



## Dossier d'expertise d'une opération immobilière

**CPER 2021- 2027**

**Campus St Eloi Rodez - Gymnase STAPS**

**Construction d'un bâtiment destiné à accueillir des  
aménagements et équipements sportifs de  
l'Institut National Universitaire Jean-François Champollion**

**Porteur du dossier :**

Institut National Universitaire Jean-François Champollion (INUC)

**Maître d'ouvrage de l'opération :**

Etat – Région académique Occitanie

## Sommaire

PARTIE 1 : CONTEXTES, OBJECTIFS ET PROJET RETENU .....	4
1.1. Contexte de l'opération .....	4
1.1.1. Contexte réglementaire .....	4
1.1.2. Stratégie immobilière de l'établissement /politique immobilière de l'Etat .....	4
1.1.3. Stratégie de site – le Campus Saint Eloi de Rodez .....	5
1.1.4. Stratégie du porteur de projet .....	8
1.2. Présentation générale de l'opération .....	9
1.2.1. Localisation .....	9
1.2.2. Contexte – Enjeux .....	9
1.2.3. Contexte foncier – Urbanisme et servitudes, capacité des terrains .....	11
1.2.4. Définition des besoins – Description de l'opération .....	14
1.3. Objectifs de l'opération .....	17
1.3.1. Objectifs fonctionnels .....	17
1.3.2. Objectifs architecturaux .....	18
1.3.3. Objectifs énergétique et environnementaux .....	21
1.3.4. Objectifs d'exploitation maintenance .....	22
PARTIE 2 : SITUATION ACTUELLE .....	24
2.1 Panorama de l'existant - Difficultés et inadaptations des locaux actuels .....	24
PARTIE 3 : SITUATION FUTURE .....	26
3.1. Présentation des scénarios non retenus .....	26
3.2. Le scénario privilégié .....	26
3.2.1. Présentation du scénario retenu .....	26
3.2.2. Dimensionnement du projet .....	27
3.2.3. Performances techniques spécifiques .....	30
3.2.4. Traitement des réseaux et branchements .....	31
3.3. Synthèse de l'ensemble du projet en comparaison avec l'option de référence .....	31
3.4. Procédures, risques, données financières, .....	32
3.4.1. Choix du mode de réalisation et de la procédure .....	32
3.4.2. Analyse des risques .....	33
3.5. Coûts et soutenabilité du projet .....	36
3.5.1. Coûts du projet .....	36
3.5.2. Coûts de fonctionnement prévisionnels .....	37
3.5.3. Financement du projet .....	37
3.5.4. Déclaration de soutenabilité .....	37
3.6. Organisation de la conduite d'opération .....	38

3.6.1. Modalités de la conduite de projet .....	38
3.6.2. Organisation de la maîtrise d'ouvrage.....	38
3.6.3. Principes d'organisation.....	38
3.6.4. Prestations en régie.....	38
3.6.5. Prestations externalisées.....	39
3.6.6. Comités de suivi du projet .....	39
3.7. Planning prévisionnel de l'opération.....	39

## **Rappels de la Circulaire n° 2015-146 du 19-8-2015 concernant la procédure d'expertise des opérations immobilières**

*La procédure d'expertise des opérations immobilières est destinée à permettre à l'État (ministère en charge de l'enseignement supérieur ; préfets de région et recteurs d'académie), de vérifier :*

*- la cohérence des projets immobiliers avec les différents cadres stratégiques de l'enseignement supérieur existants (stratégie nationale d'enseignement supérieur ; schémas régionaux pour l'enseignement supérieur, la recherche et l'innovation ; politiques de site) et avec la politique immobilière de l'État (schémas pluriannuels de stratégie immobilière des établissements ; le cas échéant schémas directeurs immobiliers régionaux) ;*

*- leur faisabilité technique et financière.*

*Le présent dossier d'expertise déposé par l'INU Champollion, porteur du projet de « Gymnase STAPS – INUC – Campus Saint Eloi de Rodez » présente le contexte de l'établissement et du site ; les enjeux ; l'évaluation des besoins et définit les objectifs de l'opération immobilière en cohérence avec la stratégie scientifique, pédagogique et de vie étudiante de l'établissement et du site.*

*Une comparaison de scénarios alternatifs au projet de construction est également détaillée.*

## **PARTIE 1 : CONTEXTES, OBJECTIFS ET PROJET RETENU**

### **1.1. Contexte de l'opération**

#### **1.1.1. Contexte réglementaire**

L'Institut National Universitaire Jean-François Champollion (INUC) est un Etablissement « pluridisciplinaire hors santé » selon la classification du Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche (MESR), qui a été créé à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2015 en tant qu'Etablissement Public à caractère Scientifique, Culturel et Professionnel (EPSCP) extérieur aux universités au sens de l'article L715-1 du code de l'Éducation, après avoir été pendant 13 ans (de 2002 à 2015) un Etablissement Public Administratif.

Le présent dossier concerne une opération immobilière inscrite au CPER 2021-2027, opération « Campus St Eloi Rodez - Gymnase STAPS » portée par l'INUC sur le site de Rodez.

Cette réalisation permettra le développement d'un enseignement STAPS adapté et la mise en œuvre d'une politique de vie étudiante optimale tant en termes de services ou de mutualisation d'équipements que d'échanges et de rencontres entre acteurs de l'enseignement supérieur sur le campus Rodez (IUT Rodez – UT Capitole / INUC).

Ce dossier constitue le dossier d'expertise conformément à la circulaire n° 2015-146 du 16 juillet 2020 publiée au BO du 27 août 2020 et est élaboré selon le modèle annexé à la circulaire.

Le présent dossier d'expertise a reçu l'approbation du Conseil d'Administration de l'INU Champollion par délibération en date du 08 octobre 2024 avant l'envoi à la rectrice de région académique Occitanie.

#### **1.1.2. Stratégie immobilière de l'établissement /politique immobilière de l'Etat**

L'Institut National Universitaire Jean-François Champollion dispose d'un patrimoine immobilier de près de 35 000 m<sup>2</sup> SUB répartis sur 18 bâtiments dans trois villes universitaires d'équilibre Albi (campus principal), Castres et Rodez en Région Occitanie représentant un total d'emprises foncières de 9 hectares, propriété de l'Etat.

L'opération immobilière « Campus St Eloi Rodez - Gymnase STAPS » s'inscrit dans une stratégie visant la requalification urbaine du quartier Saint Eloi Ramadier à Rodez par le renforcement du campus universitaire regroupant désormais l'IUT de Rodez (UT Capitole) et l'Institut National Universitaire Champollion (INUC) et l'accueil d'une population étudiante qui comptera alors plus de 1300 étudiants.

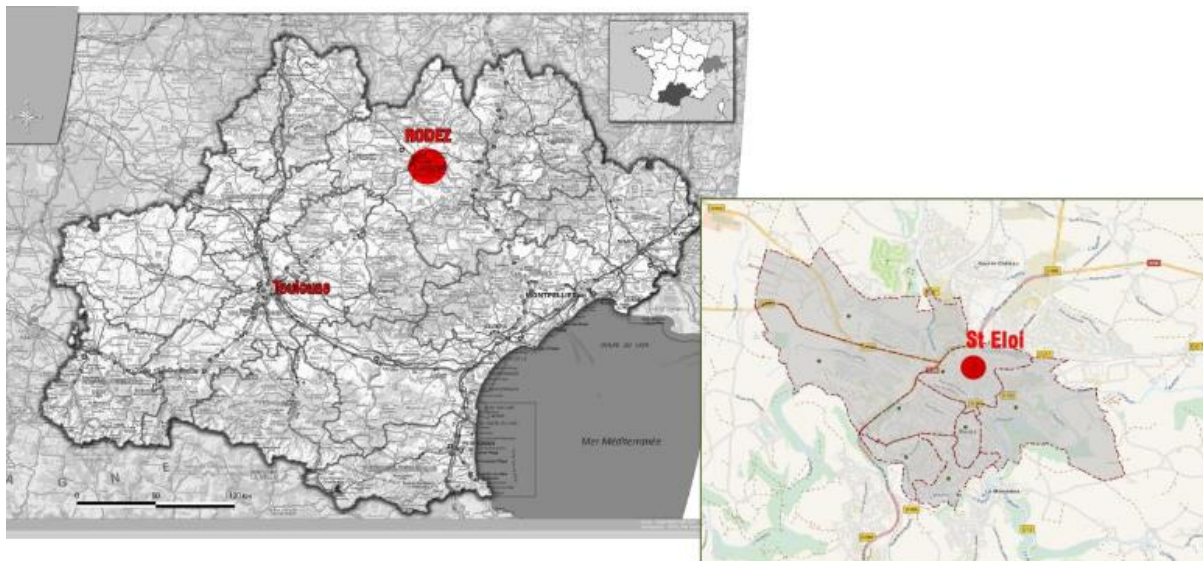
L'opération « Campus St Eloi Rodez - Gymnase STAPS » permettra à l'établissement de disposer d'un patrimoine immobilier adapté à ses activités et de mieux accompagner son développement, de participer à la vie universitaire du campus et enfin de contribuer aux activités sportives de l'agglomération ruthénoise.

Au regard de la Politique Immobilière de l'Etat (PIE), un Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière (SPSI) est en cours de réalisation afin d'accompagner la stratégie de formation et de recherche de l'établissement. Outre la recherche de rationalisation de l'usage des locaux

et celle des économies en termes de coûts de gestion, une réflexion est menée sur une utilisation optimisée des locaux (taux d'utilisation des salles et amphis) et sur une mutualisation possible d'espaces au sein de l'université, voire avec les partenaires locaux.

### **1.1.3. Stratégie de site – le Campus Saint Eloi de Rodez**

L'enseignement supérieur sur le Grand Rodez est porté par 8 établissements dont les principaux sont l'IUT, l'INU Champollion, la CCI, l'INSPE, l'IFSI ainsi que les lycées via leurs formations de type BTS et BTSA.



Rodez accueille à ce jour environ 2 500 étudiants, le campus Saint Eloi comprenant l'IUT et l'INUC représente une population étudiante d'environ 1 300 élèves dont 650 de l'INU Champollion.

Plus spécifiquement, l'INU Champollion est un établissement qui développe un lien fort au territoire et aux acteurs locaux et qui bénéficie d'un soutien et d'une attention importante des collectivités territoriales.

Dans le cadre du Schéma Régional de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche (SRESR), la région Occitanie met en place plusieurs contrats de site dans les villes universitaires de la région (hors Toulouse). Il s'agit de soutenir les investissements de ces villes moyennes pour la construction, extension, mise en place de nouvelles formations et projets d'innovation dans le domaine de l'enseignement supérieur et de la recherche.

