



## Stratégie immobilière de l'université de Toulouse 1 Capitole

### Avis de suite

L'université de Toulouse 1 Capitole est la troisième université à avoir bénéficié en 2011 du transfert gratuit de plus de 90 000 m<sup>2</sup> de biens immobiliers de l'État et d'une dotation annuelle de dévolution de 5 M€. La dévolution a permis à l'université de disposer d'un financement pérenne pour conduire les travaux de rénovation. Tout en comprenant l'intérêt de l'implantation en centre-ville, le Conseil invite l'université à adapter sa stratégie immobilière en prenant en compte la recherche de surfaces dans la périphérie de Toulouse pour faire face à l'augmentation du nombre d'étudiants. S'agissant de la cession d'un terrain propriété de l'État à l'université, situé en centre-ville, le Conseil s'interroge sur la nécessité pour la préfecture de continuer à bénéficier de places de parking qui réduit le potentiel de valorisation de la parcelle.

Vu le décret n°2016-1436 du 26 octobre 2016 reconduisant le Conseil de l'immobilier de l'État ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 28 février 2007 relative à la modernisation de la gestion du patrimoine immobilier de l'État ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État ;

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

Vu la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;

Vu le décret n°2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

Vu la circulaire du Premier ministre en date du 6 juillet 2015 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement étendant l'expérimentation du diagnostic du SDIR à toutes les régions ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 27 avril 2016 relative aux modalités de la nouvelle gouvernance de la politique immobilière de l'État ;

---

**Conseil de l'immobilier de l'État**

---

Vu le décret n°2016-1234 du 19 septembre 2016 modifiant le décret n° 2008-310 du 3 avril 2008 relatif à la direction générale des finances publiques et portant création d'une direction de l'immobilier de l'État ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 19 septembre 2016 relative au renouvellement des schémas pluriannuels de stratégie immobilière des opérateurs de l'État ;

Vu la loi n°2007-1199 du 10 août 2007 relative aux libertés et responsabilités des universités ;

Vu la loi n°2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011 portant dans son article 61 que la contribution au désendettement ne s'applique pas aux produits de cession des biens affectés ou mis à disposition d'établissements publics à caractère scientifique, culturel et professionnel ayant bénéficié de la dévolution de leur patrimoine ;

Vu la circulaire de la ministre de l'enseignement supérieur et de la recherche et du ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État du 15 avril 2011 relative au transfert de propriété au profit des établissements publics à caractère scientifique, culturel et professionnel des biens immobiliers appartenant à l'État ;

Vu les avis du CIE n° 2012-21 du 14 novembre 2012 sur le schéma pluriannuel de stratégie de l'université T1C et n° 2013-05 du 27 février 2013 sur la politique immobilière des universités ;

Vu la note du SÉESR sur l'université T1C et son patrimoine immobilier ;

Vu la note sur le bilan de la dévolution du patrimoine immobilier et les informations complémentaires apportées par l'université ;

Après avoir entendu lors de sa séance du 6 juillet 2016 Mme Corine MASCALA, présidente de l'Université de Toulouse 1 Capitole, accompagnée de Mme Cécile CHICOYE, directrice générale des services, de M. Bruno SIRE, ancien président, délégué à l'immobilier et de M. Michel RAMONGASSIE, directeur du patrimoine, en présence de M. Guillaume DECROIX, sous-directeur de l'immobilier accompagné de Mme Marie Claude DEROUET, adjointe au chef de département du pilotage immobilier et de Mme Anne VUONG HUU LE, chargée de mission des opérations Campus au secrétariat d'État en charge de l'enseignement supérieur et de la recherche (SÉESR) ainsi que de M. Pascal MOREL, de la direction de l'immobilier de l'État ;

**Sur l'opérateur et son patrimoine immobilier,**

Considérant que l'université de Toulouse 1 Capitole est une université de droit, économie, gestion, située en centre-ville, que cette localisation facilite le développement d'actions scientifiques et culturelles en partenariat avec la ville et les collectivités territoriales ;

---

**Conseil de l'immobilier de l'État**

---

Considérant que l'université de Toulouse 1 Capitole appartient à la COMUE « Université fédérale de Toulouse Midi-Pyrénées » créée au 1er juillet 2015 ;

