

## **Procédure d'expertise des opérations immobilières**

Depuis 1994, les établissements publics de l'enseignement supérieur doivent élaborer et faire adopter par leur conseil d'administration un dossier d'expertise, soumis à la validation de leur tutelle, pour leurs opérations immobilières.

Depuis 2012, la loi fait obligation de procéder à une évaluation socio-économique (ESE) préalable à la décision des plus gros projets d'investissement, dans un cadre précisé par le décret n° 2013-1211 du 23 décembre 2013. Début 2019, un rapport rendu par Émile Quinet pour le compte de France Stratégie, à la demande du ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation (MESRI), a précisé les points méthodologiques adaptés à l'enseignement supérieur aidant à la réalisation de ces évaluations.

Par ailleurs, depuis 2016 a été mise en place au niveau interministériel la procédure de labellisation qui permet de s'assurer que l'ensemble des projets immobiliers ont fait l'objet d'une analyse multi-critères objective afin :

- d'évaluer la qualité de la démarche adoptée et de vérifier que les bâtiments projetés sont conformes aux critères de la politique immobilière de l'État (PIE) ;
- d'examiner la performance économique et l'impact budgétaire du projet. Pour ce faire, 15 critères ont été définis pour évaluer le projet.

Ce dispositif permet in fine de s'assurer que les porteurs de projet se sont posé les questions adéquates avant de privilégier un scénario immobilier[1]. La procédure de labellisation vise à s'assurer, en amont de la décision immobilière, de la pertinence et de la rationalité immobilière et économique du scénario privilégié, ainsi que de sa performance énergétique.

## **II. Contenu du dossier**

À l'issue des études préalables, l'établissement porteur élabore, en liaison avec le maître d'ouvrage pressenti s'il est différent, un dossier unique valant pour l'expertise, mais aussi pour la labellisation le cas échéant. Lorsque l'investissement envisagé est inférieur à 20 M€ HT de crédits de l'État et de ses établissements publics, il comprend des éléments démontrant qu'une évaluation proportionnée au projet a été réalisée afin d'objectiver le choix du projet.

Le contenu du dossier est décrit dans le guide qui accompagne cette circulaire.

Le dossier présente les éléments de programme qui définissent les caractéristiques techniques et financières de l'opération ainsi que l'ensemble des dimensions socio-économiques du projet.

Le dossier est accompagné d'une délibération du conseil d'administration du ou des établissements porteurs qui en approuve le contenu.

## Annexe 2

### **Guide de constitution du dossier unique de validation des opérations immobilières, valant dossier d'expertise, dossier de labellisation et dossier d'évaluation socio-économique**

*Contenu du dossier à adapter en fonction du cas de figure concerné et à proportionner selon la taille et la complexité de l'opération.*

Point d'attention : l'outil de simulation et d'analyse financière joint en annexe 5 doit impérativement être complété pour les projets soumis à labellisation (L)

## Sommaire

### Propos liminaires

#### 1. Contextes, objectifs et projet retenu

##### 1.1. Contexte de l'opération

##### a) Contexte réglementaire, le cas échéant

##### b) Stratégies de l'État

##### c) Stratégies locales : politique de site

##### d) Stratégie du porteur de projet

##### 1.2. Présentation générale de l'opération

##### 1.3. Objectifs de l'opération

##### a) Objectifs fonctionnels

##### b) Objectifs architecturaux

##### c) Objectifs énergétiques et environnementaux

##### d) Objectifs exploitation maintenance

##### 1.4. Données juridiques

#### 2. Situation actuelle

##### 2.1. Panorama de l'existant

##### 2.2. Difficultés et inadaptations des locaux actuels

##### 2.3. État des lieux de la performance énergétique (L)

##### 2.4. La situation future du site sans projet (« option de référence »)

#### 3. Présentation des différents scénarios étudiés

##### 3.1. Les différents scénarios non retenus

##### 3.2. Le scénario privilégié

##### a) Présentation du scénario privilégié et argumentaire

##### b) Dimensionnement du projet

##### c) Performances techniques spécifiques

##### d) Traitement des réseaux & branchements

##### 3.3. Synthèse de l'ensemble des scénarios (y compris l'option de référence)

##### 3.4. Procédure, risques, données financières, conduite du scénario privilégié

##### a) Choix du mode de réalisation et de la procédure

##### b) Analyse des risques

##### 3.5 Coûts et soutenabilité du projet

##### a) Coûts du projet

##### b) Financement du projet

##### c) Déclaration de soutenabilité

##### 3.6 Organisation de la conduite de projet

- a) Modalités de la conduite de projet
  - b) Organisation de la maîtrise d'ouvrage / du partenariat public-privé
  - c) Principes d'organisation
  - d) Prestations en régie
  - e) Prestations externalisées
- 3.7. Planning prévisionnel de l'opération
- Annexe 2.1
- Annexe 2.2
- Annexe 2.3

## Propos liminaires

Afin de simplifier les démarches pour le porteur de projet, le ministère en charge de l'enseignement supérieur, la direction de l'immobilier de l'État et le secrétariat général pour l'investissement ont convenu qu'un seul dossier serait à constituer pour les trois cas de figure suivants :

- projet soumis à la procédure d'expertise ;
- projet entrant dans le champ de la labellisation ;
- projet entrant dans le champ d'application de l'évaluation socio-économique.

