



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Paris, le 2 décembre 2010

**Avis n° 2010-31 sur le projet de construction du pôle énergie « GreEn-ER » porté par le PRES « Université de Grenoble », sélectionné par le Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche dans le cadre de l'appel à projet « Opération Campus ».**

**Préambule :** cet avis est rendu en application des dispositions de l'article 2 de l'ordonnance du 17 juin 2004 relative aux contrats de partenariat, modifiée par la loi n° 2008-735 du 28 juillet 2008, et au vu des seules exigences fixées par ladite ordonnance. Il ne vaut pas approbation du lancement du projet par l'autorité administrative compétente, qui, au titre de l'article 9 de ladite ordonnance, doit apprécier en outre les conséquences de la signature du contrat de partenariat sur les finances publiques et la disponibilité des crédits.

### **0 - Introduction**

#### **Le cadre général de l'Opération Campus**

Ce projet s'inscrit dans le cadre de « l'opération Campus », un très important programme immobilier destiné à appuyer le renouveau des universités françaises.

Le contrat de partenariat a été retenu comme outil privilégié de la mise en œuvre de ce programme, « dans un triple objectif de rapidité, d'encouragement des relations entre les établissements d'enseignement supérieur et le secteur privé, et de responsabilisation des équipes dirigeantes des universités ».

La garantie d'une maintenance de qualité sur le long terme, longtemps le point faible de l'immobilier universitaire, est également mise en avant.

Une dotation non consommable de 5 Mds € (3,7 Mds € en provenance de la cession d'actifs Electricité de France par l'Etat, 1,3 Md€ en provenance du « grand emprunt ») a été affectée à ce programme. Les revenus tirés de cette dotation, confiée dans un premier temps à l'Agence Nationale de la Recherche puis affectée aux porteurs de projets (Pôles de Recherche et d'Enseignement Supérieur – PRES ou universités) dès la signature des contrats de partenariat, doivent servir à acquitter la part « investissement » (loyer financier = frais financiers + amortissement) et « maintenance de niveau Gros Entretien et Réparations GER) » des loyers relatifs aux contrats de partenariat.

CB

Le taux de rendement de la dotation a été fixé (par un arrêté en date du 15 juin 2010) à 4,0324 %.

Les collectivités locales sont étroitement associées à ces projets, et leur contribution a vocation le cas échéant à s'inscrire dans le plan de financement des contrats de partenariat.

Le MESR a mis en place un dispositif contractuel avec les porteurs de projets et les collectivités (convention d'ingénierie, convention partenariale de site, convention de réalisation) destiné à organiser et garantir le financement et la bonne gestion du projet (y compris les questions d'affectation domaniale et d'habilitation à octroyer des droits patrimoniaux à un tiers). La convention de réalisation précise en particulier quelle est la part des loyers du futur contrat qui reste intégralement à charge de l'université.

Les modalités d'encadrement de la ressource, spécialement pour les projets financés par la « dotation campus », conduisent à apporter une importance toute particulière à la soutenabilité budgétaire<sup>1</sup>

A ce titre la présente évaluation comporte une annexe intitulée « présentation des simulations de faisabilité » qui a pour objet « de s'assurer que les ressources disponibles pour le projet GreEn-ER permettent effectivement de couvrir l'ensemble des coûts d'investissement, de financement, d'exploitation relatifs au projet ainsi que l'ensemble des coûts annexes à celui-ci ». Un résumé des hypothèses et des méthodes de calcul retenues figure en annexe au présent avis.

#### *Observations de la MAPPP*

*Le choix consistant à privilégier le recours au contrat de partenariat est cohérent avec les moyens financiers dont s'est doté le MESR (dotation non consommable) et avec les objectifs (restructurer la gestion des campus en mettant l'accent sur la globalisation, la qualité pérenne de la maintenance et l'amélioration de l'accueil et de la vie des étudiants et des chercheurs). Les délais de mise en oeuvre plus longs que prévus ne sont pas à imputer à la procédure CP mais à une programmation plus complexe que prévue associée à la résolution d'enjeux de politique universitaire locale (la ministre de l'enseignement supérieur et de la recherche a insisté à plusieurs reprises sur le rôle central que devaient jouer les PRES).*

*Le fait de privilégier le recours au CP (l'hypothèse d'un financement d'une réalisation en MOP via un emprunt réalisé par le PRES ayant en effet un caractère très théorique) n'exonère cependant en rien les porteurs de projets de réaliser une évaluation préalable conforme à l'ordonnance de 2004 pour chacun d'eux.*

*La présentation en annexe à l'évaluation préalable présentée par le PRES Grenoble d'une simulation de faisabilité prend en compte les aléas du*

<sup>1</sup> Celle-ci doit en particulier tenir compte de la déconnexion entre les ressources et une partie des besoins :

- ressources de la dotation non indexées ;
- loyers de GER indexés.

*financement et conforte la faisabilité du projet sous forme de contrat de partenariat.*

## **I Présentation du projet**

### **I-1 Le projet GreEn-ER du PRES « Université de Grenoble » (ci-après « le PRES »).**

Le PRES « Université de Grenoble »<sup>2</sup> est porteur du projet scientifique « Grenoble Université de l'Innovation » déposé et retenu par le Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche dans le cadre de l'opération Campus.

Ce projet se décline en « pôles » de compétence et d'expertise, regroupés en « enjeux ». L'enjeu « Planète » s'articule autour des deux pôles « environnement » et « énergie ». Ce dernier est dédié aux nouvelles technologies de l'énergie (photovoltaïque, batteries, hydrogène, thermoélectricité...) dont les applications vont du transport aux bâtiments.

Ce « Pôle énergie » tel que présenté dans le dossier de l'opération Campus s'articule autour :

- d'une Ecole de l'énergie regroupant diverses unités d'enseignement ;
- d'un pôle regroupant des laboratoires de recherche ;
- d'un « centre de sécurité » dédié aux nanotechnologies.

Le projet GReEN-ER recouvre ces trois objets, qui concerne plus particulièrement parmi les membres du PRES l'Université Joseph Fourier (UJF) et l'INP. Le CNRS et le CEA seront parmi les bénéficiaires, en tant que co-occupants de certains locaux, sans pour autant être membres du PRES ou co-financiers.

Le périmètre de GReEn-ER faisant l'objet de l'évaluation préalable soumise à l'avis de la MAPPP inclut deux des trois volets du projet :

- La réalisation du pôle universitaire, incluant l'Ecole de l'Energie et les laboratoires, soit les composantes suivantes :
  - o Ecole de l'Energie, de l'Eau et de l'Environnement (« ENSE3 ») de Grenoble INP
  - o Les formations L3 et Master M1 et M2 de l'UJF,
  - o Le laboratoire Sciences et Ingénierie des Matériaux et Procédés (« SIMAP »), le Laboratoire d'Electrochimie et de Physico-chimie des Matériaux et interfaces (« LEPMI ») et le laboratoire de Génie Electrique de Grenoble (« G2Elab »)<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Le PRES « Université de Grenoble » regroupe les trois universités grenobloises, l'institut polytechnique de Grenoble (ci-après « Grenoble INP ») et l'IEP de Grenoble. L'université de Savoie est membre associé.

<sup>3</sup> Ces trois laboratoires sont des unités mixtes de recherche (UMR) INP-UJF-CNRS

- Les plate-formes d'expériences PREDIS et CMTC qui dépendent de Grenoble INP.
- La réalisation d'un espace restauration, comportant lui-même trois types de prestations :
  - Une restauration universitaire,
  - Une restauration interentreprises,
  - Une restauration type brasserie.

La plate-forme Nano-sécurité, dont l'utilisation est réservée au CEA, sera réalisée séparément et n'a donc pas été inscrite dans le cadre de l'évaluation préalable.

