

Objectifs et contenu de l'outil de simulation financière

Afin d'éclairer la décision sur le scénario immobilier à retenir dans le cadre d'un projet à labelliser, la DIE met à disposition des porteurs de projets un Outil de Simulation Financière sous format tableur (classeur .xls ou .ods).

Cet outil fait l'objet d'améliorations régulières.
Il est disponible sur le Portail Immobilier de l'État, en versions excel et ods.

Cet outil doit permettre :

d'identifier et caractériser chaque scénario sur une durée de 25 ans, en intégrant l'ensemble coûts associés : dépenses (charges de fonctionnement ou d'entretien, déménagement par ex.), recettes et économies directes ou indirectes (loyers économisés ou nécessaires par ex.) générées par le projet ;

une comparaison de scénarios immobiliers par rapport à un scénario de référence, exprimés en Valeur Actualisée Nette (VAN) sur 25 ans ;

l'identification des variables majeures de l'opération ;

l'expression d'une valorisation finale théorique du bien à 25 ans.

Le « classeur » est composé :

d'un onglet "Synthèse globale", présentant :

un descriptif de chaque scénario avec une synthèse des avantages et inconvénients de chacun ;

les courbes comparatives des scénarios en coûts complets et en VAN ;

d'un onglet "Hypothèses des scénarios", rassemblant les données et variables utilisées pour chaque scénario.

de cinq onglets "scénarios" (S0, S1, S2...) détaillant chaque année sur 25ans, les dépenses et les recettes liées à chaque scénario envisagé.

Préambule

Afin que les scénarios soit comparables, l'analyse se fait à « Postes de Travail (PdT) égaux » : c'est le nombre de PdT qui doit être le même dans tous les scénarios, l'immobilier (densifié, acquis, loué, vendu, mis à bail...) s'adaptant à ce périmètre.

En particulier, si une augmentation du nombre de PdT est prévue, cela doit être intégré également au "scénario de référence".

Considérant qu'il est difficile de prévoir l'évolution des services au-delà de 5 ans, on considérera que le nombre de PdT est constant après 5 ans, mais une attention sera portée à la sécabilité des bâtiments et leur adaptabilité aux nouveaux modes de travail, ainsi qu'aux effectifs potentiellement regroupables à moyen ou long terme.

Prise en main de l'outil de simulation financière

Il convient de procéder au remplissage de l'outil selon les étapes suivantes.

1 - Nommer chaque scénario dans les cellules de couleur (B81 à B85) de l'onglet « Synthèse ». Le Scénario 0 est toujours le **scénario de référence (scénario 0)**, présentant la situation actuelle, enrichie le cas échéant des adaptations nécessaires au maintien du bâtiment sur 25 ans.

2 - Dans l'onglet "Hypothèses des scénarios",

- **L'utilisateur ne doit remplir que les cellules jaunes pâle.**

- **Remplir les tableaux de données par bâtiment** : surfaces, effectifs, PdT, valeurs, charges... Seuls les loyers payés à des tiers doivent apparaître. Ne pas faire figurer les loyers budgétaires.

Nota

- Le comparatif des scénarios s'effectue à périmètre "PdT égal" : tous les services et agents concernés par le projet doivent être comptabilisés dans chaque scénario. Ceci est à vérifier à la ligne 13 de cet onglet (les PdT doivent être égaux entre tous les scénarios).

- L'outil "ventile" automatiquement les données rentrées dans l'onglet "Hypothèses" vers les onglets "scénarios". Pour ce faire, il convient de porter une attention particulière aux dates de début et fin des investissements, revenus/charges à mentionner dans cet onglet.

Important:

* Les dépenses d'investissement sont étalées entre l'année de début et de fin rentrées par l'utilisateur (ex: un investissement de 1M€ entre 2022 et 2023 sera comptabilisé 500k€ en 2022 et 500k€ en 2023)

3 - Si besoin, identifier les données susceptibles de varier et de peser dans le choix du scénario (les mettre en couleur vive dans le tableau de l'onglet « Hypothèse des scénarios »).

Maniement de l'outil de simulation financière

Tous les montants et calculs du tableau sont exprimés en TTC.

1 – Ajout de scénarios : l'outil permet la comparaison de 4 scénarios en plus du scénario de référence. Si davantage de scénarios sont à l'étude, il est préférable de constituer un nouveau document plutôt que de rajouter des onglets.

