

Paris, le lundi 23 mai 2011

Avis n° 2011-16 sur le projet de construction du bâtiment « Oceanomed 2 » sur le campus de Luminy par le PRES « Aix Marseille Université », sélectionné par le Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche dans le cadre de l'appel à projet « Opération Campus ».

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

0 - Introduction

Le cadre général de l'Opération Campus

Ce projet s'inscrit dans le cadre de « l'opération Campus », un très important programme immobilier destiné à appuyer le renouveau des universités françaises¹.

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 ».

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 budgétaire².

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

¹ Cf avis précédent de la MAPPP n° 2010-31 sur le projet GreEnER porté par le PRES universitaire de Grenoble.

² 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. Voir à ce sujet en annexe à cet avis le document « annexe relative aux simulations de faisabilité »

pérenne de la maintenance et l'amélioration de l'accueil et de la vie 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 pour le Plan Campus 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, destinée à justifier ce recours au plan juridique et économique, d'où l'avis qui suit.

I Présentation du projet

I-1 Le projet Océanomed 2 du PRES «Aix Marseille Université» (ci-après « le PRES »).

Le Pôle de Recherche et d'Enseignement Supérieur (ci-après « le PRES ») « Aix Marseille Université »³ est porteur du projet immobilier «Océanomed» sur le site du parc scientifique de Luminy, destiné à accueillir des laboratoires de recherche d'océanologie. Ce projet est une étape majeure dans la perspective de la création de l'Institut Méditerranéen d'Océanologie (MOI) lui-même intégré au futur observatoire des sciences de l'univers (OSU) Pytheas.

Le projet Océanomed est constitué de deux bâtiments adjacents mais distincts, l'un consacré aux plateaux techniques (Océanomed 1) l'autre (Océanomed 2) aux bureaux, locaux d'enseignement et de service (y compris l'instrumentation à la mer).

La réalisation était initialement prévue en deux phases, le financement dans le cadre du CPER 2007-2013 initialement prévu ne permettant que la réalisation de la première phase.

L'Opération Campus offrait l'opportunité de réaliser les deux bâtiments simultanément au sein d'une seule opération. Cependant le Conseil Régional, qui apporte 14 M€ au titre de ce projet dans le cadre de l'Opération Campus, n'a pas souhaité intervenir dans le cadre d'un contrat de partenariat.

Le premier bâtiment sera donc réalisé sous maîtrise d'ouvrage de l'université de la Méditerranée dans le cadre de la loi MOP. Ne disposant pas des ressources financières à court terme pour réaliser simultanément le deuxième bâtiment, le PRES envisage de réaliser celui-ci sous forme de contrat de partenariat, financé par les revenus de la dotation campus.

Bien que distinctes, les deux opérations restent intimement liées en terme de calendrier et du fait de l'existence d'un plot technique commun intégré à la phase 1.

La planification actuelle prévoit que la construction d'Océanomed 2 démarrera quand le clos et couvert d'Océanomed 1 sera achevé. Le cahier des prescriptions architecturales,

³ Le PRES « Aix Marseille Université » est un établissement public de coopération scientifique qui regroupe les trois universités de l'académie Aix Marseille. Il préfigure une fusion de ces universités envisagée en 2012. Il dispose du fait de ses statuts et de la convention d'ingénierie de projet conclue entre l'Etat, les trois universités et le CROUS de l'habilitation nécessaire pour conduire la procédure de passation d'un contrat de partenariat. L'établissement universitaire unique qui résultera de la fusion des universités a vocation à reprendre les engagements du PRES ; ses statuts prévoient notamment la reprise des contrats de partenariats signés par le PRES.

fonctionnelles et techniques d'Océanomed 1 devra être disponible avant l'envoi du règlement du dialogue compétitif aux candidats retenus pour Océanomed 2

Observations de la MAPPP

La décomposition de l'opération en deux phases réalisées sous maîtrises d'ouvrages distinctes est un pis-aller imposé par les circonstances. Ce découpage, outre qu'il ne représente certainement pas un optimum économique, engendre de sérieux problèmes d'interface :

- La délimitation foncière précise de deux terrains d'assiette ;*
- Une procédure sécurisée pour la réalisation du plot technique, qui impacte le calendrier de réalisation d'Océanomed 2 ;*
- Une étroite coordination entre la maîtrise d'ouvrage de la phase 1, assurée par l'Université, et le PRES, pilote de la phase 2.*
- Le calendrier d'Océanomed 2 est étroitement dépendant de celui d'Océanomed 1, ce qui ne peut qu'engendrer des difficultés dans la mise au point du partage des risques au sein d'un contrat de partenariat.*

Le périmètre d'Océanomed 2 faisant l'objet de l'évaluation préalable soumise à l'avis de la MAPPP inclut :

- La construction du bâtiment de 4 500 m² SHON ; dont le programme a été élaboré en référence au guide référentiel des constructions universitaires de la Direction Générale de l'Enseignement Supérieur.
- La totalité des prestations de gros entretien et renouvellement (GER) et de maintenance (y compris maintenance courante) aux exceptions suivantes :
 - o Lots de second œuvre (menuiseries intérieures, cloisons, peintures, revêtements de sols, plafonds, métallerie...)
 - o Appareils élévateurs (ascenseurs).