## **I-2 Décomposition en fonction du financement**

Les incertitudes constatées relativement aux financements définitifs que le PRES sera en mesure d'affecter au projet (cf annexe relative aux simulations de faisabilité) ont conduit celui-ci à envisager une consultation portant sur un projet de base, complété par deux options, selon la décomposition suivante :

- Le projet de base est constitué par les espaces dédiés à la formation (ENSE3), le laboratoire G2Elab et la plate-forme PREDIS, ainsi que des espaces de restauration.
- L'option 1 est constituée par la réalisation du laboratoire LEPMI
- L'option 2 est constituée par la réalisation du laboratoire SIMAP et de la plate-forme CMTC

Le rapport estime que cette décomposition ne nuit pas à la cohérence de l'ensemble.

En ce qui concerne l'équilibre entre le projet de base et les deux options, le rapport indique que :

- Le projet de base représente environ 24 000 m<sup>2</sup> SHON (restaurants inclus) pour un montant d'investissement (hors frais financiers) estimé à 54 M€ HT ;
- Le projet de base complété de l'option 1 représente environ 28 000 m<sup>2</sup> SHON pour un montant d'investissement (hors frais financiers) estimé à 64,3 M€ HT ;
- Le projet de base complété de l'option 1 et de l'option 2 représente environ 37 000 m<sup>2</sup> SHON pour un montant d'investissement (hors frais financiers) estimé à 86,6 M€ HT.

Il examine en outre de façon détaillée la solidité juridique du principe du recours à l'option, définie (dans la seule circulaire du 29 décembre 2009 relative au « guide des bonnes pratiques en matière de marchés publics »<sup>4</sup>) comme « une prestation supplémentaire que le pouvoir adjudicateur peut demander aux candidats et qui s'inscrit dans le cadre d'un marché postérieur au marché initial, sans qu'une mise en concurrence soit toutefois nécessaire ».

<sup>4</sup> La notion d'option est absente de l'ordonnance du 17 juin 2004 mais également du code des marchés publics

Le PRES souhaite imposer ces options aux candidats, et donc les prendre en compte dans l'appréciation des offres.

Le rapport conclut qu'aux conditions suivantes :

- indication dans l'AAPC de l'existence des options ;
- présentation détaillée du contenu des options ;

le risque juridique lié à l'introduction d'options – qui concerne principalement l'égalité de traitement entre les candidats – est minime.

Il considère cependant qu'une expertise juridique supplémentaire est nécessaire pour clarifier les points suivants :

- étendue possible de la modification du projet par les options ;
- confirmation que la levée de l'option peut avoir lieu postérieurement à la conclusion du contrat

#### *Observations de la MAPPP*

*Le rapport estime que cette décomposition ne nuit pas à la cohérence de l'ensemble, la réalisation faisant appel à des bâtiments distincts. Or il semble qu'en fait le LEPMI (option 1) est à l'origine destiné à être intégré dans un bâtiment « halle SIMAP » alors que le SIMAP fait partie de l'option 2. L'autonomie de l'option 1 paraît de ce fait douteuse, la création d'une tranche « fonctionnelle » relative au LEPMI apparaissant artificielle et sans doute peu économique. D'autre part, l'intégration des options 1 et 2 représente une augmentation de 60% du montant d'investissement prévisionnel, que le PRES n'est pas en mesure de financer dans les conditions actuelles (cf annexe sur la simulation de faisabilité). Il conviendra impérativement dans ces conditions de préciser dès le stade de l'AAPC les modalités de présentation et de levée éventuelle des options, pour éviter tout risque contentieux. En tout état de cause, les conditions du financement de cet investissement, très probablement déporté dans le temps, ne peuvent être fixées au stade du dialogue compétitif et devront faire l'objet d'un avenant au contrat. La MAPPP considère que le recours à une ou des tranches conditionnelles, assorti d'un délai d'affermissement de ces tranches (procédure déjà utilisée à plusieurs reprises dans des contrats importants comme ceux des prisons) est mieux à même de répondre au problème posé.*

#### **I-3 Situation foncière**

Le terrain d'assiette de la partie du projet GreEn-ER concernée par le rapport d'évaluation est un bien propre du CEA. Celui-ci ne souhaitant pas aliéner cette parcelle ; il est donc envisagé de conclure une convention domaniale portant autorisation du domaine public et conférant des droits réels au PRES (non transférables cependant au partenaire privé dans le schéma CP).

#### *Observations de la MAPPP*

*L'octroi de droits réels au partenaire privé n'est pas une condition nécessaire à la conclusion d'un CP (cf article 13 de l'ordonnance du 17 juin 2004) ; il est dans la plupart des cas sans conséquence majeure, s'appliquant à une parcelle relevant du domaine public. La convention envisagée est donc compatible avec un schéma CP. Une telle convention ouvre cependant droit pour le CEA à redevance ; l'estimation du montant de celle-ci, bien qu'hors du champ du rapport d'évaluation, influe sur l'économie générale du projet et la capacité de financement du PRES.*

*En outre, et le rapport en fait mention, la dévolution du patrimoine universitaire autorisée par la loi du 10 août 2007 (loi dite « LRU » - liberté et responsabilité des universités) ne peut jouer que pour des biens appartenant à l'Etat. Les bâtiments objet de la présente évaluation ne pourront donc être concernés. Cette dévolution est d'autre part considérée comme devant impérativement être globale par le MESR ; le choix envisagé est donc un obstacle majeur à la mise en oeuvre de la dévolution au profit des universités grenobloises. Un transfert de propriété (assorti d'un prix de cession à négocié) permettrait de lever cette contrainte.*

#### **I-4 analyse juridique**

L'ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004, modifiée par la loi n° 2008-735 du 28 juillet 2008 sur les contrats de partenariat, comporte un article 2 ainsi rédigé :

*« Les contrats de partenariat ne peuvent être conclus que si, au regard de l'évaluation (préalable), il s'avère :*

*1°) que, compte tenu de la complexité du projet, la personne publique n'est pas objectivement en mesure de définir seule et à l'avance les moyens techniques répondant à ses besoins ou d'établir le montage financier ou juridique du projet ;*

*2°) ou bien que le projet présente un caractère d'urgence...*

*3°) ou bien encore que, compte tenu soit des caractéristiques du projet, soit des exigences du service public dont la personne publique est chargée, soit des insuffisances et difficultés observées dans la réalisation de projets comparables, le recours à un tel contrat présente un bilan entre les avantages et les inconvénients plus favorable que ceux d'autres contrats de la commande publique. Le critère du paiement différé ne saurait à lui seul constituer un avantage.*

**Le critère de l'urgence** n'a pas été retenu, à juste titre, par le PRES ; l'urgence n'étant pas, en l'occurrence, caractérisée.

Le PRES, tout en remarquant que la notion de **bilan coûts-avantages** en faveur du schéma Contrat de Partenariat pourrait être retenue, a recouru au **critère de la complexité**, tel qu'établi par l'ordonnance du 17 juin 2004. La notion de complexité est transposée de la directive n°2004/18/CE du Parlement européen et du Conseil du 31 mars 2004, relative à la coordination des procédures de passation des marchés publics de travaux, de fournitures et de services. Cette

directive autorise le recours à une procédure appelée dialogue compétitif dans le cas de projets complexes.