Considérant que l'UT1C accueille 21 000 étudiants en 2016 et pourrait en recevoir 25 000 à 26 000 en 2020 ; que cette croissance est à relier au dynamisme de la ville de Toulouse qui gagne 18 000 habitants par an ;

Considérant que l'UT1C est la troisième université à avoir bénéficié du transfert en pleine propriété des biens immobiliers de l'État par convention de dévolution du 13 mai 2011 ; qu'elle a reçu par transfert gratuit environ 90 000 m<sup>2</sup> de foncier, répartis sur quatre ERP et une dotation de dévolution annuelle de 5 M€ (qui sera de 5,9 M€ à partir de 2019 selon une hypothèse d'indexation de 2011) ;

Considérant que le patrimoine immobilier bâti s'étend en 2015 sur 84 000 m<sup>2</sup> SHON dont 99 % sont détenus en propriété ;

Considérant que ce patrimoine est réparti entre quatre sites dont trois sites du centre-ville de Toulouse (site de l'Arsenal sur 36 233 m<sup>2</sup>, site des Anciennes facultés sur 10 494 m<sup>2</sup> et site de la manufacture des Tabacs sur 29 115 m<sup>2</sup> SHON) et un site dans l'Aveyron sur 8 089 m<sup>2</sup> SHON situés à Rodez (IUT) ;

Considérant que les surfaces de l'UT1C sont constantes depuis 2014 ; que l'université manque de surfaces et estimait son déficit global de surfaces à 42 000 m<sup>2</sup> SHON en 2012 lors de la première audition et désormais à 49 000 m<sup>2</sup> SHON (soit 32 000 m<sup>2</sup> SU dont 24 000 m<sup>2</sup> SU de locaux d'enseignement) ; que la localisation en centre-ville de l'université rend toute extension difficile ou très coûteuse ;

Considérant que le taux d'occupation des locaux d'enseignement global est de 119 %, très supérieur à la moyenne nationale (72 %) compte tenu du déficit en surfaces et du nombre croissant des étudiants ;

Considérant que le patrimoine est en bon état et s'est amélioré depuis 2011 puisque 96 % des bâtiments sont en catégorie A et B (très bon ou bon état) et 4 % en catégorie C et D (état correct) ;

Que la situation du patrimoine en matière de sécurité incendie en 2015 se traduit par quatre avis favorables et un avis défavorable pour les locaux occupés par l'IEP sur le site des Anciennes Facultés ; que 1,9 M€ ont été consacrés entre 2009 et 2011 à des travaux de sécurité et que la cinquième et dernière tranche de mise en sécurité est en cours ;

Que des travaux d'accessibilité pour un montant de 0,8 M€ ont été effectués entre 2009 et 2011 ; qu'un diagnostic a été réalisé en 2015 et qu'un AD'AP a été déposé auprès de la préfecture avec une programmation de travaux de 2 M€ sur 6 ans ;

Considérant que le parc immobilier a été évalué en juin 2012 à 21,3 M€ (valeur comptable) pour un foncier de 8 ha au centre de Toulouse et à 92,5 M€ pour le bâti ;

**Sur la stratégie immobilière,**

Considérant qu'une stratégie immobilière tenant compte de l'évolution des effectifs des étudiants et des équipes de recherche a été définie en 2011, a été actualisée en 2016 et consiste en programmes immobiliers à moyen terme pour augmenter ses surfaces et assurer le développement de l'université ;

Considérant, s'agissant de la stratégie dans le SPSI de 2011 :

Que pour remédier à son manque de surface, l'université a lancé dès 2011 un programme de construction, avec comme opérations principales :

