



Budget Annexe Immobilier
FORMATION

Sommaire

01	OBJECTIFS DE LA FORMATION
02	CONTEXTE ET GRANDS PRINCIPES
03	LES STRUCTURES CONCERNÉES
04	LE PERIMETRE DU BAIM
05	L'ARCHITECTURE BUDGÉTAIRE
06	LES PARTICULARITÉS DU BAIM
07	LA GESTION DES TRANSFERTS CRÉDITS ENTRE BUDGETS
08	LES RÈGLES D'IMPUTATION DES TRAVAUX ENTRE INVESTISSEMENT ET FONCTIONNEMENT
09	LES IMPLICATIONS AU NIVEAU DE LA SAISIE DES OPERATIONS FINANCIERES ET LA TRADUCTION DANS SIFAC

OBJECTIFS DE LA FORMATION

Objectifs de la formation

- Présenter les **fondements et l'organisation** du Budget Annexe Immobilier
- Donner aux gestionnaires financiers les **modifications** apportées par le BAIM dans le traitement **des opérations au niveau de SIFAC** : dépenses, recettes et suivi des opérations



CONTEXTE ET GRANDS PRINCIPES

Contexte et grands principes

- La constitution d'un budget annexe immobilier (article R.719-63-1) est une obligation réglementaire dans le cadre de la **dévolution des biens immobiliers** de l'Etat à AMU.
- Aix-Marseille Université devient ainsi **propriétaire de pratiquement 90% des locaux qu'elle occupe** sur le territoire d'Aix-Marseille (10% restant du patrimoine local, propriété de collectivités locales).
- La **convention signée le 18 avril 2019** implique la création du BAIM au 1^e janvier 2020.

Contexte et grands principes

Les engagements d'Aix-Marseille université en matière d'objectifs patrimoniaux sont notamment :

- d'entretenir et renouveler son patrimoine afin de le maintenir dans un bon état permettant l'exercice de ses missions,
- de conforter le pilotage immobilier avec une fonction immobilière professionnalisée et des outils de gestion robustes.
- d'améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments.

- Le BAIM contient **les dépenses et recettes** en lien avec le **patrimoine immobilier de l'établissement**.
- Les structures doivent ainsi suivre les dépenses batimentaires sur le **1080** et les autres dépenses sur leurs UB habituelles dans la société 1010.

- A la **différence d'un SACD « classique »**, le **Budget Annexe Immobilier** :
 - ↳ Dispose d'une **dimension budgétaire propre**, constituant ainsi une catégorie particulière de service à comptabilité distincte (SACD)
 - ↳ Est **voté de manière distincte par l'organe délibérant** (Conseil d'administration de l'université) selon les mêmes modalités que le budget principal
 - ↳ Les **crédits** qu'il prévoit ont donc un **caractère limitatif**.



LES STRUCTURES CONCERNÉES

Les composantes avec allocation critérisée

- L ALLSH
- L FDSP
- L IMPGT
- L SMPM
- L Odontologie
- L Pharmacie
- L Sciences
- L FEG
- L FSS
- L EJCAM
- L ESPE
- L IUT
- L OSU
- L POLYTECH

Les composantes hors allocation critérisée

- L MMSH
- L IAE

Les services centraux et communs

- L SCD
- L DHSE
- L DDSD
- L DDPI
- L DEPIL
- L DRH Cellule handicap
- L Plan campus Aix
- L Plan campus Luminy
- L L'Hexagone*
- L Le Cube*

Autres structures concernées

- L UMS Pytheas
480U149
- L LAM
480U143
- L CISAM
485xx

Toutes les autres structures ne disposent pas de centres financiers dans le BAIM. C'est notamment le cas des structures disposant déjà d'un SACD (IECJ, SIUMMPS, CNFM, IMERA...)

* : Uniquement les recettes



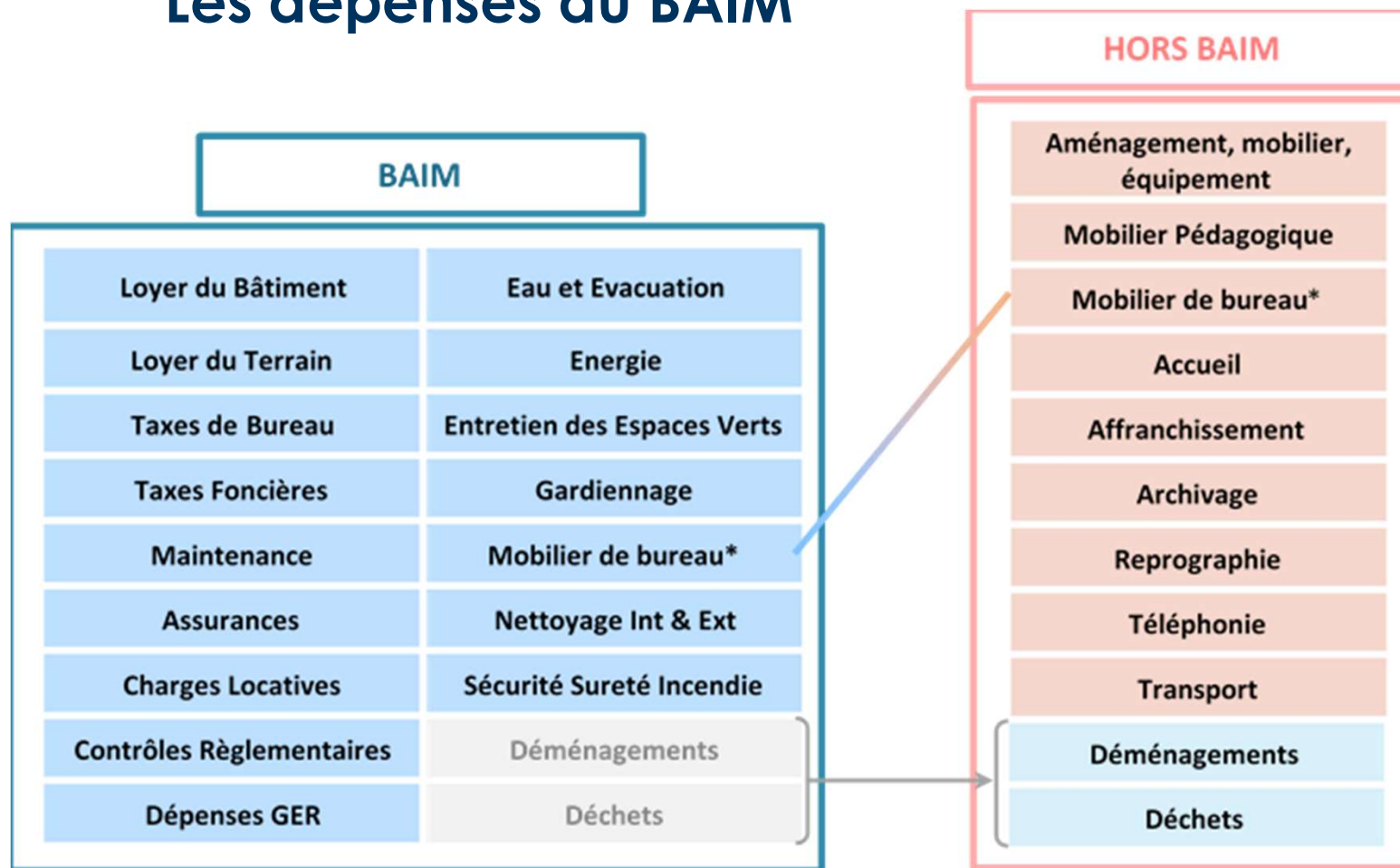
LE PERIMETRE DU BAIM

Le périmètre du BAIM

Le BAIM comprend les **dépenses bâtementaires** auxquelles ont été retirées les dépenses de **déménagement** et de **collecte des déchets**.

Les codes **NACRES** utilisés par l'établissement permettent d'identifier si la dépense fait partie ou non du BAIM. Le document **AU-DCP-2** précise pour chaque code NACRES la destination : BAIM ou Hors BAIM.