*Observation de la MAPPP : Le PRES justifie sa démarche par le fait que la démonstration de la complexité s'avèrera en tout état de cause nécessaire pour justifier le recours à un dialogue compétitif. On peut noter cependant que cette démonstration aurait pu n'être apportée qu'ex-post et en cas de besoin seulement, et regretter que le critère du « bilan » n'ait pas été simultanément invoqué, ce qui aurait renforcé la démonstration du bien-fondé du recours au Contrat de Partenariat.*

**Le PRES estime que le projet présenté paraît bien présenter un caractère de complexité compte tenu des caractéristiques suivantes :**

- Le caractère particulier du PRES :  
Le PRES de Grenoble est une structure de création récente, qui n'a pas été initialement conçue pour assurer des missions de maîtrise d'ouvrage et ne bénéficie pas des compétences nécessaires à l'accomplissement de telles missions. Le PRES de Grenoble n'apparaît donc pas en mesure de définir « seul et à l'avance » les moyens à mettre en œuvre pour réaliser le projet considéré.
- La complexité financière du projet ; celle-ci comporte plusieurs aspects :
  - o L'intégration dans le projet de l'espace restauration à vocation commerciale, que le PRES souhaite autofinancé par un opérateur privé ; cette intégration nécessite manifestement un échange approfondi (type de prestations, politique tarifaire) avec les opérateurs potentiels ;
  - o L'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques sur les toits des bâtiments, génératrices de recettes de valorisation ;
  - o Le recours éventuel à d'autres sources de valorisation, telles que la location de salles ou d'espaces pour l'organisation de conférences et de colloques.
- La complexité technique du projet , qui comporte également plusieurs aspects :
  - o Une complexité fonctionnelle liée à l'évolutivité nécessaire de bâtiments consacrés à la recherche, soumis par ailleurs à des contraintes de sécurité importantes ;
  - o Une complexité liée à la volonté de faire de ces bâtiments, compte-tenu de leur vocation (Ecole de l'énergie) des bâtiments exemplaires et emblématiques dans le domaine de la performance énergétique, incluant des espaces « démonstrateurs » permettant d'effectuer des expérimentation « grandeur nature ». La contractualisation des objectifs de performance énergétique participe de cette vision.
  - o Une complexité liée au phasage envisagé des opérations, lié aux contraintes financières déjà évoquées.

Le projet présente, pour ces raisons, un caractère de complexité au sens de l'article 2 de l'ordonnance du 17 juin 2004 modifiée. La procédure de dialogue compétitif est la mieux à même de faire émerger la solution optimale pour répondre au besoin exprimé par le PRES de Grenoble.

*Observation de la MAPP : l'invocation du critère de complexité est bien étayée par le rapport. Elle s'appuie sur des considérations de valeur aussi bien absolue (aspects techniques) que relative (capacité du PRES). La volonté de tirer parti des opportunités qu'offre le Contrat de Partenariat pour intégrer des recettes de valorisation sur des bases fonctionnelles utiles au projet dans son ensemble est notoire, même si le rapport ne contient aucun élément chiffré qui permette de mesurer la validité économique des propositions qui sont faites.*

## II Analyse comparative

### II-1 Présentation des schémas retenus

Le rapport relève en préambule que le terrain d'assiette du projet relèvera, du fait de la finalité des ouvrages qui y seront réalisés, pour l'essentiel sinon en totalité de la domanialité publique ; il convient en conséquence de choisir un montage juridique autorisé sur le domaine public.

L'analyse comparative des schémas envisageables aboutit au rejet des schémas suivants :

- Délégation de service public : il ne s'agit pas en l'occurrence de déléguer en quoi que ce soit le service public de l'enseignement supérieur et de la recherche ; en outre le contrat envisagé ne peut être en l'occurrence qu'un contrat à paiement public.
- Montages « aller retour » : le BEA (Bail emphytéotique administratif) est réservé aux collectivités locales ; quant aux autorisations d'occupation temporaire du domaine public (AOT), elles présentent plusieurs handicaps :
  - o Elles nécessitent dans le cas d'espèce l'octroi de droits réels au partenaire privé<sup>5</sup> sauf à encourir un risque de requalification en marché public ;
  - o elles sont d'un maniement juridique incertain, en l'absence d'encadrement législatif (tel que celui de la loi LOPSI) et de procédure réglementée en droit interne ;

<sup>5</sup> Avis CE n° 356960 du 31 janvier 1995



- enfin elles ne peuvent bénéficier, contrairement au contrat de partenariat et à la maîtrise d'ouvrage publique, de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties.
- « Montage innovant » proposé par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).
- Ce montage inédit est fondé sur la mise en place :
- d'un partenariat « public-public » sous forme de filiale commune entre la CDC, les universités et éventuellement, des collectivités locales (régions), chargée au travers de la conclusion d'une AOT (constitutive de droits réels) avec les universités d'assurer la maîtrise d'ouvrage des opérations immobilières universitaires ;
  - d'un montage de droit privé entre la filiale et des opérateurs, comportant des contrats globaux (conception-construction-maintenance) et des contrats de financement distincts.

Le PRES n'a pas souhaité retenir ce montage pour les raisons suivantes :

- absence d'hostilité au contrat de partenariat des collectivités directement concernées par le projet ;
- risque juridique lié au caractère novateur et non testé du montage ;
- complexité des actes et procédures à mettre en œuvre ;
- assujettissement (sauf modification des textes en vigueur) à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Les deux schémas retenus pour l'analyse comparative sont les suivants :

- *des marchés publics séparés (maîtrise d'œuvre, travaux, maintenance, services) passés par le PRES, maître d'ouvrage au sens de la loi du 12 juillet 1985. Le rapport souligne la difficulté à globaliser les prestations dans ce cadre.*<sup>6</sup>
- *un contrat de partenariat conforme à l'ordonnance du 17 juin 2004 modifiée. Ce contrat engloberait l'ensemble des prestations décrites ci-dessous comme faisant partie du périmètre du projet. Le contrat de partenariat n'entraînera probablement pas la cession au partenaire privé de droits réels, compte-tenu du caractère subdélégué de l'AOT.*

Ces deux schémas seront ci-après désignés MOP (maîtrise d'ouvrage publique) et CP (contrat de partenariat).

*Observation de la MAPPP : Quel que soit le schéma retenu, il conviendra de préciser, comme déjà évoqué plus haut, les modalités de mise à disposition du foncier (et les droits attachés). En particulier, les opérations de valorisation ne pourront s'effectuer que sous la forme d'AOT non constitutives de droits réels, ce qui en limite la portée (ainsi les dispositions de l'article 13 de l'ordonnance*

<sup>6</sup> la jurisprudence confirme que le juge interprète strictement les définitions de l'article 10 du Code des marchés publics, qui fait de l'allotissement un principe et de la globalisation une exception.

*du 17 juin 2004 modifiée relatives aux baux de longue durée consentis par le partenaire privé sur le domaine privé de la personne publique ne pourront s'appliquer).*

## **II-2 Eléments de l'analyse comparative**

### **II-2-1 Périmètre physique et fonctionnel**

#### **II-2-1-1 Décomposition détaillée des surfaces SHON considérées :**

Projet de base : 22 500 m<sup>2</sup> dont 4 300 m<sup>2</sup> pour la plate-forme PREDIS, 5 400 m<sup>2</sup> pour le laboratoire G2Elab, 1 500 m<sup>2</sup> pour l'espace restauration (hors restauration inter-entreprises et brasserie), 11 300 m<sup>2</sup> pour les espaces d'enseignement, de bureaux et les espaces communs et logistiques.

Option 1 : 4 000 m<sup>2</sup> supplémentaires pour le laboratoire LEPMI ;

Option 2 : 8 930 m<sup>2</sup> supplémentaires dont 8200 m<sup>2</sup> pour le laboratoire SIMAP et 730 m<sup>2</sup> pour la plate-forme CMTC.