Observations de la MAPPP :

Le périmètre choisi est pour partie une conséquence de l'imbrication des deux opérations Océanomed 1 et Océanomed 2. Seules les prestations relevant exclusivement du bâtiment Océanomed 2 et non susceptibles de globalisation ont été maintenues dans le périmètre. On aurait pu envisager un choix inverse, en confiant à l'opérateur privé l'intégralité de la maintenance des équipements des deux bâtiments. Mais le calendrier resserré des deux opérations n'aurait sans doute pas permis de fournir aux candidats au contrat de partenariat des données suffisamment précises sur les équipements à maintenir au titre d'Océanomed 1.

Il en résulte un périmètre restreint et pas toujours pertinent en matière de transfert de risques (comme en témoigne l'exclusion des ascenseurs).

I-3 Situation foncière

Le terrain d'assiette réservé pour les deux phases a une superficie de 11000 m², non bâti à ce jour. Il est partie d'une parcelle cadastrale propriété de l'Etat et affectée au ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche. Son affectation formelle à l'Université de la

Méditerranée ou au PRES reste à concrétiser. Une convention domaniale d'une durée au moins égale au contrat de partenariat envisagé devra être conclue. Il permet d'implanter les bâtiments sur une emprise de 7 700 m² avec un aménagement paysager sur les 3 300 m² complémentaires. Le périmètre affecté à Océanomed 2 sera défini d'après le projet retenu pour Océanomed 1.

Observations de la MAPPP :

Si la fusion des universités n'aboutissait pas dans le calendrier envisagé (courant 2012), c'est le PRES qui serait signataire du contrat de partenariat. Il conviendra alors de veiller à ce que le PRES dispose effectivement, par voie de convention, des droits nécessaires sur le terrain d'assiette finalement retenu pour Oceanomed 2.

Par ailleurs, le fait que l'emprise affectée à Océanomed 2 ne soit définie qu'une fois le projet Océanomed 1 arrêté souligne la dépendance d'Océanomed 2, notamment en termes de calendrier.

Les termes de la convention domaniale, quel qu'en soit le bénéficiaire, devront impérativement être mis au point avant la demande de remise des offres finales dans le cadre du dialogue compétitif.

I-4 analyse juridique

L'ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat, comporte un article 2 ainsi rédigé :

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

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

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

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

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

Le PRES a pris le parti de recourir de façon conjointe au critère de l'efficacité économique (**bilan coûts-avantages**) et au **critère de la complexité**.

Pour la démonstration relative au premier critère, le rapport renvoie à l'analyse comparative des montages examinée en II de cet avis.

Observation de la MAPPP : Le PRES justifie sa démarche par le fait que la démonstration de la complexité permet de justifier le recours à un dialogue compétitif.

Le recours au **critère de la complexité** est justifié de la façon suivante :

La notion de complexité telle qu'établie par l'ordonnance du 17 juin 2004 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 phasage des travaux entre les opérations Océanomed 1 et Océanomed 2. L'imbrication des calendriers est forte : Océanomed 2 ne peut être initié que sur la base d'éléments précis concernant Océanomed 1 (cf ci-dessus) mais doit cependant être livré quasiment concomitamment, sous peine de désorganisation du fonctionnement des équipes de recherche et de surcoûts relatifs aux déménagements.
- La simultanéité des chantiers. Directement liée à la précédente, cette considération est d'ordre technique : elle concerne l'organisation et la coordination des chantiers, l'accès à la zone, ainsi que les responsabilités juridiques qui en découlent, sur une parcelle de taille réduite.
- L'intégration architecturale. Océanomed 2 devra constituer un ensemble cohérent avec Océanomed 1, en respecter les principaux caractères architecturaux, et permettre une gestion cohérente des flux et des servitudes entre les deux bâtiments.
- Les contraintes d'intégration environnementales. Le campus de Luminy se situe dans l'aire du futur Parc National des Calanques, ce qui implique le respect des impératifs contenus dans la charte du Parc National (types d'emprise au sol, nature des voiries, recours à l'énergie photovoltaïque).

Observation de la MAPPP : Dès lors que le découpage en deux opérations est considéré comme une contrainte exogène, il est exact qu'il représente un facteur de complexité considérable.