Si le dossier est unique, son niveau de renseignement est cependant variable selon la procédure concernée. En effet, au dossier de base de l'expertise, doivent être rajoutés certains éléments pour la labellisation (mention « L ») ou pour l'évaluation socio-économique (*italique*).

Pour la constitution du dossier d'expertise, l'établissement peut s'appuyer utilement sur *le référentiel immobilier de l'enseignement supérieur et de la recherche* (RIMESR), notamment sur les outils de modélisation des surfaces et des coûts.

Pour réaliser l'évaluation socio-économique et construire, le cas échéant, la Valeur Actualisée Nette socio-économique (VAN-SE) de l'opération, il pourra se référer aux méthodes et valeurs tutélaires proposées dans le rapport de France Stratégie sur « *l'évaluation socio-économique des projets immobiliers de l'enseignement supérieur et de la recherche* » (février 2019).

*Pour chaque rubrique, les indications en italique indiquent comment compléter le dossier d'expertise pour constituer le dossier d'évaluation socio-économique prévu par le décret n°2013-121 du 23 décembre 2013. Chaque fois que le coût d'un projet atteint 100 M€ HT de financement par l'État ou ses établissements publics, ce dossier d'évaluation socio-économique doit être transmis au SGPI pour que celui-ci organise une contre-expertise qui a pour objet de valider les hypothèses du dossier d'évaluation socio-économique, s'assurer de la pertinence des méthodes utilisées et évaluer les résultats qui en découlent. Pour les dossiers concernant des projets d'un financement public compris entre 20 et 100 M€ HT, ils sont conservés par le rédacteur et le SGPI est susceptible de les demander.*

*S'agissant des projets d'un financement public inférieur à 20 M€ HT pour lesquels il n'est pas prévu qu'un dossier soit formalisé, les éléments attendus en termes d'évaluation socio-économique visent à objectiver le choix du projet. À cet effet, le dossier d'expertise qui contient de façon proportionnée à l'opération considérée, les scénarios, le dimensionnement, la cartographie des risques etc, vaut évaluation socio-économique.*

*Pour chaque dossier d'évaluation socio-économique, il est demandé un sommaire qui précise la liste des documents fournis (ne pas oublier de préciser la date de chaque document si le projet a évolué) ainsi qu'une note du président ou directeur de l'établissement.*

*Pour toute demande de précision ou conseil au sujet des champs concernés par l'évaluation socio-économique, l'établissement pourra contacter l'adresse suivante : [contre-expertise@pm.gouv.fr](mailto:contre-expertise@pm.gouv.fr)*

Contact
Référent
Service
Téléphone
Mail

Tableau à renseigner pour les dossiers soumis à labellisation (L)

## 1. Contextes, objectifs et projet retenu

### 1.1. Contexte de l'opération

#### a) Contexte réglementaire, le cas échéant

#### b) Stratégies de l'État

Stratégie nationale de l'enseignement supérieur (StraNES), stratégie nationale de recherche (SNR), stratégie territoriale de l'enseignement supérieur et de la recherche (StraTer), etc.

Mise en relief de la cohérence avec les dispositions du SPSI ou explication des écarts, exposé des points majeurs d'adéquation avec la politique immobilière de l'État (ratios cibles, logements de fonction, etc). **(L)**  
*Pour le dossier d'évaluation socio-économique, fournir le SPSI, l'avis du CIE et les documents pertinents*

#### c) Stratégies locales : politique de site

Description de l'insertion du projet dans le site et des interactions avec le regroupement et ses membres, fondateurs ou associés.

*Pour le dossier d'évaluation socio-économique, fournir les statuts du regroupement, les conventions de partenariat existantes et celles en discussion*

*Pour le dossier d'évaluation socio-économique, fournir les schémas et plans stratégiques (schéma régional d'enseignement supérieur, de recherche et d'innovation, etc.)*

#### d) Stratégie du porteur de projet

*Pour le dossier d'évaluation socio-économique, fournir la stratégie de l'établissement*

### 1.2. Présentation générale de l'opération

- Localisation
  - Contexte - Objectifs recherchés - Enjeux
  - Contexte foncier – Urbanisme et servitudes, capacité des terrains
- Inscription dans le paysage urbain et le territoire (accès, transport, etc) :
- administrations de tutelle consultées ;
  - expression des besoins réalisée en bonne et due forme pour la recherche d'une implantation le cas échéant ; **(L)**
  - description : démolition – reconstruction – réhabilitation lourde – construction neuve – prise à bail – réaménagement, etc. ;
  - services concernés ou impactés par le projet ;
  - échéance de l'opération envisagée / prévue.

