



Direction
du Patrimoine Immobilier
et de l'Énergie

Dossier Unique _ Réhabilitation des locaux de l'UFR DEM'O pour accueillir le Pôle Santé

Réunion du Conseil d'Administration

13 mars 2026



Directeur de mission
Pierre VERCOUTERE
Chef de projet
Julien PIGNEDE



1. Le Dossier Unique qu'est ce que c'est ?

Le Dossier Unique est un document qui permet de démontrer que le projet est :

- Stratégique (cohérence avec le SPSI)
- Soutenable
- Conforme (avec les objectifs de la politique immobilière de l'Etat)

➔ Ces trois exigences cumulatives conditionnent l'agrément du projet **et l'obtention de son financement public**

Pourquoi réaliser un Dossier Unique ?

Il répond à une obligation fixée par la circulaire du 16/04/2020 dès lors que le projet :

- Bénéficie d'un financement de l'Etat (CPER, plan campus, plan de relance, etc....)
- Porte sur un immeuble de bureau ou d'enseignement en majorité
- Constitue une opération de regroupement ou de densification

Contenu d'un Dossier Unique (= document « normé »)

- Le dossier d'expertise immobilière
- Le dossier de labellisation
- L'évaluation socio-économique
- L'analyse financière (OSAF)
- L'analyse des risques
- La démonstration de conformité réglementaire



2. Le Dossier Unique à quoi ça sert ?

Il permet d'apporter une décision éclairée et sécurisée:

- Apporte une vision globale du projet
- Apporte une analyse comparative des scénarii envisagés
- Apporte une évaluation financière consolidée à 25 ans
- Donne une évaluation des risques

Il identifie le scénario le plus soutenable à long terme:

- Analyse tous les scénarios
- Mesure le coût à 25 ans (OSAF)
- Intègre les coûts d'exploitation et de GER (gros entretien renouvellement)
- Intègre la valeur in fine du bien

Il conditionne et justifie l'investissement public:

- Valide la conformité réglementaire du projet
- Valide la Politique Immobilière de l'Etat
- Répond aux objectifs nationaux de formations en santé
- S'inscrit dans la stratégie immobilière de l'établissement
- Optimise le patrimoine existant
- Renforce l'attractivité territoriale

🔪 3. Comment le Dossier Unique est-il structuré et pourquoi ?

Le Dossier Unique est structuré pour répondre aux 3 exigences évoquées au point 1; à savoir : stratégique, conforme, soutenable

Il est structuré de la manière suivante :

- **PARTIE I : CONTEXTE, OBJECTIFS ET PROJET RETENU**

Objectif ➔ Montrer que le projet n'est pas opportuniste et qu'il s'inscrit dans une stratégie = il est donc légitime

- **PARTIE II : SITUATION ACTUELLE**

Objectif ➔ Identifier les dysfonctionnements & inconvénients du statut quo et montrer ce que cette situation entraîne

- **PARTIE III : SCENARII ETUDIES**

Objectif ➔ Montrer que plusieurs alternatives au statut quo ont été étudiées et qu'un scénario optimal a été identifié (valide l'ensemble des exigences attendues par la DIE)

- **PARTIE IV : COUT, FINANCEMENT ET SOUTENABILITE**

Objectif ➔ Montrer que le projet est finançable, qu'il n'aggrave pas la trajectoire budgétaire

- **PARTIE V : PLANNING ET RISQUES**

Objectif ➔ Montrer que le projet est maîtrisé et compatible avec la capacité opérationnelle de l'Université

4. Contexte du projet

Pourquoi la création d'un pôle santé :

Ce projet répond à un objectif d'intérêt général, de santé publique et d'aménagement du territoire:

- Région en forte sous-densité médicale
- Décision nationale d'augmenter la formation en santé
- Création de l'UFR Santé validée
- 3715 étudiants à accueillir d'ici 2030
- Infrastructures actuelles inadaptées (statut quo)



