

Fiche Opération

« *nom opération* »



Région/Ministère/Opérateur à compléter

CNIP du *jj/mm/aaaa*

Contact	
Référent	
Service	
Téléphone	
Mail	

Circuit du projet		Date
Courrier de saisine de la CNIP par le Préfet (projets des services déconcentrés), le secrétariat général du ministère ou de l'opérateur après information du ministère de tutelle		
Avis du RRPIE		
Avis de l'administration centrale de tutelle (projets des services déconcentrés ou des opérateurs)		
Interne (région, ministère, opérateur)	Oui / Non	
Autres (COPIL, validation DB...)	Oui / Non	

La labellisation permet de s'assurer que les projets immobiliers ont fait l'objet d'une analyse multi - critères objective qui permet :

- d'évaluer la qualité de la démarche adoptée et de vérifier que les bâtiments projetés sont conformes aux indicateurs de la PIE ;
- d'examiner la performance économique et l'impact budgétaire du projet. Pour ce faire, plusieurs critères ont été définis pour évaluer le projet. ¹

La présente fiche peut être adaptée en fonction du contexte, de l'ampleur ou du niveau de sensibilité de l'opération. Pour les opérations à faibles enjeux, une possibilité de réponse allégée est ainsi mentionnée sur certains articles.

¹Cf annexe 1 ; certains critères pourront être considérés comme sans objet en fonction de la solution envisagée.

1. Présentation générale de l'opération

- Localisation du projet
- Objectifs recherchés et enjeux majeurs de l'opération
- Stratégie immobilière dans laquelle s'inscrit l'opération :
 - Conformité aux orientations d'un SDIR ou d'un SPSI
 - Services concernés ou impactés par le projet
- Description sommaire du projet :
 - Typologie du projet (démolition – reconstruction – réhabilitation lourde – construction neuve – prise à bail – réaménagement, ...)
 - Montage envisagé
 - Modalités du recueil des besoins (régie, Amo, niveaux de précision)
 - Échéance de l'opération envisagée
 - Analyse des risques liés au projet : impacts sociaux, risque réglementaire, risque juridique, risque sécuritaire, risques financiers ...

2. Situation actuelle des implantations du(es) service(s)

- Localisation (commune, code postal)
- Services concernés par le projet

Inclure une copie d'écran de l'OAD

Si plusieurs implantations actuelles impactées par le projet, reproduire le tableau ci-dessous.

Identification		
Numéro Chorus du/des bâtiment(s)		
Statut juridique (D/L/MD) (1)		
Surfaces et occupants		
m² SUB (surface utile brute)		
Dont SUB vacante		
m² SBA (surface de bureaux aménageable)		
Nombre de postes de travail (PDT)		
Nombre d'agents (effectif)		
Nombre de résidents		
Ratio SUB/ résident		
Indicateur SBA/ résident		
Indicateur SBA/SUB		
Locaux spécifiques à l'activité du service (en m²) - Détailler		
Surfaces d'archives (en m²)		
Surface du restaurant inter-entreprises ou inter-administrations (en m²)		
Emplacements de stationnement (nombre)		
Etat réglementaire et technique		
ERP	Oui	Non
IGH	Oui	Non

Situation au regard de l'amiante	
----------------------------------	--

(1) Domanial, locatif, mise à disposition

- En cas de bien propre ou bien domanial

Coût total récurrent en € TTC/an	
Dont charges de fonctionnement (1)	
Dont consommation énergétique	
Coût total ponctuel en € TTC/an	
Dont travaux d'aménagement . Date de réalisation	
Dont travaux de GER . Date de réalisation	

(1) eau et énergie, nettoyage, entretien et réparations, accueil et sûreté, espaces extérieurs et dépenses générales

- En cas de bien pris à bail

Total Loyer et Charges annuels (en € TTC)	
Dont loyer des surfaces de bureaux	
Dont loyer des surfaces d'archives	
Dont loyer des parkings	
Dont loyer du restaurant inter-entreprises ou inter-administrations	
Dont charges locatives annuelles du site	
Dont charges de fonctionnement annuelles du site	
Dont taxe sur les bureaux (si refacturée par le bailleur)	
Dont taxe foncière (si refacturée par le bailleur)	
Travaux et autres postes de dépenses (en € TTC)	
Dont travaux d'aménagement réalisés à l'emménagement	
. Date de réalisation	
Dont travaux de remise en état à réaliser à la sortie	
. Date de réalisation prévisionnelle	

