

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
D'AVIGNON UNIVERSITÉ
N°CA-2025-091**

SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 2025

**POINT A.3.1
APPROBATION DU DOSSIER D'EXPERTISE RELATIF À LA CRÉATION
D'UN BÂTIMENT DE RECHERCHE, DE FORMATION ET D'INNOVATION
« VILLA NATURALITÉ » - PROGRAMMATION CPER 2021-2027**

Le Conseil d'administration, en sa séance du 18 novembre 2025, sous la présidence de Georges LINARÈS, Président,

Vu le code de l'éducation et notamment son article L.712-3,
Vu la circulaire du 16 juillet 2020, publiée au Bulletin Officiel de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation n°32 du 27 août 2020 relative à la procédure d'expertise des opérations immobilières,
Vu les statuts d'Avignon Université,
Vu le règlement intérieur du Conseil d'administration d'Avignon Université,
Vu la délibération n°CA-2025-090 du Conseil d'administration d'Avignon Université relative à un abondement financier de l'établissement au contrat de plan État-Région (CPER) 2021-2027

Après en avoir délibéré,

Approuve le dossier d'expertise relatif à la création d'un bâtiment de Recherche, de Formation et d'Innovation « Villa Naturalité » - Programmation CPER 2021-2027, tel qu'annexé à la présente délibération.

Vote du Conseil d'administration : favorable à la majorité (un contre)

Membres composant le conseil : 28

Membres présents (17) ou suppléés (4) : 21

Membres absents et non suppléés : 7

Affaire suivie par

Alain RICHAUD
Vice-président du Conseil
d'administration

Téléphone

+33 (0)4 90 16 28 09

Courriel

vice-president-ca@univ-avignon.fr

Le Président d'Avignon Université

Georges LINARÈS

Signature calligraphique
le 27/11/2025 09:13:24 +01:00





Avignon Université

-

**Création d'un bâtiment de Recherche, de
Formation et d'Innovation**

« Villa Naturalité »

Contrat d'Avenir 2021-2027

CPER 2021-2027

Priorité III : Enseignement supérieur, recherche et innovation, éducation

Convention d'ambition territoriale – Département du Vaucluse

Axe 2) Enseignement supérieur, recherche et innovation

Dossier d'expertise

Novembre 2025

1. Contextes, objectifs et projet retenu.....	3
1.1 Contexte de l'opération.....	3
a) Contexte réglementaire	3
b) Stratégies de l'État	3
c) Stratégies locales : politique de site	6
d) Stratégie du porteur de projet.....	8
1.2 Présentation générale de l'opération	10
a) Localisation	10
b) Contexte, objectifs recherchés, enjeux.....	12
c) Contexte foncier, urbanisme et servitudes, capacité des terrains.....	12
d) Administration de tutelle consultée	14
e) Expression des besoins	14
f) Description.....	15
g) Services concernés ou impactés par le projet.....	16
h) Échéance de l'opération envisagée	16
1.3 Objectifs de l'opération	17
a) Objectifs fonctionnels	17
b) Objectifs architecturaux.....	17
c) Objectifs énergétiques et environnementaux	17
d) Objectifs exploitation-maintenance	18
1.4 Données juridiques.....	18
a) Foncier	18
b) Structuration lors de l'exploitation	19
2. Situation actuelle	21
2.1 Panorama de l'existant.....	21
2.2 Difficultés et inadaptations des locaux actuels	22
2.3 État des lieux de la performance énergétique (L).....	22
2.4 La situation future du site sans projet (« option de référence »)	22
3. Présentation des différents scénarios étudiés	24
3.1 Les différents scénarios non retenus	24
3.2 Le scénario privilégié	24
a) Présentation du scénario privilégié et argumentaire.....	24
b) Dimensionnement du projet.....	25
c) Performances techniques spécifiques.....	25
d) Traitement des réseaux et branchements	25
3.3 Synthèse de l'ensemble des scénarios (y compris option de référence).....	27
3.4 Procédure, risques, données financières, conduite du scénario privilégié	30
a) Choix du mode de réalisation et de la procédure	30
b) Analyse des risques.....	31
3.5 Coûts et soutenabilité du projet	34
a) Coûts du projet	34
b) Financement du projet	36
c) Déclaration de soutenabilité	37
3.6 Organisation de la conduite de projet	37
3.7 Planning prévisionnel de l'opération	37
4. Annexes.....	40

1. Contextes, objectifs et projet retenu

1.1 Contexte de l'opération

a) Contexte réglementaire

Le présent document constitue le dossier d'expertise conformément à la circulaire du 16 juillet 2020, précisant les procédures d'expertise des opérations immobilières relative au projet dénommé « *Création d'un bâtiment de Recherche, de Formation et d'Innovation - Villa Naturalité* ». Ce document s'inspire du guide de constitution du dossier d'expertise annexé à la circulaire.

Le présent dossier d'expertise a reçu l'approbation du Conseil d'administration par délibération n° CA-2025-091 du 18 novembre 2025 avant l'envoi au Recteur de l'académie d'Aix-Marseille (voir annexe 1).

Conformément à la procédure d'examen définie au chapitre III de la circulaire, **cette expertise est adressée pour instruction au Recteur d'Académie qui le transmettra avec son avis au préfet de Région pour une décision d'agrément.**

Le projet intégrant la relocalisation et le transfert de services, le présent dossier d'expertise fait également l'objet de labellisation. L'avis du RPIE sera également sollicité dans le cadre de la procédure d'expertise.

Il est également demandé au préfet de Région de confier la maîtrise d'ouvrage à Avignon Université en vertu de l'article L. 762-2 du Code de l'éducation.

b) Stratégies de l'État

Le CAER et le CPER

Le Contrat d'Avenir État-Région en Provence-Alpes-Côte d'Azur 2021-2027, signé le 30 mars 2022, a déterminé « douze priorités partagées entre l'État et la Région pour accompagner l'évolution en profondeur [du] modèle de développement économique, social, territorial et environnemental » de la Région Sud.

Ce Contrat d'Avenir comprend notamment le Contrat de plan État-Région (CPER) Provence-Alpes-Côte d'Azur 2021-2027, qui compte « Neuf chapitres correspondant aux priorités du contrat d'avenir comprenant des crédits contractualisés ». Parmi ceux-ci, se trouve la « priorité 3 - enseignement supérieur, recherche, innovation, éducation ».

Ainsi le présent projet de Création d'un bâtiment de Recherche, de Formation et d'Innovation - Villa Naturalité pour le campus Jean-Henri Fabre (auparavant appelé « cœur de site ») d'un montant total de 11 M€ (hors mandat et révision) répond à la priorité 3 du CPER.

Le CPER a ensuite été décliné par une Convention d'ambition territoriale, spécifique au département du Vaucluse (CAT 84). A son article 1.2), il a été convenu que cette opération bénéficierait d'un financement réparti comme suit :

- 4,4 M€ État (MESRI)
- 3,3 M€ Région Provence-Alpes-Côte d'Azur (Région Sud)

- 1,3 M€ Département de Vaucluse
- 2,0 M€ Avignon Université (autofinancement)

En outre, le Grand Avignon contribue au projet grâce à l'apport du foncier.

Il est ici rappelé, à titre de préalable, que le financement fait l'objet d'une éco-conditionnalité ; celle-ci est en effet exigée pour les opérations relevant de la Priorité 3, mesures 1 et 2¹.

Le projet Villa Naturalité impactera le suivi de la priorité 3 du CAER/CPER en matière de nombre de m² construits².

De plus, le CPER fait état de « l'ambition partagée État-Région » du volet ESRI du CPER. Il pointe la cohérence entre cette ambition et les priorités définies par les schémas stratégiques de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur qui sont développés ci-après.

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

Principalement au travers de la ligne directrice 1 : « Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional » - Axe 1 : « Renforcer le rayonnement du territoire et déployer la stratégie régionale de développement économique » ; la vocation de la Villa Naturalité, à savoir la dynamisation du campus Jean-Henri Fabre au sein du Technopôle Agroparc et la création de synergies entre Université et Entreprises, répond pleinement aux attentes exprimées dans l'Orientation 2 « Des pôles d'excellence économiques, universitaires, culturels et touristiques porteurs du rayonnement régional » :

- Dans son objectif 4 « Renforcer les grands pôles économiques, touristiques et culturels » ; Agroparc y figure comme « espace à fort potentiel pour le développement économique »³.
- Dans son objectif 6 « Soutenir le rayonnement du territoire en matière universitaire, de recherche et d'innovation » ; en articulation avec le SRESRI, la région soutient, via le CPER, les « grands projets structurants » permettant la constitution et la valorisation de « campus attractifs et fonctionnels, tout en contribuant au déploiement « d'écosystèmes d'innovation » ; Agroparc est notamment intégré au projet 3A (Agroparc, Agrosiences et Abeilles)⁴.

On notera également que le SRADDET s'appuie sur l'OIR Naturalité (cf. §c) concernant la « politique régionale en faveur d'une économie circulaire », pour « organiser la filière biodéchets pour en faire une filière d'excellence »⁵.

Le Schéma régional de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation (SRESRI)

Le SRESRI 2017-2022 avait intégré la labellisation de trois formations en Agrosiences à l'Université d'Avignon dans le cadre du projet CMI-FIGURE⁶. Il identifiait pour l'Université d'Avignon deux thématiques prioritaires en matière de recherche, « Culture et patrimoine » et

² Idem, p. 108.

³ Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, *SRADDET (modification 1)*, 3 juillet 2025, p. 134, 138-139.

⁴ SRADDET, p. 140-142.

⁵ SRADDET, p. 268 & 271.

⁶ Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, *SRESRI 2017-2022*, p. 123.

« Agrosociences et sciences »⁷. Le premier de ces axes de réussite a été développé sur le campus Hannah Arendt en centre-ville, le second étant déployé au sein du campus Jean-Henri Fabre au sein du Technopôle Agroparc.

Le SRESRI 2023-2028, adopté par la Région Sud en assemblée plénière le 16 décembre 2022, reprend et développe la thématique prioritaire en matière de recherche « Culture, patrimoine, sociétés numériques » et évoque quant à lui la conclusion d'une Convention territoriale d'exercice concerté (CTEC) entre la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et le Grand Avignon en matière d'Enseignement supérieur, recherche et innovation⁸. Il est prévu que les « priorités thématiques de cette convention, prévue par l'article L. 1111-9-1 V du Code général des collectivités territoriales et répondant à la structuration de l'exercice concerté entre collectivités territoriales de la compétence ESRI prévu au 8° de l'article L. 1111-9 II du même code, soient redéfinies dans le cadre de ce nouveau SRESRI.

Cette démarche s'est concrétisée d'abord par une CTEC ESRI entre le Grand Avignon et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et le Grand Avignon le 26 juin 2020, puis par son renouvellement lors d'une délibération du bureau du Grand Avignon le 24 septembre 2025 pour la période 2025-2031. Le renouvellement de la CTEC s'emploie à promouvoir la concrétisation des 18 objectifs du SRESRI. L'Axe 2 « Renforcer l'impact de la recherche et de l'écosystème d'innovation au profit du développement économique durable du territoire », notamment décliné en ses Objectifs 6 « Renforcer et mobiliser le potentiel scientifique sur les priorités régionales en privilégiant une approche partenariale » et 7 « Rapprocher les acteurs de la recherche et de l'innovation des entreprises » apparaît comme étant en cohérence complète avec le programme de la Villa Naturalité.

La Stratégie régionale d'innovation - spécialisation intelligente (3S)

La SRI 3S (pour « *Smart Specialisation Strategy* ») pour la période 2014-2020⁹ est la conséquence de la promotion par la Commission européenne d'une recherche de gouvernance en matière de valorisation des avantages compétitifs de chaque région de l'Union européenne. Elle prend la suite de la SRI 2009-2013.

Le projet de Villa Naturalité s'insère dans les orientations retenues pour la SRI 3S de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur :

- « Créer de la valeur et de l'emploi par les Domaines d'Activités Stratégiques », notamment « Santé-Alimentation » et « Technologies clés génériques ».
- « Accompagner la croissance des entreprises par un écosystème régional d'innovation renforcé », notamment en promouvant un nouveau modèle économique et un nouvel entrepreneuriat par l'innovation sociale ; le recours à une SULI (Société Universitaire Locale Immobilière) pour le fonctionnement de Villa Naturalité relevant typiquement de cette dynamique.

Le projet de la Villa Naturalité intègre doublement ces enjeux, d'une part en contribuant au niveau local à « évoluer vers un système innovant ouvert (relations inter-secteurs et, ou inter-

⁷ Idem, p. 143.

⁸ Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, *SRESRI 2023-2028*, p. 42.

⁹ Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, *Stratégie régionale d'innovation*, 2014.

clusters »)et en recherchant « une co-construction public-privé », d'autre part en participant de l'attractivité de filières à dimension régionale voire nationale.

Il s'agira encore de contribuer à l'animation et à l'attractivité d'Agroparc, au sein du tissu des entreprises sur le territoire, dont la spécialisation sectorielle est reconnue (agronomie, agroalimentaire, nutraceutique)¹⁰.

Il s'agira également d'apporter un complément aux activités de recherche des entreprises. Le projet de la Villa Naturalité intègre en son sein la création d'une halle qui sera dédiée largement à des activités sur l'écoextraction portée au sein de l'université notamment par le laboratoire Green ainsi que d'autres activités de laboratoires..

Les complémentarités des précédents projets portés par le CPER – projet « 3A »

Le projet « 3A » (pour « Agroparc, Agrosiences et Abeilles ») a été pensé pour développer des complémentarités. Il s'est concrétisé dans le cadre du précédent CPER 2015-2020. Il a été pensé comme le moyen de « faire émerger sur le site d'Avignon un pôle de dimension internationale »¹¹.

c) Stratégies locales : politique de site

Comme évoqué au point précédent, au travers de la CAT 84, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et le Département de Vaucluse apportent leur contribution financière au projet¹². Ces deux acteurs sont en effet parties prenantes du développement du Technopôle Agroparc-Montfavet depuis de nombreuses années.