### 1.3. Objectifs de l'opération

*Pour le dossier d'évaluation socio-économique, décrire pour chaque grande catégorie d'acteurs concernés (étudiants, enseignants-chercheurs, administration, territoire (collectivités territoriales, environnement socio-économique et culturel, riverains) les retombées attendues du projet. Chaque fois que c'est possible, donner une valeur monétaire à ces effets, en s'appuyant sur les préconisations du rapport Quinet de 2019 relatif à l'ESE dans l'enseignement supérieur.*

#### a) Objectifs fonctionnels

Intégration dans les évolutions prévisibles de l'ESR à court, moyen et long terme

Prise en compte du e-learning et des TIC

*Pour le dossier d'évaluation socio-économique, fournir les documents pertinents, y compris les présentations faites au personnel de l'établissement.*

#### b) Objectifs architecturaux

Décrire la démarche architecturale.

*Pour le dossier d'évaluation socio-économique, fournir les documents pertinents (notamment ceux relatifs à l'articulation entre les choix architecturaux et les usages)*

#### c) Objectifs énergétiques et environnementaux

Décrire la démarche environnementale, en lien avec les critères d'éco-conditionnalité (obligatoire pour CPER).

Contribution du projet aux objectifs de réduction des gaz à effet de serre  
Economie des ressources, réponses aux enjeux de développement durable  
Conformité au référentiel développement durable SDIA  
Tableau cible par cible des performances à atteindre (analogie avec démarche HQE)  
Choix d'obtention de labels ou certifications  
Objectif du porteur de projet au regard de la réglementation thermique en vigueur et des obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale si applicables au projet  
Si bâtiment neuf, réponses aux enjeux d'exemplarité énergétique et environnementale (si possible à énergie positive et haute performance environnementale)  
*Pour le dossier d'évaluation socio-économique, fournir l'avis de l'autorité environnementale ou, en son absence, argumenter et documenter l'ensemble des impacts environnementaux associés au projet (ex : parkings et artificialisation des sols, desserte par les transports, etc.). En matière de contribution aux objectifs de réduction de gaz à effet de serre, utiliser le nouveau référentiel des valeurs proposé par France Stratégie.*

#### d) Objectifs exploitation maintenance

Logique de coût global entre coût de conception et coût de maintenance  
Qualité d'usage : confort thermique, acoustique, visuel, olfactif, qualité de l'air, performance des outils pédagogiques)  
Qualité sécurité (gardiennage, sécurité incendie)  
Qualité sûreté  
Maîtrise des dépenses énergétiques (contrôle de température, d'hygrométrie, renouvellement d'air)  
Outils de supervision et de communication pour le suivi, démarches de mesure des consommations  
Prestations (équipement facilement maintenable, facilité d'entretien des surfaces)  
*Pour le dossier d'évaluation socio-économique, fournir les documents pertinents*

### 1.4. Données juridiques

- Statut d'occupation du ou des biens projetés : bien propre, bien domanial, bien pris à bail, bien mis à disposition, etc.
- Difficultés juridiques éventuelles liées à la solution proposée.

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

## 2. Situation actuelle

### 2.1. Panorama de l'existant

Tableau de bilan par bâtiments, nature, nombre de locaux, défauts majeurs, taux d'occupation et commentaires.

*Pour le dossier d'évaluation socio-économique, fournir les 2 derniers rapports d'activité, le dernier rapport HCERES et la description des formations dispensées ainsi que des laboratoires de l'établissement.*

- Inclure une copie d'écran de l'OAD ou de l'OAD ESR (L)
- Localisation (commune, code postal)
- Cartographie
- Entités concernées

Paramètres	Catégories	Situation	
Numéro Chorus du/des bâtiment(s)			
<b>Occupation</b>			
Statut juridique (D/L/MD) (1) ou bien propre			
<b>Surfaces</b>		<b>Sun (surface utile nette)</b>	<b>Sub (surface utile brute)</b>

	Administration		
	Enseignement		
	Recherche		
	Autres		
	<b>Total</b>		
<b>Effectifs / Postes de travail (PdT) (L)</b>	<b>Pour activité « Administration » (L)</b>	<b>Postes de travail</b>	
	ETPT Enseignants chercheurs et assimilés		
	Agents /BIATSS		
	Chercheurs hébergés		
	<b>Total</b>		
<b>Effectifs étudiants</b>			
	Formation initiale (y compris alternance et apprentissage)		
	Formation continue		
	<b>Total</b>		
<b>Taux d'occupation (L)</b>	<b>Pour activité « Administration » (L)</b>		
Pour BIATSS	Ratio Sun/Sub		
Pour BIATSS	Ratio Sub/PDT		
Pour BIATSS	Ratio Sun/PDT		
Autres données	Surface d'archives (en m²)		
	Emplacements de stationnement (nombre)		
	Surface du restaurant inter-entreprises ou inter-administrations (en m²) le cas échéant		

(1) Domanial, locatif, mise à disposition

- En cas de bien propre ou bien domanial :