- la construction d'un nouveau bâtiment de la « Toulouse school of economics » (TSE) sur 11 000 m<sup>2</sup>, livrable en 2014 ;
- la construction sur 3 000 m<sup>2</sup> SHON d'un centre sportif et d'un centre de santé en surélévation du parking de la cité administrative, mitoyen avec les bâtiments de l'Arsenal, financée dans le cadre du plan campus ;
- le déménagement de l'IEP, d'un immeuble rue des Puits Creusés qui nécessite des travaux de sécurité et sera vendu après travaux, vers le quai Saint Pierre dans un bâtiment EDF à acquérir, projet abandonné suite à l'hostilité des riverains; pour s'installer finalement dans les locaux de la manufacture des tabacs en 2014/2016 libéré par la TSE ;
- le projet de construire 6 300 m<sup>2</sup> de surfaces d'enseignement sur le parking de la rue Valade, à proximité de l'église de Saint Pierre des Cuisines et du cloître des chartreux, abandonné pour des raisons liées à la préservation du patrimoine ;
- le projet de construction d'amphithéâtres et de salles de cours à réaliser sur le terrain dit « du parking de la cité administrative », financés par redéploiement des crédits prévus pour l'opération du quai Saint Pierre ;

Que ces travaux prévoyaient de porter la superficie bâtie de 84 000 m<sup>2</sup> à 100 000 m<sup>2</sup>.

Considérant, s'agissant du SPSI 2016 approuvé le 26 mai 2016 :

Que trois opérations majeures restent prioritaires : la construction du bâtiment de 11 000 m<sup>2</sup> SHON destiné aux équipes de la TSE ; la livraison de la première phase de 4 700 m<sup>2</sup> sur les 12 000 m<sup>2</sup> SHON des locaux d'enseignement, des installations sportives et de la médecine étudiante sur le parking de la cité administrative ; la cession du bâtiment actuel de l'IEP situé rue des Puits Creusés et son installation dans les locaux de la manufacture des Tabacs fin 2018/début 2019 ;

Que le chantier de construction de la Toulouse School of Economics (TSE) a été stoppé durant un an (de septembre 2014 et septembre 2015) suite à la défaillance du bureau d'études « structure » ; qu'une partie des fondations et des études d'exécution ont été reprises par l'entreprise de gros œuvre et que le chantier a redémarré en septembre 2015 ; que la livraison du bâtiment pourrait avoir lieu à la mi-juillet 2018 ; que le retard représente un surcoût de 9 M€ correspondants aux frais supplémentaires engagés et à la perte des financements du Fonds européen de développement régional (Feder) liés à une livraison en 2015 ; que l'UT1 a fait le choix prudent de ne pas intégrer au PPI la reprise des surcoûts qui pourraient résulter des actions en justice ; que ce

**Conseil de l'immobilier de l'État**

retard a nécessité d'adapter le calendrier de l'ensemble des opérations connexes : extension de l'Institut d'études politiques (IEP) à la Manufacture des Tabacs, extension de l'Institut d'administration des entreprises (IAP) sur le site des anciennes facultés ;

Que le projet de construction d'un centre sportif de 2 400 m<sup>2</sup>, d'un centre de santé de 600 m<sup>2</sup> et d'une extension de la bibliothèque sur le parking de la cité administrative présenté en 2011 se fondait sur l'acquisition d'un quart de la parcelle ; que le nouveau projet prévoit l'acquisition de la totalité de ce foncier soit plus d'un hectare pour une surface constructible maximale de 26 000 m<sup>2</sup> (dont 7 000 m<sup>2</sup> réservés pour les 500 places de parking de la cité administrative) et la construction de 12 000 m<sup>2</sup> en deux phases ; que le programme de la première phase concernerait la construction de 4 700 m<sup>2</sup> dont 3 000 m<sup>2</sup> pour répondre aux besoins en locaux de sport et de services de santé et de 1 700 m<sup>2</sup> de locaux d'enseignement, livrable en 2018/2021, pour un montant de 17,2 M€ financés par Toulouse métropole et le plan Campus ; qu'une deuxième tranche envisagée à partir de 2026/2028 concernerait 7 300 m<sup>2</sup> de surfaces d'enseignement (quatre amphithéâtres de 250 m<sup>2</sup> et trois salles de TD de 50 places) pour un montant de 32 M€ ; que les droits à construire résiduels seraient de 8 000 m<sup>2</sup> ; que l'acte d'achat est en cours de signature et que le prix d'achat fixé par France Domaine est de 7 M€ ;

