

DÉLIBÉRATION N°2019-20_54 du conseil d'administration de l'université de Franche-Comté

Séance en date du mardi 10 décembre 2019

6. Affaires immobilières :

6.1. Dossier de labellisation par la conférence nationale de l'immobilier public (C.N.I.P) du projet immobilier ISIFC

La délibération étant présentée pour décision

Effectif statutaire : 36 Membres en exercice : 36 Quorum : 18 Membres présents : 14 Membres représentés : 4 Total : 18	Refus de vote : 0 Abstention(s) : 0 Suffrages exprimés : 18 Pour : 18 Contre : 0
---	--

VISA(S) :

VU le contrat de développement métropolitain 2018-2020 entre la région BFC et le Grand Besançon

VU la délibération n° 2019-23 du CA de l'UFC du 28 mai 2019

VU l'avis favorable du Recteur de la région académique du 14 octobre 2019

VU l'avis de conformité du responsable régional de la politique immobilière de l'État (RRPIE) de BFC du 18 novembre 2019

Approuvé sans réserves par tous les membres présents ou représentés lors du CA de l'université du 28 mai dernier, le dossier ISIFC doit être examiné, le 17 décembre prochain, par la conférence nationale de l'immobilier public (C.N.I.P), qui décidera de sa labellisation.

La labellisation permet aux services de l'État de s'assurer que les projets immobiliers d'une certaine envergure sont conformes aux orientations de la politique immobilière de l'État, que ces projets ont fait l'objet d'une analyse multicritères permettant d'apprécier la pertinence, les performances et l'impact budgétaire de plusieurs scénarios alternatifs et que le projet retenu est le plus performant.

Alors que le dossier d'expertise, annexé à la délibération de mai dernier, repose principalement sur un volet technique et immobilier du projet, l'examen en CNIP est plus orienté vers des considérations économiques et financières, dans une logique de rationalisation des coûts, d'optimisation des surfaces et de soutenabilité budgétaire.

Le scénario de base (maintien en l'état) est difficilement envisageable, les locaux actuels (loués 155 K€/ an) ne permettant pas une extension conditionnant une augmentation des effectifs et la création d'une nouvelle filière rendues souhaitables par la croissance des débouchés et les attentes des employeurs.

Le projet retenu, est conforme aux orientations du SDIA et du SPSI, mais aussi aux priorités de la région BFC en matière de reconversion et de dynamisation du tissu économique et d'attractivité nationale et internationale.



Ce projet rendra possible un développement de l'offre de formation et un renforcement des liens avec les entreprises, tout en facilitant l'accès des étudiants à des équipements (lieu de vie étudiant, Area Sport etc.) créés ou rénovés dans le cadre du contrat de développement métropolitain tout en renforçant les liens avec FEMTO-ST, l'UFR ST, l'IUT et l'ENSMM.

Le projet générera des économies budgétaires de l'ordre de 80 K€/ an dès la livraison du nouveau bâtiment, en raison d'économies de charges locatives (-155 K€ TTC/an) nettement supérieures à l'augmentation des charges de fonctionnement (+ 75 K€/an). Il mettra à la disposition de l'ISIFC un bâtiment énergétiquement performant, situé à proximité du cœur de campus et bien desservi.

La livraison du nouveau bâtiment est prévue pour la fin 2022, son extension devant, si les arbitrages de l'État sont favorables, être financée au titre du prochain CPER.

Les membres présents et représentés du conseil d'administration de l'université de Franche-Comté après en avoir délibéré, approuvent à l'unanimité, le dossier de labellisation par la conférence nationale de l'immobilier public (C.N.I.P) du projet immobilier ISIFC.

Besançon, le 11 décembre 2019



Le président de l'université de Franche-Comté

Pour le président et par délégation
La directrice générale des services

Jacques BAHJ


Rabia DEGACHI

Annexes / pièces jointes :

Annexe n°1 - Fiche Opération « Institut supérieur d'ingénieurs de Franche-Comté (ISIFC) - Université de Franche Comté

Annexe n°2 - Étude des différents scénarii dans le cadre de l'opération « Transfert de l'institut ISIFC » - Campus de la Bouloie Besançon - UFC

*Délibération transmise au Recteur de l'académie de Besançon, Chancelier des universités
Délibération publiée sur le site internet de l'Université de Franche-Comté*



Direction de l'Immobilier de l'Etat

Version finale UFC

Au 24/09/2019

Fiche Opération

« Institut supérieur d'ingénieurs de Franche Comté (ISIFC) » Université de Franche Comté

Région Bourgogne Franche Comté

CNIP du jj/mm/2019

CONTACT	
Référent	Olivier Gaborit (Directeur DPI)
Service	Direction du Patrimoine Immobilier (DPI)
Téléphone	03 81 66 20 24 / 06 66 94 01 81
Mail	olivier.gaborit@univ-fcomte.fr

Circuit du projet	Date
Avis administration centrale	Oui / Non
Interne (région)	Oui / Non
Autres (INEI, ...)	Oui / Non

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

- d'évaluer la qualité de la démarche adoptée et de vérifier que les bâtiments projetés sont conformes aux indicateurs de la PIE ;

- d'examiner la performance économique et l'impact budgétaire du projet. Pour ce faire, 16 critères ont été définis pour évaluer le projet. ¹

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

Préambule

Il est à noter que le projet immobilier est destiné à l'enseignement supérieur et à la recherche.

De ce fait les surfaces de bureaux, au sens de la PIE, ne représentent qu'une faible partie des surfaces du bâtiment : le programme du projet prévoit 260 m² SdP pour un pôle administratif sur un total de surface de 1 939 m², soit une proportion de 13,41%.

