

**Présidence**

Vice-Président du conseil d'administration  
Franck LE DERF

**Direction Générale des services**

Pascale LAINE-MONTELS

Affaire suivie par :

Victorine MENDY

Responsable des Instances

02.35.14.67.69

[secretariatca@univ-rouen.fr](mailto:secretariatca@univ-rouen.fr)

Conseil d'administration - URN

7 juillet 2023

Délibération n°CA-2022-95

À l'ouverture de la réunion, le quorum est atteint par 22 votants, dont 10 membres représentés

**Politique de tarification des locaux de l'Université**

- Vu l'article L 712-3 du code de l'éducation
- Vu la note et les tableaux annexe

*Approbation de la politique de tarification des locaux de l'Université*

Pour	22
Contre	0
Abstention	0
NPPV	0

**Le conseil d'administration approuve la politique de tarification des locaux de l'Université**

Fait à Rouen, le 7 juillet 2023

Le président de l'Université de Rouen Normandie

  
Laurent YON

Vice-Présidence en charge des ressources internes  
Franck Le Derf  
Directrice Générale Adjointe des Services  
Pôle ressources internes et pilotage  
Sylvie Monsinjon  
Contrôleur de gestion :  
Lise-Marie Harel

Mont Saint-Aignan, le 19 juin 2023

Note à l'attention des membres du conseil  
d'administration

**Objet : Note relative à la politique tarifaire de location des locaux de l'université**

## Table des matières

I.	Contexte et objectifs .....	2
II.	Présentation de la politique tarifaire .....	2
A.	Les coûts d'exploitation.....	2
1)	Définition.....	2
2)	Calcul du coût et projection .....	3
3)	Tarifification.....	4
B.	Les loyers .....	4
1)	Définition.....	4
2)	Intégration du coût de construction dans le calcul global de coût .....	4
C.	Prestations supplémentaires.....	5
III.	Mise en place de la politique tarifaire.....	5
A.	Distinction Location Longue Durée (LD) et Courte Durée (CD).....	5
B.	Grille de tarification.....	5
C.	Application opérationnelle de cette politique tarifaire .....	6

**Propos liminaire :** La présente politique vise à encadrer la tarification liée à la mise à disposition des locaux et espaces de l'Université, sur la période 2023-2025, afin de répondre prioritairement à sa mission d'enseignement et de recherche, ainsi qu'aux activités administratives qui les soutiennent.

L'usage est soumis à une demande préalable et à la tarification présentée ci-après<sup>1</sup>. Les services de l'URN restent prioritaires pour l'usage des locaux.

## I. Contexte et objectifs

La présente note présente une méthodologie de calcul tarifaire relative à la location des locaux de l'université. Cette politique, élaborée conformément à une obligation de transparence, vise à établir des tarifs basés sur les coûts réellement supportés par l'URN.

Les tarifs de location des locaux de l'URN s'entendent HT et sur une base de coût brut calculé. Ils sont fixés de manière équitable, transparente et justifiée, en prenant en compte l'ensemble des coûts d'exploitation que supportent l'URN, mais aussi des éléments liés aux caractéristiques des locaux ainsi que les services associés (méthode des coûts complets).

Cette politique tarifaire a vocation à être réactualisée tous les 2 ans (prochaine actualisation prévue en septembre 2025).

## II. Présentation de la politique tarifaire

Afin de calculer un coût complet pour définir la politique tarifaire, il a été identifié deux natures de coûts.

- Les coûts d'exploitation (incluant les dépenses récurrentes pour maintenir et faire fonctionner les bâtiments)
- Les loyers (incluant les dépenses liées à l'acquisition ou à la rénovation des bâtiments)

A ces coûts vient se rajouter une tarification spécifique liée aux éventuelles prestations supplémentaires.

### A. Les coûts d'exploitation

#### 1) Définition

Les coûts d'exploitation des bâtiments sont les dépenses associées à leur gestion quotidienne. Ces coûts incluent notamment les dépenses liées à l'énergie (électricité, gaz, chauffage, climatisation), à l'eau et à l'assainissement, à l'entretien et à la maintenance des équipements, à la sécurité, à la gestion des déchets, ainsi qu'aux services généraux tels que le nettoyage, l'accueil, la gestion des espaces communs, etc.