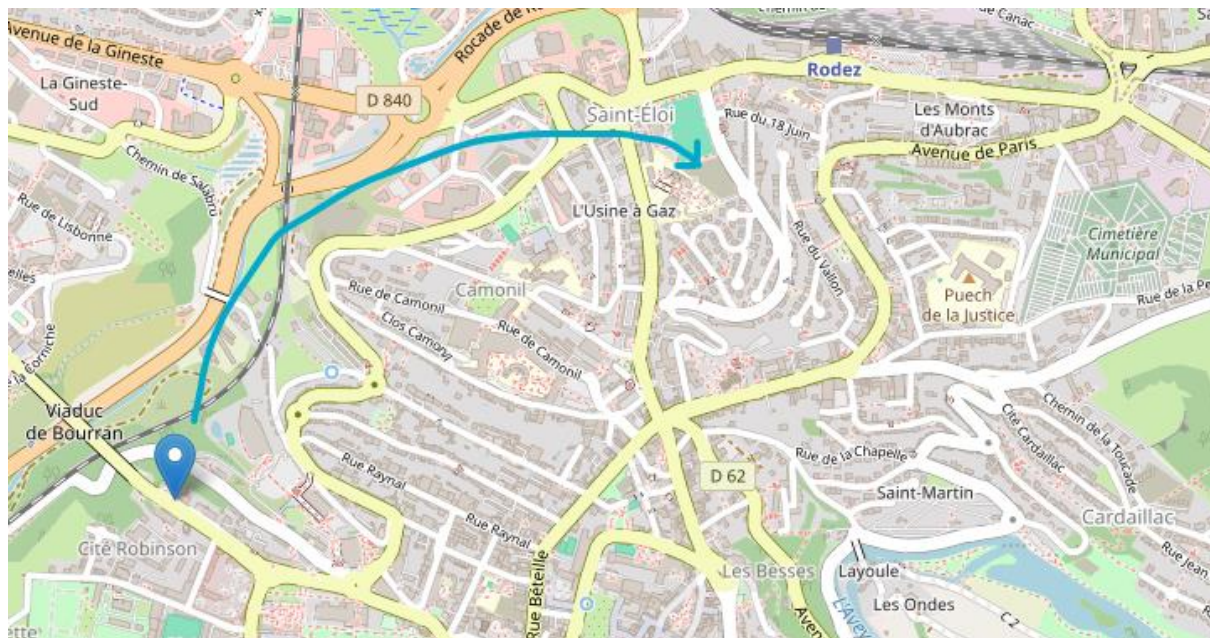
Sur l'agglomération de Rodez, le contrat de site vise à mettre en œuvre un programme d'actions pour consolider l'offre de formation existante et développer une offre innovante sur le campus Saint Eloi.

Le campus INUC était situé avenue de l'Europe à Rodez, dans l'ancienne caserne Burloup, à proximité du centre-ville et du quartier de Bourran.

A l'été 2024, l'INU Champollion campus de Rodez a quitté les locaux de Burloup pour rejoindre le quartier Saint-Eloi où l'IUT relevant de l'UT Capitole est déjà présent. Ce déménagement



va bénéficier aux deux établissements : l'IUT et l'INU. Cette nouvelle implantation tire parti de la proximité de la gare et du stade Polonia pour contribuer au développement d'une vie de campus, clairement visible et identifiée. Ce campus est un projet pleinement intégré dans le tissu économique et social, porté par les collectivités territoriales, permettant une structuration et une dynamisation du territoire ruthénois.

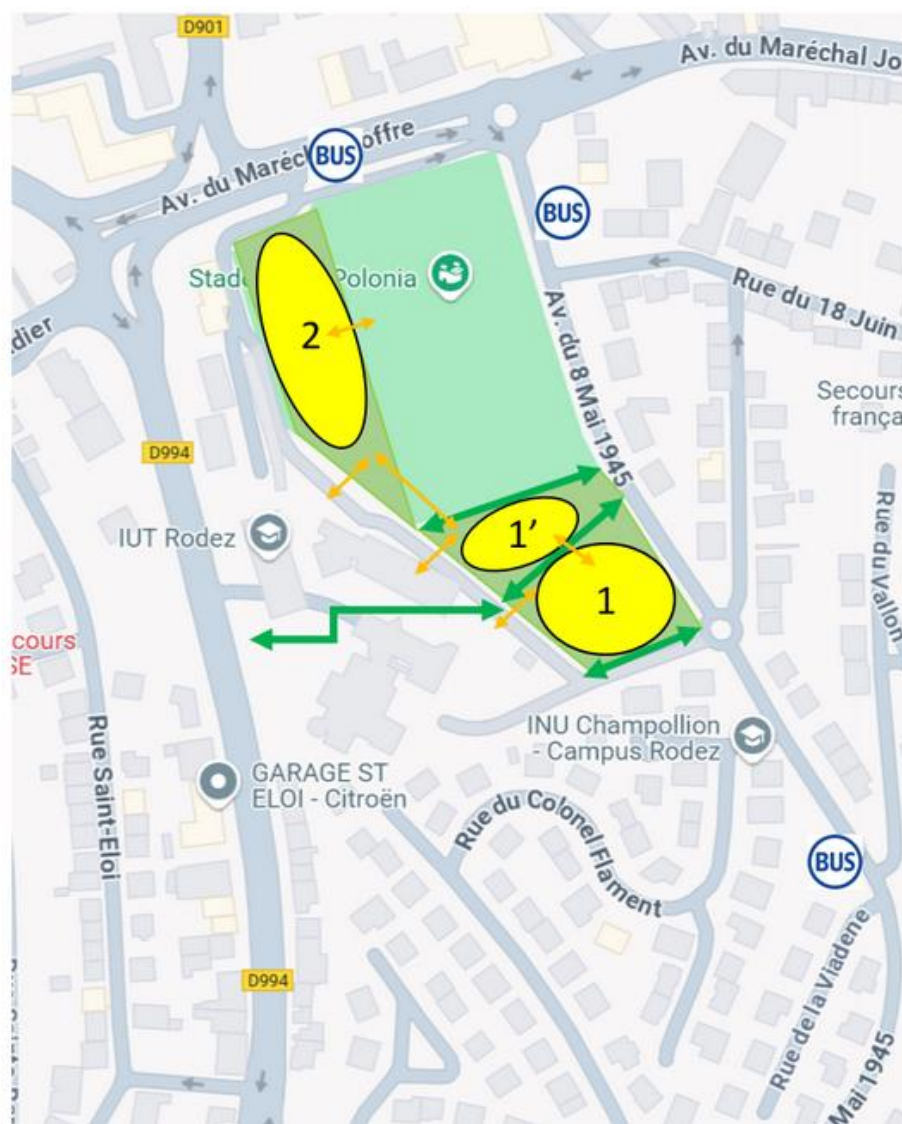


L'offre de formation de l'INU Champollion à Rodez s'organise autour d'un pôle STAPS et de deux cycles complets de licence dans le secteur tertiaire : la licence Droit et Gestion et la Licence Langues Etrangères Appliquées. Le campus de Rodez propose également 3 licences professionnelles centrées sur les enjeux économiques du territoire : développement touristique par les loisirs sportifs, sécurité des biens et des personnes et productions animales.

Pour renforcer ce campus, l'Etat, la Région, le Conseil départemental de l'Aveyron et Rodez agglomération ont apporté leur soutien à travers plusieurs contrats de plan au financement en établissant un schéma d'aménagement d'ensemble décliné en 3 projets phasés :

- La construction d'un bâtiment dédié aux enseignements de l'INU Champollion (CPER 2015-2020), livrée à la rentrée universitaire 2024-2025 ;
- La construction d'un restaurant universitaire permettant à tous les étudiants IUT et INU Champollion de se restaurer sur place (CPER 2015-2020), en cours d'études ;
- La construction d'un gymnase pour favoriser les enseignements sportifs pour le nouveau campus (CPER 2021-2027), objet du présent dossier.

A l'issue de ces projets, le Campus St Eloi regroupera des installations universitaires pour répondre à l'enjeu de la montée en gamme de l'enseignement supérieur à Rodez et de soutenir l'inscription des étudiants dans la ville. Le transfert de l'INUC sur le quartier St Eloi, à proximité de l'IUT, permettra de développer une vie universitaire et des équipements mutualisés (restaurant universitaire, **gymnase et infrastructures sportives**).



#### **1.1.4. Stratégie du porteur de projet**

A la rentrée 2024-2025, l'établissement accueille un peu plus de 4 000 étudiants.

La spécificité des enseignements dispensés par l'INUC repose sur une organisation en 6 départements :

- Arts, Lettres et Langues ;
- Droit, Economie, Gestion ;
- STAPS ;
- Sciences Humaines et Sociales ;
- Informatique pour la santé ;
- Sciences et Technologie.

Un Service commun de Documentation et une École d'ingénieurs ISIS – Castres (partenaire du Groupe INSA).

Les activités de recherche de l'établissement reçoivent des applications immédiates et sont porteuses d'innovation. Elles participent à la force recherche de nombreux laboratoires (propres ou partenaire d'UMR du site).

La stratégie de l'INU Champollion concernant la formation peut être énoncée en trois points :

**1- Répondre aux enjeux de démocratisation de l'enseignement supérieur** à travers son offre de licences pour faciliter l'accès et la réussite des bacheliers du territoire (69% des étudiants sont issus du Tarn et de l'Aveyron).

**2- Répondre aux attentes et aux besoins des territoires** en développant une offre de formation de licences professionnelles, de formation continue et d'alternance qui réponde aux besoins du monde socio-économique des territoires.

**3- Développer une offre de formation attractive** (au niveau national et international) de niveau master, fortement liée aux activités de recherche de l'établissement (moins de 50% des étudiants de master proviennent de la région Occitanie).

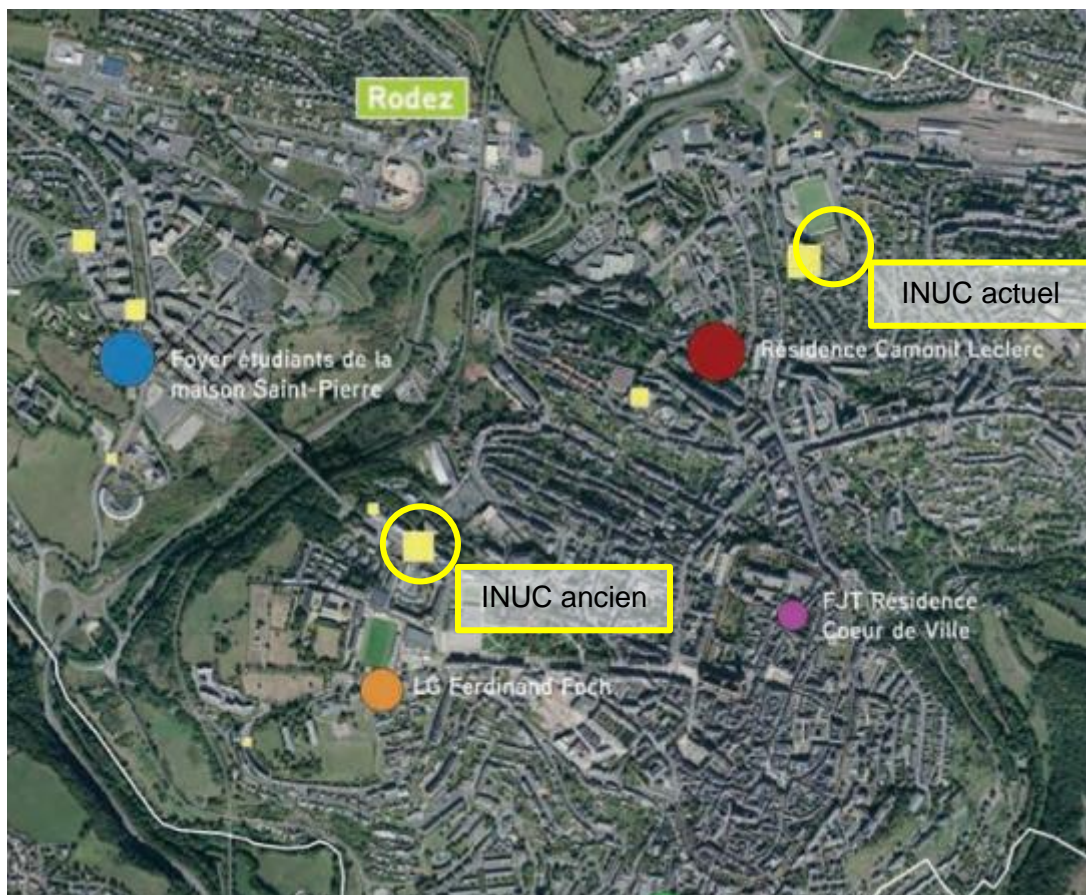
L'implantation de l'établissement hors métropole implique une mission d'ouverture et de collaboration avec les autres acteurs locaux pour participer activement au projet territorial.

L'évolution de l'offre de formation et des implantations de l'INUC sur les campus conduit aujourd'hui l'établissement à renforcer ses partenariats et notamment ceux avec les IUT sur les campus de Castres et de Rodez.



## 1.2. Présentation générale de l'opération

### 1.2.1. Localisation



Le quartier Saint Eloi Ramadier est un secteur urbain en mutation qui a été identifié pour développer l'offre de formations et les équipements de vie étudiante.