Les dépenses du BAIM



* : Intégré au BAIM si la dépense appartient à un programme immobilier spécifique

- ★ Ex : Les dépenses de **location pour Colloques ou Événementiel** n'entrent **pas** dans le BAIM

Les recettes du BAIM

Les **recettes** entrant dans le BAIM sont **les recettes de locations diverses** (compte 70830000)

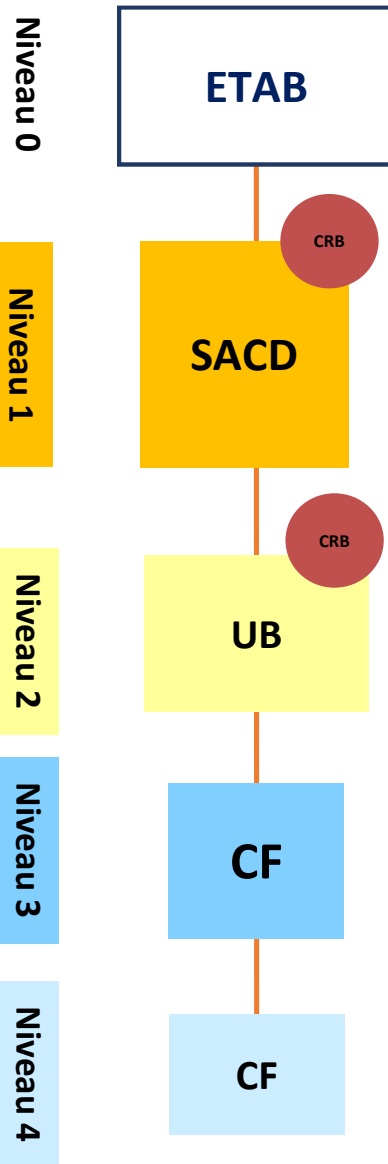
70830000	Locations diverses
----------	--------------------

- ★ Pour la **DEPIL/DDPI**, **Plan campus** et la **CISAM** les **recettes basculées dans le BAIM** concernent également toutes les recettes **en lien direct avec l'activité patrimoine** (subventions, prestations facturées...) - (CF Guide).



L'ARCHITECTURE BUDGETAIRE

Architecture budgétaire



AMU

Service à Comptabilité Distincte :

BAIM 1080	UNIV 1010	AMIDEX 1020	IMERA 1040
	SUIMPPS 1050	IECJ 1060	CNFM 1070

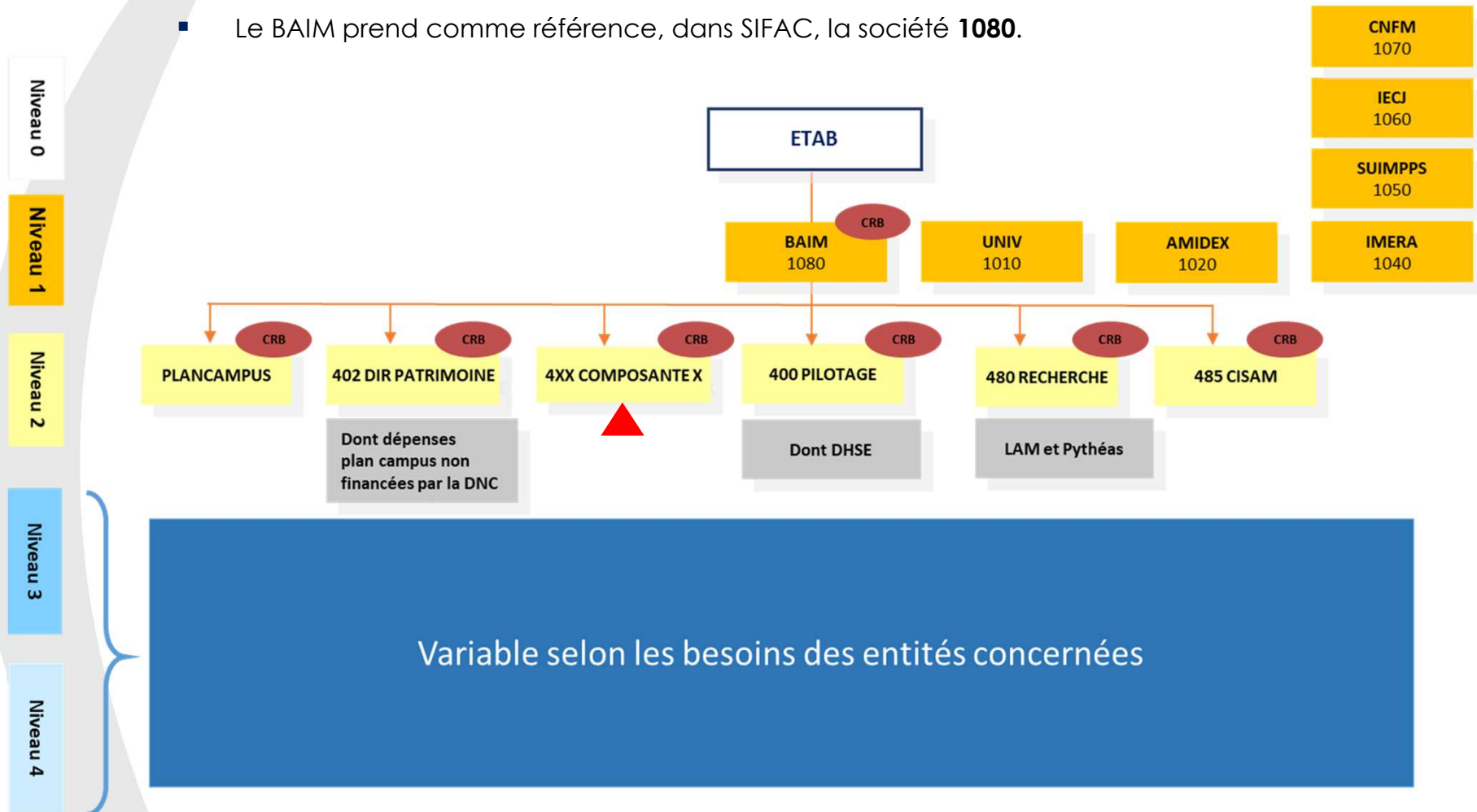
Unité Budgétaire : Composantes, UB Recherche, ...

Les UB 9XX se dénommeront 4XX dans le BAIM

Centre financier : unité au sein de laquelle le budget est mis en place et potentiellement exécuté.

★ Structure générale

- Le BAIM prend comme référence, dans SIFAC, la société **1080**.



► **Ex :** Pour l'IUT (937), l'UB portant ses opérations au sein du BAIM est le 437

- Afin d'**harmoniser les opérations financières** réalisées sur le BAIM et d'en **faciliter la saisie et le suivi**, des **familles de CF par activités** ont été créées au niveau 3.
- Ces familles se retrouvent quasiment sur l'ensemble des structures de niveaux 3 appartenant au BAIM. **Elles se distinguent par un ensemble de « préfixes ».**

