

Paris, le 23 juin 2011

**Avis n° 2011-23 sur le projet immobilier « PILSI-EDD-BEeSY » porté par le PRES « Université de Grenoble » dans le cadre de l'appel à projets « 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.

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 Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche (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 le rapport d'évaluation comporte une annexe intitulée « présentation des simulations de faisabilité » qui a pour objet « de s'assurer que les ressources disponibles pour le projet PILSI 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 ».

#### 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 des étudiants et des chercheurs). Les délais de mise en œuvre 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 financement et conforte la faisabilité du projet sous forme de contrat de partenariat.*

---

<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.

## I Présentation du projet

### **I-1 Le projet PILSI-EDD-BEeSy (ci après « projet PILSI ») 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.

La compétence du PRES de Grenoble pour assurer la conduite de ce projet, et tenir le rôle de pouvoir adjudicateur, a été confortée par l'inclusion dans ses statuts des dispositions suivantes (article 2) :

*« L'établissement a pour missions, dans la perspective de la constitution d'un nouvel établissement universitaire et scientifique :*

- *de piloter, mettre en œuvre et suivre l'exécution de l'opération Campus dénommée Grenoble université de l'innovation. [...]*
- *la gestion de projets communs ; ».*

Ce projet se décline en « pôles » de compétence et d'expertise, regroupés en « enjeux ».

1°) L'enjeu « Information » s'articule autour d'un « Pôle Micro-nanotechnologies » (Minatec) et d'un « Pôle information logiciel et systèmes intelligents » (PILSI).

Ce dernier situé sur le site est du campus est dédié à la convergence des logiciels et matériels micro et nanoélectroniques ; il fait appel à des compétences très « pointues » en mathématiques et en informatique. Ses recherches s'effectuent en convergence avec les structures R&D des entreprises du secteur, nombreuses à être implantées dans la région.

Le pôle PILSI est composé :

D'un pôle recherche qui regroupera, dans un bâtiment neuf :

- Les laboratoires LJK, VERIMAG et LIG ;
- La « Maison de la modélisation »
- Des services communs.

D'un pôle « formation » qui n'entre pas dans le champ du projet analysé par le rapport.

2°) L'enjeu « Planète » comporte un pôle « Environnement et développement durable » (EDD) – « Biologie environnementale et systémique » (BEeSy).

Ce pôle comporte en particulier :

- Une plate-forme « mécanique et risques »

---

<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.

- Une plate-forme « Procédés – Effluents – Industrie » (PEI) regroupée dans un même bâtiment avec la précédente ;

Une troisième plate-forme « Climat Planète » n'entre pas dans le champ du projet analysé par le rapport.

Le périmètre du projet analysé par le rapport correspond donc à la réalisation du pôle PILSI exclusivement dans sa composante recherche, et du pôle EDD-BEeSy à l'exclusion de la composante « Climat Planète », soit au total trois bâtiments neufs : « PILSI recherche », « PEI –mécanique et risques », « BEeSy », d'une superficie totale de 20 000 m<sup>2</sup> SHON.

Une option comporte la fourniture du mobilier.

Le coût des travaux envisagés est de 39,6 M€ HT, le coût global d'investissement – montant à financer - de l'opération (qui sera détaillé plus loin), est d'environ 54 M€ HT.

La Métro, communauté d'agglomération de Grenoble, a attribué au projet une subvention d'investissement d'un montant de 4,9 M€.

Les prestations de GER (gros entretien – réparations) et de maintenance (y compris la maintenance courante) sont intégrées au périmètre de l'évaluation et sont destinées à être prises en charge par le partenaire privé dans un schéma Contrat de Partenariat.

Des recettes de valorisation sont envisagées, trouvant leur origine dans :

- l'exploitation d'une cafétéria, (de jauge modeste – 60 repas par jour- et destinée avant tout aux chercheurs, thésards et personnels d'appui compte tenu de sa localisation). La construction sera en tout état de cause incluse dans le périmètre d'un contrat de partenariat ; le PRES s'interroge sur l'exploitation, qui pourrait être confiée au partenaire privé mais également à un tiers exploitant (le CROUS est candidat). Le souhait du PRES est de voir cette exploitation s'autofinancer.
- la production d'électricité photovoltaïque, dont l'opportunité sera étudiée en fonction de l'évolution des tarifs d'achat. L'exploitation serait confiée à un partenaire privé éligible à la procédure de rachat.