	€ HT	€ TTC
<b>Coût total récurrent annuel* (n-1)</b>		
Dont charges de fonctionnement énergétique		
<b>Coût total ponctuel (dépenses moyennes sur 10 ans)</b>		
Dont travaux d'aménagement . Date de réalisation		
Dont travaux de GER . Date de réalisation		

\*Comprenant les dépenses d'entretien courant, de gardiennage, les contrats d'entretien, de maintenance et les dépenses de fluides

- En cas de bien pris à bail :

	€ HT	€ TTC
<b>Total Loyer et Charges annuels</b>		
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 le cas échéant		
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)		
<b>Travaux et autres postes de dépenses</b>		
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		

*Pour le dossier d'évaluation socio-économique, fournir les diagnostics réalisés*



## 2.2. Difficultés et inadaptations des locaux actuels

Sécurité, configuration, inadaptation, vétusté, accessibilité, dimensionnement, sécurisation, confort thermique, etc.

## 2.3. État des lieux de la performance énergétique (L)

Une synthèse des consommations énergétiques doit être réalisée tant à l'échelle de **l'ensemble immobilier constitué** qu'à l'échelle **des occupations libérées** dans le cadre d'un projet global de densification, de regroupement (locatifs ou domaniaux ou mis à disposition).

Les données énergétiques doivent être issues **de sources certaines**. Elles émaneront ainsi de :

- la moyenne des consommations des 3 dernières années, (conso/m<sup>2</sup>) ;
- des résultats du DPE de 2010 ou récent ;
- de la notice énergétique réalisée, le cas échéant, par un bureau d'études spécialisé sur le domaine énergétique.

Ces données devront comprendre les éléments suivants :

- la consommation en énergie primaire par an (kWhep/an) ;
- le chiffrage des émissions de Gaz à Effets de Serre (kgeqCO<sub>2</sub>/an) ;
- le montant de la facture énergétique associée (€). Dans le cas exceptionnel de l'absence de factures, **des ratios de prix réalistes** et cohérents avec la qualité du bâtiment concerné devront être utilisés (de l'ordre de 0,1 € Kwhep).

## 2.4. La situation future du site sans projet (« option de référence »)

Présentation et chiffrage de l'option la plus probable en l'absence de réalisation du projet. Cette option de référence n'est pas une décision d'absence d'investissement, elle doit comporter les opérations (d'investissements, d'exploitation ou autres) qui seraient éventuellement nécessaires si le projet n'est pas réalisé, que l'établissement est en capacité raisonnable de faire. Les conditions d'exploitation doivent y être optimisées.

*Pour le dossier d'évaluation socio-économique, la caractérisation de l'option de référence est un point majeur de l'évaluation qui doit être explicitée et très argumentée.*

## 3. Présentation des différents scénarios étudiés

L'analyse économique et budgétaire comparative des différents scénarii envisagés doit être réalisée. Les coûts des différentes solutions étudiées dans le cadre de l'opération doivent être complétés dans l'outil de simulation et d'analyse financière, joint à cette fiche (annexe 4 OSAF). La situation actuelle de l'entité doit être décrite dans le 1<sup>er</sup> onglet et chaque solution alternative envisagée dans un onglet supplémentaire. L'outil fait pleinement partie de la présente fiche : sa complétude et son envoi conditionnent la validité du dossier (L).

Pour rappel, l'établissement peut s'appuyer sur l'outil associé au Référentiel immobilier de l'enseignement supérieur et de la recherche (RIMESR) afin d'avoir une évaluation globale des différents scénarios étudiés. Dans le cas d'une concession de travaux si le programme de la concession est arrêté avant le lancement de l'avis d'appel public à la concurrence (AAPC), le dossier présentera les éléments chiffrés objectifs et maximum admissibles, hypothèses du dossier : fourchette de programmation, durée de la concession, droits d'entrée et redevance éventuels prévisionnels et tout élément économique pertinent par rapport à la programmation.

### 3.1. Les différents scénarios non retenus

Présenter sommairement chaque scénario :

\*insertion dans le plan du site

\*description technique

*Pour le dossier d'évaluation socio-économique, fournir les documents pertinents chaque fois que des études ou des analyses multicritères ont été produites.*



### 3.2. Le scénario privilégié

#### a) Présentation du scénario privilégié et argumentaire

Présenter le scénario privilégié d'un point de vue :

\*de la performance économique

\*du respect des critères PIE (cf annexe 2), avec un focus particulier sur les critères de performance énergétique (L).