- Le caractère particulier du PRES :
Le PRES 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 dispose d'une équipe très réduite (trois personnes pour le pilotage de l'ensemble du projet) et doit gérer également l'organisation du transfert des activités et du regroupement des services dans le cadre de la création de l'Institut Méditerranéen d'Océanologie. Il 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 multiplicité des intervenants : la pluralité des intervenants (services de l'Etat, Universités, tutelle ministérielle, collectivités territoriales) confère au PRES une lourde charge de coordination et de gestion du projet qui obère sa capacité à assurer en outre une mission de maîtrise d'ouvrage directe.

Le projet présente, pour ces raisons, un caractère de complexité. 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). Elle reste cependant très étroitement liée aux choix faits en amont pour la mise en œuvre de l'opération campus sur le site de Marseille – Luminy.

Le PRES, en tant qu'opérateur, ne peut que prendre acte de ces choix et agir en conséquence.

II Analyse comparative

II-1 Présentation des schémas retenus

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

- Délégation de service public : il ne s'agit pas en l'occurrence de déléguer en quoi que ce soit le service public de l'enseignement supérieur et de la recherche ; en outre le contrat envisagé ne peut être en l'occurrence qu'un contrat à paiement public.
- Montages contractuels fondés sur un titre d'occupation domaniale, de type autorisation d'occupation temporaire du domaine public (AOT) assortie d'une convention de location avec option d'achat (LOA).
Ce type de montage « aller-retour » ne paraît pas approprié dans le cas d'espèce, du fait de la forte imbrication des deux opérations Océanomed, qui augmente le risque de requalification en marché public. Ce risque n'est en effet pas négligeable dans ce type de montage, du fait du faible encadrement législatif et de l'absence de procédure réglementée en droit interne qui le caractérisent.

Observation de la MAPPP : ces montages ne peuvent en outre bénéficier, contrairement au contrat de partenariat et à la maîtrise d'ouvrage publique, de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

- Vente en l'état futur d'achèvement et vente d'immeuble à construire : ces deux formules nécessiteraient le transfert de propriété du terrain d'assiette à l'opérateur privé, ce qui n'apparaît pas opportun s'agissant de bâtiments destinés à abriter des activités de service public.
- Bail à construction : le rapport évoque :
 - o La contrainte juridique que représente l'incertitude sur la possibilité de résiliation anticipée du bail pour motif d'intérêt général ;
 - o Les risques de requalification tant au regard de la loi MOP que de l'ordonnance du 17 juin 2004.
- Marché de conception-réalisation. Le rapport souligne la difficulté de justifier par des motifs techniques le recours à un tel marché, qui de surcroît ne pourrait englober la maintenance.

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.⁴
- 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).

II-2 Eléments de l'analyse comparative

II-2-1 Périmètre physique et fonctionnel

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

Les fonctions accueillies dans le bâtiment Océanomed 2 sur 4 500 m² SHON sont les suivantes :

- accueil et diffusion scientifique : le bâtiment comportera un espace d'accueil destiné à tous les visiteurs ou usagers d'Océanomed (fonction de « porte d'entrée »). Il comportera une salle de conférence de 150 places ;
- gestion, administration d'Océanomed et bureaux des équipes de recherche ;
- enseignement : trois salles de travaux pratiques et une salle informatique ;
- base logistique de l'observation du milieu marin (stockage du matériel, préparation des missions, base à terre pour les équipes de terrain, et notamment des plongeurs).
- Espaces extérieurs : parkings, espaces verts relevant de la parcelle dédiée à Océanomed 2.

Les effectifs actuels de la filière océanologie sont de 350 étudiants dont 150 étudiants en Master dont le bâtiment sera le lieu d'accueil principal.

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

Comme indiqué plus haut, les prestations de maintenance et de GER comprennent :

- Les lots architecturaux hormis le second œuvre (prestations assurées par l'Université) ;
- Les lots techniques hormis les courants faibles, la sécurité incendie et les ascenseurs (prestations assurées par l'Université). C'est ainsi que les prestations de maintenance de niveau 1,2 et 3 des installations de génie climatique, d'électricité (courants forts) et de plomberie sont incluses dans le périmètre du futur contrat.

Des clauses de performance énergétique seront associées à la conduite des installations techniques impactant les consommations d'énergie (un objectif ambitieux consiste à faire

⁴ 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.

passer les consommations énergétiques de 10,86 € HT/m2 constaté en moyenne actuellement sur le campus à 2,6 €HT/m2 pour le bâtiment concerné.

L'Université conserve pour sa part les prestations de maintenance courante et de maintenance technique ainsi que le GER sur les lots de second œuvre. Elle conserve également la maintenance des ascenseurs ainsi que leur remise aux normes.

