



INSPIRING EDUCATION INSPIRING LIFE

TBS EDUCATION

CAMPUS ENTIORE

2 avenue Mercure
31130 QUINT FONSEGRIVES

Passation d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) pour la restructuration du campus de TBS EDUCATION sur le site d'Entiore

Note programmatique CPI – Phase Candidature SYNTHÈSE DU PROGRAMME

TBS EDUCATION

1, place Alphonse
Jourdain
CS 66810
31068 Toulouse Cedex 7
FRANCE

Tél.: +33 5 61 29 49 49

tbs-education.fr

Établissement
d'Enseignement
Supérieur Consulaire
au capital de 8 013 639 €
RCS de Toulouse
SIRET: 817 517 394 00018
APE: 8542Z
OF: 76 31 08492 31

1. Présentation générale de TBS Education

TBS Education, établissement d'enseignement supérieur consulaire affilié à la Chambre de commerce et d'industrie de Toulouse et fondé en 1903, est une grande école de management agile et tournée vers l'avenir, plaçant l'excellence au cœur de sa mission.

Elle appartient au cercle très restreint des institutions triplement accréditées par EQUIS, AACSB et AMBA, distinction qu'elle détient sans interruption depuis 2003.

Membre fondateur du Chapitre des écoles de management de la Conférence des Grandes Écoles et reconnue par la CEFDG pour la qualité de ses programmes, l'école confirme son positionnement académique d'excellence.

Ses labels, dont 4Digital et la certification Qualiopi, attestent enfin de la rigueur de ses processus ainsi que de son expertise pédagogique, notamment en formation numérique et à distance.

Elle propose des parcours d'excellence aux 5600 étudiants en formation initiale et 2000 cadres et dirigeants en formation continue.

En 2022, l'école est devenue société à mission. Inscrite dans ses statuts, sa raison d'être reflète des engagements sociaux, sociétaux et environnementaux forts, visant à promouvoir une économie plus durable et responsable, au service d'une société positive.

Aujourd'hui, TBS Education rayonne à l'international grâce à ses quatre campus implantés à Toulouse, Paris, Barcelone et Casablanca et ses 250 universités partenaires dans le monde.

2. Une transformation stratégique majeure pour TBS Education

Le projet de développement du campus d'Entiore s'inscrit dans une stratégie globale de TBS Education visant à étendre et redéfinir profondément son modèle spatial, académique et expérientiel.

Ce projet de restructuration concerne les sites du campus de Toulouse.

Aujourd'hui éclatée entre plusieurs sites en centre-ville de Toulouse et à Quint-Fonsegrives et dans un contexte où les écoles de management doivent offrir des **dispositifs pédagogiques flexibles et innovants**, des **environnements de travail attrayants** et une **expérience étudiante différenciante**, TBS Education choisit d'organiser son futur campus de Toulouse autour de **deux sites complémentaires : Lascrosses à Compans-Caffarelli (Toulouse) et Entiore (Quint-Fonsegrives)**.



Entiore, sera conçu comme un **home campus** où l'on se sent comme à la maison et qui regroupe sur un même lieu un grand nombre d'usages. Il a vocation à accueillir l'ensemble de la formation initiale.

Entiore deviendra ainsi **le cœur du quotidien étudiant**, un lieu où l'on vit, apprend, crée, expérimente, rencontre, se restaure, pratique des activités sportives et tisse une identité d'école, dans une ambiance immersive et alignée sur les standards internationaux.

Le site, encore largement sous exploité dans son état actuel, présente des atouts considérables : un foncier vaste, un bâtiment à la trame constructive adaptable, un environnement naturel attractif, et une capacité rare d'évolution. Le projet vise donc à **requalifier entièrement l'expérience d'usage**, en repensant le campus comme un lieu fluide, cohérent, chaleureux et doté d'une véritable signature spatiale.

Pour répondre à cette ambition, TBS Education engage une opération d'envergure sur le site d'Entiore, objet du présent CPI, combinant **construction neuve, extensions, et réhabilitation** du bâtiment existant.



Figure 1 - Site actuel, espaces sportifs extérieurs projetés (études en cours) et projet CCI de résidence étudiante.

Les espaces sportifs en cours de réalisation et la résidence étudiante (projet porté par la CCI de Toulouse) ne font pas partie du périmètre du présent CPI. Leur interconnexion avec le nouveau campus d'Entiore devra être soigneusement planifiée pour garantir une synergie optimale entre les infrastructures.

