

Valorisation des bâtiments 220-221 de l'Université Paris-Sud

Compte tenu de l'impossibilité d'assurer la viabilité économique de l'opération de valorisation du bâtiment 220-221 avec les orientations programmatiques retenues pour la procédure de sourcing, l'Université Paris-Sud a souhaité vérifier si une option de réalisation de l'opération sans logements sociaux étudiants était viable, dans des coûts techniques d'opération réajustés.

Cette note a pour objet de présenter les tests de sensibilité du modèle financier de l'opération tenant compte de cette nouvelle donnée.

Afin de fiabiliser cette analyse, les estimations des coûts de travaux et d'investissement ont été réévaluées par rapport à l'étude réalisée par BERIM. Les tests de sensibilité du modèle financier ont ensuite été menés et plusieurs pistes d'optimisations ont été étudiées en vue d'atteindre l'équilibre financier du projet.

Il est à noter que cette analyse permet de donner des tendances mais nécessiterait des études approfondies pour apporter des résultats consolidés.

1 Hypothèses de réévaluation des coûts :

Coût travaux et surfaces

Au regard des montants constatés sur d'autres opérations, un coût de réhabilitation moyen de 1800€/m²SHON pour l'ensemble des espaces a été pris en compte (pour mémoire, les coûts de BERIM étaient compris entre 630€/m²SHON (commerces) et 1200€/m²SHON (logements)).

Le chiffrage BERIM a toutefois été réutilisé pour le chiffrage des travaux extérieurs (902k€ dont 753 840€ pour la réfection de 75 places de parking)

Les surfaces utiles retenues sont celles figurant dans l'étude BERIM à savoir :

- 500m² de commerces,
- 3168m² d'espace pour les start-up,
- 4153m²SU pour 166 logements (146T1 de 22m² ; 10T1 PMR de 28m² ; 10T2 de 35m²).

	Coût BERIM	Ratio (€/m ² SHON)		Coûts revus	Ratio
Prix commerces	251 883,30 €	637,68		711 000,00 €	1800€/m ²
Prix bureaux	1 087 159,54 €	1061,68		1 843 200,00 €	1800€/m ²
Prix logements étudiants	6 173 839,10 €	1224,48		9 075 600,00 €	1800€/m ²
Prix réfection de labo	1 732 019,42 €	740,18		4 212 000,00 €	1800€/m ²

Travaux extérieurs	905 120,00 €	637,12		905 120,00 €	
TOTAL	10 150 021,36 €			16 746 920,00 €	

Coût d'investissement

Un ratio optimisé de 1,4 a été retenu pour le passage du coût travaux HT au coût d'investissement HT.

2 Modèle financier

2.1 Partie logement privés

2.1.1 Principales hypothèses

Les principales hypothèses sont présentées en annexes (elles sont issues de l'étude menée par FINANCE CONSULT).

2.1.2 Bilan sur une durée de 40 ans.

Pour une durée de 40 ans, le bilan de la partie logement privé est le suivant :

LOGEMENTS PRIVES	Valeur annuelle moyenne	Somme sur la durée du contrat 40 ans
Loyers	1 008 k€	40 318 k€
Charges locatives	116 k€	4 646 k€
Parking	k€	k€
Services optionnels	k€	k€
Frais de dossier	30 k€	1 217 k€
Total Recettes (I)	1 155 k€	46 181 k€
Personnel	144 k€	5 770 k€
Mobilier	55 k€	2 218 k€
Fluides	88 k€	3 524 k€
Autres charges externes, taxes	95 k€	3 800 k€
Maintenance - GER murs sols	94 k€	3 747 k€
Aléas, imprévus	12 k€	489 k€
Total Charges hors bailleurs (II)	489 k€	19 548 k€
Résultat exploitation avant redevance (I-II)	666 k€	26 633 k€
Redevance	516 k€	20 657 k€
Résultat final (I - II - III)	149 k€	5 976 k€
<i>TRI actionnaire</i>		1,8%

Il apparait que, sur une durée de 40 ans et avec les hypothèses présentées ci-avant, la partie logement privée n'atteint pas le seuil de rentabilité. En effet, un TRI actionnaire de 5% est recherché par les actionnaires.