### 1.2.2. Contexte – Enjeux

Sur le campus de Rodez, l'INU Champollion propose trois licences : Droit et Gestion, Langues Etrangères Appliquées et STAPS.

Cela représente 650 élèves répartis comme suit :

Filières/Formations	Effectifs
Langues Etrangères Appliquées (L1 à L3)	76
STAPS (L1 à L3 + LP)	459
Droit-Gestion (L1 à L3)	84
Productions Animales (LP)	33
<b>Total</b>	<b>652</b>

Au cours de la dernière décennie, **la formation STAPS** (Sciences et Techniques des Activités Physiques et Sportives) **a connu une croissance notable**, tant en termes d'effectifs que de diversification de son offre pédagogique.

**En 2014, le programme STAPS comptait 351 étudiants**, avec une offre centrée exclusivement sur les disciplines sportives, sans ouverture vers d'autres filières universitaires.

Les années suivantes ont vu une montée en puissance des formations STAPS sur le territoire, en réponse à un besoin croissant de professionnalisation dans le domaine du sport et de la santé. Deux jalons majeurs marquent cette évolution récente :

- Création du STAPS Kiné en 2020, répondant à une demande croissante de formation en rééducation fonctionnelle.
- Introduction du STAPS LAS (Licence Accès Santé) en 2022, qui a permis aux étudiants de concilier une formation sportive avec une ouverture vers les études médicales.

Par ailleurs, les effectifs de la formation STAPS ont progressé de manière significative, passant de 351 étudiants en 2014 à **442 étudiants en 2024**, soit une augmentation de plus de 25 %. Cette hausse reflète à la fois l'attractivité croissante de la filière et la reconnaissance des débouchés professionnels qu'elle propose, notamment dans les secteurs de la santé, de l'enseignement et de la gestion des structures sportives.

L'évolution future des formations STAPS s'inscrit dans un cadre de croissance continue et de diversification des offres. Sur le plan national, une augmentation de +3 % des effectifs STAPS entre 2021 et 2031 est prévue, ce qui aura un impact direct sur le campus universitaire. Les effectifs devraient continuer à croître, notamment en réponse à l'augmentation de la demande pour des professionnels formés dans les activités sportives et la santé.

Plusieurs projets ambitieux sont envisagés pour les années à venir, avec pour horizon 2031 :

1. Ouverture de l'UEO "Sport" pour les formations "droit-gestion" et "langues étrangères appliquées" pour les formations proposées sur le campus de Rodez, afin d'élargir l'accès aux pratiques sportives à d'autres filières académiques. Ces deux formations représentent un potentiel de 150 étudiants supplémentaires pouvant bénéficier d'une formation complémentaire en sport en utilisant les nouveaux équipements intégrés dans la construction du gymnase.
2. Création d'un master STAPS sur le campus de Rodez, une mesure stratégique pour répondre à l'augmentation nationale des effectifs des masters STAPS, estimée à +7%. Ce projet vise également à permettre aux étudiants de licence 3 STAPS de poursuivre leurs études sur le territoire, renforçant ainsi l'attractivité et la cohérence du parcours universitaire local.
3. Renforcement des activités sportives et de l'association sportive des étudiants du campus de Rodez (ASUR), avec pour objectif d'élargir les propositions d'activités et d'augmenter les effectifs étudiants bénéficiant d'activité sportives, qu'il s'agisse des étudiants de l'INU, de l'IUT ou d'autres étudiants de Rodez. Cela permettra de renforcer le lien entre le sport et la vie étudiante, tout en améliorant la qualité de l'offre de pratique sportive pour tous les étudiants.

L'évolution des formations STAPS de l'INU Champollion se dirige vers une montée en compétences des diplômés via la création d'un master, et une valorisation accrue des activités sportives dans l'ensemble de la communauté étudiante du campus de Rodez. En projet, la création de masters dans le domaine du sport de pleine nature pour la prochaine accréditation.

La construction d'un gymnase complet et dédié au campus Saint Eloi permettra d'offrir aux étudiants de l'INUC (ainsi qu'au reste du campus) des conditions d'enseignement de qualité sur site.

### **1.2.3. Contexte foncier – Urbanisme et servitudes, capacité des terrains**

Le Campus Saint Eloi se caractérise par un dénivelé important qui complique la circulation, les accès et la mobilité entre toutes les différentes composantes du campus situés sur des niveaux différents.

La parcelle identifiée pour la construction du gymnase est située en partie basse du campus. Elle est occupée par un boulodrome accueillant également les équipements techniques et les vestiaires du Stade Polonia voisin.

Cette parcelle présente différentes contraintes :

- des différences de niveaux importants en limite de parcelle hors stade Polonia
- une surface limitée et une disposition contrainte par, à l'est, le stade Polonia et ses équipements (hors emprise du projet), au nord, une zone de stationnement, à l'ouest une voie d'accès pompier et au sud l'emprise du projet du restaurant universitaire.



*Parcelle / Emprise identifiée pour le projet (en bleu)*

**L'emprise nécessaire à la réalisation du gymnase a fait l'objet d'une délibération du conseil communautaire de Rodez agglomération en date du 2 avril 2024 actant la division et la cession à l'État pour l'euro symbolique du foncier, libéré de toutes constructions et dépollué si nécessaire.**

Suite au relevé de géomètre en date du 14 mai 2024, le document d'arpentage présenté ci-dessous, fait état d'une parcelle de 3 503 m<sup>2</sup> présentant un passage de réseau EU à l'Ouest de la parcelle.





Extrait du relevé Géomètre montrant le passage d'un réseau EU

### 1.2.3.1. Contraintes d'urbanisme du site Saint-Eloi

Les règles d'urbanisme s'appliquant au projet sont les suivantes :

**Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) - Modification n°3 de la révision n° 5 approuvée le 28/09/2021)**

Le site de l'opération est classé en zone UC du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Cette zone recouvre des quartiers présentant actuellement un tissu de grands collectifs isolés. Elle est destinée à accueillir l'habitat, mais également toutes les occupations et utilisations du sol susceptible de conforter la mixité de ces quartiers, dès lors qu'elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la tranquillité du voisinage. De manière générale, elle vise à favoriser la construction en retrait de l'alignement et en ordre discontinu en encourageant une diversification du bâti.

#### **Volumétrie et implantation des constructions**

- Par rapport aux emprises publiques et aux voies : à l'alignement actuel ou en retrait minimal de 3m.  
Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif sous réserve que la dérogation à la règle soit rendue nécessaire et soit justifiée dans le cadre de la constitution du projet.
- Par rapport aux limites séparatives : à l'alignement d'une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 3m minimum ( $D=H/2$ ).  
Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif sous réserve que la dérogation à la règle soit rendue nécessaire et soit justifiée dans le cadre de la constitution du projet.
- La hauteur de toute construction au faitage ne doit pas excéder 18 m.  
Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif.

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Toute architecture faisant référence, sans interprétation, à des architectures traditionnelles extérieures à la région est interdite.
- Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation doit tenir compte du tissu environnant urbain ou rural.
- Le rythme des façades doit s'harmoniser avec le rythme des bâtiments voisins et du parcellaire.
- Les espaces libres doivent être paysagers et végétalisés.

## Stationnement

- Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé à l'intérieur de l'unité foncière faisant objet de la demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol ou dans son environnement immédiat, soit en dehors des voies publiques ;
- Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction de la nature de la construction et de ses besoins ;
- Les stationnements deux roues doivent être prévus en fonction de l'opération ;
- Pour les opérations portant sur une unité foncière dont les 2/3 au moins sont inclus dans les périmètres de "desserte spécifique en transport en commun" définis aux documents graphiques, les normes de stationnement relatives aux autres catégories de constructions (qu'habitat et hébergement hôtelier) pourront être réduites de 40%.

**>> La réalisation d'un parc de stationnement semble difficile sur le site du gymnase. La limitation stricte des besoins du gymnase et les places disponibles ou à retrouver dans les environs du stade Polonia ou du campus devront être expertisées.**

## Les servitudes d'utilité publique (SUP)

>> Le site est couvert par plusieurs SUP sans contrainte identifiée pour le projet :

- T5 : Relations aériennes : servitudes de dégagement : T5 58 001 : Aérodrome de Rodez – Marcillac
- PT2 : Télécommunication : protection contre les obstacles
- EL5 : Circulation routière : servitude de visibilité sur les voies publiques

Le site de projet est hors abords des Monuments Historiques.

## Les risques et nuisances sonores

Le site se caractérise par :

- Un aléa faible de retrait / gonflement des argiles
- Un risque sismique d'aléa faible
- L'impact du bruit des infrastructures routière (voiries en orange : catégorie 4 = impact sur 30m de part et d'autre des bordures de chaussée).

Sans contrainte identifiée sur la constructibilité et l'implantation du projet.

Si Rodez compte plusieurs zones d'intérêt écologique faunistique et floristique, **le site n'est pas directement impacté.**

La commune est concernée par des risques industriels : sites non SEVESO : SAS Sebadis E. Leclerc (station-service) + à la limite avec Onet le Château : ancien site industriel et activités de services Site Basias ("Colas" au Sud-Ouest).

Sans contraintes identifiées sur la constructibilité et l'implantation du projet.



Présence de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) : les SIS recensent les terrains où la pollution avérée du sol justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et sa prise en compte dans les projets d'aménagement. Sans contraintes identifiées sur la constructibilité et l'implantation du projet.

Le site du campus est hors PPRI.

La commune est également concernée par la présence de radon, **elle est classée en catégorie 3.**

**Compte-tenu du risque sur la santé, associé au radon, il est important d'évaluer plus précisément l'exposition à laquelle le site serait soumis. Un dépistage pour mesurer les concentrations du radon sera effectué.**

### **Le zonage pluvial**

La zone du futur gymnase est en zone 50 du zonage pluvial. Ce règlement pluvial ne se substitue pas à la loi sur l'eau.

**Le volume de rétention à stocker, dans cette zone, est de 32L/m<sup>2</sup> imperméabilisé et le débit de rejet maximal de 0.005L/s/m<sup>2</sup> imperméabilisé.**

#### **1.2.4. Définition des besoins – Description de l'opération**

La licence STAPS est la formation qui attire le plus d'étudiants sur le campus de Rodez (environ 450). Cette formation fonctionne jusque-là grâce au recours aux infrastructures municipales de l'agglomération Ruthénoise sans disposer d'installations sportives propres. Sur le site Burloup, les étudiants devaient se déplacer dans toute la ville et au-delà pour pouvoir suivre les enseignements disciplinaires ce qui entraînait des pertes de temps de déplacement, des contraintes d'organisation des enseignements et des coûts de location. A ce jour, le coût annuel total de location des installations sportives s'élève à 58K€ ramenés au budget global du département STAPS de 80K€, soit 1098 heures d'occupation d'installations sportives (hors piscine et stades).

Ce fonctionnement pénalise la qualité des enseignements et la cohérence dans l'organisation des plannings de cours, pour des disciplines mobilisant déjà beaucoup l'énergie des étudiants. En effet, les maquettes pédagogiques et l'organisation des cours proposés aux étudiants sont largement contraintes par les créneaux d'accès aux installations sportives municipales qui sont alloués à l'INU Champollion.

Sur le site de St Eloi depuis la rentrée 2024, le nouveau bâtiment d'enseignement INUC dispose d'une salle de musculation ainsi qu'une salle multisports.

Le gymnase apportera les compléments programmatiques essentiels aux enseignements STAPS à savoir :

- Un plateau de sports collectifs ;
- Des espaces spécialisés combat ;
- Un mur d'escalade.

Il permettra également de libérer les créneaux de pratiques pour les autres établissements et clubs de Rodez :

1. En dehors des créneaux STAPS, ce gymnase sera proposé aux étudiants hors STAPS du Campus que ce soit de l'INU ou de l'IUT afin de développer la vie de campus et la

pratique sportive de loisirs ou de compétition des étudiants. Une convention d'utilisation sera établie entre l'INU et l'IUT.