COMPOSANTES

DEPIL/DDPI

PREFIXES

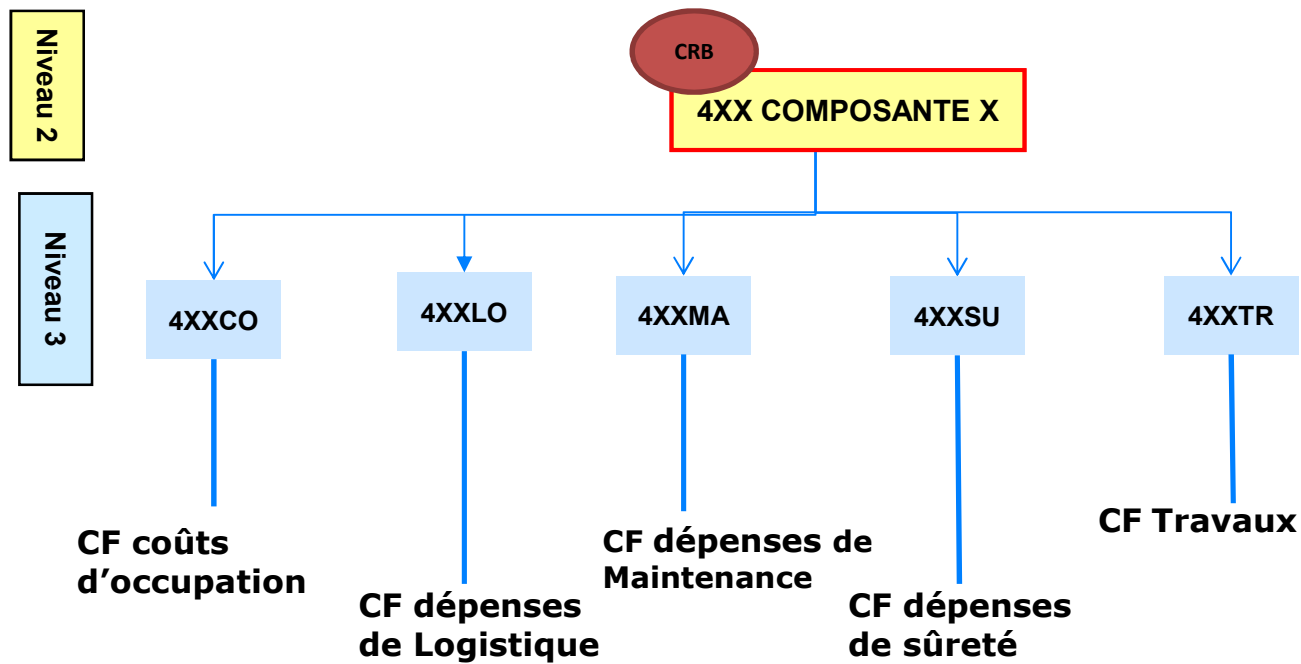
- CO : COUTS D'OCCUPATION
- LO : LOGISTIQUES
- MA : MAINTENANCE
- SU : SURETE
- TR : TRAVAUX
- FL : FLUIDES
- GP : GRANDS PROJETS

Le document **AU-DCP-2** permet également de connaître le **périmètre du CF** (préfixe).

- A l'exception de la DEPIL, de la DDPI et de la CISAM, pour **les autres structures du BAIM** les structures **de PFI et d'Eotps disparaissent**.
- ➔ Désormais, les **dépenses** comme les **recettes** sont gérées **hors Eotp**, c'est-à-dire dérivent sur le **NA**.