Le PRES souhaite que, même dans le cadre d'un contrat unique, au moins deux équipes d'architectes interviennent sur le projet.

#### Observations de la MAPPP

*Le périmètre retenu pour le projet ne pose pas de problème particulier ; l'intégration de l'ensemble des prestations de maintenance en fait bien un projet global.*

*La présence obligatoire de deux équipes d'architectes distinctes devra, dans le cadre d'un éventuel contrat de partenariat, être mentionnée dans l'avis d'appel public à concurrence. Des précédents existent dans ce domaine (Université Paris VII).*

*S'agissant des recettes de valorisation :*

- *L'exploitation de la cafeteria. La possibilité d'autofinancement de l'exploitation d'une structure aussi modeste n'est pas une donnée acquise. Le dialogue compétitif pourrait apporter une réponse à cette question, à condition naturellement d'inclure l'exploitation de la cafeteria dans les options. En tout état de cause, si celle-ci devait être dissociée du contrat de partenariat, elle devra faire l'objet d'une mise en concurrence (y compris pour le CROUS).*

- *l'électricité photovoltaïque. Le rapport reste très concis et évasif sur cette option, qui aurait pu faire à tout le moins l'objet d'une étude sommaire.*

*Plus généralement, si le dialogue compétitif est bien le lieu adéquat pour recueillir les propositions chiffrées des candidats et s'assurer de la validité de l'intégration de ces options, il est préférable cependant que leur examen se fasse à la lumière d'hypothèses déjà construites par la personne publique.*

## **I-2 Situation foncière**

L'implantation du projet PILSI est prévue sur trois terrains distincts, relevant des communes de Gières et de Saint-Martin d'Hères. Ces terrains sont non construits, appartiennent à l'Etat et sont actuellement affectés au Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche.

Il est envisagé la conclusion d'une convention d'utilisation domaniale (régie par l'article R.128-12 du Code du Domaine de l'Etat) par laquelle l'Etat mettra l'emprise foncière à disposition du PRES et l'autorisera à y réaliser les bâtiments auxquels s'étendra ensuite cette affectation. La convention devra préciser en outre que le PRES est autorisé à transférer à un opérateur privé certaines des obligations mises à sa charge (GER, renouvellement...).

Certains points restent cependant à éclaircir :

- la durée de la convention devra être au moins égale à la durée du contrat (les conventions d'occupation domaniale « ordinaires » ont une durée de 9 ans) ;
- en cas de fin anticipée de la convention (résiliation en cours d'exécution du contrat) il conviendra d'en envisager les conséquences : résiliation automatique du contrat ou transfert de celui-ci au Ministère de l'enseignement supérieur ou à tout autre opérateur ;
- La question de l'exonération du PRES au cas d'espèce de la redevance d'occupation domaniale normalement associée à une convention d'utilisation fait l'objet d'une négociation entre le MESR et France Domaine ;
- La convention d'occupation doit être articulée avec celle qui sera conclue entre le PRES et l'établissement utilisateur (l'université Joseph Fourier - UJF), convention qui fixera en particulier la participation financière de l'UJF au titre des prestations d'entretien – maintenance. La convention avec l'UJF devra être cohérente avec les engagements pris par le PRES dans un contrat de partenariat (rythme de facturation...) afin de permettre au PRES de respecter ses engagements contractuels.

A plus long terme, se posera le problème du devenir des bâtiments dans le cadre d'une éventuelle dévolution des biens aux universités grenobloises

conformément à l'article L.711-9 du Code de l'Education. Le PRES, établissement auquel les biens concernés par le projet seront mis à disposition par la convention domaniale, sera le seul à pouvoir demander cette dévolution, à l'exclusion des établissements (universités) utilisateurs.

#### Observations de la MAPPP

*Le rapport soulève à juste titre, même s'il ne s'agit pas d'un problème de court terme, la question de la dévolution du patrimoine universitaire autorisée par la loi du 10 août 2007 (loi dite « LRU » - liberté et responsabilité des universités). Celle-ci ne peut jouer que pour des biens appartenant à l'Etat. Les bâtiments objet de la présente évaluation ne pourront donc être concernés si le PRES est titulaire de droits réels sur ceux-ci. 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 œuvre de la dévolution au profit des universités grenobloises. Un transfert de propriété (assorti d'un prix de cession à négocier) permettrait de lever cette contrainte.*

### **I-3 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 rapport considère que la notion de **bilan coûts-avantages** en faveur du schéma Contrat de Partenariat (notion d'efficacité économique) peut par contre être retenue, sur la base de l'évaluation comparative qui constitue la seconde partie du rapport.

