



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction de l'immobilier de l'État**

# **Schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) de l'Université de Toulon**



**Période 2025-2030**

# TABLE DES MATIERES

---

<b>PRÉSENTATION DU CONTEXTE .....</b>	<b>1</b>
<b>1 PRÉSENTATION DE L'UNIVERSITE DE TOULON .....</b>	<b>1</b>
<b>2 BILAN DU PRÉCÉDENT SPSI 2019-2024 .....</b>	<b>2</b>
<b>PHASE DIAGNOSTIC .....</b>	<b>4</b>
<b>1 DIAGNOSTIC DU PARC IMMOBILIER.....</b>	<b>4</b>
1.1 Recensement et inventaire des biens de l'opérateur .....	4
1.1.1 Le Campus La Garde / La Valette.....	6
1.1.2 Le Campus Toulon – Porte d'Italie.....	8
1.1.3 Le Campus de Draguignan.....	8
1.1.4 L'IUT de Saint-Raphaël .....	8
1.2 Diagnostic d'occupation, fonctionnel, technique, réglementaire et environnemental des biens ....	10
1.2.1 Diagnostic d'occupation .....	10
1.2.2 Diagnostic fonctionnel.....	12
1.2.3 Diagnostic technique.....	14
1.2.4 Le Campus Toulon – Porte d'Italie.....	16
1.2.5 Le Campus de Draguignan.....	16
1.2.6 L'IUT de Saint-Raphaël .....	16
1.2.7 Diagnostic réglementaire .....	17
1.2.8 Diagnostic énergétique et environnemental .....	19
1.2.9 Le Campus Toulon – Porte d'Italie.....	21
1.2.10 Le Campus de Draguignan.....	21
1.2.11 L'IUT de Saint-Raphaël .....	22
1.3 Analyse des indicateurs clés de l'OAD.....	23
1.3.2 Le Campus Toulon – Porte d'Italie.....	24
1.3.3 Le Campus de Draguignan.....	24
1.3.4 L'IUT de Saint-Raphaël .....	25
<b>2 DIAGNOSTIC FINANCIER.....</b>	<b>26</b>
2.1 Dépenses immobilières de l'opérateur .....	26
2.2 Moyens financiers de l'opérateur .....	26
2.2.1 Budget global.....	26

2.2.2	Budget immobilier .....	27
<b>3</b>	<b>DIAGNOSTIC DES MOYENS HUMAINS .....</b>	<b>27</b>
3.1	État des lieux des moyens humains .....	27
3.1.1	Asset Management - Gestion stratégique d'actifs .....	27
3.1.2	Property Management - Gestion technique budgétaire et administrative du parc.....	28
3.1.3	Facility Management - Gestion des sites occupés.....	28
3.1.4	Project Management - Montage et conduite des opérations immobilières.....	28
3.2	État des lieux des compétences .....	29
3.2.1	Domaines de compétences identifiés .....	29
3.2.2	Besoins en formation .....	29
<b>4</b>	<b>DIAGNOSTIC DU SYSTÈME D'INFORMATION IMMOBILIER .....</b>	<b>29</b>
<b>5</b>	<b>ARTICULATION ENTRE LE DIAGNOSTIC ET LA STRATÉGIE .....</b>	<b>30</b>
	<b><i>PHASE STRATEGIE .....</i></b>	<b><i>31</i></b>
<b>1</b>	<b>STRATEGIE DE L'ETABLISSEMENT .....</b>	<b>31</b>
1.1	Articulation entre la stratégie de l'établissement et sa stratégie immobilière.....	31
1.2	Spécificités métiers de l'opérateur et conséquences sur l'immobilier .....	31
1.3	Définition et expression des besoins immobiliers.....	32
1.3.1	Besoin en locaux et surfaces spécifiques à usage d'enseignement et de la vie étudiante .....	32
1.3.2	Besoin en locaux et surfaces spécifiques à usage de la recherche .....	33
1.3.3	Besoin en locaux et surfaces spécifiques à usage administratif.....	33
1.3.4	Besoins transverses .....	34
1.4	Organisation des espaces de travail.....	35
1.5	Stratégie de performance environnementale.....	35
1.6	Inscription de la stratégie immobilière dans les dynamiques ministérielle et interministérielle .....	35
<b>2</b>	<b>STRATÉGIE PATRIMONIALE .....</b>	<b>36</b>
2.1	Objectifs et exposé de la stratégie patrimoniale .....	36
2.2	Opérations patrimoniales envisagées .....	37
2.2.1	IUT rénov .....	37
2.2.2	Eco Campus .....	37
2.2.3	Les Terrasses du PI .....	38
2.2.4	Amphi 400- cœur de campus .....	38
2.2.5	Pôle ESR au centre-ville de Toulon .....	39

<b>3</b>	<b>STRATÉGIE D'INTERVENTION .....</b>	<b>41</b>
3.1	Objectifs de la stratégie d'intervention.....	41
3.1.1	Objectifs techniques.....	41
3.1.2	Objectifs réglementaires .....	41
3.1.3	Objectifs énergétiques et environnementaux .....	42
3.2	Opérations envisagées .....	43
<b>4</b>	<b>SYNTHÈSE DE LA PHASE STRATÉGIE .....</b>	<b>43</b>
4.1	Segmentation .....	44
4.1.1	Le Campus de La Garde / La Valette.....	44
4.1.2	Le Campus Toulon – Porte d'Italie.....	45
4.1.3	Le Campus de Draguignan .....	45
4.1.4	L'IUT de Saint-Raphaël .....	45
<b>5</b>	<b>SUIVI DE LA MISE EN œuvre DU SPSI.....</b>	<b>46</b>
<b>6</b>	<b>PROJECTIONS DE LA STRATÉGIE PATRIMONIALE ET D'INTERVENTION AU-DELÀ DE LA PÉRIODE DU SPSI DE TROISIÈME GÉNÉRATION.....</b>	<b>46</b>
6.1	En stratégie patrimoniale.....	46
6.2	En stratégie d'intervention.....	46
<b>7</b>	<b>COÛT ET FINANCEMENT DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES .....</b>	<b>47</b>
7.1	Coût des opérations .....	47
7.1.1	Opération Ecocampus .....	47
7.1.2	Opération Terrasses de Pi .....	47
7.1.3	Opération création campus ESR centre-ville.....	47
7.1.4	Réhabilitation lourde Amphi 400 .....	48
7.2	Financement des opérations.....	48
7.2.1	Opération Écocampus .....	48
7.2.2	Opération Pôle enseignement supérieur centre-ville de Toulon .....	48
7.2.3	Opération Amphi 400.....	49
7.2.4	Opération terrasses de Pi .....	49
7.3	Valorisation .....	49
<b>8</b>	<b>ANNEXES .....</b>	<b>50</b>

# PRÉSENTATION DU CONTEXTE

---

## 1 PRÉSENTATION DE L'UNIVERSITE DE TOULON

Créée en 1968 et autonome depuis le 1er janvier 2012, l'**université de Toulon (UTLN)** est un établissement public à caractère scientifique, culturel et professionnel (EPSCP). Elle est placée sous la tutelle du **ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche**. L'université est dirigée par un président élu au sein de son conseil d'administration et est constituée d'organes de gouvernance, de composantes et de services administratifs.

Conformément aux dispositions du code de l'éducation, l'Université de Toulon a pour missions :

- 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, scientifique, technique et industrielle ;
- la construction de l'espace européen de l'enseignement supérieur et de la recherche ;
- la coopération internationale.

Selon le rapport d'activité de 2023, l'université a accueilli 10 500 étudiants en 2022-2023 et est dotée de 1 000 enseignants, chercheurs et BIATSS. Les bâtiments de l'université sont répartis sur 4 campus (82 045 m<sup>2</sup> SUB) et comptabilisent 14 laboratoires de recherche. Sa situation régionale est particulière, car, bien que rattachée à l'académie de Nice, elle a fait le choix d'une association principale avec l'Association Aix-Marseille Provence-Méditerranée (AMPM).

L'université prévoit une population étudiante estimée entre 10 500 et 11 000 étudiants d'ici 2030. En conséquence, les besoins en surfaces supplémentaires ne devraient pas augmenter de manière significative.

En outre, dans son Contrat d'Objectifs, de Moyens et de Performance, l'université exprime sa volonté d'augmenter la proportion d'étudiants en master relativement au niveau licence et également d'accroître le nombre d'étudiants en alternance. L'université est également en cours de réflexion pour se doter d'un schéma directeur de la vie étudiante ainsi que d'un schéma directeur du développement durable et responsabilité sociétale et environnementale qui vont définir des orientations nouvelles qui devraient impacter l'utilisation des locaux et des espaces.

Par ailleurs, une vague importante de départs à la retraite est attendue parmi le personnel, notamment au sein du corps enseignant. Cette situation pourrait favoriser des évolutions dans l'organisation du travail et l'aménagement des espaces de travail.

## 2 BILAN DU PRÉCÉDENT SPSI 2019-2024

En janvier 2020, l'université de Toulon a fait parvenir à la DIE et la DGSIP son schéma pluriannuel de stratégie immobilière pour la période 2019-2024. Il a été approuvé le 23 juin 2020 par la DIE et 9 juillet 2020 par le CA de l'université.

Le diagnostic du SPSI précédent a permis de relever différentes problématiques :

- La partie Est du campus de La Garde est située sur une zone inondable.
- La mise en accessibilité des bâtiments est inachevée malgré les opérations de travaux menées sur le campus.
- À l'exception de l'amphi 400, l'état de santé des aménagements intérieurs des bâtiments est cohérent. Un gros point d'attention est cependant mis en avant concernant les défauts d'étanchéité sur 11 toitures qui vont nécessiter des travaux importants et par conséquent occasionner l'utilisation de moyens humains et financiers lourds.
- Des investissements importants sont nécessaires pour les espaces extérieurs tels que les espaces verts, les réseaux, les voiries et les parkings.
- L'adaptation à l'usage des bâtiments de recherche et d'enseignement est également un enjeu (mise aux normes, modularité, etc.)

Sur son précédent SPSI, la stratégie de l'université s'est articulée autour des **enjeux suivants** :

- Poursuivre la rénovation et la modernisation de son parc et l'adapter aux nouveaux besoins ;
- Intégrer les problématiques de transition énergétique dans la rénovation du parc ;
- Poursuivre l'optimisation de l'occupation des locaux ;
- Poursuivre les actions de valorisation de son immobilier ;
- Mener une réflexion sur le projet Smart Campus de La Garde ;
- Participer avec les acteurs locaux à la réflexion sur le futur campus de l'aire dracénoise.

Les **opérations majeures réalisées ou en cours de réalisation** sont les suivantes :

- La déconstruction des bâtiments E et GEII et la construction d'un nouveau bâtiment accueillant les départements GEII et GIM de l'IUT. (CPER 2015-2020 et plan de relance)
- La mise en service d'équipements de production d'énergie renouvelable (CPER 2022-2027 et plan de résilience)
- Des travaux de rénovation des toitures dégradées sur le Campus de La Garde ont été réalisés (PPI)
- Le réaménagement des terrasses de PI – Marché de travaux en cours d'attribution
- Des travaux concernant la sûreté sur les Campus ont été réalisés et d'autres sont en cours
- Les études de programmation du projet Ecocampus (qui a remplacé le projet Smartcampus) ont défini les lignes directrices de nombreux projets sur le Campus de La Garde (plan guide approuvé en juin 2023) incluant la création de polarités, la réhabilitation de certains bâtiments la gestion des risques hydrauliques, la programmation des aménagements extérieurs. (CPER 2022-2027)

Même si elles sont programmées dans le cadre du projet Ecocampus, certaines **opérations ne sont pas encore réalisées** :

- La création d'ouvrages hydrauliques et la désimperméabilisation / revégétalisation du Campus de La Garde
- La réhabilitation de l'Amphi 400
- Les restructurations légères des certains bâtiments (S, EVE, G, V et V1)
- La création d'un bassin mutualisé entre les laboratoires pour des recherches expérimentales
- L'accompagnement aux mobilités douces
- La requalification des entrées du campus de La Garde

La mise en œuvre de ces opérations doit se programmer dans le temps. Deux marchés de maîtrise d'œuvre ont été attribués afin d'assurer leur mise en œuvre, un troisième doit être publié. Les moyens humains et financiers risquent cependant de faire défaut.

Concernant le campus centre-ville, dans le cadre du CPER 2022-2027, des études de programmation en vue d'acquérir un nouveau bâtiment (ENGIE) ont été réalisées. Elles ont démontré le manque d'espaces au centre-ville et les nombreux besoins mais également la non-opportunité d'acquérir le bâtiment ENGIE du fait de risques bien trop importants pour une maîtrise d'ouvrage universitaire (présence du tunnel sous ce bâtiment). L'université a étudié deux autres opportunités d'acquisition et s'oriente vers l'acquisition du bâtiment « La Rode ».

Concernant la création d'un campus à Draguignan, l'université est partenaire de la communauté d'agglomération DPVA sur ce projet mais n'est pas engagée financièrement, ni sur les moyens humains. Les études se poursuivent avec les collectivités, DPVA ayant obtenu la compétence enseignement supérieur.

Globalement, le SPSI 2019-2024 a permis des avancées significatives en matière de modernisation des bâtiments, et de performance énergétique (mise en œuvre d'énergies renouvelables).

# PHASE DIAGNOSTIC

## 1 DIAGNOSTIC DU PARC IMMOBILIER

### 1.1 Recensement et inventaire des biens de l'opérateur

Le patrimoine de l'UTLN est constitué de **41 bâtiments**, soit **84 071 m<sup>2</sup> SUB\*** répartis sur 4 sites :

Campus	Surface (SUB)	Nombre d'étudiants (2023/2024)	m <sup>2</sup> SUB / étudiants
Campus La Garde / La Valette	61 147 m <sup>2</sup> *	5 500	11,1 m <sup>2</sup>
Campus Toulon - Porte d'Italie	16 246 m <sup>2</sup>	3 547	4,6 m <sup>2</sup>
Campus de Draguignan	4 065 m <sup>2</sup>	445	9,1 m <sup>2</sup>
IUT Saint-Raphaël	2 613 m <sup>2</sup>	-	-

\*hors nouveau bâtiment GEII/GIM

*Vigilance : le nombre total d'étudiants inscrits, 11 418 étudiants en 2023/2024, est supérieur à celui des étudiants présents sur les campus. Cela s'explique par la prise en compte des étudiants délocalisés (572), des CPGE (411), des campus connectés (160), des programmes d'échange entrants (47) et des étudiants hors diplôme (47).*