Que l'installation de l'IEP dans les locaux de la manufacture des Tabacs dépend de l'achèvement des travaux de la TSE et que son déménagement dans les nouveaux locaux est prévu mi-juillet 2018 ;

Que d'importants travaux de rénovation sont en cours, notamment l'amphithéâtre Despax (768 places sur le site de l'Arsenal) et la bibliothèque universitaire de l'Arsenal ; que durant les travaux de l'amphithéâtre, une structure provisoire de 595 places, achetée pour un montant de 860 000 €, a été installée sur le parking de la rue Valade et utilisée durant les travaux de réfection et sera revendue à la fin des travaux ;

Qu'en 2017, les réhabilitations des amphithéâtres des sites de l'Arsenal et Anciennes facultés, non rénovés depuis plus de trente ans, seront engagées et bénéficieront de la structure provisoire de 595 places durant les travaux de réfection ;

Considérant que la surface utile des sites toulousains passera de 43 169 m<sup>2</sup> en 2016 à 55 292 m<sup>2</sup> en 2026, soit une augmentation de 21 % en 10 ans alors que l'augmentation des effectifs n'évoluera que de 14 % (de 20 676 étudiants à 25 000 sur la même période) ;

Considérant que la stratégie immobilière développée par l'UT1C est fondée sur la présence dans le centre-ville de Toulouse ;

Que l'attractivité de l'université résulte, outre la qualité des enseignements, de sa facilité d'accès, de la proximité des services et des lieux de vie ;

Que des logements et un restaurant universitaire sont implantés sur le campus ;

Qu'aucune délocalisation même partielle n'est envisageable.

Considérant que le développement des nouvelles technologies et les MOOC (Massive Open Online Course) aura peu d'incidences sur le mode d'enseignement dispensé ; que des études ont été faites auprès des enseignants dont il ressort que les juristes ne sont pas favorables à ces innovations et que le cours en amphithéâtre est plébiscité ;

**Sur la valorisation des biens,**

Considérant que l'UT1C a peu de possibilité de valorisation de ses immeubles puisqu'elle souffre d'un déficit de surfaces ; que la cession de l'immeuble de l'IEP, rue des Puits Creusés est prévue en 2018 ;

**Sur l'organisation de la gestion immobilière,**

Considérant qu'avant 2011, la fonction immobilière de l'université était assurée par la division de l'intendance et des services techniques (DIST) structure rattachée à la direction générale des services et traitait les enjeux logistiques ; ne comptait qu'un seul ingénieur d'étude chargé de conduire tous les projets de l'université, les collectivités territoriales assurant la maîtrise d'ouvrage des grosses opérations ;

Considérant qu'en 2011 avec la dévolution, une direction du patrimoine a été mise en place et organisée en quatre divisions (gestion des projets ; gestion du parc avec services aux occupants, maintenance et sécurité ; gestion budgétaire et achats ; marchés publics) ; que la direction du patrimoine participe au comité d'engagement qui est chargé de valider l'opportunité des nouvelles opérations, des dépassements et des reprogrammations éventuelles ;

Considérant qu'en 2015, le nombre d'ETP dédié à la fonction immobilière est de 76 soit 15 % des personnels BIATS (bibliothèques, ingénieurs, administratifs et techniciens de service ou de santé) ; que 30 EPT sont dédiés au nettoyage des locaux, soit 6 % des personnels BIATS de l'établissement ;

Considérant que l'université dispose des outils de gestion immobilière suivants : un schéma directeur immobilier avec diagnostic et vision stratégique prospective et d'un programme pluriannuel immobilier à 5 ans depuis mai 2015, d'un schéma directeur de mise en sécurité depuis décembre 2010, d'un schéma directeur énergie depuis novembre 2010 et un tableau de bord annuel sur les coûts d'exploitation depuis 2015 ;

Considérant que l'université utilise un logiciel de gestion des salles (ADE) depuis 2011 mais ne dispose ni d'un logiciel de gestion du patrimoine immobilier (à l'étude avec l'AMUE) ni d'un logiciel de gestion technique centralisée des bâtiments ;