Architecture budgétaire type

STRUCTURE COMPOSANTE TYPE



★ Recherche

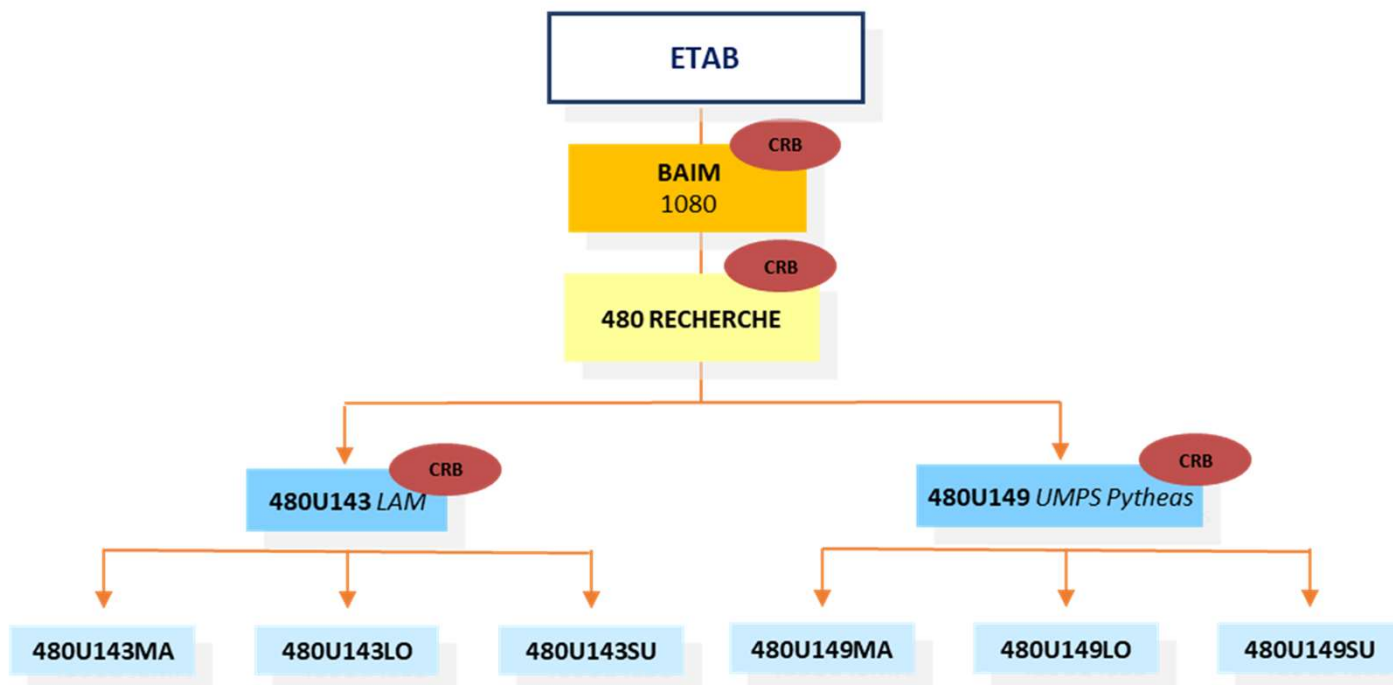
Niveau 0

Niveau 1

Niveau 2

Niveau 3

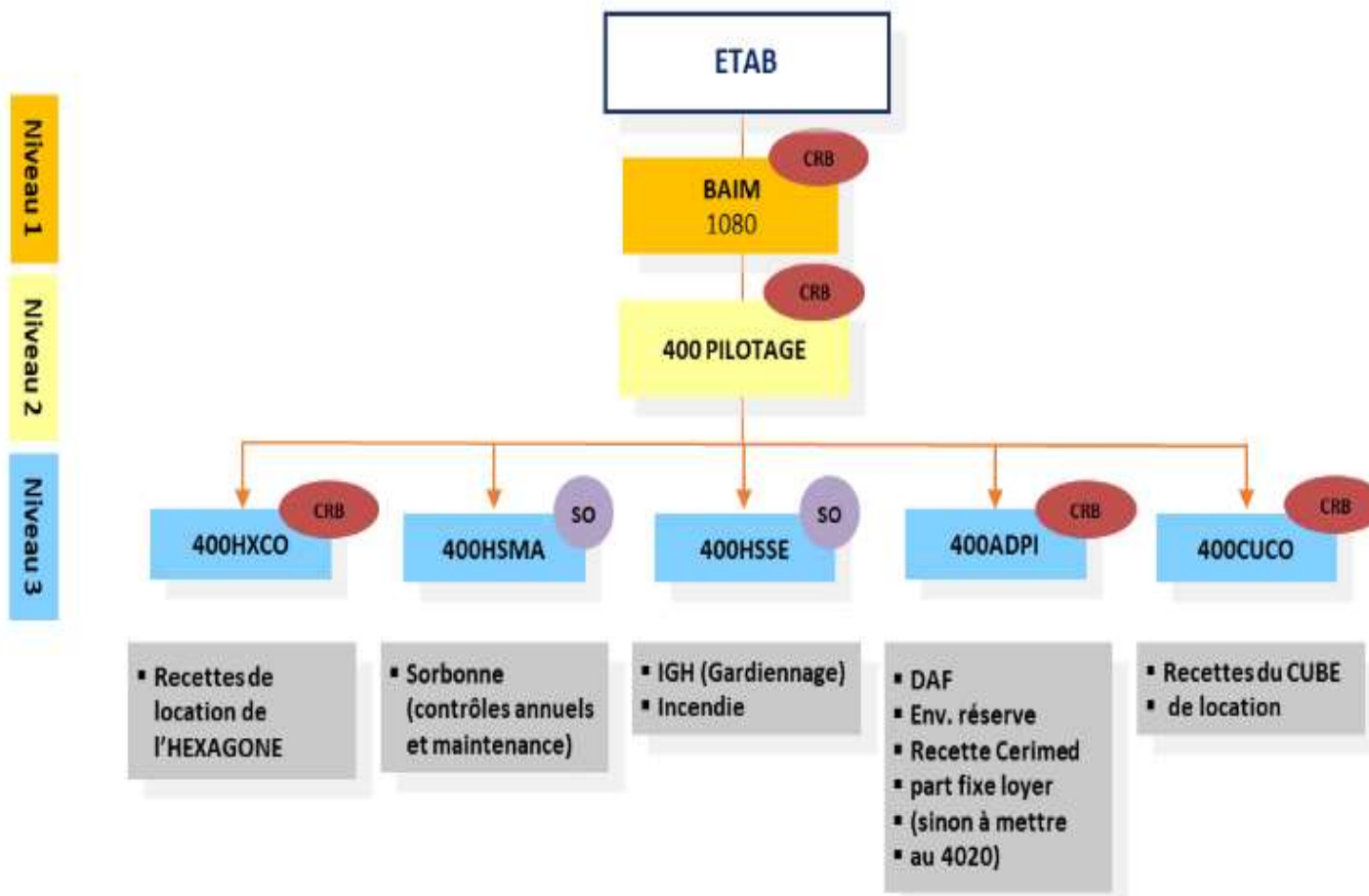
Niveau 4



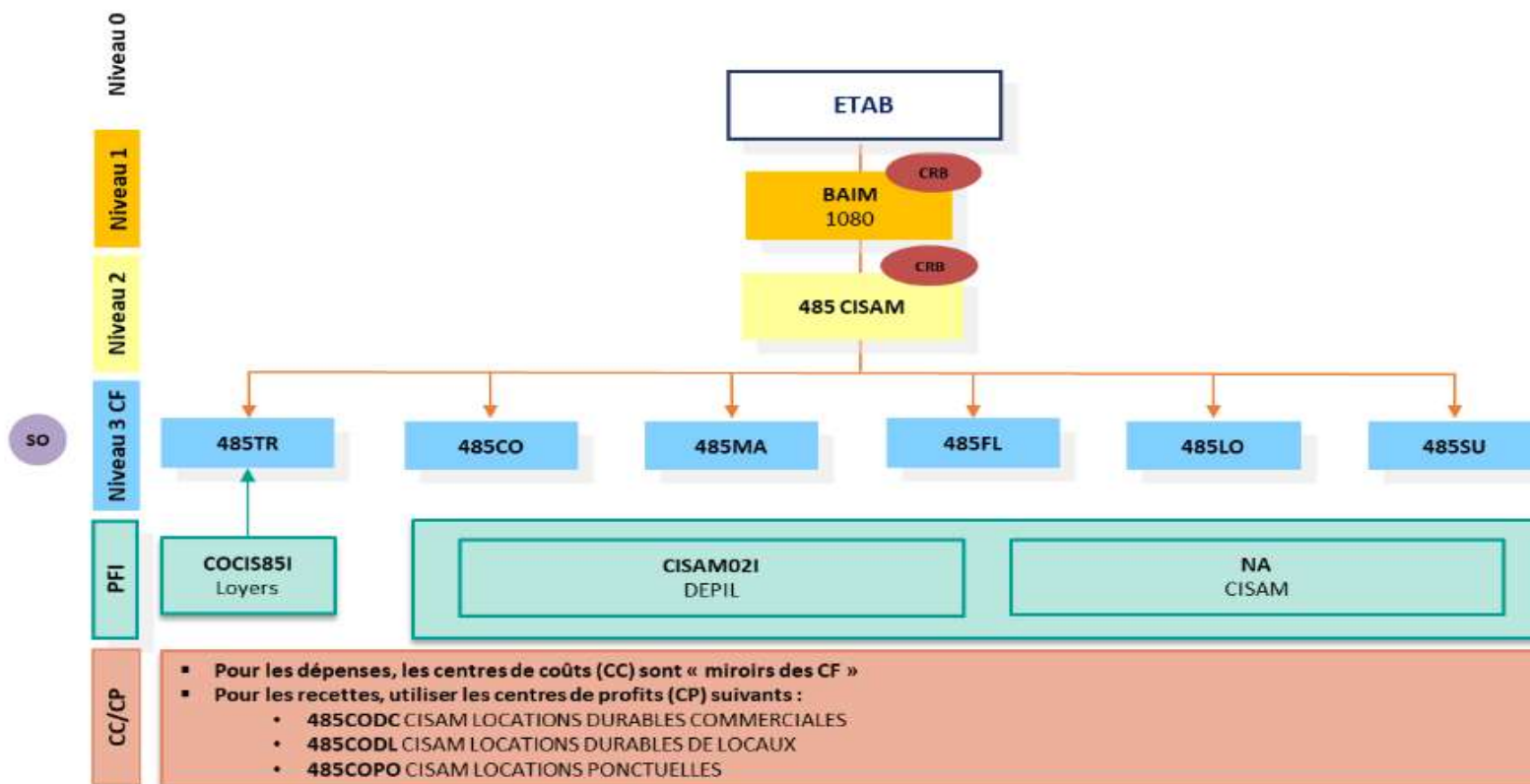
De nombreux laboratoires ont des dépenses ressortant sur les codes Nacres du RT . Les raisons pour cela sont multiples :

- Dépenses réalisées pour des besoins liés à la **maintenance des équipements de recherche** → Budget principal
- Dépenses d'**achat de produits d'entretien** par les labos pour les équipes d'entretien de l'UFR Sciences sur le site Nord → maintien dans le budget principal du laboratoire ou transfert à Sciences dans le BAIM
- Les loyers payés par AMU pour l'**Infectiopole** ou reçus par AMU pour **Cerimed** restent gérés dans le budget principal car ces loyers intègrent une prestation de partenariat de recherche (980PFIDO ou 9800CERI)