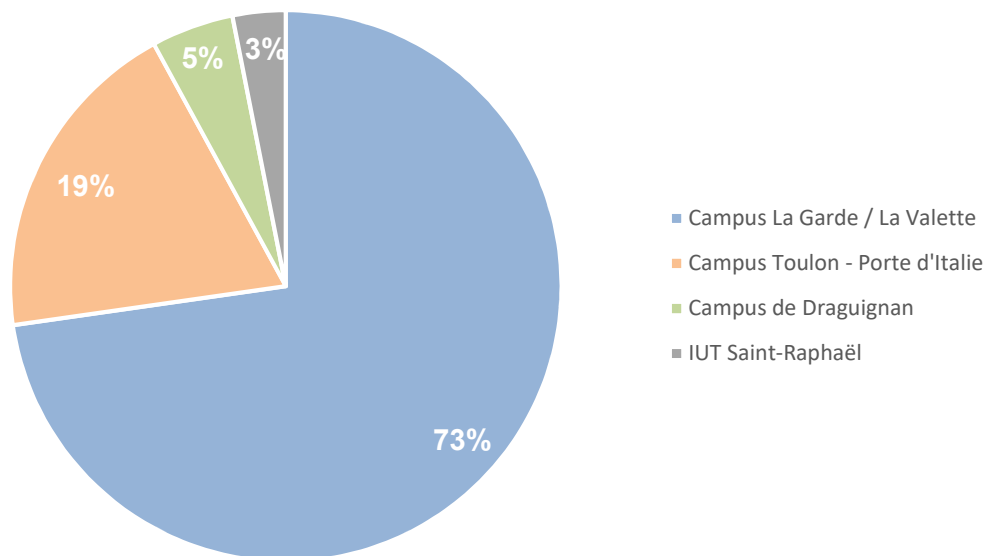


Figure 1 : Répartition des surfaces (SUB) par campus



Figure 2 : Localisation des campus de l'université

### 1.1.1 Le Campus La Garde / La Valette

IDENTIFIANT CHORUS RE-FX BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	LIBELLE BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	DESTINATION	UTILISATION PRINCIPALE BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	STATUT D'OCCUPATION	VILLE	SURFACE m <sup>2</sup> (SUB)
329355	A	Enseignement, Bureaux	Administration/ IUT	Mise à disposition	83130 LA GARDE	2 833
424390	AMPHI 400	Enseignement	Mutualisé	Mise à disposition	83130 LA GARDE	653
337627	B	Enseignement	IUT	Mise à disposition	83130 LA GARDE	3 680
424431	BEAL	Bureaux, Restauration	SRI / DAJI / CROUS	Mise à disposition	83130 LA GARDE	593
424430	BIBLIOTHEQUE	Documentation	SCB / CANOPEE	Mise à disposition	83130 LA GARDE	3625
424384	C	Enseignement	IUT TC	Mise à disposition	83130 LA GARDE	1988
424385	D	Enseignement	IUT Génie Méca	Mise à disposition	83130 LA GARDE	2183
424386	E	Ateliers	IUT Génie Elec	Mise à disposition	83130 LA GARDE	1428
424387	GE	Enseignement	Atelier GEII	Mise à disposition	83130 LA GARDE	2054
424398	EVE	Enseignement, Infirmerie	Espace Vie étudiante/ SUAPS/ salle de réunion	Mise à disposition	83130 LA GARDE	843
424388	F	Laboratoires	IUT Génie BIO	Mise à disposition	83130 LA GARDE	1818
424432	G	Enseignement	IUT GIM	Mise à disposition	83160 LA VALETTE DU VAR	1224
426750	Garages	Garages	Université	Mise à disposition	83130 LA GARDE	58
424433	GM	Enseignement	Atelier GM	Mise à disposition	83160 LA VALETTE DU VAR	1953
424408	K	Enseignement , Bureaux	STAPS	Mise à disposition	83130 LA GARDE	2641
424409	L	Gymnase	Halle des sports	Mise à disposition	83130 LA GARDE	1346
426751	Logements	Hébergement	Hébergement agents logés	Mise à disposition	83130 LA GARDE	460
426753	M	Enseignement , Bureaux, Laboratoires	SeaTech	Mise à disposition	83160 LA VALETTE DU VAR	4238
424410	R	Laboratoires	Recherche	Mise à disposition	83130 LA GARDE	1956
424411	R1	Bureaux	AC / DIREP/DAS	Mise à disposition	83130 LA GARDE	626
424412	S	Bureaux, Enseignement	IFPVPS / DPST	Mise à disposition	83130 LA GARDE	1685
424413	T	Bureaux, Enseignement	DSIUN/Enseignement	Mise à disposition	83130 LA GARDE	676
424415	T1	Enseignement	Sciences	Mise à disposition	83130 LA GARDE	636
424417	T2	Enseignement	Sciences	Mise à disposition	83130 LA GARDE	246
424418	U	Laboratoires, Enseignement	Sciences	Mise à disposition	83130 LA GARDE	3285

424420	U1	Enseignement	Sciences	Mise à disposition	83130 LA GARDE	452
424421	V	Bureaux	Administration	Mise à disposition	83130 LA GARDE	1052
424422	V1	Bureaux, Enseignement	DEVE / DFPA	Mise à disposition	83130 LA GARDE	1396
424429	Vestiaires	Vestiaires	SUAPS	Mise à disposition	83130 LA GARDE	127
424423	W	Enseignement	Enseignement	Mise à disposition	83130 LA GARDE	633
424424	W1	Enseignement	Lettres/	Mise à disposition	83130 LA GARDE	818
426752	X	Enseignement , Laboratoires, Bureaux	Seatech	Mise à disposition	83160 LA VALETTE DU VAR	7684
424425	Y	Enseignement , Bureaux	Lettres	Mise à disposition	83130 LA GARDE	2168
424426	Y1	Enseignement	Enseignement	Mise à disposition	83130 LA GARDE	2149
424427	Z	Bureaux/enseignement	Génie Elec	Mise à disposition	83130 LA GARDE	973
424428	Z1	Bureaux/ labo	CPT / IAPS	Mise à disposition	83130 LA GARDE	967
-	Nouveau bâtiment GEII/GIM	-	-	Mise à disposition	83130 LA GARDE	-

Le bâtiment GE a été déconstruit, et le bâtiment E va l'être également pour laisser place à un nouveau bâtiment GEII et GIM. Ce bâtiment a été livré en septembre 2024. Étant en construction durant la rédaction du SPSI, il n'a pas été intégré à la phase diagnostic du rapport.

À ce jour, les bâtiments GE et E sont toujours dans l'OAD.

### 1.1.2 Le Campus Toulon – Porte d'Italie

IDENTIFIANT CHORUS RE-FX BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	LIBELLE BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	DESTINATION	UTILISATION PRINCIPALE BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	STATUT D'OCCUPATION	VILLE	SURFACE m <sup>2</sup> (SUB)
320719	P (Fac de droit)	Enseignement , Bureaux, Documentation	DROIT	Mise à disposition	83000 TOULON	8246
459125	PI	Enseignement , Bureaux, Multimédia	INGEMEDIA/ SCE ECO / IAE/IUT MMI	Mise à disposition	83000 TOULON	8000

### 1.1.3 Le Campus de Draguignan

IDENTIFIANT CHORUS RE-FX BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	LIBELLE BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	DESTINATION	UTILISATION PRINCIPALE BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	STATUT D'OCCUPATION	VILLE	SURFACE m <sup>2</sup> (SUB)
319055	DRAGUIGNAN	Enseignement	IUT GEA	Mise à disposition	83300 DRAGUIGNAN	2343
320674	UFR Droit DGN	Enseignement	Droit	Prise à bail	83300 DRAGUIGNAN	1722

Le bâtiment UFR de Droit est mis à disposition par la commune de Draguignan. Une convention à l'euro symbolique est établie entre la ville et l'université. La ville est en charge des frais d'investissement, de maintenance et d'entretien ainsi que les charges liées aux fluides.

### 1.1.4 L'IUT de Saint-Raphaël

IDENTIFIANT CHORUS RE-FX BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	LIBELLE BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	DESTINATION	UTILISATION PRINCIPALE BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	STATUT D'OCCUPATION	VILLE	SURFACE m <sup>2</sup> (SUB)
336698	H (SAINT-RAPHAËL)	Enseignement	IFPVPS / DPST	Mise à disposition	83700 SAINT-RAPHAËL	2613

L'IUT de Saint-Raphaël est majoritairement occupé par l'Institut de Formation Public Varois des Professions de Santé et pour le reste par la Direction du patrimoine et des services techniques. Une convention d'occupation du domaine public est établie entre IFPVPS et l'université. L'université perçoit un loyer et est responsable des investissements sur le bâtiment.

L'université a fait réaliser en 2023, dans le cadre de l'actualisation de son SPSI, un diagnostic technique, occupationnel, fonctionnel et énergétique de l'ensemble de son parc immobilier afin de présenter des données fiables et complètes. Les résultats de cette étude, réalisée par un bureau d'études spécialisé, ont permis d'obtenir une vision précise de l'état de santé du patrimoine et de son occupation.

Pour mener à bien le diagnostic technique, il a été nécessaire d'étudier la documentation existante et de réaliser la visite de chaque actif.

Ainsi, l'université détient, pour chacun de ses actifs, une connaissance détaillée du budget Gros Entretien Renouvellement (GER) à consentir sur le patrimoine ainsi qu'un tableau de bord mettant en évidence les indicateurs de performance de référence dans la gestion d'actifs physiques. De plus, un inventaire des besoins en travaux complet et détaillé a été remis à l'université.

Pour faciliter la compréhension des éléments qui seront présentés ci-après, il convient de définir certains termes utilisés dans le cadre de l'audit technique :

- MA5 : Le Maintien d'Actifs à horizon 5 ans est l'estimation du coût total des travaux de maintien d'actifs à effectuer dans les 5 ans pour maintenir ou rétablir l'actif physique et ses composants à un niveau d'usage maîtrisé, soit un état lui permettant d'assurer dans de bonnes conditions le service pour lequel il est conçu (€ HT)
- VAR : la Valeur Actuelle de Remplacement est le coût d'opération moyen de construction et d'aménagement des bâtiments, des terrains et des infrastructures pour un patrimoine ayant les mêmes typologies que celui ausculté en date d'aujourd'hui et selon les types de conception et les méthodes de construction actuels (€ HT)
- IVP : l'Indice de Vétusté Physique est un indicateur qui permet de mesurer l'état de santé d'un actif physique, c'est-à-dire son état technique global. Il est défini comme étant le rapport entre le Maintien d'Actifs à 5 ans et la Valeur Actuelle de Remplacement, soit :  $IVP = MA5/VAR$
- L'IVP peut être classé en cinq catégories :
  - 0 à 5 % : état de santé de l'actif « idéal »,
  - 5 à 10 % : état de santé de l'actif « adéquat »,
  - 10 à 20 % : état de santé de l'actif « tolérable »,
  - 20 à 40 % : état de santé de l'actif « préoccupant »,
  - 40 % et + : état de santé de l'actif « critique ».
- Les risques majeurs (RM) sont les niveaux de risques dont les effets sont considérables pour l'organisation.
- L'intention politique ou réglementaire est un tag attribuable à un ou plusieurs besoins de maintien d'actifs soutenant un même enjeu politique ou technique identifié (accessibilité PMR, performance énergétique, amiante, etc.)

*N. B. le bâtiment UFR Droit de Draguignan n'a pas été audité lors de cette mission.*

## 1.2 Diagnostic d'occupation, fonctionnel, technique, réglementaire et environnemental des biens

### 1.2.1 *Diagnostic d'occupation*

L'université est un établissement public dédié à l'enseignement supérieur et à la recherche. En conséquence, plus de 65 % de ses surfaces immobilières sont spécifiquement affectées à des activités d'enseignement et de recherche. La répartition des surfaces par typologie est restée quasiment identique à celle du précédent SPSI. La part de surface d'enseignement a un peu diminué par rapport aux données du SPSI 2019-2024 et celles des typologies Administration, Locaux techniques/logistiques et documentation ont quelque peu augmenté.

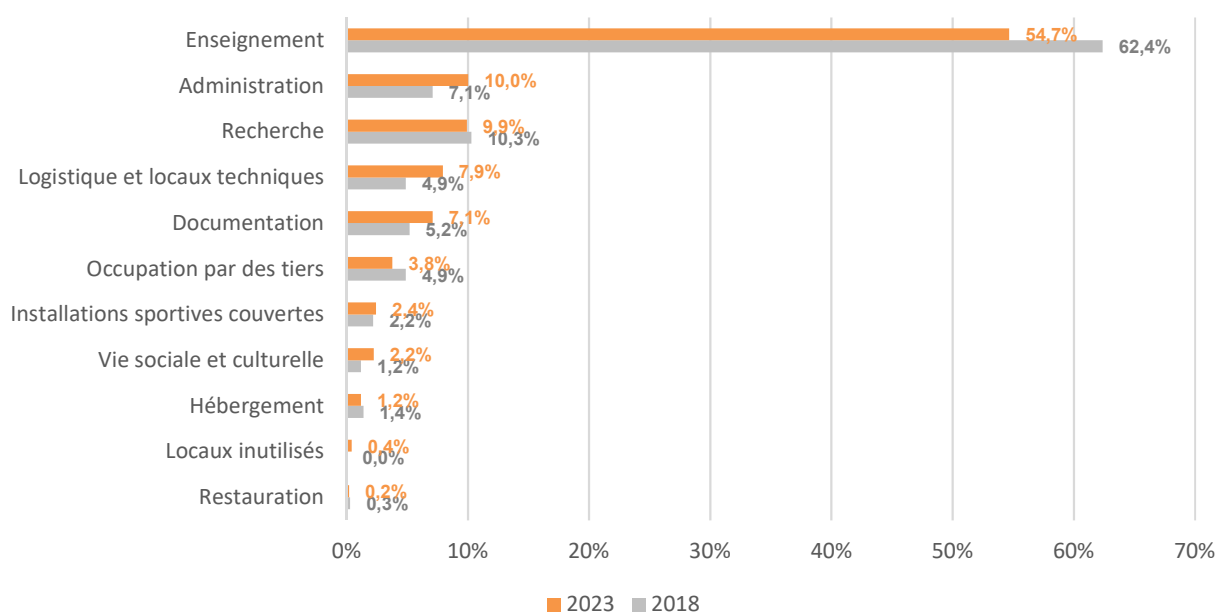


Figure 3 : Répartition des surfaces par type d'usage principal

Pour la gestion des espaces, l'Université de Toulon utilise le logiciel « Hyperplanning » pour la réservation des salles de cours, offrant ainsi une visibilité sur l'occupation des locaux d'enseignement. Le taux moyen d'occupation des salles sur l'ensemble des sites de l'université est de 59,8 %. L'occupation est plus importante que dans le précédent SPSI (44,3%).

*Le taux d'occupation est calculé sur une base de 1120 heures annuelles et ne prend en compte que les salles banalisées et les amphithéâtres.*

Le taux d'occupation moyen par site :

- Campus de La Garde : 54,8 % (précédent SPSI 38,8%)
- Campus de Toulon : 84,4% (précédent SPSI 60,7%)
- Campus de Draguignan : 35,2% (précédent SPSI 28,1 %)

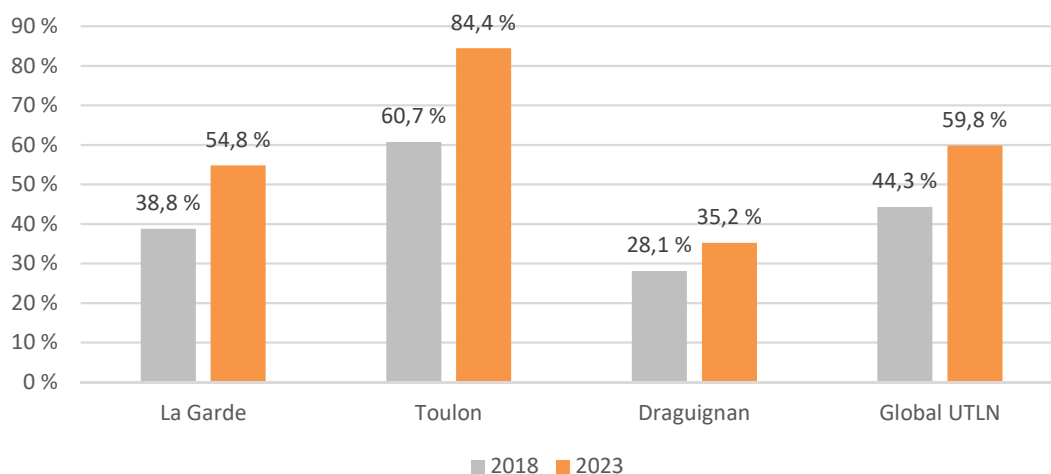


Figure 4 : Évolution des taux d'occupation par campus

Seuls 3 bâtiments sont majoritairement composés de bureaux : bâtiments V, V1 et R1. Dans la CDU, ce sont les seuls bâtiments où les ratios d'occupation par poste de travail sont mentionnés.

*Vigilance : pour information le ratio SUB/résident a été calculé en utilisant le nombre d'Équivalents Temps Plein (ETP) et la SUB bureau a été utilisée pour calculer le ratio SUB/poste de travail. Le nombre de postes de travail est issu de l'audit du SDI.*

#### Bâtiment V :

- SUB = 1 065 m<sup>2</sup>
- SUB bureau = 664 m<sup>2</sup>
- SBA = 999 m<sup>2</sup>
- 52 postes de travail
- SUB bureau /Poste de travail = 12,8 m<sup>2</sup>
- SUB/résident = 13,7 m<sup>2</sup>

#### Bâtiment R1 :

- SUB = 631,4 m<sup>2</sup>
- SUB bureau = 397 m<sup>2</sup>
- SBA = 626 m<sup>2</sup>
- 35 postes de travail
- SUB bureau/Poste de travail = 11,3 m<sup>2</sup>
- SUB/résident = 11,4 m<sup>2</sup>

#### Bâtiment V1 :

- SUB = 1 445 m<sup>2</sup>
- SUB bureau = 775 m<sup>2</sup>
- SBA = 1 349 m<sup>2</sup>
- 66 postes de travail
- SUB bureau/Poste de travail = 11,7 m<sup>2</sup>
- SUB/résident = 9,5 m<sup>2</sup>

Le ratio SUB bureaux/ETP est en dessous de la cible de 16 m<sup>2</sup> SUB/résident et du plafond de 18 m<sup>2</sup> SUB/résident.