En revanche, le modèle présente une meilleure sensibilité si certains paramètres évoluent, notamment :

- Taux d'occupation : un passage de 90 à 95% d'occupation permet de passer le TRI de 1,8 à 3,1%,
- Durée de la concession : TRI de 3,3% pour une durée de 50 ans,
- Loyer mensuel des T1 : TRI de 3,8% pour un loyer de 550€ pour un T1 (au lieu de 500€).

2.2 Partie commerces et start-up

2.2.1 Principales hypothèses

Les principales hypothèses sont présentées en annexes (elles sont issues de l'étude menée par FINANCE CONSULT).

2.2.2 Bilan sur une durée de 40 ans

Pour une durée de 40 ans, le bilan de la partie commerces et hôtel d'entreprises est le suivant :

AUTRES ACTIVITES	Valeur annuelle moyenne	Somme sur la durée du contrat 40 ans
Loyers	850 k€	33 985 k€
Charges locatives	10 k€	416 k€
Parking	k€	k€
Services optionnels		
Frais de dossier		
Total Recettes (I)	860 k€	34 401 k€
Personnel	53 k€	2 105 k€
Mobilier		
Fluides	91 k€	3 635 k€
Autres charges externes, taxes	83 k€	3 334 k€
Maintenance - GER murs sols	303 k€	12 116 k€
Aléas, imprévus	12 k€	489 k€
Total Charges hors bailleurs (II)	542 k€	21 678 k€
Résultat exploitation avant redevance (I-II)	318 k€	12 722 k€
Redevance	373 k€	14 922 k€
Résultat final (I - II - III)	-55 k€	-2 200 k€
<i>TRI actionnaire</i>		<i>-3%</i>

Le bilan fait apparaitre que la partie commerce et start-up n'est pas viable économiquement avec les hypothèses ci-dessus pour une durée de 40 ans. De manière plus détaillée, on observe un déficit annuel de l'ordre de 220k€ sur les 25 premières années (durée de remboursement du prêt), puis un excédent annuel de 240k€.

2.3 Equilibre financier du projet

Les tests réalisés montrent que le projet n'est pas rentable pour un opérateur privé sur une durée d'exploitation de 40 ans du fait principalement du déficit engendré par l'accueil de commerces et start-up.

Toutefois, il serait possible d'atteindre un équilibre du modèle financier en opérant les évolutions suivantes :

- **Durée d'exploitation : 50 ans,**
- **Ajustement des surfaces : 500m² de commerces, 2000m² pour l'accueil des start-up, 5100m² pour les logements (ie, ajout de 45 T1),**
- **Hypothèse de taux de remplissage : 95% pour les logements,**
- **Loyer des T1 : 600€.**

Dans ce scénario, la capacité d'un opérateur économique à s'engager sur une durée de 40 ans pour l'exploitation de la partie accueil / start-up reste néanmoins incertaine. Si des opérateurs venaient à s'engager, il est possible qu'ils provisionnent un taux de vacance de ces surfaces plus important que celui pris dans les hypothèses.

Conclusion

Avec la suppression de la résidence pour la réussite Villebon-Charpak, la rentabilité économique de l'opération de valorisation du bâtiment 220-221 est conditionnée à l'évolution de plusieurs paramètres mais reste fragile.

Tout d'abord, il est important que la partie consacrée aux logements soit prépondérante (environ 2/3 de la surface globale du projet et plus de 200 studios) tout en veillant à conserver une surface significative pour l'hôtel d'entreprises afin d'éviter la requalification du contrat concessif en marché public.

La durée du contrat de concession devra quant à elle être significative (50 ans ou plus).

Par ailleurs, le modèle économique présente une forte sensibilité au regard des hypothèses d'entrées retenues, notamment en ce qui concerne le coût de réhabilitation, le taux de vacance, les niveaux de loyers au regard du marché, etc. L'atteinte de l'équilibre financier suppose des opérateurs privés disposés à prendre une part de risque plutôt élevée, notamment sur la partie commerce et start-up.

Dans le cas contraire, il sera nécessaire d'envisager une participation de l'Université, soit via une subvention en phase construction et/ou en phase exploitation, ou bien via par une soulte versée à la fin du contrat pour racheter la valeur résiduelle non amortie du bien.

A ce stade, le versement d'une redevance par l'opérateur privé à l'Université apparaît très hypothétique.