Néanmoins, pour présenter une cohérence entre l'investissement financier et le bâtiment réalisé, le périmètre retenu pour simuler les scénarios dans l'outil de simulation et d'analyse financière (OSAF) est celui du projet immobilier dans son ensemble.

De ce fait les ratios calculés dans l'OSAF (surface/poste de travail) ne sont pas représentatifs de la situation réelle.

1. Présentation générale de l'opération

1.1. Localisation

Université de Franche Comté, Campus universitaire de la Bouloie à Besançon 25000.

1.2. Contexte - Objectifs recherchés – Enjeux

Le projet concerne l'institut supérieur d'ingénieurs de Franche Comté (ISIFC), école d'ingénieurs et en génie biomédical. Cet institut est rattaché à l'université de Franche Comté (UFC).

Il prévoit de transférer l'Institut dans un bâtiment neuf à construire sur le campus universitaire de la Bouloie à Besançon. Il s'agit d'accompagner le développement des activités de l'Institut, qui ne peut s'étendre dans ses locaux locatifs actuels.

Comme le souligne le projet d'établissement de l'UFC, les sciences pour la santé et, en particulier, le génie biomédical, constituent des disciplines stratégiques pour le développement et le positionnement de l'UFC.

Le développement de l'ISIFC, école au positionnement original –les ingénieurs biomédicaux qu'elle forme disposant d'une triple compétence **technique, réglementaire** et **médicale** rare- et dont les diplômés sont très recherchés revêt donc une importance particulière.

Or ce développement est aujourd'hui freiné par des locaux trop exigus. Une partie non négligeable des enseignements doivent d'ores et déjà être organisés à l'extérieur, au sein de salles de cours de l'UFR Santé, des salles de TP de l'UFR ST et de l'AIP. Et les locaux actuels rendent impossible la progression des effectifs que les besoins du marché justifieraient.

La mise à disposition de locaux plus vastes et mieux adaptés permettra :

1. le passage de promotions de 50 à 75 élèves ingénieurs en génie biomédical, permettant de répondre aux besoins en ingénieurs biomédicaux en forte progression (l'ISIFC reçoit plus de 150 offres de stage industriel et 15 offres de contrat pro par an) ;
2. un doublement de l'effectif des masters internationaux ;
3. la création d'une nouvelle filière d'ingénieurs en lien avec la triple compétence de l'école et les nouveaux besoins amenés par l'évolution des dispositifs médicaux (dispositifs médicaux connectés, aide au diagnostic par l'intelligence artificielle, microrobotique pour l'assistance à la chirurgie...).

Le nouvel emplacement, au cœur d'un campus rénové, permettra aux étudiants d'accéder plus aisément aux différents équipements (CROUS, Area Sport etc.) et contribuera à une meilleure insertion à la vie du campus (par ailleurs dynamisée par les nouveaux aménagements et services). Il permettra de garder les interactions fortes déjà actives entre l'ISIFC et les sciences pour l'ingénieur tant du point de vue recherche (FEMTO-ST) que du point de vue formation (UFR ST, IUT Besançon-Vesoul, ENSMM). Il contribuera, par ailleurs, à renforcer l'attractivité de l'ISIFC aux yeux des étudiants non originaires de Besançon, qui sont souvent rebutés par l'emplacement actuel, jugé trop excentré et peu accueillant.

Cette opération participe d'un projet global de transformation du Campus universitaire de la Bouloie à l'échelle du territoire. Ce projet est soutenu et accompagné par la Région Bourgogne Franche Comté, l'agglomération Grand Besançon Métropole et la ville de Besançon.

1.3. Conformité aux orientations d'un SDIR ou d'un SPSI et performance PIE

Le projet s'inscrit dans les orientations stratégiques de l'université définies dans son SDIA (2012) et son SPSI (2018).

Un dossier d'expertise immobilière a été réalisé, conformément à la circulaire n° 2015-146 du 19 août 2015 relative à la procédure d'expertise des opérations immobilières des établissements relevant du ministère en charge de l'enseignement supérieur. Ce dossier a été approuvé au Conseil d'administration de l'UFC le 28 mai 2019.

1.4. Administrations de tutelle consultées

Ministère de l'enseignement supérieur de la recherche et de l'innovation, académie de Besançon.

Le dossier d'expertise immobilière a été soumis pour instruction au Recteur de l'académie de Besançon en juin 2019.

1.5. Expression des besoins réalisée en bonne et due forme pour la recherche d'une implantation

L'expression des besoins a été menée lors d'une étude de pré-programmation et de programmation confiée à l'équipe Alphaville et Altitude 35.

La démarche entreprise pour la définition des besoins du projet ISIFC a été partenariale. Elle a fortement mobilisé l'équipe de direction et les services de l'ISIFC, de l'UFC, les équipes enseignantes et de recherche, les services de la ville de Besançon et la métropole du Grand Besançon (ex-agglomération CAGB). Des groupes de travail thématiques se sont réunis depuis les premières réflexions sur le projet, les orientations étant validées en COTECH et COPIL entre les différents acteurs parties prenantes.

1.6. Description :

démolition – reconstruction – réhabilitation lourde – construction neuve – prise à bail – réaménagement, ...

Le projet porte sur la construction d'un bâtiment de 1 939 m² de surface SP pour implanter l'institut supérieur d'ingénieurs en génie biomédical ISIFC sur le campus universitaire de la Bouloie.

Il s'agit du transfert de l'institut, par abandon des locaux locatifs actuels et construction d'un bâtiment neuf pour l'accueillir sur le campus de la Bouloie.