### 1.2.2 Diagnostic fonctionnel

Le degré de fonctionnalité (indicateur tbmaestro) permet d'évaluer l'adéquation entre le bâtiment et son usage actuel.

La quasi-totalité des bâtiments du patrimoine a été jugée comme fonctionnelle. Cependant, 3 bâtiments ont un degré de fonctionnalité jugé « Peu Adéquat » :

- **Amphi 400** – Problématiques fonctionnelles identifiées : Manque de prises électriques dans l'amphithéâtre.
- **Bâtiments R et X** – Problématiques fonctionnelles identifiées : Les laboratoires présentent des difficultés liées à l'aménagement des espaces et au stockage du matériel. Il serait nécessaire d'adapter les locaux aux nouveaux équipements de recherche, en créant notamment des soutes de stockage. Des problématiques de ventilation dans les laboratoires de chimie et de biologie ont également été recensées.

Sur le Campus de La Garde, la voiture demeure le principal moyen de transport pour y accéder, car les infrastructures du site y sont majoritairement adaptées. Toutefois, certains usagers utilisent le vélo ou se déplacent à pied depuis la Gare de La Pauline. Le campus est également desservi par plusieurs lignes de bus, offrant une alternative de transport en commun.

Concernant les moyens de restauration, le campus bénéficie d'une offre substantielle grâce au CROUS. Cependant, il existe un besoin pour la création d'espaces supplémentaires où les usagers pourraient s'installer pour manger en dehors des installations du CROUS, y compris des zones pour consommer leurs propres repas.

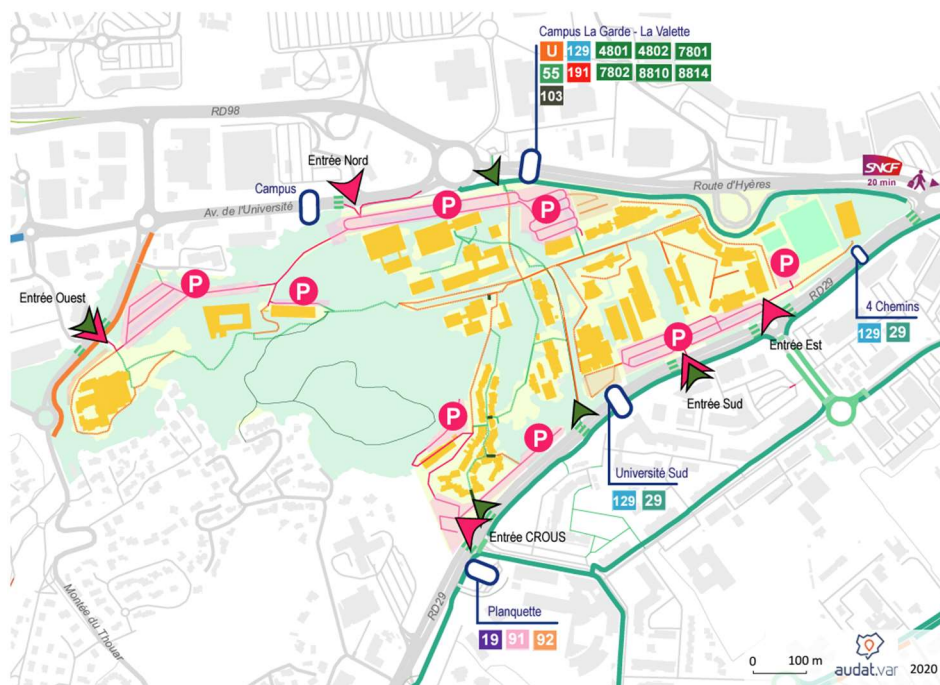


Figure 5 : Plan mobilité transports - Campus de La Garde - <https://www.univ-tln.fr/>

À l'inverse du campus de La Garde, le campus de Toulon, grâce à sa situation en centre-ville, est bien desservi par les transports en commun et facilement accessible par des modes de déplacement doux. Toutefois, il manque des espaces de stationnement dédiés aux vélos et aux trottinettes. En matière de

restauration, les étudiants privilégient les établissements du Centre commercial Mayol plutôt que ceux du CROUS. Ce choix s'explique principalement par une saturation des installations de restauration du CROUS. La problématique de la capacité d'accueil devrait être partiellement résolue par le futur aménagement des terrasses du bâtiment PI, qui offrira des espaces additionnels pour les repas, ainsi que par la rénovation du restaurant du CROUS prévoyant une augmentation des places assises.

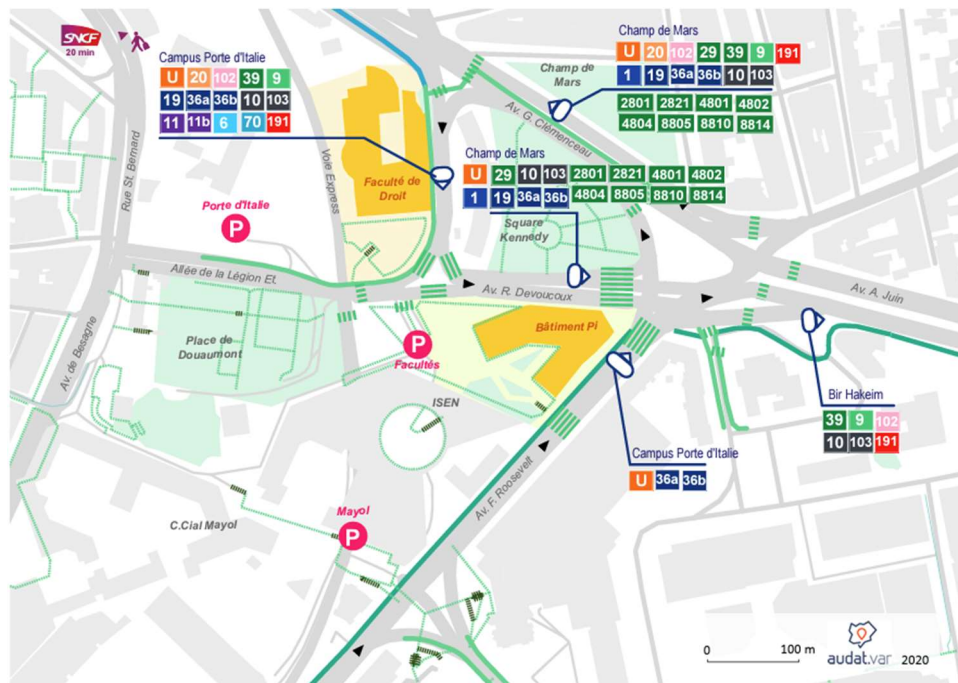


Figure 6 : Plan mobilité transports - Campus de Toulon - <https://www.univ-tln.fr/>

Bien que les deux campus soient situés à moins de 10 km l'un de l'autre, les déplacements entre eux ne sont pas toujours aisés pour les étudiants. Le trajet prend environ 12 minutes en voiture quand il n'y a pas de circulation, il peut atteindre 16 minutes en transport en commun, avec des contraintes liées aux horaires. Dans tous les cas, la durée du trajet entre les deux campus est très longue aux heures de fortes fréquentations de l'autoroute (8h-9h30) et (16h-18h30), le trajet peut atteindre jusqu'à 1 heure.



Figure 7 : Distance/trajet entre le campus de Toulon et le Campus de La Garde

### 1.2.3 Diagnostic technique

À l'échelle globale du patrimoine immobilier de l'université, le **maintien d'actif à 5 ans (MA5) révèle qu'il serait idéal d'investir 25,6 M€ HT** pour maintenir les actifs en bon état. L'indice de vétusté du parc immobilier est « tolérable », reflétant un état de santé globalement satisfaisant. Les besoins en travaux présentant des **risques majeurs sont limités à 2,7 M€ HT**, soit 10 % du total des investissements nécessaires sur 5 ans. Cela démontre une gestion efficace des risques à l'échelle du patrimoine.

La faiblesse déjà signalée dans le dernier SPSI concernant l'étanchéité des toitures est toujours bien présente. Elle relève d'un contexte général sur le département depuis les années 90 où il est très difficile de trouver des entreprises compétentes. Des toitures entières ont été refaites durant les 5 dernières années, soit dans le cadre du GER, soit dans le cadre d'une réhabilitation de bâtiment mais cela ne suffit pas. Pire, nous avons deux affaires qui sont traitées dans le cadre de procédures juridiques (une partie toiture P + toiture F). Toitures refaites depuis 2019 : U, F, terrasse Y, BU, P (amphi 500), T1, T2, B, C, D, Eve + de nombreux travaux de reprises plus ponctuels.

Le tableau ci-après présente l'état de santé du parc à l'échelle de chaque bâtiment et par corps d'état.

#### 1.2.3.1 Le Campus La Garde / La Valette

IDENTIFIANT CHORUS RE-FX BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	LIBELLE BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	ÉTAT DE SANTÉ GLOBAL	STRUCTURE CLOS ET COUVERT	ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES	AMENAGEMENTS INTERIEURS	AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS
329355	A	Tolérable	Préoccupant	Préoccupant	Tolérable	Adéquat
424390	AMPHI 400	Critique	Préoccupant	Critique	Critique	Idéal
337627	B	Tolérable		Préoccupant	Préoccupant	Idéal
424431	BEAL	Adéquat	Critique	Adéquat	Idéal	Préoccupant
424430	BIBLIOTHÈQUE	Adéquat	Adéquat	Préoccupant	Idéal	Idéal
424384	C	Tolérable	Adéquat	Préoccupant	Tolérable	Adéquat
424385	D	Tolérable	Adéquat	Préoccupant	Préoccupant	Idéal
424386	E	Préoccupant	Préoccupant	Critique	Critique	Idéal
424387	GE	Non audité	-	-	-	-
424398	EVE	Idéal	Idéal	Adéquat	Idéal	Idéal

424388	F	Adéquat	Tolérable	Adéquat	Adéquat	Idéal
424432	G	Adéquat	Tolérable	Adéquat	Tolérable	Idéal
426750	Garages	Idéal	Idéal	Idéal	Critique	Idéal
424433	GM	Tolérable	Préoccupant	Préoccupant	Critique	Adéquat
424408	K	Adéquat	Idéal	Préoccupant	Idéal	Idéal
424409	L	Adéquat	Préoccupant	Idéal	Préoccupant	Idéal
426751	Logements	Préoccupant	Préoccupant	Tolérable	Adéquat	Adéquat
426753	M	Idéal	Idéal	Adéquat	Idéal	Idéal
424410	R	Tolérable	Tolérable	Préoccupant	Adéquat	Critique
424411	R1	Tolérable	Tolérable	Préoccupant	Idéal	Idéal
424412	S	Tolérable	Préoccupant	Adéquat	Préoccupant	Adéquat
424413	T	Tolérable	Préoccupant	Préoccupant	Tolérable	Adéquat
424415	T1	Tolérable	Préoccupant	Adéquat	Tolérable	Préoccupant
424417	T2	Tolérable	Préoccupant	Adéquat	Critique	Préoccupant
424418	U	Idéal	Idéal	Idéal	Idéal	Idéal
424420	U1	Tolérable	Adéquat	Préoccupant	Adéquat	Adéquat
424421	V	Tolérable	Tolérable	Tolérable	Tolérable	Idéal
424422	V1	Tolérable	Tolérable	Préoccupant	Adéquat	Idéal
424429	Vestiaires	Adéquat	Préoccupant	Idéal	Tolérable	Critique
424423	W	Tolérable	Préoccupant	Préoccupant	Tolérable	Adéquat
424424	W1	Tolérable	Préoccupant	Tolérable	Idéal	Idéal
426752	X	Tolérable	Tolérable	Préoccupant	Tolérable	Tolérable
424425	Y	Adéquat	Tolérable	Adéquat	Adéquat	Idéal
424426	Y1	Idéal	Tolérable	Adéquat	Idéal	Idéal
424427	Z	Adéquat	Préoccupant	Tolérable	Préoccupant	Idéal
424428	Z1	Adéquat	Préoccupant	Tolérable	Tolérable	Idéal

### 1.2.4 Le Campus Toulon – Porte d'Italie

IDENTIFIANT CHORUS RE-FX BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	LIBELLE BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	ÉTAT DE SANTÉ GLOBAL	STRUCTURE	ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES	AMENAGEMENTS INTERIEURS	AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS
<b>320719</b>	P (Fac de droit)	Tolérable	Tolérable	Préoccupant	Tolérable	Idéal
<b>459125</b>	PI	Idéal	Idéal	Adéquat	Idéal	Tolérable

### 1.2.5 Le Campus de Draguignan

IDENTIFIANT CHORUS RE-FX BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	LIBELLE BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	ÉTAT DE SANTÉ GLOBAL	STRUCTURE	ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES	AMENAGEMENTS INTERIEURS	AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS
<b>319055</b>	DRAGUIGNAN	Adéquat	Tolérable	Adéquat	Idéal	Adéquat
<b>320674</b>	UFR Droit DGN	<i>Non audité</i>	-	-	-	-

### 1.2.6 L'IUT de Saint-Raphaël

IDENTIFIANT CHORUS RE-FX BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	LIBELLE BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	ÉTAT DE SANTÉ GLOBAL	STRUCTURE	ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES	AMENAGEMENTS INTERIEURS	AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS
<b>336698</b>	SAINT- RAPHAËL	Adéquat	Tolérable	Idéal	Adéquat	Adéquat

### 1.2.7 Diagnostic réglementaire

#### 1.2.7.1 Thématique amiante

En ce qui concerne la thématique **Amiante** :

- 38 bâtiments disposent d'un diagnostic amiante,
- L'actif « Garages » n'est pas concerné par ce diagnostic.

Sur les 38 diagnostics amiante réalisés :

- **10 bâtiments sont concernés par la présence d'amiante en bon état : A, Amphi 400, B, Bibliothèque, C, D, E, G, R, S**
- 27 bâtiments ne possèdent pas de matériaux amiantés.
- Le bâtiment T fait l'objet d'une suspicion d'amiante.

Le coût des besoins en travaux associés à des composants amiantés s'élève à **643 000 € HT**, selon l'audit technique réalisé en 2023.

#### 1.2.7.2 Thématique Accessibilité PMR

En ce qui concerne la thématique **Accessibilité** PMR :

- 37 bâtiments disposent d'un diagnostic accessibilité,
- 2 bâtiments « Garages » et « Logements » (non-ERP) ne sont pas concernés.

Sur les 37 diagnostics accessibilité réalisés :

- 9 bâtiments sont identifiés comme accessible « Réglementaire et Fonctionnel »
- **28 bâtiments sont catégorisés comme non accessible « Non Réglementaire et Fonctionnel »**

Le coût des besoins en travaux associés à la mise en accessibilité des espaces s'élève à **1,3 M€ HT**, selon l'audit technique réalisé en 2023.

#### 1.2.7.3 Thématique Commission de sécurité incendie

En ce qui concerne la thématique Commission de sécurité :

- 36 bâtiments disposent d'un rapport de la Commission de sécurité,
- 3 bâtiments « Vestiaire » (5e catégorie sans locaux de sommeil), « Garages » (non-ERP) et Logements » (non-ERP) ne sont pas concernés.

Sur les 36 rapports de la Commission de sécurité, **l'ensemble des bâtiments a reçu un avis favorable.**

Certaines centrales incendies sont cependant vieillissantes, de même les tableaux électriques des bâtiments les plus anciens sont à reprendre entièrement, car les réserves des bureaux de contrôle au moment des VPR sont de plus en plus nombreuses et ne pourront bientôt plus être levées, ce qui remettrait en cause les avis favorables des commissions.

Le coût des besoins en travaux associés à la sécurité incendie s'élève à **1,5 M€ HT**, selon l'audit technique réalisé en 2023.

#### **1.2.7.4 Thématique sûreté**

En matière de **sûreté**, l'université de Toulon dispose d'un schéma directeur dédié aux équipements de sûreté. Ce plan prévoit l'implémentation d'une solution de contrôle d'accès centralisée et flexible, permettant d'adapter les niveaux de sûreté selon les types de locaux. Ce schéma est actuellement en phase de déploiement sur les différents campus. Ce schéma a permis également d'augmenter la couverture en vidéo protection.

Par ailleurs, l'université a déployé un Plan Particulier de Mise en Sûreté (PPMS) pour chacun de ses campus, ainsi que des dispositifs d'alerte spécifiques.

