Organisation générale

Gestion du patrimoine

Procédure d'expertise des opérations immobilières

NOR : ESRS2016520C
circulaire du 16-7-2020
MESRI-DGESIP B3-1

Texte adressé aux préfets de région ; au préfet de Mayotte ; aux recteurs et rectrices de région académique, chancelières et chanceliers des universités ; aux recteurs et rectrices délégués pour l'enseignement supérieur, la recherche et l'innovation, au recteur de Mayotte ; aux présidentes et présidents d'université ; aux directeurs et directrices d'établissement d'enseignement supérieur ; à la présidente du Centre national des œuvres universitaires et scolaires ; aux directeurs généraux et directrices générales des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires ; à l'administrateur de la Fondation nationale des sciences politiques ; à l'administrateur de la Fondation Maison des sciences de l'homme ; au directeur général de l'Institut d'optique

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.
La procédure d'expertise du MESRI couvre un champ d'application plus étendu qui comprend notamment les travaux de gros entretien et renouvellement (GER) au sens large.
Afin de simplifier les démarches pour le porteur de projet, la direction générale de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle, 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 le cas de figure concerné et proportionnel à la taille et à la complexité de l'opération.

I. Champ d'application

Sont concernés, les établissements publics de l'enseignement supérieur (notamment, les établissements publics à caractère scientifique, culturel et professionnel et les établissements publics administratifs) et les établissements privés opérateurs de l'État*[2]*, relevant du ministère en charge de l'enseignement supérieur et de la recherche.
Les universités ayant bénéficié de la dévolution de leur patrimoine entrent dans le champ de la circulaire. Celles qui bénéficient d'une dotation récurrente de dévolution les rendant non éligibles aux crédits de l'État*[3]* sont exemptées de la seule procédure d'expertise. Celles qui ne bénéficient pas d'une dotation récurrente de dévolution sont exemptées de la seule procédure d'expertise pour leurs opérations sans participation financière directe de l'État, sauf pour les opérations CPER et Campus.
La procédure d'expertise décrite par la présente circulaire concerne :

1. toutes les opérations inscrites aux CPER ou contrats de nature comparable, sauf celles des établissements bénéficiant d'une dotation récurrente de dévolution ;
2. toutes les opérations relevant de l'opération Campus ;
3. toutes les autres opérations atteignant 3 M€ (sous réserve qu'elles ne bénéficient pas d'un financement spécifique de l'État qui les soumettrait à expertise au premier euro), et portant sur : une construction, une restructuration, une acquisition, ou une mise à disposition par un tiers ; une démolition ; un aménagement de campus ou une réalisation d'infrastructures techniques ainsi qu'une prise à bail*[4]*.

Ce montant de 3 M€ s'apprécie toutes taxes comprises et toutes dépenses confondues, indépendamment du nombre de lots ou de tranches. L'opération doit être considérée dans sa globalité et, s'agissant des prises à bail, sur la durée totale du contrat.
En dehors des cas précités, le ministère en charge de l'enseignement supérieur peut, pour toute opération sensible ou complexe, saisir le recteur de région académique*[5]*, d'une demande d'expertise spécifique.
Parmi ces opérations, certaines relèvent de la catégorie des « projets immobiliers » au sens de la direction de l'Immobilier de l'État (DIE) et sont à ce titre soumises à la procédure de labellisation. Sont considérées comme des projets immobiliers labellisables, les opérations portant sur de l'immobilier majoritairement (51 %) de bureau, d'enseignement ou de logement - hormis le logement étudiant, exclu du dispositif de labellisation en raison de son caractère social et normé.
Dans ce cadre, la labellisation concerne, dès le premier euro, tout projet *[6]* :

- consistant à regrouper, reloger et densifier des services, qui s'accompagne d'une ou plusieurs opérations d'acquisition/prise à bail/construction neuve/travaux lourds sur du bâti existant et qui peut aboutir à une modification de la cartographie des implantations ;
- consistant à remettre complètement à neuf un bâtiment existant avec modification structurelle (démolition/reconstruction ou rénovation lourde).

