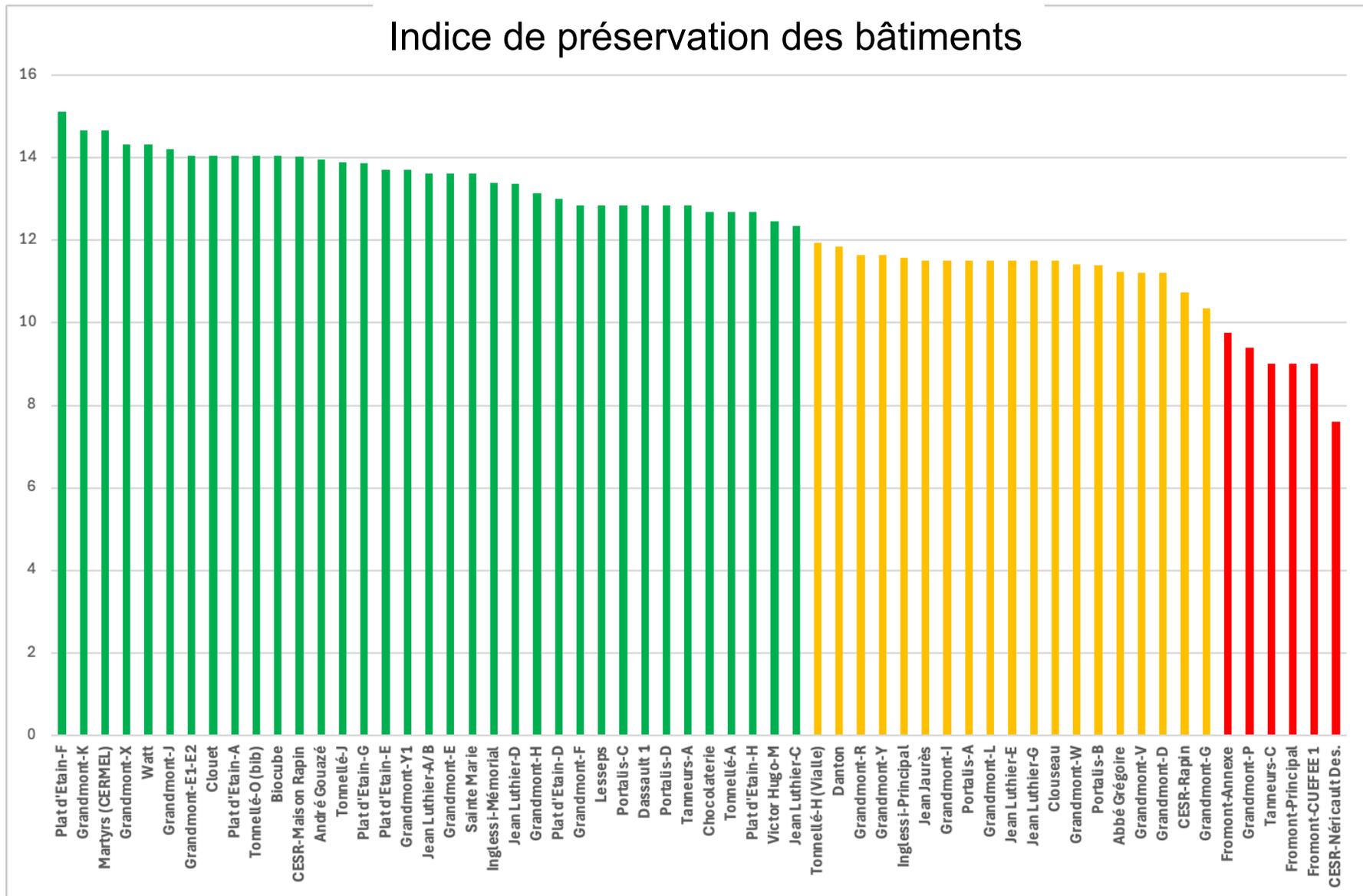
- Axe 1 - Préservation du patrimoine
- Axe 2 - Réglementaire
- Axe 3 - Travaux d'adaptation
- Axe 4 - Energie