### 1.2.8 Diagnostic énergétique et environnemental

L'université dispose d'un Schéma Directeur Énergie, élaboré par la société SERGIE en février 2020. L'université arrive à la fin du déploiement de ce dernier, il serait donc pertinent d'envisager l'élaboration d'un nouveau schéma afin de poursuivre et d'approfondir la stratégie énergie et environnementale de l'université. Les données énergétiques présentes dans le tableau ci-après ont été calculées via une clé de répartition du fait de l'absence des sous-comptages électriques sur les bâtiments. Cependant, des dispositifs de comptage ont été mis en place à l'échelle de chaque bâtiment en novembre 2023, l'université va donc être en mesure de discriminer les bâtiments pour investiguer prioritairement les bâtiments qui comportent les gisements d'économies énergétiques les plus importants.

Un bilan des consommations énergétiques de l'hiver 2023-2024 a été réalisé par l'université, révélant les éléments suivants :

- Par rapport à 2018, la consommation électrique a diminué de 7,3%, soit une économie de 420 000 kWh.
- Par ailleurs, l'usage de la biomasse (bois) à l'IUT a permis de réduire la consommation de gaz, en baisse de 20,5% par rapport à 2018.

Début 2025, l'université a terminé son programme d'investissements lourds sur les installations CVC, plusieurs équipements sont cependant encore en « rodage » et réglage. La conformité aux exigences du décret eco-énergie tertiaire est attendue pour 2030 (en incluant l'auto-consommation des panneaux photovoltaïques).

De même des compteurs d'eau intelligents ont été installés sur l'ensemble des bâtiments. Au-delà d'une relève automatisée, ils permettent d'alerter sur les fuites via une IA qui estime le type de fuites (chasse d'eau, canalisations fuyardes, etc.) et l'impact en consommation et en coût. Des mails sont directement envoyés par le système sur les adresses du plombier de l'université, du chef d'atelier et de l'économe de flux.

En 2011, des audits énergétiques ont été menés par le bureau VERITAS, fournissant des étiquettes énergétiques (consommation et émissions de GES) et proposant quatre scénarios de travaux. Un audit spécifique du bâtiment PI a été réalisé par Alterea en 2021.

L'audit réalisé en 2023 a mis en évidence un enjeu énergétique significatif concernant le patrimoine immobilier de l'université, en particulier en ce qui concerne la performance des enveloppes extérieures des bâtiments. Le coût des besoins en travaux associés **à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments s'élève à 7,7 M€ HT**, selon l'audit technique réalisé en 2023. Cependant, la « faible » consommation énergétique de l'université ne rend pas forcément ces travaux très « rentables ».

Dans le cadre des opérations CPER, les bâtiments programmés seront traités pour une amélioration de la performance énergétique, en particulier pour mieux s'adapter au confort d'été. Néanmoins, l'université éprouve des difficultés à être éligible aux différents Appels à Projets liés à l'amélioration de l'enveloppe de ces bâtiments, malgré la nécessité de les adapter au changement climatique. En effet, en raison du climat doux de la région, le ratio € investi / kWh énergie fossile

économisé est jugé « peu rentable », d'autant que l'université n'a plus de chaudière à fioul depuis longtemps et qu'elle a investi dans les énergies renouvelables (biomasse, géothermie, PV, etc.).

### 1.2.8.1 Le Campus La Garde / La Valette

IDENTIFIANT CHORUS RE-FX BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	LIBELLE BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	MOYENNE DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES SURFACIQUES 2020 à 2023 (kWh/m <sup>2</sup> .an)	PRODUCTION ENERGIE RENOUVELABLE ACTUELLE OU EN COURS DE TRAVAUX	ETIQUETTE CONSOMMAION	ETIQUETTE EMISSION	ASSUJETISSEMETN AU DEET
329355	A	95	B, PV	C	C	Oui
424390	AMPHI 400	183	PV	B	C	Oui
337627	B	103	B, PV	C	C	Oui
424431	BEAL	83	-	B	A	Oui
424430	BIBLIOTHÈQUE	145	-	D	C	Oui
424384	C	110	B, PV	C	C	Oui
424385	D	99	B, PV	C	C	Oui
424386	E	94	-	C	C	Oui
424387	GE	99	-	D	D	Oui
424398	EVE	169	G, PV	C	B	Oui
424388	F	98	PV			Oui
424432	G	160	PV	C	C	Oui
426750	Garages	60	-	B	A	Oui
424433	GM	100	B, PV	C	D	Oui
424408	K	78	-	C	B	Oui
424409	L	41	-			Oui
426751	Logements	52	-	D	C	Oui
426753	M	91	PV			Oui
424410	R	121	-	C	C	Oui
424411	R1	55	-	C	B	Oui
424412	S	118	-	C	C	Oui
424413	T	78	PV	C	C	Oui
424415	T1	160	-	B	B	Oui

424417	T2	159	-	C	C	Oui
424418	U	90	-	C	B	Oui
424420	U1	175	-	E	C	Oui
424421	V	104	G	D	C	Oui
424422	V1	77	G	C	B	Oui
424429	Vestiaires	65	-	F	C	Oui
424423	W	109	-	C	C	Oui
424424	W1	101	-	B	B	Oui
426752	X	117	PV	C	B	Oui
424425	Y	109	-	C	D	Oui
424426	Y1	105	-	C	C	Oui
424427	Z	78	-	D	B	Oui
424428	Z1	56	-	C	B	Oui

Légende : G = géothermie, B = biomasse, PV = photovoltaïque

### 1.2.9 Le Campus Toulon – Porte d'Italie

IDENTIFIANT CHORUS RE-FX BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	LIBELLE BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	MOYENNE DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES SURFACIQUES 2020 à 2023 (kWh/m <sup>2</sup> .an)	PRODUCTIONS ENERGETIQUES	ETIQUETTE CONSOMMAION	ETIQUETTE EMISSION	ASSUJETISSEMETN AU DEET
320719	P (Fac de droit)	96	-	C	B	Oui
459125	PI	126	-	C	B	Oui

### 1.2.10 Le Campus de Draguignan

IDENTIFIANT CHORUS RE-FX BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	LIBELLE BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	MOYENNE DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES SURFACIQUES 2020 à 2023 (kWh/m <sup>2</sup> .an)	PRODUCTIONS ENERGETIQUES	ETIQUETTE CONSOMMAION	ETIQUETTE EMISSION	ASSUJETISSEMETN AU DEET
319055	DRAGUIGNAN	95	-	B	B	Oui
320674	UFR Droit DGN	Données non fournies				

### 1.2.11 L'IUT de Saint-Raphaël

IDENTIFIANT CHORUS RE-FX BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	LIBELLE BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	MOYENNE DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES SURFACIQUES 2020 à 2023 (kWh/m².an)	PRODUCTIONS ENERGETIQUES	ETIQUETTE CONSOMMAION	ETIQUETTE EMISSION	ASSUJETISSEMETN AU DEET
336698	SAINT-RAPHAËL	49	-	C	B	Oui

Tous les bâtiments occupés par l'université sont soumis au Décret Éco Énergie Tertiaire. L'université s'efforce de réduire la consommation énergétique de ses bâtiments, malgré la demande croissante d'équipements de climatisation, en réponse à des températures estivales de plus en plus élevées. Le précédent SPSI exprimait l'intention d'investir dans les énergies renouvelables pour activer le levier de l'autoconsommation, l'université dispose à ce jour d'installations de production d'énergie propre :

- **Chaufferie Biomasse** : Une chaufferie biomasse est en fonctionnement depuis fin 2022 et alimente les bâtiments de l'IUT par un réseau de chaleur. Elle alimente le nouveau bâtiment GEII/GIM. Pour information, la chaufferie a tourné sur la dernière saison de chauffe (2023 :2024) à 22% gaz et 78% bois. Ceci correspond à une énergie produite de 620 MWh utiles en biomasse sur la dernière saison.
- **Centrales Photovoltaïques** : En mars 2024, des panneaux photovoltaïques ont été installés sur les bâtiments B, C, et D, centrale de 170 kWc (plan de résilience). Ces équipements alimentent les bâtiments A, B, C, D, GM, EVE, F, T, l'Amphi 400, et les logements. Les équipements viennent d'être installés, l'université n'a à ce jour pas assez de recul sur leurs productions. Le nouveau bâtiment GEII/GIM comporte également une centrale photovoltaïque de 60 kWc

De plus, plusieurs projets sont en cours pour améliorer l'autonomie énergétique du campus :

- **Centrale Photovoltaïque** : Une centrale PV est prévue pour alimenter les bâtiments X, M, G. Elle sera mise en œuvre sur la toiture du X au moment de la réfection de cette dernière. (2026)
- **Production Géothermique** : Une installation de production par géothermie sur sondes a été livrée sur le parking Nord en octobre 2024. Celle-ci alimente les bâtiments EVE, V, et V1, en chaud et en froid. Aucun retour pour le moment sur la performance.
- **Ombrières photovoltaïques** : Une centrale PV de 100 kWc sur ombrières est en cours d'installation entre les bâtiments M et X pour alimenter les bâtiments G, M et X. Livraison prévue pour février 2025.

### 1.3 [Analyse des indicateurs clés de l'OAD](#)

#### 1.3.1.1 [Le Campus La Garde / La Valette](#)

Les informations renseignées ci-après datent du 08 novembre 2024.

IDENTIFIANT CHORUS RE-FX BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	LIBELLE BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	Complétude SPSI (/275)	Préservation	Optimisation	Modernisation
329355	A	250	9,35	4,00	14,50
424390	AMPHI 400	250	8,05	-	14,50
337627	B	250	10,68	-	14,50
424431	BEAL	250	12,85	-	14,50
424430	BIBLIOTHÈQUE	250	11,65	-	12,63
424384	C	250	11,05	-	14,50
424385	D	250	10,05	-	14,50
424386	E	250	10,68	-	14,50
424387	GE	235	11,47	-	-
424398	EVE	240	14,06	-	14,50
424388	F	250	10,75	-	14,50
424432	G	250	11,65	-	14,50
426750	Garages	250	15,31	-	14,50
424433	GM	250	11,95	-	14,50
424408	K	250	11,35	-	14,50
424409	L	240	15,61	-	14,50
426751	Logements	215	11,53	-	-
426753	M	260	15,05	-	14,20
424410	R	240	12,29	-	14,50
424411	R1	235	15,42	16,00	-
424412	S	250	10,15	-	14,50
424413	T	250	10,68	4,00	14,50
424415	T1	250	10,68	-	14,50

424417	T2	250	10,68	-	14,50
424418	U	250	10,15	-	14,50
424420	U1	250	12,35	-	14,50
424421	V	240	12,58	13,00	14,50
424422	V1	240	11,94	8,00	14,50
424429	Vestiaires	250	13,53	-	14,50
424423	W	250	10,68	-	14,50
424424	W1	250	11,35	-	14,50
426752	X	260	11,35	-	14,80
424425	Y	250	10,15	-	14,50
424426	Y1	250	12,85	-	14,50
424427	Z	250	13,84	-	14,50
424428	Z1	250	13,84	-	14,50

### 1.3.2 Le Campus Toulon – Porte d'Italie

IDENTIFIANT CHORUS RE-FX BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	LIBELLE BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	Complétude SPS (/275)	Préservation	Optimisation	Modernisation
320719	P (Fac de droit)	220	12,82	-	14,20
459125	PI	260	15,55	-	14,80

### 1.3.3 Le Campus de Draguignan

IDENTIFIANT CHORUS RE-FX BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	LIBELLE BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	Complétude SPS (/275)	Préservation	Optimisation	Modernisation
319055	DRAGUIGNAN	230	11,70	-	14,80
320674	UFR Droit DGN	205	13,00	-	-

#### 1.3.4 L'IUT de Saint-Raphaël

IDENTIFIANT CHORUS RE-FX BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	LIBELLE BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	Complétude SPS (/275)	Préservation	Optimisation	Modernisation
336698	SAINT- RAPHAËL (H)	185	9,55	-	-

À ce jour, **7 actifs n'atteignent pas la note de complétude cible**, fixée à un seuil supérieur à 240. En l'absence de cette complétude minimale, les indicateurs Préservation, Optimisation et Modernisation ne sont pas exploitables pour ces bâtiments.

De plus, la note d'optimisation n'est pas calculée pour un nombre important d'actifs en raison de l'absence de certaines informations complétées dans le Référentiel Technique :

- **Loyers (mise à disposition donc non concerné),**
- **Charges de fonctionnement,**
- **Ratio SUB/Poste de travail (non concerné car bâtiments recherche et/ou enseignement).**

Concernant la note de modernisation, les **données de consommation d'eau** sont également non renseignées. L'intégration de ces données permettrait d'améliorer la note de complétude des bâtiments concernés.

## 2 DIAGNOSTIC FINANCIER

### 2.1 [Dépenses immobilières de l'opérateur](#)

€	2019	2020	2021	2022	2023
<b>COÛTS DE L'IMMOBILIER</b>	<b>6 588 k€</b>	<b>7 193 k€</b>	<b>8 253 k€</b>	<b>10 014 k€</b>	<b>13 554 k€</b>
<b>Charges de fonctionnement</b>	<b>2 670 k€</b>	<b>2 673 k€</b>	<b>3 040 k€</b>	<b>3 781 k€</b>	<b>4 650 k€</b>
<b>Coûts d'investissement</b>	<b>3 918 k€</b>	<b>4 520 k€</b>	<b>5 213 k€</b>	<b>6 234 k€</b>	<b>8 904 k€</b>

*N. B. le détail des dépenses est présent dans l'Annexe 1.*

#### **Charges de fonctionnement :**

L'augmentation des dépenses en fonctionnement depuis 2021 s'explique principalement par la hausse des coûts de l'énergie (gaz et électricité) ainsi que par les dépenses liées au nettoyage des locaux.

Cette dernière augmentation est due à la politique de l'établissement visant à externaliser progressivement cette fonction en ne remplaçant pas les départs à la retraite des agents de nettoyage. Elle est également liée à la renégociation des accords de branche dans les entreprises de nettoyage, qui, sous l'effet de l'inflation, a conduit à des révisions de prix importantes sur les marchés de prestations de nettoyage.

Par ailleurs, le relèvement de la posture Vigipirate a également conduit à une augmentation des prestations de gardiennage tandis que l'inflation a impacté les coûts des matériaux.

#### **Charges d'investissement :**

L'augmentation des charges est due à la montée en charge des opérations menées en maîtrise d'ouvrage par l'université suite au CPER, plan de relance et plan de résilience, ainsi qu'à une augmentation du PPI immobilier. L'inflation importante sur les coûts des matériaux a également eu un impact à la hausse des charges d'investissement.

### 2.2 [Moyens financiers de l'opérateur](#)

#### 2.2.1 *Budget global*

Le budget de l'UTLN est de 104 M€ en 2023 contre 84 M€ en 2019 soit une hausse de 24% sur la période. Le poids des dépenses en immobilier dans le budget de l'université est passé de 10% en 2019 à 18% en 2023 pour atteindre 18,6 M€ contre 8,2 M€ en 2019. L'université de Toulon, comme la majorité des universités françaises, se trouve en 2023 dans une situation financière plus tendue qu'en 2018. Aussi, sa capacité à financer sur ses fonds propres les investissements immobiliers d'une part et à supporter les charges immobilières croissantes d'autre part sera plus faible. Aussi, est-il nécessaire sur les prochaines années de trouver des apports extérieurs (État, collectivités, organismes publics, etc...).

## Compte financier 2023 - tableau 2

DEPENSES	AE	CP	RECETTES	RE
Personnel	77 302 k€	77 302 k€	Globalisées	92 310 k€
Fonctionnement	19 370 k€	13 533 k€	Fléchées	13 948 k€
Investissement	6 948 k€	13 011 k€		
<b>TOTAL</b>	<b>103 620 k€</b>	<b>103 846 k€</b>	<b>TOTAL</b>	<b>106 258 k€</b>

### Dont dépenses propres « immobilier »

DEPENSES	AE	CP
Fonctionnement	10 484 k€	5 391 k€
Investissement	3 849 k€	9 825 k€

### 2.2.2 Budget immobilier

L'Université de Toulon bénéficie d'un budget immobilier annuel moyen (2019-2023) de **10,5 M€**. Ce budget est financé par ses fonds propres, les subventions en provenance de sa tutelle ministérielle, les subventions du CPER, le plan de relance, le plan de résilience ainsi que des subventions de l'ADEME et du Conseil Régional sur le volet énergie.