Il reviendra au porteur de projet accompagné le cas échéant de son programmiste d'apprécier l'impact des travaux envisagés et de fournir **une estimation des consommations futures** sur la base de ses propres calculs ou à partir des résultats d'études spécifiques confiées à un Bureau d'Etudes Technique spécialisé en fluides / énergétique. Dans tous les cas, les gains énergétiques affichés devront être justifiés. (L)

La synthèse des données énergétiques liées au projet se présentera sous la forme suivante (L) :

Site	Situation existante					Scénario 1			
	n° REF	SUB	Consommation énergétique primaire	Facture	GES	SUB	Consommation énergétique primaire	Facture	GES
			kWhep/an	€TTC	kg.eqCO2/an		kWhep/an	€TTC	kg.eqCO2/an
Bâtiment XXX									
Site libéré en locatif 1									
Site libéré en domanial 1									
...									
<b>TOTAL</b>									

\* Des acteurs impactés par le projet (UFR, laboratoires, étudiants), sous la forme d'un tableau détaillant avantages et inconvénients pour chacun d'entre eux (pour le dossier d'évaluation socio-économique)  
Présenter les variantes possibles de ce projet, les éventuelles tranches conditionnelles ou prestations optionnelles

Il convient notamment de préciser :

- le coût d'investissement d'une opération de rénovation (si des travaux de rénovation sont envisagés) en € / m<sup>2</sup> ;
- si le scénario sélectionné est le moins coûteux (en coût complet actualisé) sur 10, 20 et 30 ans ;
- si le projet permet de générer des économies budgétaires dans les trois ans et à moyen/long terme (abandon d'une prise à bail, cession rapide). Des économies de dépenses énergétiques sont-elles prévues ?

#### b) Dimensionnement du projet

Tableau de présentation générale des paramètres de dimensionnement du projet (pour les surfaces existantes et les surfaces qui seront construites) :

*Pour le dossier d'évaluation socio-économique, fournir les documents pertinents et détailler les hypothèses de la méthode de prévision des effectifs, et plus largement des activités qui seront menées dans les bâtiments.*

*Les principaux paramètres et hypothèses retenus dans les calculs devront être détaillés, et leur choix devra être motivé. Les modalités de calcul doivent être explicitées. Les tableaux éventuels doivent pouvoir être transmis.*

*L'analyse des risques doit être qualitative, mais elle peut aussi se fonder sur des tests de sensibilité, réalisés avec d'autres valeurs que celles utilisées dans les calculs servant de base à l'expertise. L'utilisation d'hypothèses contrastées dans le cadre de ces tests de sensibilité doit démontrer la robustesse du projet.*

Paramètres	Catégories	Situation	
Numéro Chorus du/des bâtiment(s)			
<b>Occupation</b>			
Statut juridique (D/L/MD) (1) ou bien propre			
<b>Surfaces</b>		<b>Sun (surface utile nette)</b>	<b>Sub (surface utile brute)</b>

	Administration		
	Enseignement		
	Recherche		
	Autres		
	<b>Total</b>		
<b>Effectifs / Postes de travail (PdT) (L)</b>	<b>Pour activité « Administration » (L)</b>	<b>Postes de travail</b>	
	ETPT Enseignants chercheurs et assimilés		
	Agents /BIATSS		
	Chercheurs hébergés		
	<b>Total</b>		
<b>Effectifs étudiants</b>			
	Formation initiale (y compris alternance et apprentissage)		
	Formation continue		
	<b>Total</b>		
<b>Taux d'occupation (L)</b>	<b>Pour activité « Administration » (L)</b>		
Pour BIATSS	Ratio Sun/Sub		
Pour BIATSS	Ratio Sub/PDT		
Pour BIATSS	Ratio Sun/PDT		
Autres données	Surface d'archives (en m²)		

(1) : domanial, locatif, mise à disposition

Tableau de présentation des ratios de dimensionnement en situation de projet :

	Nature des surfaces	Surface			Effectif		Ratio m2/SUB	
		Surface de plancher	SHON	Sub	Étudiants	ETPT	Étudiants	ETPT

<b>Total</b>								

Dimensionnement des constructions :

\*Tableau détaillé des espaces par catégorie de locaux, nombres de locaux, surface utile et surface de plancher par catégories de locaux, surfaces agrégées, surface totale

\*Description de la programmation par unité fonctionnelle, surface de plancher théorique, puis surface par niveau

Devenir et évolution des surfaces actuelles : synthèse des démolitions, valorisations et/ou réaffectations.

### c) Performances techniques spécifiques

État réglementaire et technique	Données/observations	Dates
Date de construction du/des bâtiment(s)		
ERP (catégorie)		
Caractère IGH (oui/non)		
Diagnostic amiante ou DTA		
Diagnostic thermique		
Diagnostics complémentaires		
Autres		

### d) Traitement des réseaux & branchements

#### 3.3. Synthèse de l'ensemble des scénarios (y compris l'option de référence)

Les avantages et inconvénients (délais de mise en sécurité, gains associés à la mutualisation de locaux...) doivent être précisés dans le tableau de synthèse ci-après.