2. En dehors des créneaux réservés prioritairement à l'enseignement des étudiants du Campus de Rodez, les créneaux horaires restants pourront être mis à disposition via des conventions entre les partenaires extérieurs et l'INU Champollion (clubs et associations de la ville).

**A titre de comparaison et de retour d'expérience**, l'INU Champollion dispose d'un gymnase de 1 800m<sup>2</sup> de surface utile construit en 2012 pour un coût d'opération de 3,1 M€ TTC, dédié à ses enseignements sur le site d'Albi :

- La salle multisports est fonctionnelle, modulaire et correspond aux besoins.
- La salle ne dispose pas d'un mur d'escalade permettant la pratique et l'enseignement de ce sport.
- L'espace d'accueil et la régie indépendante permettent un fonctionnement hors INUC (par convention de mise à disposition).
- La salle de combat existante est jugée trop petite et pourrait être mutualisée avec les activités de danse, yoga et art du cirque.
- L'emplacement du gymnase hors enceinte du campus facilite son utilisation par des tiers mais ne permet pas l'identification au campus et réduit son fonctionnement intégré au campus.



*Plan du gymnase existant sur le campus d'Albi*



*Extérieur du gymnase depuis le stationnement du campus INUC illustrant l'isolement du gymnase du reste du campus.*



*Aménagement intérieur de la salle multisport du campus d'Albi*

## 1.3. Objectifs de l'opération

### 1.3.1. Objectifs fonctionnels

Le futur gymnase réunira :

- Un plateau Sports collectifs type C, permettant la pratique du badminton, basket-ball, futsal et handball. Une homologation en national classe 2 pour la salle multisport type C est souhaitée (tracés des terrains, espaces de dégagement derrière les lignes, espace pour gradins amovibles ou fixes, hauteur libre sous plafond ou encore l'éclairage requis).
- Des espaces spécialisés combat avec tatamis fixes permettant la pratique des sports de combats avec 4 aires de combat sans obstacle ; cette salle permettant également la pratique d'activités telles que la danse, le yoga ou le cirque.
- Un mur d'escalade (15 voies) séparé par un filet ou un rideau de la salle multisport
- Fonctionnement en simultanéité des activités.
- L'utilisation de cette salle doit pouvoir accueillir des manifestations de type examens (environ 150 tables doubles). Cette configuration induit aussi un espace de stockage supplémentaire pour les tables et chaises.
- Ponctuellement, la salle doit être en capacité d'accueillir des événements festifs (résistance au sol, conditions d'évacuation, ...) pour environ 1 000 personnes (jauge maximale à expertiser).



*Exemple de séparation de l'activité escalade et de la salle multisport du gymnase Costebelle à Hyères*

### **1.3.2. Objectifs architecturaux**

L'établissement portera une attention particulière à :

- **L'orientation / Visibilité de l'équipement depuis et pour le Campus Saint Eloi – Rodez**

L'emplacement prévu pour le projet est un emplacement charnière faisant lien entre le campus et la ville de Rodez. En effet, le futur gymnase se situe à proximité du stade Polonia et sera un point d'entrée du campus via l'avenue du Maréchal Joffre. Un travail d'orientation et d'aménagement de l'extérieur du gymnase doit permettre de faire de ce bâtiment une composante à part entière du campus de Saint Eloi sans se fermer aux usagers extérieurs.

- **L'identification du Campus pour le quartier Saint Eloi – Rodez**

Cet équipement va se trouver en bordure d'un axe de circulation qui relie la gare à la ville. Il sera donc important que ce bâtiment soit visible et permette d'identifier le campus universitaire. Ouvert des deux côtés tant sur la ville que sur le reste du campus, son architecture ainsi que son accessibilité doivent en faire un « bâtiment signal ».

- **Les accès facilités aux composantes du campus (RU Rodez / IUT Rodez / Bâtiment d'enseignement) mais également de la ville (stationnement, transport en commun, modes doux)**

La géométrie et les caractéristiques du foncier, notamment son enclavement, pour la construction du gymnase nécessite une réflexion sur l'accessibilité et les cheminements depuis et vers le campus/gymnase.

- **Le caractère pilote/démonstrateur du bâtiment en matière de transition écologique** (dans ces procédés constructifs, la mise en valeur des activités sportives, de la relation au campus et à la ville).

- **Un équipement mutualisé et sécurisé du gymnase**

L'enjeu principal de ce gymnase est de répondre aux besoins de l'INUC pour la formation de ses étudiants en STAPS mais également de permettre, en dehors de ces horaires, d'accueillir des utilisateurs campus Rodez ou externes. Il est donc à prévoir dans la conception et la gestion du bâtiment un accès et un fonctionnement autonomes avec la possibilité de restreindre les accès à des zones du gymnase. La simultanéité de la pratique des activités que ce soit partagées entre la salle multisport et la salle de combat ou au sein même de la salle multisport doit être facilitée. De même l'utilisation du stade Polonia ne doit pas engendrer de difficultés de coactivité avec les activités réalisées dans le gymnase.

- **Une qualité d'usage/de pratique exemplaire**, en particulier le confort acoustique dans la salle multisport, le confort visuel (éblouissement, reflet, etc...).



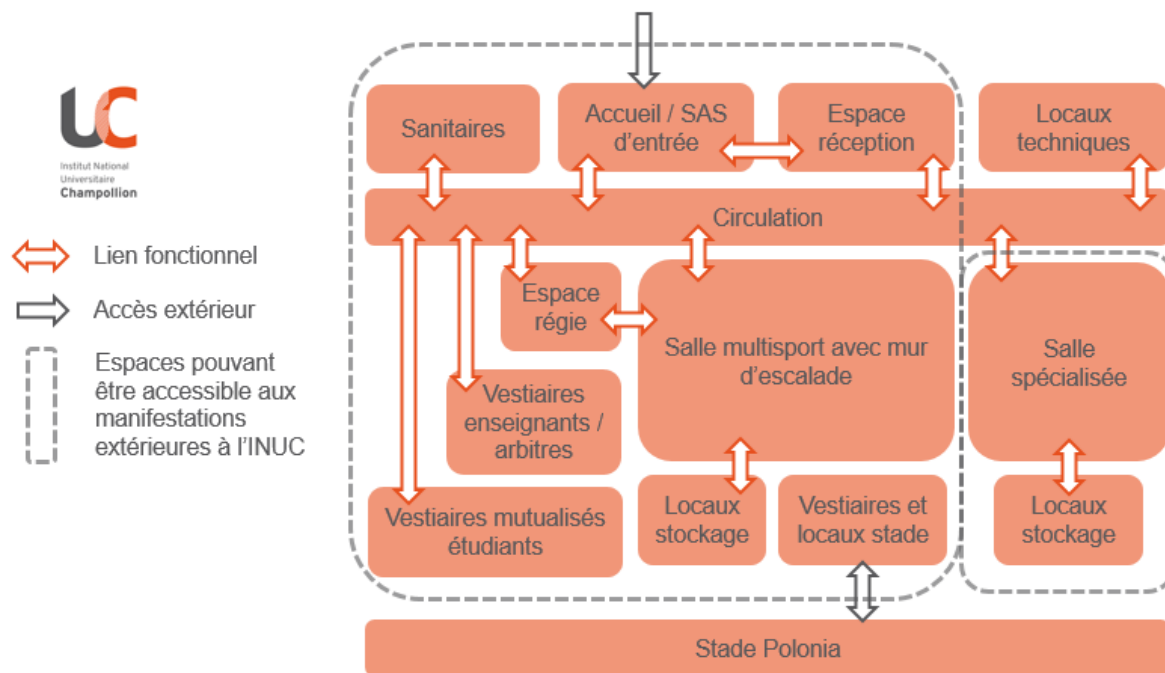
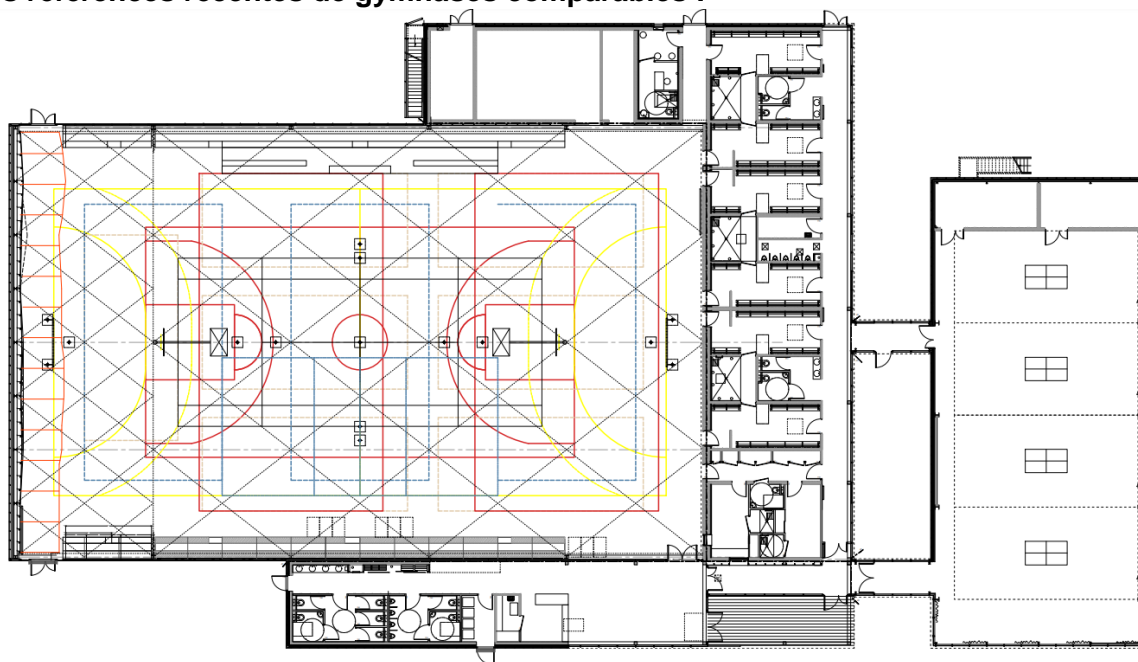
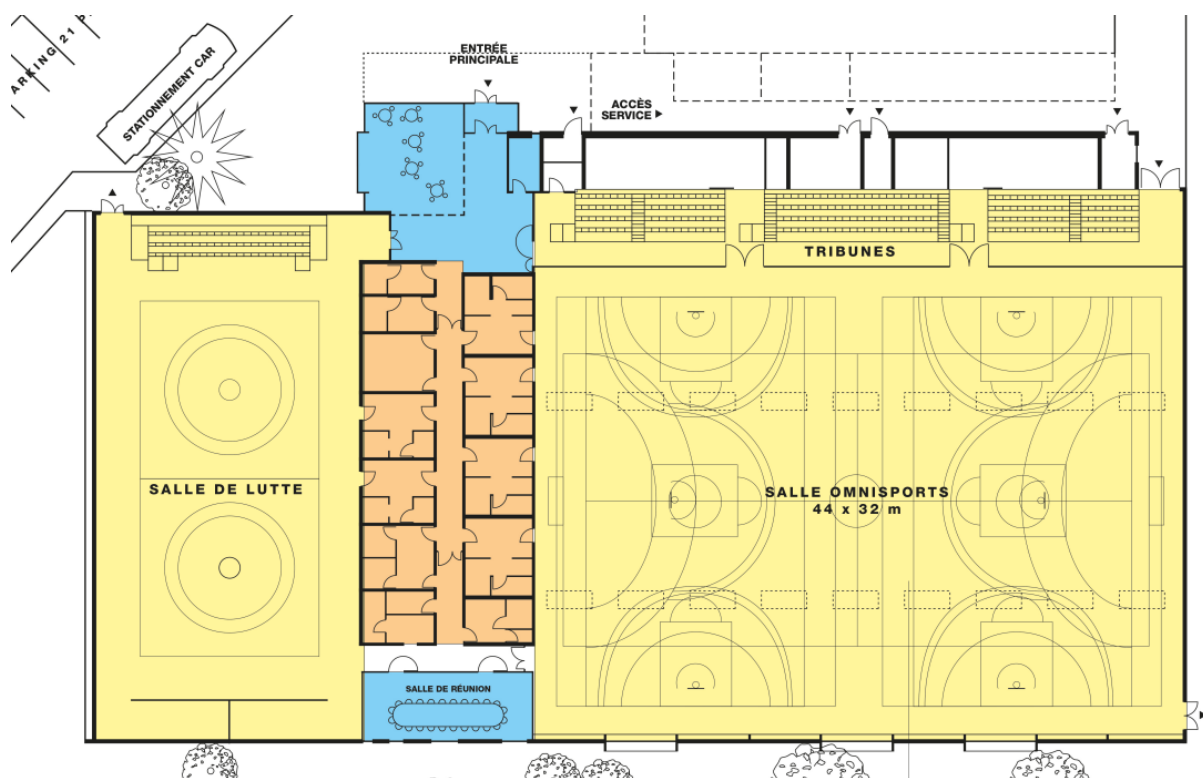