**S'agissant des aspects financiers,**

Considérant que l'université a créé, au 1er janvier 2012, dans le cadre de la dévolution, un budget annexe immobilier (BAIM) où sont inscrites les recettes et les dépenses immobilières ;

Considérant que les recettes inscrites au BAIM concernent les financements de l'État (dotation annuelle de dévolution de 5 M€) et des collectivités territoriales (région, métropole, conseil général), les fonds européens (FEDER), des ressources propres (contribution de l'université d'1 M€ par an et une contribution exceptionnelle en 2015 de 5 M€ pour compenser les dépassements observés sur la construction de la TSE) et d'autres recettes diverses ; qu'elles s'élèvent en 2015 à 14,87 M€ ;

---

**Conseil de l'immobilier de l'État**

---

Considérant que les dépenses immobilières s'élèvent en 2015 à 10,6 M€ ; qu'elles se répartissent en dépenses de fonctionnement inscrites pour 2,6 M€ au budget principal et concernent les fluides, les services extérieurs (locations, maintenance, nettoyage et autres contrats) et pour 7,4 M€ au BAIM pour des dépenses de GER et en dépenses d'investissement pour 0,6 M€ ;

Considérant que le fonds de roulement est divisé entre le fonds de roulement immobilier d'un montant de 18,1 M€ en 2015 et d'un fonds de roulement du budget principal de 11,8 M€ ; que le montant important du fonds de roulement est conjoncturel, dû aux décalages des opérations immobilières et qu'il est entièrement affecté des opérations en cours ; qu'en 2021, il ne représentera plus que 0,4 M€ ;

Considérant le programme pluriannuel immobilier (PPI) à 25 ans, approuvé par le conseil d'administration, est structuré autour de la logique des programmes qui regroupent plusieurs opérations rattachées à un site ou en dépenses communes ; que les opérations programmées au titre du plan pluriannuel de gros entretien (PPGE) font partie du PPI à 25 ans ; que le PPI est basé sur des hypothèses très prudentes, n'intégrant aucune récupération de dommages sur l'opération TSE ; que la première tranche de l'opération « Parking de la cité administrative » est financée mais pas la seconde tranche ; que les autres projets seront financés par la dotation de dévolution ;

Considérant qu'un travail de redéfinition du périmètre du PPGE est en cours avec le ministère ; que, selon la convention de dévolution, les dépenses de GER doivent être égales ou supérieures à la contribution de dévolution accrue des autres ressources consacrées au GER, que la contribution moyenne entre 2011 et 2015 a été de 4,25 M€ et les dépenses de GER de 4,24 M€ et qu'entre 2011-2020 la contribution moyenne est de 4,8 M€ et les dépenses de GER de 4,23 M€ ;

Considérant que l'établissement pratique l'amortissement comptable du parc immobilier ;

**Sur le bilan de la dévolution en 2015,**

Considérant que l'UTC1 constate que la dévolution étant une expérimentation et qu'il n'existe pas de mode opératoire pré construit pour la tutelle (SÉESR et rectorat) ; que des échanges fréquents ont été organisés et ont permis de dresser deux bilans d'étape ; que des groupes de travail ont réuni les trois universités ayant bénéficié de la dévolution ;

Considérant que la principale difficulté relevée par l'université tient à l'harmonisation des processus, notamment la problématique du PPGE, chaque établissement disposant de certificateurs distincts n'ayant pas la même interprétation sur les règles d'immobilisation ;

Considérant que l'UTC note que les besoins de rapport des gouvernances, des structures des universités et des problématiques immobilières sont également très distinctes ;

Considérant que la dévolution a permis à l'université de disposer d'un financement pérenne pour conduire les travaux de rénovation et de marges de manœuvre nécessaires dans le cadre des aléas de l'opération TSE ;

Les représentants de l'Université de Toulouse 1 Capitole, du Secrétariat d'État chargé de l'enseignement supérieur et de la recherche et de la direction de l'immobilier de l'État ayant été entendus en leurs explications ;

Le Conseil, après en avoir délibéré lors des séances du 6 juillet et du 7 décembre 2016 fait les observations suivantes, en référence notamment à celles formulées dans son avis n°2012-21 du 14 novembre 2012 :

### **Sur les remarques 1, 2, 3 et 4 relatives à la stratégie immobilière de l'Université.**

1. Le Conseil note que les actions de professionnalisation de la fonction immobilière exigées dans le cadre de la dévolution ont été mises en place. Elles concernent la connaissance du parc, la définition d'une stratégie immobilière pluriannuelle, l'organisation de la gestion immobilière et la mise à niveau préalable de la sécurité des bâtiments.