Observation de la MAPPP :

Il semble que ce choix de répartition ait été dicté non seulement par des considérations d'ordre technique (concevables pour les lots de second œuvre comme les peintures et revêtements de sols) mais également par la volonté d'optimiser la répartition des charges entre dotation Campus et Université, sans que les bases de cette optimisation soient clairement explicitées.

II-2-2 Calendriers de référence des deux schémas

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

Calendrier prévisionnel de la procédure en MOP

	Durée	Début	Fin
Concours de MOE	9,0 mois	01/07/2011	31/03/2012
Etudes - permis de construire - recours	12,0 mois	01/04/2012	31/03/2013
Consultation des entreprises	6,0 mois	01/04/2013	30/09/2013
Préparation du chantier	2,0 mois	01/10/2013	30/11/2013
Exécution des travaux	13,0 mois	01/12/2013	31/12/2014
Durée totale	42,0 mois		

Calendrier prévisionnel de la procédure en CP

	Durée	Début	Fin
AAPC et sélection des candidatures	5,0 mois	01/07/2011	30/11/2011
Dialogue	8,0 mois	01/12/2011	31/07/2012
Offres finales et finalisation	5,0 mois	01/08/2012	31/12/2012
Etudes et instruction PC	6,0 mois	01/01/2013	30/09/2012
Préparation du chantier	1,0 mois	01/07/2013	30/06/2013
Exécution des travaux	13,0 mois	01/08/2013	31/08/2014
Durée totale	38,0 mois		

Observation de la MAPPP : Les évaluations sont effectuées de manière prudentielle pour les deux procédures : la durée des travaux – identique dans les deux schémas – est conforme à la dimension de l’ouvrage. Le décalage de calendrier favorable au schéma CP a pour effet de permettre dans ce schéma la livraison des locaux à temps pour la rentrée universitaire 2014.

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 : 01/01/2015
- en contrat de partenariat : 01/09/2014

La durée prévisionnelle du schéma CP (avant prise en compte des risques) a été estimée à 26 ans et deux mois, 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.**

Les tableaux suivants résument la valorisation des coûts directs associés à la réalisation de l’ouvrage (hors frais financiers en période de construction) :

Schéma MOP

En €HT valeur 01-2011

Coûts des travaux et équipements		7 700 000
Honoraires maîtrise d’œuvre	13,5 %	1 039 500
OPC	1,2 %	92 400
Coordination SSI	1,0 %	77 000
Contrôle technique	1,0 %	77 000
Coordination SPS	0,5 %	38 500
Assurances	2,0 %	154 000
Total frais annexes	19,2 %	1 478 400
Montant à financer		9 178 400

Schéma CP
En €HT valeur 01-2011

Coûts des travaux et équipements		7 700 000
Conception études	10,3 %	793 100
Honoraires conseils	1,5 %	115 500
OPC	1,2 %	92 400
Contrôle technique	1,0 %	77 000
Coordination SPS	0,5 %	38 500
Coordination SSI	1,0 %	77 000
Assurances	2,0 %	154 000
Contrat de promotion immobilière	5,0 %	385 000
Total frais annexes	19,2 %	1 732 500
Montant à financer		9 178 400

Observation de la MAPPP : L'essentiel de ces coûts n'appelle pas de remarque particulière ; un montant d'environ 1 700 €/m² pour la construction de ce type de bâtiment n'apparaît pas déraisonnable. L'écart de coût relatif à la conception est cependant sans doute surestimé (près de 30 %). Le niveau élevé du coût du contrat de promotion immobilière, qui prend en compte la maîtrise d'ouvrage intégrée, compense en partie cet écart.

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

Les modalités de valorisation des frais de portage du préfinancement prennent en compte le financement à hauteur de 40 % du besoin de financement, soit 5 190 K€ par des intérêts de la dotation Campus perçus par le PRES dès lors que cette dotation lui aura été transférée à la signature du contrat (cf annexe ci-dessous).

Afin d'assurer l'égalité de traitement entre les deux schémas, ceci a également été pris en compte dans le schéma MOP.

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 au mois considéré.

Les modalités de valorisation de ces frais de portage (estimés au 01/01/2011) sont les suivantes :

Valorisation des coûts de préfinancement dans le schéma MOP

Frais financiers intercalaires

Taux de base	Euribor 1 mois, cotant à 2,50 %
Marge bancaire	0,50 %
Taux margé	3,0 %

Commissions d'arrangement

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

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

Taux de non-utilisation des fonds	0,25%
-----------------------------------	-------

Le montant total d'engagement est valorisé à chaque fois en fonction du profil des décaissements, en capitalisant les intérêts dus.