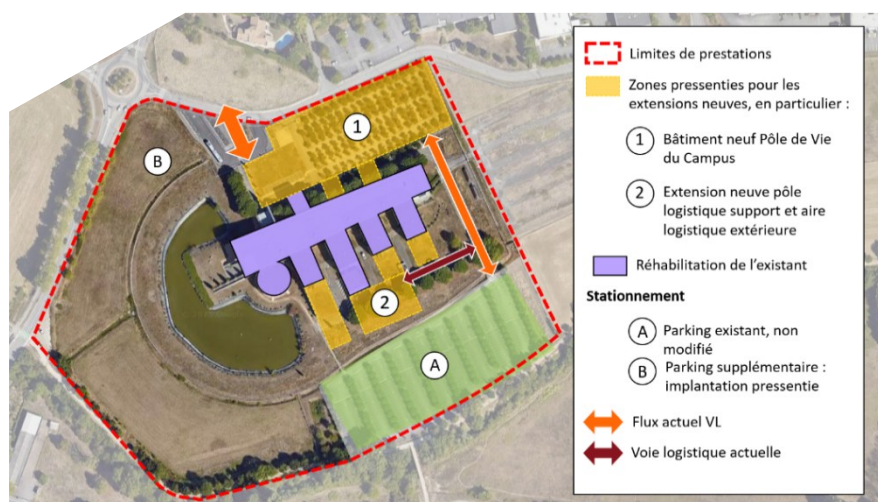


Figure 2 – Focus sur l'opération, objet de la présente consultation.

L'opération de nouveau campus d'Entiore consistera en une restructuration complète du site, avec pour objectif de :

- Etendre les surfaces avec la création d'un bâtiment neuf (Pôle Vie du Campus) et des extensions au bâtiment existant,
- Rénover l'enveloppe et l'ensemble des équipements (productions chaud/froid ...) du bâtiment existant construit en 1997, afin de diminuer fortement sa consommation énergétique et son empreinte environnementale,
- Réhabiliter et réagencer les espaces intérieurs du bâtiment existant,
- Traiter les espaces extérieurs, à savoir :
 - o Réaménager les espaces de stationnement,
 - o Réaménager les abords, les accès et les cheminements piétons et véhicules,
 - o Réaménager les espaces de vie extérieurs.

Le projet sera mené en site occupé, avec une organisation adaptée pour maintenir l'exploitation et le fonctionnement du campus pendant les travaux.

Le nouveau campus d'Entiore devra répondre aux paramètres suivants, complété plus en détail par les enjeux programmatiques majeurs précisés dans le présent document :

- Offrir un écosystème d'espaces diversifiés en phase avec les nouveaux besoins (enseignement, administratif, stationnement, extérieur, sport, restauration, événementiel, ...),
- Augmenter et optimiser la capacité d'accueil du site d'Entiore, et proposer des espaces de travail modernes, qualitatifs, fonctionnels, modulables et flexibles, permettant des modes de travail diversifiés : besoins individuels et collectifs, besoins de flexibilité, besoins d'intimité et de confidentialité, besoin de connectivité, travail en mode agile / projet ;
- Inscire ce projet dans une démarche de sobriété en favorisant la réutilisation et le recyclage des éléments déposés et en limitant la mise en place de ressources fortement carbonées.

Lascrosses, est destiné à devenir un **Hyperlieu** premium, espace de densité qui concentre les individus et les interactions, en lien avec l'écosystème économique local. Il sera donc à destination de toutes les parties prenantes de l'école et plus particulièrement axé vers les entreprises, les professionnels, l'Executive Education, les Alumni, ...

La reconfiguration de Lascrosses sera lancée dans un second temps et ne fait pas partie du périmètre du présent CPI. Cependant, le projet de campus d'Entiore devra anticiper et s'articuler avec la future reconfiguration de Lascrosses. Les deux sites étant étroitement liés, notamment en matière de superficie et de capacité d'accueil globale, il conviendra de garantir une cohérence fonctionnelle entre les deux implantations toulousaines de TBS Education.

2.1 un campus pensé comme un lieu de vie complet - le home campus

L'enjeu premier du projet n'est pas seulement de rénover ou d'agrandir des espaces, mais de **donner une véritable vie au campus**.