- **Stratégie patrimoniale 2025-2028**

- Valorisation
- Opérations lourdes

...Prévoir à l'occasion de l'élaboration ou de la révision des schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI) **un examen systématique des possibilités de restructuration des bâtiments permettant une rationalisation énergétique** (*ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche, ministère de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, établissements d'enseignement supérieur et de recherche*). (CDC. 2023/12.L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR FACE AU DÉFI DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE)

# Etat de santé des bâtiments



# Segmentation du parc

Indicateurs	Notes extraites OAD	Nombre de bâtiments	SUB Totale (m²)	Stratégie patrimoniale Actions envisagées
Préservation	Note inférieure à 8	1	516	Annexe 2
	Note entre 8 et 13	51	137047	
	Note entre 13 et 14	14	23351	
	Note supérieure à 14	20	21527	
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	

■ Pas satisfaisant ■ Peu satisfaisant ■ Satisfaisant ■ Très satisfaisant



## ... STRATEGIE D'INTERVENTION

- Axe 1 – Préservation du patrimoine
- Axe 2 – Réglementaire
- Axe 3 – Adaptation des locaux
- Axe 4 – Energie

# Axe 1- Préservation du patrimoine

---

- **GER - Gros Entretien Rénovation**
  - 23 000 000 €TDC travaux identifiés
  - 9 551 000 €TDC estimés sur la période 2025-2029
  - **2 431 584 €TDC** à financer en priorité sur la période 2025-2029
- **Autres travaux mise en conformité SSI + Ascenseurs**
  - **Ascenseurs**
    - 1 466 528 €TDC - **515 000€ TDC** sur la période 2025-2029
  - **Système de sécurité Incendie (SSI)**
    - 961 000 €TDC - **430 000€ TDC** sur la période 2025-2029
- **Maintenance courante des ATI**
  - Pour les "petites interventions"
  - Au ratio des surfaces

# → Axe 1- Préservation du patrimoine

## PROPOSITIONS

- **+3%** par an des crédits du GER (avec rattrapage de 2024)
- Possibilité d'augmenter le GER en fonction de la **CAF** (critères, conditions, plafond... )
- **+3%** par an au budget maintenance courante pour les ATI

k€	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	SPSI_25_29
Axe 1 - GER	437	445	458	472	486	500	515	2 432
Axe 1 - ATI	1 093	993	1 159	1 194	1 230	1 267	1 305	6 155
Axe 1 - SSI								430
Axe 1 – Asc								515
<b>AXE - 1</b>								<b>9 531</b>

# Axe 2 - Réglementaire

---

- **Agenda d'Accessibilité Programmé**
  - **Déjà financé phase 1 – 1, 757 M€TDC**
  - Cout total phase 2, 3 et 4 = **5,606 M€TDC** (+700 k€ phase 2 APD)
  - interventions réglementaires + **charte** + intervention **par pôle immobilier**
  - Phase 2 - AD'AP en cours sur Tanneurs : Estimation APD : 1,57 M€ (estimation 0,850 M€)
- **Interventions réglementaires**
  - **Plan de retrait amiante Liste B**
    - Coût total **6 550 000 €TDC**
  - **Mise en sécurité**
    - Parking des Tanneurs + Locaux de stockage (cf Tanneurs-C)

# → Axe 2 - Réglementaire

---

## PROPOSITIONS

- Agenda d'Accessibilité : **1 500 000 €** pour un site
- Plan retrait amiante : **300 000 €**
- Mise en sécurité parking des Tanneurs  
+ locaux stockage : **2 220 000 €**

# Axe 3 – Adaptation des locaux

- **Travaux d'adaptation** issus du dialogue de gestion
- **Travaux d'adaptation** sur projet pour composantes, UFR et services
- **Travaux de mise en sécurité** (DPL3S)

## Dépenses en K€ sur les 4 dernières années

Adaptation	2021	2022	2023	2024	TOTAL
...					
Dialogue de gestion	325	340	634	590	1 889
Travaux d'adaptation	1 262	1 275	885	900	4 445

# → Axe 3 - Adaptation des locaux

## PROPOSITION

- Socler une part de financement **500 K€ + 3% CAF** (critères, conditions, plafond... )