Le rapport rappelle à ce stade que l'existence de ces options est justifié par la contrainte pesant sur les ressources du PRES : l'étude de faisabilité déjà citée (et présentée en annexe) aboutit en effet à la conclusion que le PRES dispose, pour réaliser le projet GreEn-ER, d'une capacité d'investissement de 58,4 M€ pour une durée d'amortissement de 25 ans (selon un scénario financier qualifié « d'intermédiaire »). La prise en compte des options conduit à un dépassement de ce montant.

Les surfaces de restauration inter-entreprises et brasserie ne sont pas prises en compte, car elles sont considérées comme « auto-financées » c'est à dire entièrement à la charge du partenaire privé (dans un schéma MOP comme dans un schéma CP), alors que l'espace (coque nue) consacré à la restauration universitaire est inclus dans le périmètre du projet, son exploitation devant faire l'objet d'une délégation de service public (ou d'un marché public si l'opérateur choisi ne prend pas à sa charge le risque d'exploitation) confiée à un opérateur distinct.

#### *Observations de la MAPPP*

*La prise en compte des options (très déséquilibrées au demeurant) nécessitera très probablement de recourir à des ressources dont le PRES ne dispose pas dans le cadre strict de l'opération Campus.*

*La distinction entre les deux formes de restauration n'appelle pas de critique ; cependant, l'hypothèse de l'autofinancement (investissement compris) des espaces de restauration à caractère commercial aurait mérité d'être étayée : aucune simulation n'est fournie permettant de comprendre les conditions de l'équilibre, ou même d'envisager le cas échéant une production de recettes annexes au sens de l'article 11d de l'ordonnance du 17 juin 2004.*

#### **II-2-1-2 Répartition des prestations d'exploitation et de maintenance**

Ces prestations comprennent, pour l'ensemble des bâtiments :

Les prestations de gros entretien - réparations (GER) portant sur la voirie, les réseaux et l'aménagement extérieur (VRD) le clos couvert, le parachèvement et les lots techniques, à l'exception des revêtements de sols et de murs, dont il est considéré qu'elles ne peuvent faire l'objet de critères de performance « objectifs » ;

Les prestations d'entretien courant, portant sur les mêmes lots, y compris cependant les revêtements de sols et murs, le rapport considérant que les critères d'appréciation des performances pour l'entretien et pour le GER sont de nature différente.

*Observation de la MAPPP*

*La distinction opérée entre prestations sur la base de critères de performance applicables est intéressante, mais reste peu étayée et pose d'autres problèmes non évoqués, en particulier l'intégration dans les prestations de GER de marchés indépendants du contrat global.*

**II-2-2 Calendriers de référence des deux schémas**

Pour chaque phase de la procédure, avant prise en compte des risques de dérive des délais, les durées prévisionnelles sont les suivantes :

**Calendrier prévisionnel de la procédure en MOP**

	Durée	Début	Fin
Concours de MOE	9,0 mois	01/11/2010	31/07/2011
Etudes - permis de construire	11,0 mois	01/08/2011	30/06/2012
Consultation des entreprises	7,0 mois	01/07/2012	31/01/2013
Préparation du chantier	3,0 mois	01/02/2013	30/04/2013
Exécution des travaux	29,0 mois	01/05/2013	30/09/2015
<b>Durée totale</b>	<b>59,0 mois</b>		

**Calendrier prévisionnel de la procédure en CP**

	Durée	Début	Fin
AAPC et sélection des candidatures	2,0 mois	01/11/2010	31/12/2010
Dialogue	10,0 mois	01/01/2011	31/10/2011

Offres finales et finalisation	5,0 mois	01/11/2011	31/03/2012
Etudes et instruction PC	6,0 mois	01/04/2012	30/09/2012
Préparation du chantier	2,0 mois	01/10/2012	30/11/2012
Exécution des travaux	28,0 mois	01/12/2012	31/03/2015
<b>Durée totale</b>	<b>53,0 mois</b>		

*Observation de la MAPPP : Les différences de durées des phases de construction observées pour le schéma CP s'expliquent à ce stade par les contraintes liées à l'allotissement en schéma MOP, indépendamment des écarts consécutifs à la prise en compte des risques.*

### II-2-3 Durée d'exploitation prévisionnelle

En MOP comme en contrat de partenariat, les simulations financières ont été établies sur la base d'une durée d'amortissement de 25 ans.

Cette période d'amortissement débute, pour chaque procédure, à compter de la date de mise à disposition définitive des équipements, à savoir :

- en MOP : 01/10/2015
- en contrat de partenariat : 01/04/2015

La durée prévisionnelle du schéma CP (avant prise en compte des risques) a été estimée à 28 ans, dont 25 ans d'exploitation.

*Observation de la MAPPP : Cette durée n'appelle pas de remarque particulière, si ce n'est qu'aucun « coussin de maturité » (période d'environ deux ans, située en fin de contrat, durant laquelle en principe le loyer L1 – investissement - a été soldé) n'est prévue, alors qu'il s'agit d'une disposition courante destinée à sécuriser la phase d'achèvement du contrat. Cette absence peut s'expliquer par la réduction à 15 ans de la maturité de la tranche de dette projet dans le schéma CP (cf ci-dessous).*

### II-2-4 Evaluation du coût d'investissement

Le coût des travaux et des équipements a fait l'objet d'une estimation par les assistants techniques du PRES. **Il est identique à ce stade pour les deux schémas.** Il n'intègre pas l'éventuelle redevance d'occupation du domaine public due au CEA (ou le coût d'acquisition du terrain le cas échéant). Bien qu'elle fasse partie intégrante du coût complet de l'opération, cette redevance sera réglée directement par le PRES au CEA et n'influe pas sur la comparaison entre les deux schémas.

Par ailleurs, il est rappelé que la construction des surfaces liées à la restauration inter-entreprise et à la restauration commerciale n'est pas valorisée dans le coût d'investissement. Dans le schéma MOP, le coût de ces investissements supporté

par le PRES est supposé compensé intégralement par les redevances perçues par le PRES auprès des prestataires externes en charge de la restauration.

*Observation de la MAPPP : Le caractère aléatoire des hypothèses relatives à la restauration apparaît ici pleinement. L'incidence d'une erreur d'appréciation sur la comparaison des schémas, compte tenu de l'importance modeste des surfaces à construire dans ce cadre, resterait cependant sans doute faible ; c'est surtout la crédibilité d'une exploitation équilibrée par un opérateur privé qui mériterait démonstration.*

**Montant commun aux deux schémas (valeur en K€ HT 10/2010)**

<b>Montant des travaux hors plus-values</b>	38 407
Plus-value BBC	2 880
Plus-value parasismique	240
Parking	400
VRD	960
Aléas travaux	1153
<b>Total travaux</b>	<b>44 039</b>
Honoraires maîtrise d'oeuvre	39 664
Honoraires CT	220
Honoraires CSPS	132
Honoraires CSSI	110
Honoraires OPC	308
Maître d'ouvrage (promoteur)	881
<b>Total honoraires</b>	<b>5 615</b>
<b>Assurances</b>	<b>943</b>
<b>Taxe d'aménagement de la ZAC</b>	<b>3 488</b>
<b>Total coût d'investissement (hors préfinancement)</b>	
Scénario de base	54 087

Scénario de base + option 1	64 322
Scénario de base + option 2	86 860

*Observation de la MAPPP : Si l'essentiel de ces coûts n'appelle pas de remarque particulière (un montant d'environ 2 000 €/m<sup>2</sup> pour la construction de ce type de bâtiment n'apparaît pas déraisonnable), les coûts de maîtrise d'ouvrage (dans le schéma MOP) ou de « promotion immobilière » dans le schéma CP ne devraient pas apparaître comme identiques, et on peut les considérer sous-estimés (2 % du coût des travaux) dans les deux cas, du fait que le schéma MOP doit intégrer le coût d'une maîtrise d'ouvrage en lots séparés, et que dans les schéma CP ce « coût de promotion immobilière » intègre le plus souvent une « marge promoteur » et des aléas qui le font s'élever couramment à 3 voire 4% du montant des travaux.*

## II-2-5 Hypothèses financières relatives aux coûts de préfinancement

Le montant à financer prévisionnel intègre une valorisation des frais liés au portage des travaux en période de réalisation de préfinancement, à savoir :

- les frais financiers intercalaires (FFI), qui correspondent au portage financier des montants décaissés ;
- les commissions bancaires ou commissions d'arrangements, qui sont des frais forfaitaires généralement versés à l'établissement financier à l'ouverture de la ligne de crédit ;
- les frais de non utilisation des fonds, qui sont dus chaque mois aux établissements financiers sur la base du montant engagé mais non tiré (c'est-à-dire la part du montant maximal d'engagement qui n'a pas été tirée au mois considéré).