Le Technopôle Agroparc est né en 1989 de la volonté commune de la ville d'Avignon, du Conseil général du Vaucluse et du Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur « de faire grandir l'industrie agro-alimentaire déjà très dynamique sur ce territoire »¹³.

Avignon Université y ouvre son second campus, le campus Jean-Henri Fabre en 2006¹⁴.

En parallèle, dans le cadre des OIR, le Grand Avignon investit et promeut la notion de Naturalité. Avec les partenaires locaux, la communauté d'agglomération anime le réseau de la Naturalité à l'échelle du territoire.

Dès lors, le projet Villa Naturalité aura un impact significatif sur le territoire et répondra à plusieurs enjeux stratégiques pour l'Université d'Avignon et son environnement.

En particulier, il contribuera à la consolidation du concept de Naturalité, initié en 2016 et porté par la région Provence-Alpes-Côte d'Azur dans le cadre de son Opération d'Intérêt Régional « Naturalité », parmi les huit OIR déployées au cours de la période 2016-2021.

¹¹ Avignon Université, « [Dossier de presse – Inauguration du laboratoire Pharm-écologie cardiovasculaire & lancement du projet Cœur de centre](#) », 29 septembre 2021.

¹² Préfecture de région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Conseil départemental du Vaucluse, *Convention d'ambition territoriale*, 21 juin 2022, p. 4.

¹³ Hey Agroparc, « [Agroparc : un bassin d'emploi et de vie](#) », consulté le 14 octobre 2025.

¹⁴ Avignon Université, « [Le campus Jean-Henri Fabre](#) », 9 septembre 2025.



Le Grand Avignon se qualifie d'ailleurs de « capitale de la Naturalité », promouvant sa capacité à « centraliser les opportunités foncières les plus pertinentes », notamment « au cœur du Technopôle Agroparc » qui « symbolise l'excellence locale, celle de l'entrepreneuriat et de la science, conjuguée au service de l'innovation et du développement des filières industrielles d'avenir »¹⁵. Agroparc est le moteur « recherche » de cette dynamique, la zone du Plan à Entraigues-sur-la-Sorgue étant le pendant industriel de cette filière de territoire¹⁶.

En termes de complémentarités, sur le site Agroparc, le réseau FOOD IN PACA a construit un « bâtiment totem de 1 100 m² » avec une « certification BDM OR »¹⁷. Ce bâtiment se veut un centre d'expérimentation et de formation en agroalimentaire : il est composé de différents « labs » : food'lab, logistic'lab, fab'lab, store'lab. Le bâtiment de FOOD IN PACA a un modèle économique basé sur la location de salles, mais avec des capacités plus petites que celles du projet de la Villa Naturalité. L'Université a rencontré FOOD IN PACA pour s'assurer de la complémentarité des deux approches. Cette rencontre a permis de préciser le programme de la Villa Naturalité, favorisant l'axe amont (agriculture) afin d'intervenir en complémentarité de l'axe agroalimentaire du réseau FOOD IN PACA.

Du point de vue régional, la Villa Naturalité va également contribuer au SRDEII dans le cadre de l'OIR Naturalité « actualisée et stabilisée »¹⁸. L'OIR Naturalité dans le territoire avignonnais comme principal « territoire d'ancrage » doit se structurer dans le cadre d'une « Cité de l'Innovation autour de la Naturalité »¹⁹, intégrant notamment Avignon Université, comptant sur l'implantation de l'ISARA et l'animation du pôle de compétitivité Innov'Alliance²⁰, auquel contribue fortement Avignon Université.

¹⁵ Direction du développement économique et tourisme du Grand Avignon, « [Le Grand Avignon, capitale de la Naturalité](#) ».

¹⁶ Idem.

¹⁷ Vaucluse entreprises, « [Grand Avignon : Capitale de la Naturalité](#) », 15 juillet 2024.

¹⁸ Région Sud, « Se spécialiser, se concentrer : les Opérations d'Intérêt Régional (OIR), l'approche filières en région Sud », p.1

¹⁹ Idem, p. 20.

²⁰ <https://pole-innovalliance.com/>

La feuille de route 2021-2028 concernant l'OIR Naturalité suit quatre axes stratégiques, parmi lesquels « Développer l'offre de formation et le rayonnement régional sur les marchés de la Naturalité autour de lieux et territoires emblématiques » ; il s'agit notamment de « *consolider l'attractivité régionale et le rayonnement des acteurs de la Naturalité par l'appui à l'export, la participation ou l'organisation de manifestations emblématiques et à la consolidation de lieux et d'écosystèmes territoriaux proposant des offres de service de pointe, différenciantes à l'échelle nationale, aux acteurs des segments de la Naturalité* »²¹. Le programme de la Villa Naturalité, avec ses vocations de recherche, de formation et d'innovation et sa dimension d'accueil événementiel, trouve totalement sa place au sein de cette intention.

De plus, le projet de Villa Naturalité permettra d'augmenter les capacités d'accueil des licences scientifiques, en absorbant l'accroissement des effectifs de l'institut Agrosiences, Environnement, Santé, dans un contexte de forte demande étudiante. Cela renforcera l'accessibilité aux formations scientifiques et contribuera à la réussite académique des étudiants. Toujours dans le cadre de l'OIR, la Villa Naturalité permettra de renforcer l'attractivité du territoire pour les entreprises. Par sa nature hybride, la Villa Naturalité va permettre de dynamiser et de structurer les partenariats publics-privés du territoire.

Développement de partenariats à l'échelle régionale

Le projet de la Villa Naturalité se construit depuis plusieurs années avec les « membres fondateurs » : Région Sud, Grand Avignon, INRAE, pôle Innov'Alliance, Groupe ISARA/ISEMA. Des réunions régulières entre les partenaires ont eu lieu pour construire à la fois le projet bâtementaire mais aussi l'offre de services proposée par la mutualisation de ces partenaires.

Fin septembre 2025, la Région Sud et le pôle Innov'Alliance ont déposé le projet BIOSOLSUD (France 2030). Ce projet, qui a pour objectif de déployer l'utilisation des biosolutions, associe des entreprises, des agriculteurs et des partenaires du monde académique. Avignon Université pilote la sphère Recherche – Formation. Ce projet entre tout à fait dans la dynamique des partenariats publics-privés envisagés notamment la SRI 3S. La Villa Naturalité sera un lieu permettant de favoriser ces rencontres et d'initier de nouveaux projets. Elle permettra aussi de faciliter les expérimentations (avec sa halle technologique), de compléter l'offre de formations et de diffuser l'information de façon plus large (lieu de communication et d'exposition).

d) Stratégie du porteur de projet

Schéma directeur immobilier et d'aménagement (SDIA, 2016)

Dans son Schéma directeur immobilier et d'aménagement (SDIA) de mai 2016, Avignon Université pensait ses deux implantations principales comme complémentaires :

- Pour le campus Jean-Henri Fabre / Agroparc, l'université envisageait d'une part son co-développement, avec notamment la création d'un « équipement de vie de campus et de documentation » (pour environ 2 000 m²), d'un « espace numérique » et d'un « amphithéâtre de grande capacité ». Ce manque a été identifié peu de temps après l'ouverture du campus Henri-Fabre au sein du Technopôle Agroparc.

²¹ Région Sud, « Se spécialiser... », p. 21.

- Pour le campus Hannah-Arendt en centre-ville, l'université évoquait d'autre part, dans le cadre de l'évolution du site Pasteur, la création de la Villa Créative. Cette opération a été achevée en 2025.

Renouvellement de la dynamique de développement d'Avignon Université

Du fait du succès rencontré par la Villa Créative, nouveau lieu emblématique au mode d'exploitation innovant, et au vu du besoin d'un équipement de vie de campus et de documentation non résolu depuis le SDIA de 2016, Avignon Université envisage de renouveler le montage sur le site Jean-Henri Fabre en le faisant évoluer.

La Villa Naturalité n'est pas une duplication de la Villa Créative. Chacune des Villas intègre et complète l'un des deux axes de spécialisation d'excellence d'Avignon Université. Là où la Villa Créative apporte une animation pour l'axe « Culture, patrimoine et sociétés numériques », la Villa Naturalité a pour ambition d'assumer un rôle similaire pour l'axe « Agrosciences, environnement et santé »²².

Le projet de la Villa Naturalité s'inscrit pleinement dans les objectifs stratégiques du schéma directeur immobilier de l'université, en contribuant au développement des infrastructures du campus Jean-Henri Fabre au sein du Technopôle Agroparc, en complément d'un site économique en plein développement. Cette initiative renforcera la cohérence territoriale et l'attractivité de l'université.

Avec son intégration des principes de la transition écologique, énergétique et numérique, la Villa Naturalité incarnera un projet exemplaire en matière de durabilité, en phase avec les ambitions de la communauté urbaine qui vise à se positionner comme un territoire innovant et attractif.

Enfin, la mutualisation des espaces, comme l'amphithéâtre, des espaces d'expérimentation, de sensibilisation au grand public et d'entrepreneuriat, avec les partenaires locaux permettra à l'université de renforcer son ancrage territorial et son rôle de catalyseur dans les projets urbains et économiques régionaux. Le développement avec des partenaires locaux renforcera encore les collaborations et l'ouverture de l'établissement vers son écosystème.

Schéma directeur durabilité (SDD, mai 2024)

Le porteur de projet intègre dans sa stratégie de développement durable le projet de Villa Naturalité. En mai 2024, le Président d'Avignon Université, Georges Linarès, mentionne dans le propos introductif du SDD « le projet de « Villa Naturalité », qui inscrira l'établissement au centre d'un écosystème territorial très dense autour de la naturalité, thématique phare des politiques portées par nos grands partenaires institutionnels sur le territoire. »²³ Plus spécifiquement, le projet est affiché comme contribuant à deux actions du SDD :

- Action 1.3.2 - Mettre en place un plan de communication à l'intention des parties prenantes externes : « *le déploiement de la Villa Créative et de la Villa Naturalité comme lieux totems de la transition environnementale du territoire.* »
- Action 3.4.1 - Constituer et animer un réseau de partenaires (acteurs industriels, associatifs et institutionnels) : « *la constitution de ce réseau devrait être facilitée par la mise en place de l'Institut "Agrosciences, environnement & santé" en 2024 puis par le*

²² Avignon Université, « Présentation au Comité des financeurs des OIR de la Région Sud », 5 décembre 2024, p. 6.

²³ Avignon Université, « Schéma directeur durabilité », mai 2024, p. 5.

projet Villa Naturalité, structure dédiée à l'écosystème territorial de la Naturalité, portée par l'AU avec ses grands partenaires académiques (INRAE), industriels (Pôle de compétitivité Innov'Alliance") et institutionnels (Grand Avignon, Région avec OIR Naturalité). »

Développement de projets par l'Université

Le projet de la Villa est cité dans le Contrat d'objectifs, de moyens et de performance (COMP) 2025-2027²⁴ : « *Le projet Villa Naturalité se construit sur le modèle initié par la Villa Créative, sur l'axe de différenciation Agrosociétés. Le projet est porté par le consortium AU, le pôle de compétitivité Innov'Alliance, l'école ISEMA-ISARA, INRAE, la région SUD et l'agglomération du Grand Avignon.* »

Le COMP identifie la Villa Naturalité comme répondant à l'Axe 3 « Accompagnement des équipes de recherche à la transition environnementale » du CPER : « *Cet axe soutient les initiatives de recherche en matière de durabilité, notamment par la création de chaires partenariales axées sur les thématiques écologiques, par le partage des politiques territoriales sur cette thématique dans le cadre de la Villa Naturalité, par la mise à disposition d'outils de diagnostic aux laboratoires (par exemple bilan carbone désagrégé).* » Il l'identifie également comme contribuant à la qualité de vie étudiante sur le campus, la Villa Naturalité accueillant une antenne du service Vie étudiante, de Campus et Universitaire (VECU), la Villa Naturalité constituant un lieu central du « quartier-campus ». La Villa Naturalité est enfin identifiée comme un levier dans les « *dynamiques partenariales structurantes pour le territoire et au-delà, au niveau national et international.* »

En outre, la Villa Naturalité est un des projets intégrant le Pôle Universitaire d'Innovation (PUI) Provence. Ce projet (France 2030) est porté par AMU (Aix-Marseille Université), et Avignon Université est l'un des quatorze membres fondateurs de ce PUI. Le PUI Provence a pour objectif de soutenir l'innovation en proposant une stratégie commune et en mutualisant des outils. Il permet de sensibiliser étudiants et personnels de recherche aux innovations et de déployer un réseau de chargé d'affaires pour accroître les contrats de collaboration et la création d'entreprises.

1.2 Présentation générale de l'opération

a) Localisation

L'opération sera réalisée sur le campus Jean-Henri Fabre du Technopôle Agroparc :

²⁴ Avignon Université, « Contrat d'objectifs, de moyens et de performance 2025-2027 », 6 septembre 2024, p. 2, 16, 18, 22.