Schéma organisationnel

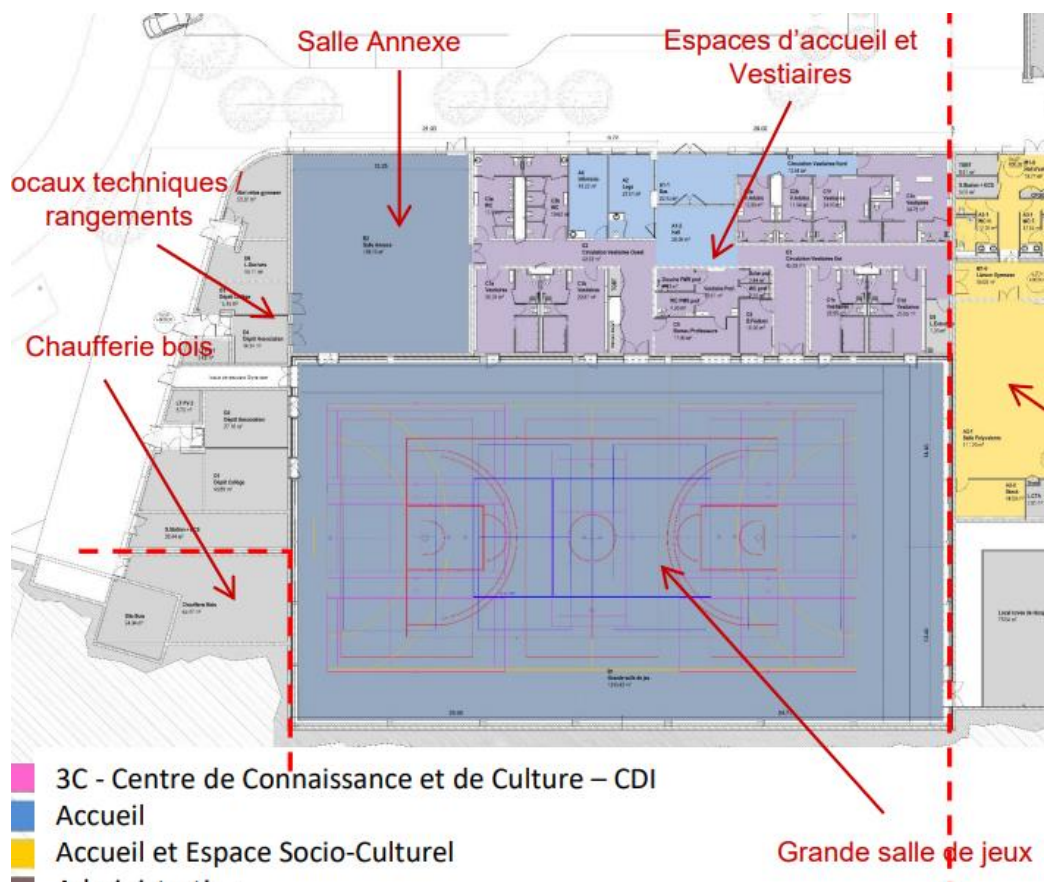
### Trois références récentes de gymnases comparables :



Gymnase Jean Galfione (Pontchâteau (44) livré en 2017) - 2400m<sup>2</sup> (emprise de 73x36m) - 2,7M€ HT Travaux  
 Programme similaire - Ensemble bâti présentant un fonctionnement en longueur qui pourrait être implanté sur la parcelle projet



Complexe Sportif du Rouaud (à Vallet (44) livré en 2014) - 2 800 m<sup>2</sup> (emprise de 75x38m) - 2,9 M HT Travaux - Programme similaire - Ensemble bâti présentant un fonctionnement en longueur qui pourrait être implanté sur la parcelle projet



Gymnase du Larzac (La cavalerie (12) – livré en 2023) - 2 200 m<sup>2</sup> (emprise de 65x44m) – 4,1 M HT Travaux – Dimensionnement similaire au besoin du gymnase STAPS avec distribution carrée : une salle multisport avec des

*gradins, un volume pour la mise en place d'un mur d'escalade, une salle annexe pour la pratique des sports de combat pour une surface de 2 200m<sup>2</sup>.*

### **1.3.3. Objectifs énergétique et environnementaux**

L'INU Champollion s'engage à travers son projet d'établissement dans une démarche de Développement Durable et de Responsabilité Sociétale. L'objectif de cette démarche est de susciter la transformation des pratiques des personnels et des étudiants. Pour cela l'établissement s'appuie sur le label DD&RS de l'enseignement supérieur. Toute nouvelle construction devra respecter la réglementation thermique en vigueur et contribuer aux objectifs de cette démarche.

Les objectifs environnementaux pour la construction d'un gymnase doivent être axés sur le passif du bâtiment. Pour l'enveloppe du bâtiment il sera étudié la mise en place de matériaux biosourcés présentant une inertie importante. Une solution solaire thermique pour la consommation d'eau chaude sanitaire devra être étudiée.

Les matériaux choisis seront durables et nécessiteront le minimum d'entretien. Cet objectif est d'une importance capitale pour le projet afin de garantir une « performance environnementale globale ».

		TRES PERFORMANT (enjeu majeur)	PERFORMANT (enjeu fort)	BASE
CIBLES VISANT A LA MAITRISE DES IMPACTS DU BÂTIMENT SUR L'ENVIRONNEMENT EXTERIEUR				
CIBLES D'ECO-CONSTRUCTION				
01	Relation du bâtiment avec son environnement immédiat			
02	Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction			
03	Chantier à faible impact environnemental			
CIBLES D'ECO-GESTION				
04	Gestion de l'énergie			
05	Gestion de l'eau			
06	Gestion des déchets d'activité			
07	Maintenance, pérennité des performances environnementales			
CIBLES VISANT A LA CREATION D'UN ENVIRONNEMENT INTERIEUR SAIN ET CONFORTABLE				
CIBLES DE CONFORT				
08	Confort hygrothermique			
09	Confort acoustique			
10	Confort visuel			
11	Confort olfactif			
CIBLES DE SANTE				
12	Qualité sanitaire des espaces			
13	Qualité sanitaire de l'air			
14	Qualité sanitaire de l'eau			

Tableau des cibles de performances environnementales

### 1.3.4. Objectifs d'exploitation maintenance

La notion de coût global doit répondre non seulement à l'optimisation des coûts de construction, des coûts de maintenance mais également des coûts d'exploitation. Au-delà de la valeur financière de la construction, le coût global doit prendre en compte la valeur de l'organisation et sa qualité d'usage. Ainsi l'architecture pourra et devra optimiser les coûts de fonctionnement par sa rationalité et sa pertinence par rapport à l'organisation du site

Le périmètre du coût global inclut les dépenses suivantes :

- Coût de construction du bâtiment ;
- Consommations d'énergies et fluides ;
- Exploitation et entretien courant des ouvrages du bâtiment ainsi que des ouvrages constituant les abords immédiats du projet (ouvrages inclus dans le budget de l'opération) ;
- Le programme de renouvellement et de gros entretien de renouvellement sur 30 ans des mêmes ouvrages ;

- L'hygiène et la propreté des locaux, des abords immédiats et des vitreries (nettoyage, gestion des déchets, etc.).

Dans le cadre de la réflexion en coût global portée lors de la conception du bâtiment gymnase, les critères de maintenance et d'accessibilité des équipements devront être analysés finement afin de justifier d'un fonctionnement en coût global optimisé (projection GER dès la phase étude...).



## **PARTIE 2 : SITUATION ACTUELLE**

### **2.1 Panorama de l'existant - Difficultés et inadaptations des locaux actuels**

Le campus de Saint Eloi (IUT de Rodez existant) est conforté par l'installation à la rentrée 2024 du bâtiment d'enseignement de l'INUC sur le même ensemble foncier ainsi que début 2026 du restaurant universitaire constituant le premier (et seul) équipement mutualisé du campus Saint Eloi en matière de développement de la Vie étudiante sur le Campus.

Les installations sportives limitées de l'INUC (salles de sport et de danse intégrées au bâtiment d'enseignement) contraignent fortement les conditions d'enseignement STAPS dépendantes de créneaux accordés et insuffisants (détaillé au paragraphe 1.2.4) sur les installations de la ville et engendre des contraintes pour les étudiants en premier lieu.

L'organisation et la gestion des plannings internes à l'INUC sont contraintes par des facteurs extérieurs rendant complexe l'organisation des enseignements. Les étudiants n'étant pas les seuls impactés par cette organisation, les enseignants et l'encadrement de l'INUC se retrouvent également contraints à des déplacements dans l'Agglomération Ruthénoise, que ce soit pour encadrer les pratiques sportives ou pour organiser les plannings avec les autres utilisateurs.

Les étudiants avec le fonctionnement actuel sont contraints à de nombreux déplacements et le planning n'est pas conforme à la bonne pratique sportive.

A ce jour des locaux sont loués pour permettre de réaliser les activités liées à l'enseignement du STAPS.

L'organisation interne reste dépendante des disponibilités accordées par la ville de Rodez et au partage avec les autres établissements qui pour certains sont prioritaires. Les salles disponibles ne représentent pas un nombre de créneaux assez importants et compatibles avec l'enseignement spécialisé de la filière STAPS. Les créneaux nécessaires pour le bon fonctionnement et le développement de l'INUC sont plus importants que ceux disponibles.

En plus des contraintes engendrées sur les étudiants et sur le fonctionnement du campus, cette solution représente un coût annuel important pour l'INUC :

<b>Salle d'activité</b>	<b>Coût de location annuel pour l'année 2023-24</b>
Salle spécialisée (cirque, danse, fitness)	1 620 €
Salle de combat	3 120 €
Salle multisport (volley, basket, hand, badminton)	17 140 €
Salle d'escalade	7 280 €
<b>Total</b>	<b>29 160 €</b>

Le budget de fonctionnement pour les enseignements du STAPS est de 80K€ prenant en compte les coûts de location détaillés ci-dessus. La location des équipements sportifs représente 72,5% du fonctionnement. Avec la construction du gymnase ces coûts pourraient être réinjectés dans le fonctionnement du département STAPS et permettre de réaliser des projets pédagogiques et de valoriser des projets de recherche, notamment autour de la plateforme d'analyse du mouvement humain.

Faute d'installations sportives à disposition, l'IUT ne peut, à ce jour, proposer d'activités sportives dans le cadre de la vie étudiante. L'ouverture du gymnase permettra alors de mettre à disposition les créneaux libres aux étudiants de l'IUT et aux associations du campus, via une convention d'utilisation.

Pour les créneaux disponibles en dehors des heures de fonctionnement du campus, ils seront proposés aux partenaires extérieurs via des conventions d'utilisation.

## **PARTIE 3 : SITUATION FUTURE**

### **3.1. Présentation des scénarios non retenus**

Le scénario non retenu est le scénario fil de l'eau qui ne modifie pas la situation actuelle.