€	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	SPSI_25_29
Axe 3 - dialogue de gestion	634 090 €	590 250 €	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	<b>2 500 000</b>
Axe 3 - Adapataction	885 053 €	900 650 €	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	<b>4 500 000</b>
<b>AXE - 3</b>								<b>7 000 000</b>

# Axe 4 – Interventions énergétiques

---

- **97,7 M€** de travaux potentiels pour un gain énergétique de 8,7 GWh (sur 13,2 GWh nécessaires)
  - Des gains via les opérations de GER
  - Des arbitrages à envisager (stratégie financière en cours de projection va FranceU)
- **4,5 GWh** à trouver dans les usages
  - Optimisation des taux d'occupation
  - Pas d'augmentation du parc
  - Optimisation des processus et équipements

# Synthèse

En M€	2024	2025	2026	2027	2028	2029	SPSI_25_29
AXE 1 - Préservation		1,62	1,66	1,72	1,77	1,82	9,5
AXE 2 - Réglementaire							4,2
AXE 3 – Adaptation							7
							20,7
AXE 4 – Energie							

# ...STRATEGIE PATRIMONIALE \_1

## Valorisation

- Soutien à la DeepTech
- Campus habités
- Offre de restauration responsable
- Valorisation immobilière des surfaces bâties

# Soutien à la DeepTech

-  **Tous sites**,  **Bio3 Institute**
- *Contexte national* : Soutien accru des jeunes entreprises dans le financement des phases de R&D d'une innovation de rupture (BPI, French Tech 2030) • Obtention d'un financement de BPI France pour l'accueil de start-ups
- *Contexte régional* : Montée en puissance des demandes de locaux des jeunes entreprises spécialisées dans la deep tech
- *Contexte local* : Pôle universitaire d'innovation (PUI) Loire Valley Innov'

## PROPOSITIONS

1. Création d'un **dispositif transparent d'accueil et de soutien des créateurs d'entreprise et jeunes entreprises spécialisées dans la deep tech**
2. **Recensement des locaux scientifiques mobilisables**, en lien avec les unités de recherche

# Campus habités

- **Tous sites** 📍 Site André **Gouazé**
- *Contexte régional : Appel à projets vie étudiante et de campus (AVEC) : Axe logement et hébergement (offre sociale, hébergements temporaires pour les apprentis et étudiants en stage...)*
- *Contexte local – Schéma directeur de la vie étudiante et de campus : Développer les campus habités (Thème 1, Action 3), Développer des partenariats avec les bailleurs et associations pourvoyeurs de logements ou d'accompagnement (Thème 4, Action 3)*

## PROPOSITIONS

1. Lancement d'un **appel à manifestation d'intérêts** pour la construction d'un immeuble favorisant une **mixité fonctionnelle** (logement, services) **et sociale** (logement social étudiant et non étudiant) sur une emprise au sol de 2 000 m<sup>2</sup> max + 2 000 m<sup>2</sup> d'aménagement paysager à forte plus-value environnementale (surface non bâtie restante : 5 000 m<sup>2</sup>)
2. **Recours à un bail à construction ou une concession** pour conserver la propriété du foncier tout en orientant partiellement le projet en fonction des ambitions de l'UT et du territoire

# Développement d'une offre de restauration responsable

-  **Tous sites** /  **Grandmont, Jean Luthier**
- *Contexte local – Schéma directeur de la vie étudiante et de campus* : Développement de food-trucks proposant une offre de restauration originale et de qualité (Thème 1, Action 4)
- *Contexte local – ASTRES* : Favoriser une alimentation saine et responsable (distributeurs en transition – Action 6.2), Instaurer une politique de prévention et de gestion des déchets (Action 6.1)

## PROPOSITIONS

1. Développement d'une **offre de restauration ambulante** sur 2 sites prioritaires : Grandmont et Jean Luthier
2. Développement d'une **offre de distribution automatique de repas frais sur deux sites universitaires pilotes** (expérimentation)
3. **Renouvellement de la COT Distributeurs automatiques 2025 – 2028** avec un fort volet environnemental et santé (suppression des gobelets, valorisation des biodéchets, augmentation importante de la part de produits locaux, suppression des boissons froides)