★ Services centraux



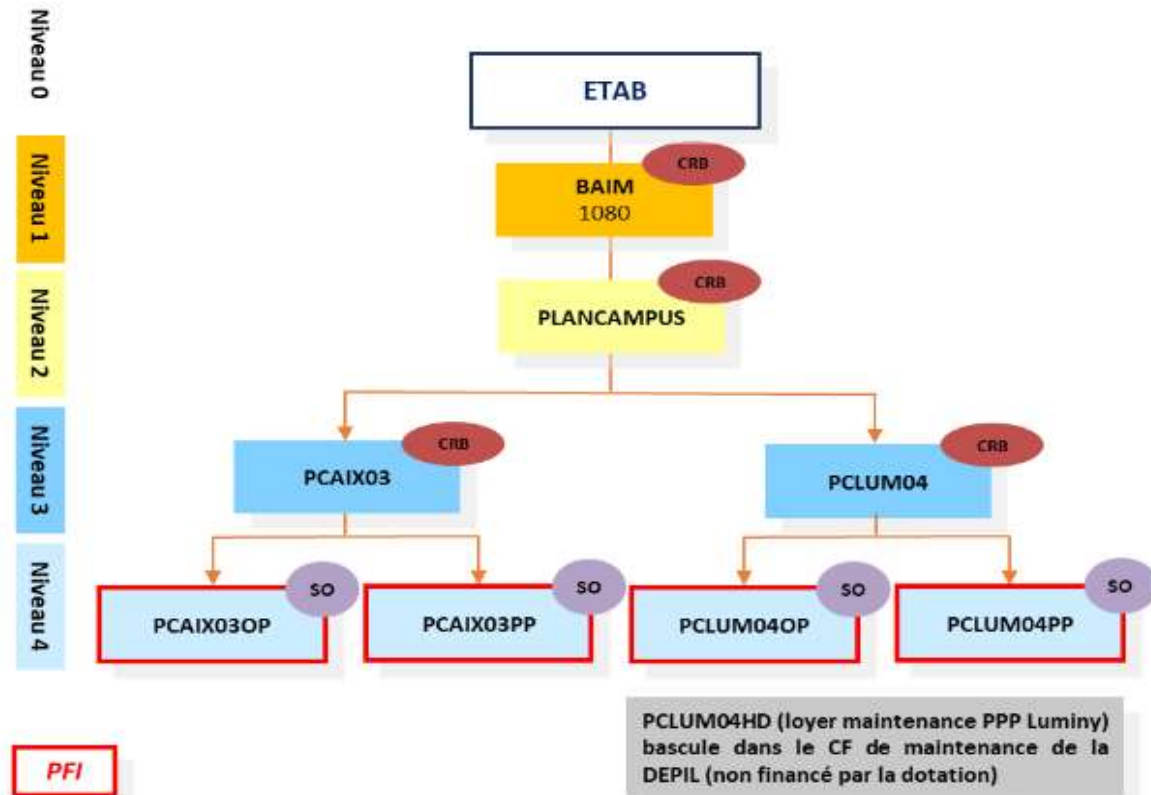
CISAM



Les CF de la CISAM seront accessibles à la DEPIL et aux gestionnaires de la CISAM qui prévoient et exécuteront leurs dépenses sur les mêmes CF. Cependant des PFI seront créés afin d'isoler le budget et l'exécution des crédits CISAM gérés par la DEPIL.

- Le PFI « COCIS851 », rattaché au CF 485CO, sera destiné aux dépenses et recettes de locations.
- Le PFI « CISAM021 », rattaché à tous ces CF, sera destiné à la DEPIL. Elle a positionné son BP 2020 sur ses lignes 402 et fera donc des virements en 2020 pour y affecter correctement le budget.
- Les dépenses gérées par la CISAM seront toutes positionnées sur le PFI « NA ».

★ Plan Campus





WOOCLAP



LES PARTICULARITÉS DU BAIM

Les principales particularités du BAIM :

Domaine fonctionnel

- Dans une optique d'amélioration du **pilotage du patrimoine immobilier**, il est important d'identifier **les dépenses comme les recettes au bâtiment**.
- **Le domaine fonctionnel** permettra de faire cette identification.
- **Le domaine fonctionnel exclusivement réservé au BAIM est le D114.**

Ce domaine fonctionnel a été augmenté par la codification bâtementaire issue d'Abyla pour générer une liste de sous domaines fonctionnels qui permettra désormais d'affecter toutes dépenses ou recettes à un ou un ensemble de bâtiment(s).

Abyla est le système d'information patrimonial choisi par AMU pour suivre la gestion de son patrimoine.

L'université pourra alors suivre **ses dépenses** comme **ses recettes jusqu'au niveau des bâtiments**.

Aucune action supplémentaire n'est à réaliser, il suffit de **choisir le bon sous domaine fonctionnel** dans la liste déroulante lors de sa saisie dans SIFAC.

Ex :

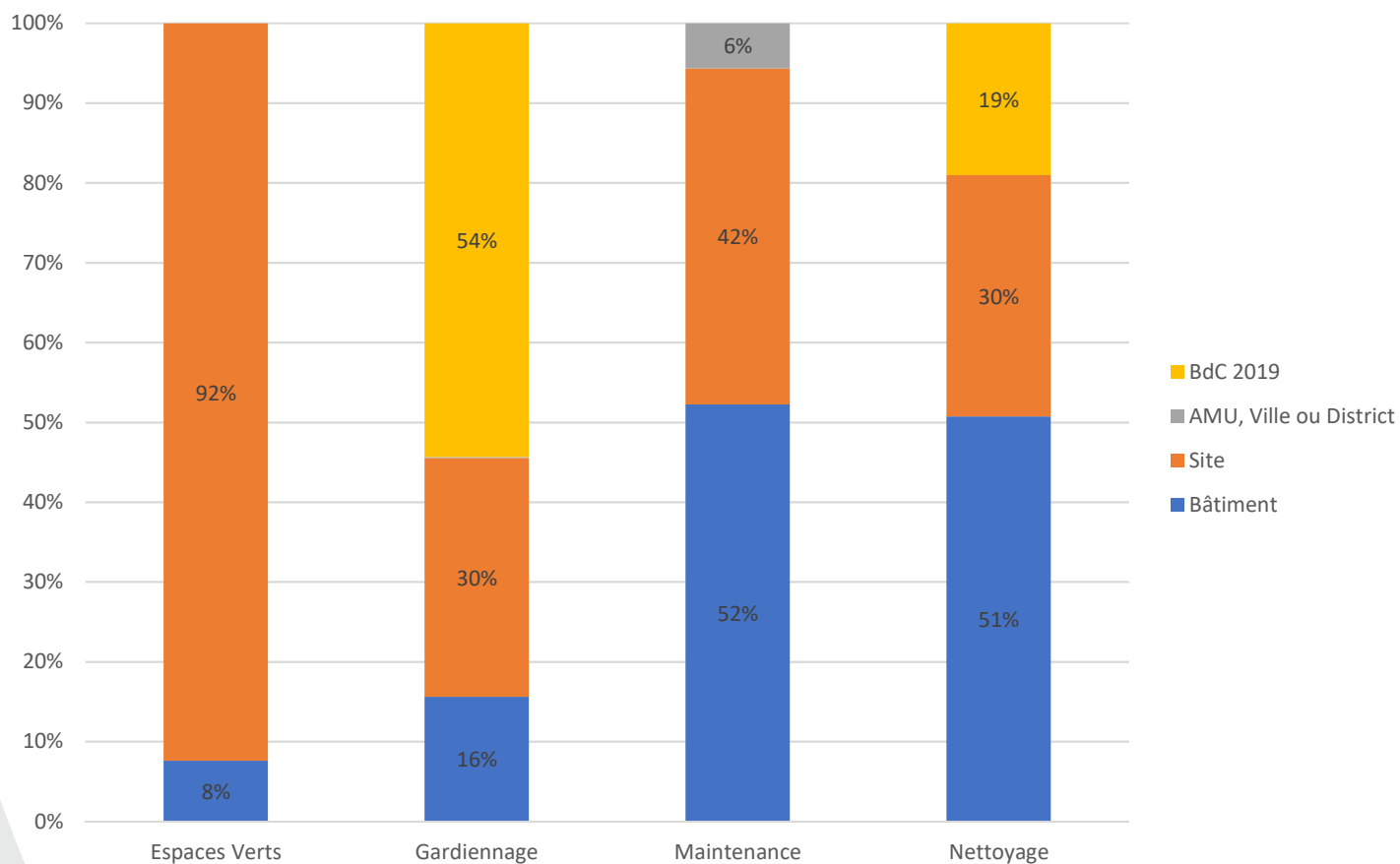
Avant : **D114** Immobilier

Désormais : **D114_A105_02** Aix-en-Provence/AixNord/JulesIsaac/BATIMENT B

- ★ Le domaine fonctionnel **D114_HAMU (Hors AMU)** est également proposé pour les opérations financières relatives à des bâtiments/sites n'appartenant pas à AMU.

- ★ La ventilation des coûts par bâtiment permet d'alimenter toutes les analyses produites par le contrôle de gestion et les services patrimoniaux pour des besoins internes mais également pour alimenter le dialogue avec la tutelle.
- ★ La mise en place de ces domaines fonctionnels a permis d'augmenter la qualité initiale de l'information de manière importante.

- ★ Désormais plus de 90% des dépenses sont ventilées aux sites ou aux bâtiments sans retraitement.