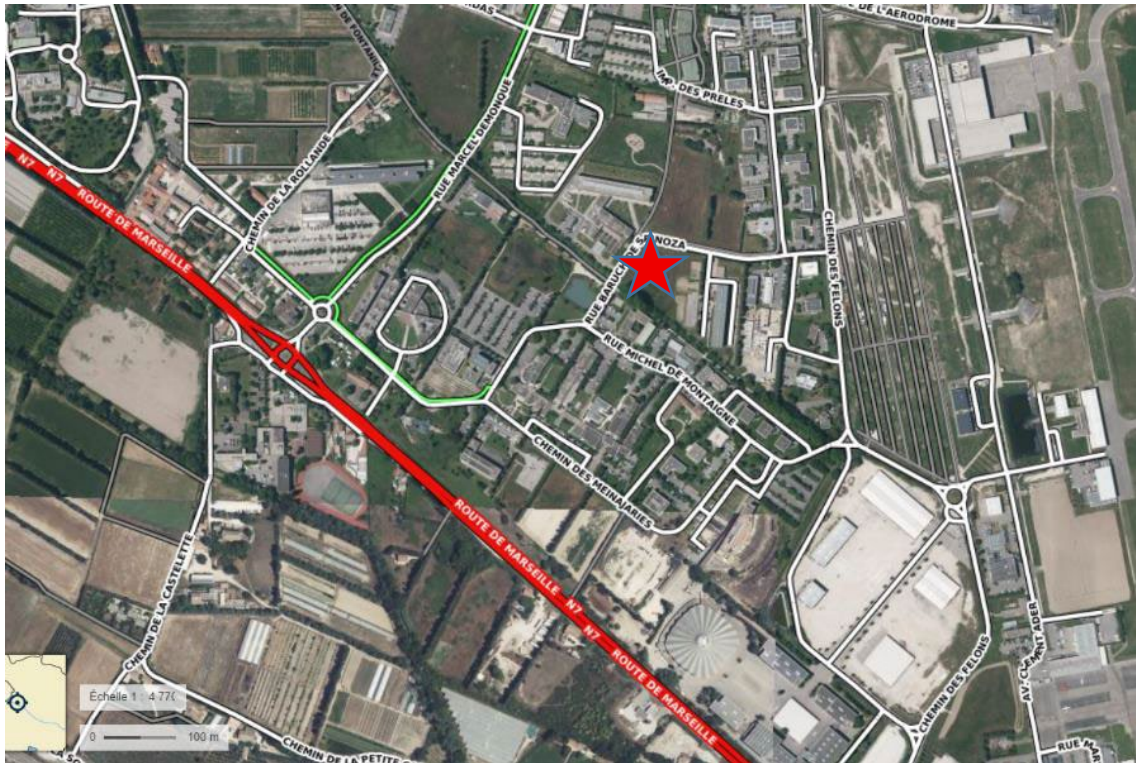


Figure 1 : Plan de localisation de la Villa Naturalité sur le Technopôle Agroparc

Elle s'implante à proximité immédiate des autres bâtiments de l'université sur le campus, jouant un rôle de centralité.



Figure 2 : Illustration du schéma directeur (source : VERDI)

b) Contexte, objectifs recherchés, enjeux

Le projet de la Villa Naturalité, inspiré par le succès de la Villa Créative, répond aux mêmes principes d'hybridation et d'ouverture public-privé ; la raison d'être du projet est présentée comme « un lieu hybride public-privé »²⁵. Il permet de rassembler dans un même lieu université, école d'ingénieur privée et entreprises.

La Villa Naturalité a pour objectifs :

- D'initier un lieu hybride de recherche, de formation, d'innovation, et de création grâce à des espaces de partage et de collaboration avec l'université, ses partenaires, des espaces mutualisés de travail ainsi qu'un espace de restauration-test.
- De créer un lieu ouvert aux publics, de sensibilisation avec une association de structures privées et publiques présentes dans le périmètre avignonnais ou souhaitant si déployer.
- De recréer le succès du projet de la Villa Créative par Avignon Université avec des acteurs de la Naturalité.

Les ambitions et enjeux identifiés sont de trois ordres :

- Créer un lieu emblématique de la Naturalité, en favorisant l'innovation pour répondre aux enjeux de la filière en matière de souveraineté et de performance économique et environnementale.
- Constituer un « laboratoire ouvert » de recherche et d'études en Agrosciences, Environnement et Santé, en s'appuyant sur l'offre pédagogique et scientifique d'Avignon Université, l'excellence de la recherche d'INRAE et l'écosystème unique d'Innov'Alliance pour favoriser l'innovation.
- Offrir un espace de rencontre et de partenariat au sein de la filière, en contribuant ainsi à la relocalisation et au rayonnement du territoire et de ses acteurs.

Les surfaces à créer sont de l'ordre de 2 400 m² SDO, auxquelles s'ajoutent les espaces extérieurs.

c) Contexte foncier, urbanisme et servitudes, capacité des terrains

L'ensemble du projet porte sur la construction neuve d'un bâtiment.

Le terrain existant se situe sur une unité foncière totalisant 7 592 m² comprenant un équipement existant : la Résidence Étudiante Jean Zay, propriété du CROUS. Elle est cadastrée BP 439 sur la commune d'Avignon.

La Communauté d'Agglomération du Grand Avignon est propriétaire de la parcelle. Elle fera l'objet d'une cession à titre gracieux à l'Université dans le cadre de la contribution de l'EPCI au projet.

²⁵ Avignon Université, « Présentation au CoFi... », p. 10.



Figure 3 : Extrait du plan de cadastre (source : cadastre.gouv.fr)

Le projet se développerait en R+1, sans sous-sol.

Du point de vue de l'urbanisme, la parcelle supportant le projet est située au sein du campus Jean-Henri Fabre, qui fait partie de la zone UPh « grands pôles d'équipements / mixtes : centre de vie du pôle technologique Avignon-Montfavet » du PLU de la ville Avignon²⁶.

La parcelle est notamment grevée d'une servitude liée à la présence d'un Monument historique à moins de 500 m (covisibilité).

Le Technopôle se trouvant au sein d'une ZAC créée en 1987²⁷, un plan d'aménagement est en cours de production par l'aménageur CITADIS et ne devrait être disponible qu'au début de l'année 2026. Les servitudes d'accès figurant au programme prennent en compte cette incertitude.

²⁶ Ville d'Avignon, Plan local d'urbanisme ; en particulier §4.1 Règlement et documents graphiques.

²⁷ CITADIS, « [Avignon Technopole Agroparc](#) », consulté le 14 octobre 2025.



Figure 4 : Localisation de la parcelle (source : PLU)

d) Administration de tutelle consultée

Ce dossier d'expertise est à destination de la Direction régionale Académique de la politique immobilière de l'État.

e) Expression des besoins

Le projet est de faire de la Villa Naturalité « un point nodal de la Naturalité sur le territoire ». Il s'agit d'offrir un espace de partage et de collaboration permettant un rapprochement des mondes académiques, scientifiques et entrepreneuriaux²⁸.

Le projet mobilise plusieurs acteurs clés avec des besoins fonctionnels spécifiques. Les principaux usagers identifiés sont :

- Avignon Université
- ISARA/ISEMA
- Des locataires en fonction de l'opportunité

Certains locaux (amphithéâtre notamment) permettront un usage mutualisé pour ces usagers, ainsi que pour des usagers extérieurs en provenance du campus, du Technopôle voire de plus loin.

²⁸ Note blanche « Structuration du projet Villa Naturalité », juin 2024.

Avignon Université

Avignon Université disposera de locaux pour son usage propre de bureaux privatifs (6 personnes) représentant 73 m² SDO.

ISARA/ISEMA

L'implantation d'ISARA/ISEMA au sein de la Villa Naturalité reposera sur la création d'un espace privatif de 110 m² SDO, entièrement dédié à leurs activités entrepreneuriales et pédagogiques. Cet espace sera structuré autour de 5 à 6 bureaux fermés, configurés de manière à garantir l'autonomie des équipes tout en permettant une cohabitation fonctionnelle. Ces bureaux accueilleront à l'année une dizaine de personnes, dans le cadre d'un usage locatif pérenne.

Locataires

L'ouverture de la Villa Naturalité à des acteurs extérieurs participe pleinement à l'ambition de croisement des disciplines et de fertilisation croisée des projets. En intégrant des partenaires issus du monde socio-économique, l'Université entend renforcer l'ancrage territorial du projet et en garantir la viabilité financière à moyen terme.

Ce pôle « locataires », dont la commercialisation et l'exploitation seront gérés par la SULI, comprend des bureaux et des espaces administratifs qui seront mis à disposition des locataires (environ 45 personnes). Ce pôle représente environ 363 m² SDO.

Certains locataires sont identifiés et les conventions de bail sont en cours de rédaction à la date de rédaction du présent dossier d'expertise.

Espaces mutualisés

Avignon Université conservant comme finalité de cette Villa Naturalité l'usage de centre de vie de campus, des espaces mutualisés compléteront les autres pôles, pour un total de l'ordre de 1 500 m² SDO.

Parmi les fonctions attendues, un espace de vie étudiante, un amphithéâtre modulable de 300 places, une salle polyvalente, un espace de restauration, un atelier de cuisine expérimentale, et le service de Vie étudiante et Vie de campus (VECU). L'ensemble de ces fonctionnalités compte pour environ 840 m² SDO.

Espace également totalement mutualisé, par ailleurs, entrant pleinement dans sa fonction de bâtiment ressource de la vie de campus, un learning center d'une capacité d'accueil de 200 étudiants sur 660 m² SDO sera prévu pour répondre aux enjeux des nouvelles techniques de l'apprentissage.

Enfin, les partenaires fondateurs de la Villa Naturalité - Avignon Université, Innov'Alliance, ISARA/ISEMA, INRAe et Grand Avignon - pourront inscrire certaines de leurs activités dans les murs de la Villa Naturalité, ou y adosser certaines de leurs initiatives.

f) Description

Le projet porte sur la construction neuve des locaux afin de correspondre à l'usage auquel le destine l'université :

- Dégagement de la parcelle.
- Construction d'un bâtiment en R+1, sans sous-sol.

- Aménagement des extérieurs, y compris stationnement.
- Raccordements aux réseaux de surface et souterrains et aux implantations avoisinantes.

Ce projet prend en compte les interfaces avec son environnement immédiat, y compris les incertitudes concernant le réaménagement viaire à venir au sein de la ZAC (projet de piétonisation à l'étude).

g) Services concernés ou impactés par le projet

- Le Service de la BU, actuellement sur le campus Jean-Henri Fabre, va totalement déménager dans le learning center. La surface de cet espace est de 480m² dont 380 m² pour les publics. Le nombre de places est de 80. Le déménagement va permettre d'offrir sur le campus un espace plus important avec l'accès à des outils et espaces d'innovation pédagogique. Ces surfaces ainsi libérées trouveront une affectation ultérieurement. Actuellement sur le campus Jean-Henri Fabre, le nombre d'agents est de 4, auxquels s'ajoutent 4 emplois étudiants pour l'accueil. Le learning center d'Agroparc sera une partie du learning center d'Avignon Université qui sera aussi composé d'un learning center sur le campus Hannah Arendt (Il y a d'ailleurs un autre programme CPER en cours avec dépôt de DEX). Le nombre total d'agents du learning center sera de 25 répartis sur les deux sites.

Autres ressources humaines impactés par le projet, sans changements de locaux :

- Avignon Université possède 6 bureaux privatifs (dont 2 sont réservés à la société de gestion du bâtiment, la SULI).
- 1 personne au PC sécurité (agent de l'Université)
- 1 personne à l'accueil
- Au niveau du service étudiant VECU : 2 personnels impliqués (en alternance avec le centre-ville)

h) Échéance de l'opération envisagée

Il est prévu une fin des travaux pour la rentrée universitaire 2030.

1.3 Objectifs de l'opération

a) Objectifs fonctionnels

D'un point de vue fonctionnel, le projet est pensé de la manière suivante.

L'espace disponible au rez-de-chaussée permettra d'accueillir :

- Certains espaces mutualisés :
 - o Le Hall et ses fonctions relatives à la Vie étudiante et à la Vie de campus
 - o L'amphithéâtre
 - o L'espace de restauration libre
 - o L'atelier de cuisine
- Éventuellement, une partie des espaces loués par Avignon Université
- Le PC sécurité
- Les fonctions logistiques
- Les relations aux espaces extérieurs (en lien avec la petite restauration par foodtruck)

L'espace disponible au R+1 permettra d'accueillir :

- Les espaces réservés à Avignon Université
- Tout ou partie des espaces loués par Avignon Université
- Les espaces réservés à l'ISARA/ISEMA
- Les locaux mutualisés ne nécessitant pas d'accès direct depuis l'extérieur (Learning center)

b) Objectifs architecturaux

S'agissant d'un projet à vocation emblématique, la qualité architecturale est un enjeu fort du projet. Le bâtiment devra avoir une dimension de signal et signifier son rôle de centralité pour le campus Jean-Henri Fabre au sein même du Technopôle Agroparc.

Le projet devra respecter les exigences du PLU. Il veillera à son intégration dans le site, notamment en termes de gestion des eaux pluviales.

c) Objectifs énergétiques et environnementaux

Ce bâtiment ira au-delà du respect des règles en vigueur pour les constructions neuves. En effet, dans le cadre des exigences du Décret Tertiaire, l'objectif d'Avignon Université est de contribuer à l'atteinte de ses objectifs généraux de réduction des consommations de ses bâtiments tertiaires en construisant un bâtiment plus exigeant que la réglementation. Les études de conception intégreront la réalisation de SED (simulations énergétiques dynamiques) afin de penser un bâtiment adapté à son usage.

De plus, Avignon Université intégrera une démarche BDM pour ce projet avec un objectif de BDM ARGENT. Les objectifs environnementaux de ce projet contribueront à positionner Avignon comme une « ville méditerranéenne durable » en intégrant des actions pour préserver la biodiversité, renforcer la nature en ville, et gérer durablement les ressources naturelles. Il s'agit également d'une déclinaison du Schéma directeur durabilité (SDD) d'Avignon Université.

Le projet intégrera une recherche de solutions EnR, notamment en envisageant la mise en œuvre de panneaux photovoltaïques. Ceci permettrait au bâtiment d'intégrer la boucle d'autoconsommation collective en gestation, portée par la Communauté d'agglomération de Grand Avignon, qui en serait la Personne morale organisatrice.

En outre, il s'agira de répondre à l'éco-conditionnalité d'une partie des financements apportés dans le cadre du CPER. Le pilotage du projet intégrera les éléments permettant de rendre compte des actions mises en œuvre dans le cadre du projet de la Villa Naturalité par rapport aux thématiques identifiées par le CPER, pour ceux qui seront pertinents vis-à-vis du projet (en italique les indicateurs a priori non concernés) :

- Artificialisation des sols.
- Milieux naturels et biodiversité.
- Maîtrise de l'énergie.
- Émissions de GES et adaptation au changement climatique.
- Risques naturels.
- *Qualité de l'air (extérieur).*
- Ressource en eau.
- Déchets et économie circulaire.
- *Paysages et patrimoine.*
- Ressources minérales.
- *Sites et sols pollués.*

d) Objectifs exploitation-maintenance

Les enjeux liés à l'exploitation-maintenance seront intégrés dès la conception de l'ouvrage.