Il a recours en outre au **critère de la complexité**, tel qu'établi par l'ordonnance du 17 juin 2004, estimant que cette dernière invocation permet de justifier le

recours à la procédure de dialogue compétitif, qu'il estime pertinente pour mener à bien le projet PILSI.

*Observation de la MAPPP : L'invocation simultanée du critère du « bilan » et du critère de complexité renforce la sécurité juridique de la démonstration, et permet simultanément de justifier le recours à un dialogue compétitif.*

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.

**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, liée aux facteurs suivants :

- o Le rapport considère que le cadre à la fois contraint et complexe du financement (l'enveloppe globale de l'Opération Campus attribuée au PRES doit permettre, avec l'apport des subventions des collectivités, de financer intégralement trois projets distincts, dont le projet PILSI) est un facteur de complexité financière, et cite comme exemple la nécessité d'intégrer dans ses calculs les risques de taux de financement ;
- 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 ;

- 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, des bâtiments exemplaires et emblématiques dans le domaine de la performance énergétique,

en particulier dans le domaine de « l'informatique verte et économe » qui concerne les salles serveurs de grande capacité, sièges d'enjeux énergétiques importants. La contractualisation des objectifs de performance énergétique participe de cette vision. Le PRES souhaite également intégrer une démarche exemplaire concernant « l'énergie grise » nécessaire à la production des matériaux, à la construction, et éventuellement à la déconstruction et au recyclage des matériaux.

- Une complexité liée à la réalisation sur trois terrains distincts, avec plusieurs équipes de maîtrise d'œuvre (ce dernier point constitue une exigence du PRES).

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 MAPPP : 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 démarche « développement durable » porte en particulier sur des enjeux relativement originaux (informatique verte, « énergie grise ») pour lesquels la nécessité d'un dialogue avec les candidats à la réalisation du projet semble nécessaire. Par ailleurs 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 avérée, 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 :

- Bail emphytéotique et bail à construction.  
Ces montages sont exclus du fait que les installations et le terrain objets du projet relèvent de la domanialité publique.
- 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 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 ;
  - o 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 :

- o d'un partenariat « public-public » sous forme de filiale commune entre la CDC, les universités concernées et éventuellement, des collectivités locales (région), 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 ;
- o 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>3</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.*

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

---

<sup>3</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.

**Observation de la MAPPP :**

*L'analyse des schémas non retenus inclut des développements détaillés et pertinents sur les aspects procéduraux, normatifs et domaniaux de chacun d'entre eux, qui n'ont pas été repris dans cet avis, mais qui confortent le choix retenu pour l'analyse comparative.*

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

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

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

Le projet comporte trois constructions neuves sur trois sites différents, implantés sur deux communes distinctes :

- Espace PILSI recherche : 14 703 m<sup>2</sup> SHON (10 608 m<sup>2</sup> utiles) intégrant trois laboratoires, un centre de recherche intégrative et des services communs (dont une cafeteria, 200 m<sup>2</sup> environ en option).
- Espace BEeSY 1 149 m<sup>2</sup> SHON (840 m<sup>2</sup> utiles) destiné au regroupement des plateaux techniques et des animaleries des laboratoires concernés.
- Espace Méca-Risque-PEI : 4 149 m<sup>2</sup> (3 020 m<sup>2</sup> utiles) intégrant une plate-forme « mécanique et risques » et une plate-forme « Procédés-Effluents-Industrie » (PEI).

Le PRES souhaite que la maîtrise d'œuvre soit confiée à au moins deux équipes d'architectes distinctes, quel que soit le schéma retenu.

L'inclusion en option de la fourniture du mobilier est prévue, et fait l'objet d'un chiffrage (cf ci-dessous).