La situation future sans le projet « Gymnase – STAPS – INUC – Campus Saint Eloi » ne permettra pas la constitution d'un campus complet intégrant les équipements mutualisés favorisant l'épanouissement de la vie étudiante.

Le département STAPS ne pourra assurer la montée en qualité de son enseignement, le développement (compte-tenu des créneaux horaires limités et non garantis et de l'éloignement des équipements sportifs existants) et répondre aux attentes et objectifs de l'INUC.

L'INUC et l'IUT de Rodez continueront de louer des salles pour les pratiques sportives.

### **3.2. Le scénario privilégié**

#### **3.2.1. Présentation du scénario retenu**

Le site d'implantation du projet est actuellement occupé par un boulodrome et équipements sportifs et techniques propriétés de la ville de Rodez. Le terrain nu sera mis à disposition gracieusement pour la construction du gymnase, préalablement libéré de ses constructions et purgé des réseaux et des éventuelles pollutions à la date du 1<sup>er</sup> Juillet 2025.

Compte-tenu de la fiche-projet CPER 21-27 « Gymnase STAPS - INUC Rodez – Campus Saint Eloi » et des engagements pris par l'agglomération de Rodez de libération du dernier foncier sur le campus Saint Eloi, les localisations alternatives du projet n'ont pas été examinées.

A partir des besoins exprimés précédemment, le projet immobilier consistera à construire sur le foncier libéré un gymnase comprenant :

- Une salle multisport type C avec une homologation en national classe 2, permettant la pratique du badminton, basket-ball, futsal et handball.
- Un mur d'escalade sur un côté de la salle multisport à 5 mètres de tout tracé et séparé par un filet permettant la pratique en simultanée des sports en salle.
- Une salle spécialisée avec tatamis fixes permettant la pratique des sports de combats avec 4 aires de combat sans obstacles, cette salle permettant également la pratique d'activités telles que la danse, le yoga ou le cirque.
- Des vestiaires dédiés par salle, un groupe de vestiaire de 20 m<sup>2</sup> pour la salle multisport et un autre pour la salle spécialisée.
- Un troisième groupe de vestiaires doit être intégré dans le gymnase pour répondre aux besoins du stade, ils devront être indépendants et accessibles uniquement depuis l'extérieur (à expertiser en phase programmation - hors Fiche-projet CPER).
- Des locaux de stockage de 30 m<sup>2</sup> minimum chacun, pour la salle multisport et pour la salle spécialisée.

- Les sols devront pouvoir accueillir des manifestations rassemblant environs 1 000 personnes que ce soit en configuration examen (plus un espace de stockage dédié de tables et de chaises) ou en mode festif.
- Un espace « régie » permettant le contrôle des panneaux de basket et de la sono du gymnase avec une fenêtre donnant sur le gymnase.
- Une entrée avec un espace d'accueil aménagé pouvant notamment contenir un espace cuisine et un évier. Cet espace doit pouvoir être sécurisé vis-à-vis de l'intérieur du bâtiment
- Des locaux techniques comprenant un local chaufferie, CTA, TGBT, VDI et un local ménage avec un accès extérieur et intérieur.
- Des aménagements extérieurs (clôtures non souhaitées), parvis avec cheminements et accès aux points stratégiques du campus et du quartier (stationnements, transport en commun, mode doux, stationnements vélos).

Le gymnase devra être en capacité d'accueillir des compétitions sportives ou des événements culturels, déroulement d'examens, notamment sur des soirées ou des weekends.

### 3.2.2. Dimensionnement du projet

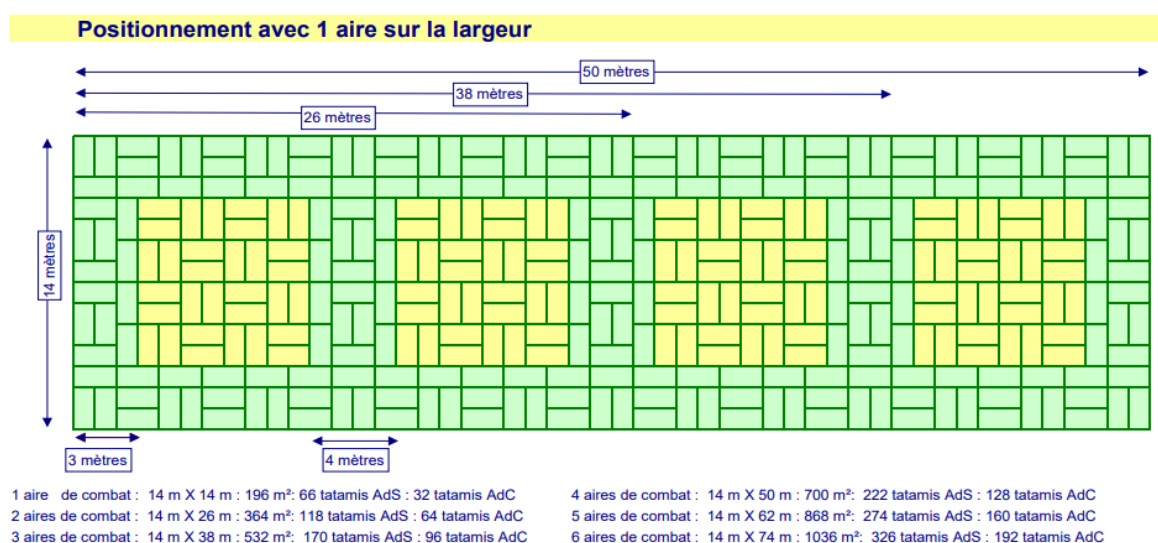
Le dimensionnement du projet est basé sur une réflexion menée avec les équipes pédagogiques, s'appuyant sur le retour d'expérience du gymnase existant sur le campus d'Albi et de projets récents similaires.

Les besoins et le dimensionnement estimatif souhaités sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Espace	Surface	Spécificité
Salle multisport	1 000 à 1 250 m <sup>2</sup>	Marquage au sol, gradins et salle de rangement pour le matériel 1 250m <sup>2</sup> correspond à une salle homologuée - capacité minimale des tribunes de 250 places.
Mur d'escalade	100 à 250 m <sup>2</sup>	Séparé de la salle multisport par un filet (comportant le recul de 5 m pour la séparation avec la salle multisport)
Salle de combat / Salle spécialisée	700 m <sup>2</sup> (50x14m)	Salle mutualisée permettant la pratique de la danse, du yoga etc... Les salles de combats servant également de salle spécialisée est conforme pour recevoir des compétitions régionales. Dimensionnement supérieur au gymnase du campus d'Albi (110 m <sup>2</sup> actuellement insuffisant)
Sanitaires		Dimensionnement avec les effectifs d'utilisation du gymnase par l'INUC.
Espaces de stockage	2 x 30 m <sup>2</sup>	Une salle de stockage pour la salle multisport et une salle de stockage pour la salle de combat
Vestiaire étudiants	4 x 25 m <sup>2</sup>	2 groupes de 2 vestiaires permettant l'utilisation en simultanée pour la salle multisport et la salle de combat.
Vestiaires pour les utilisateurs du stade	2 x 25 m <sup>2</sup>	2 vestiaires comprenant 4 douches collectives chacun

	9 m <sup>2</sup>	Vestiaire coach avec une douche
	5 m <sup>2</sup>	Local de rangement
		Ces équipements devront avoir un accès extérieur indépendant du côté du stade Polonia/av du Maréchal Joffre sans communication avec le gymnase
Vestiaire enseignants	10 m <sup>2</sup>	
Régie technique	10 m <sup>2</sup>	Vu sur la salle multisport, contrôle de la sono et des panneaux de basket.
Espace d'accueil / réception	15 m <sup>2</sup>	Store métallique permettant la sécurisation. Espace cuisine équipée. Situé à l'entrée du gymnase.

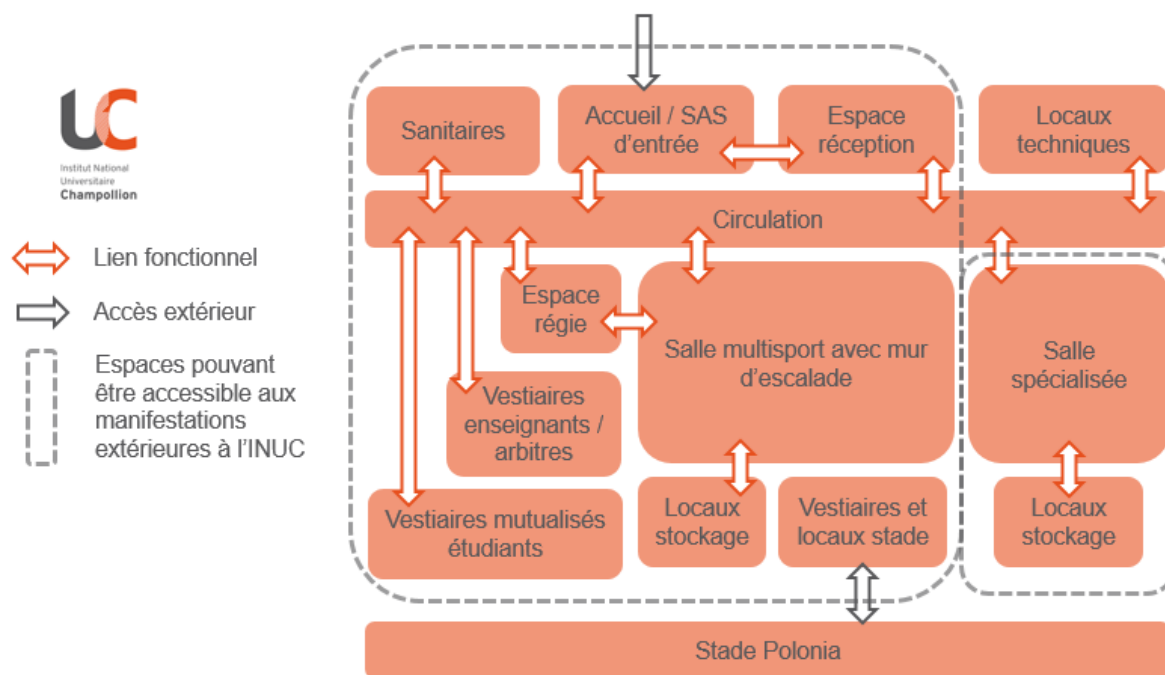
Le dimensionnement demandé par l'INUC représente un bâtiment d'environ 2 400m<sup>2</sup>.



Plusieurs exemples de gymnases construits entre 2014 et 2023 permettent de valider le dimensionnement du projet de l'INUC (cf. exemples présentés p.20-21).

La conception du bâtiment devra permettre de gérer les différents flux, de permettre des fonctionnements cloisonnés (en particulier pour les vestiaires utilisés par les usagers du stade si intégrés au projet).





### Schéma organisationnel

La parcelle disponible pour la construction du gymnase se décompose en deux zones :

- une zone de forme rectangulaire de 2 800 m<sup>2</sup> ;
- une zone de forme triangulaire (en pointe) de 824 m<sup>2</sup> :



Parcelle disponible pour les travaux

### 3.2.3. Performances techniques spécifiques

Le gymnase à construire est un **établissement sportif couvert**. Il sera conforme aux normes et réglementations en vigueur, à savoir la Réglementation Environnementale RE2020 avec des objectifs ambitieux (matériaux biosourcés à forte inertie, apport d'éclairage naturelle ne gênant pas la visibilité, chauffage ECS via solaire thermique) en termes de performances énergétiques et d'impact Carbone réduit. Il sera de plain-pied.

Ce bâtiment accueillera des étudiants et des usagers extérieurs, il sera donc classé ERP (Établissement Recevant du Public) type X, 3<sup>ème</sup> catégorie (selon les ratios de 1/4m² pour la salle de combat et 1/8m² pour la salle multisport auxquels s'ajoutent les spectateurs).

Le terrain ne présente pas de réseaux primaires enterrés cheminant sous le foncier (information à confirmer par DT auprès des concessionnaires de réseaux).