D'une part, les impératifs liés à la sécurité des travailleurs seront pris en compte par le maître d'œuvre de l'opération avec l'appui du coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé, qui établira son dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage dès l'avant-projet.

D'autre part, les éléments relatifs aux actions du label BDM seront pris en compte pendant l'exploitation-maintenance.

En particulier, Avignon Université s'efforcera de mettre en place un bâtiment consommant peu, en recourant d'une part à une écoconception (implantation sur la parcelle) et d'autre part à des solutions techniques éprouvées (GTB, etc.) en accord avec le décret BACS.

1.4 Données juridiques

a) Foncier

Une cession foncière est prévue. Le Grand Avignon et Avignon Université doivent se rapprocher de la DIE ou autre service adéquat pour réaliser les démarches nécessaires.

Il est rappelé la cession à titre gratuit ou à un prix inférieur à la valeur du bien par une collectivité est par principe interdite²⁹ mais est possible lorsqu'elle est justifiée par des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes³⁰.

Le projet de cession comporte la clause suivante : « La cession sera sous forme gratuite dont la valeur pour les formalités d'enregistrement sera de EUROS (..... € H.T.), conformément à l'avis domanial en date du » Celle-ci sera finalisée et complétée pour tenir compte de la nature du projet de cession d'un argumentaire démontrant, par exemple, l'existence de contreparties en matière de développement économique induit.

b) Structuration lors de l'exploitation

Le montage de l'exploitation est pressenti pour un fonctionnement sous forme de Société Universitaire Locale Immobilière (SULI). Ce montage représente une nouvelle opportunité de collaboration entre les universités, les collectivités et des acteurs privés.

Créé par la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite « loi 3DS »), la SULI est un outil donné par l'État aux universités afin de s'emparer de la dimension de valorisation domaniale de leur patrimoine bâti, par dérogation au principe de spécialité³¹. La dimension « territoriale » du projet de la Villa Naturalité justifie du recours à cet outil, au-delà d'un montage classique où seule l'université investirait³².

Ce montage devra être regardé à l'aune de la cession domaniale évoquée au point précédent, ceci afin de déterminer le moment opportun du transfert, et potentiellement de l'apport à la SULI.

Toutefois, le principe de cette SULI prévoit un modèle économique équilibré³³, sur la base de loyers versés par les résidents permanents et, en complément, par les résidents temporaires (les entreprises locataires), permettant d'atteindre :

- Un équilibre de l'exploitation et des frais de fonctionnement de la Villa Naturalité (auto-financement de l'exploitation du lieu).
- Un reliquat d'investissements (au service de la dette et une rentabilité des investisseurs).

Le modèle économique de la Villa Naturalité aboutit, selon une étude de fin 2024 réalisée par RISING SUD, à une palette de loyers selon le cas de figure :

- 125 €/m² pour Avignon Université, soit uniquement les charges courantes.

²⁹ Conseil d'État, 17 mars 1893, chemins de fer de l'Est ; Conseil constitutionnel, décision n°86-207 DC du 26 juin 1986.

³⁰ Conseil d'État, 3 novembre 1997, Commune de Fougerolles, n°169473.

³¹ Article L. 2341-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

³² Jean-Christophe Videlin, « [Les sociétés publiques immobilières universitaires, l'avenir du campus d'aujourd'hui ?](#) », in : Mansion-Prud'homme, Nina, Schoonbaert, Sylvain, dir., *Villes et universités. Quels patrimoines pour quels avenir partagés ?* Pessac, Presses universitaires de Bordeaux, collection PrimaLun@ 32, 2025, 163-174.

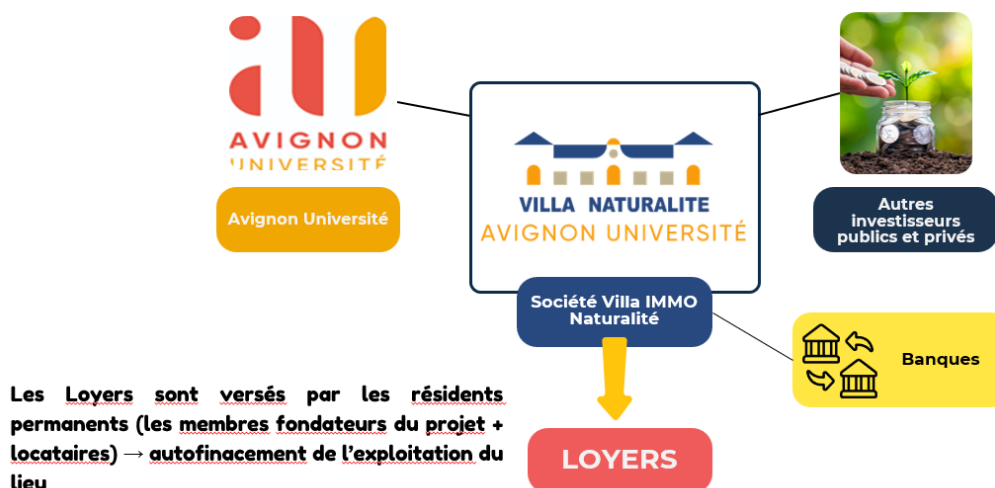
³³ Avignon Université, « Présentation au CoFi... », p. 16.

- 180 €/m² pour les membres fondateurs, comprenant les charges courantes et une partie du coût des services fournis par la Villa Naturalité.
- 285 € HT/m²/an pour les locataires externes, comprenant la facturation des charges courantes et des services fournis par la Villa Naturalité³⁴.

La gestion des services et l'exploitation de la Villa Naturalité sera assurée par la SULI. Les flux financiers sont assurés selon le montage illustré par le schéma suivant :

La Villa Naturalité,

une structure juridique et économique innovante



Contrairement à la Villa Créative, la SULI de la Villa Naturalité n'intervient pas dans la construction. En outre, la SULI pourrait recevoir des investissements autres – partenariats privés, mécénat – ou faire des prêts bancaires.

Enfin, des régimes spécifiques relevant notamment du régime de l'autorisation d'occupation temporaire (AOT) pourront être prévus pour l'installation d'espaces à vocation commerciale ne ressortant pas du principe de spécialité, ce qui a été autorisé par la jurisprudence pour des installations comme un camion-pizzeria³⁵, et qui semble pouvoir être étendu au cas des food trucks.

³⁵ Conseil d'État, 24 février 2017, n° 401656, CROUS de Montpellier contre M. D.

2. Situation actuelle

2.1 Panorama de l'existant

Le projet Villa Naturalité s'inscrit sur une parcelle nue, sans bâtiments existants à démolir. Ce contexte vierge ne dispense toutefois pas d'une préparation rigoureuse du site, en raison de contraintes géotechniques, hydrauliques et environnementales spécifiques identifiées dans le cadre des études préalables.

La parcelle BP439, d'une superficie de 7 592 m², est bordée au sud par la ripisylve de la Durançole, un canal historique d'irrigation directement connecté au site. Ce canal, qui structure fortement le paysage et la biodiversité locale, doit être intégré avec finesse dans le projet, tant pour la gestion paysagère que pour la prévention des risques d'inondation. Il impose également une vigilance particulière quant à la qualité des eaux de ruissellement et aux dispositifs de rejet, dans un contexte communal marqué par un réseau hydrographique dense. À ce titre, aucun rejet non traité ne devra atteindre le milieu naturel.

Le terrain présente une topographie globalement plane et un niveau d'assise comparable à celui de la rue Baruch de Spinoza. Toutefois, les caractéristiques géo-pédologiques des sols d'Avignon, généralement limono-sableux, présentent par endroits une perméabilité moyenne à faible, et des indices d'hydromorphie ont été relevés dans le secteur. Ces données imposent la réalisation d'études géotechniques approfondies. Si une étude préliminaire G1 a été menée, les missions de type G2AVP et G2PRO seront réalisées au cours des études de conception afin d'assurer un dimensionnement précis des fondations, vérifier la portance des sols, maîtriser les risques liés aux remontées capillaires et adapter le choix constructif aux spécificités du site.

Par ailleurs, la proximité immédiate d'un réseau électrique basse tension en aérien impose une mise en souterrain de la ligne avant tout démarrage du chantier, en coordination avec les gestionnaires de réseau. Ce déplacement est une condition préalable à l'ouverture effective du chantier.

La parcelle ne présentant pas d'infrastructure bâtie résiduelle, aucun ouvrage n'est à démolir. Toutefois, des vestiges d'anciens enrobés ou éléments résiduels de voirie peuvent subsister. Ils devront être retirés avec précaution, selon les principes d'économie circulaire et de gestion responsable des PEMD. Toute possibilité de réemploi ou de valorisation des matériaux extraits sera étudiée.

Une attention particulière sera portée à la préservation des éléments naturels et de la trame végétale existante, notamment les alignements arborés en lisière et la ripisylve mentionnée plus haut. Leur maintien contribuera à l'insertion paysagère du projet, à l'atténuation des effets d'îlots de chaleur et à la conformité aux engagements environnementaux du label BDM niveau Argent visé pour l'opération.

2.2 Difficultés et inadaptations des locaux actuels

Les locaux actuels dont dispose l'Université ne permettent pas de mettre en place les services attendus.

- Aucun des bâtiments existants du campus Jean-Henri Fabre ne permet d'accueillir les fonctions de centralité envisagées.
- Les partenariats envisagés ne peuvent pas se développer dans les locaux existants sur le campus.

Quant aux besoins propres d'Avignon Université, il convient de relever deux lacunes :

- Les filières implantées sur le campus Jean-Henri Fabre disposent à ce jour de salles d'enseignement en nombre insuffisant, et d'aucun amphithéâtre capable d'accueillir certains cours magistraux. De fait, les emplois du temps des étudiants sont déséquilibrés, avec un fort étalement de la journée de cours et la présence de nombreux « trous » dans les emplois du temps.
- Le manque d'espace pour la vie étudiante sur le campus, alors que cette dernière est aussi un axe fort développé par Avignon Université.

Enfin, les autres structures de formation présentes à Agroparc subissent également un manque de ce type d'équipement collectif, freinant leur attractivité.

2.3 État des lieux de la performance énergétique (L)

Parmi les services existants qui viennent intégrer la Villa Naturalité, seule la Bibliothèque universitaire déménage. Les autres services concernés conservent leurs implantations, s'agissant de la mutualisation ou de l'affectation de nouveaux ETP.

Aujourd'hui, les locaux de la BU se trouvent dans le bâtiment B d'Agrosciences, où elle occupe 432 m² de surface utile brute / 480 m² de surface de plancher. Toutefois, ce bâtiment abrite également des laboratoires avec des équipements parfois très énergivores et un renouvellement d'air important en raison de la présence de sorbonnes.

La consommation est donc bien différente et il n'est pas possible d'en tirer de ratio consommation / m². Le bâtiment ne disposant pas de sous-compteur il n'est ainsi pas possible d'extraire la consommation de la bibliothèque. Celle-ci est cependant assez faible car elle se limite au simple chauffage des locaux et à son éclairage.

2.4 La situation future du site sans projet (« option de référence »)

En option de référence, Avignon Université sera contrainte de poursuivre en configuration actuelle. Dès lors, les conséquences se trouveront à de multiples niveaux.

Au niveau d'Avignon Université, le campus Jean-Henri Fabre ne disposera ni de centre de vie pour le quartier-campus, ni d'amphithéâtre. Les filières d'enseignement continueront avec les mêmes difficultés qu'auparavant – emplois du temps déséquilibrés, journées allongées, manque de grande infrastructure, et les mutualisations souhaitées avec les autres structures de formation ne pourront être mises en œuvre. Les 2 200 élèves de l'Université, mais plus

globalement les 6 000 étudiants présents sur le campus (toutes écoles et formations confondues) ne pourront donc bénéficier de ce bâtiment fédérateur.

La capacité à développer la recherche partenariale se trouvera bridée par le manque d'espace ; certains projets ne pourront se réaliser dans de bonnes conditions, comme les chaires partenariales.

Les partenariats publics-privés envisagés à l'image de ceux développés à la Villa Créative ne pourront être établis. Il en découlera une perte d'attractivité et de dynamisme pour Avignon Université, alors même que de gros investissements – financier, humain, communication – ont été consentis pour annoncer la continuité et la complémentarité de la Villa Naturalité avec ses prédécesseurs, qu'il s'agisse de la Villa Créative – Comité des Financeurs de la Région Sud en décembre 2024 – ou du rôle de membre actif au sein d'Innov'Alliance.

Au niveau du Technopôle Agroparc, sans ce bâtiment totem, la constitution de la Cité de la Naturalité sera ralentie. Les objectifs régionaux de l'OIR Naturalité seront donc plus difficiles à atteindre, la constitution d'une polarité identifiée se trouvant amputée d'un projet emblématique. Plus localement, la Communauté d'agglomération du Grand Avignon ne pourra pas s'appuyer sur cet équipement emblématique pour capitaliser sa dynamique de pôle de compétitivité porté notamment au travers de la CTEC avec la Région Sud.