*N. B. le détail du budget immobilier est présent dans l'Annexe 1*

k€	2019	2020	2021	2022	2023	Moyenne
<b>RESSOURCES FINANCIÈRES DE L'IMMOBILIER en AE</b>	<b>8 189 k€</b>	<b>8 701 k€</b>	<b>7 328 k€</b>	<b>13 122 k€</b>	<b>15 216 k€</b>	<b>10 511 k€</b>
Fonctionnement	3 339 k€	3 982 k€	3 886 k€	4 126 k€	5 391 k€	4 145 k€
Investissement	4 850 k€	4 719 k€	3 442 k€	8 996 k€	9 825 k€	6 367 k€

## 3 DIAGNOSTIC DES MOYENS HUMAINS

### 3.1 [État des lieux des moyens humains](#)

#### 3.1.1 [Asset Management - Gestion stratégique d'actifs](#)

*La gestion de l'actif ou Asset Management est la gestion d'un portefeuille d'actifs immobiliers, c'est-à-dire la gestion stratégique du propriétaire (vendre, acheter, construire, démolir). Cette fonction doit permettre une analyse financière globale et une recherche de rendement économique du parc immobilier (exemples : locations, cessions...).*

L'asset management est assuré par la Directrice du Patrimoine et des Services Techniques en lien avec la Direction des affaires juridiques et après validation du comité patrimoine de l'établissement (Président, Vice-président au CA, DGS, Directrice des affaires financières, DPST)

### 3.1.2 *Property Management - Gestion technique budgétaire et administrative du parc*

*La gestion de la propriété ou property management consiste en la gestion immobilière et locative (gestion des contrats de prise à bail, des conventions d'utilisation et des titres d'occupation), la gestion financière et budgétaire (suivi des dépenses et des recettes, inventaire comptable, programmation budgétaire de l'entretien du propriétaire) et la gestion technique (connaissance du parc, simulation de scénarios d'entretien et de rénovation, programmation des travaux, recensement des besoins des gestionnaires).*

Le property management est exercé par la Direction du Patrimoine et des Services Techniques (DPST), en lien avec la Direction des affaires juridiques (DAJI) et la Direction des finances, des achats et du contrôle interne (DFACI) quand cela s'avère nécessaire.

- Gestion immobilière et locative : DPST + DAJI
- Gestion financière et budgétaire : DPST- Pôle administratif et financier + DFACI . Les gestionnaires financières de la DPST sont saturées, il paraît difficile d'assurer une nouvelle opération immobilière sans renforcer l'effectif
- Gestion technique : DPST- Pôle travaux/Maintenance. À noter la présence d'un Energy manager depuis mai 2022, ce qui manquait cruellement auparavant.

### 3.1.3 *Facility Management - Gestion des sites occupés*

*La gestion de l'occupation ou facility management se situe à l'interface entre le propriétaire d'un parc immobilier et ses occupants s'ils sont différents. Elle inclut l'entretien, la maintenance quotidienne et l'exploitation du bâtiment et de ses équipements.*

Le facility management est assuré par la DPST. L'établissement bénéficie d'une petite régie interne : «l'atelier », au sein de la DPST qui permet d'assurer la continuité du service mais également de lever nombre de réserves des vpr en interne. C'est économiquement très intéressant et donne en plus une réactivité à tous les problèmes du quotidien (électricité, plomberie, serrurerie, petits travaux de maçonnerie).

### 3.1.4 *Project Management - Montage et conduite des opérations immobilières*

*La gestion de projet ou project management regroupe l'ensemble des activités visant à organiser le bon avancement d'un projet et à en atteindre les objectifs. Elle consiste à appliquer les méthodes, techniques, et outils de gestion spécifiques aux différentes étapes du projet, de l'évaluation de l'opportunité jusqu'à l'achèvement du projet.*

Le project management est essentiellement réalisé par le responsable du pôle patrimoine et son adjoint. Les effectifs sont faibles au regard du projet Ecocampus, qui en tant que projet d'aménagement nécessite de multiplier les petites opérations.

Le pôle travaux maintenance assure également le montage d'opérations d'intervention technique qui peuvent être d'envergure : toiture et verrière bâtiment X / Ombrières Photovoltaïques par exemple (1.3 M€).

## 3.2 État des lieux des compétences

### 3.2.1 *Domaines de compétences identifiés*

La taille du parc de l'université de Toulon permet de regrouper au sein d'une même direction l'essentiel des missions liées à l'immobilier. Cela permet de faire un lien entre les différentes fonctions immobilières et d'inclure dans la programmation, la conception et la réception des opérations immobilières les mainteneurs et exploitants. La direction compte à ce jour 60 personnes. Seuls les personnels ayant un rôle de pilotage, d'analyse ou de conduite de projets ont été identifiés dans le tableau en annexe 1.

Depuis le dernier SPSI, la politique de l'établissement a été d'externaliser la fonction nettoyage des locaux en fonction des départs à la retraite des agents d'entretien, ce qui explique la baisse d'effectifs. En revanche, la direction a été renforcée par la création d'un poste d'Energy manager.

Globalement, l'université possède des compétences suffisantes pour piloter son parc immobilier. Cependant, dans la conjoncture actuelle, il est de plus en plus difficile de recruter et les turn-overs sont importants. La rémunération est un des freins principaux à l'embauche. Plusieurs postes sont vacants depuis plus de 6 mois, dont le responsable du pôle travaux/maintenance et l'Energy Manager.

Les compétences suivantes restent à développer :

- Compétences juridiques sur la domanialité et les montages immobiliers complexes. Ces compétences sont en partie comblées avec l'aide du service juridique (DAJI) ;
- Building Information Modeling (BIM) et Dessin Assisté par Ordinateur (DAO) : compétences à acquérir au vu de l'évolution des métiers. A noter que la dernière opération IUT Rénov a été réalisée en BIM, la livraison de la maquette nécessitera la montée en compétence des agents de la DPST ;
- Modélisation de scénarios immobiliers d'un point de vue économique et financier ;
- Compétences techniques sur les équipements des biens immobiliers (ascenseurs, chauffage, ventilation, climatisation, Gestion Technique Centralisée (GTC), Gestion technique du Bâtiment (GTB)) à développer ;
- Maîtrise d'œuvre et études d'aménagement : un poste d'architecte serait un plus.

### 3.2.2 *Besoins en formation*

Les besoins en formation identifiés sont les suivants :

- Thermique du bâtiment/gestion des fluides ;
- BIM et DAO ;
- Connaissances juridiques et financières sur les montages immobiliers complexes ;
- Modélisation de scénarios immobiliers d'un point de vue économique et financier ;
- Compétences techniques plus approfondies sur les équipements des biens immobiliers (ascenseurs, chauffage, ventilation, climatisation, GTC, GTB) ;
- Montée en compétence des conducteurs de travaux sur la loi MOP.

## 4 **DIAGNOSTIC DU SYSTÈME D'INFORMATION IMMOBILIER**

Depuis 2012, l'université de Toulon utilise le logiciel ATAL 2 pour sa Gestion de Maintenance Assistée par Ordinateur (GMAO). Ce logiciel inclut un module E-ATAL, destiné à la gestion des tickets d'incidents

rapportés par les usagers. La maintenance des systèmes de chauffage, assurée par la société Dalkia, est également intégrée dans cette GMAO. Les informations relatives aux contrôles périodiques (vérifications des installations électriques, gaz, systèmes de Sécurité Incendie et ascenseurs) y sont également renseignées.

L'université dispose également d'une Gestion Électronique des Documents (GED) spécifiquement pour les diagnostics d'amiante : amiante 360.

Elle utilise le logiciel ALLFA 2007 comme système d'information patrimonial. Ce dernier constitue une base de données spatiale détaillant chaque local avec ses attributs, en incluant des données graphiques et des plans. Toutefois, le processus d'acquisition d'un nouveau logiciel est en cours afin de remplacer ALLFA 2007, qui n'est plus maintenu. Le logiciel Active 3D de Sopra Steria a été commandé en septembre 2024, il est en cours de déploiement.

Ce dernier pourrait potentiellement intégrer une GMAO et une GED. Néanmoins, la transition ne sera pas immédiate afin de ne pas perturber les usagers qui se sont habitués à l'actuel logiciel de GMAO.

La gestion des données patrimoniales est actuellement réalisée par un agent de catégorie B occupant le poste de « Gestionnaire de données patrimoniales et contrôle d'accès ».

## **5 ARTICULATION ENTRE LE DIAGNOSTIC ET LA STRATÉGIE**

La phase de diagnostic est primordiale dans l'élaboration du Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière. C'est la raison pour laquelle en amont de l'élaboration de son SPSI l'université a réalisé un audit de l'ensemble de son parc immobilier. L'analyse croisée des paramètres techniques, réglementaires, occupationnels, fonctionnels, énergétiques offre à l'université une vision complète de son patrimoine à l'échelle de chaque bâtiment, mais également à l'échelle des campus. Cet état des lieux complet va permettre, dans la phase stratégie, de mettre en relation ces données avec la politique et la stratégie de l'université afin de mener une gestion pérenne et fiabilisée de son patrimoine immobilier pour les années à venir.

Les conclusions de l'audit montrent que, dans l'état actuel, les risques sont maîtrisés mais elles montrent également la nécessité de continuer d'investir au moins sur le même rythme pour que le patrimoine reste dans un état de santé « tolérable ». Cette poursuite des investissements, notamment sur les bâtiments les plus vieux et sur les toitures en défaut d'étanchéité suppose un état des budgets liés à l'immobilier et des moyens humains suffisants. Des inquiétudes demeurent à ce sujet pour pérenniser les compétences sur les postes clés mais également pour obtenir une visibilité sur 5-10 ans des moyens financiers de l'État alloués à son patrimoine.

# PHASE STRATEGIE

---

## 1 STRATEGIE DE L'ETABLISSEMENT

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

L'université est satisfaite de la stratégie immobilière mise en place dans son précédent SPSI 2019-2024. Cependant, de nouveaux besoins et enjeux émergent aussi bien sur le volet formation et recherche que sur la qualité de vie des usagers et personnels et sont ainsi intégrés dans cette nouvelle version.

L'université dispose de différents documents structurants tels que la mise à jour de son Schéma Directeur Immobilier et d'Aménagement ainsi que de l'étude de programmation de l'opération Écocampus qui a fourni un plan guide pour le campus de La Garde. Pour tendre vers une gestion immobilière optimale, il est nécessaire de maintenir l'alignement entre la stratégie générale de l'université et sa stratégie de gestion immobilière. C'est pourquoi la réalisation de l'audit technique, occupationnel, fonctionnel et énergétique contribue à prendre en considération la réalité opérationnelle dans la planification de la stratégie globale.

Les projets immobiliers définis ci-après permettront à l'université d'adapter son parc à ses besoins actuels et futurs tout en répondant à sa stratégie globale :

- renforcer son statut d'université de proximité
- développer des campus attractifs et cohérents face aux besoins du territoire
- améliorer la qualité de vie des étudiants et personnels sur les campus
- intensifier l'implantation de l'université dans le centre-ville de Toulon pour créer un campus urbain
- assurer son rôle de chef de file de l'enseignement supérieur et de la recherche métropolitain
- se doter d'un accès à la mer afin de renforcer son identité autour des sciences de la mer

Cette stratégie globale est d'ailleurs reprise dans les différents schémas directeurs en cours d'élaboration : schéma directeur du numérique, schéma directeur de la vie étudiante, schéma directeur du développement durable et de la responsabilité sociale et environnementale.

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

L'Université de Toulon est un établissement d'enseignement supérieur et de recherche pluridisciplinaire hors santé. Ses surfaces sont donc majoritairement dédiées à un usage d'enseignement et de recherche. Pour rappel, les missions de l'Université de Toulon sont les suivantes :

- 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, scientifique, technique et industrielle ;

- la construction de l'espace européen de l'enseignement supérieur et de la recherche ;
- la coopération internationale.

À ce titre, l'université est confrontée à la contrainte d'accueil de public et est ainsi concernée par la réglementation des établissements recevant du public : la sécurité incendie et la mise en accessibilité de ses surfaces. L'entretien, la maintenance et la mise aux normes de ses surfaces sont indispensables afin d'assurer un accueil correct des usagers, notamment des étudiants.

### 1.3 [Définition et expression des besoins immobiliers](#)

#### 1.3.1 *Besoin en locaux et surfaces spécifiques à usage d'enseignement et de la vie étudiante*

##### Espaces d'enseignement

Afin de soutenir les approches pédagogiques variées telles que les projets collaboratifs (mode projet) et l'approche par compétence, il est essentiel pour l'université de développer **la modularité des espaces et des méthodes d'enseignement**. Cette flexibilité permettra d'adapter les environnements d'apprentissage aux besoins spécifiques des étudiants et des enseignants et de faciliter l'interdisciplinarité tout en encourageant des modes de travail plus interactif et collaboratif.

À travers son COMP, l'établissement a entamé un travail sur les rythmes étudiants afin de permettre un meilleur équilibre entre temps d'enseignement et temps de vie étudiante sur la semaine de cours mais également tout au long de l'année : le contrôle continu permet par exemple d'allonger les semaines d'enseignement. Ce travail devrait permettre d'améliorer la qualité de vie des étudiants mais également de mieux répartir l'occupation des locaux tout au long de l'année.

##### Espaces de vie étudiante

En ce qui concernant les espaces de vie, l'université souhaite poursuivre et intensifier **la création de lieux de rencontre sur ses campus à destination des étudiants**. Cela inclut l'aménagement des halls, la conception d'espaces identitaires pour chaque composante et la création de tiers lieux. Ces espaces sont essentiels pour favoriser l'interaction entre les étudiants et améliorer les conditions de réussite. De plus, ils participent à l'attractivité et au rayonnement de l'université, en créant un environnement dynamique et accueillant. Ces aménagements permettront également de renforcer le sentiment d'appartenance au sein de l'université.

**L'amélioration de la qualité de vie sur ses campus** constitue également un axe majeur de développement de l'université :

- Cela comprend la nécessité d'optimiser les modes de déplacement doux au cœur du campus de La Garde afin de réduire la place de la voiture et favoriser l'utilisation des transports en commun et des modes actifs plus respectueux de l'environnement. De plus, la création d'équipements sportifs, la requalification des espaces paysagers et la création de jardins partagés ont déjà permis d'offrir un cadre de vie agréable et convivial.
- Sur le campus de Toulon, l'université souhaite créer un véritable campus urbain en collaboration avec la ville et la métropole, en créant du lien entre les deux bâtiments de l'université via l'aménagement de parvis et la requalification du boulevard. De plus, le Schéma directeur Immobilier et d'Aménagement révèle un fort déficit en surfaces si l'on tient compte des projections d'évolution de la population étudiante à 2030.
- À Draguignan, l'université ambitionne de créer un campus en partenariat avec les collectivités

locales afin d'offrir des infrastructures adaptées aux besoins universitaires (espaces pour la vie étudiante, services de restauration, etc.).

### 1.3.2 *Besoin en locaux et surfaces spécifiques à usage de la recherche*

Il est essentiel que l'université se dote d'un accès à la mer. Cela est stratégique au vu de ses activités de recherche et de ses formations en sciences de la mer. Un travail est en cours avec les collectivités du territoire pour trouver une solution afin d'une part d'amarrer les bateaux de l'université pour les activités de recherche et de formation et d'autre part un espace pour stocker du matériel.

Des besoins en surface supplémentaires ont également été identifiés dans la programmation du projet Ecocampus avec notamment un bassin mutualisé entre différents laboratoires pour mener des recherches expérimentales sur la robotique sous-marine notamment. Des études de programmation techniques et fonctionnelles sont en cours pour bien cerner les besoins et évaluer les coûts engendrés tant au niveau investissement, qu'au niveau exploitation d'un tel équipement.

Par ailleurs, il avait été identifié dans le précédent SPSI, la nécessité de relocaliser les laboratoires CPT et JAP2S, actuellement dans l'algéco Z1, prévu en démolition à l'issue de l'opération Ecocampus.

La programmation Ecocampus a permis de définir un scénario : le CPT va déménager au bâtiment A, dans des locaux libérés par le département GEII suite à la livraison d'IUT Rénov. Le laboratoire JAP2S va quant à lui intégrer le bâtiment G, libéré par le département GIM à l'issue d'IUT Rénov. Ce déplacement sera l'occasion de restructurer le bâtiment G afin de créer une plateforme innovante dédiée à la recherche sur l'activité sportive, la jeunesse, les rythmes, etc. L'équipement du laboratoire dans ce nouveau bâtiment fait l'objet d'un financement à travers le COMP de l'établissement. La restructuration du bâtiment avec amélioration de la performance énergétique est quant à elle financée dans le cadre du projet Ecocampus.

