

DÉLIBÉRATION

Conseil d'administration

Séance du 5 juillet 2022

Délibération
n°110-2022
Point 4.4.1

Point 4.4.1 de l'ordre du jour

Convention de réalisation des modalités de financement du gros entretien renouvellement (GER) de l'opération de construction d'un Insectarium par extension de l'IBMC dans le cadre de l'Opération Campus

EXPOSE DES MOTIFS :

La construction d'un Insectarium par extension de l'IBMC est inscrite à l'Opération Campus pour un montant de 6 743 683,73 €, dont 6 395 000 € financés par l'Etat, le CNRS finançant 304 393,83 € sur ses fonds propres et un total de 44 289,90 € d'équipements fixes étant financé dans le cadre d'un Equipex.

Les surfaces utiles construites se portent à 900 m².

La maîtrise d'ouvrage de cette opération a été assurée par l'Université de Strasbourg.

L'opération est actuellement en phase de levée des réserves de réception et des désordres de parfait achèvement. Le bâtiment a été réceptionné le 6 juillet 2018.

La présente convention a pour objet de définir les modalités de financement du gros entretien renouvellement (GER), inclus dans l'Opération Campus.

Délibération :

Le Conseil d'administration de l'Université de Strasbourg approuve la convention de réalisation des modalités de financement du GER de l'opération de construction d'un Insectarium par extension de l'IBMC dans le cadre de l'Opération campus.

Résultat du vote :

Nombre de membres en exercice	37
Nombre de votants	32
Nombre de voix pour	31
Nombre de voix contre	0
Nombre d'abstentions	1
Ne participe pas au vote	0

Destinataires :

- Madame la Rectrice déléguée pour l'enseignement supérieur, la recherche et l'innovation
- Direction générale des services
- Direction des finances
- Agence comptable

La présente délibération du Conseil d'administration et ses éventuelles annexes sont publiées sur le site internet de l'Université de Strasbourg.

Fait à Strasbourg, le 7 juillet 2022

La Directrice générale des services



Valérie GIBERT

**CONVENTION POUR LA REALISATION
D'UNE OPERATION IMMOBILIERE**

**EN MAITRISE D'ŒUVRE PRIVEE,
ET APPEL D'OFFRES DE TRAVAUX (MOP)**

Intitulée

**« MODALITES DE FINANCEMENT DU GER DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION D'UN
INSECTARIUM PAR EXTENSION DE L'IBMC DANS LE CADRE DE L'OPERATION CAMPUS »**

Entre l'Etat, Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche, représenté par :

- la Directrice générale de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle, assistée par :
- la Rectrice déléguée pour l'ESR de la région académique Grand Est,

Ci-après dénommé « **l'Etat** », ou « **le Ministère** »,

l'Université de STRASBOURG,

Ci-après dénommée « **l'Etablissement porteur** », ou « l'Université de Strasbourg »

Il est convenu ce qui suit.

PREAMBULE

Le projet est réalisé au bénéfice du Centre national de recherche scientifique d'Alsace (CNRS), l'Université de Strasbourg assurant la maîtrise d'ouvrage de l'opération.

L'Université de Strasbourg, suite à la validation par le comité d'évaluation du projet intitulé « Projet Campus de Strasbourg », été désigné comme lauréat de l'appel à projet Opération Campus le 5 février 2009.

La ministre de l'enseignement supérieur et de la recherche a annoncé le 3 juin 2010 que l'Université de Strasbourg bénéficierait, pour la réalisation de son projet, d'une dotation Campus de trois cent soixante-quinze millions d'euros (375 M€), cette dotation constituant un capital non-consommable dont le placement produira des intérêts réservés à la réalisation du projet.

Une convention d'ingénierie de projet et une convention tripartite ont été signées, respectivement, le 18 février 2010 entre l'Etat, la Caisse des Dépôts et l'université, et le 13 juin 2016 entre l'Etat, l'ANR et l'université. Cette dernière porte sur les travaux préparatoires ainsi que les études de maîtrise d'oeuvre jusqu'à l'appel d'offres travaux.

Une convention partenariale de site a été signée le 21 février 2011 entre l'Etat, l'Université de Strasbourg, et les collectivités territoriales associées au projet.