➔ Projet structurant devenu indispensable

5. Les différents scénarios étudiés



Statu quo



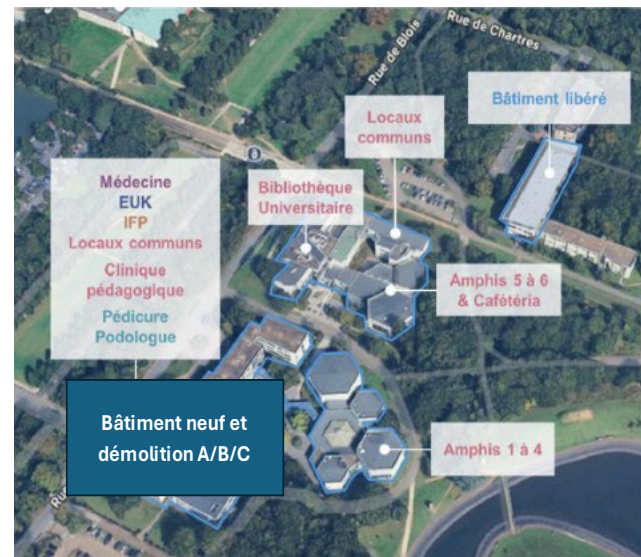
Réhabilitation



Démolition, reconstruction totale



Prise à bail



Démolition, reconstruction partielle

6. Comparaison financière des scénarios

	Option de référence	Scénario préférentiel Réhabilitation	Démolition Reconstruction totale	Démolition Reconstruction A/B/C	Prise à bail
Investissement initial (€ TTC)	23 076 960⁽¹⁾	23 202 197	54 390 460	26 531 952	6 038 047
Charges de fonctionnement ⁽²⁾	1,4 M€/an	1,16 M€/an	0,8 M€/an	1,1 M€/an	1,2 M€/an
GER ⁽³⁾	0,7 M€/an	0,48 M€/an	0,34 M€/an	0,52 M€/an	0
Loyer			4 M€	1,75 M€	1,2 M€/an
VAN⁽⁴⁾ à 25 ans	64,279 M€	49,44 M€	68,11 M€	56,47 M€	61,66 M€

(1): Entretien courant + travaux d'adaptation des locaux pour accueillir l'augmentation des effectifs + travaux de conformité au décret tertiaire sur les bâtiments A/B/C (19,3 M€) + M.Royer (3,77 M€)

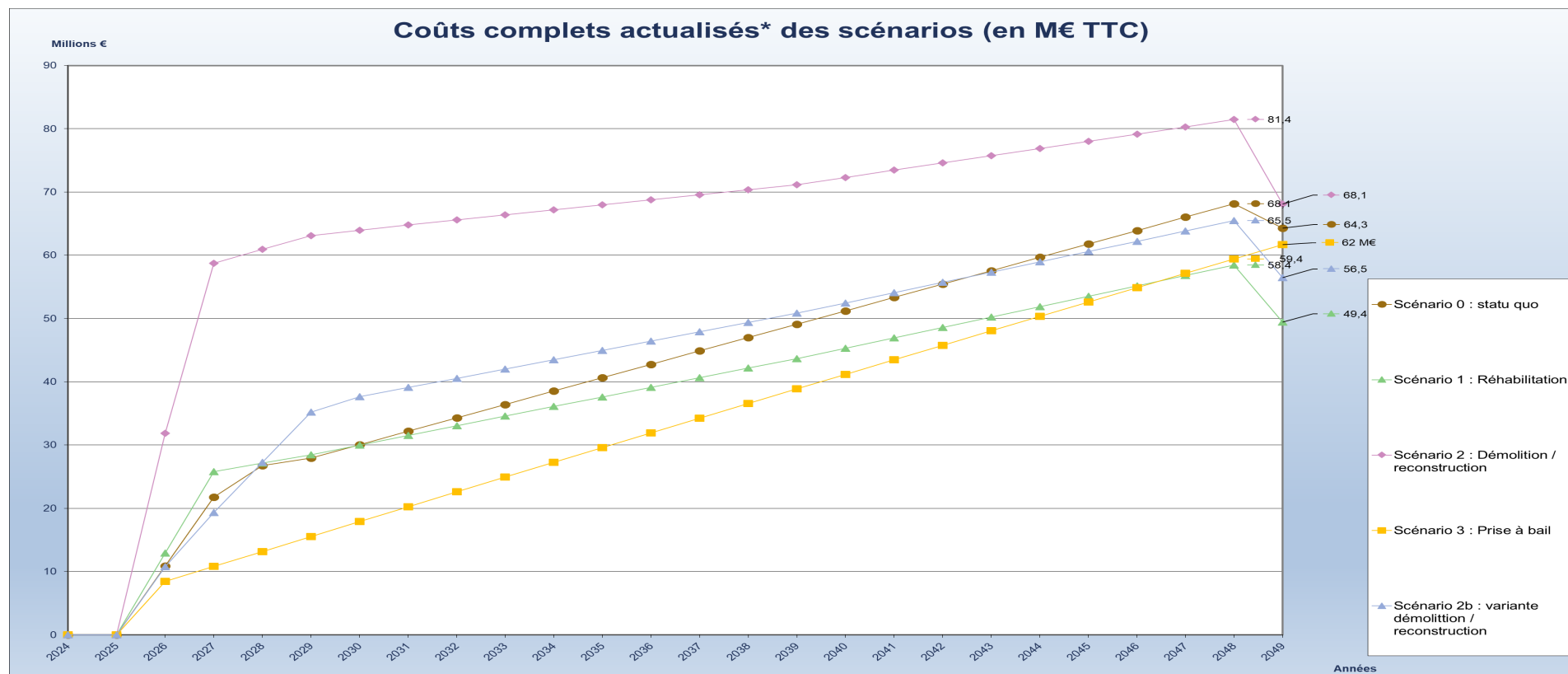
(2): base: 50 à 70€/m²SUB/an si bâtiment neuf et 100€/m²SUB/an si bâtiment ancien