Enfin, concernant les laboratoires de chimie et biologie, des efforts doivent encore être consentis pour améliorer les systèmes de ventilation/extraction/compensation d'air. Un laboratoire P2 est en cours de configuration dans des laboratoires existants.

### 1.3.3 *Besoin en locaux et surfaces spécifiques à usage administratif*

Afin de répondre aux objectifs de la politique immobilière de l'État et pour s'adapter aux évolutions des modes de travail, l'université envisage **d'optimiser les surfaces dédiées à un usage administratif** en travaillant sur le décroisement des espaces de bureaux. Cette approche vise à favoriser la collaboration et les échanges entre les équipes et les services, tout en créant des espaces de travail plus qualitatifs et fonctionnels. En transformant les bureaux traditionnels en espaces ouverts, l'université souhaite améliorer la fluidité des communications internes et créer un cadre de travail plus stimulant. Ces nouvelles manières de penser le lieu de travail peuvent déstabiliser certains usagers, c'est pourquoi l'université commencera ces évolutions auprès des services qui se portent volontaires. Les restructurations légères prévues dans le cadre du projet Ecocampus seront l'occasion d'expérimenter ces évolutions.

De plus, de la même manière que pour les surfaces d'enseignement, l'université souhaite **apporter de la modularité dans les espaces de réunion**. Cela permettrait d'adapter les espaces à diverses utilisations, évitant ainsi de les restreindre à un seul usage spécifique. En rendant les locaux plus

polyvalents, l'université espère maximiser l'utilisation des locaux disponibles au sein de ses campus et faciliter leurs évolutions dans le temps afin de répondre plus rapidement et à moindre coûts à de futurs besoins en lien avec les évolutions des modes d'enseignement et de recherche.

Sur le campus de La Garde, l'opération Écocampus prévoit une réhabilitation légère et une réorganisation des activités du bâtiment EVE. Un nouvel espace devra être étudié pour repositionner la salle des actes qui fortement utilisée par les enseignants et l'administration mais dont la configuration actuelle est peu adaptée aux besoins de l'université.

Enfin, la création d'un nouvel **espace de travail décloisonné, associé à un espace de convivialité** a été identifiée comme étant un besoin nécessaire sur le campus de La Garde. Ce nouveau lieu permettrait non seulement d'accueillir notamment les agents multisites de l'université ainsi que les invités, mais aussi de servir de lieu de convivialité et d'échanges informels pour les enseignants et le personnel administratif.

Le plan guide Ecocampus s'est attaché à redonner une visibilité à l'ensemble de l'administration. Des restructurations légères sont ainsi prévues dans ce sens. Ces travaux ne peuvent pour le moment embarquer une véritable amélioration de la performance énergétique par manque de moyens financiers, l'enveloppe Ecocampus étant réduite.

#### *1.3.4 Besoins transverses*

En ce qui concerne les besoins transverses, l'université a travaillé conjointement avec le Syndicat de l'Eygoutier sur la nécessité et l'urgence de lutter contre les **inondations**. Une étude hydraulique a permis de définir les lieux d'implantation et les caractéristiques d'ouvrages hydrauliques sur le campus qui diminueraient le risque bien au-delà des frontières du campus. Ces bassins s'inscrivent également dans l'opération Écocampus (présentée ci-après).

De plus, l'université envisage d'améliorer la **signalétique** sur les campus pour plus de lisibilité. En effet, à travers le projet Écocampus, l'université a travaillé sur la création de polarité sur le Campus de La Garde : Pôle administratif, Cour des sciences, Cœur de campus, Cour des lettres, Cour des sports, Secteur ouest.

Par ailleurs, comme mentionnés dans la partie diagnostic, l'emplacement périurbain du campus de La Garde et le manque de liaisons régulières en transport en commun engendrent des problématiques spécifiques. Le campus, principalement adapté à la voiture, voit ses parkings saturés à certains moments de l'année. L'université souhaite améliorer la **mobilité douce** pour renforcer la qualité de vie sur le campus.

Enfin, la DSIUN mène également des opérations sur les systèmes informatiques afin que sa stratégie d'intervention soit en adéquation avec les nouveaux modes de travail et toute la flexibilité qu'ils exigent. Actuellement, le service intensifie la couverture wifi sur le campus de La Garde en installant de nouvelles bornes. Un des défis identifiés par la DSIUN à long terme est de réduire l'usage des câbles, car la modularité et la flexibilité des espaces sont un réel enjeu dans l'aménagement des espaces. Dans cette optique, le service explore également la transition vers la softphonie (communication téléphonique via Internet) afin de faire disparaître les téléphones de bureau et de réduire encore davantage les câbles.

#### 1.4 [Organisation des espaces de travail](#)

Comme mentionné précédemment dans les besoins à usage administratif, l'université souhaite adapter ses locaux aux nouveaux modes de travail tels que le télétravail et la transition numérique. Elle envisage de décroiser des espaces de bureau, d'apporter plus de modularité dans les salles de réunion et de créer un espace de coworking.

L'université entame ces réflexions concernant les nouvelles approches de l'aménagement des lieux de travail, il est donc difficile de prévoir l'impact de ces évolutions sur sa stratégie immobilière. Cependant, cette réflexion sera intégrée aux restructurations des bâtiments administratifs prévus dans l'opération Ecocampus.

#### 1.5 [Stratégie de performance environnementale](#)

Afin de répondre à son enjeu d'adaptation des campus au changement climatique d'ici 2050 pour préserver santé et bien-être de la communauté, l'université a défini plusieurs axes de travail concernant sa stratégie environnementale :

- L'université dispose d'un Schéma Directeur Énergie en cours de déploiement. Les réflexions actuelles se concentrent notamment sur le confort d'été. Ce sujet est essentiel en raison des températures estivales de plus en plus élevées et sur des périodes plus longues sur les différents sites de l'université.
- Poursuivre les efforts en matière de sobriété énergétique en lien avec les objectifs inscrits dans son COMP.
- À travers la mise en œuvre du PAPI 2 et des réflexions sur le projet Ecocampus, l'université a mis l'accent sur la renaturation du campus de La Garde à travers la désimperméabilisation et la végétalisation des sols. Cette démarche s'adosse à la stratégie de gestion des eaux pluviales permettant de réduire les problématiques d'inondation sur le campus tout en contribuant à la qualité d'usage.
- Pour la gestion de ses espaces verts, l'université vise l'obtention du label éco jardin et est déjà bien engagée dans cette démarche.
- L'université travaille également sur la gestion de l'eau potable et de l'eau verte : une mise à niveau des réseaux se fait progressivement, des compteurs intelligents ont été posés sur tous les bâtiments et envoient des alertes si une fuite est suspectée.
- L'université souhaite travailler sur l'emploi de matériaux biosourcés et géosourcés lors de ses opérations de construction ou de réhabilitation. Un volet construction en terre est inscrit dans le projet Ecocampus.
- L'université est par ailleurs en train de construire son schéma directeur DDRSE qui intégrera les évolutions en développement durable des campus.

#### 1.6 [Inscription de la stratégie immobilière dans les dynamiques ministérielle et interministérielle](#)

L'université de Toulon mutualise des espaces avec le CROUS dans deux bâtiments, sur le Campus de La Garde dans le bâtiment Béal, et sur le Campus de Toulon dans le bâtiment P. Un travail est en cours pour transformer les salles de restauration du CROUS en espace de coworking en dehors des heures de service de restauration. Ce travail est déjà réalisé sur Toulon, notamment grâce aux travaux d'extension du restaurant de l'Escarpe, et l'espace accueil des étudiants depuis le début de l'année 2025.

De même, la création du kiosque dans le cadre du projet « les terrasses de Pi » permettra une mutualisation de l'espace entre restauration et coworking. Ces deux espaces nouveaux pour les étudiants permettent de répondre à un besoin fort exprimé par les usagers et les personnels du campus de Toulon.

Par ailleurs, l'université travaille avec les autres établissements d'enseignement supérieur du territoire afin de coconstruire un ESR métropolitain dans le cadre d'une convention de coordination territorial (CCT) inscrit dans son COMP. Ce travail pourrait aboutir à la mutualisation d'espace entre les différentes entités, particulièrement sur le centre-ville de Toulon qui manque de surfaces pour l'enseignement et la vie étudiante.

## 2 STRATÉGIE PATRIMONIALE

### 2.1 [Objectifs et exposé de la stratégie patrimoniale](#)

Comme cité précédemment, l'objectif de l'université concernant sa stratégie patrimoniale est d'adapter ses campus au changement climatique d'ici 2050 afin de préserver la qualité de vie des usagers et des personnels d'une part et de répondre aux nouveaux besoins pour la pédagogie et la recherche d'autre part. Pour atteindre cet objectif, l'université poursuit plusieurs initiatives majeures. Elle achève l'opération IUT Rénov, initiée lors du précédent SPSI, et débute l'opération Éco campus. Ces projets permettent à l'université de développer une vision à long terme de la gestion immobilière.

De plus, l'audit réalisé en 2023 a dressé un état des lieux complet du patrimoine, améliorant la connaissance de l'université sur son parc immobilier et facilitant une planification plus adaptée aux enjeux futurs.

Concernant la dévolution du patrimoine immobilier de l'université, elle n'est pour le moment pas envisagée. L'université de Toulon souhaite concentrer sur les 5 prochaines années ses ressources notamment humaines sur des projets stratégiques en cours afin de les mener à bien. Outre les projets en recherche et formation, les projets immobiliers présentés dans le présent SPSI vont mobiliser les ressources de l'établissement et l'étude de faisabilité réalisée en 2019/2020 avait souligné la nécessité de disposer de moyens humains pour s'engager dans la dévolution notamment dans le domaine de l'expertise juridique et financière associée au patrimoine immobilier. A cela s'ajoute les difficultés à recruter sur les ETP déjà existants en gestion technique et patrimoniale et donc à maintenir la capacité d'action de l'établissement. Par ailleurs, le manque de visibilité dans les financements avec une absence de dotation de l'Etat dans la vague 3 de la dévolution, contrairement à la vague 1, ne permet pas de se projeter à long terme sur un entretien du patrimoine immobilier. Enfin, la pression foncière est très importante sur la Métropole toulonnaise et les collectivités comme les entreprises privées ont régulièrement des vues sur le domaine universitaire. Aussi il nous semble plus sécurisant pour préserver la cohérence d'ensemble des campus notamment celui de La Garde avec ses terrains naturels en lien avec le plan guide Ecocampus de maintenir la propriété de l'Etat.

## 2.2 Opérations patrimoniales envisagées

### 2.2.1 IUT rénov

L'opération IUT Rénov, présentée dans le précédent SPSI, a permis la déconstruction du bâtiment GE et la construction du nouveau bâtiment accueillant les départements de l'IUT GIM et GEII. Le bâtiment a été livré en septembre 2024. Ce bâtiment permet de regrouper les 2 départements, de créer des surfaces de vie étudiante ainsi que des salles banalisées pouvant être ouvertes le samedi et mutualisées avec d'autres composantes.

De plus, sur les espaces extérieurs jouxtant le nouveau bâtiment, l'opération prévoit la création d'une zone d'essais pour les robots de GEII et d'un bassin d'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces seront livrés début 2025. La renaturation de cette zone s'inscrit dans les objectifs de la programmation du projet Ecocampus.

Ce nouveau bâtiment va permettre de libérer les surfaces du bâtiment G, du bâtiment Z et d'une partie du bâtiment Z1. Le bâtiment G sera réhabilité dans le cadre d'Ecocampus pour accueillir le laboratoire JAP2S. Les bâtiments Z et Z1 seront démolis à la fin de l'opération Ecocampus, dans la phase intermédiaire ils servent de zone tampon lors des déménagements liés aux travaux.

### 2.2.2 Eco Campus

**Le diagnostic Écocampus élaboré en mai 2022 a pour ligne directrice l'adaptation du campus de La Garde au changement climatique.** L'opération complète, tous maîtres d'ouvrages confondus, est estimée entre 50M€ et 60 M€, à ce jour l'université dispose de 13 M€ de financements dans le cadre du CPER 2022-2027, pour les travaux sous sa maîtrise d'ouvrage. Plusieurs opérations sont décrites dans le programme :

- La restructuration légère des bâtiments S, EVE, G, V et V1 permettant de créer une zone centrale de vie étudiante (bâtiment S), d'augmenter lisibilité et visibilité pour l'administration et la formation continue (EVE, V, V1), de créer une plateforme de recherche innovante(G).
- La requalification des entrées Nord et Sud du campus avec la **création de Kiosques** équipés de parkings vélos sécurisés, de casiers, de vestiaires.
  - Kiosque d'accueil Nord, orienté Accueil et mobilité
  - Kiosque relais Sud, orienté mobilité et services dont l'atelier vélo et la ressourcerie.
- L'université prévoit l'installation d'équipements de **production d'énergie renouvelable** afin d'améliorer l'autonomie énergétique du campus et la décarbonation de la production. Une bonne partie de ces travaux ont été réalisés :
  - Rénovation du réseau de chaleur + chaufferie biomasse (réalisé)
  - Production géothermique sur le parking nord (réalisé)
  - Centrale photovoltaïque sur les toitures B, C D (réalisé)
  - Ombrières photovoltaïques entre les bâtiments M et X (en cours, livraison juillet 2025)
  - Centrale photovoltaïque sur le nouveau bâtiment E d'IUT Rénov (réalisé)
  - Centrale photovoltaïque sur la toiture du X (en études de MOE)
- La création **d'ouvrages hydrauliques** dans le cadre du PAPI :
  - 8 bassins dont 5 bassins de stockage à ciel ouvert (pluies courantes) et 3 bassins secs (pluies exceptionnelles) financés par le PAPI, en maîtrise d'ouvrage syndicat de

l'Eygoutier.

- La **désimperméabilisation et la renaturation** du campus pour accompagner la gestion du risque inondation et développer qualités paysagères du parc et ilots de fraîcheur :
  - La désimperméabilisation et la végétalisation du parking nord
  - La planquette renaturée
  - La création d'une trame turquoise (bassins)
  - La réalisation d'une lisière plantée le long de la route départementale
  - La sanctuarisation de la garrigue et l'aménagement raisonné de ses abords
  - Une première tranche de travaux de désimperméabilisation / renaturation / création d'un ouvrage d'infiltration est en cours suite à la déconstruction du bâtiment E (projet IUT Rénov). La création du jardin a ainsi été revue pour s'intégrer complètement dans le projet global Ecocampus.
- L'aménagement du campus aux **mobilités douces**. Grâce à l'arrivée du TCSP à l'entrée du Campus, l'université souhaite donner plus de place aux modes actifs en réduisant la place de la voiture :
  - Structuration d'une promenade piétonne
  - L'aménagement d'un sol continu pour les piétons et les vélos
  - L'aménagement de pistes cyclables aux abords et au sein du campus
  - La création de 4 micro-hubs mobilité
  - Le développement de nombreux parkings vélos abrités et sécurisés
  - La réalisation d'aires de covoiturage

### 2.2.3 Les Terrasses du Pi

Le CROUS a entrepris des travaux pour restructurer le Restaurant Universitaire l'Escarpe, avec pour objectif d'améliorer l'accueil des étudiants et d'augmenter la capacité d'accueil dans le bâtiment P.

L'espace de restauration a été adapté pour une utilisation dite de « Tiers-lieu » en dehors des horaires de fonctionnement du CROUS. Ce nouvel aménagement permet aux étudiants de bénéficier d'un espace polyvalent et convivial favorisant les échanges et la collaboration répondant ainsi au manque d'espaces dédiés à la vie étudiante identifié dans le SDIA.

L'université travaille quant à elle sur le réaménagement des terrasses de Pi. Ce bâtiment manque de lieux de vie partagés pour la vie étudiante et le restaurant de l'Escarpe, même réaménagé ne pourra répondre à la demande de restauration. Le projet est donc la construction d'un kiosque de 160 m<sup>2</sup> sur une des terrasses, permettant d'accueillir un point de restauration CROUS type snacking mais également une grande salle mutualisée fonctionnant en tiers lieu. Le début des travaux est prévu pour mi 2025, livraison printemps 2026- Coût opération 1,3 M€, financé en bonne partie par les collectivités.

### 2.2.4 Amphi 400- cœur de campus

À la suite des constats du SDIE et des indicateurs de performance de l'audit réalisé, l'université projette de réhabiliter lourdement l'amphithéâtre 400. En effet, ce bâtiment, parmi les plus anciens du campus, présente un état de vétusté extrêmement important et contient de l'amiante. De plus, l'amphithéâtre n'est plus adapté à l'usage actuel : manque de connectiques, scène trop petite, loges inexistantes, inconfort thermique.