- Cette précision dans la saisie a **trois implications majeures** :
 - ✓ 1 - Les personnes à l'origine des commandes doivent **préciser le plus finement possible la localisation de leur dépense ou recette** à leur **gestionnaire financier**.

En cas de **doute** ou de méconnaissance, il choisit **le niveau supérieur** tout en gardant l'objectif d'être le plus précis possible : du bâtiment au site, voire en dernier lieu AMU.

Pour cela, la personne à l'origine de la commande **indique au gestionnaire financier le périmètre immobilier correspondant** (avec code Abyla).

D114_A105_02

Aix-en-Provence

Aix Nord

Jules Isaac

BATIMENT B

Bâtiment

└ Site

└ District

└ Ville

└ AMU

+

Précision

-



- ✓ 2 - Les **gestionnaires financiers** doivent choisir le domaine fonctionnel **le plus proche de la réalité de l'opération**. La règle est la suivante :

D114_A105_02 L Le **bâtiment** concerné

D114_A105 L Sinon, le **site** concerné s'il n'a pas l'information sur le bâtiment ou si cela concerne plusieurs bâtiments

D114_A1 L Sinon, le **district** s'il n'a pas plus d'information sur le site ou si cela concerne plusieurs sites

D114_A L Sinon, la **ville** s'il n'a pas plus d'information ou si cela concerne plusieurs districts.

D114_AMU L **AMU** s'il n'a pas d'information ou si cela concerne toute la composante (multi-site uniquement).

- ✓ 3 – Il **revient aux RAD** de **piloter la démarche** au sein de leur structure et s'assurer qu'elle est mise en œuvre.

Autres particularités :

Centres de profit pour les recettes de locations (CO)

Toujours dans le cadre du **pilotage du patrimoine immobilier**, sur les recettes, il a été décidé d'**indiquer le centre de profit** parmi les 3 possibilités suivantes :

- **4XXCODC** : LOCATIONS **DURABLES COMMERCIALES** (**AOT** notamment Distributeurs de billet et de boissons...)
- **4XXCODL** : LOCATIONS **DURABLES DE LOCAUX** (existence d'un **bail** fixant une durée)
- **4XXCOPO** : LOCATIONS **PONCTUELLES** (existence d'un **contrat de location ponctuelle**)



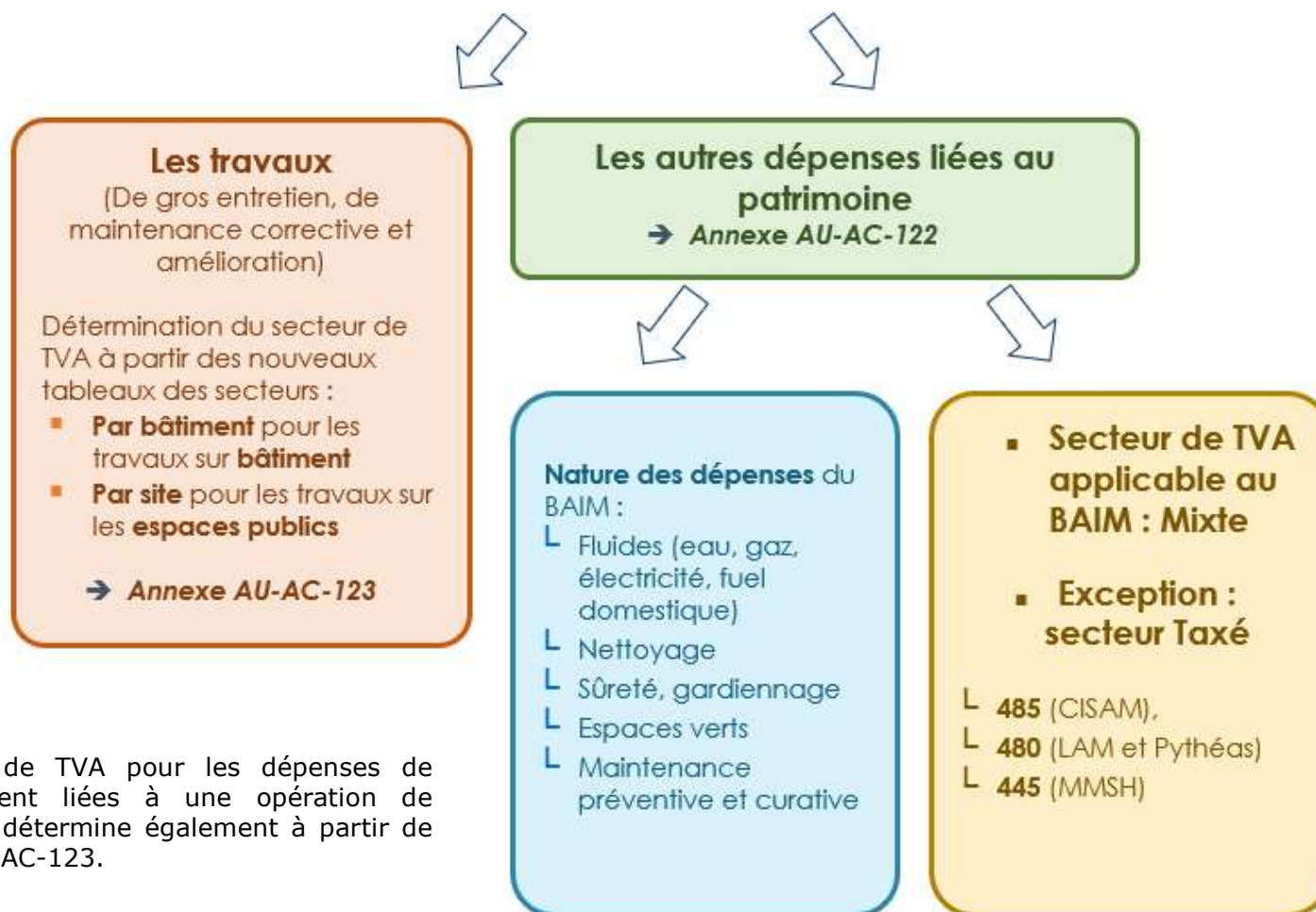
La saisie du domaine fonctionnel du bâtiment ou du site est obligatoire sur les commandes de vente pour toutes recettes de location.

Centres de profit pour les recettes de locations (CO)

Centres de profit	Typologie	Exemples	Définition	Exemples de locations
4XXCODC	Locations durables commerciales	Distributeurs boissons, billets ...	Contrat, marché ou convention dont la durée est égale ou supérieure à 1 année universitaire	L Distributeurs de boissons, Distributeurs de billets, Distributeurs de bouchons d'oreilles BU, Photocopieurs BU, Antennes (téléphoniques, relais...)
4XXCODL	Locations durables de locaux	Baux ...	Location dont la durée de la convention est égale à une année universitaire (septembre à juin) quel que soit la présence effective dans les locaux ex : convention équipement sportif : durée 1 an pour une occupation de 1 heure par semaine sur la période	L Mise à disposition de foncier, de bâtiment, de locaux y compris installations sportives Start-up Entreprises
4XXCOPO	Locations ponctuelles	Mises à disposition...	Location dont la durée de la convention est inférieure à une année universitaire ex : convention équipement sportif : durée inférieure à 1 an pour une occupation des locaux spécifiques de durée - mise à disposition : demi-journée, journée, week-end, semaine, mois	L Mise à disposition de foncier, de bâtiment, de locaux y compris installations sportives.

Rappel : les secteurs de TVA dans SIFAC – Cas particulier du BAIM

Règles applicables aux dépenses du BAIM



Le secteur de TVA pour les dépenses de fonctionnement liées à une opération de travaux se détermine également à partir de l'annexe AU-AC-123.

Les dépenses de travaux/maintenance améliorative

Pour **les travaux**, le choix du secteur de TVA à appliquer dépend :

- Du secteur de TVA affecté au **bâtiment** concerné pour les travaux sur le **bâti**
- Du secteur de TVA affecté au **site** pour les travaux sur des **espaces extérieurs** d'un site.