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 2,50%
Marge bancaire	1,80%
Taux margé	4,30%

Commissions d'arrangement

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

Frais de non-utilisation des fonds

Taux de non-utilisation des fonds	0,9 %
-----------------------------------	-------

Observations de la MAPPP : Le taux de 2,5 % retenu pour Euribor 1 mois, retenu comme taux de base pour le calcul des frais financiers intercalaires est très supérieur au taux constaté au 21 avril 2011, soit 1,19 %. Le rapport justifie cet écart par le fait que ce taux se situe actuellement à un niveau historiquement bas et qu'un retraitement prudentiel est nécessaire.

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

II-2-6 Montants à financer (MAF) en euros courants, tel qu'il sera consolidé à la mise à disposition des ouvrages.

	Sans risques	
	MOP	CP
Coût des travaux et de la maîtrise d'œuvre avant indexation et risques (valeur 01-2011)	7 700 000 €	7 700 000 €
Coûts annexes	1 709 850 €	2 182 579 €
<i>Contrat de promotion immobilière</i>		385 000 €
<i>Coût de la maîtrise d'œuvre, autres honoraires, assurance hors CPI</i>	1 478 400 €	1 347 500 €
<i>Frais Financiers Intercalaires</i>	60 658 €	196 106 €
<i>Commissions bancaires</i>	150 000 €	150 000 €
<i>Commissions de non-utilisation</i>	20 792 €	103 974 €
Coût d'indexation	975 805 €	900 506 €
Montant à financer HT avant déduction intérêts disponibles	10 385 656 €	10 783 086 €
TVA versée sur les travaux	1 990 224 €	[tva récupérée]
Montant à financer TTC avant déduction intérêts disponibles	12 375 880 €	
Injection intérêts anticipés TTC	5 190 000 €	5 190 000 €
TVA versée sur injection intérêts disponibles	€	850 535 €
Montant net injection intérêts disponibles HT	5 190 000 €	4 339 465 €
<hr/>		
Montant à financer long terme HT après déduction intérêts disponibles		6 443 621 €
Montant à financer long terme TTC après intérêts disponibles	7 185 880 €	

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).

II-2-7 Autres coûts, non inclus dans le montant à financer

Le rapport mentionne à ce titre les primes versées aux candidats.

Le montant prévisionnel retenu est de 120 K€ par candidat non retenu pour le schéma CP. Si trois candidats ayant remis une offre finale sont indemnisés, le total s'élève à 360 K€

Le montant retenu dans le schéma MOP est de 74,5 K€ par candidat (80 % des études correspondant à un niveau esquisse) soit 223,5 K€ pour trois candidats non retenus.

Les coûts de maîtrise d'ouvrage directement supportés par le PRES ont été estimés à 523 K€ dans le schéma MOP.

Dans le schéma CP, les coûts « personne publique » sont estimés à 51,75 K€ sur la base d'une étude précise répartissant au prorata les coûts réels de l'équipe projet entre les deux projets envisagés en schéma CP par le PRES. Y ont été ajoutés les coûts des conseils extérieurs (APP) pour un total de 205,7 K€

Observation de la MAPPP : Le rapport met en évidence le coût inférieur du préfinancement dans le schéma MOP, dû non seulement aux écarts de marges mais également à la consolidation annuelle des emprunts dans ce schéma, mais également le montant à financer global inférieur dans le schéma CP, dû aux modalités de récupération de la TVA par le partenaire privé. Cet avantage est cependant compensé intégralement par l'assujettissement à la TVA des loyers financiers dans le schéma CP. Dans un cas on « paye des intérêts d'emprunt sur de la TVA » dans l'autre « de la TVA sur des intérêts d'emprunt ».

II-2-8 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 (là encore le taux d'avril 2011 a été retraité à la hausse par mesure de sécurité) :

	Taux de base	Marge	Taux d'emprunt
Taux d'emprunt MOP	4,0%	0,70%	4,70%

Observation de la MAPPP : Le rapport considère que la signature du PRES est meilleure que celle d'un opérateur privé, mais inférieure à celle de l'Etat.

2°) pour le financement dans le schéma CP :

Le rapport estime que pour un projet de cette dimension, relativement modeste, un montage « financeur investisseur » (type crédit-bail) aurait pu être mis en avant car moins coûteux qu'un financement en « société de projet » ou « special purpose vehicle » (SPV). Ce dernier type de financement a cependant été retenu pour l'évaluation, du fait de la rareté des établissements financiers disposés à réaliser des montages « financeur investisseur ».

Observation de la MAPPP : L'observation du rapport est pertinente ; il est exact qu'un montage en financement de projet est lourd et coûteux pour un projet de dimensions modeste comme celui-ci, dont le périmètre est en outre strictement limité à la construction et à la maintenance d'un bâtiment. L'option retenue, prudentielle, ne préjuge pas des solutions qui pourront être présentées par les candidats à un contrat de partenariat.