3 conventions d'utilisation des intérêts intermédiaires spécifiques à cette opération ont été signées entre l'Etat, l'ANR et l'Etablissement porteur :

- Pour les études et travaux préalables, signée le 15 décembre 2014
- Pour les travaux préparatoires, signée le 17 décembre 2015
- Pour la construction, signée le 26 juillet 2016

Dans ce cadre, **l'Etablissement porteur** a entrepris pour le compte de **l'Etablissement utilisateur** une opération immobilière (ci-après, « **le Projet** ») intitulée : « Modalités de financement du GER de l'opération de construction d'un Insectarium par extension de l'IBMC dans le cadre de l'Opération campus CAMPUS ».

Le conseil d'Administration de l'Université de Strasbourg a approuvé le dossier d'expertise pour la construction d'un insectarium par extension de l'IBMC en date du 24 septembre 2013. Le dossier d'expertise a été agréé par le Ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation en date du 17 mars 2014.

Au vu de cette validation et de la réalisation du **Projet**, **l'Etat**, **l'Etablissement porteur** et **l'Etablissement utilisateur** conviennent des dispositions suivantes en vue de la répartition des coûts de fonctionnement.

ARTICLE 1 – OBJET

La présente convention a pour objet de définir les engagements de **l'Etat**, de **l'Etablissement porteur** et de **l'Etablissement utilisateur** dans le cadre de leurs engagement réciproques relatifs aux modalités de financement et de mise en œuvre des coûts de fonctionnement induits par le **Projet**.

ARTICLE 2 – DESCRIPTION DU PROJET

Historique, le partenariat entre l'Université de Strasbourg et le **CNRS** a toujours été étroit et actif, notamment par de nombreuses unités mixtes de recherche.

La construction d'une extension immobilière, après démolition de l'animalerie existante, s'est révélée être le moyen le plus efficient pour que cet institut puisse bénéficier de nouvelles installations scientifiques aux normes et fonctionnelles.

L'objectif de ce nouvel équipement est de mettre à disposition des installations répondant aux normes afin d'héberger des animaux ou des insectes, et de développer de nouvelles thématiques dans un environnement de sécurité réglementaire (salles P3). Cet ensemble sera construit en lieu et place du bâtiment existant et de la serre désaffectée. Ce projet va également intégrer une requalification de l'entrée du bâtiment qui tiendra compte de l'aménagement du campus, mais également une mise aux normes en termes d'accessibilité.

Une convention a été signée le 7 novembre 2014 avec le **CNRS** pour formaliser le partenariat autour de ce projet et pour que l'université puisse réaliser cet ouvrage pour le compte du **CNRS**, qui en assurera la gestion.

Ce projet est inscrit à l'Opération Campus pour un montant de 6 290 000 €, dont 5 940 000 € financés par l'Etat et prévu dans la convention de site actualisée. Le budget a été réévalué à 6 743 683,73 € lors de la mise en œuvre du Projet, le **CNRS** finançant 304 393,83 € sur ses fonds propres et 44 289,90 € pour des équipements fixes dans le cadre d'un Equipex.

Les surfaces utiles construites sont :

- Animalerie provisoire
- Insecterie : 340 m² SU ;
- Animalerie : 220 m² SU ;
- Espace tertiaire : 40 m² SU ;
- Espaces supports : 300 m² SU,
- Soit 900 m².

La maîtrise d'ouvrage de cette opération est assurée par l'Université de Strasbourg. La conduite de l'opération est assurée par la Direction du Patrimoine Immobilier de l'université. L'opération est actuellement en phase de levée des réserves de réception et des désordres de parfait achèvement. Le bâtiment a été réceptionné le 6 juillet 2018.

ARTICLE 3 - FINANCEMENT DU PROJET

Le financement du **Projet** couvre l'ensemble des coûts jusqu'à la mise en service par **l'Etablissement porteur** : ceux relatifs aux contrats de maîtrise d'œuvre et de travaux, et les coûts annexes en dehors de ces contrats.

Dans ces coûts, on distingue deux composantes.

Les coûts d'investissement du **Projet** sont les coûts définitifs portés par **l'Etablissement porteur**. Leur financement est assuré par **l'Etat, l'Etablissement porteur et l'Etablissement utilisateur**.

Les coûts de fonctionnement du **Projet** sont les coûts du gros entretien renouvellement (GER) établis sur une base théorique de renouvellement de la valeur réelle des composants et les autres coûts de fonctionnement. Leur financement est assuré par **l'Etat et l'Etablissement utilisateur**.