En revanche, ne sont pas soumises à labellisation, les opérations de mise aux normes (par exemple, la mise en accessibilité), de remise en état (par exemple, la réfection d'une toiture) et d'amélioration de la performance énergétique et du confort des occupants (par exemple, les travaux d'isolation par l'extérieur, etc.) et plus largement les travaux de GER (gros entretien renouvellement).
Le recteur de région académique et le responsable régional de la politique immobilière de l'État (RRPIE) identifient en commun, parmi les opérations immobilières connues du rectorat, les projets immobiliers soumis à labellisation. Le RRPIE/la DIE décident in fine si ces projets sont labellisables. Les établissements porteurs sont informés par le recteur de région académique.
Toutes les opérations d'investissement de l'État et/ou de ses opérateurs doivent faire l'objet d'une évaluation socio-économique préalable qui permet de déterminer l'ensemble des coûts et bénéfices attendus du projet d'investissement avec une précision adaptée à l'échelle et à la complexité du projet d'investissement. À partir de 20 M€ HT de financement de l'État et de ses établissements publics, les projets doivent être déclarés à l'inventaire annuel du SGPI*[7]* ; au-delà de 100 M€ HT, l'évaluation préalable est soumise à une contre-expertise indépendante pilotée sous l'autorité du secrétaire général du SGPI.
L'établissement porteur de l'opération veillera à associer le recteur de région académique et le RRPIE ou, le cas échéant, le secrétariat général pour l'investissement public en amont de la procédure.
Les procédures s'appliquent quel que soit le maître d'ouvrage, quel que soit le mode de réalisation, quel que soit le mode de financement et quel que soit le régime de propriété du bien.
Pour les opérations immobilières réalisées en marché de partenariat, dont notamment celles en faveur du

logement social, l'évaluation préalable du mode de réalisation (EPMR) de FIN INFRA et l'étude de soutenabilité budgétaire de la direction du Budget dispensent de la procédure d'expertise.

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.
Si l'investissement est supérieur à 20 M€, l'établissement élabore une évaluation socio-économique conforme aux dispositions du décret n° 2013-1211 du 23 décembre 2013. Il communique au SGPI une description synthétique de l'opération, actualisée par rapport à celle transmise pour l'inventaire.
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.
Dans le cas d'une concession de travaux, si la programmation de la concession reste ouverte au stade de l'avis d'appel public à la concurrence (AAPC), un dossier simplifié sera présenté avant lancement de l'avis, avec des hypothèses de programmation et les attendus économiques de l'établissement, pour une validation intermédiaire. Un dossier d'expertise détaillé devra être fourni avant signature du contrat.
Le dossier est accompagné d'une délibération du conseil d'administration du ou des établissements porteurs qui en approuve le contenu.

III. Procédure d'examen des projets d'un montant inférieur à 100 M€ hors taxe

1. Instruction des dossiers

a. Procédure d'expertise seule

Tous les dossiers complets sont instruits, dans un délai de deux mois après leur réception par voie dématérialisée, par les services du recteur de région académique sous l'angle de l'expertise technique et de la soutenabilité budgétaire en consultant, le cas échéant, le contrôleur budgétaire régional pour les établissements relevant de sa compétence. Si l'opération comporte un volet recherche, l'avis du délégué régional à la recherche et à la technologie (DRRT) / délégué régional académique à la recherche et à l'innovation (DRARI)*[8]* sera sollicité.
L'instruction conduite par le recteur de région académique, appuyé, le cas échéant, par le directeur régional des finances publiques (DRFIP) en vertu de la convention de partenariat prévue à l'article R.719-107 du Code de l'éducation, est globale et porte sur l'ensemble des éléments du projet nécessaires pour évaluer son opportunité et les conditions de sa réalisation.
Elle doit vérifier la cohérence de l'opération avec les politiques et stratégies définies en introduction. Elle s'assure également que l'établissement a réalisé une évaluation socio-économique adaptée à son projet d'investissement.
Si nécessaire, le recteur de région académique peut solliciter une analyse de la mission d'expertise économique et financière (MEEF), placée auprès du directeur régional des finances publiques.