Le financement est 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 7 % du besoin de financement, l'objectif de TRI avant impôt étant fixé à 16 %, soit environ 11 % net après prélèvement de l'IS.

- une tranche d'emprunt en « dette projet » représentant 8 % du montant à financer (MAF) dont la maturité est de 20 ans, au taux de base de 4 % auquel s'applique une marge de 200 points de base, soit 6 % au total ;
- une tranche d'emprunt faisant l'objet d'une cession de créance Dailly, dont la maturité est de 25 ans, représentant 85 % du montant à financer mais seulement 79 % du loyer financier (le taux de 80 % est donc respecté). La marge appliquée à cette tranche (dont le taux de base est également de 4 %) est de 140 points de base.

	Taux de base	Marge	Taux margé
Dettes cédées Dailly	4%	1,40%	5,40%
Dettes projet	4%	2,00%	6,00%

Le taux moyen pondéré du financement (sur les 20 premières années) s'établit à 6,09 %.

Observation de la MAPPP : Les hypothèses de taux sont raisonnables, elles sont même conformes à la fourchette haute de ce que l'on peut observer actuellement en ce qui concerne les marges de la dette cédée « Dailly » en particulier. La réduction à 20 ans de la maturité de la tranche de dette projet 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 en fin de contrat un risque sur le loyer financier que sur la part relative aux fonds propres ; or celle-ci a été fixée à un niveau faible – dans la fourchette basse des niveaux constatés sur le marché – ce qui peut s'expliquer par ailleurs par la nature de l'opération, limitée à une dimension purement immobilière.

II-2-9 Evaluation du coût du GER et de la maintenance courante

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

Les hypothèses de base retenues sont les suivantes :

GER

Le montant annuel moyen du coût du GER est de de 13 €HT/m² dans le schéma MOP et de 11,8 € HT/m² SHON dans le schéma CP (la différence s'explique par la meilleure intégration conception-réalisation-maintenance dans le schéma CP).

Maintenance technique

Schéma MOP :

9,6 €HT/m² SHON pour la maintenance technique de niveau 4 ;

8,5 €HT/m² SHON pour la maintenance courante de niveau 1,2 et 3.

Schéma CP :

8,7 €HT/m² SHON pour la maintenance technique de niveau 4 ;

7,7 €HT/m² SHON pour la maintenance courante de niveau 1,2 et 3.

	MOP	CP	
Coût total GER annuel (moyen)	58 500 €	53 000 €	€HT
Coût total GER sur 25 ans d'exploitation	1 462 500 €	1 325 000 €	€HT
Coût total maintenance annuelle (moyen)	81 450 €	73 800 €	€HT
Coût total maintenance sur 25 ans d'exploitation	2 036 250 €	1 845 000 €	€HT

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

Observation de la MAPPP : Les hypothèses de coûts de base paraissent raisonnables, même si elles sont peu étayées dans le rapport. L'hypothèse de constitution dans le schéma CP d'un « compte de GER » géré de façon transparente par le partenaire privé (avec un taux de rémunération de 1,25 %) est conforme à la pratique des contrats de partenariat déjà signés.

II-2-10 Coûts relatifs à la SPV et frais de gestion.

L'estimation de ces coûts a été réalisée sur les bases suivantes :

- Coût de la SPV (société de projet dédiée) dans le schéma CP: 5 % du loyer financier soit 25 400 €HT/an
- Coûts annuels de gestion et de suivi dans le schéma MOP : 3,3 € HT/m2 SHON soit 14 850 €HT

	MOP	CP	
Coût total SPV et frais de gestion	14 850 €	25 400 €	€HT
Coût total service sur 25 ans d'exploitation	371 250 €	635 000 €	€HT

II-2-11 Aspects fiscaux des deux schémas.

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

- TVA : L'activité du PRES est considérée comme hors champ de la TVA (aucune récupération). Même si les mécanismes d'assujettissement sont fort 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 : la partie « CVAE » (1,5 % de la valeur ajoutée produite par l'entreprise) est due dans le cadre d'un CP, et a donc été intégrée, à l'inverse de la partie « CFE » due par l'opérateur privé « au titre des biens placés sous son contrôle et

qu'il utilise pour la réalisation des opérations qu'il effectue » ce qui n'est pas le cas dans un contrat de partenariat.

Observation de la MAPPP : Les activités des PRES sont actuellement hors champ de la TVA. Dans l'hypothèse présentée comme certaine d'une fusion des universités se substituant au PRES, l'université disposera d'un droit partiel à récupération de la TVA qui pourra sans doute s'appliquer au contrat de partenariat Océanomed, les activités de recherche utilisatrices des locaux faisant l'objet du projet générant très probablement de la TVA récupérable.