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

Les prestations de GER (Gros entretien – réparations) et de maintenance incluses dans la comparaison sont celles qu'il est envisagé de confier à un partenaire privé ; elles comportent les lots suivants :

- GER et entretien du clos couvert ;
- GER et entretien du parachèvement (second œuvre)
- GER et entretien des lots techniques (courants forts et faibles, conditionnement d'air)
- GER et entretien de la voirie, des réseaux et de l'aménagement extérieur.

**Observations de la MAPPP :**

*Le périmètre est bien défini et couvre le champ habituel des prestations d'entretien bâtimentaire à la charge du propriétaire, à l'exception de la cafeteria, en option dans le bâtiment PILSI recherche, dont l'intégration dans les chiffrages de coût semble exclue.*

*Il reste que les prestations de GER et de maintenance, auraient dû faire l'objet d'une présentation plus détaillée et d'une répartition par niveaux standardisés (1 à 5). Ainsi, dans un précédent rapport, le PRES Grenoble avait envisagé l'exclusion des prestations relatives aux revêtements de sols et de murs, au motif qu'elles ne peuvent faire l'objet de critères de performance « objectifs ». Il n'en va apparemment pas ainsi dans ce rapport. Les ratios GER/investissements et Maintenance courante/investissements affichés pour chacun des lots permettent cependant de vérifier la validité des hypothèses de coût.*

## 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
Validation du dossier d'expertise	1 mois		
Consultation pour conduite d'opération	3 mois		
Concours de MOE	9 mois		
Etudes - permis de construire	11 mois		
Consultation des entreprises	3 mois		
Préparation du chantier	3 mois		
Exécution des travaux	24 mois		
<b>Durée totale</b>	<b>54 mois</b>		

### Calendrier prévisionnel de la procédure en CP

	Durée	Début	Fin
Validation évaluation préalable	1 mois		
AAPC et sélection des candidatures	2 mois		
Dialogue	12 mois		
Offres finales et finalisation	6 mois		
Etudes et instruction PC	7 mois		
Préparation du chantier	3 mois		
Exécution des travaux	24 mois		
<b>Durée totale</b>	<b>55 mois</b>	01/04/2011	31/10/2015

Observation de la MAPPP :

*Le calendrier est calé sur des dates déjà dépassées, mais les durées restent globalement pertinentes. Cependant aucun écart n'a été pris en compte à ce stade sur la durée d'exécution des travaux, (aucune prise en compte des contraintes liées à l'allotissement en schéma MOP) le rapport renvoyant à la partie relative au calcul des risques la différenciation entre les deux schémas. Il convient d'apprécier le retard global d'un mois pris par le schéma CP au regard de la durée, largement calculée, de la procédure de dialogue compétitif (12 mois de dialogue, 6 mois pour l'offre finale et la mise au point du contrat).*

### 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 : 01/11/2015

La durée prévisionnelle du schéma CP (avant prise en compte des risques) a été estimée à 27 ans environ, dont 25 ans d'exploitation.

### 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, sous réserve que les marchés lancés en MOP concerneraient les trois bâtiments** (l'allotissement étant effectué par lot technique, et non par bâtiment).

Au cas où le PRES aurait recours à une procédure MOP distincte pour chaque bâtiment, le coût prévisionnel des travaux se trouverait augmenté des montants suivants :

- 10 % pour le bâtiment BEeSY, soit 210 K€ ;
- 5 % pour le bâtiment MECA-RISQUE, soit 367 K€.

#### Montants de référence pour chacun des deux schémas (valeur en K€ HT 06/2010)

	MOP	CP
<b>Montant des travaux (hors aléas et plus-values)</b>	<b>33 996</b>	<b>33 996</b>
Plus-value BBC	2 550	2 550
Plus-value parasismique	214	214
Plus value fondations spéciales	1 020	1 020
VRD et autres ouvrages	776	776
Aléas travaux (3%)	1 020	1 020

<b>Total travaux</b>	<b>39 576</b>	<b>39 576</b>
Honoraires maîtrise d'oeuvre	3 834	3 561
Autres honoraires (CT, CSPS, CSSI, OPC) et Maîtrise d'ouvrage	1 552	1 484
<b>Total honoraires</b>	<b>5 386</b>	<b>5 046</b>
<b>Assurances</b>	<b>854</b>	<b>848</b>
<b>Assiette d'investissement (hors préfinancement)</b>	<b>45 816</b>	<b>45 469</b>