1.7. Services concernés ou impactés par le projet

Institut supérieur d'ingénieurs de Franche Comté (ISIFC), établissement de l'université de Franche Comté

1.8. Echéance de l'opération envisagée / prévue

La livraison du nouveau bâtiment est prévue pour octobre 2022.

1.9. Analyse des risques liés au projet :

Impacts sociaux, risque réglementaire, risque juridique, risque sécuritaire, risque financier

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

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts*	Impact sur les délais*	Probabilité*	Mesures de maîtrise ou de réduction**	Pilotage du risque***
Mise en place du financement <i>Financement porté par l'Etat, la Région, le Grand Besançon</i>	Risque : Retard dans le versement des participations	Important	Important	Très faible	Validation des engagements et de leur échéancier par les instances décisionnelles des co-financeurs	Co-financeurs
Mise en place de la délégation de maîtrise d'ouvrage <i>Préfet</i>	Risque : Retard dans l'opération	Important	Important	Faible	Préparation des dossiers de consultations MOE en amont pour qu'ils puissent être lancés dès l'obtention effective de la délégation.	Rectorat MOA délégué (mesure de maîtrise)
Consultation de maîtrise d'œuvre (ou concours)	Mauvaise estimation des coûts prévisionnels des travaux Risques : Décalage planning Abandon projet	Faible	Moyen	Moyenne	Fixation d'un coût d'objectif réaliste lors des études de programmation Provisionnement d'aléas Annonce de l'objectif de respect impératif du coût des travaux dès l'avis d'appel public à la concurrence Contre-expertise économique des projets remis dans le cadre de la sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre ou de	MOA délégué

					<p>l'entreprise et choix d'une architecture réaliste au moment de la procédure</p> <p>Demande d'une compétence en économie de la construction dans l'équipe de maîtrise d'œuvre ou le groupement</p>	
<p>Consultation de maîtrise d'œuvre (ou concours)</p>	<p>Recours d'un candidat évincé en phase de sélection de MOE</p>	<p>Très faible</p>	<p>Moyen</p>	<p>Très faible</p>	<p>Rédaction d'une publicité précise</p> <p>Critères de sélection des candidatures annoncés aux candidats</p> <p>Egalité de traitement des candidats dans les informations communiquées, le temps de réflexion, l'analyse des offres et le choix de l'attributaire</p> <p>Motivation des choix et rédaction de procès-verbaux argumentés</p> <p>Cohérence des pièces de consultation (publicité, Règlement de la Consultation, Acte d'Engagement, CCAP, programme)</p>	<p>MOA</p>
<p>Prévention des aléas techniques spécifiques (plomb, amiante, sols, etc.)</p>	<p>Budget erroné</p> <p>Risques financiers pour la phase études et travaux</p>	<p>Moyen</p>	<p>Moyen</p>	<p>Faible</p>	<p>Diagnostics géotechniques de sols à réaliser en amont</p>	<p>UFC</p> <p>MOA délégué</p>
<p>Retard ou recours contre les autorisations administratives</p>	<p>Décalage planning</p>	<p>Faible</p>	<p>Important</p>	<p>Très faible</p>	<p>Organisation d'une communication amont sur le projet (sites internet, information des usagers, ou réunions</p>	<p>MOA délégué</p>

					préalables et de concertation) Affichage sur le site	
Difficultés dans la réalisation des études préalables	Augmentation de l'enveloppe affectée aux travaux	Faible	Faible	Faible	Choix d'un cabinet d'architecture réaliste et expérimenté dans le domaine des restructurations d'équipements publics au moment de la consultation	MOA délégué
	Retards dans les validations	Faible	Faible	Faible	Chaine de décision réduite au sein de la maîtrise d'ouvrage	MOA délégué
Appel d'offres entreprises	Lots infructueux	Faible	Moyenne	Moyenne	Limitation du nombre de lots	MOA délégué
Conduite de projet	Moyens humains pour piloter l'ensemble des projets et produire les dossiers nécessaires	Faible	Faible	Moyenne	Calibrage adéquat amont de la taille et des compétences de l'équipe de conduite de projet, y compris sur les volets financiers et de marchés publics	MOA délégué
Prévention des décalages du projet avec les besoins de maintenance exploitation ultérieure	Choix techniques d'équipements non cohérents avec les modalités de gestion exploitation de l'UFC	Moyenne	Faible	Moyenne	Prise en compte par le MOE du Cahier des charges de L'UFC pour les constructions neuves et les restructurations	MOA délégué ISIFC, UFC

En phase de travaux

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts*	Impact sur les délais*	Probabilité*	Mesures de maîtrise ou de réduction**	Pilotage du risque***
<p>Mise en place du financement</p> <p><i>Financement porté par l'Etat, la Région, le Grand Besançon</i></p>	<p>Risque :</p> <p>Retard dans le versement des participations</p>	Important	Important	Très faible	<p>Echéancier prévisionnel de versement et jalons définis en amont par chaque co-financeurs</p> <p>Information des co-financeurs par le MOA délégué des éventuels décalages de l'opération</p>	<p>co-financeurs</p> <p>MOA délégué</p>
<p>Difficultés dans les travaux causées par les entreprises ou la maîtrise d'ouvrage (retards, défaillances, modification du programme, etc.)</p>	<p>Mauvaise définition des rôles de la mission EXE</p>	Moyen	Faible	Moyenne	<p>Une définition précise des missions confiées au maître d'œuvre dans la mission EXE et la distinction de la réalisation des plans d'exécution, selon les corps d'état, les plans de synthèse.</p>	<p>équipe projet MOA délégué</p> <p>équipe de maîtrise d'œuvre</p>