**Tableau de synthèse**

	Option de référence	Scénario préférentiel	Scénario x	Scénario x
Descriptif				
Avantages				
Inconvénients				
Montant de l'investissement initial (en € TTC)				

Coût total de l'opération sur 10, 20 et 30 ans (en € TTC)								
Si location, montant du loyer et des charges annuelles								
Numéro Chorus du/des bâtiment(s) si répertorié(s)								
Consommation énergétique primaire kWhep/an sur le site (L)								
GES kg.eqCo2/an sur le site (L)								
Consommation énergétique primaire kWhep/an à l'échelle globale du projet (inclus les sites libérés) (L)								
GES kg.eqCo2/an à l'échelle globale du projet (inclus les sites libérés) (L)								
<b>Occupation</b>								
Statut juridique (D/L/MD) (1) ou bien propre								
<b>Surfaces</b>	<b>SUB</b>	<b>SUN</b>	<b>SUB</b>	<b>SUN</b>	<b>SUB</b>	<b>SUN</b>	<b>SUB</b>	<b>SUN</b>
Administration								
Enseignement								
Recherche								
Autres								
<b>Total</b>								
<b>Effectifs</b> Postes de travail pour activité « Administration »								
ETPT Enseignants chercheurs et assimilés								
Agents / BIATSS								
Chercheurs hébergés								
<b>Total</b>								

<b>Étudiants</b>				
Formation initiale (y compris alternance et apprentissage)				
Formation continue				
<b>Total</b>				
<b>Taux d'occupation</b>				
Ratio SUN/SUB (BIATSS)				
Ratio SUB/PDT (BIATSS)				
Ratio SUN/PDT (BIATSS)				
Surface d'archives (en m²)				
Emplacements de stationnement (nombre)				
Surface du restaurant RIE ou RIA le cas échéant				

### 3.4. Procédure, risques, données financières, conduite du scénario privilégié

#### a) Choix du mode de réalisation et de la procédure

Éligibilité juridique du recours au mode de réalisation et à la procédure choisie

Comparaison des coûts d'investissement et des délais selon procédure

Fournir l'évaluation préalable du mode de réalisation en cas de marché de partenariat.

*Pour le dossier d'évaluation socio-économique, fournir l'évaluation préalable du mode de réalisation et le cas échéant l'avis de FIN INFRA.*

#### b) Analyse des risques

**Pour les projets en MOP classique et marché global**

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

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts*	Impact sur les délais*	Probabilité*	Mesures de maîtrise ou de réduction**	Pilotage du risque***
Mise en place du financement						
Concours de maîtrise d'œuvre						
Maîtrise du foncier						

Prévention des aléas techniques spécifiques (plomb, amiante, sols, autre)						
Prévention des aléas techniques particuliers (site occupé, opération à tiroirs, fouilles archéologiques, monument historique, autre)						
Retard ou recours contre les autorisations administratives						
Difficultés dans la réalisation des études préalables						
Evolution de la demande susceptible d'avoir un impact sur le besoin en locaux						
Autre						

\* Qualifier l'impact et la probabilité de façon qualitative (très faible, faible, moyen, important, très important, variable)

\*\* Détailler les mesures susceptibles de contribuer à la maîtrise ou à la réduction des risques identifiés.

\*\*\* Préciser de quel échelon organisationnel relève le pilotage et la gestion du risque ; et s'il s'agit d'un risque exogène (MOA externe à l'établissement) ou endogène.

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						
Mise en place du financement						
Difficultés dans les travaux causées par les entreprises ou la maîtrise d'ouvrage (retards, défaillances, modification du programme, autre)						

Découvertes non anticipées au niveau du sol ou des bâtiments						
Aléas inhérents au déroulement du chantier (climat, sinistres, autre)						
Autre						

En phase d'exploitation :

Nature du risque	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						
Autre						

\* Qualifier l'impact et la probabilité de façon qualitative (très faible, faible, moyen, important, très important, variable)

\*\* Détailler les mesures susceptibles de contribuer à la maîtrise ou à la réduction des risques identifiés.

\*\*\* Préciser de quel échelon organisationnel relève le pilotage et la gestion du risque ; et s'il s'agit d'un risque exogène (MOA externe à l'établissement) ou endogène.

### Pour les projets en marché de partenariat

FIN INFRA définit<sup>1</sup> la procédure que les acteurs publics qui envisagent de s'engager dans un marché de partenariat doivent respecter quant à la cartographie des risques et la répartition de ceux-ci entre les différents partenaires.

Le tableau suivant reprend la matrice d'évaluation suggérée par FIN INFRA. Il peut aussi être utilisé pour les autres modes de réalisation public-privé.

Risque	Porteur du risque				Commentaires
	Schéma de référence		Marché de partenariat		
	Personne publique	Entreprises	Personne publique	Partenaire privé	
1) Phase préliminaire					
2) Phase de développement et de construction					
3) Phase d'exploitation					
Risques de performance					

<sup>1</sup> MAPPP, *Les contrats de partenariat : guide méthodologique*, 25 mars 2011 (p. 39 à 52)



<i>Risques sur les coûts d'exploitation</i>				
<b>4) Risques spéciaux</b>				
<i>Risques de déchéance et de fin anticipée du contrat</i>				
<i>Risques technologiques et d'obsolescence</i>				
<i>Risques de valeur résiduelle</i>				

(Se référer aux pages 42 et 43 du guide méthodologique pour un recensement complet des différents risques pouvant survenir dans un contrat de partenariat public-privé).