2 – Évolution des variables : le porteur de projet pourra, en tant que de besoin, faire évoluer les variables, observer les valeurs de bascule qui favoriseront un scénario ou un autre et ainsi identifier les sujets majeurs afin d'éclairer ses décisions.

3 – VAN : il est possible d'afficher ou de masquer les courbes de VAN, en cochant simplement les cases qui figurent sur la légende du graphique.

Les données de la Situation de Référence (scénario 0) doivent être des données réelles, constatées.

La source des données « extrapolées » à partir d'abaques ou de ratios sera renseignée dans les cases "commentaire".

Définitions principales et ordres de grandeur

Le montant de la ligne **construction** doit contenir l'ensemble des dépenses opérationnelles relatives au scénario envisagé. Il s'exprime « TDC » (Toutes Dépenses Confondues), c'est-à-dire qu'il intègre tous les coûts opérationnels de maîtrise d'ouvrage : maîtrise d'œuvre, travaux, CT, SPS, conseils et AMOs... hors charge foncière qui fait l'objet d'une ligne spécifique.

Les **charges locatives** représentent toutes les charges refacturées par le bailleur, qui ne sont pas des charges de fonctionnement (très variable selon les baux ; ex : entretien des parties communes, tout ou partie de l'article 605 du Code Civil...). Elles ne concernent que les bâtiments pris à bail.

Pour le scénario de référence, ces charges doivent être issues de la comptabilité analytique liée au bâtiment étudié.

Les **charges de fonctionnement** sont les charges de gestion (services généraux, ascenseurs, accueil, sûreté...), de fluides, et le petit entretien (entretien locataire, nettoyage, vitrerie, espaces verts, multitechnique...). Elles concernent les bâtiments pris à bail et les bâtiments domaniaux.

On pourra retenir :

charges de fonctionnement dans le neuf : 50€TTC/m²SUB/an ;

charges de fonctionnement dans l'ancien : 80€TTC/m²SUB/an.

Le **GER** désigne le **Gros Entretien Renouvellement**, objet des articles 605 et 606 du Code Civil.

On pourra retenir,

pour un bâtiment en état correct : 30€TTC/m²SUB/an ;

pour un bâtiment en fin de vie : 50€TTC/m²SUB/an.

Au quotidien, le GER est très irrégulier, mais pour les besoins de la simulation, il convient de lisser cette dépense sous forme de provision annuelle.

Les "**redevance, loyer**" désignent le montant de recettes correspondant à la prise à bail, à bail emphytéotique (ou bail à construction), par un tiers, d'un bien impliqué dans le projet à labelliser. Cette redevance peut être :

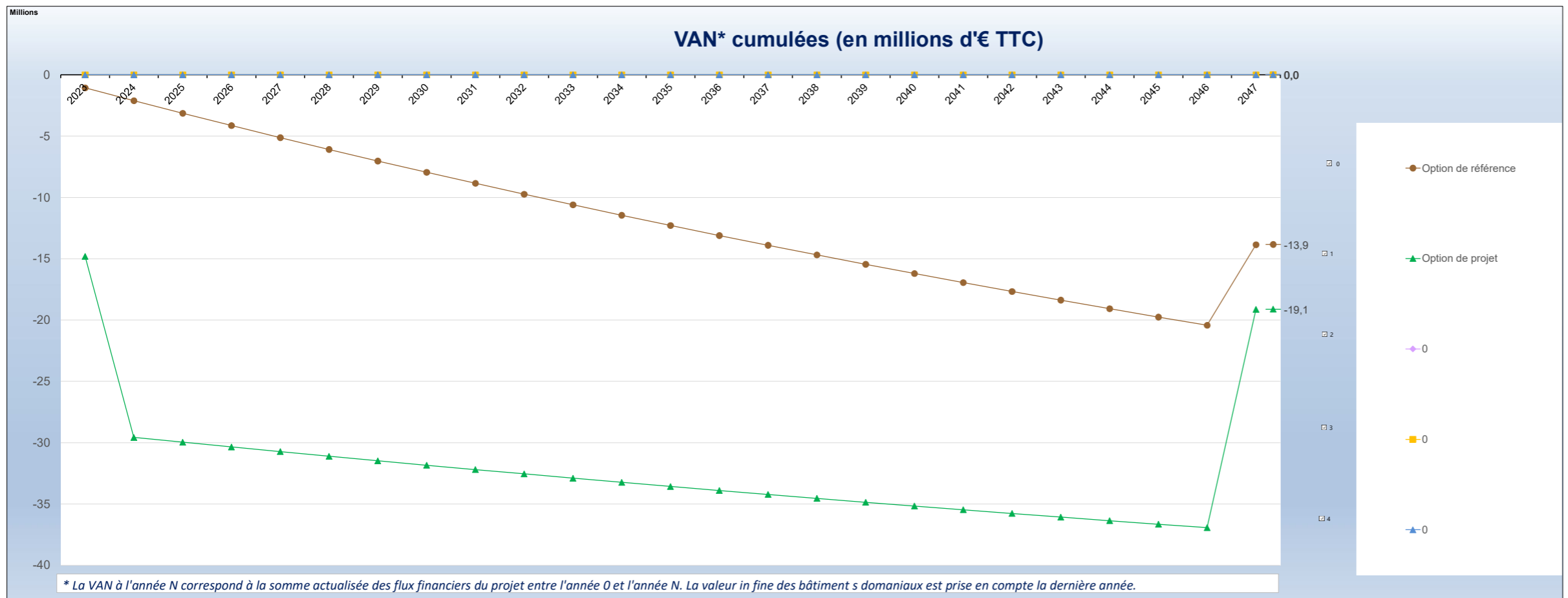
- capitalisée, c'est-à-dire versée en une seule fois à la signature du bail