Difficultés dans les travaux causées par les entreprises ou la maîtrise d'ouvrage (retards, défaillances, modification du programme, etc.)	Interface entre lots / défaillance d'entreprise	Faible	Faible à moyen	Moyenne	Le risque de défaillance est proportionnel à l'importance du découpage en lots : l'objectif sera d'avoir un allotissement cohérent et circonstancié Une attention renforcée sera portée aux critères de robustesse des entreprises en phase consultation.	équipe projet MOA délégué /MOE
Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts*	Impact sur les délais*	Probabilité*	Mesures de maîtrise ou de réduction**	Pilotage du risque***
Difficultés dans les travaux causées par la maîtrise d'ouvrage (modification du programme, etc.)	L'objectif est de limiter drastiquement les modifications de programme.	Moyen	Faible	Moyen	Concier les utilisateurs dès la rédaction du préprogramme et provisionner le risque Options sur certains éléments de programme Analyse précise des phases APD et PRO en concertation avec les utilisateurs et notamment le SCD	ISIFC, UFC MOA délégué
Difficultés dans l'exécution des marchés	Risque de contentieux, transaction financière en fin d'opération	Moyen	Faible	Faible	Prévoir des clauses administratives claires et des pénalités adéquates dans les marchés (DCE) limiter les demandes	MOA délégué

					complémentaires Provisionner des aléas	
Aléas inhérents au déroulement du chantier (climat, sinistres, etc.)	Risque : Décalage planning	Faible	Faible	Moyenne	Forfaitisation d'un nombre de jours puis en cas de dépassement, prolongation et application de la clause de révision des prix Envisager de prendre une police d'assurance TRC	MOA délégué
Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts*	Impact sur les délais*	Probabilité*	Mesures de maîtrise ou de réduction**	Pilotage du risque***
Décalage entre le projet et les besoins de l'UFC exploitant	Risque de manque de transmission d'informations techniques aux équipes de gestion	Moyen	Faible	Moyenne	Participation d'un représentant de l'équipe d'exploitation UFC aux OPR et à la réception des travaux Elaboration d'un cahier de fonctionnement technique de l'ouvrage Transmission de l'ensemble des DOE, DUIO et notice techniques des équipements à la DPI de l'UFC	MOA délégué et UFC

En phase d'exploitation

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts*	Impact sur les délais*	Probabilité*	Mesures de maîtrise ou de réduction**	Pilotage du risque***
Dérive des coûts d'exploitation et/ou des performances des ouvrages	Dérive des dépenses énergétiques Dérive des dépenses de maintenance	Moyen	Sans objet	Faible	Objectifs donnés au maître d'œuvre en termes de développement durable et notamment de performances énergétiques (programme environnemental et exploitation) Pénalités pour l'entreprise en cas de non-respect des exigences	MOA délégué UFC
Dérive des coûts de Gros Entretien Renouvellement	Risque lié à une non -optimisation de l'investissement	Moyen	Sans objet	Faible	fixation d'un niveau minimum de qualité dans le programme pour les prestations	MOA délégué

2. Situation actuelle

Inclure une copie d'écran de l'OAD

Le bien immobilier actuel dans lequel est implanté l'Institut ISIFC est un bien en location.

Il ne dispose pas de numéro Chorus (demande adressée antérieurement par l'université, en attente de réponse).

De ce fait, le bien n'a pu être recensé dans le référentiel technique RT de la DIE.

Une copie d'écran de l'OAD n'est pas disponible.

2.1. Localisation

Besançon (25000)

23 rue Alain Savary

2.2. Services concernés

Institut supérieur d'ingénieurs de Franche Comté (ISIFC), établissement de l'université de Franche Comté.

Les locaux de l'Institut sont composés de locaux d'enseignements, comprenant des salles de cours, amphithéâtre, salle spécifiques de TP (travaux pratiques) et de TD (travaux dirigés) et d'un pôle administratif.

Numéro Chorus du/des bâtiment(s)	Non attribué
Occupation	
Statut juridique (D/L/MD) (1)	Locatif
Surfaces et ETP	
m ² SUB (surface utile brute) - Surface louée	1 051,50
m ² SUN (surface utile nette)	800
Nombre de postes de travail	28,4
Nombre d'agents	28,4
Surface d'archives (en m ²)	0
Emplacements de stationnement (nombre)	25
Surface du restaurant inter-entreprise ou inter-administrations (en m ²)	0

(1) Domanial, locatif, mise à disposition

- Il s'agit d'un bien pris à bail :

Données issues du bail locatif commercial signé en date du 1/6/2010

Total Loyer et Charges annuels	
Dont loyer des surfaces de locaux d'enseignement bureaux (en € HT)	120 000 €HT/an
Dont loyer des surfaces d'archives (en € HT)	0
Dont loyer des parkings (en € HT)	0
Dont loyer du restaurant inter-entreprises ou inter-administrations (en € HT)	0
Dont charges locatives annuelles du site (en € hors taxes)	4 901
Dont charges de fonctionnement annuelles du site (en € hors taxes)	26 288
Dont taxe sur les bureaux (en € HT)	0
Dont taxe foncière (en € HT) si non exonéré	0
Travaux et autres postes de dépenses	
Travaux d'aménagement réalisés à l'emménagement (en € HT)	6 454,30 €HT
Date de réalisation	1/6/2010
Travaux de remise en état à réaliser à la sortie (en € HT)	0
Date de réalisation	

3 Présentation des différents scénarii étudiés

L'analyse économique et budgétaire comparative des différents scénarii envisagés doit être réalisée.

Les coûts des différentes solutions étudiées dans le cadre de l'opération doivent être complétés dans l'outil de simulation économique, joint à cette fiche. La situation actuelle du service doit être décrite dans le 1^{er} onglet et chaque solution alternative envisagée dans un onglet supplémentaire.