Enfin, compte tenu des nombreuses incertitudes, il apparaît nécessaire, si une procédure venait à être lancée rapidement, de laisser aux opérateurs économiques des marges de manœuvre importante au stade du lancement de la consultation pour permettre des évolutions visant à assurer une rentabilité suffisante. Tout ou partie des paramètres seraient figés au cours de la consultation, en amont de la remise des offres finales.

L'intégration dans la consultation d'opportunités de valorisation foncière à proximité directe pourrait également être un facteur d'amélioration de la rentabilité de l'opération.

3 Annexe

3.1 Principales hypothèses du modèle pour la partie logement privé

PLAN DE FINANCEMENT		
Prêt	10 671 539 €	80%
Fonds propres	2 667 885 €	20%

Type d'emprunt souscrit	taux_fixe
Durée	25 ans
Taux long terme	2,50%

Taux d'occupation : 90%

Recettes gestionnaires		
Loyer T1	500 €	TTC / mois / logements
Loyer T2	600 €	TTC / mois / logements
TVA hôtelière	10,0%	
Charges locatives T1	50 €	/ mois / logements
Charges locatives T2	100 €	/ mois / logements
Frais de dossier (le cas échéant)	200 €	total annuel
Rotation annuelle	75%	
Recettes petit déjeuner	- €	total annuel
Recettes ménage chambre	- €	total annuel
Recettes linge	- €	total annuel
taux de recours aux services	0%	
Coût des services	- €	
Parkings		total annuel

Hypothèses économiques - Période d'exploitation		
<i>Frais de gestion locative</i>	10,00 €	/m ² SHON
<i>Gardiennage</i>	5,00 €	/m ² SHON
<i>Mobilier, literie, électroménager</i>	9,00 €	/m ² SHON (TVA récupérable)
<i>Fluides (eau, gaz, élec)</i>	14,30 €	/m ² SHON (TVA récupérable)
<i>Communication, internet, téléphone</i>	4,00 €	/m ² SHON (TVA récupérable)
<i>Assurances</i>	1,50 €	/m ² SHON
<i>Maintenance du bâtiment</i>	13,00 €	/m ² SHON (TVA récupérable)
<i>GER (murs et plafonds)</i>	2,20 €	/m ² SHON (TVA récupérable)
TOTAL	59,00 €	/m² SHON
<i>Ménage</i>	15 €	/m ² SHON surfaces communes
Gestion des déchets	25 000 €	1 ETP
TEOM	50 000 €	
<i>Aléas, imprévus</i>	10 000 €	

3.2 Principales hypothèses du modèle pour la partie hôtel d'entreprise et commerce

Prêt	8 085 011 €	80%
Fonds propres	2 021 253 €	20%

Type d'emprunt souscrit	taux_fixe
Durée	25 ans
Taux long terme	2,50%

Taux d'occupation	
Bureaux start-up	85%
Bureaux laboratoires	75%
Commerces	85%

Recettes		
Loyers		
Bureaux (start-ups)		
Loyer au m2	15 €	/mois/m2
Loyer annuel plafond	184 680 €	
Bureaux (laboratoires)		
Loyer au m2	25 €	/mois/m2
Loyer annuel plafond	615 600 €	
Commerces		
Loyer au m2	15 €	/mois/m2
Loyer plafond	90 000 €	
Charges locatives		
Start-up	3 €	/mois/m2
Laboratoires	3 €	/mois/m3
Commerces	3 €	/mois/m2
Parkings		

Hypothèses économiques - Période d'exploitation		
<i>Gardiennage</i>	5,00 €	/m ² SHON
<i>Fluides (eau, gaz, élec)</i>	14,30 €	/m ² SHON (TVA récupérable)
<i>Communication</i>	2,00 €	/m ² SHON (TVA récupérable)
<i>Assurances</i>	1,50 €	/m ² SHON
<i>Maintenance du bâtiment (hors laboratoires)</i>	13,00 €	/m ² SHON (TVA récupérable)
<i>GER (murs et plafonds)</i>	2,20 €	/m ² SHON (TVA récupérable)
TOTAL	38,00 €	/m² SHON
<i>Maintenance des laboratoires</i>	200 000 €	

Ménage	15 €	/m ² SHON surfaces communes
TEOM	50 000 €	
Aléas, imprévus	10 000 €	