- annualisée, c'est-à-dire versée annuellement pendant la durée du bail.

Si un tel montage était envisagé, il convient de préciser la durée du bail prévue, et de décrire sommairement les travaux qui seraient associés et à la charge du tiers preneur (exemple : rénovation lourde du site afin de le transformer en bureaux modernes...).

La **valorisation du bien in fine**, n'est renseignée que pour les bâtiments dont l'État est propriétaire au bout de 25 ans. Par défaut, l'utilisateur pourra prendre un décote de 1% par an sur la valeur du bâti.

APERÇU DES VAN DES SCÉNARIOS ÉTUDIÉS

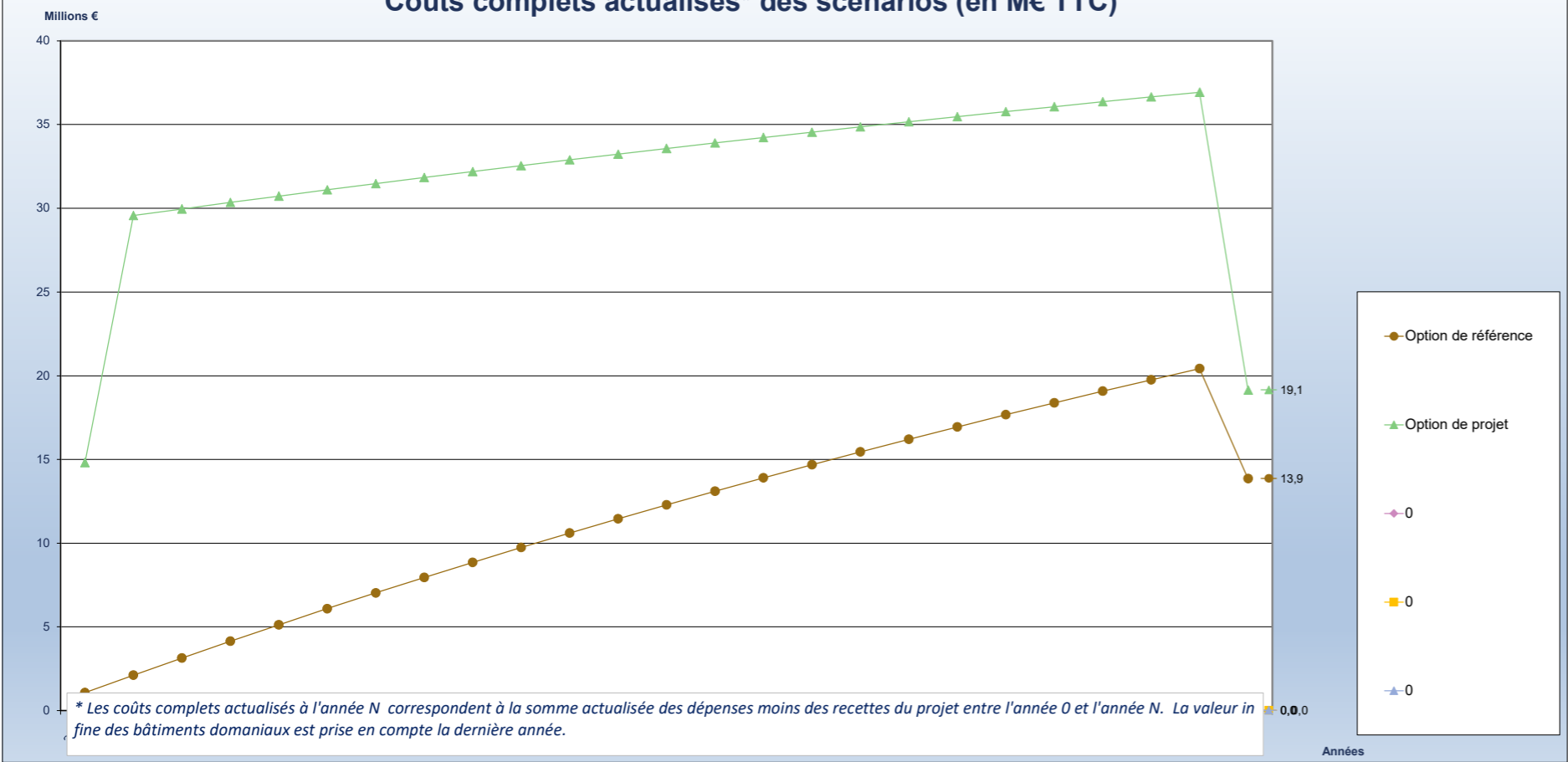


DESCRIPTIF DES SCÉNARIOS

	Descriptif	Avantages	Inconvénients	Commentaires
Option de référence	Maintien dans les locaux existants	Solution de repli – statut quo	1) Solution court terme 2) Non-respect de l'ensemble de la stratégie nationale, régionale et locales 3) Non respect du décret tertiaire	Peu viable à moyen terme du fait des exigences du décret tertiaire. Et non viable à l'horizon de 10 ans du fait de l'état du bâti et des évolutions des méthodes d'enseignement
Option de projet	Réhabilitation extension du bâtiment GEII	Mise aux normes fonctionnelles ☐ adaptation aux usages actuelles Réhabilitation thermique de l'enveloppe ☐ mise en œuvre du décret tertiaire	1) Réhabilitation (mais en site non occupé, ce qui offre une souplesse sur l'opération) 2) Sujets techniques (amiante, structure, thermique), appréhendés et pilotés via les diagnostics	

APERÇU DES COÛTS COMPLETS ACTUALISÉS DES SCÉNARIOS ÉTUDIÉS

Coûts complets actualisés* des scénarios (en M€ TTC)



PROJET DE **Réhabilitation du bâtiment Mitterrand**

Hypothèses générales			