---

<sup>1</sup> Cela n'exonère pas la formalisation d'une convention d'occupation des locaux qui précise les conditions matérielles et tarifaires de la mise à disposition.

Ces coûts représentent les dépenses récurrentes nécessaires pour faire fonctionner les bâtiments, alors que les coûts d'investissement représentent des dépenses liées à la construction ou à la rénovation d'un bâtiment (sujets évoqués dans la suite de la note) qui se traduisent par une modification de la consistance ou de la valeur du patrimoine

Il est important de prendre en compte l'ensemble de ces dépenses et notamment les dépenses d'exploitation qui tendent à constituer un poids de plus en plus important dans la structure de coût.

## 2) Calcul du coût et projection

Pour identifier les coûts d'exploitation par bâtiment, l'analyse s'est basée sur deux éléments :

- Les DPGF (décomposition des Prix globale et forfaitaire) pour les dépenses où un marché avait été notifié
- Les coûts 2021 (la répartition des coûts 2022 par bâtiment n'étant pas encore disponible au moment de l'étude) pour toutes les autres charges d'exploitation

D'autre part, la répartition des coûts a parfois fait l'objet d'un prorata basé sur les mètres carrés dans les cas où l'identification par bâtiment n'était pas possible (exemple des fluides où les compteurs spécifiques par bâtiments ne sont pas encore disponibles partout).

Afin d'établir une politique tarifaire basée sur une vision la plus proche de la réalité, il a été procédé à une estimation des coûts pour l'année 2023. Ainsi, un « ratio 2021-2023 » a été défini par type de coût.

3 cas différents se sont présentés :

- Les coûts basés sur les DPGF : dans ce cas précis, prise en compte des dépenses telles que notifiées dans le marché, le ratio est alors de 100%
- Les fluides : compte tenu de la crise énergétique actuelle et des impacts du COVID sur les dépenses de l'année 2021, cette projection a été faite à partir de la différence entre la consommation 2021 et le budget 2023. Le budget notifié pour l'année 2023 pour les fluides étant 3 fois supérieur aux dépenses identifiés en 2021, nous avons donc appliqué un ratio de 300%.
- Pour tous les autres coûts, il a été décidé d'appliquer un ratio basé sur le taux inflation (base publication INSEE). Les taux pris en compte sont respectivement de 5.8% en 2022 et 5.2% en 2023.

Figurent en annexe :

- Le tableau des coûts d'exploitation 2021
- Le tableau de projections des coûts 2023

### 3) Tarification

En matière de tarification, un taux d'ajustement des coûts d'exploitation a été intégré au calcul de coût. Il correspond au fait que l'Université, ne pouvant réajuster au fil de l'eau son calcul de coût, applique un coefficient d'ajustement global de 10% pour la période considérée (soit 2023-2025). Ce taux correspond à un coefficient de 10% appliqué au coût complet.

## B. Les loyers

### 1) Définition

Le coût des bâtiments englobe les dépenses liées à l'acquisition, à la construction, à la rénovation et à l'amélioration des infrastructures physiques de l'établissement.

Il est essentiel pour l'université de bien évaluer et planifier ces coûts de construction et de rénovation des bâtiments, car ils ont un impact significatif sur le budget global de l'établissement. Une gestion rigoureuse de ces coûts est nécessaire pour s'assurer que les ressources sont allouées de manière efficace, en fonction des priorités institutionnelles, afin de garantir des installations adéquates et propices à la formation, à la recherche et à la vie étudiante.

### 2) Intégration du coût de construction dans le calcul global de coût

Pour le coût de construction, une méthode différente a été mise en place. En effet, les importants investissements réalisés dans le cas de constructions et rénovations des bâtiments sont ponctuels, mais impactant sur un grand nombre d'année.