3. Présentation des différents scénarios étudiés

3.1. Descriptif des différents scénarios

- Démarche générale d'identification des scénarios et du périmètre global retenu pour la réflexion.
- Descriptif sommaire de chaque scénario (périmètre, effectif, surfaces, échéances...),
- Analyse économique et budgétaire comparative de chaque scénario à joindre en annexe de la fiche, sous la forme de l'outil de simulation et d'analyse financière (OSAF).

L'outil fait pleinement partie de la présente fiche : sa complétude et son envoi conditionnent la validité du dossier. Un guide d'utilisation de l'OSAF est disponible sur le Portail immobilier de l'Etat (Métiers / Gestion stratégique (asset) / Expertise des projets immobiliers / Outil de simulation et d'analyse financière).

<i>Pour les opérations à faible enjeu, l'étude pourra se limiter à la situation actuelle de référence et au scénario envisagé.</i>

3.2. Synthèse des différents scénarios

Le tableau ci-dessous reporte les données et valeurs de l'OSAF.

	Scénario 1 (situation actuelle)		Scénario 2 (scénario privilégié) Titre		Scénario 3 Titre	
Statut juridique (D/L/MD)						
M² SUB						
M² SBA						
Nombre de résidents						
Effectif						
Ratio SUB/résident						
Indicateur SBA/résident						
Indicateur SBA/SUB						
Avantages						
Inconvénients						
Montant total du projet sur 25 ans (1) (en € TTC)	Coût complet	VAN	Coût complet	VAN	Coût complet	VAN

(1) Ou échéance adaptée à l'opération

4. Scénario privilégié

4.1. Performance immobilière

Optimisation des surfaces et de l'occupation	
m² SUB (surface utile brute)	
Dont SUB vacante	
m² SBA (surface de bureaux aménageable)	
Nombre de résidents	
Nombre d'agents (effectif)	
Ratio SUB/résident	
Indicateur SBA/résident	
Indicateur SBA/SUB	
Locaux spécifiques à l'activité du service (en m²) - Détailler	
Surfaces d'archives (en m²)	
Surface du restaurant inter-entreprises ou inter-administrations (en m²)	
Emplacements de stationnement (nombre)	
État réglementaire et technique	
ERP (catégorie)	
Caractère IGH (oui/non)	
Diagnostic amiante ou DTA	
Diagnostic thermique	
Diagnostics complémentaires	
Autres	

- Gains en matière de densification par rapport à la situation actuelle ; rendement de plans...
- Atouts fonctionnels, modularité des espaces, adaptabilité à d'autres organisations futures

Site (s) locatif(s) libéré(s)									
Site(s) domanial(aux) libéré(s)									

- Autres actions en matières de performances énergétique :
 - o Travaux d'amélioration énergétique déjà réalisés (nature et date)
 - o Démarche environnementale et niveau de performance et labels attendus ou certifications
 - o Actions en matière de sensibilisation des occupants (gestion des usages)

4.3. Performances économique et financière

- Le scénario sélectionné est-il le moins coûteux (en VAN, en coût complet actualisé) sur 25 ans ou échéance spécifique ?

- En cas d'opération domaniale

	€/TTC
Etudes préalables (programmation, AAPC , dialogue compétitif (cas échéant), AMO, autres)	
Coût de la maîtrise d'œuvre	
Coût prévisionnel des travaux	
Coût des opérations tiroirs	
Frais divers (déménagements, ...)	
Aléas	
Révisions de prix	
Imprévus sur le montant total (X%)	
Total coût d'investissement (K€) TTC TDC ?	

- En cas de prise à bail
 - condition de la prise à bail (durée, franchise ...)
 - écart par rapport au plafond de loyer défini par la PIE

	€/TTC
Loyers Hors charges	
Charges locatives	
Total loyer TTC CC / durée ferme du bail	

Impact du projet

> Loyers et charges économisés. Dans le cas où des sorties de baux sont envisagées, exposer le calendrier et les conditions de sortie (remise en état, indemnités, ...).