Les modalités de valorisation de ces frais de portage (estimés au 22/10/2010) sont les suivants :

### Valorisation des coûts de préfinancement dans le schéma MOP

Les hypothèses retenues pour le préfinancement en MOP sont les suivantes :

#### Frais financiers intercalaires

Taux de base	Euribor 1 mois, cotant à 0,82 %
Marge bancaire	1,10%
Taux marge	1,92%

#### Commissions d'arrangement

Taux	1,00%
------	-------

#### Frais de non-utilisation des fonds (commissions d'engagement)

Taux de non-utilisation des fonds	0,55%
-----------------------------------	-------

Le montant total d'engagement est valorisé à chaque fois en fonction du profil des décaissements.

### Valorisation des coûts de préfinancement dans le schéma CP

Les hypothèses retenues pour le préfinancement en CP sont les suivantes :

Frais financiers intercalaires	
Taux de base	Euribor 1 mois, cotant à 0,82%
Marge bancaire	1,65%
Taux margé	2,47%

Commissions d'arrangement	
Taux	1,00%

Frais de non-utilisation des fonds	
Taux de non-utilisation des fonds	0,83%

Par ailleurs une hypothèse d'indexation de 2,50 % l'an des coûts d'investissement a été retenue (0,206% mensuel) appliquée à un calendrier prévisionnel de décaissement.

#### II-2-6 Intégration de dotations d'investissement générées par les intérêts de la dotation Campus, préalablement à la livraison des ouvrages.

Les revenus de la totalité de la dotation Campus affectée au PRES (il est rappelé que cette dotation a vocation à financer deux autres projets outre le projet GreEn-ER) doivent être affectés au PRES dès la signature du premier contrat par celui-ci. Cette ressource sera répartie et affectée aux différents projets selon les modalités décrites dans l'annexe relative aux simulations de faisabilité.

- Le montant disponible pour GreEn-ER est évalué à 15,8 M€ pour les intérêts perçus avant la livraison des ouvrages ; celui-ci sera versé sous forme de trois « pré-loyers » dans le schéma CP (ou sous une forme équivalente dans le schéma MOP) dans le respect du principe du service fait.
- Le montant des intérêts perçus après la livraison des ouvrages GreEn-ER, mais préalablement à celles des deux autres projets, sera également en partie (selon la clef de répartition unique adoptée entre les projets, soit 32,77 % au profit de GreEn-ER) affecté à GreEn-ER. Le montant de ces intérêts « non utilisés » (diminués du coût du portage financier jusqu'à leur disponibilité effective) est évalué à 5,15 M€.

Ces revenus ayant le caractère d'une ressource propre du PRES (la dotation Campus qui les génère ayant été transférée au PRES et inscrite dans les comptes de celui-ci) les versements correspondants ne peuvent avoir le caractère de subventions d'investissement versées par un tiers, mais sont assimilables à des loyers et seront de ce fait soumis à la TVA.

*Observations de la MAPPP : Le rapport comporte une étude détaillée (non reproduite ici) et pertinente des modalités distinctes de préfinancement des investissements dans les deux schémas. Ce préfinancement dépend étroitement de la disponibilité des intérêts de la dotation, qui devra être confirmée par la convention de réalisation conclue entre le PRES et le ministère de l'enseignement supérieur.*

*Le rapport fait par ailleurs observer que le taux Euribor 1 mois, retenu comme taux de base pour le calcul des frais financiers intercalaires, se situe actuellement à un niveau historiquement bas.*

*L'impact de ces deux paramètres, s'il est relativement faible sur la comparaison entre les schémas, est considérable s'agissant de la soutenabilité du projet.*

## II-2-7 Montants à financer (MAF) en euros courants, tel qu'il sera consolidé à la mise à disposition des ouvrages.

### Scénario de base

	MOP	CP
Coût des travaux et de la maîtrise d'oeuvre avant indexation et risques	44 039 985 €	44 039 985 €
Risques	€	€
Coût de la maîtrise d'oeuvre	3 963 599 €	3 963 599 €
Coût des autres honoraires (contrôle techniques, maîtrise d'ouvrage, ...)	1 651 499 €	1 651 499 €
Assurances	943 447 €	943 447 €
Taxe d'aménagement de la ZAC	3 488 459 €	3 488 459 €
Frais Financiers Intercalaires	416 998 €	1 631 999 €
Commissions bancaires	492 345 €	492 345 €
Commissions de non-utilisation	229 534 €	533 930 €
Sous-total coûts annexes	11 185 879 €	12 705 277 €
Coût d'indexation	4 665 855 €	4 393 257 €
Montant à financer sur le long terme HT avant subventions	59 891 719 €	61 138 519 €
TVA	11 515 557 €	
Montant à financer sur le long terme TTC avant subventions	71 407 276 €	
"Subvention" issue des intérêts supplémentaires affectés à GreEn-ER	21 078 630 €	17 554 678 €
Montant à financer sur le long terme HT après subventions		43 583 842 €
Montant à financer sur le long terme TTC après subventions	50 328 646 €	

### Scénario de base + option 1

Montant à financer sur le long terme HT après «subventions»		55 352 032 €
Montant à financer sur le long terme TTC après «subventions»	63 914 221 €	

### Scénario de base + options 1 et 2



Montant à financer sur le long terme HT après «subventions»		81 266 59 €
Montant à financer sur le long terme TTC après «subventions»	93 831 279 €	

Les deux schémas ne sont pas équivalents au regard de la TVA : le montant à financer dans le schéma MOP doit être considéré TTC, le PRES n'ayant pas de capacité de récupération de TVA ; à l'inverse, dans le schéma CP, l'opérateur privé récupère la TVA et n'a à financer qu'un montant HT (sauf pendant la période de construction, où les coûts de préfinancement prennent en compte le portage de la TVA).

*n.b. les « subventions » sont en fait les revenus de la dotation évoqués plus haut.*

### II-2-8 Autres coûts, non inclus dans le montant à financer

Le rapport mentionne à ce titre les primes versées aux candidats. Le montant prévisionnel retenu est de 200 000 € pour le schéma CP (deux candidats ayant remis une offre finale indemnisés) et à 160 000 € pour le schéma MOP (80 000 € pour chacun des candidats non retenus dans le cadre d'un concours de maîtrise d'œuvre).