Le programme intègre ainsi un **renforcement fort des lieux de sociabilité**, d'engagement et de détente : un lounge étudiant pensé comme un espace pluriel, associant restauration informelle, zones de détente et convivialité ; des espaces dédiés aux associations, conçus

comme un coworking dynamique favorisant l'action collective ; un Study Center repensé comme un lieu de travail hybride, réunissant ressources documentaires, travail individuel, collaboration calme et zones de concentration.

Ces espaces cherchent à insuffler une nouvelle dynamique au campus, à enrichir le quotidien des étudiants et à leur offrir des lieux identifiables, appropriables, propices à la création de communautés et au sentiment d'appartenance. Entiore doit devenir un lieu où les étudiants se retrouvent naturellement, où les **interactions** se multiplient et où les temporalités se croisent. L'ensemble devra former un **écosystème cohérent**, où chaque espace existe en relation avec les autres, et contribue à une atmosphère globale chaleureuse et fédératrice.

En complément des espaces développés par TBS Education, la CCI de Toulouse porte le projet de création de résidence étudiante sur une parcelle en face du campus d'Entiore qui s'intègre parfaitement à cette volonté de lieu de vie.

2.2 Vers un campus lisible et accueillant

Aujourd'hui, l'arrivée sur le campus, son organisation interne et ses espaces extérieurs n'incarnent pas de manière suffisante l'identité de TBS Education. Le projet se donne pour objectif de **redéfinir entièrement l'expérience utilisateur**, depuis l'entrée jusqu'aux différents pôles d'activités, en clarifiant les parcours, en marquant les séquences d'accueil et en unifiant l'image du campus.

Le futur « **Pôle de Vie du Campus** », nouvellement construit, sera positionné en entrée du site, et jouera un rôle structurant : il constituera le socle d'une nouvelle centralité, autant symbolique que fonctionnelle, en concentrant les usages complémentaires aux espaces pédagogiques (vie associative, restauration, espaces sportifs, ...).

2.3 Un outil pédagogique pour les pratiques d'apprentissage modernes et innovantes

Sur le plan pédagogique, le site doit être en mesure d'accueillir des cohortes nombreuses, avec une diversité de formats d'enseignement et de public.

Le programme reconstruit ainsi une offre complète de salles de cours : grandes capacités, salles moyennes, petites salles, espaces hybrides, salles modulables et divisibles, et une salle d'examen transformable. L'objectif est d'offrir une **palette flexible**, adaptée aussi bien aux pédagogies actives qu'aux usages plus classiques, tout en garantissant un niveau élevé de confort, de visibilité, d'acoustique et de performance audiovisuelle. Le projet devra être vecteur du **bien être pédagogique**, valeur socle de TBS Education.

Le campus devra pouvoir s'adapter à **l'évolution rapide des modalités pédagogiques** (hybridation, travail collaboratif, flexibilité, accès numérique renforcé, multiplicité des formats, ...) en proposant des **espaces facilement modulables et réversibles**.

Ce dispositif sera complété par un **Incubateur**, renforçant l'articulation entre entrepreneuriat étudiant, innovation pédagogique et immersion professionnelle.

Le bâtiment principal existant devra ainsi être profondément requalifié afin d'apporter une meilleure adéquation entre **spatialité architecturale** et **attentes pédagogiques** afin de répondre à ces évolutions perpétuelles.

3. Enjeux programmatiques majeurs

Développé sur 17 660 m² SU environ, le nouveau campus d'Entiore devra comprendre :

