



## Note d'information du comité technique sur le projet de campus Agro Paris Tech/INRA à Saclay

**1 - Dans le cadre du chantier national prioritaire de développement du Plateau de Saclay impliquant un grand nombre d'établissements d'enseignement supérieur et de recherche, le projet porté par Agro Paris Tech (APT) et l'INRA est désormais mûr pour une structuration juridique et financière. L'objectif est de permettre pour le mois de septembre 2016, le regroupement dans un ensemble immobilier commun constituant un campus partagé, de la totalité des activités de l'Ecole situées en Ile de France, aujourd'hui réparties sur plusieurs sites et des équipes de l'INRA localisées principalement à Grignon, à Paris et à Ivry. Au total ce sont environ 450 agents de l'INRA qui sont concernés par ce projet.**

**2 - Depuis la première présentation faite devant le comité technique, l'INRA s'est engagé formellement dans le projet en signant une convention de coopération avec APT qui explicite le cadre et les principes que les deux établissements retiennent pour concevoir et conduire ensemble ce chantier ambitieux. Ceux-ci relèvent d'une règle de responsabilité partagée avec un rôle de pilotage identifié pour APT sur la partie dédiée à la formation et pour l'INRA pour la partie dédiée à la recherche, ce partage s'inscrivant dans la logique des missions différentes des deux établissements.** Dans le cadre d'une gouvernance commune au sein de la future société de réalisation (SR), il s'agit de reconnaître à chacun une responsabilité particulière respectivement sur ces deux parties fonctionnelles pour piloter l'instruction de tous les dossiers concernant la vie du campus en amont de la prise de décision collective.

**3 - Le cadre de réalisation envisagé pour le projet est celui d'un partenariat public/public innovant, ou PPP « ad hoc », associant les deux établissements avec la Caisse des dépôts et Consignation (CDC). Ce partenariat doit être porté par une société de réalisation (SR) qui aura la responsabilité, pour une durée de 30 ans, d'assurer la maîtrise d'ouvrage du projet, tant dans la phase de conception et de réalisation de l'investissement que dans la période d'exploitation courante du nouveau campus. C'est cette société de réalisation qui va porter les investissements, assurer le portage financier du projet, passer les marchés de concours d'architecture et de travaux et va gérer les loyers à verser au titre du remboursement des différents emprunts faits auprès de la CDC, notamment en anticipation des cessions de bâtiments d'APT prévues pour financer l'opération. Pour lancer l'opération dans ce cadre innovant, un mémorandum a été signé en juillet 2010 entre APT, l'INRA et la CDC afin de mettre en place un cadre de préfiguration du projet avec la constitution d'un comité de pilotage à trois. Ce dernier a lancé trois études préliminaires avec l'appui de consultants externes :**

- **Une étude juridique** pour définir les principes et les modalités d'organisation du partenariat public/public qui a conclu à la faisabilité opérationnelle du montage en précisant la nature des relations contractuelles à mettre en place entre les différents partenaires et la SR durant les différentes phases du projet. Ainsi APT va bénéficier à titre gracieux du transfert de la parcelle de 6 hectares dédiée à la construction, de la part de l'établissement public Paris-Saclay (EPPS). Il pourra sur cette base délivrer à la SR

« une autorisation temporaire d'occupation » (AOT) et conclure avec elle une « convention de mise à disposition » (CMD), ce qui permettra à cette société de recevoir des revenus locatifs et de maintenance sur une longue durée et donc de lever les financements nécessaires à la réalisation du projet.

- **Une étude financière** pour préciser les montants et le calendrier des apports de chacun des partenaires (Etat, CDC, Région et INRA) ainsi que sur l'élaboration d'un modèle économique pour la SR permettant d'optimiser dans la durée les flux financiers en dépenses et en ressources de la société, tout en précisant les conditions fiscales applicables à l'opération. Le document joint en annexe décrit cette modélisation dans les premières années de fonctionnement de la SR, en distinguant les phases de construction et de maintenance des bâtiments. **Le coût global prévisionnel de la construction est aujourd'hui estimé à 228 M€ TTC et dans ce cadre, l'apport de l'INRA devrait être de 20 M€ TTC pour la partie investissement. Cette dotation de l'INRA sera en partie assurée par une politique de cessions d'actifs prévue aujourd'hui à hauteur de 17M€.**
- **Une étude de pré-programmation qui s'est conclue fin décembre** a permis de définir les caractéristiques fonctionnelles et techniques du futur campus dans les domaines de la formation, de la recherche et de l'accueil des personnes en se fondant notamment sur une analyse des besoins exprimés par les futurs usagers, mais aussi sur les prescriptions formulées par l'établissement public Paris-Saclay en matière d'aménagement du site avec les servitudes associées, et des services à rendre aux personnes devant y vivre et y travailler. La présentation jointe en annexe décrit de manière synthétique les premiers résultats de cette étude avec une simulation des implantations possibles des différents bâtiments et l'insertion spatiale du campus sur le site de Saclay.