Afin d'estimer la valeur du bâtiment et du coût de renouvellement, il a été décidé de partir de l'estimation du coût de construction à neuf par typologie fonctionnelle (par opposition à une approche par bâtiment pour les coûts d'exploitation) :

- Déterminer le prix à neuf HT en m<sup>2</sup> utile de l'espace considéré
  - Détermination d'un coût SDO (Surface Dans Œuvre : locaux, circulations, locaux techniques...)
  - Prise en compte pour définir le coût ramené à la surface utile (SU) d'un ratio SDO/SU
- Définir une durée « d'amortissement » qui peut être variable selon la nature des locaux durée moyenne retenue de 40 ans
- Estimation du « besoin « théorique » pour la charge annuelle de Gros Entretien Renouvellement (GER), base de la tarification.
- Détermination d'un mini-maxi afin de prendre en compte la situation particulière de certains locaux en termes de technicité (notamment les labos).
- Application éventuelle d'un coefficient (50% à 120%) prenant en compte la situation particulière des espaces considérés (vétusté, localisation...).

Les résultats de cette approche sont à comparer aux prix pratiqués dans le parc privé, pour des locaux similaires, notamment les bureaux.

Cette méthode permet ainsi de réintégrer ces coûts de construction et ainsi de définir un coût pour la partie loyer, à consolider avec la partie exploitation. (Un tableau détaillant ce raisonnement est joint en annexe).

## C. Prestations supplémentaires

Concernant les éventuelles prestations supplémentaires, il a été décidé de raisonner sur un taux horaire. Contrairement au coût d'exploitation, il ne s'agit pas d'un coût complet, mais uniquement le calcul d'un taux horaire non environné (uniquement la masse salariale des agents).

A l'instar des coûts d'exploitation il est proposé également l'application d'un taux d'ajustement, défini comme pour les coûts d'exploitation à 20% (le taux horaire pouvant varier plus fortement que les coûts d'exploitation).

Les prestations supplémentaires identifiées sont :

- Intervention de maintenance informatique (technicien informatique)
- Intervention media (installation Son/vidéo) (Intégrateur AV [Audio/Vidéo])
- Intervention de maintenance matériel (ampoule, porte etc....)

## III. Mise en place de la politique tarifaire

### A. Distinction Location Longue Durée (LD) et Courte Durée (CD)

Pour la tarification, il a été décidé de distinguer les locations de longue durée (durée supérieure à 1 mois) et location de courte durée (durée inférieure à 1 mois).

Il est proposé de baser la tarification de longue durée sur le calcul de coût complet avec deux taux d'ajustement : 20% pour les CD et 10% les LD.

### B. Grille de tarification

La grille de tarification comporte 3 niveaux :

Grille de niveau 0 (gratuité des locaux) :

- Les entités internes à l'Université (composantes, services, laboratoire de recherche)
- Les associations agréées d'étudiant-es de l'Université de Rouen Normandie

Grille de niveau 1 (réduction de **50%** du cout complet calculé) :

- Les partenaires institutionnels
- Les partenaires académiques
- Les associations d'intérêt général ou reconnues d'utilité publique

Grille de niveau 2 (application du calcul du coût complet sans réduction possible) :

Toutes les entités extérieures (non prévues en niveau 0 ou 1)

Il est proposé, qu'à une demande particulière, il puisse être appliqué, à titre exceptionnel, la gratuité des locaux (pour les demandes relevant du niveau 1 et 2). Seul le Président pourra décider de cette gratuité.

### C. Application opérationnelle de cette politique tarifaire

Il est proposé afin de s'assurer que la politique tarifaire sera appliquée de façon homogène de recourir à l'utilisation d'un fichier qui permettra aux composantes et services de calculer les tarifs, selon les besoins des utilisateurs, prenant en compte tous les éléments évoqués précédemment.

Celui-ci se déclinera en quatre onglets :

- Synthèse des Tarifs par bâtiment pour les locations Longue durée, les tarifs affichés sont par mètre carré pour une année
- Tarifs LD : pour calculer les tarifs de Longue Durée, avec potentielles réductions pour les partenaires institutionnels et privilégiés
- Synthèse des Tarifs par bâtiment pour les locations Courte durée, les tarifs affichés sont par mètre carré pour une année
- Tarifs CD : pour calculer les tarifs de Courte Durée, avec les prestations supplémentaires et les potentielles réductions pour les partenaires identifiés comme privilégiés ou institutionnels

Ce fichier sera communiqué aux composantes et services pour servir à la rédaction des conventions (cf. annexe).