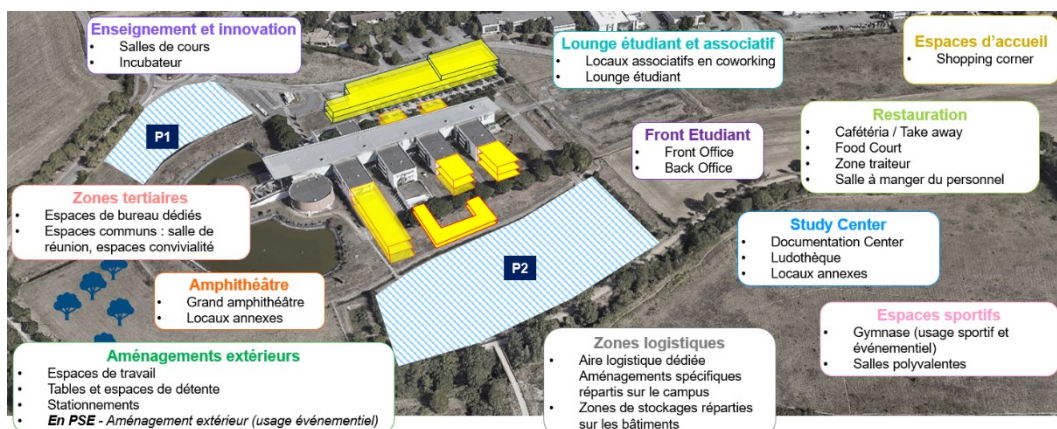
- **Unités d'apprentissage** sur des formats variés correspondant aux besoins pédagogiques de l'école (grandes unités gradinées ou non, éventuellement divisibles, salles de taille intermédiaires, petites unités, stations de travail en espace ouvert individuelles et collectives) ;
- **Espaces de travail** dédiés à la faculté et au staff ;
- **Study Center** ;
- Espaces d'expérience **culturelle et sportive** ;
- Espaces **associatifs** ;
- Offres de **restauration** diversifiée ;
- **Front** regroupant l'ensemble des services à l'étudiants ;
- Cœur de **vie sociale et d'animation** ;
- **Clusters** de démonstration, d'incubation, d'immersion et de coworking ;
- **Aménagement global du site** prenant en compte les flux et accès tout type de mobilité (véhicules personnels motorisés ou non, logistique, ...).

Il devra enfin permettre à l'école :

- D'anticiper, de maîtriser et **d'optimiser son coût complet d'occupation** ;
- De disposer d'un **outil immobilier évolutif** capable d'accompagner l'école au gré de la mutation de ses méthodes d'apprentissage et de la diversification des publics accueillis

Le visuel ci-dessous récapitule les espaces prévus dans le cadre de la présente opération.

La répartition de ces espaces sur le site - entre les surfaces existantes réhabilitées et les nouvelles surfaces construites - est laissée à la libre proposition du concepteur.



Le tableau ci-dessous présente une synthèse des surfaces à considérer, sans distinction entre les espaces existants réhabilités et les nouvelles constructions, dont la répartition est laissée à la libre proposition du concepteur. Le tableau de surfaces détaillé sera transmis lors de la phase offre du CPI.

Surfaces utiles	Surfaces synthèse programmatique - m² Entière
Accueil et Front	607
Apprentissage	7 519
Espaces de vie campus (restauration, study center...)	1 383
Vie étudiante	879
Locaux sportifs	2 510
Tertiaire	4 160
Logistique / Technique	603
TOTAUX hors circulations	17 661

3.1 Structuration des flux et des parcours

L'un des défis essentiels est de proposer une **identité claire du site**, en réorganisant les circulations piétonnes et automobiles, en hiérarchisant les accès et en assurant une perméabilité maîtrisée entre espaces publics, semi-publics et zones nécessitant une autonomie contrôlée.

Le campus devra pouvoir fonctionner aussi bien en pleine activité académique qu'en horaires étendus, avec la possibilité d'**ouvrir certains espaces de manière indépendante** (rencontres sportives, conférences, événements, vie étudiante, ...).

Une attention particulière devra être portée à la gestion des flux à la fois :

- Sur le site afin de relier les différents espaces de manière cohérente mais aussi d'**éviter les effets d'encombrements** en entrée et sortie de site aux heures d'arrivée et de départ ;
- A l'intérieur des bâtiments pour **assurer une fluidité** aux heures de démarrage ou de sortie des cours ou encore sur la pause méridienne pour **éviter l'encombrement** des espaces de restauration et des temps d'attente trop longs pour commander/récupérer son repas.

3.2 Le bien être pédagogique au cœur du projet

Le programme ambitionne de renforcer significativement la qualité de l'**expérience étudiante**, en créant des lieux identifiables, attractifs et adaptés aux rythmes de vie des apprenants. L'objectif est de proposer des environnements qui soutiennent la concentration mais aussi la créativité, l'esprit de communauté, l'implication associative et le développement de projets personnels.

L'enjeu n'est pas tant de multiplier les espaces que de **rendre les usages cohérents, lisibles, innovants et inspirants**.

3.3 Hybridation des pratiques : enseignement / innovation / événementiel

Les futurs espaces devront pouvoir **basculer d'un usage à l'autre**, accueillir différents formats pédagogiques et soutenir des activités variées, du travail en groupe à la prise de parole devant un large public.