*Observation de la MAPPP : Si l'essentiel de ces coûts n'appelle pas de remarque particulière (le montant d'environ 1 980 €/m2 SHON 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. Par ailleurs la date de référence (06/2010) est déjà ancienne et le tableau aurait pu être actualisé.*

## 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).

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

Le rapport retient les hypothèses suivantes pour le préfinancement en MOP:

#### Frais financiers intercalaires

Taux de base	Euribor 1 mois, cotant à 2,00 %
Marge bancaire	1,00%
Taux margé	3,00%

**Commissions d'arrangement**

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

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

Taux de non-utilisation des fonds	0,50%
-----------------------------------	-------

Le montant total d'engagement est valorisé à chaque fois en fonction du profil des décaissements. Dans le schéma MOP, il n'existe pas à proprement parler de frais financiers intercalaires ; les encours sont considérés comme consolidés annuellement au sein des tranches de financement long terme : l'encours de préfinancement est nul au début de chaque année civile. Cette consolidation représente une optimisation des frais de préfinancement dans le schéma MOP.

*Observation de la MAPP : Le taux Euribor 1 mois augmente actuellement à un rythme soutenu. Il est de 1,31 % au 27/06/2011 contre 0,8 % au 1/01/2011. Le choix du rapport de le fixer à 2 % est donc - très - prudentiel.*

**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 2,00%
Marge bancaire	1,50%
Taux margé	3,50%

**Commissions d'arrangement**

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

**Frais de non-utilisation des fonds**

Taux de non-utilisation des fonds	0,75%
-----------------------------------	-------

Par ailleurs une hypothèse d'indexation de 3,0 % l'an des coûts d'investissement a été retenue (0,247% mensuel) appliquée à un calendrier prévisionnel de décaissement.

*Observation de la MAPP : Le rapport présente (volontairement) une approche quelque peu simplifiée du préfinancement (absence de crédit relais TVA ou de crédit relais fonds propres). Le taux retenu pour l'indexation, relativement faible par rapport aux évolutions actuelles du BT 01 (3,63 % sur un an) est conforme à une évolution de moyen terme (5 ans).*

**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 dont le projet GreENER déjà lancé) doivent être affectés au PRES dès la signature du premier contrat

CR

par celui-ci. Cette ressource sera répartie et affectée aux différents projets selon les modalités décrites dans l'annexe du rapport relative aux simulations de faisabilité.

- Le montant disponible pour PILSI est évalué à 10,9 M€ sur la base du scénario « sans risques » donc avec versement de loyers dès le dernier trimestre 2015. De ce montant sont déduits une provision pour l'indemnisation des candidats non retenus (1,3 M€ TTC) et une provision pur risque de dédit estimée à 6 % du montant à financer HT, soit 3,3 M€ environ. Le montant disponible pour être versé en tout ou partie sous forme de « pré-loyers » en 2013 et en 2014 dans le schéma CP (ou sous une forme équivalente dans le schéma MOP) dans le respect du principe du service fait, est donc de 6,3 M€ TTC.

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 avances sur 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.*

## **II-2-6 Intégration des subventions des collectivités territoriales.**

La Métro, communauté d'agglomération de Grenoble, a attribué au projet PILSI une subvention de 4,9 M€.

Un échéancier en trois versements a été retenu (1<sup>er</sup> janvier des années 2013, 2014 et 2015) respectivement de 41 %, 41 % et 18 % de la subvention.

Cette subvention n'est pas assujettie à la TVA. Ce non assujettissement n'entraîne pas de diminution des droits à déduction des opérateurs privés ; les subventions s'imputent donc sur le montant HT des travaux.