L'ANR, agissant sur instruction de **l'Etat** (Ministère de l'éducation nationale, de l'enseignement supérieur et de la recherche), a transféré à **l'Etablissement porteur** la dotation Campus de 375 millions d'euros attribuée à l'opération Campus de STRASBOURG, afin de poursuivre la prestation de maîtrise d'œuvre en phase travaux et pour la signature des contrats de travaux et assurer ultérieurement les dépenses de gros entretien et de renouvellement (GER). Inscrite au bilan de **l'Etablissement porteur**, cette dotation non-consomptible a été déposée sur un compte ouvert dans les écritures d'un comptable du Trésor. Depuis la date de ce transfert fixée au 16 juin 2016, **l'Etablissement porteur** perçoit les intérêts versés par le Trésor en rémunération de ce dépôt, selon les modalités définies dans l'arrêté interministériel du 15 juin 2010 ; le taux de rémunération résultant de la formule arrêtée par cet arrêté est de 4,032 %. Les obligations de **l'Etablissement porteur** ont été précisées dans une convention tripartite de versement de la dotation passée entre celui-ci, l'Etat et l'ANR.

Le plan de financement joint en annexe n°1 est établi sur la base des coûts et modalités précitées.

3.1 - PRISE EN COMPTE DU DROIT A DEDUCTION DE LA TVA

Les prix des contrats comprennent la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

L'Etablissement utilisateur bénéficie d'un droit à déduction qui est fonction des activités réellement exercées tout au long du contrat dans les bâtiments inclus dans le périmètre du **Projet**, dans les conditions prévues par les dispositions des articles 205 et 206 de l'annexe 2 du code général des impôts, et précisées par la note du 9 décembre 2011 de la direction de la législation fiscale (DLF) de la direction générale des finances publiques (DGFIP) relative au régime de TVA sur les investissements immobiliers des opérations Campus, qui rappelle que « en cas d'utilisation exclusive des locaux pour des travaux de recherche soumis à TVA, dans

la mesure où ils sont susceptibles d'aboutir à une commercialisation de leurs résultats, l'université pourrait déduire la taxe ».

Conformément à la convention portant sur les modalités de réalisation du projet Insectarium dans le cadre de l'Opération Campus signée le 7 novembre 2014 entre le CNRS et l'Université, **l'Etablissement porteur** agissant comme maître d'ouvrage a réglé les factures fournisseurs toutes taxes comprises (TTC). Ces dépenses ont été financées pour leur montant hors taxes par **l'Etablissement porteur** sur les financements obtenus et pour le montant de la TVA par des avances de trésorerie versées par **l'Etablissement utilisateur**.

A la remise du bâtiment construit par **l'Etablissement porteur** à **l'Etablissement utilisateur**, ce dernier a procédé à une livraison à soi-même et déduit intégralement la TVA.

Le dossier d'expertise du **Projet** et son plan de financement ont été établis sur une hypothèse de récupération fondée sur un coefficient de 100%, les locaux étant affectés à l'activité de recherche de **l'Etablissement utilisateur**.

En cas de changement d'affectation des locaux de recherche, **l'Etablissement utilisateur** prendra en charge le surcoût de TVA induit par cette évolution.

Les modalités de prise en charge de chacun des coûts détaillées dans les articles 3.2 à 3.3 portent sur le montant net à financer, entendu comme le coût toutes dépenses confondues, diminué de la TVA déduite.

3.2 - COUT D'INVESTISSEMENT

Le coût de l'investissement réalisé dans le cadre du contrat découle des principales caractéristiques fonctionnelles et techniques du **Projet** qui figurent dans le dossier d'expertise.

Ce coût d'investissement comprend :

- les coûts d'étude et de conception,
- les coûts des travaux
- les coûts des démolitions / désamiantage
- les coûts d'aménagement d'une animalerie provisoire installée dans un bâtiment avoisinant durant les travaux,
- les coûts de raccordement,
- les coûts de procédure.

L'ensemble de ces coûts, composant le coût d'investissement, est estimé à **6 743 684 € hors taxes**.

Le 1^{er} équipement (mobilier, audiovisuel...) et les coûts de déménagements sont pris en charge par **l'Etablissement utilisateur**.