Un tableau listant les bâtiments et les sites est mis à disposition des gestionnaires sur le site de l'Agence comptable et sera actualisé chaque année (**AU-AC-123**).

- Pour les travaux le centre de coût ne porte pas le secteur de TVA puisque ce dernier est déterminé à partir du bâtiment concerné(CF AU-AC-122).
- Les **centres de coûts se terminant par TR ou GP ne** dérivent pas automatiquement de secteur de TVA puisque celui –ci dépend du bâtiment.

Il est donc indispensable de bien indiquer le secteur de TVA avant la saisie du code de TVA même si SIFAC ne l'impose pas.

- Les dépenses de la **CISAM**, des **laboratoires et de la MMSH** continuent à être rattachées au **secteur taxé (HT)** permettant une récupération intégrale de la TVA.

Les autres dépenses

- Pour la majorité des UB (hors CISAM, recherche et MMSH) les dépenses de fonctionnement du BAIM donnent désormais droit à la **récupération de TVA au taux mixte**. En effet, les composantes interviennent à la fois pour des locaux affectés à la recherche (secteur taxé) et des locaux affectés à la formation (secteur exonéré).
- L'impact en consommation du budget qui en résulte est donc plus faible en fonction de la TVA déductible.
- Les **centres de coûts** dérivent automatiquement le secteur de TVA adéquat pour les dépenses hors travaux . Le gestionnaire doit ensuite choisir le bon taux dans la liste qui lui est proposée.



WOOCLAP

LA GESTION DES TRANSFERTS CRÉDITS ENTRE BUDGETS

Le BAIM étant un budget annexe, il n'est donc pas possible pour le gestionnaire d'UB d'effectuer des virements entre ses crédits de patrimoine positionnés sur le BAIM et ses crédits du budget principal par le circuit classique puisqu'il s'agit de sociétés différentes.

Les transferts dans le cadre des BR restent donc préférables dans la majorité des cas.

Toutefois, **il est possible pour des besoins urgents d'effectuer une demande de virement à la DAF** (via un ticket) permettant d'effectuer les mouvements suivants :

- Virement depuis le budget principal vers le BAIM sur la même masse => automatique
- Virement depuis le BAIM vers le budget principal sur la même masse => argumentaire nécessaire
- Virement dans les 2 sens entre budgets et entre masse de fonctionnement et masse d'investissement => argumentaire nécessaire

LES RÈGLES D'IMPUTATION DES TRAVAUX ENTRE INVESTISSEMENT ET FONCTIONNEMENT

Une annexe spécialement dédiée aux travaux a été jointe à la note de l'agence comptable sur les règles d'imputations entre investissement et fonctionnement (AU-AC-170). Cette annexe (AU-AC-1701) décrit les règles d'imputation relative **aux catégories de dépenses suivantes:**

- **Les travaux de maintenance et entretien technique et bâtementaire**
- **Les travaux d'entretien et de réparation des espaces extérieurs et des infrastructures**
- **Les frais d'études dans le cadre d'une opération de travaux**
- **Les opérations de grands travaux de construction ou de réhabilitation**
- **Les loyers payés dans le cadre de contrats globaux (PPP, contrat global de performance..)**

Focus sur la maintenance

FONC

Vérifications
périodiques

INVEST

La maintenance
corrective et
améliorative

FONC

La maintenance
curative

INVEST

Les travaux de mise en
conformité

FONC

La maintenance
préventive et
l'exploitation

FONC

Vérifications
périodiques

FONC

La maintenance
curative

FONC

La maintenance
préventive et
l'exploitation

Exemples de maintenance curative :

En CVC (Chauffage Ventilation, Climatisation) : remplacement d'éléments simples comme pompes, circulateurs, régulateurs, sonde, variateurs de fréquence, compresseur, caisson d'extraction (VMC), moteurs, portion de gaine, portion de réseaux frigo ou tuyauterie,

En SSI (Système de sécurité incendie) : remplacement de carte (peuvent coûter 5000€), de détecteurs, actionneurs, batteries

En ASC (ascenseur) : remplacement boutons ou boîte à boutons, câbles (5000 € mais pièces d'usures), moteur, téléphonie, éclairage cabine

En électricité : batteries, câbles endommagés, éléments d'un tableau, remplacement à l'identique d'un tableau, éclairage

En plomberie : remplacement de robinetterie, portion de tuyauterie, éléments de sanitaires, vasques cassées, écoulement PVC cassé

Serrurerie : remplacement de serrures sur un ensemble de porte. Pour les portes automatiques, toutes les pièces ...

Autres second œuvre : travaux de peintures intérieures, révision des toitures (remplacement de quelques tuiles), du remplacement des vitres à l'identique, la réparation à l'identique des éléments d'un faux plafond...

INVEST

La maintenance corrective et améliorative

INVEST

Les travaux de mise en conformité

Exemples de maintenance corrective ou améliorative :

En CVC (Chauffage Ventilation, Climatisation) : bruleurs moins énergivore, climatisation complète haut rendement, VRV (volume variable de réfrigérant), CTA complète double flux (centrale de traitement de l'Air), GEG (groupe eau glacée) complet, changement complet d'une chaudière.

Concernant les groupes de climatisation que ce soit un mono split ou un multi-split, cette dépense, même si elle est là pour le remplacement à l'identique, est immobilisée.

En SSI, plusieurs détecteurs nouvelle génération, nouvelle centrale avec fonction différentes.

En ASC, nouveau système de communication, treuil complet, armoire de commande complète

Porte auto : automatisation d'un portail, d'une porte, d'une barrière.

Autres second œuvre : les travaux de ravalement et de peintures extérieures (pas petites réparations), la réfection d'une toiture entière ou d'une charpente ou encore le renforcement des murs porteurs et des cloisons, le remplacement des huisseries pour améliorer l'étanchéité ou la performance énergétique, une réparation portant sur un ouvrage en grande partie endommagé ou conduisant à l'extension ou au renforcement de cet ouvrage, la réhabilitation de surface, de plateaux, de locaux sanitaires.