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

	<b>MOP</b>	<b>CP</b>
<b>Investissement</b>		
<b>Travaux</b>	<b>39 575</b>	<b>39 575</b>
<b>Coûts annexes dont :</b>	<b>7 295</b>	<b>8 128</b>
Maîtrise d'œuvre	3 834	3 561
Autres honoraires	1 552	1 484
Assurances	854	847
Frais financiers intercalaires	372	1 229
Commissions bancaires	479	479
Commissions de non utilisation	204	525
Coût d'indexation	6 164	6 268
<b>Montant à financer HT avant subventions et dotations anticipées</b>	<b>53 035</b>	<b>53 971</b>
TVA versée sur travaux	10 187	(TVA récupérée)
<b>Montant à financer TTC avant subventions et dotations anticipées</b>	<b>63 223</b>	
<b>Ressources en phase étude et travaux</b>		
<b>Dotation Opération Campus</b>		
Dotation issue des intérêts affectés	6 300	6 300
TVA versée sur montant dotation		1 032
<b>Montant net de la dotation affectée</b>	<b>6 300</b>	<b>5 268</b>
Subventions collectivités	4 900	4 900
Montant net dotation et subventions	11 200	10 168
<b>Montant à financer sur le long terme</b>		
<b>Montant HT (après subventions et dotation anticipée)</b>		<b>43 804</b>
<b>Montant TTC (après subventions et dotation anticipée)</b>	<b>52 023</b>	

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).

Le PRES envisage d'inclure dans le champ du schéma CP, en option, la fourniture du mobilier pour un montant de 2,3 M€ HT (val juin 2010) soit

CL



2,60 M€ HT valeur date de livraison des ouvrages. Cette option n'est pas incluse dans l'évaluation comparative.

## 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 (indicatif) retenu est de 450 k € pour le schéma CP, soit pour trois candidats remettant une offre finale non retenue, un montant total de 1 350k€ (contre 400 k € en schéma MOP, soit 1 200 k € pour trois candidats non retenus).

*Observation de la MAPP : Le montant des indemnités, relativement élevé, (le rapport indique par ailleurs que la provision retenue à ce titre sur les intérêts intercalaires de la dotation est de 1,3 M€) tient compte de la pluralité des cabinets d'architectes impliqués au sein de chaque candidature. Par ailleurs 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 15.04.2011) :

	Taux de base	Marge	Taux d'emprunt
Taux d'emprunt MOP	4,00%	1,00%	5,00 %

2°) pour le financement dans le schéma CP :

Le montage retenu est de type « financement de projet », et décomposé en trois tranches :

- les fonds propres et quasi-fonds propres de la société de projet (SPV) créée pour porter le projet. Cette tranche couvre 6 % 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 17 ans, au taux de base de 4 % (swap 17 ans contre Euribor 6 mois) auquel s'applique une marge de 180 points de base, soit 5,80 % au total ;
- une tranche d'emprunt faisant l'objet d'une cession de créance Dailly, dont la maturité est de 25 ans, représentant 83 % du montant à financer et 77 % du loyer financier (à titre de précaution, le taux plafond de 80 % n'a pas été atteint). La marge appliquée à cette tranche (dont le taux de base est également de 4 %) est de 130 points de base.

	Taux de base	Marge	Taux margé
Dette cédée Dailly	4,00 %	1,30%	5,30 %
Dette projet	4,00 %	1,80%	5,80 %

Le taux moyen pondéré du financement s'établit à environ 5,7 %.

Le rapport estime que la différence de taux de financement entre schéma MOP et schéma CP (environ 70 points de base) reflète pour l'essentiel le transfert de risque vers le partenaire privé dans le schéma CP, mais également le surcoût – constaté – de la dette cédée et acceptée par rapport à une dette souscrite directement par la personne publique.

*Observation de la MAPPP : Les hypothèses de taux sont raisonnables, et sont conformes à l'évolution – à la hausse – actuellement observée tant pour les taux de base que pour les marges. On peut cependant s'interroger sur la réduction à 17 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 couvre l'ensemble des prestations de GER et de maintenance. Le coût de base (avant prise en compte des risques) est estimé identique dans les deux schémas.

Pour le GER, les hypothèses retenues sont les suivantes :

Coût annuel moyen avant indexation à 2,5 % l'an (hypothèse d'indexation « moyenne ») : 483 808 € HT (valeur 2010)

Ce calcul intègre un échancier 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 : 438 297 € HT (valeur 2010) par an

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 Frais de gestion de la Société de Projet (SPV).**

Le rapport estime que le coût constaté (intégré dans le loyer) de la gestion d'une SPV constitutive du schéma MOP est initialement de l'ordre de 4 % du loyer financier (L1). Il est cependant soumis à indexation.

Le montant retenu par le rapport est de 140 000 € HT pour la première année d'exploitation (valeur 2010)

Aucun frais de gestion n'a été retenu pour le schéma MOP.