Le coût d'investissement tel que ci-dessus défini, a été notamment financé sur la base de 3 conventions d'utilisation des intérêts intermédiaires conclues avec l'ANR :

- Pour les études et travaux préalables, 665 000 €
- Pour les travaux préparatoires, 320 000 €
- Pour la construction, 5 410 000 €

Le reste est financé par **l'Etablissement porteur** et/ou **l'Etablissement utilisateur** selon les modalités qu'ils ont fixées.

Les montants du financement aboutissent, à titre indicatif, au partage exprimé dans le tableau ci-dessous :

	<i>(en euros constants)</i>
Investissement initial actualisé TTC	8 092 420,48 €
<i>Dont TVA</i>	<i>1 348 736,75€</i>
(-) Prestations financées par l'Etat antérieurement à la signature de la présente convention (TTC) :	
• Intérêts intermédiaires 2014	665 000,00 €
• Intérêts intermédiaires 2015	320 000,00 €
• Intérêts intermédiaires 2016	5 410 000,00 €
(-) Subventions et cofinancements :	
• Fonds propres CNRS	304 393,83 €
• Equipex CNRS	44 289 90 €
(-) TVA récupérable (financée et récupérée par le CNRS)	1 348 736,75 €
(=) Total à financer sur les intérêts de la dotation Campus	0 €

3.3 - COUTS DE FONCTIONNEMENT

Les coûts de fonctionnement inclus au contrat comportent, notamment, des frais d'entretien, de maintenance, d'exploitation et de premier équipement.

Ces frais sont étroitement subordonnés à la conception du **Projet**, aux documents de consultation des entreprises et aux stipulations des contrats. Ils découlent également des choix effectués par **l'Etablissement porteur** et **l'Etablissement utilisateur** dans l'utilisation de l'équipement mis à disposition. En outre, maintenance et exploitation sont particulièrement visées par une gestion sur objectifs de performance qui nécessite la mise en place de tableaux de bord surveillés dans la durée.

Alors que le **Ministère** ne peut être comptable de ces différents facteurs de coût, il est légitime d'intéresser **l'Etablissement utilisateur** aux résultats de cette gestion.

En conséquence, la prise en charge financière de ces coûts est assurée selon les modalités suivantes :

- les coûts du gros entretien renouvellement (GER) sont pris en charge par les revenus de la dotation (hors équipements scientifiques) à reverser par **l'Établissement porteur** à **l'Établissement utilisateur** selon un échéancier à définir par avenant à la convention portant sur les modalités de réalisation du projet Insectarium dans le cadre de l'Opération Campus signée le 7 novembre 2014 entre le CNRS et l'Université ;
- la totalité des autres coûts de fonctionnement sont pris en charge par le budget courant de **l'Établissement utilisateur**.

Le financement du GER –est destiné à la maintenance de niveaux 4 et 5 :

- 4ème niveau : travaux importants de maintenance préventive ou corrective.
- 5ème niveau : travaux de rénovation, de reconstruction ou réparations importantes.

Seuls les ouvrages concernés par le **Projet**, objet de la convention du 7 novembre 2014 liant **l'Établissement porteur** et **l'Établissement utilisateur**, sont inclus dans le périmètre de ce financement. Les équipements de recherche sont exclus de ce périmètre.

GER	Total annuel	Revenus de la dotation	
		Montant	% montant travaux HT (5,25 M€)
GER (HT)	77 k€	77 k€	1,47 %
TVA à financer	0 k€	0 k€	

Le financement du GER total du **Projet** est de **77 003,04 €/an sur 25 ans, soit 1 925 076,01 €HT**. Ce montant est calculé sur la base du renouvellement des composants (détail présenté dans l'annexe 2).

Les autres coûts de fonctionnement incombent à **l'Établissement utilisateur** et seront pris en charge par ce dernier sur son budget courant, sans soutien financier spécifique de **l'Etat**.

4 – GESTION DES RISQUES INHERENTS AU PROJET.

4.1 – RISQUES ANTERIEURS A LA PRISE DE POSSESSION.

Sans objet

4.2 – RISQUES POSTERIEURS A LA PRISE DE POSSESSION.

L'Établissement utilisateur fait son affaire des effets des risques liés à un usage anormal des bâtiments et des effets des dysfonctionnements qui peuvent affecter le **Projet**, sans préjudice des pénalités qu'il peut infliger aux prestataires en conséquence de l'inobservation des obligations ou des performances contractuellement convenues, ou d'un déficit de qualité.