WOOCLAP



**LES IMPLICATIONS AU NIVEAU DE LA SAISIE DES
OPERATIONS FINANCIERES ET LA TRADUCTION
DANS SIFAC**

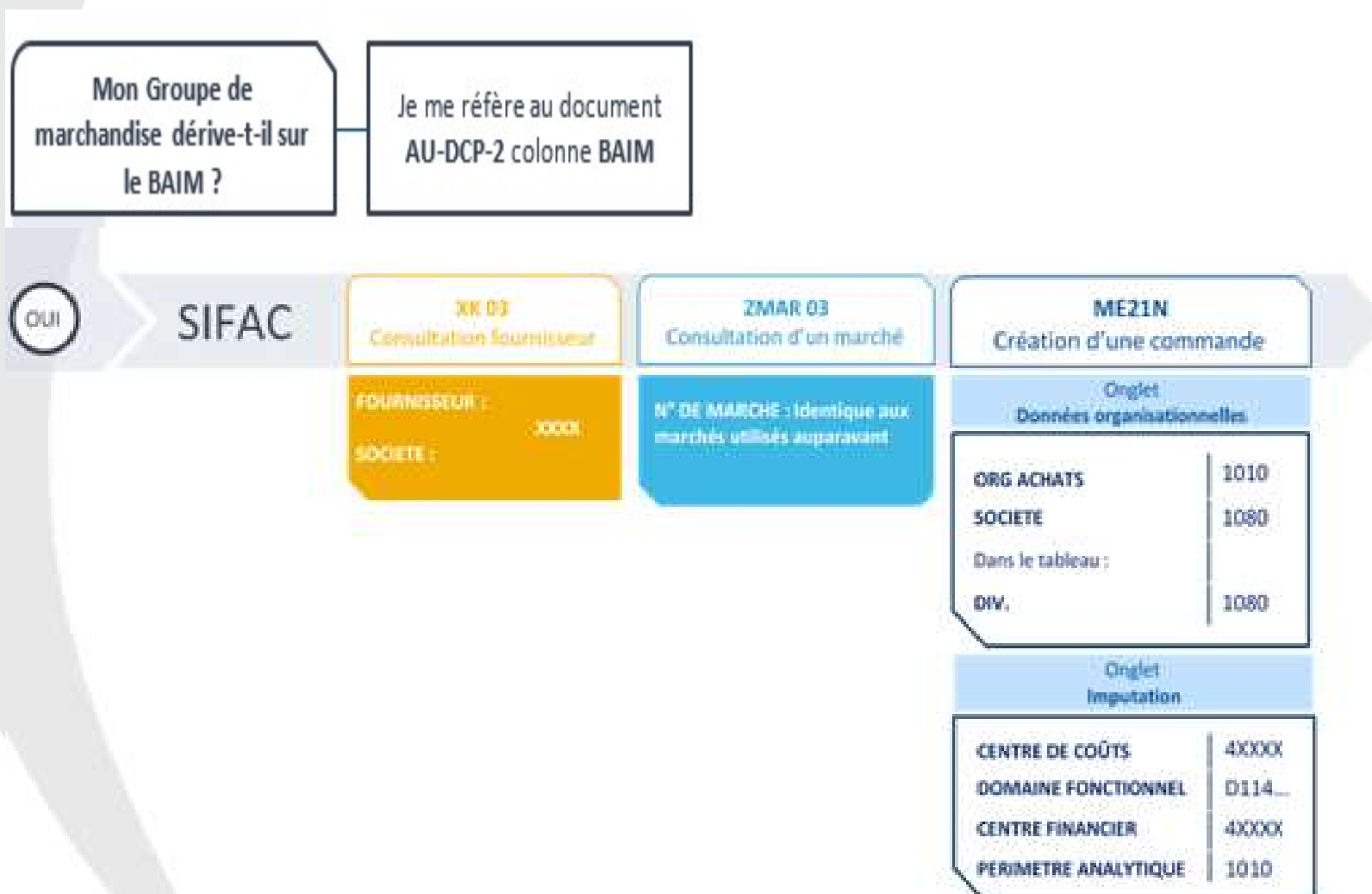
Les implications au niveau de la saisie des opérations financières

- La mise en place du Budget Annexe Immobilier et de son architecture budgétaire spécifique n'engendrent **pas de modification particulière sur les modes opératoires déjà réalisés dans SIFAC.**
- Ainsi, **la création d'une commande d'achat ou de vente est identique**, ce sont les éléments saisis qui diffèrent selon que l'on soit ou non dans le cadre du BAIM.
- C'est pour cette raison que **seules les données impactées** sont présentées dans les logigrammes ci-après ou dans le mode opératoire.

- Le **processus** est donc le suivant :
 - ↳ **Identifier si la dépense ou la recette fait partie du BAIM**
 - ↳ Si c'est le cas, il faut **saisir les nouveaux éléments**, propres à la nouvelle organisation budgétaire présentée précédemment : **Société, CF BAIM, NACRES, N° de commande, Centre de coût, Domaine fonctionnel...**

Traduction des opérations financières

❖ Dépenses : la commande d'achat



Traduction des opérations financières

- **Dépenses** : la commande d'achat

Mon Groupe de marchandise dérive-t-il sur le BAIM ?

Je me réfère au document AU-DCP-02 colonne BAIM

OUI

SIFACWEB

ACHATS

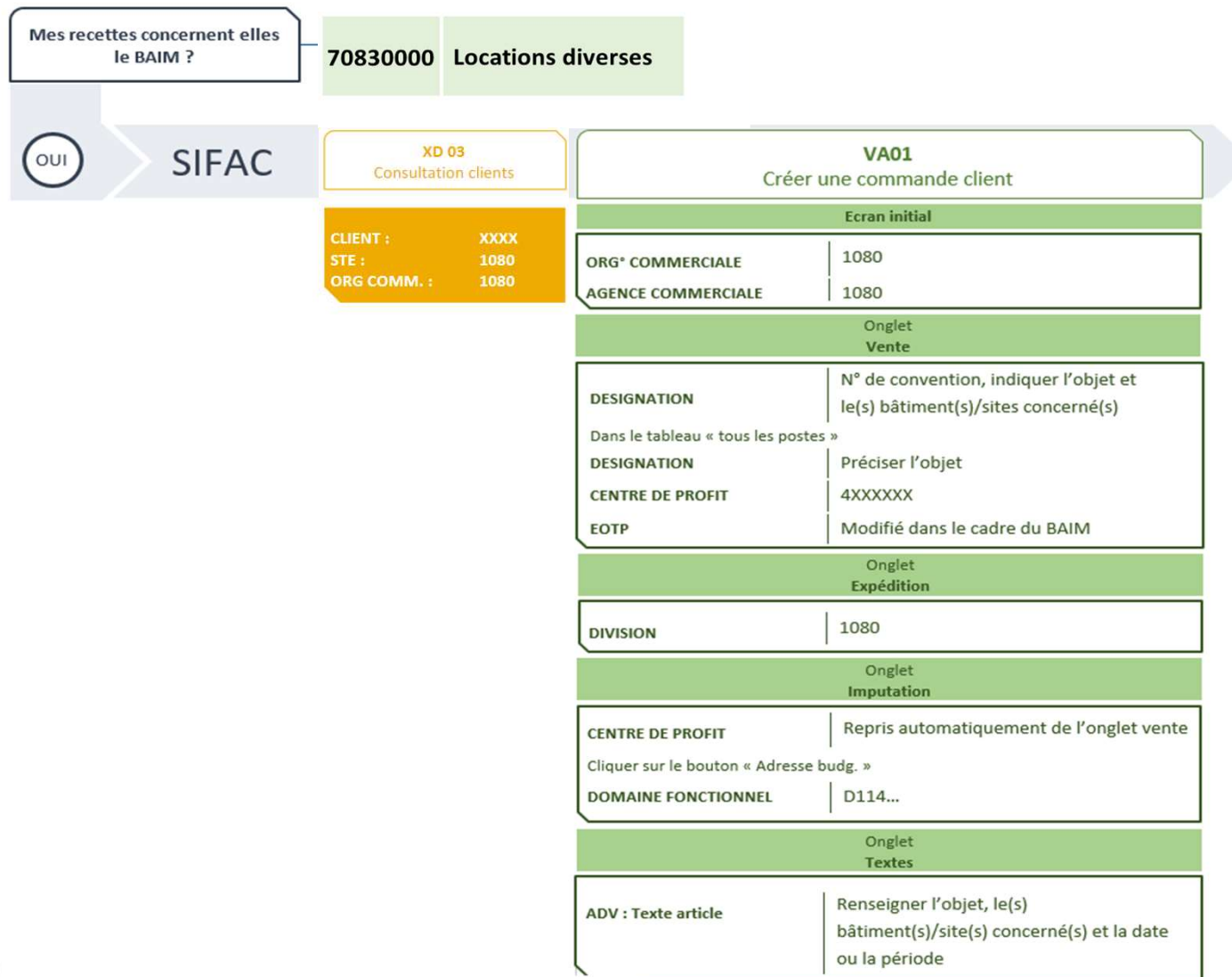
Onglet
Saisie de la commande

Détail de la commande
Nouvelle ligne de commande

Données de la ligne de commande

Désignation commande	Renseigner l'objet, le(s) bâtiment(s)/site(s) concerné(s)
Imputation	
Centre de coûts	4XXXX
Destinations	D114_.....
Centre financier	AUTOMATIQUE

❖ Recettes : les commandes de vente





WOOCLAP

AU-AC-1701

Règle d'imputation des travaux

Formation

Guide
du BAIM

Budget
Annexe
Immobilier

LES SUPPORTS

AU-DCP-2

Permet, grâce aux codes nacres, d'identifier si une opération financière doit être passée dans le BAIM.

MOP du
BAIM

Assistance
DAF

AU-AC-123

Liste des bâtiments et sites avec secteurs de TVA

AU-AC-122

Secteur de TVA



MERCI