# Déployer une stratégie partagée de valorisation immobilière des surfaces bâties

-  Tous sites
- **Contexte** : *Rapport d'évaluation du HCERES 2024* : Nécessité de construire une stratégie de valorisation

## PROPOSITIONS

1. **Identification des surfaces immobilières bâties valorisables** au sein de chaque actif immobilier
2. **Élaboration d'une stratégie de valorisation immobilière des surfaces bâties** sélectionnées par le CoPil SPSI dans une démarche de codesign de services
3. **Début d'exécution** de la stratégie de valorisation immobilière

# ... STRATEGIE PATRIMONIALE\_2

## Par sites

- Opérations lourdes
- SDE x SPSI

# Opérations lourdes

CPER 21_27		
TANNEURS BATIMENTS B et D	Réhabilitation clos – couvert – énergie	10,5 (22 M€ TDC)
PORTALIS - EPU	Construction de l'extension et regroupement	10,3 (32,5 M€ TDC)
GRANDMONT – BATIMENT I	Réhabilitation énergétique	7,3 M€ TDC
GRANDMONT – BATIMENT G	Réhabilitation énergétique	3,3 M€ TDC
TONNELLE	Salles odontologie	3,5 M€ TDC
TONNELLE	Laboratoires biologie	8 M€ TDC
PORTALIS	Equipement sportif et culturel	4,4 M€ TDC

47,3 M€ TDC

Région 14  
Etat 14,4  
Métropole 14

CROUS – 1M€  
FDR + 4,2  
CEVEC + 2

# Prévisionnel macro-opérations

Pôle	Bât.	M€ TCD	2024	2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032	
			S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2
<b>CPER 2021-2027 + Emprunt (3,55 M€ nécessaire pour bâtiment I)</b>																			
Portalis	EPU	32,0	Travaux																
Tanneurs	B et D	22,5	Travaux																
Grandmont	G ancien	3,3	Prog.	Cons. MOE-PI		Etudes de conception		Travaux											
Grandmont	I	7,2		Prog.	Cons. MOE-PI		Etudes de conception		Travaux										
Tanneurs	AdAP	1,3	Etud.	Travaux															
Tonnellé	32B CHU	8,0		Prog.	Cons. MOE-PI	Etudes de conception		Travaux											
Portalis	Halle Sports	4,4		Prog.	Cons. MOE-PI		Etudes de conception		Travaux										
<b>CPER 2028-2032 + Emprunt BEI (à définir)</b>																			
Tanneurs	C	67,0		Prog.	Dialogue CPER	Cons. MOE-PI		Etudes de conception		Travaux									

# Synthèse des propositions - 1

---

- **Stratégie d'intervention**
  - Socler le budget des interventions de **l'axe 1** en intégrant +3% de hausse / an
  - Socler le budget des interventions de **l'axe 2**
  - Moduler le budget des travaux d'adaptation de **l'axe 3** socle + % CAF
- **Stratégie patrimoniale - de sites**
  - Prioriser le CPER 2028-2033, sur la rénovation du bâtiment C des Tanneurs (67 M€)
  - ENERGIE : Solliciter un emprunt BEI pour des opérations de rénovations énergétiques (Tanneurs-C, déploiement du photo-V...)

# Synthèse des propositions - 2

- **Stratégie patrimoniale - de sites – optimisation de l’usage des espaces**
  - **Lesseps libéré en 2026 : 2810 m2**
    - Scenario 1 : MSH – LAT (380 m2) – CESR (1300 m2)
    - Scenario 2 : MSH – LAT – L&L (à estimer)
    - Scenario 3 : MSH – Médecine (à estimer) – Odontologie (à estimer)
  - **Tonnellé B32 livré en 2029 : 1285 m2**
    - **Accueil prévu** : ISP (275 m2), MAVIVH (732 m2), L3 (114 m2), Administration (151 m2)
  - **Tonnellé A, H, J libéré en 2029 : 1100 m2**
    - H Recherche odontologie (100 m2) ?
    - H Recherche 247 m2 (ERT) ?
    - J odontologie (318 m2) ?
    - A Dutrochet r+5 (436 m2) - i-Brain ?
  - **Grandmont L – Libération d’espace suite départ iBrain (405 m2)**
    - Libération P ou V

**Merci pour votre attention**