L'Etablissement utilisateur fait son affaire de toute modification du coefficient de déduction de la TVA induit par l'usage qu'ils font des bâtiments.

ARTICLE 5 – DUREE.

La présente convention est conclue pour une durée de 25 ans à compter de la date de réception.

ARTICLE 6 – REVISION.

La présente convention peut être révisée par avenant conclu entre les parties.

SIGNATAIRES

Pour **l'Etat** : la Ministre ou la DGESIP

Pour la **région académique** : la Rectrice déléguée pour l'ESR ou son représentant

Pour **l'Etablissement porteur** : le Président

ANNEXE 1 : Plan de financement du coût d'investissement

Emplois		Ressources	
Montant à financer HT	6 743 683,73 €	Intérêts ANR	6 395 000,00 €
TVA	1 348 736,75 €	Fonds propres CNRS	304 393,83 €
<i>dont TVA récupérable</i>	<i>1 348 736,75</i> €	Equipex CNRS	44 289,90 €
		Prise en charge sur les revenus de la dotation	0 €
		<i>dont Intérêts de la dotation (post transfert)</i>	<i>0 €</i>
Montant à financer HTR (hors taxes récupérables)	6 743 683,73 €	Financements	6 743 683,73 €

La ventilation du financement de l'Etat entre les intérêts de la dotation et les emprunts BEI et CDC est mentionnée à titre indicatif et reste susceptible d'évoluer en fonction de l'actualisation du modèle financier de soutenabilité Campus et, notamment, des plannings.

ANNEXE 2 : Calcul du montant du GER

Construction de l'Insectarium par extension de l'IBMC									
SP existante en m² : 0									
SP après le projet en m² : 872									
Catégorie ERP : Code du travail									
22/04/2022									
Composant	Montant HT (marchés + avenants)	Montant HT révisions	Montant assiette GER totale	Durée de vie du composant (an)	% affecté au GER	GER annuel (€ HT/an)	GER (€ HT/m²/an)		
Gros-œuvre	858 513,93 €	71 172,07 €	929 686,00 €	50	0%	- €	- €		
Gros-œuvre	136 813,80 €		136 813,80 €	50	0%	- €	- €		
Etanchéité	191 511,31 €		191 511,31 €	15	100%	12 767,42 €	14,64 €		
Menuiserie	61 982,94 €		61 982,94 €	25	50%	1 239,66 €	1,42 €		
Second œuvre	467 611,89 €		467 611,89 €	15	0%	- €	- €		
Second œuvre	75 520,39 €		75 520,39 €	15	0%	- €	- €		
Second œuvre	89 938,59 €		89 938,59 €	15	0%	- €	- €		
Second œuvre	60 053,77 €		60 053,77 €	15	50%	2 001,79 €	2,30 €		
Second œuvre	9 848,95 €		9 848,95 €	15	20%	131,32 €	0,15 €		
Second œuvre	15 408,72 €		15 408,72 €	15	50%	513,62 €	0,59 €		
Second œuvre	456 882,33 €		456 882,33 €	15	50%	15 229,41 €	17,46 €		
Installations techniques	1 146 337,10 €	19 627,72 €	1 165 964,82 €	20	40%	23 319,30 €	26,74 €		
Installations techniques	194 972,16 €		194 972,16 €	20	30%	2 924,58 €	3,35 €		
Installations techniques	858 441,67 €	20 283,64 €	878 425,31 €	20	30%	13 176,38 €	15,11 €		
Installations techniques	116 285,74 €	4 069,08 €	120 354,82 €	20	0%	- €	- €		
Installations techniques	107 077,84 €	4 870,22 €	111 948,06 €	20	0%	- €	- €		
VRD	284 977,79 €		284 977,79 €	25	50%	5 699,56 €	6,54 €		
Total	5 131 878,92 €	120 022,73 €	5 251 901,65 €			77 003,04 €	88,31 €		
Ces éléments de GER ne tiennent pas compte des frais de :									
MOE et autres prestations intellectuelles / révisions / indemnités dans les transactions / Diagnostics / raccords / pub / repro / démolition / désamiantage / travaux pour l'animalerie provisoire									
1,47%									