3. Présentation des différents scénarios étudiés

3.1 Les différents scénarios non retenus

Afin de traiter des besoins identifiés en matière de recherche, de formation et d'innovation, d'amphithéâtre et de développement partenarial au sein du campus Jean-Henri Fabre, quatre solutions ont pu être envisagées :

1. La première solution consiste à rechercher des locaux existants à proximité du campus. Néanmoins, et malgré les démarches réalisées depuis plusieurs années, ont abouti à la conclusion qu'il n'existe pas de bâtiment disponible permettant de répondre à tous les besoins simultanément. En effet, le Technopôle, qui se développe depuis le début des années 1990, ne dispose que de peu de m² construits disponibles, du fait du fort dynamisme de la zone que met d'ailleurs en avant le SRADDET.
2. La deuxième solution est de réaménager des locaux existants. Le seul situé à proximité était celui de la banque de France. Cependant aucune information de tarif de bail ou d'achat n'a été diffusée et le bâtiment n'est toujours pas disponible à la vente. De plus, il était composé d'un bâtiment coffre-fort qu'il aurait été difficile de modifier ou aménager en cohérence avec le besoin.
3. La troisième solution consiste à répartir les fonctions dans différents bâtiments existants, de les réhabiliter et de faire de petites extensions ponctuelles. Le principal problème de ce scénario consiste en l'éparpillement des fonctions, qui va à l'encontre de la volonté de création de synergies et de centralité que porte le projet.

3.2 Le scénario privilégié

C'est une quatrième solution consistant à construire un bâtiment neuf accueillant l'ensemble du programme qui est donc privilégiée.

a) Présentation du scénario privilégié et argumentaire

En conséquence, le choix d'une solution impliquant la construction d'un bâtiment neuf apparaît à la fois comme la plus rationnelle, la plus rapide et la plus économique au vu des enjeux et des besoins.

Ce projet permet :

- D'offrir une solution fonctionnelle simple à l'échelle du campus, avec un bâtiment sur une parcelle en centralité, proche de tous les autres pôles susceptibles d'interagir avec la Villa Naturalité.
- De concentrer sur un même site et avec une fonctionnalité et une modularité adaptée au besoin.
- De favoriser les synergies et les partenariats attendus en créant un bâtiment adapté à ce besoin spécifique.

Ce scénario évite les écueils d'un éparpillement des fonctions, dissipateur d'énergies de symbiose entre les différentes structures partenaires, et de la réhabilitation d'un bâtiment mal placé, si tant est que celui-ci existe.

b) Dimensionnement du projet

Le projet sera réalisé en prenant en compte les principaux éléments dimensionnants des bâtiments faisant l'objet de l'opération :

- 2 400 m² SDO à créer
- 6 900 m² d'espaces extérieurs dont une partie à conserver / valoriser.

S'agissant d'un bâtiment à usage spécifique (espaces en location, fonctions mutualisées), le ratio d'occupation n'est pas un élément dimensionnant du projet.

c) Performances techniques spécifiques

- Niveau RE2020, échelon RE2028 - avec un objectif réel de bâtiment plus performant que la réglementation, pour répondre aux enjeux globaux du Décret Tertiaire sur le patrimoine d'Avignon Université. Sur cette base, les consommations devraient être limitées, de l'ordre de 35 kWh/m²/an.
- Atteinte du label BDM niveau Argent et collecte des informations nécessaires au suivi des indicateurs d'éco-conditionnalité du CPER
- Conformité avec les réglementations ERP, accessibilité
- Proximité des transports en commun et intégration de l'approche relative aux modes doux – avec prise en compte d'une possible piétonisation de la voirie devant la Villa Naturalité selon réflexion en cours de l'aménageur de la ZAC.
- Sécurité et sûreté : une alarme anti-intrusion et un contrôle d'accès seront mis en œuvre ; la mise en sécurité incendie sera intégrée à l'opération.
- Réponse aux enjeux du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation de la Durance).

Le coût de l'ensemble du projet a été estimé à 11 000 000 € TDC, ce qui représente un coût travaux estimé à 6 960 000 € HT, y compris aménagements extérieurs. Ce montant ne comprend toutefois pas la révision des prix et les frais de mandat (cf. infra). Le montant total du projet, intégrant ces éléments, est de 11 850 000 € TDC.

d) Traitement des réseaux et branchements

L'opération pourra bénéficier des réseaux à proximité de la parcelle :

- Réseau d'assainissement collectif (les eaux usées devront être raccordées au réseau public, conformément au zonage d'assainissement en vigueur) ;
- Réseaux d'eau potable, électricité, télécommunications (incluant fibre optique) ;
- Intégration à une boucle d'autoconsommation collective à l'échelle du Technopôle.

L'intégration d'un raccordement au réseau de chaleur urbain n'est pas à l'ordre du jour. Quand bien même le site se trouve situé dans une zone de développement prioritaire selon le Code de l'énergie, le projet ne pourra en effet pas bénéficier du raccordement au réseau de chauffage urbain déployé par le Grand Avignon avant une nouvelle mandature, la DSP confiée à DALKIA au cours de l'été 2025 ne concernant pas le Technopôle Agroparc³⁶).

³⁶ Ville d'Avignon, « Réseau public de chaleur et de rafraîchissement ; une énergie locale, décarbonée et accessible », *Avignon(s)* N°95, septembre 2025, pages 10-11.

Des communications directes seront prévues avec les bâtiments à proximité pour échanger les informations en termes de GTC via réseau IP ou encore les communications avec le PC sécurité situé dans le bâtiment Agrosiences B (les horaires d'exploitation de la Villa Naturalité excédant les horaires de présence de personnels de l'Université).

En outre, une connexion physique au réseau RENATER est à prévoir.

3.3 Synthèse de l'ensemble des scénarios (y compris option de référence)

	Option de référence	Scénario préférentiel
Descriptif	<i>Pas de création de bâtiment</i>	<i>Construction neuve de la Villa Naturalité</i>
Avantages	Pas d'action à mettre en place	Réponse aux enjeux multiples identifiés : création d'un lieu Recherche, Formation et Innovation, de l'amphithéâtre, accueil des partenariats
Inconvénients	Pas de centralité créée sur le campus Pas d'équipement de vie de campus créé Pas de dynamique de partenariat entrepreneurial Pas de déploiement des formations Maintien de la BU dans son emplacement actuel (représentant 423 m ² des 5 170 m ² SPLA du bâtiment)	Sans objet Travaux en site vierge de construction
Montant de l'investissement	0 € TTC	11 000 000 € TTC
Coût total de l'opération sur 10, 20 et 30 ans	Non identifiable (cf. §1.2 g) du présent document	Comprenant coût entretien et maintenance ; bâtiment neuf conforme à la RE2028, avec un objectif de 35 kWh _{ep} /m ² /an, à compter de la première année d'exploitation (2031) Coût des charges sur 10 ans : 2 326 000 € TTC Coût des charges sur 20 ans : 4 730 600 € TTC Coût des charges sur 30 ans : 7 240 750 € TTC Hors coût d'investissement Hors coût énergies actualisés
Si location, montant du loyer et des charges annuelles	0 €	0 €
Numéro Chorus du bâtiment	Agrosciences B (BU) : 437 736	Sans objet (bâtiment neuf)
Consommation énergétique primaire kWh _{ep} /an	Total : 0	Sur une hypothèse de consommation à 35 kWh _{ep} /m ² /an employant un mix 50/50 entre électricité et gaz pour 2 305 m ² SPLA Total : 133 100 kWh _{ep} /an
GES en kg.eqCO ₂ /an	Total : 0	Total : 314 400 kg.eqCO ₂ /an

Coût énergétique	Sans objet (pas de bâtiment libéré)	<p>Comprenant coût énergies actualisé avec un objectif de 35 kWh/m²/an, à compter de la première année d'exploitation (2031)</p> <p>Coût des énergies sur 10 ans : 228 500 € TTC</p> <p>Coût des énergies sur 20 ans : 535 500 € TTC</p> <p>Coût des énergies sur 30 ans : 949 000 € TTC</p> <p>Hors coût d'investissement Hors coût d'entretien et de maintenance</p>
Occupation	0%	100%
Surfaces	SU	SU
Administration	0 m ²	435 m ²
Enseignement	0 m ²	895 m ²
Recherche	0 m ²	50 m ²
Autres	0 m ²	585 m ²
Total	0 m²	1 965 m²
Effectifs		
ETPT Enseignants chercheurs	0	0
Agents / BIATSS	0	6+10 ³⁷
Chercheurs hébergés	0	0 ³⁸
Total	0	6
Étudiants		
Formation initiale	0	0
Formation continue	0	0
Total	0	0³⁹
Taux d'occupation		
Ratio SUN/SUB	0	1,07
Ratio SU/PDT	0	123 ⁴⁰
Surface d'archives (m ²)	0 m ²	0 m ²
Emplacements stationnement	Sans objet	Sans objet

³⁷ 6 agents de l'Université dont 2 pour la SULI ; 1 agent accueil ; 1 agent sécurité ; 2 agents VECU ; 6 agents pour le learning center ; effectifs affectés, hors mutualisations.

³⁸ Aucun chercheur Avignon Université, mais 2 chercheurs des locataires.

³⁹ Aucun effectif en formation uniquement au sein de la Villa Naturalité, mais à l'usage des 2 200 élèves Avignon Université présents sur le campus Jean-Henri Fabre, voire les 6 000 étudiants toutes filières confondues.

⁴⁰ Non spécifique ; les effectifs en personnels affectés par Avignon Université à la Villa Naturalité sont très faibles, mais cela relève de l'usage particulier de ce bâtiment hors critères classiques.

		Le stationnement sera prévu sur une autre emprise
Restaurant interentreprise ou inter-administration	Sans objet	Sans objet

3.4 Procédure, risques, données financières, conduite du scénario privilégié

a) Choix du mode de réalisation et de la procédure

Pour ce qui est du mode de réalisation de l'opération, deux solutions sont envisageables :

- Le recours à un processus séquencé, se traduisant par la passation d'un marché de maîtrise d'œuvre puis de marchés de travaux, comme indiqué à l'article L.2 410-1 du Code de la commande publique, issu de la codification de la loi MOP (Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 modifiée relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la Maîtrise d'œuvre privée)
- Le recours à un processus global, et notamment le recours à un marché global de performance (MGP), défini à l'article L. 2171-3 du Code de la commande publique, de type conception-réalisation-exploitation-maintenance, avec mise en place d'engagements de performance mesurables notamment sur la part « performance énergétique ».

Les deux scénarios permettent d'escompter des résultats équivalents. Toutefois, la Maîtrise d'ouvrage n'étant pas structurée pour suivre l'exécution d'un MGP, et la Maîtrise d'ouvrage ne souhaitant pas globaliser les frais de maintenance, le « montage séquencé » est privilégié.

Ce processus de réalisation des opérations publiques est séquencé selon les étapes suivantes :

- Programmation
- Conception
- Construction
- Mise en service

Dans ces étapes, les différentes procédures de publicité et de mise en concurrence permettront de sélectionner les prestataires participant à la réalisation de la construction. Au vu du montant des travaux, il sera nécessaire de passer par des procédures formalisées, à la fois pour la contractualisation avec le Maître d'œuvre et les entreprises travaux.

Les principaux prestataires sont les suivants :

- Le maître d'œuvre sera sélectionné sur concours ; en effet, le projet portant sur un bâtiment neuf et Avignon Université relevant des acheteurs soumis au livre IV du Code de la commande publique, le concours est obligatoire.
- Le coordinateur sécurité protection de la santé et le contrôleur technique seront sélectionnés selon une procédure adaptée.
- Les entreprises chargées de réaliser les travaux seront sélectionnées selon une procédure formalisée, a priori un appel d'offres.

Les entreprises chargées de la maintenance seront désignées en fonction de la politique de l'Université sur ces prestations de services.

Le mobilier est hors périmètre du CPER et sera pris en charge par Avignon Université, hors budget de l'opération. Seul le mobilier l'amphithéâtre et la borne d'accueil sont intégrés car ils font partie intégrante de la conception.

b) Analyse des risques

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

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts*	Impact sur les délais*	Probabilité *	Mesures de maîtrise ou de réduction**	Pilotage du risque***
Mise en place du financement	Financement programmé, risque de remise en cause du financement	Faible	Très important	Faible	Réunion d'information Suivi de la programmation budgétaire	Exogène
	Risque de retard dans le versement des subventions	Très faible	Faible	Faible	S'assurer de la délibération de l'assemblée lors de l'inscription au budget Anticiper de 6 mois les échéances de versement	Exogène
Difficultés dans la mise en place du Maître d'Œuvre	Concours infructueux	Faible	Moyen	Faible	Communication à faire en amont du lancement de la consultation (sourcing par exemple) Règlement de concours précisant clairement les attendus	Exogène
	Recours d'un candidat évincé	Très faible	Moyen	Très faible	Rédaction d'un avis de concours précis Égalité de traitement des candidats dans les informations communiquées, le temps de réflexion, l'analyse des offres et le choix de l'attributaire Motivation des choix et rédaction de procès-verbaux argumentés Cohérence des pièces de la consultation	Endogène
Etude environnementale	Besoin d'une étude environnementale vu la localisation du projet au sein d'Agroparc	Faible	Moyen	Faible	Certains indicateurs laissent penser qu'une étude au cas par cas pourrait être nécessaire : PPRI, proximité ripisylve /canal Durançole (annexe à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement) La DREAL sera saisie en amont par la Maîtrise d'ouvrage pour un cadrage préalable (articles L.122-1-2 et R.122-4 du Code de l'environnement) Toutefois, il est probable que la ZAC en elle-même ⁴¹ aura fait l'objet d'une évaluation environnementale	Exogène
Prévention des aléas techniques spécifiques	Faisabilité des solutions techniques envisagées	Faible	Moyen	Faible	Demande d'un concours sur APS plutôt que sur esquisse	Endogène
	Présence d'amiante ou de plomb	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Bâtiment neuf, sans objet	Endogène
	Risques liés au sol et au sous-sol	Moyen	Moyen	Faible à moyenne	Anticipation au travers de diagnostics (étude géotechnique G2, hydrogéologie...)	Endogène
Retard ou recours contre les autorisations administratives	Recours des tiers	Faible	Important	Faible	Identification des tiers et de leurs enjeux	Exogène
	Intervention en périmètre sous à avis ABF	Faible	Très faible	Importante	Anticipation de rencontres avec l'ABF du secteur	Exogène

⁴¹ Rubrique 39. c) de l'annexe à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement : « Travaux, constructions et opérations d'aménagement. Opérations d'aménagement créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m² dans un espace autre que zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme. »

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts*	Impact sur les délais*	Probabilité *	Mesures de maîtrise ou de réduction**	Pilotage du risque***
Difficultés dans la conception	Augmentation de l'enveloppe affectée aux travaux	Faible	Faible	Faible	Création d'un 3 ^e taux de tolérance Choix d'une Maîtrise d'œuvre rompue à ce type d'opération Définition du besoin précise dans le programme, notamment en termes d'attendus sur la façade Demande d'une compétence en économie de la construction dans l'équipe de maîtrise d'œuvre	Endogène
	Perte de qualité des matériaux et équipements	Sans objet	Sans objet	Faible	Analyse technique poussée de chaque phase d'étude	Endogène
	Retards dans les validations	Faible	Faible	Faible	Chaîne de décision réduite au sein de l'université Appui sur le mandataire	Endogène
Difficultés dans la mise en place des entreprises travaux	Lots infructueux	Faible	Moyen	Faible	Communication à faire en amont du lancement de la consultation (sourcing par exemple)	Exogène
	Inadéquation des offres avec le budget en raison du contexte actuel	Moyen	Faible	Moyenne	Anticipation des risques lors de la conception Risque augmentant avec la complexité des solutions techniques à mettre en œuvre	Exogène
Conduite de projet	Moyens humains pour piloter le projet	Faible	Faible	Moyenne	Peu de ressource interne à l'Université => choix du recours au mandat de Maîtrise d'ouvrage	Endogène

* Qualifier l'impact et la probabilité de façon qualitative (très faible, faible, moyen, important, très important, variable)

** Détailler les mesures susceptibles de contribuer à la maîtrise ou à la réduction des risques identifiés.

*** Préciser de quel échelon organisationnel relève le pilotage et la gestion du risque ; et s'il s'agit d'un risque exogène (MOA externe à l'établissement) ou endogène.