L'outil fait pleinement partie de la présente fiche : sa complétude et son envoi conditionnent la validité du dossier. Un guide d'utilisation de l'outil est joint à cette fiche.

3.1 Descriptif des différents scénarii

	Scénario 1 (situation actuelle)	Scénario 2
Descriptif	Implantation actuelle dans un immeuble en location, sur le parc d'activités Témis	Transfert dans un bâtiment neuf à construire sur le campus universitaire de la Bouloie.
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> - Locaux récents qui ont permis d'accueillir l'ISIFC à une phase initiale de son développement 	<ul style="list-style-type: none"> - Supprime les coûts de location récurrents - Permet d'augmenter la capacité d'accueil pour faire face à la demande d'ingénieurs diplômés en génie bio-médical - Renforce les liens avec la communauté universitaire - Rapproche les usagers des services universitaires et de vie étudiante (restaurant CROUS, bibliothèques,...)
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> - Coûts de location récurrents (155 K€ TTC) - Impossibilité d'agrandir les locaux pour s'adapter au développement prévu et à l'accueil de nouveaux étudiants - Isolement et éloignement par rapport aux autres implantations et services universitaires, ne favorisant pas la synergie avec les autres équipes universitaires 	

Coût total de l'opération (en K€ TTC)		
- Sur 10 ans	1 997	7 608
- Sur 20 ans	4 336	9 348
Si location, montant des charges prise en charge par le propriétaire	-	Sans objet

3.2 Scénario privilégié et argumentaire

Le scénario privilégié est présenté ci-après d'un point de vue de :

- La performance économique
- Le respect des critères PIE (cf annexe)

Le scénario retenu répond aux 16 critères de labellisation de la DIE :

1) Volet 1 : exemplarité de la démarche

- Le projet était prévu dans les orientations stratégiques du Schéma directeur de 2012 et du SPSI de 2018.
- L'expression de besoins a été menée à travers une étude de pré-programmation. Cette étude a été réalisée en concertation étroite entre la direction de l'ISIFC, le Vice Président au campus numérique de l'UFC, la direction du patrimoine de l'UFC et les partenaires financeurs (ville de Besançon, agglomération de Besançon, Région).
- Différents scénarios ont été envisagés lors de l'étude de pré-programmation, notamment agrandissement sur place, implantation dans un bâtiment de l'université à restructurer. Mais les conditions n'étaient pas réunies pour aboutir sur ces scénarios (impossibilité d'agrandir les locaux actuels, pas de disponibilité de bâtiments universitaires existants conformes aux besoins).
- Le calendrier prévisionnel de réalisation du projet a été établi conformément aux calendriers opérationnels constatés pour des opérations précédentes de l'UFC, ainsi que celles de la métropole (Direction des bâtiments) qui sera le maître d'ouvrage délégué.
- L'analyse des risques a été effectuée au stade du dossier d'expertise immobilière et est jointe au présent dossier.

2) Volet 2 : respect des indicateurs PIE pour les bâtiments projetés

S'agissant d'un bâtiment neuf à construire, celui-ci répondra aux qualités techniques et fonctionnelles de la réglementation actuelle. En particulier :

- L'état de santé du futur bâtiment sera très bon puisqu'il s'agira d'une construction neuve.
- Le bâtiment sera conçu comme accessible selon la réglementation en vigueur
- Il n'existe pas de risque amiante dans le projet
- Le site d'implantation est localisé à proximité immédiate des transports en commun (arrêt de la ligne de bus n°3 à moins de 100m, desservant le centre-ville de Besançon et la gare SNCF en 20 mn)
- Le programme vise une performance énergétique élevée, à minima conforme à la réglementation en vigueur. En matière de chauffage, le bâtiment se raccordera au réseau de chaleur existant de l'université.
- Les ratios de surface des bureaux administratifs indiqués dans le programme sont ceux préconisés par la DIE.

3) Volet 3 : Performance économique et impact budgétaire

- Coût global sur 25 ans hors actualisation (hors valorisation in fine) : 10 398 K€
- Coût global sur 25 ans hors actualisation (avec valorisation in fine) : 8 842 K€
- Coût complet actualisé (hors valorisation in fine) : 9 280 K€
- Coût complet actualisé (avec valorisation in fine) : 8 313 K€
- Le projet générera des économies budgétaires dès la livraison du nouveau bâtiment, en raison de l'abandon des locaux actuels pris à bail (-155 K€ TTC/an).

3.3 Etat d'avancement du projet et calendrier du scénario envisagé

La programmation calendaire doit être cohérente :

- Etudes réalisées : Programmation
- Projet architectural : attribution marché de maîtrise d'œuvre prévue en mars 2020
- Prochaines étapes : lancement consultation de maîtrise d'œuvre en octobre 2019
- Echéance de l'opération envisagée/prévue : 4ème trimestre 2022

Calendrier prévisionnel	mm/aaaa
Contrat maîtrise d'œuvre (attribution)	mars 2020
Etablissement de l'APS (avant-projet sommaire)	Août 2020
APD (avant-projet détaillé)	Octobre 2020
Projet et dossier de consultation des entreprises	décembre 2020
Notification du marché de travaux	Avril 2021
Livraison fin des travaux	Octobre 2022

3.4 Plan de financement prévisionnel

Le projet de plan de financement doit être décrit dans le modèle idoine. En effet, deux modèles de projet de plan de financement, l'un se rapportant aux projets immobiliers et l'autre étant dédié aux Maisons de l'Etat, sont fournis (cf. fichier Excel à compléter).