*Observation de la MAPPP : Le rapport ne prend pas en compte les coûts directs exposés par le PRES : marchés d'assistance à la personne publique (APP), ni les coûts internes de procédures (frais de personnel). Cette omission (qui avantage probablement le schéma CP) n'est cependant pas d'une importance suffisante pour remettre en cause la validité de la comparaison.*

### II-2-9 Hypothèses relatives au coût de financement long terme

Le rapport retient les hypothèses suivantes :

1°) pour le financement dans le schéma MOP :

Recours à un emprunt bancaire dont le taux de base est le taux de swap 25 ans contre Euribor 6 mois (au 22 octobre 2010) :

	Taux de base	Marge	Taux d'emprunt
Taux d'emprunt MOP	3,12%	0,80%	3,92%

2°) pour le financement dans le schéma CP :

Le financement est décomposé en trois tranches :

- les fonds propres et quasi-fonds propres de la société de projet (SPV) crée pour porter le projet. Cette tranche couvre 5 % du besoin de financement, le TRI après impôt est estimé à 11 %.
- une tranche d'emprunt en « dette projet » représentant 11 % du montant à financer (MAF) dont la maturité est de 15 ans, au taux

de base de 3,12 % auquel s'applique une marge de 150 points de base, soit 4,62 % au total ;

- une tranche d'emprunt faisant l'objet d'une cession de créance Dailly, dont la maturité est de 25 ans, représentant 77 % du loyer financier et 84 % du montant à financer (à titre de précaution, le taux de 80 % n'a pas été atteint). La marge appliquée à cette tranche (dont le taux de base est également de 3,12 %) est de 110 points de base.

	Taux de base	Marge	Taux margé
Dette cédée Dailly	3,12%	1,10%	4,22%
Dette projet	3,12%	1,50%	4,62%

Le taux moyen pondéré du financement (sur les 15 premières années) s'établit à 4,9 %.

*Observation de la MAPP : Les hypothèses de taux sont raisonnables, elles sont cependant plutôt conformes à la fourchette basse de ce que l'on peut observer actuellement en ce qui concerne les marges de la dette projet en particulier. On peut cependant s'interroger sur la réduction à 15 ans de la maturité de la tranche de dette projet. Si celle-ci n'est pas juridiquement infondée, en l'absence de précision dans le texte de l'ordonnance s'agissant de la pérennité du taux maximum de 80 % appliqué à la dette Dailly sur la durée du contrat, cette réduction aboutit à ne faire porter un risque sur le loyer financier que sur la part relative aux fonds propres ; or celle-ci a été fixée à un niveau faible – ce qui peut s'expliquer par ailleurs par la nature de l'opération, limitée à une dimension purement immobilière.*

## II-2-10 Evaluation du coût du GER et de la maintenance courante

La comparaison a été limitée aux seules prestations que le PRES envisage de confier au partenaire privé dans le schéma CP.

Pour le GER, les hypothèses retenues sont les suivantes :

(coût annuel moyen en € HT 2010, avant indexation à 2,5 % l'an)

GER	
Scenario de base	297 846 €
Scenario de base + option 1	355 153 €
Scenario de base + options 1 et 2	481 350 €

Ce calcul intègre un échéancier prévisionnel des dépenses croissant dans le temps.

Dans le schéma MOP, les montants correspondants à chaque annuité sont répercutés à l'euro l'euro dans le compte d'exploitation prévisionnel et sont ceux effectivement décaissés par le PRES.

Dans le schéma CP, l'hypothèse est faite du versement d'un loyer GER fixe (en euros courants); ce loyer est calculé en tenant compte de l'existence d'un « compte de GER » dont la trésorerie positive est productrice de produits financiers (au taux de 1,25 % l'an), ce qui permet d'abaisser le loyer.

Pour la maintenance courante, les hypothèses (lissées dans le temps) sont les suivantes :

(en € HT 2010)

Entretien courant	
Scenario de base	370 628 €
Scenario de base + option 1	441 938 €
Scenario de base + options 1 et 2	598 972 €

Une hypothèse d'inflation de 2,5 % l'an a par ailleurs été retenue.

*Observation de la MAPPP : Les hypothèses de coûts de base paraissent raisonnables, même si elles sont peu étayées dans le rapport. On aurait souhaité, en annexe, disposer du détail du calcul de ces coûts. L'hypothèse de constitution dans le schéma CP d'un « compte de GER » géré de façon transparente par le partenaire privé est conforme à la pratique des contrats de partenariat déjà signés.*

#### II-2-11 Aspects fiscaux des deux schémas.

Conformément à l'ordonnance du 17 juin 2004, l'évaluation comparative a été réalisée hors taxes. Le rapport s'interroge cependant sur l'impact de la fiscalité et présente également des résultats TTC :

- TVA : L'activité du PRES est considérée comme hors champ de la TVA (aucune récupération). Même si les mécanismes d'assujettissement sont forts différents entre les deux schémas, leur impact est identique sur le coût global de ceux-ci pour la personne publique.
- Taxe d'aménagement de la ZAC (145 € par m2 SHON construit) : due dans les deux schémas, elle a été valorisée directement dans le montant de l'investissement.
- Taxes d'urbanisme et de publicité foncière, taxe foncière sur les propriétés bâties : depuis la mise en œuvre de la loi du 28 juillet 2008, les deux schémas sont exonérés ou les supportent de façon identique.
- Taxe foncière sur les propriétés non bâties : elle devrait s'appliquer au schéma CP en période de construction, mais son impact, marginal, n'a pas été pris en compte.

*Observation de la MAPPP : Les activités des PRES sont actuellement hors champ de la TVA. Dans l'hypothèse d'une évolution vers une fusion des universités (envisagée pour certaines d'entre elles) se substituant au PRES,, , certaines activités de recherche utilisatrices des locaux faisant l'objet du projet étant placées dans le champ concurrentiel, une récupération partielle de la TVA*

*serait envisageable, ainsi sans doute que pour l'investissement correspondant au restaurant universitaire.*

## **II-2-12 Actualisation**

Le taux d'actualisation retenu pour calculer les Valeurs Actuelles Nettes des coûts (VAN) en € 2010 est identique au taux de financement long terme dans le schéma MOP soit 3,92 %

*Observation de la MAPP : Ce taux n'appelle pas d'observation, dans la mesure où il aboutit à neutraliser le choix, tout théorique, effectué pour le financement du schéma MOP.*

## **II -3 Résultat en valeur actualisée nette (VAN) pour chacun des schémas.**

Les échéanciers prévisionnels de décaissement sur lesquels sont fondés les calculs de VAN correspondent aux éléments suivants :

Schéma MOP :

- Avant livraison des équipements :
  - o premières échéances des emprunts de financement long terme ;
  - o frais d'indemnisation des candidats non retenus ;
- De la livraison des équipements à la fin de la période d'amortissement :
  - o échéances des emprunts de financement long terme,
  - o décaissements de maintenance,
  - o décaissements de GER,

Schéma CP :

- Avant livraison des équipements :
  - o frais d'indemnisation des candidats non retenus ;
- De la livraison des équipements à la fin du contrat de partenariat :
  - o loyer financier,
  - o loyer de maintenance,
  - o loyer de GER.

Afin de corriger la pénalité artificielle (égale à 2% de la VAN) qui résulte dans le calcul de VAN d'une livraison des ouvrages plus rapide de 6 mois dans le schéma CP, le rapport a opéré un recalage de calendrier. Par contre, il estime que l'absence de données quant à l'utilité socio-économique du projet ne permet pas d'intégrer cet élément dans les simulations.

Après recalage de calendrier, mais avant prise en compte des risques, les résultats sont les suivants (en valeur HT au 11-2010) :

	MOP	CP	Ecart
Scenario de base	46 228 607 €	51 388 297 €	11,16%
Scenario de base + option 1	57 750 693 €	64 260 079 €	11,27%
Scenario de base + options 1 et 2	83 123 696 €	92 598 779 €	11,40%

**En moyenne, la VAN des décaissements du PRES, avant prise en compte des risques, apparaît environ 11% plus élevée dans le schéma CP que dans le schéma MOP.**

*Observation de la MAPPP : Cet écart s'explique quasi exclusivement par le coût supérieur du financement dans le schéma CP, les hypothèses de coûts de base des deux schémas – avant prise en compte des risques – étant très proches. Une comparaison TTC accroîtrait l'écart, du fait de l'impact de la TVA sur la part « frais financiers » du loyer en schéma CP.*

#### II-4 Prise en compte des risques.

Le rapport ne présente pas de matrice des risques complète, mais un tableau comparatif des schémas sur le plan qualitatif et une liste de risques ayant un impact soit sur les coûts soit sur les délais, risques imputables à l'une ou l'autre partie et valorisables de façon différente selon les schémas.