*Pour le dossier d'évaluation socio-économique :*

- à ces items peuvent trouver à s'ajouter, selon les projets, les contraintes et incertitudes spécifiques liées au site, aux activités prévues dans le bâtiment (évolutions pédagogiques, technologiques, etc.), aux personnels, ainsi qu'aux usagers ;
- fournir les documents pertinents (Comptes financiers, SIG, PPI, etc.) ;
- de façon générale, motiver les principaux paramètres et hypothèses retenus dans les calculs.

### 3.5. Coûts et soutenabilité du projet

#### a) Coûts du projet

En complément de l'outil de simulation et d'analyse financière joint en annexe 4 (L), ou en lieu et place s'il s'agit d'une simple opération de GER, il convient d'exposer les éléments financiers suivants.

##### **Coûts d'investissement :**

- coût d'acquisition du bâtiment le cas échéant
- coût d'acquisition du terrain
- coût des travaux
  - évaluation par programmiste, économiste, AMO
  - méthode d'évaluation retenue
- coût relevant des « dépenses annexes de l'environnement »
  - coût de déménagement
  - coût de premier équipement
- assujettissement de l'opération à la TVA
  - assujettissement à la TVA
  - récupération possible de la TVA
- droits d'enregistrement, émoluments du notaire, frais annexe à la charge de l'acquéreur le cas échéant (Cf Tableau des coûts d'investissement en annexe)
- autres impôts et taxes

##### **Coûts de fonctionnement actuels et prévisionnels :**

Retracer les coûts annuels, internes (y compris masse salariale) ou externes, constatés dans l'établissement, relatifs à l'entretien et la maintenance, les fluides, le nettoyage, le gardiennage, l'entretien des espaces verts, le GER, etc. Établir le coût de fonctionnement moyen de l'établissement au m<sup>2</sup> SHON, voire subdiviser ce coût par activité (recherche, formation, documentation, administration) et grands groupes disciplinaires (sciences et technologie, SHS...). *L'établissement s'inspirera de la méthodologie élaborée par la Mission Expertise et Conseil de la Dgesip, reprise dans le rapport Quinet.*

*Pour le dossier d'évaluation socio-économique, fournir les documents pertinents*

##### **Coûts récurrents additionnels à l'issue de l'opération :**

Sur la base des informations de la section précédente et de celles portant sur les surfaces, simuler la charge de fonctionnement additionnelle entre le scénario de référence et le scénario de projet retenu, en tenant compte par ailleurs des coûts évités et de la connaissance qu'a l'établissement des évolutions à moyen terme de la stratégie et des coûts d'exploitation maintenance.

Il importera également de tenir compte des coûts résiduels des bâtiments en cas de désaffectation.

*Pour le dossier d'évaluation socio-économique, calculer la somme des coûts actualisés du projet sur 30 ans en ajoutant au coût d'investissement initial les coûts de fonctionnement actualisés au taux en vigueur<sup>2</sup>*

#### b) Financement du projet

Enfin, il convient de présenter le plan de financement prévisionnel du projet retenu (cf tableau ci-dessous).  
(L)

Part autofinancée	
Montant	
Co-financements	
Co-financeurs	
Montants	
Conditions de co-financement	
Valorisation des actifs cédés	
Description du montage financier	

Pour le dossier d'évaluation socio-économique, fournir les engagements de financement des partenaires ainsi que les expertises de valorisation des actifs.

Pour les opérations campus, le cas échéant :

\*description des recours aux intérêts intercalaires ANR pour les études préalables ;

\*si recours à l'emprunt dans le cadre de l'opération Campus, joindre le modèle financier du MESRI et son rapport de présentation démontrant la soutenabilité du projet par rapport aux ressources de la dotation (y compris analyse en sensibilité)

Pour le dossier d'évaluation socio-économique, fournir le tableur correspondant

Pour tous les dossiers, fournir :

Analyse rétrospective de la situation financière globale de l'établissement sur les trois derniers exercices (résultat, CAF, fonds de roulement, trésorerie...)

Analyse prospective, au vu des documents budgétaires traitant spécifiquement de l'immobilier et avec lesquels le projet doit être en cohérence, (principalement le tableau des opérations pluriannuelles GBCP faisant apparaître l'impact du projet (en encaissements et en décaissements).

#### c) Déclaration de soutenabilité

En s'appuyant sur les éléments ci-dessus, l'établissement indique les voies par lesquelles il envisage d'absorber le surcoût éventuel.

*Pour le dossier d'évaluation socio-économique, fournir l'étude de soutenabilité budgétaire lorsqu'elle existe.*

### 3.6. Organisation de la conduite de projet

#### a) Modalités de la conduite de projet

#### b) Organisation de la maîtrise d'ouvrage / du partenariat public-privé

Décrire l'organisation pour assurer et/ou suivre la MOA

<sup>2</sup> Le taux d'actualisation normé pour calculer la VAN socio-économique est de 4,5%, comme précisé dans le rapport Quinet. Un test de sensibilité peut néanmoins être effectué à 2,5%. Pour l'OSAF le taux à retenir est de 2 % (L)

- c) Principes d'organisation
- d) Prestations en régie
- e) Prestations externalisées

### 3.7. Planning prévisionnel de l'opération

À adapter le cas échéant (marché global de performance, marché de partenariat...).