Le projet de plan de financement (fichier Excel) fait pleinement partie de la présente fiche : sa complétude et son envoi conditionnent la validité du dossier. Ce dernier doit avoir fait l'objet d'une validation formelle par le(s) RPROG concerné(s) hors crédits mutualisés du CAS.

L'opération du projet ISIFC est financée dans le cadre de la réalisation du Contrat de développement métropolitain 2018-2020 entre l'agglomération CABG et la Région Bourgogne - Franche-Comté, approuvé en Conseil de communauté le 12/10/2018.

Le budget fléché spécifiquement pour le projet ISIFC est de **5 millions d'euros TDC HT**, répartis comme suit entre les financeurs :

UFC	Etat	Région BFC	CAGB	TOTAL TDC HT
1 500 000 €	-	2 750 000 €	750 000 €	5 000 000 €

L'Etat n'intervient pas dans le financement de ce projet.

Seules les collectivités territoriales co-financent ce projet.

Concernant la réalisation, les co-financeurs sont convenus que la maîtrise d'ouvrage déléguée de l'opération soit assurée par la métropole Grand Besançon Métropole.

4 Données techniques, juridiques et financières du scénario privilégié

4.1 Données techniques

Au stade actuel de la programmation, les surfaces du projet ont été calculées en surface utile nette (SUN) et en surface de plancher (et non en Surface utile brute, SUB)

Surfaces et ETP	Données
m ² SDP (surface de plancher)	1 939
m ² SUN (surface utile nette)	1 475
Nombre de postes de travail (PDT)	40
Ratio SDP / PDT (m ² /PdT)	48
Nombre d'agents (si différent des PDT)	40
Surface d'archives (en m ²)	0
Emplacements de stationnement (unités)	Sans objet Aucune place de stationnement intégrée dans l'opération (utilisation des parkings existants du campus)
Surface du restaurant inter-entreprise ou inter-administrations (en m ²)	Sans objet (accès au restaurant universitaire du CROUS sur le campus)

Etat réglementaire et technique	Données/observations	Dates
Date de construction du/des bâtiment(s)	Livraison prévue 2022	
ERP (catégorie)	3 ^{ème} catégorie de type R (établissements d'enseignement) avec activité de type W (bureaux)	
Caractère IGH (oui/non)	non	
Diagnostic amiante ou DTA	Sans objet	
Diagnostic thermique	Sans objet	
Diagnostiques complémentaires	Sans objet	
Consommation d'énergie	Valeur réglementaire visée Raccordement en chauffage sur réseau de chaleur de l'université	
Autres		

4.2 Données juridiques

- *Statut d'occupation du ou des biens projetés : bien propre, bien domanial, bien pris à bail, bien mis à disposition, ...*

Le bien projeté sera un bien domanial de l'Etat.
L'université de Franche Comté en sera affectataire.

- *Difficultés juridiques éventuelles liées à la solution proposée.*

Le projet ne génère aucune difficulté juridique.

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

Le bail sera dénoncé pour la date de mise à disposition des nouveaux locaux à l'issue du chantier, soit en octobre 2022. Cette situation est convenue d'un commun accord entre l'ISIFC occupant et le bailleur actuel.
Aucune indemnité ni frais de remise en état n'est exigible en sortie de bail.

4.3 Données économiques, financières et budgétaires

- Coût global du projet sur 25 ans en € / poste de travail :
10 398 K€/ 40 = 260 K€ TTC

- Coût d'investissement de l'opération de construction (travaux de construction neuve envisagés TDC TTC) en € / m² :
6 000 000 € / 1 939 m² SdP = 3 094 €/m²
- Le scénario sélectionné est-il le moins coûteux (en coût complet actualisé) sur 25 ans ?
Le scénario retenu apparaît comme le plus vertueux pour l'université.
- *Le projet permet-il de générer des économies budgétaires dans les trois ans et à moyen/long terme (abandon d'une prise à bail, cession rapide) ?*
Oui. Le projet génèrera des économies budgétaires à partir de 2023 en raison de l'abandon de la prise à bail des locaux actuels : économie de **155 K€ TTC/an**
- **Données économiques** :

Les données ci-dessous sont à préciser, selon le stade de l'opération présentée :

- **Au stade programme**, il convient de présenter un montant global, réparti sur les principaux postes de dépenses ;

Tableau des coûts, selon chiffrage des programmistes en date du 18/3/2019, validé en COPIL UFC et partenaires
(selon annexe 1 au guide Dossier d'expertise immobilière MESRI)

ISI-FC - CAMPUS DE LA BOULOIE				
ESTIMATION DU MONTANT DE L'OPERATION				
Date valeur :	Nov 2018			
Paramètre d'actualisation :	4,00%			
Postes de dépenses				
				COUT GLOBAL HT € en date de valeur
1. Sous/Total Amont :				
Etudes géotechniques, sondages, diagnostics techniques, géomètre, études de définition de programmation, concours d'architecture (Indemnités)				43 466 €
2. Sous/Total Etudes :				
Maîtrise d'œuvre, Assistants Maîtrise d'ouvrage, Contrôle technique, Coordinateur SPS, coordination SSI, OPC				813 994 €
3. Sous/Total Travaux spécifiques au site :				
Libération des emprises et aménagements VRD, Travaux archéologiques, Stationnement, espaces verts...				10 000 €
4. Sous/Total Travaux Bâtiments :				
Majoration due si travaux en milieu occupé (opérations tiroirs) ou Locaux Tampons	durée	%	mois	
5. Sous/Total Equipements Mobilier, signalétique, 1% artistique...				92 197 €
6. Sous/Total Acquisition foncière				0 €
7. Sous/Total Déménagement				0 €
8. Provisions pour aléas et Imprévus				190 149 €
MONTANT TOTAL TRAVAUX HT en euros constants				4 952 796 €
MONTANT TOTAL TRAVAUX TTC en euros constants	Taux	20 %		5 935 749 €
Révisions des prix				
	TAUX/an			COUT GLOBAL HT €
Révision de prix	2,00%			198 112 €
COUT D'INVESTISSEMENT HT en euros courants				5 150 907 €
COUT D'INVESTISSEMENT TTC en euros courants				6 173 179 €
Taux de récupération de TVA				
Taux de récupération de TVA (FCTVA MOA CAGB)				16,404%
Taux de récupération avec TVA non récupérable				