II-2-12 Actualisation

Le taux d'actualisation retenu pour calculer les Valeurs Actuelles Nettes des coûts (VAN) en €2011 est identique au taux de financement long terme dans le schéma MOP soit 4,70 %

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) des coûts 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 investissement/financement,
 - o loyer de maintenance,
 - o loyer de GER.

Afin de corriger la pénalité artificielle (égale à 2% de la VAN) qui résulte dans le calcul de VAN d'une livraison des ouvrages plus rapide de 4 mois dans le schéma CP, le rapport a opéré un recalage de calendrier.

Après recalage de calendrier, mais avant prise en compte des risques, les résultats sont les suivants (en valeur HT 2011) :

	MOP	CP	Ecart
VAN	8 218 225 €	9 242 142 €	12,46 %

La VAN des décaissements du PRES, avant prise en compte des risques, apparaît environ 12,5 % plus élevée dans le schéma CP que dans le schéma MOP.

-Simulation de l'avantage socio-économique lié à l'écart de délais de réalisation.

Une simulation complémentaire distincte a été opérée conformément à la méthode préconisée par la MAPPP pour estimer l'avantage socio-économique lié à une mise en service plus précoce.

Après valorisation des avantages socio-économiques (qui implique de repartir du calendrier non décalé), les résultats sont les suivants :

	MOP	CP	Ecart
VAN	8 218 225 €	9 211 124 €	12,08 %

Observation de la MAPPP : Les écarts s'expliquent quasi exclusivement par le coût supérieur du financement dans le schéma CP, les hypothèses de coûts de base des deux schémas – avant prise en compte des risques – étant très proches. Une comparaison TTC accroîtrait l'écart, du fait de l'impact de la TVA sur la part « frais financiers » du loyer en schéma CP. L'impact de l'avantage socio-économique est limité du fait de l'écart relativement faible – à ce stade de la comparaison – de délais entre les schémas.

II-4 Prise en compte des risques.

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

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

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

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

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

Risque	Assiette	Valorisation schéma MOP en %	Valorisation schéma CP en %
Période de conception			
Changement de programme	coût travaux + conception	3,3 %	0,7 %
Délais conception	mois	1,8	0,3
Nullité de la procédure	mois	2,1	0,7
Appels d'offres infructueux	mois	1,4	0,6
Période de construction			
Retard de livraison	coût travaux + conception	3,8 %	1,1 %
Changement de programme	coût travaux + conception	1,9 %	0,3 %
Défaillances d'entreprises	coût travaux + conception	3,8 %	0,4 %
Retard autorisations admin.	mois	0,9	0,9
Période d'exploitation			
Mauvaise définition du champ contractuel – mauvaise définition des besoins au stade de l'investissement	Coût GER et maintenance	3,8 %	0,9 %
Conception sous optimale – responsabilité du mainteneur	Coût GER et maintenance	3,8 %	1,3 %
Conception sous-optimale – responsabilité du constructeur	Coût GER et maintenance	2,1 %	0,3 %

Le résultat global se traduit par les chiffres suivants :

- Impact des risques sur les délais : 6,2 mois dans le schéma MOP, 2,5 mois dans le schéma CP, ce qui porte l'écart global au profit du schéma CP à 7 mois et demi ;
- Impact des risques sur les coûts de réalisation : 12,6 % du coût de la conception et des travaux dans le schéma MOP, 2,5 % dans le schéma CP ;
- Impact des risques sur les coûts de maintenance et de GER : 9,6 % du coût associé dans le schéma MOP, 2,3 % 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 intégrant la corrélation des risques). La valorisation des risques en schéma MOP est conforme aux dérives couramment observées sur des projets de même nature. La faible dimension du projet contribue à maintenir l'écart des risques dans une fourchette limitée.

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

	Avec risques	
	MOP	CP
Coût des travaux et de la maîtrise d'oeuvre avant indexation et risques	7 700 000 €	7 700 000 €
Risques (évaluation préalable)	1 156 478 €	232 511 €
Coûts annexes	1 693 242 €	2 179 055 €
Contrat de promotion immobilière		385 000 €