b. Procédure conjointe d'expertise et de labellisation

Tous les dossiers complets portant sur des projets immobiliers labellisables sont communiqués simultanément au recteur de région académique et au RRPIE pour examen conjoint, chacun instruisant plus particulièrement la dimension du projet relevant de son champ de compétence (expertise pour le recteur de région académique et labellisation pour le RRPIE).

c. Procédure de labellisation seule

Les opérations hors CPER et hors campus de moins de 3 M€ TDC, bien que non soumises à la procédure d'expertise si elles ne bénéficient pas d'un financement spécifique de l'État, sont labellisables si elles relèvent de la catégorie des « projets immobiliers » telles que définies au I.
L'établissement porteur de l'opération veillera à associer le recteur de région académique à la constitution du dossier de labellisation avant envoi au RRPIE ; le RRPIE informera le recteur de région académique de l'avancement de l'instruction du dossier et de l'avis rendu.

2. Agréments, décisions de labellisation et d'expertise et leur articulation en cas de procédure conjointe

En cas de procédure conjointe d'expertise et de labellisation, le délai d'instruction des dossiers est de 2 mois. Il est porté à 3 mois en cas de passage en CNIP ou de consultation de la MEEF ou du DRRT/DRARI.
L'attention est appelée sur la nécessité de prévoir en amont l'inscription des projets immobiliers labellisables au calendrier de la CNIP.

La décision de labellisation des « projets immobiliers » est prise selon les modalités suivantes :

1. projets relevant des contrats de plan État région (CPER) ou de contrats de nature comparable et de l'opération campus : par le RRPIE quel que soit le montant de l'opération ;
2. projets immobiliers autres :

- par le RRPIE pour les projets inférieurs à 5 M€ d'investissement en province ou 8 M€ en Ile de France.
- par la DIE après avis de la Conférence Nationale de l'Immobilier Public (CNIP) pour les projets immobiliers supérieurs à ces seuils.

Après instruction, le recteur de région académique transmet le dossier d'expertise, accompagné de son avis et, le cas échéant de la décision de labellisation en cas de projet immobilier labellisable, selon la procédure suivante :

- les dossiers des projets relevant de l'opération Campus sont transmis au ministère en charge de l'enseignement supérieur et de la recherche (direction générale de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle, sous-direction de l'immobilier) pour agrément final ;
- les dossiers des autres opérations (CPER et hors CPER) sont transmis au préfet de région pour agrément final.

Les opérations financées à la fois au titre du CPER et de l'opération campus font l'objet d'un **double agrément** dans le cadre d'une démarche concertée.
S'agissant d'une concession dont le programme est arrêté avant le lancement de l'AAPC, l'agrément porte sur des plafonds jusqu'auxquels l'établissement pourra contractualiser. Au-delà, un dossier modificatif devra être instruit et faire l'objet d'un nouvel agrément dans un délai resserré.
Dans le cas où la programmation de la concession reste ouverte au stade de l'AAPC, une procédure d'instruction sera définie au cas par cas afin d'associer le recteur de région académique et/ou le RRPIE pour permettre la fourniture d'un agrément dans un délai compatible avec les délais de validité des offres.
Le préfet ou le ministère en charge de l'enseignement supérieur et de la recherche peuvent adresser à l'établissement toute demande de complément ou d'éclaircissement sur ce dossier.
Ils arrêtent les résultats de l'expertise à l'issue de la procédure, dans un délai de deux mois après réception du dossier complet transmis par le recteur de région académique.
La **décision d'agrément** doit explicitement reprendre l'ensemble des caractéristiques techniques et financières de l'opération sur lesquelles a porté l'expertise. Elle vise la décision de labellisation du projet immobilier.
La décision d'agrément est notifiée par le préfet de région ou par le MESRI au chef d'établissement, sous couvert du recteur de région académique.
Le recteur de région académique transmet la décision d'agrément du préfet de région, pour information, au ministère chargé de l'enseignement supérieur et de la recherche et au RRPIE si l'opération a été labellisée.
L'ensemble de la procédure (instruction et décision), incluant le cas échéant la labellisation, doit être mené dans un délai de quatre mois (porté à cinq mois pour les dossiers nécessitant un passage en CNIP ou une consultation de la MEEF). En cas de demande d'éléments ou de consultations complémentaires, le délai est interrompu dans la limite du temps de réponse de l'établissement.
En cas de délai trop important entre la décision d'agrément (et, le cas échéant, de labellisation) et le lancement de l'opération, ou de modification substantielle du projet, la procédure devra être refaite.