- **En cas de bien propre, bien domanial**

Evaluation du coût annuel

Coût total récurrent (€ HT) (1)	88 871
Dont loyer budgétaire (€) sans objet	0
Dont charges de fonctionnement (€ HT)	88 871
Coût total ponctuel (€ HT) (2)	5 150 907
Dont travaux d'aménagement (€ HT TDC)	5 150 907
Dont travaux de GER (€ HT)*	0
Dont déménagement (€ HT) (assuré en régie UFC)	0
Coût total du projet (en € HT) (1+2)	5 239 778
Coût total de l'opération par poste de travail	130 994

* GER : s'agissant de travaux neufs, il n'y aura pas de provision pour GER les 10 premières années de fonctionnement de l'ouvrage.

Annexe1 : Critères de labellisation

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

Exemplarité de la démarche

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

Respect des indicateurs PIE pour les bâtiments projetés

- Etat de santé satisfaisant ?
- ERP accessible (si bâtiment classé ERP) ?
- Traitement du risque amiante ?
- Proximité des transports en commun (si bâtiment implanté dans une ville de plus de 15 000 habitants) ?
- Faible consommation d'énergie ?
- Ratio d'occupation satisfaisant (si immeuble de bureau) ?
- Respect du plafond de loyer (si prise à bail) ?

Performance économique et impact budgétaire

- Coût global du projet sur 25 ans en € / poste de travail ?
- Coût d'investissement d'une opération de rénovation (si des travaux de rénovation sont envisagés) en € / m2 ?
- Le scénario sélectionné est-il le moins coûteux (en coût complet actualisé) sur 25 ans ?
- Le projet permet-il de générer des économies budgétaires dans les trois ans et à moyen/long terme (abandon d'une prise à bail, cession rapide) ?

Annexe 2 :

Documents produits à l'appui de la fiche opération

- Avis du Conseil d'administration de l'UFC (mai 2019)
- Avis des administrations centrales pour les services déconcentrés concernés par l'opération (en attente avis Rectorat)
- Outil de simulation économique (tableur de simulation OSAF)

Documents joints

- Dossier d'expertise immobilière, mai 2019

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
31									
32									
33									
34									
35									
36									
37									

16/12/2019

OUTIL DE SIMULATION ECONOMIQUE ET BUDGETAIRE

Étude des différents scénarii dans le cadre de l'opération Transfert de l'institut ISIFC -
Campus de la Bouloie Besançon - UFC

I- Synthèse de la simulation

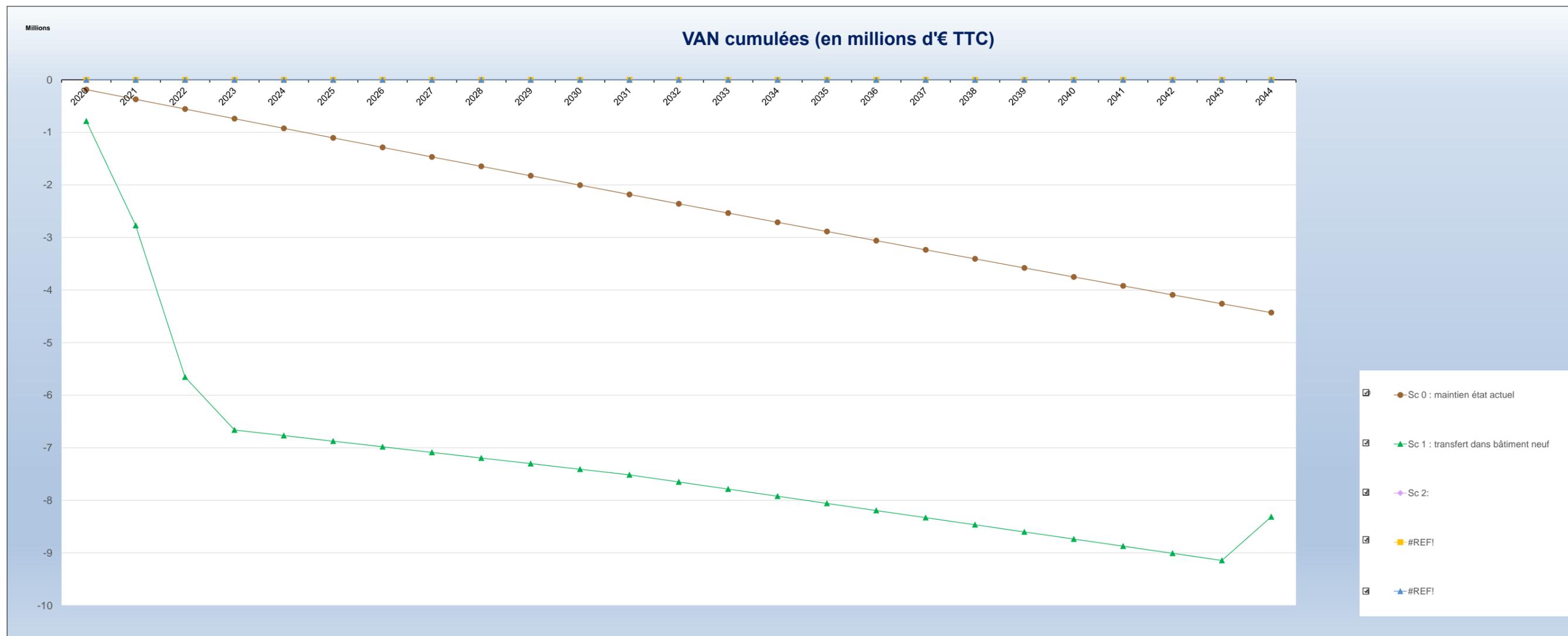
Courbes et Graphiques de synthèse

II- Etude des scénarii

Sc 0 : maintien état actuel
Sc 1 : transfert dans bâtiment neuf
*Sc 2 :
#REF!
#REF!*