*Observation de la MAPPP : A l'inverse de la remarque faite au paragraphe II-2-8, l'absence d'évaluation – certes délicate – des frais de gestion sur la durée de la comparaison dans le schéma MOP (renouvellement des marchés...) désavantage ici le schéma CP.*

#### **II-2-12 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.

- 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.

- Contribution économique territoriale (se substituant à la taxe professionnelle) : Seule la partie CVAE (cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises) a été prise en compte, le rapport estimant que le schéma CP comme le schéma MOP devrait pouvoir bénéficier d'une exonération de la partie CFE (cotisation foncière des entreprises). A titre indicatif, compte tenu des conditions applicables en 2011, le montant annuel de la CVAE auquel serait soumise la SPV dans le schéma CP serait de 25 K€.

*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, et si certaines activités de recherche utilisatrices des locaux faisant l'objet du projet étaient placées dans le champ concurrentiel, une récupération partielle de la*

*TVA serait envisageable, ainsi sans doute que pour l'investissement correspondant à la cafeteria en option.*

### **II-2-13 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 5 %

*Observation de la MAPPP : 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.

Compte tenu du très faible écart (un mois) entre les dates de livraison (avant prise en compte des risques) aucun recalage de calendrier n'a été effectué, non plus que l'impact d'une valorisation socio-économique.

Résultats avant prise en compte des risques (en valeur HT 2011) :

VAN du schéma MOP : 49,119 M€

VAN du schéma CP : 55,652 M€

Soit un écart de 13 % en faveur du schéma MOP.

**En moyenne, la VAN des décaissements du PRES, avant prise en compte des risques, apparaît environ 13% plus élevée dans le schéma CP que dans le schéma MOP.**

**Le rapport présente également une comparaison incluant l'option « mobilier » décrite plus haut :**

VAN du schéma MOP : 51,158 M€ HT

VAN du schéma CP : 57,905 M€ HT

L'écart des VAN en valeur relative n'est pas significativement impacté.

*Observation de la MAPP : 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 différentiel 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 produits 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. Ces délais entraînent un renchérissement de l'indexation des décaissements ultérieurs et des frais financiers intercalaires.

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	1,5 %	1 %
Délais conception	mois	2,7	
Nullité de la procédure	mois	1	
Appels d'offres infructueux	mois	2,6	
Surcoût approche en coût	Coût travaux		1,5 %

global			
Nullité de la procédure	mois		1
<b>Période de construction</b>			
Dépassement coût d'objectif	coût travaux + conception	9,8 %	
Changement de programme	coût travaux + conception	6,3 %	
Défaillances d'entreprises	coût travaux + conception	3 %	
Transactions et contentieux	coût travaux + conception	4,8 %	0,4 %
Dérive de chantier	mois	2,2	0,5
Retard autorisations administratives	mois	2,3	1,9
Avenants travaux suppl.	coût travaux + conception		1 %
<b>Période d'exploitation</b>			
Surcoût lié à l'absence de raisonnement en coût global	Coût GER et maintenance	6,5 %	
Contentieux sur le GER-maintenance	Coût GER et maintenance	5,8 %	
« Economie » maintenance non réalisée	Coût GER et maintenance	- 1,4 %	
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 : 10,8 mois dans le schéma MOP, 3 mois et demi dans le schéma CP, ce qui porte l'écart global au profit du schéma CP à 7 mois environ. Les dates de livraison des ouvrages sont désormais les suivantes :
  - o Schéma MOP : 31/08/2016
  - o Schéma CP : 31/01/2016
- Impact des risques sur les coûts de conception et de réalisation : 25,3 % du coût de la conception et des travaux dans le schéma MOP, 3,9 % dans le schéma CP ;
- Impact des risques sur les coûts de maintenance et de GER : 10,9 % du coût associé dans le schéma MOP, 1,9 % 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 paraît élevée pour la période de construction (elle tient compte des relativement faibles moyens du PRES en matière de maîtrise d'ouvrage). Elle est conforme aux dérives couramment observées sur des projets de même nature sur les autres postes.*