IV. Procédure d'examen des projets d'un montant supérieur à 100M€ hors taxe

Pour les opérations représentant un investissement de l'État et de ses établissements publics de 100 M€ hors taxe et plus, outre la procédure d'expertise et de labellisation, le dossier unique incluant l'évaluation socio-économique élaboré par l'établissement est soumis, par ce dernier, par voie électronique, au SGPI en vue de

faire l'objet d'une contre-expertise indépendante sous l'autorité du secrétaire général pour l'investissement.
Parallèlement, l'établissement saisit officiellement le secrétaire général du SGPI par un courrier précisant la demande, les délais, les contacts, etc.
La procédure s'inscrit dans un délai global compris entre deux et cinq mois selon la complexité et l'importance du projet, sous réserve que le dossier transmis soit complet et comprenne, notamment, les avis requis comme, le cas échéant, celui de l'autorité environnementale.
Le rôle de la contre-expertise est de valider voire d'actualiser les hypothèses du dossier remis par l'établissement, de vérifier que l'ensemble des impacts sur tous les acteurs concernés par le projet a bien été pris en compte, qu'une analyse des risques a été correctement effectuée, de s'assurer de la pertinence des méthodes utilisées et d'évaluer les résultats qui en découlent.
Les contre-experts peuvent solliciter des auditions et des compléments d'informations.
Le rapport de contre-expertise et l'avis du SGPI font partie intégrante du dossier soumis à l'approbation du conseil d'administration du ou des établissements porteurs du projet, qui est ensuite transmis au rectorat de région académique et au RRPIE.*[9]*
La décision d'agrément final intervient comme décrit au III.
Dans le mois qui suit la signature de la décision d'agrément final, l'établissement informe le SGPI des modalités de mise en œuvre de l'avis qu'il a rendu sur l'opération. De la même manière, si l'opération est abandonnée, l'établissement en informe le SGPI.
En cas de délai trop important entre la décision d'agrément (et, le cas échéant, de labellisation) et la signature du marché, lié à une modification substantielle du projet, un nouvel avis du SGPI devra être sollicité.

V. Portée de l'expertise

Hors opération Campus, la décision d'agrément est préalable au lancement de l'avis d'appel à concurrence pour le marché de maîtrise d'œuvre. Elle précède tout engagement financier concernant l'opération, en dehors des études préalables de faisabilité et de programmation du projet qui peuvent être conduites avant cette expertise (les crédits relatifs à ces études s'imputent sur le montant global de l'opération).
Dans le cadre du dispositif des CPER, cette décision est nécessaire pour la mise en place des autorisations d'engagement correspondant aux études de maîtrise d'œuvre et aux travaux.
Elle est préalable à la signature de la convention confiant la maîtrise d'ouvrage de l'opération à une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités (article L. 211-7 du Code de l'éducation).
Pour l'opération Campus, la décision d'agrément est préalable à la conclusion de la convention de réalisation qui confie la maîtrise d'ouvrage à l'établissement (article L. 762-2 du Code de l'éducation) et fixe les montants de l'opération et ses modalités de suivi.
La décision d'agrément permet de lancer l'avis d'appel à concurrence pour le marché de maîtrise d'œuvre. *[10]*

***

La présente circulaire est applicable au lendemain de sa publication et abroge la circulaire n° 2015-146 du 19 août 2015.
Les dossiers de demandes d'agrément transmis au recteur de région académique ou au ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation avant la date de publication de cette circulaire continueront à être instruits selon les procédures antérieures, hormis le processus de labellisation dont la mise en œuvre s'impose à toutes les opérations entrant dans la définition des projets immobiliers.
Toute information complémentaire peut être obtenue auprès de la direction générale de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle, sous-direction de l'immobilier (1, rue Descartes, 75005 Paris).