version mars 2018

APERÇU DES VAN DES SCÉNARIOS ÉTUDIÉS



DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DES SCÉNARIOS

	Descriptif	Avantages	Inconvénients	Commentaires
Sc 0 : maintien état actuel	Maintien de l'état actuel : implantation dans des locaux pris à bail dans la zone technologique Témis sur 1.051,50 m ² de surface locative	Locaux récents qui ont permis d'accueillir l'ISIFC à une phase initiale de son développement	- Coûts de location récurrents (155 K€ TTC) - Impossibilité d'agrandir les locaux pour s'adapter au développement prévu et à l'accueil de nouveaux étudiants - Isolement et éloignement par rapport aux autres implantations et services universitaires, ne favorisant pas la synergie avec les autres équipes universitaires	Les orientations stratégiques du SDIA et du SPSI ont prévu le transfert de l'ISIFC pour permettre son développement.
Sc 1 : transfert dans bâtiment neuf	Transfert dans un bâtiment neuf à construire de 1.939 m ² SDP sur le campus universitaire de la Bouloie	- Supprime les coûts de location récurrents - Permet d'augmenter la capacité d'accueil pour faire face à la demande d'ingénieurs diplômés en génie bio-médical - Renforce les liens avec la communauté universitaire - Rapproche les usagers des services universitaires et de vie étudiante du campus (restaurant CROUS, bibliothèques,...)		L'opération s'inscrit dans le projet de transformation du campus de la Bouloie. Ce projet est fortement soutenu par les acteurs locaux co-financeurs de l'opération (Métropole Grand Besançon, Région Bourgogne Franche Comté) matérialisé par le "Contrat de développement métropolitain 2018-2020" approuvé en 2018.
Sc 2:				
Sc 3:				
Sc 4:				

TABLEAU DE BORD DES DONNÉES ET VARIABLES DES SCÉNARIOS

CA du 16 décembre 2019

Annexe n°26. b

Jaune pâle : cellules à ren Mettre en gras les variables majeures

TTC		Sc 0 : maintien état actuel		Sc 1 : transfert dans bâtiment neuf		Sc 2:		#REF!		#REF!		COMMENTAIRES	
			Unité		Unité		Unité		Unité		Unité		
Données générale	SUN (total bâtiment toutes fonctions)	799,9	m²	1 475	m²		m²		m²		m²		
	SUB (ou surface locative)	1 051,5	m²	1 939	m² SDP		m²		m²		m²		
	Ratio SUN/SUB	76%		76%		0%		0%		0%			
	Postes de travail du projet	28,4	PdT	40,0	PdT		PdT		PdT		PdT		
	Ratio SUN/PdT du projet	28	m²/PdT	37	m²/PdT	-	m²/PdT	-	m²/PdT	-	m²/PdT		
	Ratio SUB/PdT du projet	37	m²/PdT	48	m²/PdT	-	m²/PdT	-	m²/PdT	-	m²/PdT		
Charges	Charge foncière	-		-									
	Construction toutes dépenses confondues	-		6 000 000	€TDC TTC								
	Acquisition	-		-									
	Loyer annuel	148 477	€TTC	-									
	Charges locatives annuelles	5 881	€TTC	-									
	Charges de fonctionnement annuelles (gestion, entretien, maintenance, fluides)	31 545	€TTC	106 645	€TTC (55€/m²/an)								
	Taxes de bureau	-		-									
	Taxes foncières	-		-									
	Loyer de parkings	-		-									
	Taxe de balayage	-		-									
	Autres (droits de mutation, frais de notaire, frais d'étude divers...)	-		-									
	GER Annuel	-		29 085	15 €TTC/m²/an								
	Travaux d'aménagement et autres	7 745	€TTC	-									
	Coût de déménagement	-		-	assuré en régie								
Produit s/Valorisation	Produits de cession ou redevance bail emphytéotique	-		-									
	Valeur marché des bâtiments domaniaux possédés in fine	-		2 222 094	Valeur moyenne bur ancien rénové Cote Callon								
	Décote pour obsolescence in fine	-		666 628	30%								
Autres données de calcul	Coût d'investissement TTC/ m² SdP			3 094									
RÉSULTATS	COUT COMPLET 10 ANS hors actualisation et hors valorisation in fine	-	1 997	k€	-	7 608	k€	-	k€	#REF!	k€	#REF!	k€
	COUT COMPLET 20 ANS hors actualisation et hors valorisation in fine	-	4 336	k€	-	9 348	k€	-	k€	#REF!	k€	#REF!	k€
	COUT COMPLET 25 ANS hors actualisation et hors valorisation in fine	-	5 651	k€	-	10 398	k€	-	k€	#REF!	k€	#REF!	k€
	VAN 25 ans y compris valorisation in fine	-	4 429	k€	-	8 313	k€	-	k€	#REF!	k€	#REF!	k€