(3): 30€/m²SUB/an pour un bâtiment en état correct et 50 €/m²SUB/an pour un bâtiment en fin de vie.

Au quotidien, le GER est très irrégulier, aussi, pour le besoin de la simulation, cette dépense est lissée sous forme de provision annuelle. Sur un bâtiment neuf, on fait partir le GER à la dixième année après réception.

(4): VAN = Valeur actualisée nette intégrant le cout global de l'opération - la valeur in fine des bâtiments

6. Comparaison financière des scénarios



7. Pourquoi le scénario réhabilitation?

L'argumentaire du choix de ce scénario repose sur :

- Le réemploi et rationalisation du bâti existant (= objectif PIE)
- Eviter la dispersion géographique qu'impliquerait une prise à bail ou une reconstruction (préserver la centralité du campus et l'interconnexion avec les autres pôles d'enseignement)
- La mutualisation des espaces : regrouper les salles banalisées, zones administratives et espaces techniques pour un usage partagé (= objectif PIE)

L'argumentaire comparatif de ce « scénario privilégié » avec les « scénarii démolition/reconstruction » et le « scénario prise à bail » sont :

- L'absence de foncier ou de locaux à louer disponibles à proximité immédiate des autres bâtiments constituant le pôle santé (=> dispersion géographique impactant le fonctionnement global de l'UFR)
- La maîtrise des coûts : les ratios montrent qu'une réhabilitation coûte environ 1 771€ TDC TTC/m² SUB contre 4 320 € TDC TTC/m² SUB pour une reconstruction neuve.
- Le respect du calendrier CPER 2021-2027 : le phasage des études puis des travaux entre 2026 et 2029 s'aligne sur les engagements financiers déjà contractualisés (1^{ère} phase)
- La maîtrise de la domanialité : les bâtiments visés par le scénario de référence appartiennent à l'Etat et sont mis à disposition de l'Université
- La capacité de phasage en site occupé : possibilité de maintenir les activités pédagogiques dans les autres ailes/bâtiments pendant les travaux, grâce à des séquences tiroirs planifiées

Ce scénario apparaît comme le compromis le plus équilibré entre faisabilité technique, cohérence fonctionnelle et soutenabilité budgétaire.

8. Planning du scénario privilégié

Phase 1 : 2026-2029

Occupation des bâtiments par le Pôle Santé :

- Regroupement des formations dans la zone sans travaux
- Michel ROYER
- Aile Sully
- Amphithéâtres 1 à 6
- Bibliothèque Universitaire
- Amphithéâtre ST (Centre d'innovation pour les psychomotriciens)

2026-2029 : Etudes de conception sur les bâtiments A/B et C et mise en œuvre des travaux (objectif = garantir la fonctionnalité)

Phase 2 : 2029-2032

Occupation des bâtiments par le pôle santé :

- Transfert des formations dans les zones réhabilitées en phase 1
- Aile Sully
- Amphithéâtres 1 à 6
- Bibliothèque Universitaire

2029-2032 : Mise à jour et finalisation des études de conception et mise en œuvre des travaux.