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

CB

	<b>MOP</b>	<b>CP</b>
<b>Investissement</b>		
<b>Travaux</b>	<b>39 575</b>	<b>39 575</b>
<b>Risques (en phase conception et travaux)</b>	<b>11 564</b>	<b>2 182</b>
<b>Coûts annexes</b>	<b>7 551</b>	<b>8 130</b>
<b>Coût d'indexation</b>	<b>9 212</b>	<b>6 971</b>
<b>Montant à financer HT avant subventions et dotations anticipées</b>	<b>67 903</b>	<b>56 860</b>
TVA versée sur travaux	13 052	(TVA récupérée)
<b>Montant à financer TTC avant subventions et dotations anticipées</b>	<b>80 954</b>	
<b>Ressources en phase étude et travaux</b>		
<b>Dotation Opération Campus</b>		
Dotation issue des intérêts affectés	6 300	6 300
TVA versée sur montant dotation		1 032
<b>Montant net de la dotation affectée</b>	<b>6 300</b>	<b>5 268</b>
Subventions collectivités	4 900	4 900
Montant net dotation et subventions	11 200	10 168
<b>Montant à financer sur le long terme</b>		
Montant HT (après subventions et dotation anticipée)		46 692
Montant TTC (après subventions et dotation anticipée)	69 754	

## II -6 VAN après prise en compte des risques.

Le rapport procède :

- d'une part à un recalage de calendrier pour calculer les VAN après prise en compte des risques, pour éviter la distorsion des résultats liée à l'actualisation sur des bases calendaires différentes ;
- d'autre part à un calcul (sans recalage de calendrier) des VAN en tenant compte de l'avantage socio-économique que procure une livraison précoce. Il utilise pour cela la méthode préconisée par la MAPPP.

1°) Après recalage de calendrier, et après prise en compte des risques monétaires, les résultats sont les suivants (en valeur HT 2011) :

VAN du schéma MOP : 60,078 M€

VAN du schéma CP : 56,722 M€

Soit un écart de 5,59 % en faveur du schéma CP.

**En moyenne, la VAN des décaissements du PRES, avant prise en compte des risques, apparaît environ 5,5 % plus élevée dans le schéma MOP que dans le schéma CP.**

**2°) Sans recalage de calendrier, et après prise en compte des risques monétaires et de l'avantage socio-économique induit par le décalage de calendrier, les résultats sont les suivants (en valeur HT 2011) :**

VAN du schéma MOP : 60,078 M€

VAN du schéma CP : 56,397 M€

Soit un écart de 6,13 % en faveur du schéma CP.

**En moyenne, la VAN des décaissements du PRES, avant prise en compte des risques, apparaît environ 6 % plus élevée dans le schéma MOP que dans le schéma CP.**

## **II-7 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-7-1 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 60 M€).

Les résultats sont les suivants :

- Coût d'investissement : basculement pour un montant d'investissement supérieur de 9 % aux prévisions ;
- Taux de financement bancaire : basculement pour un taux de financement (dette cédée et dette projet) en augmentation de 105 points de base ;
- Coûts récurrents (entretien courant, GER) : basculement pour une augmentation de ces coûts de 23 %.

### **II-7-2 Test de sensibilité**

Pour une augmentation de 1 % du coût des travaux, la VAN augmente de 0,70 % 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-7-3 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 2017) s'établit en schéma CP à 5,856 M€

*Observation de la MAPP : les tests de basculement confirment la relative robustesse du schéma CP ; mais celle-ci évolue dans le temps : très robuste en période d'exploitation, le schéma CP l'est moins concernant les coûts de réalisation (compte tenu du fort impact des risques sur le schéma MOP) et les coûts de financement. Sur ces deux points, 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.*

### **III. Synthèse de l'avis**

La pertinence juridique du recours au contrat de partenariat (CP) est établie au titre de la complexité du projet, ainsi qu'au titre de l'efficacité économique (critère « du bilan »). 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. La démonstration de l'efficacité économique du schéma CP s'appuie pour l'essentiel sur l'analyse comparative qui constitue la deuxième partie du rapport.

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 ; les hypothèses retenues pour évaluer le coût du financement privé reflètent bien l'évolution actuelle, défavorable, des conditions de financement.

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 7 mois pour le schéma CP par rapport au schéma MOP.

En termes de VAN, elle fait apparaître un écart suffisant : (- 6 %) 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.

On peut regretter que les options relatives au développement de recettes de valorisation ne soient que mentionnées, sans faire l'objet d'une étude approfondie.

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 BAUI