Une étude géotechnique de type G1 sera à lancer durant la phase Programmation afin de préciser la nature précise du sous-sol et des typologies de fondation à prévoir (à ce stade du dossier, il a été pris en compte l'étude géotechnique préalable (G1 PGC – Géotec – avril 2017

G2 AVP réalisée pour l'opération INUC - Bâtiment d'enseignement) qui nous renseigne sur la nature du sol (remblais d'épaisseur variable et caractère gonflant du sol support).

Aussi, l'étude oriente vers des fondations profondes de type pieux à mettre en œuvre avec plancher porté sur vide sanitaire, sous réserve que des études sur l'emprise d'implantation du gymnase le confirment (G1, G2 et G3 à faire lors des études de maîtrise d'œuvre).

### **3.2.4. Traitement des réseaux et branchements**

L'ensemble des réseaux sont présents à proximité du site.

Le bâtiment à construire nécessitera des raccordements depuis le domaine public. Une liaison informatique sera raccordée entre le gymnase et le bâtiment d'enseignement.

La maîtrise d'œuvre prévoira donc les travaux de raccordement du bâtiment au réseau et branchement.

Il sera probablement nécessaire, dans le cadre des travaux, d'amener le nouveau réseau de sécurité incendie jusqu'au bâtiment d'enseignement afin de relier le nouveau SSI.

## **3.3. Synthèse de l'ensemble du projet en comparaison avec l'option de référence.**

<b>Scénarios</b>	<b>Avantages</b>	<b>Inconvénients</b>
<b>Fil de l'eau</b>	- Pas de frais d'entretien / maintenance / exploitation de locaux	- Nombre de créneaux accordés insuffisants et dépendants de disponibilités accordées par les collectivités. - Difficultés pour faire évoluer/développer la filière STAPS. - Nombreux déplacements pour les enseignants/étudiants sur l'agglomération. - Coût de location
<b>Projet retenu « Gymnase Saint Eloi »</b>	- Facilité de développement de la filière STAPS. - Développement d'un campus Saint Eloi cohérent et complet. - Gestion d'un équipement en propre avec priorité STAPS / Etudiants Campus Saint Eloi / Externes. - Possibilité de location de salle.	- Frais d'entretien / maintenance / exploitation de locaux

Le scénario retenu permet à l'INUC :

- D'assurer l'ensemble des enseignements actuels et projetés pour la filière STAPS en assurant un respect des temps de repos et une organisation facilitant la vie étudiante.
- De proposer une formation attrayante et de bonne qualité pour ses étudiants.
- De compléter le campus Saint Eloi avec un bâtiment emblématique géré par l'INUC et mutualisé favorisant l'épanouissement de la vie étudiante des étudiants de l'INUC et de l'IUT de Rodez.
- De redéployer les créneaux horaires INUC-IUT des installations sportives de la ville de Rodez.
- De réduire les frais de location de l'INUC et de l'IUT de Rodez.

- De développer la pratique d'un nouveau sport plébiscité par les étudiants et les enseignants : l'escalade.

### **3.4. Procédures, risques, données financières,**

#### **3.4.1. Choix du mode de réalisation et de la procédure**

Pour le projet de réalisation d'un gymnase sur le campus de Rodez, le montant du projet et les seuils de recours aux procédures formalisées dans le cadre de ce projet justifient le choix du mode de dévolution par un concours de maîtrise d'œuvre (procédure ex - Loi MOP (art. L.2412 et suivants CCP)).

La procédure de conception-réalisation ne se justifie pas dans le cadre de ce projet de par les caractéristiques du projet, c'est une construction neuve ne dépassant pas la réglementation technique en vigueur et n'ayant pas de caractéristiques intrinsèques importante conditionnant la réalisation ou l'exploitation du bâtiment.

De plus le bâtiment étant en gestion interne INUC, un marché global de performance n'est pas privilégié.

##### **3.4.1.1. Montage ex Loi MOP (art. L.2412 et suivants CCP)**

Il s'agit de la procédure de droit commun « classique » du Droit de la construction publique, respectant le principe d'allotissement des marchés (séparation marché de maîtrise d'œuvre et marché de travaux).

##### **3.4.1.2. Procédures de passation**

- Marché de maîtrise d'œuvre (Article L2172-1 CCP et R.2172-1 à 3 CCP), construction neuve : organisation d'un concours avec jury, négociation, selon l'article Article R.2162-17 et suivants du CCP. Et prime si remise de prestation : R.2172-5 CCP.
- Marchés de travaux art.R.2113 CCP (a priori allotis par corps d'état séparés) : appel d'offres, ou procédure avec négociation ou dialogue compétitif, selon l'article R 2124-1 à 6 CCP.

A la suite du marché de travaux, l'INU Champollion devra mettre en place un marché de services pour l'exploitation technique et la maintenance des installations.

### 3.4.2. Analyse des risques

En phase amont (programmation, études de conception avant travaux) :

En phase amont (programmation, études de conception avant travaux) :						
Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les couts *	Impact sur les délais *	Probabilité *	Mesures de maitrise ou de réduction **	Pilotage du risque ***
Mise en place du financement	Définition du budget	Très important	Faible	Faible	Maitrise d'ouvrage	MOA
	Répartition du financement entre financeurs	Important	Faible	Faible	Convention départementale / Conventions FdC	MOA - CT
	Plannification-Ouverture et vote du budget CT	Important	Important	Faible	Délibération des collectivités AP	MOA - CT
Concours de Maitrise d'œuvre	Définition et mise en forme des besoins	Important	Important	Très faible	Comité technique - Programmiste externe	MOA
	Marché pour retenir une équipe de programmiste	Moyen	Moyen	Très faible	Gestion procédure passation	MOA
	Définition et mise en forme du programme	Important	Important	Très faible	Gestion procédure passation	MOA
	Mise en place concours	Important	Important	Très faible	AMO Programmation	MOA/SRAPI
	Analyse du concours	Très important	Très important	Faible	Gestion procédure passation - Constitution jury adapté	MOA/SRAPI
	Choix du lauréat	Très important	Très important	Faible	Gestion procédure passation - Constitution jury adapté - Commission technique	MOA/SRAPI
	Recours post-contractuel	Important	Très important	Faible	Gestion procédure passation	MOA/SRAPI
Maitrise du foncier	Consommation du foncier	Faible	Faible	Faible	Emprise au sol du bâtiment contrainte dans le programme	MOA
Prévention des aléas techniques spécifiques (plomb, amiante, sols, autre)	Diagnostics préalables règlementaires (amiante)	faible	faible	faible	DAT ou Diag complémentaire	MOA
	Etudes de sol spécifiques	Faible	Faible	Faible	Etudes de sol réalisée en amont selon préconisations MOE	MOE/MOA
	Raccordement aux réseaux secs et humides	important	important	Faible	Raccordements existants à proximité	MOA
Prévention des aléas techniques particuliers (site occupé, fouilles archéologiques, autre)	Interface fonctionnement site occupé	Moyen	Moyen	Moyen	Communication aux usagers Contrainte site occupé dans les pièces marchés	Interface MOA /Ville de Rodez
Retard ou recours contre les autorisations administratives	Recours PC	Moyen	Très important	Moyen	Réunion préalable service PC pour expliquer le projet	MOE/MOA
Difficultés dans la réalisation des études préalables	Difficulté d'intervention en site occupé par autre entité	Faible	Important	Faible	Bonne coordination des différents intervenants	MOA
Difficulté dans la réponse technique du MOE	Mauvaise prise en compte de certaines fonctionnalités	variable	variable	variable	Expression des besoins précise et relecture des pièces à toutes les phases APS,APD,PRO,DCE	MOA
	Modification des besoins	variable	variable	variable	Interface demandeurs/Conducteur d'opération à maîtriser	MOA
	Défaillance tant administrative que technique d'un membre de l'équipe de maitrise d'œuvre	variable	Important	variable	Composition de l'équipe de MOE	MOA
Evolution de la demande susceptible d'avoir un impact sur le besoin en locaux	Evolution des activités pédagogiques	Important	Important	Faible	Travail intense sur la définition des besoins avec les usagers	MOA



## En phase de travaux (y compris dévolution des travaux) :

En phase de travaux (y compris dévolution des travaux) :						
Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts *	Impact sur les délais *	Probabilité *	Mesures de maîtrise ou de réduction **	Pilotage du risque ***
Difficultés dans la passation des marchés	Définition de la stratégie d'achat (Caractéristiques du marché: procédures de passation-allotissement-Tranches-Variantes-....)	Très important	Important	variable	Sourcing/ Analyse de la conjoncture économique	MOA
	Rédaction du Dossier de Consultation des Entreprises (Maîtrise d'œuvre et Maîtrise d'ouvrage)	variable	Important	variable	Compétences de la MOE	MOA
	Période de consultation (prise en compte des congés)	variable	Important	variable	Planning adapté	MOA
	Délais accordés aux entreprises pour répondre à la consultation	variable	Important	variable	Planning adapté	MOA
	Analyse des offres	Faible	variable	variable	Compétences de la MOE	MOA
	Prix au dessus de l'enveloppe	Très important	Très important	variable	Analyse de la conjoncture économique	MOA
	Négociations si autorisées	Important	Important	variable	Compétences de la MOE	MOA
	Procédure de notification des marchés	Faible	Important	variable	Bon niveau de connaissance du CCP	MOA
	Recours	Important	Très important	variable	Contrôle RAO fourni par la MOE	MOA
Mise en place du financement	Finalisation du budget	Très important	Important	variable	Conventions financière avec CT	MOA
Difficulté dans les travaux causées par les entreprises ou la maîtrise d'ouvrage (retards, défaillances, modification du programme, autre)	Modification du programme	variable	variable	variable	Usagers/MOA/MOE	MOA
	Période de préparation : Etablissement du planning détaillé d'exécution	variable	variable	variable	Références et compétences techniques et financières exigées Suivi très fin de la période de préparation par la MOE et l'OPC	MOA
	Période de préparation : Etablissement des plans d'exécution	variable	variable	variable	Références et compétences techniques et financières exigées Suivi très fin de la période de préparation par la MOE et l'OPC	MOA
	Retards sur les livraisons de matériaux ou matériels	variable	Important	variable	Suivi chantier	MOA/MOE/OPC/BCT/SPS
	Défaillance tant administrative que technique d'une entreprise	variable	Important	variable	Suivi chantier	MOA/MOE/OPC/BCT/SPS
	Non prise en compte des avis du contrôleur technique	variable	variable	variable	Suivi chantier	MOA/MOE/OPC/BCT/SPS
	Non prise en compte des visas de la maîtrise d'œuvre	variable	variable	variable	Suivi chantier	MOA/MOE/OPC/BCT/SPS
	Non prise en compte des avis du coordonnateur SPS	variable	variable	variable	Suivi chantier	MOA/MOE/OPC/BCT/SPS
	Mise en œuvre non conforme aux plans d'EXE et aux règles/DTU/Normes/Avis techniques... de mise en œuvre	variable	variable	variable	Suivi chantier	MOA/MOE/OPC/BCT/SPS
Découverte non anticipée au niveau du sol ou des bâtiments	Découverte d'une pollution non répertoriée	variable	variable	Faible	Suivi chantier	MOA/MOE/OPC/BCT/SPS
	Réseaux ou matériaux non identifiés	variable	variable	Moyen	Suivi chantier	MOA/MOE/OPC/BCT/SPS
	Etats des réseaux existants	variable	variable	Moyen	Suivi chantier/ sondages éventuels	MOA/MOE/OPC/BCT/SPS
Aléas inhérents au déroulement du chantier (climat, sinistres, autre)	Intempéries	Moyen	Moyen	Moyen	Suivi chantier	MOA/MOE/OPC/BCT/SPS
	Crise sanitaire	variable	variable	variable	Suivi chantier	MOA/MOE/OPC/BCT/SPS
	Incident-Accident chantier	variable	variable	variable	Suivi chantier	MOA/MOE/OPC/BCT/SPS
Autre	Manifestation des riverains/ Contestations diverses	variable	variable	variable	Maîtrise d'ouvrage	MOA