<i>Coût de la maîtrise d'œuvre, autres honoraires, assurance hors</i>		
CPI	1 478 400 €	1 347 500 €
<i>Frais Financiers Intercalaires</i>	51 602 €	191 630 €
<i>Commissions bancaires</i>	150 000 €	150 000 €
<i>Commissions de non-utilisation</i>	13 241 €	104 925 €
Coût d'indexation	1 268 994 €	1 001 234 €
Montant à financer HT <u>avant déduction intérêts disponibles</u>	11 818 715 €	11 112 800 €
TVA versée sur les travaux	2 274 359 €	[tva récupérée]
Montant à financer TTC <u>avant déduction intérêts disponibles</u>	14 093 074 €	
	29 618 383 €	12 368 958 €
Injection intérêts anticipés TTC	5 190 000 €	5 190 000 €
TVA versée sur injection intérêts anticipés	- €	850 535 €
Montant net injection intérêts anticipés HT	5 190 000 €	4 339 465 €
Montant à financer sur le long terme HT <u>intérêts disponibles déduits</u>		6 773 335 €
Montant à financer sur le long terme TTC <u>intérêts disponibles déduits</u>	8 903 074 €	

VAN après prise en compte des risques

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

	MOP	CP	Ecart
VAN	10 700 157 €	9 942 218 €	- 7,08 %

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

-Evaluation de l'avantage socio économique :

La simulation complémentaire mais toujours distincte a été opérée après prise en compte des risques pour estimer l'avantage socio-économique lié à une mise en service plus précoce.

Après valorisation des avantages socio-économiques, les résultats sont les suivants :

	MOP	CP	Ecart
VAN	10 700 157 €	9 838 387 €	- 8,05 %

II-6 Sensibilité et robustesse des résultats

II-6-1 Tests de basculement

Le rapport présente des tests de basculement relatifs à plusieurs paramètres (établis pour chacun des paramètres « toutes choses égales par ailleurs » ; la VAN HT des deux schémas devient alors identique et égale à 10,7 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 150 points de base ;
- Coûts récurrents (entretien courant, GER, énergie) : basculement pour une augmentation de ces coûts de 30 %.

II-6-2 Test de sensibilité

Pour une augmentation de 1 % du coût des travaux, la VAN augmente de 0,8 % dans le schéma CP. Le rapport estime que si le montant du coût global est peu élastique par rapport aux variations du coût de l'investissement, c'est en raison de l'importance des prestations de GER et de maintenance, ce qui démontre l'importance d'une approche en coût global.

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

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

A titre d'exemple, le premier loyer en année pleine après livraison de l'ouvrage (soit 2015) s'établit en schéma CP à 811 426 €TTC

Observation de la MAPPP : les tests de basculement confirment la relative robustesse du schéma CP ; en particulier en période d'exploitation. S'agissant des coûts de réalisation et du coût du financement, ces tests montrent cependant qu'il conviendra d'être très vigilant lors du dialogue compétitif pour obtenir des candidats des offres qui se maintiennent dans les plafonds d'objectifs fixés.

III. Synthèse de l'avis

La pertinence juridique du recours au contrat de partenariat (CP) est établie au titre du critère de l'efficience du schéma CP (l'analyse comparative apporte la démonstration que ce critère est rempli) ainsi que de celui de la complexité du projet. La complexité du projet résulte pour bonne part des contraintes préalables imposées à celui-ci (découplage et phasage des deux ouvrages constituant l'opération « Océanomed ») qui engendrent une complexité technique et fonctionnelle particulière. La spécificité du PRES, qui à ce jour ne possède que des capacités restreintes en matière de maîtrise d'ouvrage doit également être prise en compte.

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, d'autant plus que les hypothèses retenues pour évaluer le coût du financement privé sont relativement pénalisantes (le rapport prend acte de façon prudente de l'évolution de la conjoncture).

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 et demi pour le schéma CP par rapport au schéma MOP, qui pourrait permettre de gagner une rentrée universitaire.

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

Le calcul estimatif de l'avantage socio-économique résultant d'une mise en service précoce dans le schéma CP renforce l'avantage au profit de celui-ci.

Il conviendra cependant de veiller particulièrement 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 l'avantage comparatif et de la complexité, et l'analyse comparative s'avérant favorable au choix du contrat de partenariat, la Mission d'Appui à la Réalisation des Contrats de Partenariat émet un avis favorable à celui-ci.

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

Le Président de la Mission d'appui

Christophe BAULINET

Annexe relative aux simulations de faisabilité.

Les hypothèses retenues par ces simulations sont les suivantes :

1°) Rémunération de la dotation et hypothèses de taux

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

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

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

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

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

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

2°) incidence sur le financement de l'opération Océanomed 2

Le PRES Aix Marseille Université a fait le choix de limiter à 40 % du besoin d'investissement, soit 5,19 M€ TTC, le montant des intérêts disponibles qu'il affecte au projet Océanomed 2. Il s'agit d'une hypothèse prudente et relativement défavorable au schéma CP.

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

Observations de la MAPPP : Le 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.

3°) Provision pour risque de dédit.

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

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

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

Un précédent rapport faisait l'hypothèse d'une mutualisation (pour les contrats envisagés par chaque PRES) ramenant le montant à 3 % du montant de l'investissement.