[1] À cet effet, les porteurs de projet peuvent utilement s'appuyer sur le référentiel immobilier de l'enseignement supérieur et de la recherche (Rimesr)
[2] Au titre de l'année 2019 : Fondation nationale des sciences politiques, Fondation Maison des sciences de l'homme, Institut d'optique (IOGS)
[3] Dont notamment au titre des contrats de plan Etat-région.
[4] Les prises à bail sont soumises à avis préalable de la DDFIP (articles R.4111-1 et 2 du CG3P) à partir d'un montant de loyer annuel, charges comprises, fixé à 24 000 € par arrêté du ministre chargé du domaine du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes.

[5] ou le recteur délégué pour l'enseignement supérieur, la recherche et l'innovation, selon l'organisation adoptée dans la région académique. Cette précision vaut pour tout le texte, même si seul le recteur de région académique est mentionné.
[6] Les « projets immobiliers » hors CPER et hors campus, portant sur des locaux d'enseignement, de bureaux ou de logement (hors logement social étudiant), sont soumis à la procédure de labellisation dès le premier euro.
[7] Enquête annuelle réalisée pour le SGPI par le ministère en charge de l'enseignement supérieur et intégrée dans les documents budgétaires élaborés pour la préparation de la loi de Finances.
[8] Sous réserve de la mise en œuvre de la réforme de l'organisation territoriale de l'État en cours.
[9] L'avis du SGPI et le rapport de contre-expertise doivent le cas échéant figurer dans le dossier d'enquête publique
[10] En cas de concession de travaux, au lieu de lui confier la maîtrise d'ouvrage, la convention de réalisation désigne l'établissement comme autorité concédante, ce qui l'autorise à publier l'avis d'appel public à la concurrence relatif à cette concession.

Pour la ministre de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation, et par délégation,
La directrice générale de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle,
Anne-Sophie Barthez

Annexe 1

Caractéristiques des trois dispositifs		
Procédure d'expertise MESRI	Processus de labellisation DIE	Évaluation socio-économique SGPI
Toutes les opérations immobilières CPER et plan Campus : **Pas de seuil minimal** **Opérations hors plan Campus et hors CPER :** **Seuil minimal :** 3 M€	**Projets immobiliers de :** • *Bureau* • *Logement (sauf logement étudiant)* • *Enseignement* **Exclusion :** • *GER et travaux de mise aux normes* **Pas de seuil minimal**	**Toutes les opérations immobilières :** • *Au 1er euro mais formalisation si investissement de l'État et de ses établissements publics > 20 M€ HT* **Contre-expertise** *indépendante et avis du SGPI si investissement > 100 M€ HT*

MODALITES DE GOUVERNANCE DU DISPOSITIF DE LABELLISATION				
	projets immobiliers >5 M€ HIDF et 8 M€ IDF	projets immobiliers <5 M€ HIDF et 8 M€ IDF	projets immobiliers CPER	projets immobiliers Plan Campus
avis de labellisation	CNIP	RRPIE	RRPIE	RRPIE
décision de labellisation	DIE			
décision d'agrément final en cas d'expertise	Préfet de région	Préfet de région	Préfet de région	MESRI

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

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

© Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports > www.education.gouv.fr

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

Contact
Référent
Service
Téléphone
Mail

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

© Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports > www.education.gouv.fr

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).

© Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports > www.education.gouv.fr

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)			
Occupation			
Statut juridique (D/L/MD) (1) ou bien propre			
Surfaces		**Sun (surface utile nette)**	**Sub (surface utile brute)**

© Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports > www.education.gouv.fr

	Administration		
	Enseignement		
	Recherche		
	Autres		
	Total		
Effectifs / Postes de travail (PdT) (L)	**Pour activité « Administration » (L)**	**Postes de travail**	
	ETPT Enseignants chercheurs et assimilés		
	Agents /BIATSS		
	Chercheurs hébergés		
	Total		
Effectifs éudiants			
	Formation initiale (y compris alternance et apprentissage)		
	Formation continue		
	Total		
Taux d'occupation (L)	**Pour activité « Administration » (L)**		
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 :

© Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports > www.education.gouv.fr

	€ HT	€ TTC
Coût total récurrent annuel* (n-1)		
Dont charges de fonctionnement énergétique		
Coût total ponctuel (dépenses moyennes sur 10 ans)		
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
Total Loyer et Charges annuels		
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)		
Travaux et autres postes de dépenses		
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

© Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports > www.education.gouv.fr

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/m²) ;
- 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 (kgeqCO2/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 scenarios 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 1er 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.

© Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports > www.education.gouv.fr

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)** :

	Situation existante					Sénario 1			
Site	n° REFX	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									
...									
TOTAL									

* 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 € / m2 ;
- 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 tableurs 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)			
Occupation			
Statut juridique (D/L/MD) (1) ou bien propre			
Surfaces		**Sun (surface utile nette)**	**Sub (surface utile brute)**

© Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports > www.education.gouv.fr

	Administration		
	Enseignement		
	Recherche		
	Autres		
	Total		
Effectifs / Postes de travail (PdT) (L)	**Pour activité « Administration » (L)**	**Postes de travail**	
	ETPT Enseignants chercheurs et assimilés		
	Agents /BIATSS		
	Chercheurs hébergés		
	Total		
Effectifs étudiants			
	Formation initiale (y compris alternance et apprentissage)		
	Formation continue		
	Total		
Taux d'occupation (L)	**Pour activité « Administration » (L)**		
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

© Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports > www.education.gouv.fr

Total								

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

© Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports > www.education.gouv.fr

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)**								
Occupation								
Statut juridique (D/L/MD) (1) ou bien propre								
Surfaces	**SUB**	**SUN**	**SUB**	**SUN**	**SUB**	**SUN**	**SUB**	**SUN**
Administration								
Enseignement								
Recherche								
Autres								
Total								
Effectifs Postes de travail pour activité « Administration »								
ETPT Enseignants chercheurs et assimilés								
Agents / BIATSS								
Chercheurs hébergés								
Total								

© Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports > www.education.gouv.fr

Étudiants				
Formation initiale (y compris alternance et apprentissage)				
Formation continue				
Total				
Taux d'occupation				
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						

© Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports > www.education.gouv.fr

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)						

© Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports > www.education.gouv.fr

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[1] 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					

[1] MAPPP, *Les contrats de partenariat : guide méthodologique*, 25 mars 2011 (p. 39 à 52)

© Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports > www.education.gouv.fr

Risques sur les coûts d'exploitation					
4) **Risques spéciaux**					
Risques de déchéance et de fin anticipée du contrat					
Risques technologiques et d'obsolescence					
Risques de valeur résiduelle					

(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 m² 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.

© Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports > www.education.gouv.fr

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[2]

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

[2] *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)*

© Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports > www.education.gouv.fr

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.

© Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports > www.education.gouv.fr

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	Dévoiement de réseaux				-
				Total 1 :	-
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 :	-
				Total 1+2 :	-
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 tvx)		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 :	-
				Total 1+2+3 :	-
4	**EQUIPEMENTS**				
			forfait		-
				Sous-total 4 :	-
				Total 1+2+3+4 :	-
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 :	-
				Total 1+2+3+4+5 :	-

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 €
		CHARGES FONCIERES € TTC :	0 €
Ratio SDP/surface utile :	#DIV/0!	BUDGET GLOBAL € TTC :	0 €
Coût total TTC hors foncier/m² SU :	#DIV/0!	**FINANCEMENT € TTC :**	**0 €**
Coût total TTC hors foncier/m² SP	#DIV/0!	**ECART € TTC:**	**0 €**
		Budget TTC / Travaux HT : (hors foncier)	**#DIV/0!**

© Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports > www.education.gouv.fr

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	

© Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports > www.education.gouv.fr

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 énergetique 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) ?

© Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports > www.education.gouv.fr