En phase de travaux

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts*	Impact sur les délais*	Probabilité*	Mesures de maîtrise ou de réduction**	Pilotage du risque***
Difficultés dans les travaux causées par les concessionnaires de réseau	Dévoisement de ligne aérienne BT	Moyen	Moyen	Importante	Le dévoiement de réseau aérien devra être anticipé (phase conception) pour qu'il soit effectif à l'arrivée des travaux. Il sera géré directement par la Maîtrise d'ouvrage (mandataire) afin de libérer l'emprise avant le démarrage des travaux.	Endogène
Difficultés dans les travaux liés aux existants	Présence d'enrobés existants sur le terrain	Faible	Moyen	Importante	La réalisation de ce lot de travaux sera anticipée afin d'éviter tout risque sur le démarrage des autres marchés de travaux.	Endogène
Difficultés dans les travaux causées par les entreprises (retards, défaillances, etc.)	Mauvaise définition des rôles de la mission EXE	Moyen	Faible	Très faible	Une définition précise des missions confiées au maître d'œuvre dans la mission EXE et la distinction de la réalisation des plans d'exécution, selon les corps d'état, les plans de synthèse, de la direction de la cellule de synthèse	Endogène
	Interface entre lots	Faible	Faible à moyen	Faible	Limiter le nombre de lots Être vigilant lors de la validation du DCE La mission OPC sera confiée au maître d'œuvre	Endogène Exogène

	Défaillance d'entreprises	Moyen	Faible	Moyenne	Le risque de défaillance est proportionnel à l'importance du découpage en lots : l'objectif sera de limiter le nombre de lots La connaissance des acteurs locaux permettra de réduire le risque Possibilité de proposer des niveaux minimums de capacité pendant la consultation afin de minimiser le risque ; détecter les offres anormalement basses ; qualifier suffisamment les exigences pour éviter les offres peu qualitatives	Exogène
Difficultés dans les travaux causées par la maîtrise d'ouvrage (modification du programme, etc.)	Contrôle des modifications de programme	Moyen	Faible	Faible	Les aménagements liés aux utilisateurs ne feront pas partie des marchés de travaux ; ils seront anticipés lors de la finalisation de la programmation une fois la Maîtrise d'œuvre désignée (phase APS ou APD) Une procédure stricte de fiche de travaux modificatifs sera mise en place	Endogène
Aléas inhérents au déroulement du chantier (climat, sinistres, etc.)	Intempéries ou sinistres	Faible	Faible	Faible	Forfaitisation d'un nombre de jours puis en cas de dépassement, prolongation et application de la clause de révision des prix Étudier la possibilité de prendre une police d'assurance TRC	Exogène

En phase d'exploitation

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts*	Impact sur les délais*	Probabilité*	Mesures de maîtrise ou de réduction**	Pilotage du risque***
Dérive des charges de consommation	Non-atteinte des objectifs de performance fixés en début d'opération	Moyen	Sans objet	Moyenne	Un suivi qualité devra être mis en place pour l'ensemble des acteurs.	Endogène
Dérive des coûts d'exploitation et/ou des performances des ouvrages	Dérive des dépenses énergétiques ou de maintenance	Faible	Sans objet	Moyenne	Une attention particulière devra être portée pendant les études de conception à la maintenabilité des installations, des équipements et au choix des matériaux	Endogène
Dérive des coûts de gros entretien / renouvellement	Optimisation de l'investissement	Faible	Sans objet	Moyenne	Fixation d'un niveau minimum de qualité dans la programmation pour l'ensemble des prestations concernées	Endogène

Transverse

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts*	Impact sur les délais*	Probabilité*	Mesures de maîtrise ou de réduction**	Pilotage du risque***
Non-obtention de la labellisation BDM	Non-atteinte des cibles	Faible	Sans objet	Faible à moyenne	Désignation d'acteurs (mandataire, accompagnateur BDM, Maîtrise d'œuvre, entreprises) ayant des expériences dans le domaine	Endogène

3.5 Coûts et soutenabilité du projet

a) Coûts du projet

Coûts d'investissement

Les hypothèses prises en compte sont les suivantes :

TVA	20,0%
Aléas	7,0%
Indice de révision (ING) annuel moyen	1,0%
Indice de révision (BT01) annuel moyen	1,2%

Le tableau ci-dessous retrace les coûts d'investissement :

T1 - TRAVAUX		€ HT	€ TTC
Construction de la Villa Naturalité		6 960 000	8 352 000
S/T travaux		6 960 000	8 352 000
	Provisions pour aléas		584 000
	Provisions pour révisions de prix		475 000
	S/T travaux y compris révisions et aléas		9 411 000

T2 - CONCEPTION		€ HT	€ TTC
Maîtrise d'œuvre (ESQ -> AOR)	13,90%	967 000	1 160 400
Études d'exécution et de synthèse	0,70%	48 500	58 200
Mission SSI	0,50%	34 000	40 800
OPC	1,00%	69 000	82 800
S/T honoraires		1 118 500	1 342 000
	Provisions pour aléas		92 000
	Provisions pour révisions de prix		51 000
	S/T honoraires y compris révisions et aléas		1 485 000

T3 - INDEMNISATIONS (PRIME)		€ HT	€ TTC
Nombre de candidats au concours	3		
Nombre de candidats non retenus	2		
Prime concours sur APS (aux non retenus)	81 000 € HT	162 000	194 400
S/T indemnités			194 400
	Provisions pour aléas	Aucune	
	Provisions pour révisions de prix	Aucune	
	S/T indemnités		194 400

T4 - MAITRISE D'OUVRAGE et ASSISTANCES		€ HT	€ TTC
Etudes préliminaires	1,20%	86 000	103 000
CT	0,80%	55 000	66 000
CSPS	0,80%	55 000	66 000
		0	0
		0	0
S/T MO et assistances		196 000	235 000
	Provisions pour aléas		13 000
	Provisions pour révisions de prix		3 000
	S/T MO et assistances révisé		251 000

T5 - AUTRES FRAIS		€ HT	€ TTC
Assurances DO+CCRD	0,50%		
Assiette de calcul (Travaux+Hono+MOE+CT) y compris révisions et aléas			50 000
Raccordements (ENEDIS-GRDF, télécom, assainissement, voirie)		55 000	66 000
Frais divers (diagnostics, géomètres...)		35 000	42 000
Mobilier inclus au projet et déménagement		25 000	30 000
S/T Autres frais			188 000
	Aucune	Aucune	
	Aucune	Aucune	
	S/T autres frais révisé		188 000

TOTAL	€ TTC
	11 529 000

dont révisions 529 000

Ratio	1,66
hors révisions	1,58

Budget	11 000 000
hors révisions, mandat et mobilier supplémentaire	

Le détail du calcul des aléas, révisions de prix est joint en annexe.

Coûts de fonctionnement prévisionnels :

Les coûts d'exploitation maintenance de ce bâtiment sont dans la moyenne des coûts de l'université :

- Coût de la maintenance technique (maintenance courante des équipements techniques) : 27 € / m² SP (surface de plancher)
- Coût de la maintenance courante bâtiminaire – hors équipements techniques : 4 € / m² SP
- Coûts d'exploitation (nettoyage, accueil, fluides combustibles) : 60 € / m² SP

Toutefois, les coûts de fonctionnement seront intégrés aux loyers perçus par la SULI.

b) Financement du projet

Le projet est envisagé avec un cofinancement État / Région Provence-Alpes-Côte d'Azur / Département de Vaucluse dans le cadre du Contrat d'Avenir (CPER) / Convention d'ambition territoriale 84 avec la répartition suivante :

- 4,4 M€ État (MESRI)
- 3,3 M€ Région Provence-Alpes-Côte d'Azur (Région Sud)
- 1,3 M€ Département de Vaucluse
- 2,0 M€ Avignon Université (autofinancement)

Le foncier est apporté par la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon.

L'échéancier prévisionnel des dépenses CPER est le suivant⁴² :

TVA 20,0%		Etudes préalables et programmation : jusqu'à fin décembre 2025						
Aléas 7,0%		Mise en place mandataire : mars 2026						
Indice de révision (ING) 1,0%		Concours de Maîtrise d'Oeuvre : lauréat et marché fin 2026						
Indice de révision (BT01 - construction TCE) 1,2%		Conception : 11 mois -> de janvier à novembre 2027						
		Consultation des Entreprises : DCE en mars 2028, attribution marchés en mai 2028						
		Travaux : 22 mois -> de juin 2028 à mars 2030						
		1	2	3	4	5	6	
T1 - TRAVAUX	€ HT	€ TTC	2025	2026	2027	2028	2029	2030
S/T travaux y compris révisions et aléas		9 411 000	0	0	0	2 661 286	5 387 571	1 362 143
T2 - CONCEPTION	€ HT	€ TTC	2025	2026	2027	2028	2029	2030
S/T honoraires y compris révisions et aléas		1 485 000	0	0	420 646	512 046	452 046	100 262
T3 - INDEMNISATIONS (PRIME)	€ HT	€ TTC	2025	2026	2027	2028	2029	2030
S/T indemnités		194 400	0	194 400	0	0	0	0
T4 - MAITRISE D'OUVRAGE et ASSISTANCES	€ HT	€ TTC	2025	2026	2027	2028	2029	2030
S/T MO et assistances révisé		251 000	94 286	15 714	43 615	43 615	43 615	10 154
T5 - AUTRES FRAIS	€ HT	€ TTC	2025	2026	2027	2028	2029	2030
S/T autres frais révisé		188 000	0	71 000	21 000	33 000	63 000	0
TOTAL	€ TTC	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
	11 529 000	94 286	281 114	485 262	3 249 947	5 946 233	1 472 558	
	Hors révision 11 000 000	94 286	281 114	474 262	3 123 947	5 645 233	1 381 558	
Ratio	1.66							

⁴² Voir annexe 2 pour une version plus complète.

c) Déclaration de soutenabilité

En complément, Avignon Université assurera un complément d'autofinancement pour la prise en charge du mandataire et le coût des révisions. Ces prestations sont prises en charge par Avignon Université hors budget CPER, à hauteur d'environ 830 k€ TTC en plus de l'autofinancement de 2 M€ évoqué supra (300 k€ pour le mandataire, 530 k€ pour la révision).

Un certificateur BDM sera de plus intégré au mandat de Maîtrise d'ouvrage, également en autofinancement.

En cas de surcoût exceptionnel, il sera pris en charge sur le fonds de roulement de l'Université.

Il est également à relever que l'intégration du projet dans la boucle d'ACC permettra, si la partie autoconsommée n'excède pas la production, de bénéficier d'un tarif de rachat à 11 centimes / kW de l'électricité produite par les panneaux photovoltaïques.

La SULI prendra le relais lors du fonctionnement de la Villa Naturalité. Les flux financiers seront notamment :

Dépenses	Recettes
Coûts fonctionnement	Loyer Avignon Université
Coûts entretien, maintenance	Loyers membres fondateurs
Coûts énergie	Loyers locataires externes
	Loyers AOT
Coûts services	Investisseurs autres
Remboursement emprunt	Emprunt

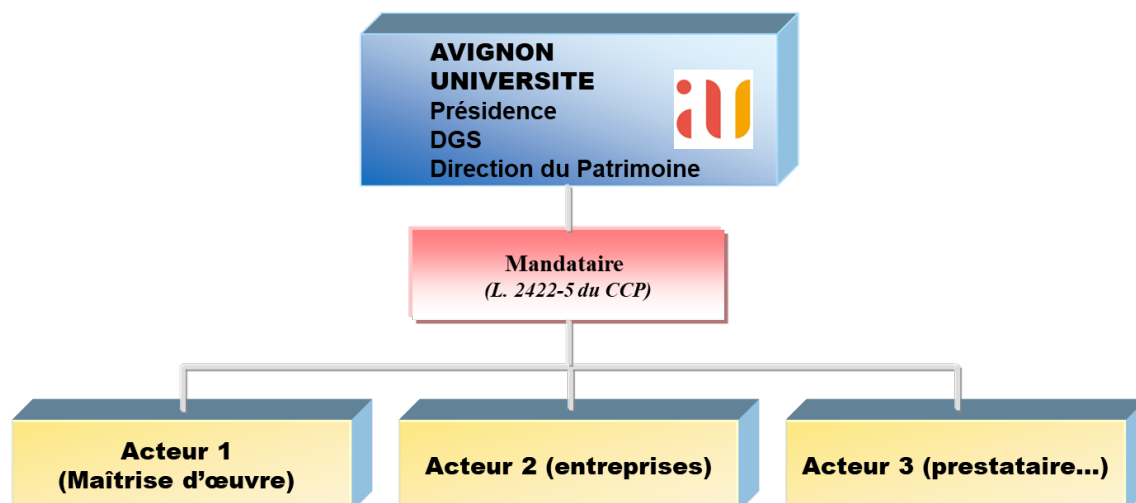
3.6 Organisation de la conduite de projet

Avignon Université conserve la Maîtrise d'ouvrage du projet.