Le Conseil relève que l'université a une bonne connaissance de son parc immobilier et dispose d'outils d'aide au pilotage (SPSI, PPI à 25 et 5 ans, BAIM) et met en place des outils de gestion comme un logiciel de gestion du parc.

2. La stratégie immobilière pluriannuelle définie dès 2011 et validée par le SÉESR, a été adaptée en 2016 et se poursuivra jusqu'en 2026, malgré les difficultés et le coût induits par une localisation urbaine, des aléas et des retards dans l'exécution des opérations immobilières et sans que l'université cherche une autre stratégie. Elle repose sur le constat d'une université localisée en centre-ville manquant de surfaces pour accueillir des étudiants toujours plus nombreux. Cette stratégie développe deux priorités : l'extension des surfaces en centre-ville et la rénovation des amphithéâtres.

Sur l'extension des surfaces, le Conseil observe que l'augmentation des surfaces est justifiée par la pénurie actuelle et des évolutions exponentielles des effectifs d'étudiants mais que les besoins en 2026 fluctuent entre 35 000 m<sup>2</sup> SU et 76 000 m<sup>2</sup> SU, en fonction des ratios d'occupation retenus, soit une augmentation entre 2016 et 2026 de 1 000 m<sup>2</sup> SU et 42 000 m<sup>2</sup> SU.

Le Conseil note que pour maintenir cette stratégie d'implantation en centre-ville tout en faisant face à l'accroissement du nombre d'étudiants l'université a décidé d'acquérir le parking de la cité administrative de Toulouse pour y édifier plusieurs bâtiments.

En 2012, le Conseil avait relevé dans son avis du 2012-21 du 14 novembre 2012 l'intérêt que pouvait représenter le projet de départ de la cité administrative dans le quartier de Ranguel et la vente d'une partie du parking et des droits à construire à l'université pour un montant de 10 M€. Il avait indiqué dans son avis qu'un arbitrage était attendu depuis 2011 sur la réimplantation de la cité.

Aujourd'hui, le projet de déménagement de la cité administrative ne semble plus d'actualité. Seule la vente du parking est envisagée pour un montant de 7 M€ correspondant à 25 800 m<sup>2</sup> de SHON soit 270 €/m<sup>2</sup>.

Cette parcelle est destinée à restituer 500 places de parking à l'État au bénéfice des agents de la cité administrative et à accueillir en deux tranches des installations



---

**Conseil de l'immobilier de l'État**

---

sportives, de médecine étudiante et des surfaces d'enseignement pour un coût total TDC de 49,3 M€. (première tranche de 4 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour 17,2M€ et deuxième tranche de 7 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour 32,3 M€).

Après réalisation de la deuxième tranche, les droits à construire résiduels peuvent être estimés à 8 000 m<sup>2</sup>.

Le Conseil ne peut que s'étonner et regrette cette décision qui avait été présentée en 2012 comme le corollaire du départ de la cité administrative.

Il ressort des éléments fournis au Conseil après l'audition que le montant de la valorisation de la parcelle fixé à 7 M€ tient compte de l'exigence posée par la préfecture de continuer à bénéficier de 500 places de parking à titre gratuit. En effet, cette demande implique de construire une partie du parking en sous-sol pour préserver en surface les constructions nécessaires aux besoins de l'université ce qui renchérit le coût de l'opération. De plus, la préfecture souhaite bénéficier de ces places pendant une durée de 50 ans dans le cadre d'une convention d'occupation. De fait, les conditions d'une valorisation optimale de la parcelle sont compromises.

Le Conseil s'étonne de cette stratégie minorant fortement les recettes de l'État propriétaire pour satisfaire un besoin de stationnement, dans le contexte des politiques limitant la circulation automobile.