Taux d'indexation des travaux		Taux d'actualisation	3,20%
Taux d'indexation charges de fonctionnement	2,00%	Année de référence	2023
Taux d'indexat. valorisation, loyer, taxes, autres	1,50%	Année de fin de simu	2047

Tous les montants sont TTC

DONNÉES DES SCÉNARIOS PAR BÂTIMENT	Option de référence	Option de projet		
TOTAL TOUS BÂTIMENTS CONCERNÉS PAR LE PROJET				
Surface et occupation finale				
SUB occupée par les services de l'État	11 380 m²SUB	11 436 m²SUB		
PdT	997 PdT	1 052 PdT		
SUB/PdT	11,4 m²SUB/PdT	10,9 m²SUB/PdT		
Investissement		29 623 261 €		
Charge foncière				
Conception/Construction toutes dépenses confondues		29 623 261 €		
Acquisition				
Autres (droits de mutation, frais de notaire...)				
Coût de déménagement				
Travaux d'aménagement et autres				
Cession				
Produit de cession, redevance, loyers...				
Investissement net de cessions		29 623 261 €		
Fonctionnement				
Loyer bâtiment				
Charges locatives				
Ch. fonct°nemt (gest°, entretien, maintenance, fluides)	545 074 €/an	304 938 €/an		
Taxes (foncière, bureau, balayage...)				
Loyer parkings				
GER annualisé	523 480 €/an	102 831 €/an		
Valorisation des bâtiments possédés in fine par l'État				
Valeur marché des bâtiments domaniaux après travaux	19 748 841 €	49 372 102 €		
Décote pour obsolescence sur 25 ans	4 349 318 €	10 873 295 €		
Valeur in fine	15 399 523 €	38 498 807 €		
Coût complet 10 ans hors actualisation et hors val. in fine	- 11 203 k€	- 33 583 k€		
Coût complet 20 ans hors actualisation et hors val. in fine	- 23 713 k€	- 38 681 k€		
Coût complet 25 ans hors actualisation et hors val. in fine	- 30 546 k€	- 41 554 k€		
VAN 25 ans y compris valorisation in fine	- 13 855 k€	- 19 135 k€		
		- 5 280	-18%	