La réflexion sur la structuration de la Maîtrise d'ouvrage a amené d'Avignon Université, au vu de ses ressources internes, et après sourcing, à envisager de recourir au mandat de Maîtrise d'ouvrage pour la conduite du projet. Avignon Université se renforce toutefois avec l'arrivée annoncée pour le 5 janvier 2026 de son nouveau Directeur du Patrimoine, M. Bertrand Mallet. Celui-ci dispose d'une forte expérience dans le domaine de la gestion de projet universitaire, ayant notamment piloté les projets du Plan campus d'Aix-Marseille Université.

L'organigramme de la Maîtrise d'ouvrage sera donc le suivant :

Structuration de la Maîtrise d'ouvrage



Avignon Université demeure Maître d'ouvrage, le Mandataire étant « transparent » et agissant au nom et pour le compte de l'université.

3.7 Planning prévisionnel de l'opération

Les principales dates du calendrier prévisionnel du projet sont :

Avignon Université - Construction de la Villa Naturalité				
Phase	Date début	Durée (mois)	Date fin	Jalon
Etudes amont				
Etudes préalables y compris programme	01/01/2025	9	30/09/2025	
Dossier d'expertise	01/10/2025	1	31/10/2025	
Dépôt et instruction du dossier d'expertise	01/11/2025	2	31/12/2025	
Validation du dossier				31/12/2025
Rédaction du marché de Mandataire	01/11/2025	2	31/12/2025	
Consultation du Mandataire (appel d'offres)	01/01/2026	3	31/03/2026	
Rédaction du marché de Maîtrise d'œuvre	01/04/2026	2	31/05/2026	
Consultation de la Maîtrise d'œuvre (concours)	01/06/2026	7	31/12/2026	
Etudes de conception				
Avant-projet sommaire	01/01/2027	3	31/03/2027	
Admission APS	01/04/2027	1	30/04/2027	
Avant-projet définitif	01/05/2027	3	31/07/2027	
Admission APD	01/08/2027	1	31/08/2027	
Dépôt et instruction du PC	01/08/2027	5	31/12/2027	
Arrêté de PC				31/12/2027
Purge des recours / retrait	01/01/2028	3	31/03/2028	
PRO DCE	01/08/2027	4	30/11/2027	
Admission PRO	01/12/2027	2	31/01/2028	
DCE	01/01/2028	2	29/02/2028	
Admission DCE / lancement de la consultation	01/03/2028	1	31/03/2028	
Choix des entreprises (AOO)	01/12/2027	6	31/05/2028	
Travaux				
Travaux préparatoires (dévoisement ligne BT)	01/01/2028	4	30/04/2028	
Travaux préparatoires (démolition infrastructure)	01/05/2028	3	31/07/2028	
Préparation de chantier	01/08/2028	2	30/09/2028	
Travaux	01/10/2028	18	31/03/2030	
Réception				31/03/2030
Mise en marche				
Déménagements BU et partenaires, marche à bla	01/04/2030	4	31/07/2030	
Fermeture Université	01/08/2030	1	31/08/2030	
Préparation accueil premiers arrivants	01/09/2030	1	30/09/2030	
Mise en service				01/10/2030
TOTAL		69	mois	

Le planning détaillé du projet est joint en annexe 3.

4. Annexes

Annexe 1 : Délibération n°CA-2025-091 – 18/11/2025 - 4

Annexe 2 : Tableau détaillé des coûts d'investissement du projet

Annexe 3 : Planning détaillé du projet

TVA	20,0%
Aléas	7,0%
Indice de révision (ING)	1,0%
Indice de révision (BT01 - construction TCE)	1,2%

Etudes préalables et programmation : jusqu'à fin décembre 2025
Mise en place mandataire : mars 2026
Concours de Maîtrise d'Oeuvre : lauréat et marché fin 2026
Conception : 11 mois -> de janvier à novembre 2027
Consultation des Entreprises : DCE en mars 2028, attribution marchés en mai 2028
Travaux : 22 mois -> de juin 2028 à mars 2030

			1	2	3	4	5	6
T1 - TRAVAUX	€ HT	€ TTC	2025	2026	2027	2028	2029	2030
S/T travaux y compris révisions et aléas		9 411 000	0	0	0	2 661 286	5 387 571	1 362 143

T2 - CONCEPTION	€ HT	€ TTC	2025	2026	2027	2028	2029	2030
S/T honoraires y compris révisions et aléas		1 485 000	0	0	420 646	512 046	452 046	100 262

T3 - INDEMNISATIONS (PRIME)	€ HT	€ TTC	2025	2026	2027	2028	2029	2030
S/T indemnisations		194 400	0	194 400	0	0	0	0

T4 - MAITRISE D'OUVRAGE et ASSISTANCES	€ HT	€ TTC	2025	2026	2027	2028	2029	2030
S/T MO et assistances révisé		251 000	94 286	15 714	43 615	43 615	43 615	10 154

T5 - AUTRES FRAIS	€ HT	€ TTC	2025	2026	2027	2028	2029	2030
S/T autres frais révisé		188 000	0	71 000	21 000	33 000	63 000	0

TOTAL	€ TTC	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	11 529 000	94 286	281 114	485 262	3 249 947	5 946 233	1 472 558
Hors révision	11 000 000	94 286	281 114	474 262	3 123 947	5 645 233	1 381 558
Ratio	1,66						

Indiquer les dates au format jour/mois/année : jj/mm/aa dans les cellules au format vert

Avignon Université - Construction de la Villa Naturalité					janv.-25	févr.-25	mars-25	avr.-25	mai-25	juin-25	juil.-25	août-25	sept-25	oct-25	nov-25	déc-25	janv.-26	févr.-26	mars-26	avr.-26	mai-26	juin-26	juil.-26	août-26	sept-26	oct-26	nov-26	déc-26	janv.-27	févr.-27	mars-27	avr.-27	mai-27	juin-27	juil.-27	août-27	sept-27	oct-27	nov-27	déc-27	janv.-28	févr.-28	mars-28	avr.-28	mai-28	juin-28	juil.-28	août-28	sept-28	oct-28	nov-28	déc-28	janv.-29	févr.-29	mars-29	avr.-29	mai-29	juin-29	juil.-29	août-29	sept-29	oct-29	nov-29	déc-29	janv.-30	févr.-30	mars-30	avr.-30	mai-30	juin-30	juil.-30	août-30	sept-30	oct-30	nov-30	déc-30
Phase		Date début	Durée (mois)	Date fin	Jalon																																																																							
Etudes amont																																																																												
Etudes préalables y compris programme		01/01/2025	9	30/09/2025	31/12/2025																																																																							
Dossier d'expertise		01/10/2025	1	31/10/2025																																																																								
Dépôt et instruction du dossier d'expertise		01/11/2025	2	31/12/2025																																																																								
Validation du dossier																																																																												
Rédaction du marché de Mandataire		01/11/2025	2	31/12/2025																																																																								
Consultation du Mandataire (appel d'offres)		01/01/2026	3	31/03/2026																																																																								
Rédaction du marché de Maîtrise d’œuvre		01/04/2026	2	31/05/2026																																																																								
Consultation de la Maîtrise d’œuvre (concours)		01/06/2026	7	31/12/2026																																																																								
Etudes de conception																																																																												
Avant-projet sommaire		01/01/2027	3	31/03/2027	31/12/2027																																																																							
Admission APS		01/04/2027	1	30/04/2027																																																																								
Avant-projet définitif		01/05/2027	3	31/07/2027																																																																								
Admission APD		01/08/2027	1	31/08/2027																																																																								
Dépôt et instruction du PC		01/08/2027	5	31/12/2027																																																																								
Arrêté de PC																																																																												
Purge des recours / retrait		01/01/2028	3	31/03/2028																																																																								
PRO DCE		01/08/2027	4	30/11/2027																																																																								
Admission PRO		01/12/2027	2	31/01/2028																																																																								
DCE		01/01/2028	2	29/02/2028																																																																								
Admission DCE / lancement de la consultation		01/03/2028	1	31/03/2028																																																																								
Choix des entreprises (AOO)		01/12/2027	6	31/05/2028																																																																								
Travaux																																																																												
Travaux préparatoires (dévoisement ligne BT)		01/01/2028	4	30/04/2028	31/03/2030																																																																							
Travaux préparatoires (démolition infrastructures)		01/05/2028	3	31/07/2028																																																																								
Préparation de chantier		01/08/2028	2	30/09/2028																																																																								
Travaux		01/10/2028	18	31/03/2030																																																																								
Réception																																																																												
Mise en marche																																																																												
Déménagements BU et partenaires, marche à blanc		01/04/2030	4	31/07/2030	01/10/2030																																																																							
Fermeture Université		01/08/2030	1	31/08/2030																																																																								
Préparation accueil premiers arrivants		01/09/2030	1	30/09/2030																																																																								
Mise en service																																																																												
TOTAL			69	mois																																																																								

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 .odt).

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 « nombre de résidents (RsdT) égaux » : c'est le nombre de RsdT 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 RsdT 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 RsdT 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, RsdT, valeurs, charges... Seuls les loyers payés à des tiers doivent apparaître.

Nota

- Le comparatif des scénarios s'effectue à périmètre "RsdT 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 RsdT 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 2024 et 2025 sera comptabilisé 500k€ en 2024 et 500k€ en 2025)

* Les revenus et charges sont prévus tous les ans entre l'année de début et de fin rentrées par l'utilisateur (ex : une charge locative de 1M€ entre 2024 et 2025 sera comptabilisée 1M€ en 2024 et 1M€ en 2025)

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 "Commentaires".

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. Comme chaque service et chaque site a son fonctionnement propre (accueil intégré ou pas typiquement), on doit toujours comparer avec la situation de référence qui est connue.

En cas d'inconnue, on retiendra les ordres de grandeur suivants :

charges de fonctionnement dans le neuf : 70€TTC/m²SUB/an ;

charges de fonctionnement dans l'ancien : 100€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 bai, 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.

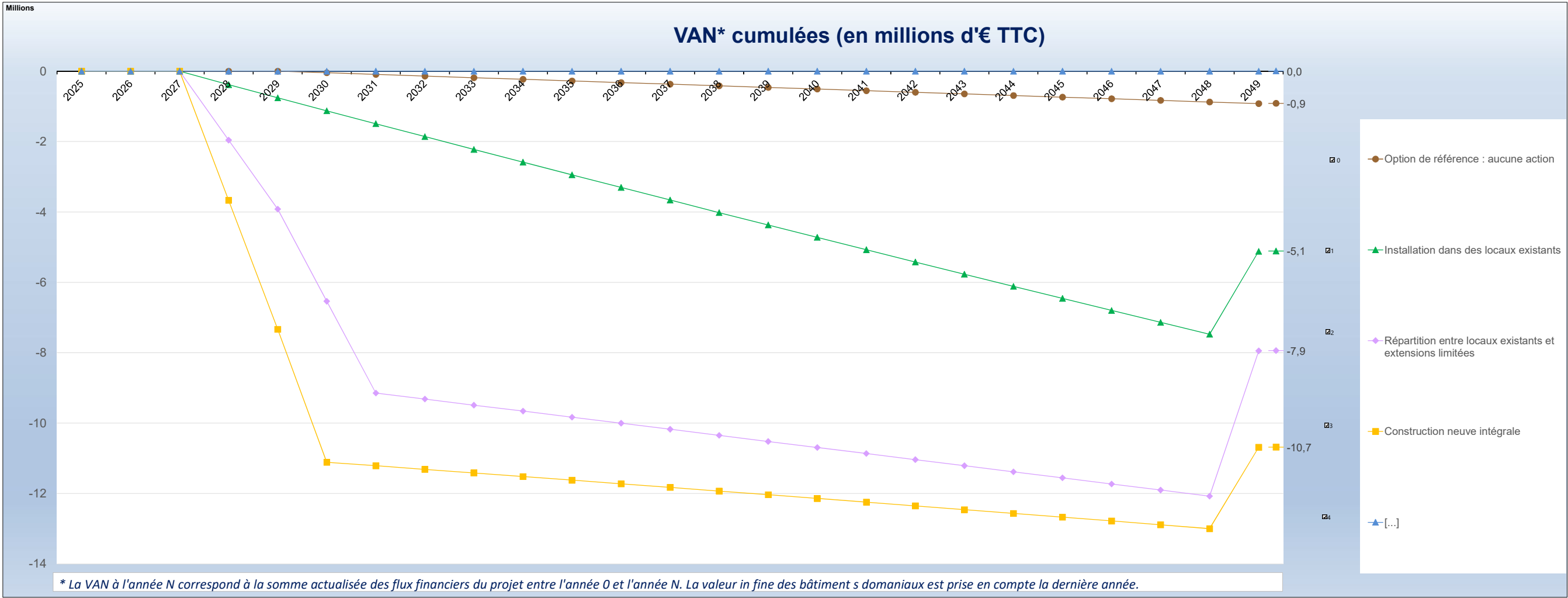
Si un tel montage était envisagé, il convient de préciser la durée du bail prévue, et de décrire sommairement les travaux qui seraient associés et à la charge du tiers preneur (exemple : rénovation lourde du site afin de le transformer en bureaux modernes...).

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.

De manière générale, les chiffres sont en cash flows, en particulier **les ventes sont Hors Taxes et Hors Droits**, et **les achats sont TTC**, les droits doivent être inclus.