Calendrier prévisionnel	Date (mm/aaaa) ou période
Validation des études de programmation/faisabilité	
Lancement du concours ou marché de maîtrise d'œuvre	
Notification maîtrise d'œuvre	
Fin des études de conception (APS/APD)	
Dépôt du permis de construire	
Notification des marchés de travaux	
Lancement des travaux	
Fin des travaux – livraison	
Mise en service	

*Pour le dossier d'évaluation socio-économique, fournir le planning détaillé et discuter de la date optimale de réalisation du projet.*

## Annexe 2.1

Etablissement :

Intitulé de l'opération :

Budget global de l'opération					
			Phase programmation	date de MàJ	
1	TRAVAUX :	Mois M0			Montant (€)
1.1	Construction neuve ou restructuration				-
1.2	Provision pour fondations spéciales, démolitions, désamiantage...				-
1.3	Aménagements extérieurs				-
1.4	Dévolement de réseaux				-
				<b>Total 1 :</b>	<b>-</b>
2	HONORAIRES :				
2.1	Etudes préalables (Etat des lieux, Faisabilité, PTD, analyse Concours, suivi AVP...)		0,0%		-
2.2	Diagnostics (DAAT, Structure, Plomb, réseaux...)		forfait		-
2.3	Assistance à MOA		0,00%		-
2.4	Concours (base 4 concurrents, 3 indemnités ESQ-20% = Montant hono * 4% - 20%)		3		-
2.5	Maîtrise d'Œuvre (coordination SSI incluse) - 12 à 14%		0,00%		-
2.6	Missions complémentaires MOE (DIA/REL, EXE, CEM, MOB, SIGN...) - 0 à 6%		0,00%		-
2.7	OPC - 1,2 à 1,8 %		0,00%		-
2.8	Coordination Sécurité et Protection de la Santé - 0,5 à 0,8 %		0,00%		-
2.9	Contrôle Technique - 0,5 à 1%		0,00%		-
2.10	Contrôles étanchéité à l'air		forfait		-
				Sous-total 2 :	-
				<b>Total 1+2 :</b>	<b>-</b>
3	TOLERANCES ET PROVISIONS				
3.1	Tolérance phase ESQ/APS/APD		0,00%		-
3.2	Provision pour dévolution des travaux		0,00%		-
3.3	Tolérance Coût de Réalisation (marchés/fin tx)		0,00%		-
3.4	Provision pour aléas et imprévus, y compris avenant MOE		0,00%		-
3.5	Provision pour révisions des prix des travaux		0,00%		-
3.6	Provision pour révisions des prix de l'ingénierie		0,00%		-
				Sous-total 3 :	-
				<b>Total 1+2+3 :</b>	<b>-</b>
4	EQUIPEMENTS				
			forfait		-
				Sous-total 4 :	-
				<b>Total 1+2+3+4 :</b>	<b>-</b>
5	AUTRES DEPENSES				
5.1	Reprographie, Publicité, Jury		forfait		-
5.2	Huissier, Assurance DO, CCRD		forfait		-
5.3	1% artistique		1%		-
5.4	Divers, raccordements		forfait		-
				Sous-total 5 :	-
				<b>Total 1+2+3+4+5 :</b>	<b>-</b>
Surface Terrain (m²) :		0	BUDGET HORS FONCIER € HT :		0 €
Surface utile (m²) :		0	Taux TVA :		0%
Surface de plancher (m²) :		0	BUDGET HORS FONCIER € TTC :		0 €
Ratio SDP/surface utile :		#DIV/0!	CHARGES FONCIERES € TTC :		0 €
Coût total TTC hors foncier/m² SU :		#DIV/0!	BUDGET GLOBAL € TTC :		0 €
Coût total TTC hors foncier/m² SP		#DIV/0!	FINANCEMENT € TTC :		0 €
			ECART € TTC :		0 €
			Budget TTC / Travaux HT :		#DIV/0!
			(hors foncier)		

**Annexe 2.2**

Circuit du projet (labellisation) (à compléter selon les cas)		Date
Courrier de saisine par le porteur de projet sous couvert du Recteur avec information du RRPIE et de l'IRE	Oui / Non	
Avis du RRPIE en cas de passage en CNIP	Oui / Non	
Avis des administrations centrales de tutelle en cas de passage en CNIP	Oui / Non	
Plan Campus	Oui / Non	
CPER	Oui / Non	
Autres	Oui / Non	

**Annexe 2.3**

## Les 15 critères de la PIE

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, etc.) ?

**Performance technique et énergétique pour les bâtiments projetés**

- État 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) ?
- Performance énergétique du projet et respect des normes en vigueur en la matière
- Ratio d'occupation satisfaisant (si immeuble de bureau) ?

**Performance économique et impact budgétaire**

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