Le rapport utilise une méthode simple mais relativement fiable pour quantifier les risques supportés par la personne publique dans chacun des deux schémas.

- pour les risques « monétarisables », une estimation sous forme d'un pourcentage d'une assiette de base, obtenu par la sommation des produit de l'impact du risque par sa probabilité d'occurrence à ce niveau, s'exprimant finalement :
  - soit sous la forme d'un coût s'imputant sur le montant à financer (risque sur l'investissement) ;
  - soit sous la forme d'un coût s'imputant sur le montant des coûts d'entretien et de maintenance (risque sur l'exploitation).

- pour les risques de retard, une estimation sous la forme d'un nombre de mois de retard, s'imputant sur le délai préalable au lancement des travaux, entraînant un renchérissement de l'indexation des décaissements ultérieurs.

De façon résumée, le résultat de l'étude est le suivant :

Risque	Assiette	Valorisation schéma MOP en %	Valorisation schéma CP en %
Période de conception			
Changement de programme	coût travaux + conception	1,8 %	
Délais conception	mois	2	
Nullité de la procédure	mois	1	
Appels d'offres infructueux	mois	2,6	
Surcoût approche en coût global	Coût travaux		1,5 %
Nullité de la procédure	mois		1
Période de construction			
Dépassement coût d'objectif	coût travaux + conception	7,3 %	
Changement de programme	coût travaux + conception	7,5 %	
Défaillances d'entreprises	coût travaux + conception	1,5 %	
Transactions et contentieux	coût travaux + conception	4,5 %	0,7 %
Dérive de	mois	2	0,5

chantier			
Retard autorisations admin.	mois	2,3	1,9
Avenants travaux suppl.	coût travaux + conception		1 %
Periode d'exploitation			
Surcoût lié à l'absence de raisonnement en coût global	Coût GER et maintenance	6,0 %	
Contentieux sur le GER-maintenance	Coût GER et maintenance	5,3 %	
« Economie » maintenance non réalisée	Coût GER et maintenance	-2,8 %	
Mauvaise définition du champ contractuel	Coût GER et maintenance		0,8 %
Contentieux sur le GER-maintenance	Coût GER et maintenance		1,1 %

Le résultat global se traduit par les chiffres suivants :

- Impact des risques sur les délais : 10 mois dans le schéma MOP, 3mois et demi dans le schéma CP, ce qui porte l'écart global au profit du schéma CP à 1 an et 15 jours ;
- Impact des risques sur les coûts de réalisation : 22,5 % du coût de la conception et des travaux dans le schéma MOP, 3% dans le schéma CP ;
- Impact des risques sur les coûts de maintenance et de GER : 8,5 % du coût associé dans le schéma MOP, 2 % dans le schéma CP.

*Observation de la MAPPP : La méthode, relativement rustique mais fiable, n'appelle pas de commentaires particuliers (on peut déplorer cependant l'absence d'une approche de corrélation des risques). La valorisation des risques en schéma MOP est conforme aux dérives couramment observées sur*

*des projets de même nature, même si la dérive de coûts de réalisation dans ce schéma paraît se situer dans le haut de la fourchette.*

**II-5 Montant à financer après prise en compte des risques (en euros courants, consolidé à la date de mise en service des ouvrages)**

Scénario de base

	MOP	CP
Coût des travaux et de la maîtrise d'oeuvre avant indexation et risques	44 039 985 €	44 039 985 €
Risques	12 164 164 €	2 217 567 €
Coût de la maîtrise d'oeuvre	3 963 599 €	3 963 599 €
Coût des autres honoraires (contrôle techniques, maîtrise d'ouvrage, ...)	1 651 499 €	1 651 499 €
Assurances	943 447 €	943 447 €
Taxe d'aménagement de la ZAC	3 488 459 €	3 488 459 €
Frais Financiers Intercalaires	512 539 €	1 621 747 €
Commissions bancaires	492 345 €	492 345 €
Commissions de non-utilisation	281 619 €	534 460 €
Sous-total coûts annexes	11 333 507 €	12 695 555 €
Coût d'indexation	7 211 411 €	4 950 352 €
Montant total d'investissement avant subvention	74 749 066 €	63 903 458 €
Montant à financer sur le long terme HT avant subventions	74 749 066 €	63 903 458 €
TVA	14 398 662 €	
Montant à financer sur le long terme TTC avant subventions	89 147 728 €	
"Subvention" issue des intérêts supplémentaires affectés à GreEn-ER	21 078 630 €	17 554 678 €
Montant à financer sur le long terme HT après subventions		46 348 780 €
Montant à financer sur le long terme TTC après subventions	68 069 099 €	

Scénario de base + option 1

Montant à financer sur le long terme HT après «subventions»		58 654 541 €
Montant à financer sur le long terme TTC après «subventions»	395 €	85 016 €

Scénario de base + options 1 et 2



Montant à financer sur le long terme HT après «subventions»		85 753 298 €
Montant à financer sur le long terme TTC après «subventions»	122 336 363 €	

VAN après prise en compte des risques

Après recalage de calendrier, et après prise en compte des risques monétaires, les résultats sont les suivants (en valeur HT au 11-2010) :

	MOP	CP	Ecart
Scenario de base	57 072 913 €	52 791 910 €	-7,50%
Scenario de base + option 1	70 602 092 €	65 853 012 €	-6,73%
Scenario de base + options 1 et 2	100 394 953 €	94 606 036 €	-5,77%

En moyenne, la VAN des décaissements du PRES, avant prise en compte des risques, apparaît environ 7 % moins élevée dans le schéma CP que dans le schéma MOP.

## II-6 Sensibilité et robustesse des résultats

Ces tests ont été effectués pour le scénario de base. Le rapport indique que les résultats sont très proches pour les autres scénarios.

### II-6-1 Tests de basculement

Le rapport présente des tests de basculement relatifs à plusieurs paramètres (établis pour chacun des paramètres « toutes choses égales par ailleurs » ; la VAN HT des deux schémas devient alors identique et égale à 57 M€).

Les résultats sont les suivants :

- Coût d'investissement : basculement pour un montant d'investissement supérieur de 8 % aux prévisions ;
- Taux de financement bancaire : basculement pour un taux de financement (dette cédée et dette projet) en augmentation de 120 points de base ;
- Coûts récurrents (entretien courant, GER, énergie) : basculement pour une augmentation de ces coûts de 36 %.

## II-6-2 Test de sensibilité

Pour une augmentation de 1 % du coût des travaux, la VAN augmente de 0,84 % dans le schéma CP. Le rapport estime que si le montant du coût global est peu élastique par rapport aux variations du coût de l'investissement, c'est en raison de l'importance des prestations de GER et de maintenance, ce qui démontre l'importance d'une approche en coût global.

## II-6-3 Loyers après prise en compte de la TVA.

Le rapport fournit des indications détaillées sur le montant des décaissements dans le schéma MOP et des loyers dans le schéma CP (après prise en compte des risques) après prise en compte de l'impact de la TVA.