Pour toute question sur l'outil, s'adresser à la DIE, bureau des Expertises (DIE-2B), bureau.die2b@dgfip.finances.gouv.fr.

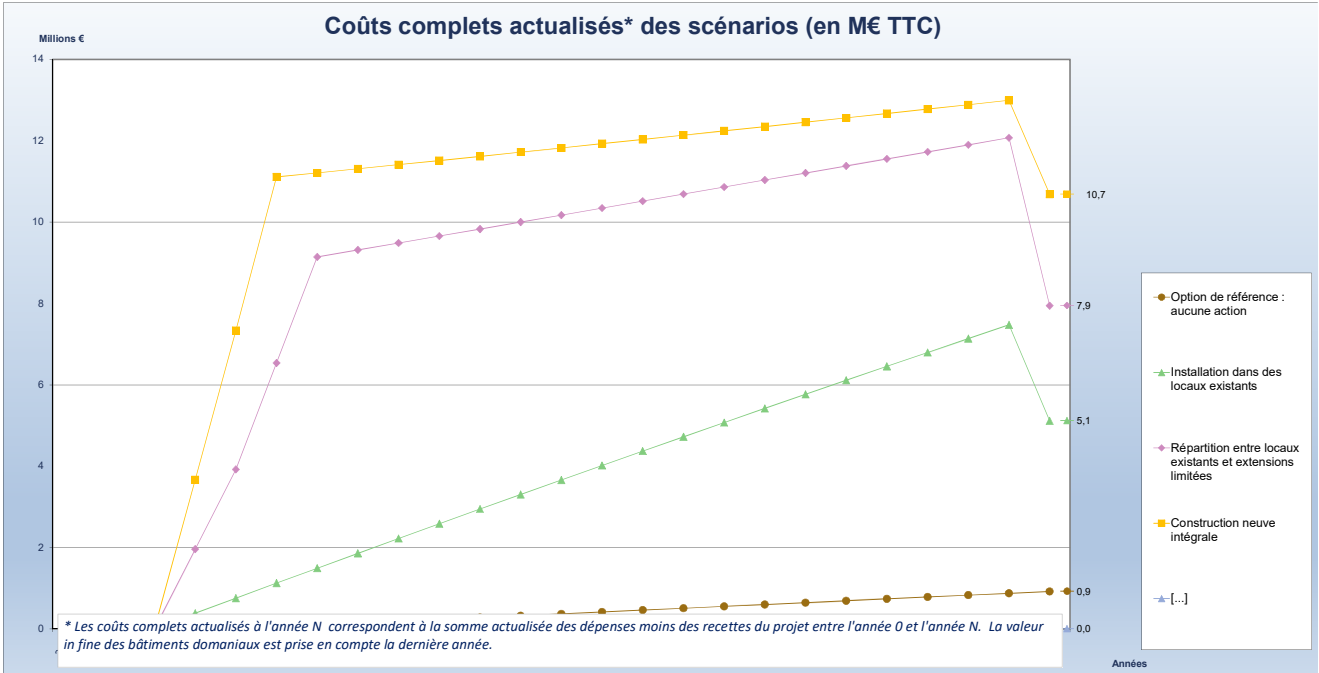
APERÇU DES VAN DES SCÉNARIOS ÉTUDIÉS



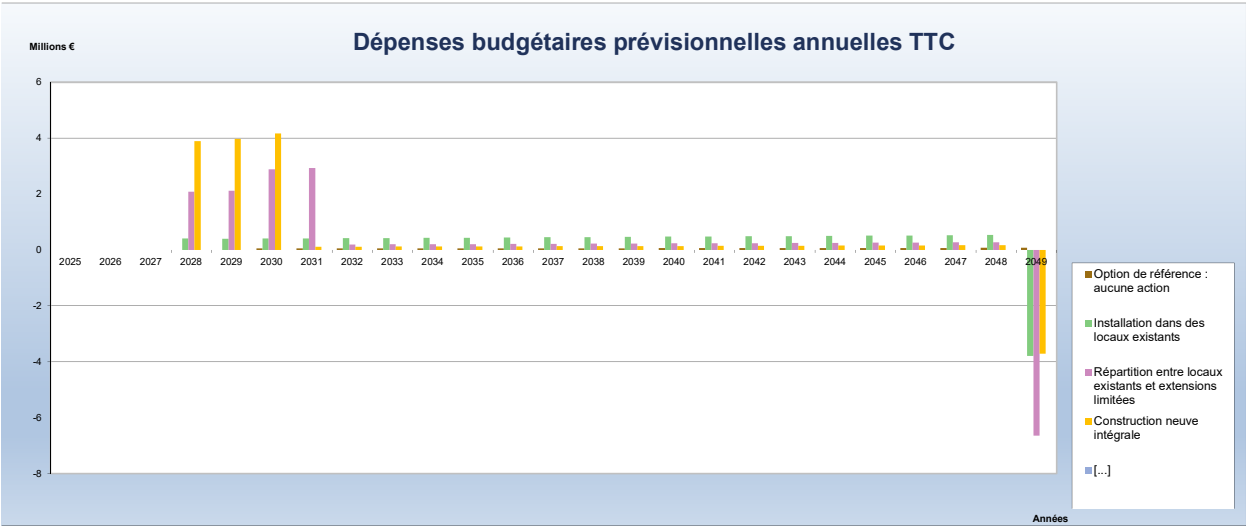
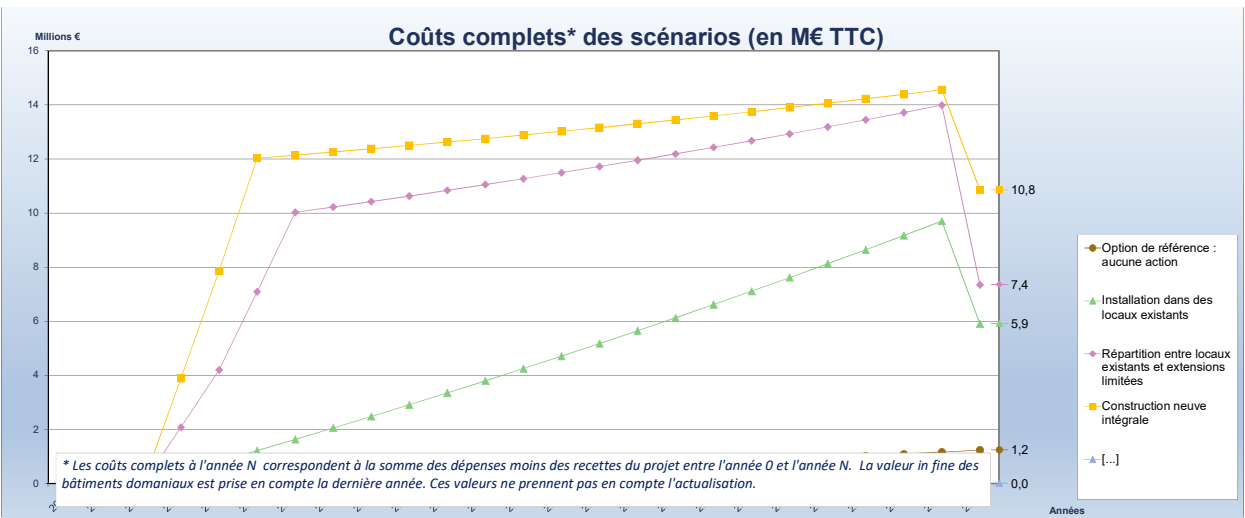
DESCRIPTIF DES SCÉNARIOS

	Descriptif	Avantages	Inconvénients	Commentaires
Option de référence : aucune action	Aucune action	Aucune action	Absence de déploiement du programme Villa naturalité	
Installation dans des locaux existants	Installation dans un bâtiment libre du Technopôle Agroparc	Disponibilité après travaux limités	Le patrimoine suffisant pour accueillir le programme n'existe pas sur Agroparc	La seule option identifiée (bâtiment Banque de France) n'est pas encore sur le marché et impose de gros travaux d'aménagement)
Répartition entre locaux existants et extensions limitées	Répartition entre aménagement de locaux existants (part limitée) et extensions (part importante) sur plusieurs bâtiments	...	Non-sens fonctionnel, éparpillement des fonctions Probable opération tiroir, avec allongement des délais et augmentation des coûts de déménagement Moindre capacité à louer les espaces	La notion de "Villa" est totalement inopérante
Construction neuve intégrale	Construction de la Villa Naturalité sur le tènement cédé par la Communauté d'agglomération du Grand Avignon	Projet relativement rapide, technique simple	Terrain possédant des contraintes (zone inondable empêchant la réalisation de souterrains, réseau électrique surplombant la parcelle)	
[...]				

APERÇU DES COÛTS COMPLETS ACTUALISÉS DES SCÉNARIOS ÉTUDIÉS



APERÇU DES COÛTS COMPLETS DES SCÉNARIOS ÉTUDIÉS



PROJET DEExemple

TEST NOMBRE DE RESIDENTS ÉGAL POUR TOUS LES SCÉNARIOS				À ajuster	
Hypothèses générales					
Taux d'indexation des travaux et GER		2,00%	Taux d'actualisation		2,00%
Taux d'indexation charges de fonctionnement		2,00%	Année de référence		2025
Taux d'indexat. valorisation, loyer, taxes, autres		1,50%	Année de fin de simu		2049

DONNÉES DES SCÉNARIOS PAR BÂTIMENT	Option de référence : aucune action	Installation dans des locaux existants	Répartition entre locaux existants et extensions limitées	Construction neuve intégrale	[...]	COMMENTAIRES
TOTAL TOUS BÂTIMENTS CONCERNÉS PAR LE PROJET						
Surface et occupation finale						
SUB occupée par les services de l'État	432 m²SUB	1 965 m²SUB	1 965 m²SUB	1 965 m²SUB		
RsdT	6 RsdT	16 RsdT	16 RsdT	16 RsdT		
SUB/RsdT	72,0 m²SUB/RsdT	122,8 m²SUB/RsdT	122,8 m²SUB/RsdT	122,8 m²SUB/RsdT		
Investissement		4 923 700 €	8 803 200 €	11 011 200 €		
Charge foncière						
Conception/Construction toutes dépenses confondues		4 912 500 €	8 292 000 €	11 000 000 €		
Acquisition						
Autres (indemnités, frais de notaire...)						
Coût de déménagement		11 200 €	11 200 €	11 200 €		
Travaux d'aménagement et autres			500 000 €			
Revenus						
Produit de cession, redevance, loyers...		112 500 €	40 000 €	112 500 €		
Investissement net de cessions		4 811 200 €	8 763 200 €	10 898 700 €		
Fonctionnement						
Loyer bâtiment		245 625 €/an				
Charges locatives		245 625 €/an				
Ch. fonct°nemt (gest°, entretien, maintenance, fluides)	30 240 €/an		137 550 €/an	137 550 €/an		
Taxes (foncière, bureau, balayage...)	2 160 €/an		9 825 €/an	9 825 €/an		
Loyer parkings						
GER annualisé	13 824 €/an		62 880 €/an	62 880 €/an		
Valorisation des bâtiments possédés in fine par l'État						
Valeur marché des bâtiments domaniaux après travaux		4 912 500 €	7 840 000 €	4 406 400 €		
Décote pour obsolescence		575 883 €	919 069 €	516 554 €		
Valeur in fine		4 336 617 €	6 920 931 €	3 889 846 €		
Coût complet 10 ans hors actualisation et hors val. in fine	- 265 k€	- 2 912 k€	- 10 631 k€	- 12 502 k€		
Coût complet 20 ans hors actualisation et hors val. in fine	- 880 k€	- 7 616 k€	- 12 931 k€	- 13 902 k€		
Coût complet 25 ans hors actualisation et hors val. in fine	- 1 236 k€	- 10 245 k€	- 14 272 k€	- 14 739 k€		
VAN 25 ans y compris valorisation in fine	- 922 k€	- 5 116 k€	- 7 945 k€	- 10 688 k€		

Bâtiment principal	Domanial, aucune action				Achat et réaménagement				Domanial avec extension				Construction neuve sur foncier cédé				
Type d'occupation + descriptif des actions à mener	Services occupants				Villa Naturalité				"Villa" ?				Villa Naturalité				
Valeur domaniale avant travaux					450				200				450				
Autre donnée spécifique à insérer ici si besoin					Non connue				Surface en location				Surface en location				
Surface et occupation finale	432 m²SUB				1 965 m²SUB				1 965 m²SUB				1 965 m²SUB				
SUB occupée par les services de l'État	6 RsdT				16 RsdT				dont 1400 m²SUB en extension				16 RsdT				
RsdT	72,0 m²SUB/RsdT				122,8 m²SUB/RsdT				122,8 m²SUB/RsdT				122,8 m²SUB/RsdT				
Investissement																	
Charge foncière																	
Conception/Construction toutes dépenses confondues																	
Acquisition																	
Autres (indemnités, 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)	30 240 €/an				245 625 €/an				137 550 €/an				137 550 €/an				
Taxes (foncière, bureau, balayage...)	2 160 €/an				245 625 €/an				9 825 €/an				9 825 €/an				
Loyer parkings																	
GER annualisé	13 824 €/an								62 880 €/an				62 880 €/an				
Valorisation des bâtiments possédés in fine par l'État																	
Valeur marché des bâtiments domaniaux après travaux																	
Décote pour obsolescence																	
Valeur in fine																	

Besoin en occupation temporaire																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Type d'occupation + descriptif des actions à mener																				Réaménagement de bâtiment																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Services occupants																				Pour les surfaces manquantes																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Valeur domaniale avant travaux																				565										m²SUB manquante																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
[Autre donnée spécifique à insérer ici si besoin]																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Surface et occupation finale																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
SUB occupée par les services de l'État																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Rsdt																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
SUB/Rsdt																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
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 (indemnités, frais de notaire...)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Coût de déménagement																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Travaux d'aménagement et autres																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	

Hypothèses des scénarios

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]