La réhabilitation envisagée doit permettre non seulement une utilisation optimale pour l'enseignement, y compris les examens, mais aussi l'organisation d'évènements de vie du campus pour les étudiants et le personnel. De plus, cette opération a pour objectif d'attirer des publics extérieurs pour partager et transmettre les savoirs. Présentée dans le CPER 2022-2027 sous le nom de cœur de campus, cette opération a été retenue mais non financée pour le moment. Les études de programmation sont terminées et le concours de maîtrise d'œuvre est prêt à être lancé si des financements se débloquent.

### *2.2.5 Pôle ESR au centre-ville de Toulon*

Le précédent SPSI mentionnait la possibilité d'acquérir le « bâtiment Champs de mars » (propriété d'ENGIE) pour détendre la pression sur les taux d'occupation du campus de Toulon et créer des espaces de vie pour les étudiants, tels qu'une cafétéria, une bibliothèque universitaire, une maison de santé et des espaces de coworking. Cette acquisition n'a finalement pas été réalisée, les études de programmation techniques ayant identifié des risques trop importants à porter pour une maîtrise d'ouvrage universitaire (fondations du bâtiment dans le périmètre de sécurité du tunnel qui passe juste en dessous). L'université a donc continué ses prospections tout en tenant compte des améliorations apportées sur le campus par d'autres maîtres d'ouvrage et le travail mené sur des partenariats, qui permettent de réduire les besoins initiaux.

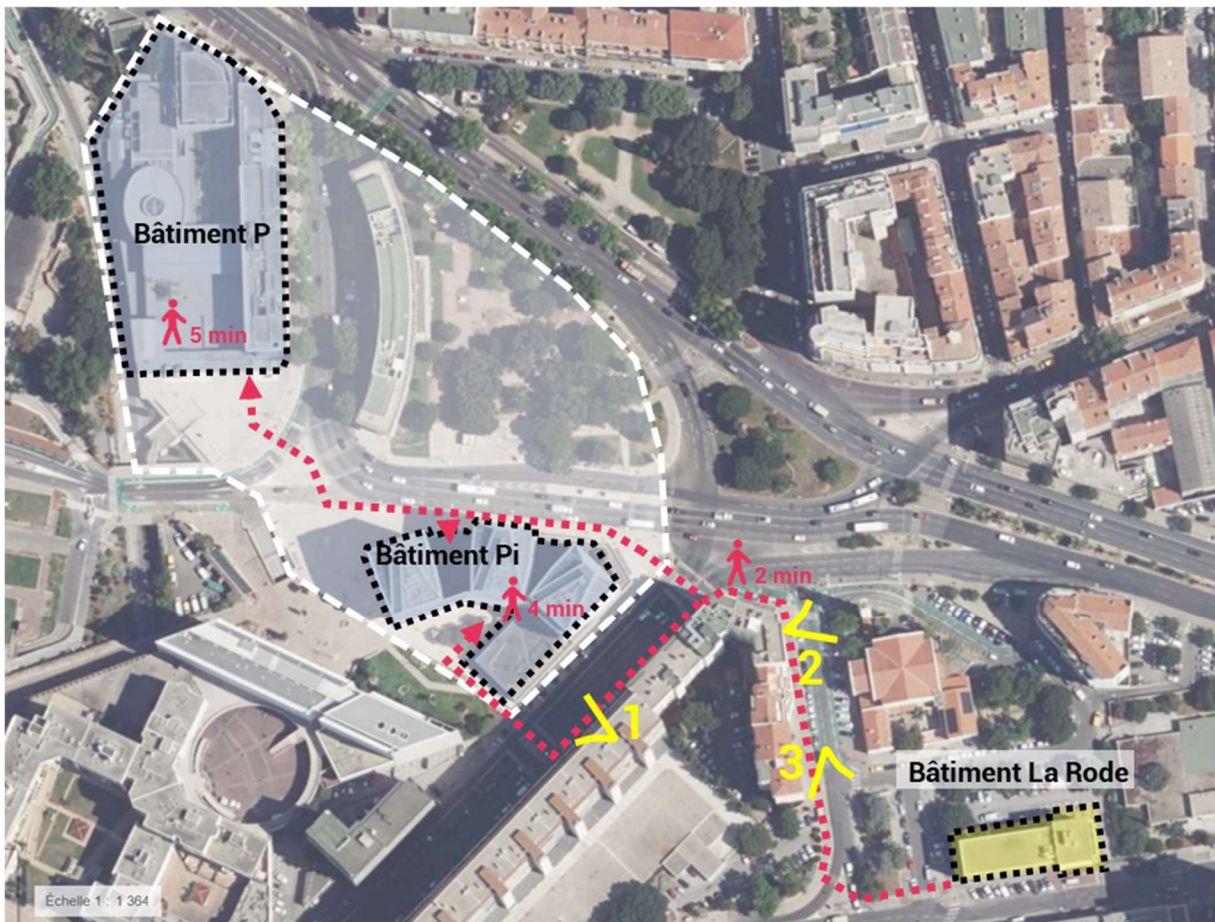
En effet, comme indiqué plus haut, l'objectif principal est de « faire campus » sur le centre-ville et ceci passe également par de l'aménagement des espaces urbains à proximité des deux bâtiments universitaires. Le lieu, proche de la porte d'Italie (murailles Vauban) et en entrée de ville pourrait être porteur d'un projet phare de campus « enseignement supérieur », l'école ISEN étant également très proche. L'université milite auprès de la commune et de la Métropole pour un projet commun embarquant les espaces urbains. Le projet de BHNS, dont un des terminus se situera entre les deux bâtiments universitaires est l'occasion de repenser ce quartier. De même, les liens tissés par l'université de Toulon avec ses partenaires collectivités et autres établissements d'enseignement supérieur dans le cadre du COPIL ESR permettent d'envisager des mutualisations de locaux pour répondre aux problématiques de pics d'activité. Enfin, l'université a engagé, dans le cadre de son COMP, un travail sur les rythmes étudiants liés aux rythmes d'une année universitaire pour améliorer la qualité de vie des étudiants mais également tenter d'optimiser l'occupation des locaux sur une année universitaire.

La métropole a entrepris fin 2024 une première phase de travaux affectant le parvis de la faculté de droit : il s'agit d'un aménagement paysager du parvis par des jardinières sans fonds permettant des assises pour les étudiants et plantées d'arbres résistants au changement climatique. Une seconde phase doit suivre avec un travail sur le revêtement du parvis mais également sur les possibilités de garer des vélos. Ces aménagements rentreront dans le cadre de l'aménagement global des espaces publics, les phases suivantes arrivant en même temps que le BHNS.

Les nouvelles prospections et une étude de faisabilité ont permis de se fixer sur l'acquisition d'un immeuble de taille plus modeste que les précédents, pouvant répondre, en complément des actions déjà programmées, aux besoins du centre ville. Il s'agit du bâtiment La Rode, à 4 mn à pieds du bâtiment PI. Le coût d'acquisition est de 2.4 M€, auquel il faudra ajouter 4 M€ TDC de coût de réhabilitation/transformation en ERP. Ce bâtiment répond aux besoins fonctionnels pour l'enseignement car on peut

y projeter de grandes salles d'enseignement ainsi qu'un petit amphithéâtre. Il contient également du tertiaire de bureaux qui peut être adapté à la création d'un pôle santé sur le centre ville ouvert à l'ensemble des étudiants de l'ESR, ainsi que des petites salles de cours à usage polyvalent : activités culturelles pour les étudiants, cours de master, location éventuelle à des tiers.

Le dernier comité territorial du CPER, le 7 mars 2025 a validé le projet. Les financements fléchés sur le projet Engie ont ainsi été basculés sur ce nouveau bâtiment, beaucoup moins coûteux et problématique. Le diagnostic technique et fonctionnel ne laisse en effet pas apparaître de risques importants.



## 3 STRATÉGIE D'INTERVENTION

### 3.1 Objectifs de la stratégie d'intervention

#### 3.1.1 *Objectifs techniques*

En plus des projets immobiliers explicités dans la stratégie patrimoniale (Écocampus, Terrasse de PI, cœur de campus, Pôle ESR centre-ville), l'université souhaite poursuivre le maintien en état des espaces qui lui sont attribués via le remplacement des équipements et installations obsolètes ou en fin de vie.

Grâce à l'inventaire des besoins en travaux priorisés réalisé en 2023 dans le cadre de l'audit de ces bâtiments, l'université sera capable de prévenir les risques les plus importants (cf. 1.2.3 Diagnostic technique). Ce listing de travaux permettra également à l'université de réduire le nombre d'interventions curatives dans le but d'augmenter la part d'actions préventives et ainsi améliorer la gestion technique de son parc immobilier.

Un focus demeure sur l'état des toitures et leur réfection. Certaines sont embarquées dans des projets plus globaux, une attention particulière est apportée pour étudier la faisabilité de solarisation lorsqu'une toiture entière doit être refaite. Une AMO de dérisquage a été réalisée afin d'identifier les toitures à solariser prioritairement. Dans un second temps, lorsque les centrales PV seront installées et raccordées à différents postes HT, l'université pourrait mettre en œuvre une auto-consommation collective entre les différents postes HT de son campus de La Garde.

#### 3.1.2 *Objectifs réglementaires*

##### 3.1.2.1 **Focus Amiante**

Comme indiqué dans la partie diagnostic, l'université dispose de diagnostics amiante pour l'ensemble de ses actifs. 1 bâtiment n'est pas concerné par cette thématique. Parmi les 38 diagnostics recensés, seuls 10 révèlent la présence d'amiante. L'amiante présent est décrit comme étant en bon état dans ces rapports.

L'université poursuit le suivi de l'amiante dans ses locaux et profite des opérations lourdes (de type réhabilitation) sur ses bâtiments pour retirer les matériaux amiantés.

##### 3.1.2.2 **Focus Agenda d'Accessibilité Programmé**

Comme indiqué dans la partie diagnostic, l'université dispose de diagnostics accessibilité pour l'ensemble de ses actifs. 2 bâtiments ne sont pas concernés par cette thématique (non ERP). Parmi les 37 diagnostics réalisés, seuls 9 bâtiments sont identifiés comme accessibles. 28 actifs restent encore à mettre en accessibilité. Selon l'audit réalisé en 2023, le coût des besoins en travaux associés à la mise en accessibilité s'élève à 1,3 M€ HT.

L'université souhaite continuer ses efforts pour améliorer l'accessibilité de ses bâtiments.

Par ailleurs, l'université prend aujourd'hui systématiquement en compte la composante d'accessibilité dans le cadre de ses travaux et opérations immobilières, ce qui permet de lever les obstacles principaux. Cependant, les plans de charge de travaux, au regard du personnel présent, ne permettent pas d'avancer aussi vite que souhaité sur la problématique d'accessibilité.

### **3.1.2.3 Focus Commission de sécurité incendie**

Comme indiqué dans la partie diagnostic, l'université dispose des rapports de commission de sécurité incendie pour l'ensemble de ses bâtiments. Trois bâtiments sont non concernés par cette thématique (non ERP). Les 36 rapports recensés indiquent un avis favorable à l'exploitation des bâtiments.

Certaines centrales incendies sont cependant vieillissantes, de mêmes que les tableaux électriques des bâtiments les plus anciens sont à reprendre entièrement, car les réserves des bureaux de contrôle au moment des VPR sont de plus en plus nombreuses et ne pourront bientôt plus être levées, ce qui remettrait en cause les avis favorables des commissions.

### **3.1.2.4 Focus Sûreté**

Des travaux sont en cours sur le Campus de la Garde pour la mise en place d'une solution de contrôle d'accès centralisée sur les bâtiments. Une extension de la vidéoprotection est également à envisager.

Par ailleurs, le bâtiment de l'IUT à Draguignan est très isolé. Des aménagements sont à prévoir pour assurer une vigilance accrue, notamment dans le cadre de la posture Vigipirate.

### **3.1.3 Objectifs énergétiques et environnementaux**

Afin de se conformer aux objectifs du Décret Éco-Énergie Tertiaire, l'université poursuit ses actions pour améliorer la performance de ses bâtiments. Comme précisé dans les paragraphes précédents, l'université a pour ligne directrice l'adaptation des campus au changement climatique d'ici 2050 pour préserver santé et bien-être de la communauté. Cette volonté est notamment traduite dans les projets de l'opération Écocampus présentés ci-dessus ainsi que dans les travaux de remise en état du patrimoine.

Par ailleurs, l'université a initié des réflexions sur l'intégration de matériaux biosourcés et géosourcés dans ses opérations bâtimentaires. Cette démarche s'inscrit dans une volonté de promouvoir des pratiques durables et respectueuses de l'environnement tout en améliorant la qualité de vie sur le campus.

### 3.2 Opérations envisagées

	Technique	Réglementaire	Énergie et environnement	Plage de réalisation
Poursuite de l'Ad'AP		X		2024-2028
Reprise de la toiture et de la verrière et installation d'une centrale photovoltaïque du bâtiment X	X		X	2026
Mise aux normes des laboratoires de recherche du bâtiment R		X		2027
Mise aux normes des laboratoires de recherche du bâtiment X		X		2026
Poursuite du plan étanchéité des toitures sur le campus de La Garde : bâtiments S, Y et Béal en particulier	X			2024-2028
Reprise des réseaux Chauffage-Ventilation-Climatisation du bâtiment X	X		X	2028
Reprise des réseaux Chauffage-Ventilation-Climatisation du bâtiment P	X		X	2028
Remplacement des centrales SSI et tableaux électriques sur les bâtiments les plus anciens		X		2028
Réhabilitation du bâtiment R (vétusté importante). Vigilance : contrainte liée à l'occupation	X		X	2030
Opérations menées sur les systèmes informatiques (densification du wifi sur le Campus de La Garde, réduction de l'usage des câbles)	X			2027
Mise en place de contrôle d'accès sur le Campus de La Garde	X			2026

## 4 SYNTHÈSE DE LA PHASE STRATÉGIE

La mise en œuvre des projets immobiliers décrits dans la stratégie patrimoniale et d'intervention permettra à l'université de résoudre les désordres aussi bien techniques, fonctionnels, mais aussi énergétiques et environnementaux et de répondre aux besoins cités précédemment. Ces projets cohérents avec la stratégie générale de l'université permettront de poursuivre l'objectif fixé d'adapter ses campus au changement climatique et à l'évolution des besoins d'ici 2050.

## 4.1 [Segmentation](#)

### 4.1.1 [Le Campus de La Garde / La Valette](#)

IDENTIFIANT CHORUS RE-FX BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	LIBELLE BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	A CONSERVER	A QUITTER
329355	A	X	
424390	AMPHI 400	X	
337627	B	X	
424431	BEAL	X	
424430	BIBLIOTHÈQUE	X	
424384	C	X	
424385	D	X	
424386	E		X (Déconstruit cette année)
424387	GE		X (Déconstruit cette année)
424398	EVE	X	
424388	F	X	
424432	G	X	
426750	Garages	X	
424433	GM	X	
424408	K	X	
424409	L	X	
426751	Logements	X	
426753	M	X	
424410	R	X	
424411	R1	X	
424412	S	X	
424413	T	X	
424415	T1	X	
424417	T2	X	
424418	U	X	

424420	U1	X	
424421	V	X	
424422	V1	X	
424429	Vestiaires	X	
424423	W	X	
424424	W1	X	
426752	X	X	
424425	Y	X	
424426	Y1	X	
424427	Z		X (Déconstruit à la fin du projet Éco Campus -5/6 ans)
424428	Z1		X( Déconstruit à la fin du projet Éco Campus - 5/6 ans)

#### 4.1.2 Le Campus Toulon – Porte d'Italie

IDENTIFIANT CHORUS RE-FX BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	LIBELLE BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	A CONSERVER	A QUITTER
320719	P (Fac de droit)	X	
459125	PI	X	

#### 4.1.3 Le Campus de Draguignan

IDENTIFIANT CHORUS RE-FX BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	LIBELLE BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	A CONSERVER	A QUITTER
319055	DRAGUIGNAN		X (si création d'un nouveau campus à Draguignan)

#### 4.1.4 L'IUT de Saint-Raphaël

IDENTIFIANT CHORUS RE-FX BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	LIBELLE BÂTIMENT / TERRAIN NON BÂTI	A CONSERVER	A QUITTER
336698	SAINT-RAPHAËL	X	

## 5 SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU SPSI

Le pilotage opérationnel du SPSI est assuré par la Direction du patrimoine et des Services Techniques qui propose chaque année à la gouvernance une feuille de route intégrant les priorités du SPSI. Le « comité patrimoine » composé du Président, vice-président CA, DGS, Direction des finances, des achats et du contrôle interne, Direction du Patrimoine et des Services Techniques, se réunit tous les mois pour assurer le suivi des questions patrimoniales de l'établissement et en particulier la mise en œuvre du SPSI.