Bâtiment [...]																
Type d'occupation + descriptif des actions à mener																
Services occupants																
Valeur domaniale avant travaux																
[Autre donnée spécifique à insérer ici si besoin]																
Surface et occupation finale																
SUB occupée par les services de l'État	11 380 m²SUB				11 436 m²SUB											
PdT	997 PdT				1 052 PdT											
SUB/PdT																
Investissement	Montant en euros	Ratio	Année	Jusqu'à	Montant en euros	Ratio	Année	Jusqu'à	Montant en euros	Ratio	Année	Jusqu'à	Montant en euros	Ratio	Année	Jusqu'à
Charge foncière																
Conception/Construction toutes dépenses confondues					29 623 261 €	2590	2023	2024								
Acquisition																
Autres (droits de mutation, frais de notaire...)																
Coût de déménagement																
Travaux d'aménagement et autres																
Revenus																
Produit de cession, redevance, loyers...																
Fonctionnement																
Loyer bâtiment																
Charges locatives																
Ch. fonct°nemt (gest°, entretien, maintenance, fluides)	545 074 €/an	47,9 €/m²	2023	2047	304 938 €/an	26,7 €/m²	2024	2047								
Taxes (foncière, bureau, balayage...)																
Loyer parkings																
GER annualisé	523 480 €/an	46,0 €/m²	2023	2047	102 831 €/an	9,0 €/m²	2024	2047								
Valorisation des bâtiments possédés in fine par l'État																
Valeur marché des bâtiments domaniaux après travaux	19 748 841 €	1735 €/m²SUB			49 372 102 €	4317 €/m²SUB										
Décote pour obsolescence sur 25 ans	4 349 318 €	1,0% par an			10 873 295 €	1,0% par an										
Valeur in fine	15 399 523 €	€m²SUB			38 498 807 €	€m²SUB										

Bâtiment [...]																
Type d'occupation + descriptif des actions à mener																
Services occupants																
Valeur domaniale avant travaux																
[Autre donnée spécifique à insérer ici si besoin]																
Surface et occupation finale																
SUB occupée par les services de l'État																
PdT																
SUB/PdT																
Investissement	Montant en euros	Ratio	Année	Jusqu'à	Montant en euros	Ratio	Année	Jusqu'à	Montant en euros	Ratio	Année	Jusqu'à	Montant en euros	Ratio	Année	Jusqu'à
Charge foncière																
Conception/Construction toutes dépenses confondues																
Acquisition																
Autres (droits de mutation, frais de notaire...)																
Coût de déménagement																
Travaux d'aménagement et autres																
Cession																
Produit de cession, redevance, loyers...																
Fonctionnement																
Loyer bâtiment																
Charges locatives																
Ch. fonct°nemt (gest°, entretien, maintenance, fluides)																
Taxes (foncière, bureau, balayage...)																
Loyer parkings																
GER annualisé																
Valorisation des bâtiments possédés in fine par l'État																
Valeur marché des bâtiments domaniaux après travaux																
Décote pour obsolescence sur 25 ans																
Valeur in fine																

Bâtiment [...]																
Type d'occupation + descriptif des actions à mener																
Services occupants																
Valeur domaniale avant travaux																
[Autre donnée spécifique à insérer ici si besoin]																
Surface et occupation finale																
SUB occupée par les services de l'État																
PdT																
SUB/PdT																
Investissement	Montant en euros	Ratio	Année	Jusqu'à	Montant en euros	Ratio	Année	Jusqu'à	Montant en euros	Ratio	Année	Jusqu'à	Montant en euros	Ratio	Année	Jusqu'à
Charge foncière																
Conception/Construction toutes dépenses confondues																
Acquisition																
Autres (droits de mutation, frais de notaire...)																
Coût de déménagement																
Travaux d'aménagement et autres																
Cession																
Produit de cession, redevance, loyers...																
Fonctionnement																
Loyer bâtiment																
Charges locatives																
Ch. fonct°nemt (gest°, entretien, maintenance, fluides)																
Taxes (foncière, bureau, balayage...)																
Loyer parkings																
GER annualisé																
Valorisation des bâtiments possédés in fine par l'État																
Valeur marché des bâtiments domaniaux après travaux																
Décote pour obsolescence sur 25 ans																
Valeur in fine																