Projet finalisé : 2032

Occupation des bâtiments par le pôle santé : **13 690 m² SUB**

- A, B et C (6 050 m² SUB réhabilitées)
- Aile Sully (1 031 m² SUB)
- Amphithéâtre 1 à 6 (3 616 m² SUB)
- Bibliothèque Universitaire (2 993 m² SUB)

Libération des bâtiments par le pôle santé : **1 525 m² SUB**

- Michel Royer (1 405 m² SUB)
- Amphithéâtres UFR Sciences et Techniques (120 m² SUB)

9. Planning opérationnel

Calendrier prévisionnel	Période
Validation des études de faisabilité/ programmation	T4 2023/T4 2024
Elaboration & validation du dossier unique	S2 2025/T1 2026
Lancement du marché de maîtrise d'œuvre	S1 2026
Notification maîtrise d'œuvre	S2 2026
Fin des études de conception Phase 1 (APS/APD/DCE) Etudes de conception APS Phase 2	S2 2027
Dépôt du permis de construire	S2 2027
Notification des marchés de travaux (Phase 1)	T4 2027
Lancement des travaux (Phase 1)	T1 2028
Fin des travaux – livraison (Phase 1)-14 mois	S2 2029
Reprise des étude (APD/DCE) Phase 2	S2 2029
Mise en service (Phase 1)	T3 2029
Notification des marchés de travaux (Phase 2)	T4 2030
Lancement des travaux (Phase 2)	T1 2031
Fin des travaux – livraison (Phase 2)-14 mois	S2 2032
Mise en service (Phase 2)	T3 2032

10. Coût du scénario privilégié

Le coût du projet global, intégrant l'ensemble des tranches, réparties entre 2026 et 2032 (en fonction des financements de la tranche 2), Toutes Dépenses Confondues (TDC) et Toutes Taxes Comprises (TTC) se décompose comme suit :

- opération : **19 143 835 € TDC HT** (voir tableau ci-dessous)
- études de programmation et d'assistance au montage du dossier d'expertise : **163,33 k€ HT**

Scénario réhabilitation ABC		
TRAVAUX		12 055 257,60 €
Réhabilitation bâtiments ABC		11 424 107,40 €
Travaux préparatoires		532 799,40 €
Structure		2 289 179,00 €
Clos et couvert		3 265 023,00 €
Second œuvre		2 200 390,00 €
Corps d'états techniques		2 992 780,00 €
Aménagement paysager		143 936,00 €
Installation de chantier		631 150,20 €
HONORAIRES		2 314 609,46 €
Indemnités de consultation, base procédure négociée (3 candidats)		144 663,09 €
Étude de maîtrise d'œuvre	10,00%	1 205 525,76 €
Prestations intellectuelles (BCT, CSPS, OPC, CSSI)	5,00%	602 762,88 €
AMO divers	3,00%	361 657,73 €
FRAIS DIVERS		542 486,59 €
Frais divers (concessionnaires, raccordements, taxes et redevance)	1,50%	180 828,86 €
Assurances	2,00%	241 105,15 €
Provisions pour frais divers	1,00%	120 552,58 €
ALÉAS ÉTUDES ET TRAVAUX		1 808 288,64 €
Aléas techniques, normatifs, programme, ...	15,00%	1 808 288,64 €
AMÉNAGEMENT DES LOCAUX		546 000,00 €
Mobilier tertiaire (60 personnes)		36 000,00 €
Mobilier enseignement (1700 places)		510 000,00 €
Équipements spécifiques		-
Déménagement / Relogement		-
COÛT HT		17 266 642,29 €
ACTUALISATION DES PRIX (3 ans)	3,50%	1 877 192,66 €
COÛT TDC HT		19 143 834,95 €
COÛT TDC TTC		22 972 601,94 €

TRAVAUX PHASE 1	5 320 000,00 €
Réhabilitation bâtiments ABC	5 041 472,64 €
Travaux préparatoires	355 199,60 €
Structure	1 234 269,78 €
Clos et couvert	653 004,60 €
Second œuvre	1 273 821,46 €
Corps d'états techniques	1 496 390,00 €
Aménagement paysager	28 787,20 €
Installation de chantier	278 527,36 €

Soit un cout (investissement) global de l'opération de : **23,2 M€ TTC TDC**