## 6 PROJECTIONS DE LA STRATÉGIE PATRIMONIALE ET D'INTERVENTION AU-DELÀ DE LA PÉRIODE DU SPSI DE TROISIÈME GÉNÉRATION

### 6.1 [En stratégie patrimoniale](#)

L'opération Écocampus se poursuivra au-delà de la période du SPSI 2025-2030. En effet, d'autres projets immobiliers sont prévus, notamment :

- la restructuration intérieure légère des bâtiments V et V1 du pôle administratif
- la création des kiosques en complément des kiosques Nord et Sud évoqués précédemment :
  - Kiosque relais ouest, en lien avec le bâtiment G (130 m<sup>2</sup> SDP)
  - Kiosque relais est, orienté sport permettant de répondre à l'absence de Club-House (330 m<sup>2</sup> SDP) ainsi que la relocalisation des vestiaires
  - Kiosque relais centre, en lien avec le bâtiment T et le CROUS (80 m<sup>2</sup> SDP)
- La déconstruction des bâtiments préfabriqués Z et Z1 à la fin de l'opération. Ces bâtiments ont pour but d'assurer le relogement des services et activités pendant les travaux de réhabilitation des bâtiments du campus.

De plus, les bâtiments de l'IUT (A, B, C et D) vont avoir 50 ans. Il sera nécessaire, dans les années à venir, de planifier des opérations lourdes sur ces bâtiments afin de les maintenir en état et d'éviter une dégradation généralisée de leurs composants techniques.

### 6.2 [En stratégie d'intervention](#)

Comme mentionné précédemment, l'université souhaite poursuivre l'adaptation du campus et de ses bâtiments au changement climatique au-delà de la période du SPSI. Les réflexions qui suivront celles du SPSI 2025-2030 porteront sur :

- le confort d'été pour garantir aux étudiants et au personnel des conditions d'apprentissage et de travail optimales durant les périodes de chaleur de plus en plus importantes
- l'aménagement des espaces extérieurs du campus de Toulon en partenariat avec la ville et la métropole afin d'améliorer la qualité de vie sur le campus et de donner un sentiment d'appartenance aux étudiants de l'université.

Par ailleurs, l'université veille à adapter ses locaux aux usages de la recherche et de l'enseignement. Ces usages peuvent parfois évoluer très vite et nécessiter des ajustements au niveau des locaux, notamment pour la recherche.

## 7 COÛT ET FINANCEMENT DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

### 7.1 Coût des opérations

#### 7.1.1 *Opération Ecocampus*

L'opération Écocampus est une opération d'aménagement du campus, les travaux concernant les bâtiments ne sont pas prépondérants : par souci de sobriété foncière, il ne s'agit que de travaux de restructuration de bâtiments existants embarquant un minimum de rénovation énergétique.

Décomposition du montant du projet suivant les différentes thématiques :

- Décarbonation de la production énergétique du campus : rénovation réseau de chaleur, chaufferie biomasse, réseau de géothermie, centrale PV sur ombrière :
  - ✓ 3,2 M €
  - ✓ L'ensemble de ces travaux sera livré en 2025
- Travaux d'aménagement extérieur avec reprise des réseaux phasés par secteur du campus
  - ✓ Sur CPER 2022-2027 : 4.2 M€ dont :
    - Etudes de faisabilité : 1.2 M€
    - MOE : 2 M€
    - Travaux : 1 M€
  - ✓ Après 2027 : ensemble des phases à réaliser estimé à : 19 M€
- Travaux de restructuration bâtiminaire incluant de la rénovation énergétique, MOE incluse :
  - ✓ Sur CPER 2022-2027 : 5.5 M€ dont
    - Bâtiment G : 2 M€ - Livraison 2026
    - Bâtiment S : 2 M€ - Livraison 2027
    - Bâtiment Eve : 1,5 M€- Livraison 2028
  - ✓ Après 2027 : bâtiments VV1- non encore chiffré

#### 7.1.2 *Opération Terrasses de Pi*

MOE : 170 000 €

Travaux : 830 000 €

Coût TDC : 1 190 000 €

Livraison prévue en 2025

#### 7.1.3 *Opération création campus ESR centre-ville*

Acquisition du bâtiment La Rode : 2.4 M€

Restructuration/ transformation en ERP : 4 M€ TDC

Sur CPER 2022-2027 : 4.5 M€ acquis, comprenant acquisition/MOE/1<sup>ère</sup> phase de travaux

Sur prochain CPER : deuxième phase de travaux

#### 7.1.4 *Réhabilitation lourde Amphi 400*

Montant TDC évalué à 5 500 000 €- études de programmation réalisées

Dossier d'expertise presque entièrement réalisé (manque soutenabilité financière).

### 7.2 Financement des opérations

#### 7.2.1 *Opération Écocampus*

<b>Financeurs</b>	<b>Montants</b>
Etat	5 500 k€
Région/CPER	3 000 k€
MTPM	2 000 k€
Université de Toulon	1 500 k€
SYMIELEC VAR	479,44 k€
Région (géothermie)	485 k€
<b>Total</b>	<b>12 964 ,44 k€</b>

L'université attend la réponse pour le financement de l'agence de l'eau à hauteur de 350 k€. D'autres financements agence de l'eau seront demandés en fonction de l'avancement des études de maîtrise d'œuvre pour les aménagements extérieurs.

#### 7.2.2 *Opération Pôle enseignement supérieur centre-ville de Toulon*

Actuellement le CPER a été validé avec les engagements suivants :

<b>Financeurs</b>	<b>Montants</b>
Etat	1 000 k€
Région/CPER	1 500 k€
MTPM	1 000 k€
Université de Toulon	1 000 k€
<b>Total</b>	<b>4 500 k€</b>

### 7.2.3 Opération Amphi 400

Aucun financement pour le moment.

### 7.2.4 Opération terrasses de Pi

<b>Financeurs</b>	<b>Montants</b>
Etat	150 k€
Région/CPER	300 k€
MTPM	270 k€
Université de Toulon	320 k€
CVEC	150 k€
<b>Total</b>	<b>1 190 k€</b>

### 7.3 Valorisation

La seule opération qui pourrait engendrer une valorisation est la création d'un campus ESR sur Draguignan. La maîtrise d'ouvrage de cette opération est portée par la communauté d'agglomération DPVA. Le bâtiment de l'IUT pourrait être cédé et les produits de cessions pourraient contribuer à l'opération.

## 8 ANNEXES

Figure 8 : Plan Campus de La Garde.....	51
Figure 9 : Plan Campus Toulon - Porte d'Italie .....	51
Figure 10 : Organigramme de la Direction du Patrimoine et des Services Techniques .....	52
Figure 11 : Répartition des besoins en travaux (MA5 € HT) par corps d'état .....	53
Présentation de l'AUDIT immobilier en CA.....	52



Figure 8 : Plan Campus de La Garde

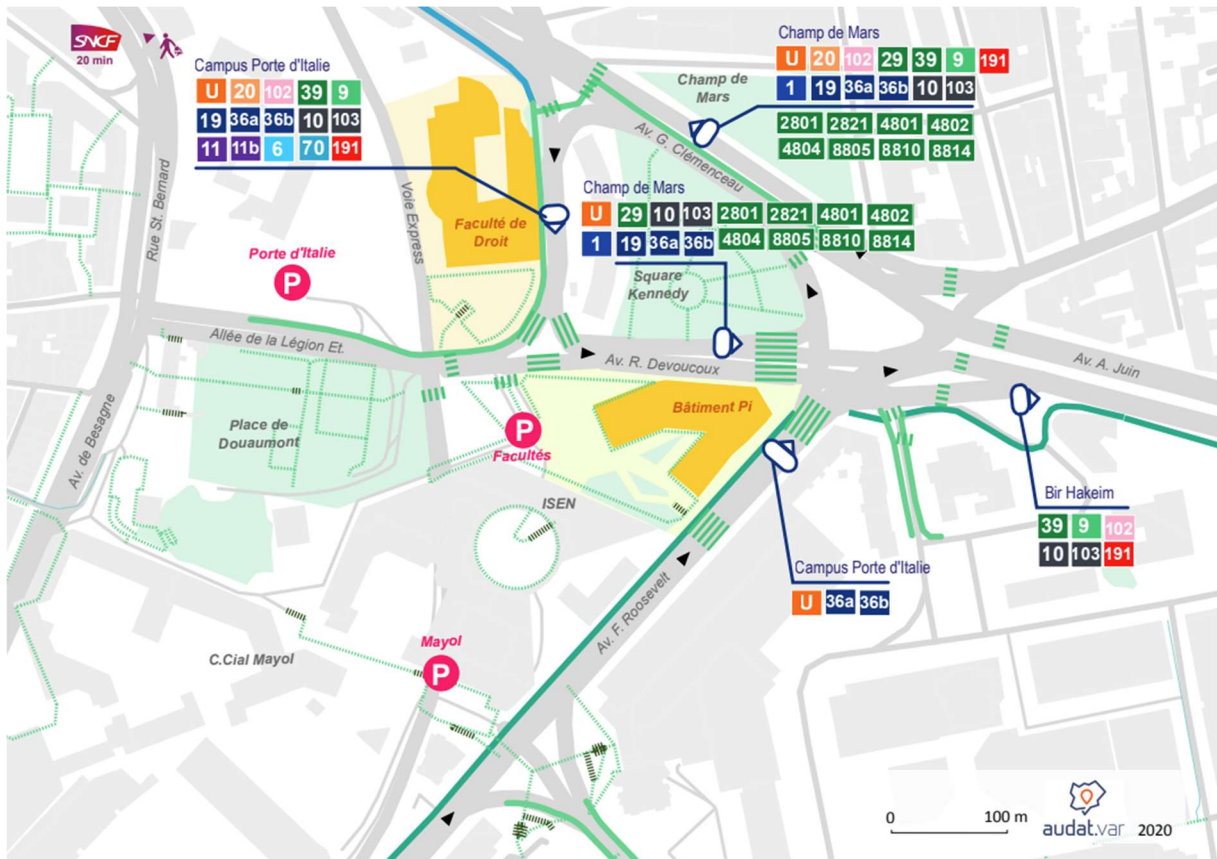


Figure 9 : Plan Campus Toulon - Porte d'Italie

## DIRECTION DU PATRIMOINE ET DES SERVICES TECHNIQUES

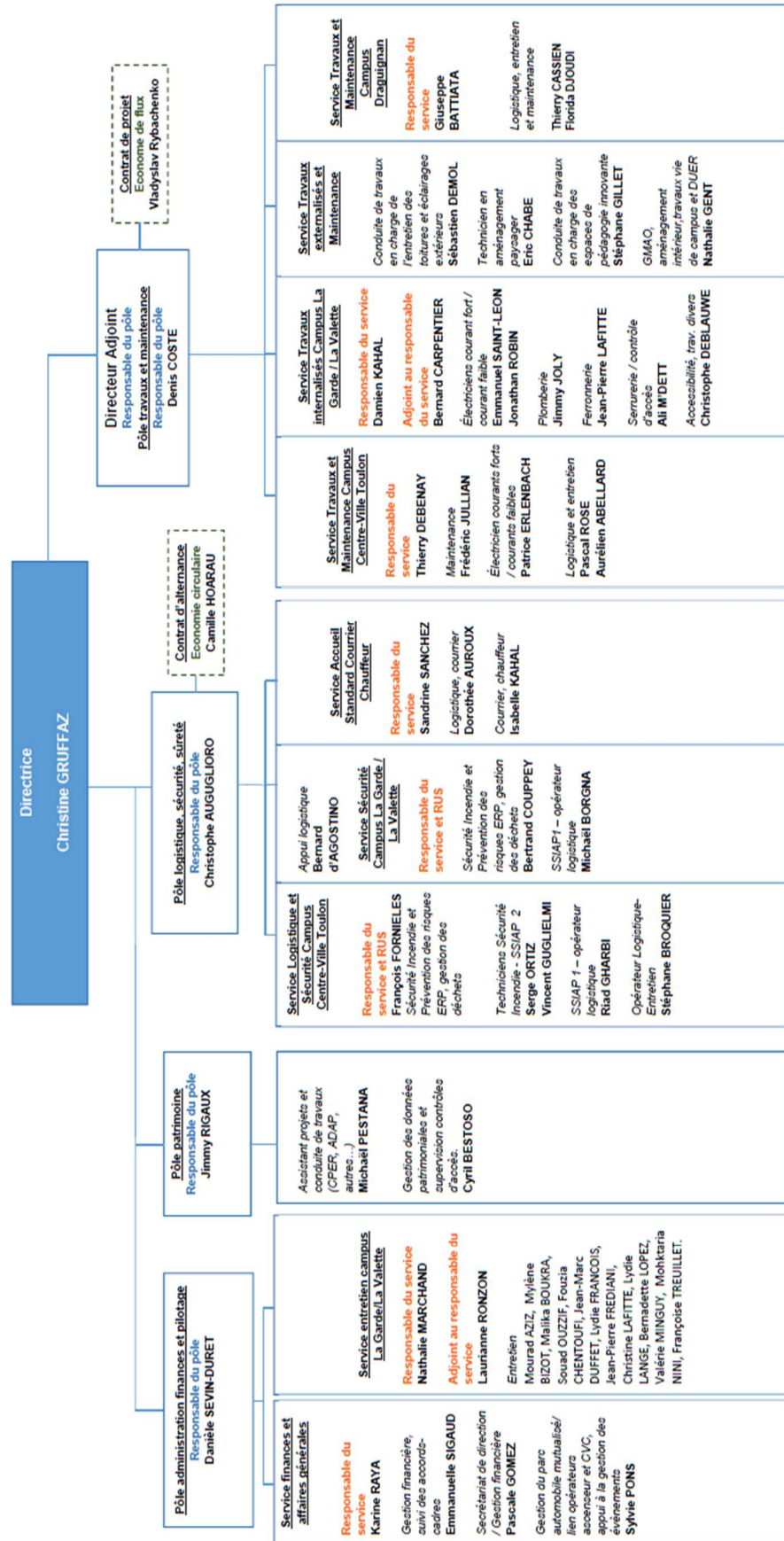


Figure 10 : Organigramme de la Direction du Patrimoine et des Services Techniques

REPARTITION DU MAINTIEN D'ACTIFS PAR CATEGORIE TECHNIQUE

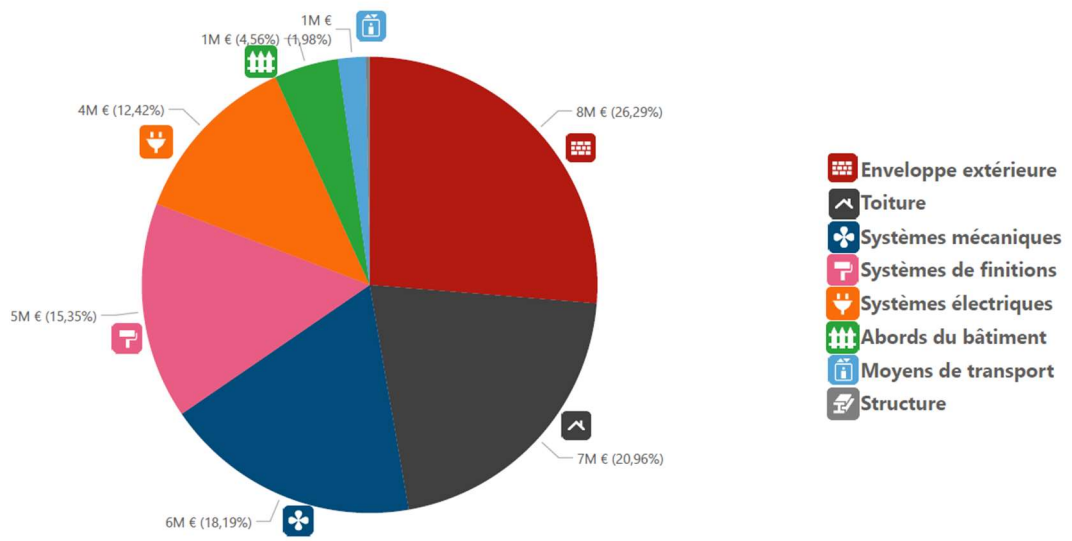


Figure 11 : Répartition des besoins en travaux (MA5 € HT) par corps d'état