Le Conseil demande donc à la DIE de faire confirmer par le préfet le besoin pour la cité administrative de disposer de 500 places de parking et ce pour une durée de 50 ans.

Si cette demande était justifiée, le Conseil souhaite que la convention d'occupation prévoie explicitement que si des places de stationnement n'étaient pas toutes utilisées, une valorisation par l'État serait possible.

En ce qui concerne les besoins de l'UT1C, le Conseil l'invite à rechercher des solutions hors centre-ville notamment pour les installations sportives et les locaux de médecine étudiante. D'autres établissements d'enseignement supérieur ont fait le choix d'une deuxième implantation périphérique pour ce type d'activités consommatrices d'espace.

Dans le même ordre d'idée, le Conseil s'étonne que la stratégie de l'UT1C ne s'inscrive pas dans le cadre de la politique de site de la COMUE « Université fédérale de Toulouse Midi-Pyrénées » qui n'a pas été évoquée lors de l'audition, notamment en termes de mutualisation des espaces sportifs, documentaires et de vie étudiante (médecine étudiante) qui font défaut à l'UT1C. La stratégie d'établissement mériterait de s'impliquer davantage dans ce cadre afin de réduire les coûts des opérations immobilières et d'optimiser l'occupation des services aux étudiants.

Le Conseil remarque que cette stratégie conforte la stratégie scientifique de l'université, basée sur des choix pédagogiques inverses de ceux précédemment exposés au CIE par d'autres établissements, préconisant notamment le développement des amphithéâtres pour les disciplines juridiques. Compte tenu de ce constat et pour se faire une opinion argumentée, le CIE renouvelle sa proposition déjà énoncée dans l'avis relatif à l'université d'Auvergne, que le SÉESR lance une réflexion sur les conséquences immobilières des nouvelles pratiques pédagogiques dues au développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication, selon les domaines d'enseignement.

3. Sur l'organisation de la gestion immobilière, le Conseil note la structuration des services en direction du patrimoine, le développement d'outils de pilotage et de gestion et la responsabilité de l'université sur les questions immobilières. Il relève cependant les difficultés rencontrées par l'université dans le cadre d'opérations immobilières lourdes et de prise en charge de la maîtrise d'ouvrage qui exige des compétences pointues et une bonne évaluation du risque juridique et financier.
4. Sur le financement, le Conseil relève que l'assurance d'une dotation annuelle de dévolution permet la réalisation des actions stratégiques et une planification pluriannuelle des travaux. Il s'interroge cependant sur la soutenabilité financière à moyen terme, notamment l'impact financier sur les budgets de fonctionnement et gros entretien rénovation de l'augmentation des surfaces, malgré une bonne santé financière de l'établissement.

Sur les outils financiers mis en place, le Conseil fait les mêmes remarques que dans l'avis relatif à l'UDA, notamment sur le BAIM, la connaissance des coûts complets immobiliers, la tenue d'une comptabilité analytique.

#### Sur les remarques 5 et 6 relatives à la dévolution,

5. Le Conseil observe que l'université juge incomplète la démarche de dévolution et notamment l'accompagnement, le suivi et l'expertise du SÉESR, et ce malgré les groupes de travail mis en place sur les outils de suivi budgétaire et financier dans le cadre de la dévolution.



En conclusion, le Conseil relève que la dévolution des biens immobiliers représente une avancée sur le plan stratégique et sur le plan de la responsabilisation de l'université. Il note cependant que la dévolution pour UT1C est avant tout une planification à long terme des travaux. Il souhaite que la rationalisation des locaux et la valorisation du patrimoine soient davantage développées dans un cadre dépassant les limites géographiques du centre-ville de Toulouse.

Le Conseil relance le SESR et la DIE sur les travaux à conduire sur un nouveau référentiel d'occupation des locaux universitaires spécifiques pour les universités prenant en compte les conséquences immobilières de l'usage des nouvelles technologies dans la pédagogie.

**Pour le Conseil,  
son Président**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jean-Louis Dumont', written over a light blue horizontal line.

**Jean-Louis DUMONT**