**4 - L'ambition scientifique et pédagogique qui justifie ce projet immobilier est la construction d'un lieu de recherche et de formation se situant au meilleur niveau mondial, dans un environnement de qualité, facilitant les échanges et le partenariat avec une grande diversité d'acteurs. Il prendra la forme, au sein de l'université Paris-Saclay en cours de montage dans le cadre du projet d>IDEX déposé aux investissements d'avenir, d'un institut thématique Agronomie/Environnement/Alimentation porté principalement par APT et l'Inra mais associant d'autres partenaires du site dont l'Université Paris-Sud. Le projet immobilier à développer par les deux établissements s'inscrit dans le cadre global du campus de Saclay et constitue le vecteur de cette ambition scientifique partagée. L'ensemble immobilier à concevoir d'environ 64 000 m<sup>2</sup> comprendra une partie, d'environ les deux tiers de sa surface totale, dédiée à la formation, et une partie dédiée à la recherche pour le tiers environ de cette surface organisée suivant trois axes scientifiques : agronomie, alimentation et sciences sociales.**

L'étude de programmation, qui sera terminée dans le courant de l'année 2012, permettra de préciser les dimensions physiques et fonctionnelles du projet immobilier pour une intégration au sein de l'ensemble plus large du campus de Saclay, en conformité avec les prescriptions des aménageurs et des collectivités, tout en prenant en compte un volet qualité environnementale important.

**5 – Le projet entre aujourd’hui dans une phase opérationnelle avec la création de la société de réalisation (SR) sous la forme d’une société en action simplifiée (SAS) dont on trouvera en annexe les projets de statut ainsi que le pacte qui liera les trois actionnaires durant sa durée d’existence prévue qui est pour ménager l’avenir de cinquante ans, bien que le projet soit aujourd’hui conçu sur une période de 30 ans.** La création de cette société, après l’expression de l’accord des instances délibérantes des trois partenaires, doit être précédée par un arbitrage interministériel rendu par le cabinet du premier Ministre validant les principes de mise en œuvre du modèle de partenariat public/public, ainsi que les conditions de l’intervention financière de l’Etat et de la CDC pour permettre la réalisation de l’opération. **L’actionariat de la société de réalisation, dont le capital s’élève à 30K€, est réparti à 51% entre Agro Paris Tech, 30% l’INRA et 19% la CDC.** La part majoritaire du capital détenue par l’école en fait juridiquement une filiale d’Agro Paris Tech du fait de son statut d’EPSCP et dont le caractère « in house » est assuré pour la passation des marchés au regard des règles de la concurrence des marchés publics. Grâce au transfert de l’AOT et à la signature de la CMD, la SR assure la maîtrise d’ouvrage de l’opération de construction et sera le propriétaire du futur campus pendant une période de trente ans, assurant la responsabilité du gros entretien et de la rénovation des bâtiments. APT et l’INRA seront ses « locataires » et lui apporteront une contribution financière annuelle qui permettra à la SR d’assurer ses missions pour le compte de l’ensemble. Pour remplir ces missions, la SR devrait employer entre trois et cinq personnes. **Les projets de statut de la SR et de pacte d’associés décrivent précisément les règles de constitution de la société, ses organes et modalités de gouvernance, avec les attributions du président, du directeur général et du comité de pilotage et de gestion, ainsi que les pouvoirs de cette instance. Ils indiquent en particulier les décisions à prendre à la majorité simple ou à l’unanimité, les règles de transmission des titres, les modalités de financement de la SR et enfin la durée du pacte et les modalités de dissolution de la société**

**6-** Compte tenu des règles particulières d’approbation s’appliquant à APT, les autres étapes pour parvenir à respecter un calendrier très tendu et permettre une ouverture du campus à la rentrée 2016 seront les suivantes. Après création de la SR, son premier travail va être de porter l’étude de programmation technique détaillée qui viendra préciser au plan architectural, fonctionnel et technique, l’étude de pré-programmation. Cette étude devra être disponible pour la fin du mois de juin 2012. **Parallèlement à ces travaux, les partenaires devront finaliser pour signature, la convention tripartite liant APT, l’INRA et la SR mais aussi rédiger le contenu de l’AOT/CMD. Le transfert par APT de ce dernier permettra à la SR de jouir de droits réels sur le futur campus et décrira aussi le cahier des charges sur la base duquel trois consortiums d’entreprises seront présélectionnés dans la perspective du dialogue compétitif à l’issue duquel l’un d’entre eux sera retenu pour réaliser l’opération de construction immobilière.** Le lancement de la procédure de pré-sélection des candidats au dialogue compétitif devrait intervenir en juin/juillet 2012, pour un résultat attendu en septembre/octobre 2012. Le dialogue compétitif sera alors engagé entre la SR et ces trois consortiums pour aboutir au bout de 9 à 12 mois à la construction de la meilleure offre qui sera retenue par la SR pour engager la construction du campus. Cette sélection finale devrait intervenir entre juin et octobre 2013, les travaux de construction pouvant débuter en 2014 pour une livraison à la fin du premier semestre 2016. C’est donc un calendrier de réalisation serré qu’il nous faudra respecter, en l’inscrivant par ailleurs dans la dynamique globale de réalisation du campus de Saclay, avec la constitution d’une grande université Paris-Saclay dont APT et l’INRA seront aussi acteurs.