> Produits de cession envisagés

5. Mise en œuvre opérationnelle

5.1. Calendrier de l'opération

Le calendrier doit permettre d'apprécier les différentes étapes de maturation, définition et réalisation de l'opération jusqu'à la mise à disposition.

- Choix de la procédure envisagée (MOP, marché global de performance, marché de partenariat, VEFA, Location avec option d'achat...) : avantages et inconvénients du recours à la procédure d'exécution choisie, notamment en termes de délais, portage des risques, coûts...
- Études réalisées (faisabilité, préprogramme, programme)
- Définition du projet architectural
- Prochaines étapes
- Échéance de l'opération envisagée/prévue

Calendrier du montage opérationnel envisagé (à titre d'exemple en MOP - à adapter)

Calendrier prévisionnel	mm/aaaa
Contrat maîtrise d'œuvre	
APS (avant-projet sommaire)	
APD (avant-projet détaillé)	
DCE (Dossier de consultation des entreprises)	
Notification du marché de travaux	
Livraison fin des travaux	

5.2. Organisation de la conduite opérationnelle de projet

Organisation opérationnelle de l'équipe projet (détailler services, effectifs, rôles et compétences)

6. Plan de financement prévisionnel

Le projet de plan de financement (en TTC) doit être décrit dans le modèle idoine. Il doit comprendre les informations relatives au programme de cessions associé au projet.

Le projet de plan de financement (fichier Excel : tableau de ventilation des AE et CP) fait pleinement partie de la présente fiche : sa complétude et son envoi conditionnent la validité du dossier.

Annexe1

Rappel des critères de labellisation

Pour être labellisé, le scénario privilégié sera apprécié en fonction des critères exposés ci-dessous :

Stratégie immobilière

- Projet inscrit dans le cadre d'un SDIR ou d'un SPSI

Exemplarité et cohérence de la démarche

- L'expression de besoins a-t-elle été réalisée en bonne et due forme pour la recherche d'une implantation (cahier des charges validé par le RRPIE ou la DIE) ?
- L'analyse économique et budgétaire comparative des différents scénarios envisagés est-elle réalisée ?
- La programmation calendaire est-elle cohérente ?
- L'analyse des risques liés au projet a-t-elle été réalisée (impacts sociaux, risque réglementaire, risque juridique, risque sécuritaire,...) ?

Performance technique et énergétique des bâtiments projetés

- Etat de santé satisfaisant ?
- ERP accessible (si bâtiment classé ERP) ?
- Traitement du risque amiante ?
- Proximité des transports en commun (si bâtiment implanté dans une ville de plus de 15 000 habitants) ?
- Ratio d'occupation satisfaisant (si immeuble de bureau) ?
- Modularité/ adaptabilité des bâtiments ?
- Mutualisation des espaces ?
- Critère incontournable : Performance énergétique du projet et respect des normes en vigueur en la matière: ?

Performance économique et impact budgétaire

- Etude des scénarios possibles en vue de sélectionner le plus performant économiquement sur 25 ans ?
- Respect du plafond de loyer HT HC (si prise à bail) ?
- Coût d'investissement par poste de travail / par résident ?
- Le projet permet-il de générer des économies budgétaires à moyen/long terme (abandon d'une prise à bail, cession rapide) ?

Annexe 2

Documents à produire à l'appui de l'envoi de la fiche opération

- ✓ Courrier de saisine de la CNIP par le préfet de région, le secrétariat général du ministère, le recteur ou de l'opérateur après information du ministère de tutelle
- ✓ Analyse et avis du RRPIE
- ✓ Avis des administrations centrales pour les services déconcentrés ou les opérateurs concernés par l'opération
- ✓ Outil de simulation et d'analyse financière (OSAF)
- ✓ Projet de plan de financement idoine complété des éléments d'information relatifs au programme de cessions dans l'onglet dédié du fichier
- ✓ Expression de besoin ou cahier des charges (le cas échéant)

Autres documents à joindre

Il peut s'agir des documents suivants :

- Diagnostics et études de l'opération
- Diagnostic de performance énergétique
- Autres diagnostics techniques (amiante, plomb, géotechnique)
- Planning du montage de l'opération
- Plans
- Photos
- Historique des précédentes interventions (selon éléments disponibles)