Cette hybridation n'est pas uniquement spatiale ; elle est aussi temporelle, numérique et organisationnelle. Le campus doit devenir un **lieu adaptable**, où les frontières entre cours, projets, innovation et vie étudiante deviennent plus fluides.

3.4 Un environnement de travail qualitatif

Le **regroupement des équipes administratives** et des directions sur une même site doit renforcer le sentiment d'appartenance et faciliter les **interactions transversales**.

Les directions seront regroupées dans un ensemble tertiaire modulable, où dominent les espaces partagés, mutualisés et polyvalents, dans un esprit de « village » favorisant la proximité entre personnels, enseignants et étudiants.

Les professeurs disposeront d'un ensemble spécifique, pensé pour encourager leur présence sur le campus, la concentration, les échanges informels et leur intégration au parcours étudiant.

3.5 Développement d'une offre sportive

Le projet prévoit également le déploiement d'une **offre sportive**, qui doit répondre à la fois aux besoins des étudiants et des personnels, à l'ambition de TBS et à la possibilité d'ouverture vers des publics extérieurs.

Le gymnase, de taille réglementaire, sera pensé comme un **espace hybride** : salle sportive au quotidien, mais aussi salle événementielle ou d'examen de grande capacité grâce à des gradins télescopiques et une organisation adaptée. Il sera complété par des salles polyvalentes et un ensemble de vestiaires. À l'échelle du site, ces espaces s'articuleront naturellement avec les futurs terrains extérieurs (projet parallèle) et participeront à l'attractivité globale du campus.

3.6 Déploiement d'une offre de restauration variée

Dimension essentielle du projet, la **restauration** est repensée pour devenir un véritable moteur de vie étudiante. La création d'un vaste foodcourt, associé à une cafétéria et à des dispositifs de vente en libre-service, devront permettre d'absorber de fortes amplitudes d'usages tout en offrant des ambiances variées et une ouverture possible vers l'extérieur associées à une cuisine de préparation, à une cafétéria et à des dispositifs de vente en libre-service.

3.7 Valorisation des espaces extérieurs

Les **espaces extérieurs** constituent un enjeu majeur de l'opération. Aujourd'hui peu valorisés, ils devront **s'imbriquer avec les autres espaces pédagogiques** : zones ombragées de détente, espaces de travail extérieur, guinguette, emplacements foodtrucks, cheminements repensés.

En Prestation Supplémentaire Eventuelle [PSE], le projet intègre un aménagement extérieur valorisable pour des activités événementielles et de mise à disposition, enrichissant ainsi l'expérience étudiante et la vie collective.

La mise en valeur du paysage, la création d'ambiances naturelles qualitatives et l'intégration du site dans une démarche de biodiversité contribueront à définir un campus vivant, ancré dans son territoire et agréable en toutes saisons. La **requalification des espaces extérieurs** participera ainsi pleinement à la construction du *home campus*, en offrant un cadre où chaque déplacement ou pause devient une expérience.

4. Une ambition environnementale affirmée

Le projet porte également une ambition environnementale forte. L'ensemble des constructions neuves et rénovées doit viser un **niveau élevé de performance énergétique** et de sobriété (objectif décret tertiaire horizon 2050).

La conception bioclimatique, la réduction des consommations, l'intégration d'énergies renouvelables, l'usage de matériaux biosourcés, ainsi que la gestion responsable des eaux, des sols et des déchets de chantier constituent des impératifs structurants. Le projet devra s'inscrire dans le respect des exigences de la charte économie circulaire LifeWaste2Build dont TBS Education a été signataire.

Un regard sur les espaces extérieurs est également attendu, notamment sur leur intégration dans un projet de lieux de vie durables, incorporant des pratiques environnementales responsables : limitation de l'artificialisation par des sols perméables, gestion optimisée des eaux pluviales et stratégie végétale adaptée. Le déplacement des arbres existants sera privilégié autant que possible, et la palette végétale, composée d'essences locales, rustiques et non invasives, favorisera la biodiversité - notamment les pollinisateurs - tout en restant résiliente face aux évolutions climatiques.

L'objectif d'atteinte du **niveau Argent BDO** traduit également cette exigence, qui ne relève pas d'un simple cadrage réglementaire mais d'une volonté d'exemplarité pour les décennies à venir.