## En phase d'exploitation :

En phase d'exploitation :						
Phase Exploitation Maintenance	Caractérisation précise	Impact sur les coûts *	Impact sur les délais *	Probabilité *	Mesures de maîtrise ou de réduction **	Pilotage du risque ***
Dérive des coûts d'exploitation et/ou des performances des ouvrages	Mise en œuvre de matériels en fin de vie de commercialisation	Important	Important	variable	Projet en cout global/suivi de chantier	MOA/MOE/OPC/BCT/SPS
	Mauvaise appréhension des process de maintenance (Nombre d'organes de coupure,...)	Important	variable	variable	Projet en cout global/suivi de chantier	MOA/MOE/OPC/BCT/SPS
	Difficultés d'accès pour procéder aux opérations d'Exploitation/Maintenance	variable	variable	variable	Projet en cout global/suivi de chantier	MOA/MOE/OPC/BCT/SPS
	Transmission erronée des Dossiers d'ouvrages exécutés (DOE)	variable	variable	variable	Projet en cout global/suivi de chantier	MOA/MOE/OPC/BCT/SPS
	Transmission erronée des Dossiers d'Interventions Ultérieures sur les Ouvrages (DIUO) et Documents de Maintenance des Locaux Techniques (DMLT)	variable	variable	variable	Projet en cout global/suivi de chantier	MOA/MOE/OPC/BCT/SPS
	Evolution réglementaire	variable	variable	variable	Veille réglementaire	Exploitant

## 3.5. Coûts et soutenabilité du projet

### 3.5.1. Coûts du projet

Etablissement : Institut National Universitaire Champollion (INUC)				
Intitulé de l'opération : Campus St Eloi Rodez - Gymnase				
Budget de l'opération				
			Phase DEX	12/09/2024
1	TRAVAUX	Mois M0		Montant(€)
1.1	Construction neuve ou restructuration			3 200 000,00
1.2	Provision pour fondations spéciales, démolitions, désamiantage...			inclus
1.3	Aménagements extérieurs			inclus
1.4	Dévolement de réseaux			inclus
			<b>Total 1 :</b>	3 200 000,00
2	HONORAIRES :			
2.1	Etudes préalables (Etat des lieux, Faisabilité, PTD, analyse Concours, suivi AVP...)		1,15%	36 800,00
2.2	Diagnostics (DAAT, Structure, Plomb, réseaux...)		forfait	5 000,00
2.3	Assistance à MOA		0,00%	-
2.4	Concours (base 3 concurrents, 2 indemnités ESQ-20% = Montant hono*5%-20%)		2	30 720,00
2.5	Maîtrise d'Œuvre (coordination SSI incluse) - 12 à 14%		12,00%	384 000,00
2.6	Missions complémentaires MOE (DIA/REL, EXE, CEM, MOB, SIGN...) - 0 à 6%		1,20%	38 400,00
2.7	OPC - 1,2 à 1,8%		1,45%	46 400,00
2.8	Coordination Sécurité et Protection de la Santé -0,5 à 0,8%		0,60%	19 200,00
2.9	Contrôle Technique - 0,5 à 1%		0,80%	25 600,00
2.10	Contrôles étanchéité à l'air		forfait	
			<b>Sous-total 2 :</b>	586 120,00
			<b>Total 1+2 :</b>	3 786 120,00
3	TOLERANCES ET PROVISIONS			
3.1	Tolérance phase ESQ/APS/APD		3,00%	96 000,00
3.2	Provision pour dévolution des travaux		0,00%	-
3.3	Tolérance Coût de Réalisation (marchés/fin txv)		2,50%	80 000,00
3.4	Provision pour aléas et imprévus, y compris avenant MOE		2,50%	80 000,00
3.5	Provision pour révisions des prix des travaux		7,00%	224 000,00
3.6	Provision pour révisions des prix de l'ingénierie		3,50%	14 784,00
			<b>Sous-total 3 :</b>	494 784,00
			<b>Total 1+2+3 :</b>	4 280 904,00
4	EQUIPEMENTS			
	Mobilier semi fixe		forfait	-
			<b>Sous-total 4 :</b>	-
			<b>Total 1+2+3+4 :</b>	4 280 904,00
5	AUTRES DEPENSES			
5.1	Reprographie, Publicité, Jury, huissier, autres		forfait	20 000,00
5.2	Huissier, Assurance DO, CCRD		forfait	
5.3	1% artistique		1%	32 000,00
5.4	Divers, raccordements		forfait	25 000,00
			<b>Sous-total 5 :</b>	52 000,00
			<b>Total 1+2+3+4+5 :</b>	4 332 904,00
	Surface Terrain (m2)	0	<b>BUDGET HORS FONCIER € HT :</b>	
	Surface utile (m2)	1100	taux TVA	
	Surface de Plancher (m2)	0	20%	
	Ratio SDP/Surface Utile	0	<b>BUDGET HORS FONCIER € TTC :</b>	
	Coût total TTC hors foncier/m2 SU :	4 726,80	<b>CHARGES FONCIERES € TTC :</b>	
	Coût total TTC hors foncier/m2 SP :		-	
			<b>BUDGET GLOBAL € TTC :</b>	
			5 199 484,80	
			<b>FINANCEMENT € TTC :</b>	
			ECART € TTC :	
			5 199 484,80	
			Budget TTC / Travaux HT :	
			1,62	
			(hors foncier)	

Un travail sur les prestations impératives à réaliser et celles pouvant être modifiées ou reportées doit permettre de cadrer les demandes pour la maîtrise d'œuvre afin d'entrer dans l'enveloppe financière.

Un travail de la maîtrise d'œuvre sera à mener pour consolider l'enveloppe financière et garantir les prestations prises en charge.

Eléments invariants du projets	Elément pouvant être modifiés
Salle multisport	L'homologation de la salle multisport pour des compétitions régionales imposent des places de spectateurs en tribunes (250)
Mur d'escalade	Vestiaires et équipements pour le stade Polonia
	Dimensionnement de la salle de combat

Tableau des impératifs à respecter pour le projet

### 3.5.2. Coûts de fonctionnement prévisionnels

Le coût annuel de fonctionnement d'un bâtiment similaire au futur gymnase est de l'ordre de 25€/m<sup>2</sup> SUB comprenant le coût des fluides (électricité, chauffage, eau), le coût des services au bâtiment (maintenance, y compris masse salariale, GER...) et le coût des services aux occupants (accueil, nettoyage, etc.). Ce coût est calculé chaque année afin de compléter la donnée de RT-ESR.

### 3.5.3. Financement du projet

Pour cette opération le financement Etat-Région relèvera exclusivement de l'État dans le cadre d'un accord de décroisement avec la Région. L'État maître d'ouvrage sollicitera les collectivités du bloc local pour définir le calendrier de mise en place de subventions prévues (1 M€ pour le Conseil Départemental de l'Aveyron, 1M € pour la communauté d'agglomération de Rodez). Un montant de 5,2M € a été retenu au CPER 21-27 pour la construction d'un gymnase sur un terrain nu de toute construction et mis à disposition de l'INU Champollion sur le campus de St Eloi.

### 3.5.4. Déclaration de soutenabilité

L'établissement s'est doté d'un plan pluriannuel d'investissement comprenant un volet immobilier. Ce PPI projeté sur la période 2024-2028 permet de mobiliser des crédits pour la réalisation de plusieurs autres opérations immobilières liées à des thématiques diverses :

- Diminution des consommations d'énergie,
- GER (réfection de bâtiments),
- Conditions de vie au travail (CVT), etc.

Aussi, dans l'éventualité d'une dérive du budget du projet amenant un surcoût, l'établissement serait susceptible d'envisager de revoir la priorisation de certaines des opérations précitées afin d'absorber cet aléa.

## **3.6. Organisation de la conduite d'opération**

### **3.6.1. Modalités de la conduite de projet**

L'Etat – Région académique Occitanie assure la maîtrise d'ouvrage et le Service Régional Académique de Politique Immobilière (SRAPI site de Toulouse) la conduite d'opération. L'INU Champollion sera associé à la maîtrise d'ouvrage en tant qu'établissement bénéficiaire porteur du projet.

### **3.6.2. Organisation de la maîtrise d'ouvrage**

Maître d'ouvrage : Région académique Occitanie, représenté la Madame la rectrice de région académique Occitanie, pouvoir adjudicateur

Conduite d'opération : SRAPI site de Toulouse

Porteur de projet : INU Champollion, représenté par Madame la directrice, bénéficiaire

### **3.6.3. Principes d'organisation**

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet, la région académique Occitanie a retenu la procédure de maîtrise d'ouvrage publique avec recours à une maîtrise d'œuvre privée, suivi d'appel d'offres de travaux (MOP). La région académique Occitanie dispose d'un service régional académique de politique immobilière (SRAPI) site de Toulouse permettant ainsi d'assumer la maîtrise d'ouvrage de l'opération ainsi que les responsabilités du pouvoir adjudicateur.

### **3.6.4. Prestations en régie**

La conduite d'opération, les procédures de marchés publics, et l'ensemble des prestations incombant au maître d'ouvrage seront réalisées en régie.

La région académique Occitanie – SRAPI site de Toulouse arrêtera notamment, en sa qualité de pouvoir adjudicateur :

- Le programme du Projet,
- Les modalités et le règlement de chaque procédure de commande publique concourant à la réalisation du projet et l'ensemble des éléments constitutifs du dossier remis aux candidats,
- La liste des candidats qui sont admis à participer aux procédures de concours ou d'appel d'offres restreints, le cas échéant,
- Le choix du lauréat du concours de maîtrise d'œuvre,
- Le choix des entreprises qui ont présenté les offres les mieux disantes.

En outre, après avoir obtenu les autorisations requises, la maîtrise d'ouvrage signe les marchés. Elle effectue toutes les diligences nécessaires pour assurer le bon déroulement des procédures successives selon le calendrier prévisionnel du projet.

De même, la maîtrise d'ouvrage prendra toutes les dispositions utiles pour assurer tout au long du processus de conception et de réalisation de l'ouvrage une approche en coût global prenant en compte la facilité d'exploitation et d'entretien maintenance ainsi que les coûts correspondants.



### **3.6.5. Prestations externalisées**

La maîtrise d'ouvrage effectuera toutes les diligences nécessaires pour assurer le bon déroulement des procédures successives (MOP) selon le calendrier prévisionnel ci-dessous.

### **3.6.6. Comités de suivi du projet**

L'organisation des décisions et de présentation de l'avancée du projet pourra être réalisée sous forme de COPIL pour validation des grandes étapes avec la présence des co-financeurs et des parties prenantes. Ces COPIL permettent de valider et de jalonner les grandes étapes du projet.

Pour les préparer et prendre les décisions à l'avancé de projet, des COTECH seront organisés. Les COTECH ne réunissent que les parties prenantes et permettent d'orienter les choix et de résoudre des points bloquants.

Les parties présentes pour les COPIL, hors conduite de projet, seront les suivantes :

- La région Occitanie
- Le Conseil départemental de l'Aveyron
- L'agglomération de Rodez
- L'IUT, le cas échéant
- Le Crous, le cas échéant

Elles peuvent également être présentes lors des COTECH en fonction des besoins et des sujets abordés.

## **3.7. Planning prévisionnel de l'opération**

<b>Tâches prévisionnelles</b>	<b>Calendrier prévisionnel</b>
Etude de programmation/Validation	T1-T3 2025
Lancement du concours de MOE/Sélection des candidatures	T2 - T3 2025 avant libération de la parcelle
Concours MOE / Sélection du maître d'œuvre	T3 -T4 2025 après libération de la parcelle
Notification MOE / Etudes de conception (APS, APD, PRO-DCE)	T1-T4 2026
Autorisations administratives/Recours des tiers	T3 – T4 2026
Notification des marchés travaux/ Lancement des travaux	T1-T3 2027
Fin des travaux / Livraison	T3 2028
Mise en service / Ouverture au public	Septembre 2028