A titre d'exemple, le premier loyer en année pleine après livraison de l'ouvrage (soit 2016) s'établit en schéma CP à :

Scénario de base :	4 883 705 €
Scénario de base + option 1 :	6 112 066 €
Scénario de base + option 1 et 2 :	8 816 171 €

*Observation de la MAPP : les tests de basculement confirment la relative robustesse du schéma CP ; en particulier en période d'exploitation. S'agissant des coûts de réalisation et du coût du financement, ces tests montrent cependant qu'il conviendra d'être très vigilant lors du dialogue compétitif pour obtenir des candidats des offres qui se maintiennent dans les plafonds d'objectifs fixés. La comparaison des loyers TTC confirme le poids très important des options, et ce d'autant plus que l'autonomie de l'option 1 est discutable.*

### III. Synthèse de l'avis

La pertinence juridique du recours au contrat de partenariat (CP) est établie au titre de la complexité du projet, elle aurait pu l'être également au titre du critère dit « du bilan » (l'analyse comparative apporte la démonstration que ce critère est également rempli). C'est principalement la complexité technique, financière et fonctionnelle, qui est mise en avant. Ces données sont à mettre en regard de la spécificité du PRES, qui à ce jour ne possède que des capacités restreintes en matière de maîtrise d'ouvrage.

Pour l'analyse comparative, deux schémas juridiques ont été retenus : marchés publics classiques (schéma MOP) et contrat de partenariat (schéma CP).

La prise en compte d'hypothèses conservatrices ne différenciant pas les coûts des travaux au profit de l'approche globale propre au contrat de partenariat ainsi que le coût élevé du financement pèsent sur le schéma CP, bien que les hypothèses retenues pour évaluer le coût du financement privé ne soient pas les plus pénalisantes.

La valorisation des risques fait basculer la comparaison en faveur du schéma CP. Cette valorisation est effectuée avec une rigueur méthodologique satisfaisante ; on peut seulement déplorer l'absence d'approche relative à la corrélation des risques.

En termes de délais, elle fait apparaître un gain total de un an et quinze jours pour le schéma CP par rapport au schéma MOP.

En termes de VAN, elle fait apparaître un écart suffisant : (- 7 %) en faveur du schéma CP. Les tests qui complètent ces calculs font apparaître une bonne robustesse du schéma CP, particulièrement dans la phase d'exploitation.

Il conviendra cependant :

- d'approfondir les solutions envisagées pour clarifier la situation domaniale des parcelles qui font l'objet d'une AOT de la part du CEA ;
- de revoir les modalités de mise en œuvre des « options » (auxquelles on peut préférer des tranches conditionnelles) qui, en tout état de cause, apparaissent difficilement compatibles avec les capacités de financement offertes dans le cadre de l'opération Campus ;
- S'agissant de ces dernières, il conviendra de confirmer dans la convention liant le PRES et le ministère de l'enseignement supérieur les modalités d'affectation au projet des intérêts de la

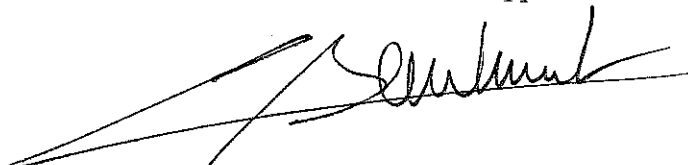
dotation Campus aux différents stades de la procédure, qui influencent la comparaison des deux schémas ;

- de veiller lors du dialogue compétitif à rester dans l'enveloppe impartie à l'investissement, et à éviter toute dérive des conditions de financement par rapport à celles prises en compte dans l'évaluation.

Les conditions juridiques étant remplies pour recourir au contrat de partenariat sur le fondement de la complexité, et l'analyse comparative ayant montré que le PRES Grenoble peut évaluer avec suffisamment de précision les avantages qu'il peut en retirer, la Mission d'Appui à la Réalisation des Contrats de Partenariat émet un avis favorable au choix du contrat de partenariat.

Cet avis se limite au choix de la procédure la mieux adaptée pour la réalisation du projet. Si celui-ci est effectivement lancé sur cette base, il conviendra de vérifier tout au long de la procédure, à l'issue du dialogue compétitif et avant la signature du contrat, que les avantages attendus d'un tel choix ont bien été obtenus.

Le Président de la Mission d'appui



Christophe BAULINET

## Annexe relative aux simulations de faisabilité.

Les hypothèses retenues par ces simulations sont les suivantes :

### 1°) Rémunération de la dotation et hypothèses de taux

- Taux de rémunération de la dotation : 4,0324 %

La fixation de ce taux est intervenue dans un contexte de taux bas. Il est considéré comme définitif, sauf à envisager une modification des termes de l'article 12 de l'arrêté du 15 juin 2010. De ce fait si l'inflation et/ou les taux de marché repartent à la hausse, la capacité de financement du PRES sera réduite.

De plus l'indexation du GER fait peser une incertitude supplémentaire : la simulation prévoit une réduction de la capacité d'investissement par rapport à la capacité « théorique » pour provisionner cette indexation.

La simulation retient trois scénarii :

- scénario « pessimiste » : inflation du coût des travaux de 3 % l'an, accroissement des taux de financement long terme 6,50 % l'an, inflation GER 3 % l'an ;
- scénario « intermédiaire » : inflation du coût des travaux de 3 % l'an, accroissement des taux de financement long terme 6,00 % l'an, inflation GER 3 % l'an ;
- scénario « optimiste » : inflation du coût des travaux de 3 % l'an, accroissement des taux de financement long terme 6,00 % l'an, inflation GER 3 % l'an.

Les intérêts produits par la dotation préalablement au versement du premier loyer sont des ressources prises en compte de la façon suivante :

- Modalités d'utilisation des intérêts produits par la dotation :

- préalablement à la signature du premier contrat de partenariat par un PRES, les intérêts de la dotation affectée à celui-ci sont mutualisés par le ministère au profit de projets de faible ampleur réalisables rapidement en MOP, sans préaffectation à une université ou à un PRES ;
- à la signature du premier contrat par un PRES, l'intégralité de la dotation qui lui a été affectée (le cas échéant pour plusieurs projets) lui est transférée ; le PRES acquiert dès lors l'usage des intérêts générés par cette dotations (les modalités du placement de la dotation et le rendement de celle-ci restant cependant inchangés). Les moyens du PRES sont ainsi augmentés :
  - d'une part, des intérêts perçus entre la signature et la livraison de l'ouvrage (avant tout versement de loyer) ;
  - d'autre part, des intérêts relatifs à la part de la dotation affectée aux deux autres projets dont le calendrier est décalé d'un an pour le second et de deux ans pour le troisième par rapport au projet

GreEn-ER, dont la signature déclenche le transfert de la dotation, préalablement à la livraison de ceux-ci. Le PRES Grenoble a choisi d'affecter 32,77 % de ces intérêts « non utilisés » au projet GreEn-ER (soit une part égale au pro-rata de la dotation dont bénéficie le PRES affectée à ce projet).

## **2°) Autre recettes.**

Une recette complémentaire, obtenue par cession et/ou valorisation d'un bien immobilier appartenant au PRES ; est estimée à 3 M€ et affectée au projet pour un montant de 982 979 € (33,77 %).

## **3°) Provision pour risque de dédit.**

Dans le cas où le contrat serait résilié pour motif d'intérêt général, le PRES serait amené à verser une indemnité de dédit, incluant en particulier (en période de préfinancement) :

- l'encours des crédits de préfinancement mis en place ;
- les frais de rupture des sous contrats conclus par le partenaire privé
- une indemnisation du bénéfice perdu.

Le montant maximum de cette indemnité, tous frais inclus, est estimé à 10 % du montant de l'investissement.

Le rapport fait l'hypothèse d'une mutualisation (pour les trois contrats envisagés par le PRES) ramenant le montant à 3 % du montant de l'investissement.