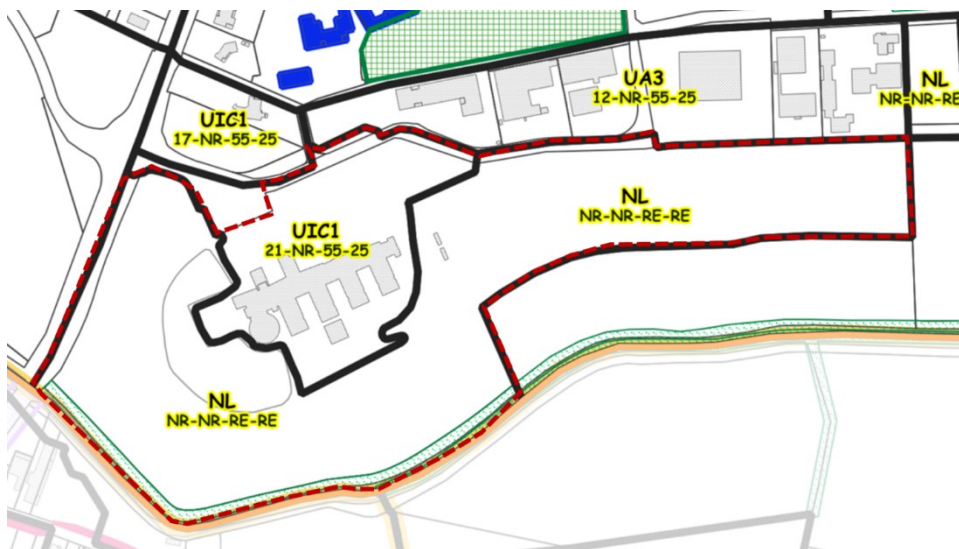
La **modularité et la réversibilité** des constructions sont également au cœur des attentes, afin de garantir la pérennité du campus, son adaptabilité et la réduction de son empreinte environnementale dans le temps.

5. Contraintes réglementaires

5.1 Contraintes liées au PLUiH

Le site d'Entiore est situé sur différentes zones selon la réglementation :

- zone UIC1
- zone NL (naturelle)



Zone UIC1 : Zone à vocation générale d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics

Sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières
- les activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Hauteur et volumétrie des constructions :

- Hauteur des façades : 21m.
- Emprise au sol < 55% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Aménagement des espaces en plein terre : 25%

Zone NL :

Sont interdits :

- Commerces et activités de services, services publics et équipements.

Conditions :

- Extensions et constructions à destination équipement sportif et services publics < 200m² de SP sur l'unité foncière.
- Aires de stationnement ni bitumées ni cimentées si indispensable à la fréquentation du public.

Hauteur et volumétrie des constructions :

- Emprise au sol < 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

Restriction des constructions et extensions à 200m² de SP.

Page 12 sur 13

6. Limites de prestation

Le mobilier mobile, les équipements audiovisuels et informatiques seront portés par TBS Education et ne font pas partie du périmètre de la présente consultation.

En revanche, les mobiliers fixes ainsi que les infrastructures réseaux et les attentes nécessaires au fonctionnement des installations audiovisuelles et informatiques seront à dimensionner et installer par le candidat dans le cadre du projet.

Les besoins pour les espaces des cuisines et de restauration seront communiqués à titre indicatif afin de permettre au candidat de concevoir les espaces et unités fonctionnelles en fonction des usages et des configurations envisagées. Les équipements des cuisines et des espaces de restauration ne font pas partie du périmètre de la consultation. L'électroménager des tisaneries en est exclu. En revanche, les éléments techniques (attentes, alimentations, ventilations, ...) nécessaires au fonctionnement des espaces des cuisines et de restauration seront à dimensionner et installer par le candidat dans le cadre du projet.

À l'exception des prestations précisées ci-dessus, le candidat prendra en charge l'ensemble des coûts liés au projet de restructuration du campus de TBS Education sur le site d'Entiore.

7. Conclusion

En résumé, la transformation d'Entiore vise à faire émerger un **home campus innovant et fédérateur**, capable de porter l'identité de TBS Education et de soutenir sa stratégie académique. Il s'agit au-delà du projet global de réhabilitation de créer un **véritable lieu de vie**, incarnant une nouvelle manière d'apprendre, de travailler et de vivre ensemble.

Les groupements candidats sont invités à proposer une **vision architecturale et technique ambitieuse, lisible, durable et unifiée**, capable de révéler le potentiel du site tout en répondant aux exigences fonctionnelles, environnementales et opérationnelles du maître d'ouvrage.