

EXERCICE 2017

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'UNIVERSITE FRANCOIS-RABELAIS DE TOURS

Séance du 27 février 2017

**DELIBERATION n°2017-06**

Le conseil d'administration s'est réuni le 27 février 2017 en séance plénière, sur convocation du président de l'université, adressée le vendredi 17 février 2017.

Vu le Code de l'éducation, notamment l'article L712-3,  
Vu les statuts de l'Université, notamment l'article 19,

**Point de l'ordre du jour :**

5.2. Initiation du processus de dévolution immobilière.

**Exposé de la décision :**

Dans le cadre de la deuxième vague de dévolution immobilière, l'Université de Tours a été sélectionnée par le MENSER comme présentant les prérequis pour obtenir la dévolution de son patrimoine immobilier (propriété). Afin d'enclencher le processus susceptible d'aboutir à la dévolution de son patrimoine immobilier, l'Université doit, conformément à l'article L. 719-14 du code de l'éducation, faire à l'Etat une demande de transfert en pleine propriété des biens mobiliers et immobiliers appartenant à l'Etat.

**Proposition de décision soumise au conseil :**

Approbation de la demande d'initiation du processus de dévolution immobilière.


**Après en avoir délibéré, le conseil d'administration approuve la présente délibération.**

Nombre de membres constituant le conseil :	37
Quorum :	19
Nombre de membres participant à la délibération :	31
Abstentions	0
Votes exprimés	31
Pour :	27
Contre	4

**Pièce jointe :**

- Note relative au processus de dévolution immobilière.

Fait à Tours, le - 2 MARS 2017  
Le Président,

  
Philippe Vendry

Classée au registre des délibérations du conseil d'administration, consultable au secrétariat de la direction des affaires juridiques

Délibération publiée sur le site internet de l'université le :

- 3 MARS 2017

Transmise au recteur le :

- 3 MARS 2017

**Note de présentation**  
**Initiation du processus de dévolution immobilière**  
**Conseil d'administration du 27 février 2017**

Dans l'esprit de la loi du 10 août 2007 sur l'autonomie des universités, une 1ère expérimentation de la dévolution a été lancée en 2011, confiant la pleine propriété des biens aux universités de Toulouse 1, Clermont 1 et Poitiers. L'ambition était de tester la capacité des établissements, pleinement propriétaires et responsables, à améliorer la gestion de leur patrimoine, notamment du fait de la maîtrise des leviers de décision (sécurisation des financements, des choix stratégiques, meilleure visibilité pour les collectivités locales, etc.).

Il faut rappeler que, dès 2010, l'université de Tours s'était portée candidate, sans succès, à la première vague de dévolution immobilière. Une deuxième vague a été initiée par le ministère de tutelle en octobre 2015, et cette fois, 4 universités ont été retenues, dont Tours.

Ce choix est consécutif à un audit conjoint de l'IGAENR et de l'IGF qui s'est déroulé au premier semestre 2016 : audit qui aura permis de faire un bilan d'étape sur la 1ère vague de dévolution immobilière, puis d'émettre un avis sur les nouvelles candidatures.

Ce travail a recensé les points forts et points faibles de chacun des postulants à la dévolution : pour l'université de Tours, il aura constitué une aide précieuse dans la cristallisation de notre stratégie immobilière ainsi que dans la consolidation de notre fonction immobilière.

Si le transfert de compétences patrimoniales apparaît comme le stade ultime de l'autonomie des universités, il est important de préciser dans quel environnement juridique et financier cette démarche va s'effectuer

Aujourd'hui, la maintenance est financée dans le cadre de la subvention accordée à l'université : c'est bien l'université qui prend en charge l'entretien courant de son patrimoine.

Demain, le transfert de la propriété du foncier et des bâtiments de l'État à l'Université présentera de réels avantages :

- L'Université disposerait de plus de marges de manœuvre pour une gestion dynamique de son patrimoine et plus particulièrement la possibilité qui lui est offerte d'une valorisation des espaces possibles sous plusieurs formes (bail, location, cession,...). Dans le cas d'une vente d'une partie de son patrimoine, l'Université a la garantie d'un taux de retour à 100% sur les produits de cession, une fois le transfert de propriété acté.
- Des lors que l'Université serait propriétaire de son patrimoine, elle deviendrait un acteur incontournable vis-à-vis des collectivités locales et en particulier vis-à-vis de la Métropole.
- La participation des collectivités locales à l'amélioration du patrimoine immobilier existant de l'Université pourrait être renforcée une fois que les bâtiments ne sont plus propriétés de l'État mais de l'Université

Dans ce processus de dévolution, nous serons accompagnés par la DGESIP qui a travaillé sur un chantier « Politique de valorisation du patrimoine » dont l'enjeu est de savoir comment créer, grâce au bâti et au foncier dont l'université dispose, des « solutions d'utilisation de ses espaces » qui non seulement répondent aux attentes des étudiants et des personnels, mais encore crée de la valeur au profit de la communauté universitaire ? Des idées ont été expérimentées, qu'il s'agisse de locations d'espace, d'ouverture vers les entreprises etc.

Un document appelé « partage des bonnes pratiques » accompagné de conseils juridiques et techniques sera diffusé à l'ensemble de la communauté universitaire.

Par ailleurs, les crédits Etat existant sont bien entendu maintenus :

- les CPER continuent de s'appliquer, ainsi que le versement des crédits dédiés à la sécurité et à l'accessibilité
- et le ministère de l'enseignement supérieur réfléchit, avec le CGI (Commissariat Général à l'Investissement), à un nouveau modèle économique, appuyée par le PIA3.

A cet effet, le ministère travaille à rendre accessible une partie de l'enveloppe de 400 M€ du PIA3 pour l'immobilier.

Le calendrier de ce processus de dévolution, dans ses grandes lignes, est le suivant :

- Délibération du CA sur la déclaration de principe d'une dévolution immobilière (février 2017) : cette délibération nous permettra d'instruire ce dossier dévolution, dans ses aspects techniques, financiers et politiques.
- Transmission du SPSI pour validation à la DIE et à la DGSIP (juin 2017)
- Approbation par CA de l'Université du SPSI (Septembre/octobre 2017)
- Après consultation du CA (et autres instances internes de l'université), signature de la convention de dévolution (entre l'université et le Ministère de Tutelle)
- Signature fin 2017 par les ministères en charge de l'enseignement supérieur et du Domaine d'une décision de transfert arrêtant le périmètre (tous les biens Etat utilisés par l'Université)
- La signature des actes notariés finalisant le transfert du patrimoine à l'université se déroulera au cours de l'année 2018.

Entretemps, les services de l'Université auront lancé un audit de maintenance sur l'ensemble du patrimoine : ceci, afin d'établir un programme pluriannuel de maintenance (notamment de gros entretien). La soutenabilité financière de ce programme devant être, in fine, établie.

Par ailleurs, la fonction immobilière de l'établissement se renforce progressivement, afin que notre expertise interne puisse garantir les conditions de cette dévolution.

Enfin, la création du SOP (Service de l'Organisation et du Pilotage) et de la DAJ (direction des affaires juridiques) nous dote d'une expertise, en matière d'indicateurs récurrents (les RTA, Revues Trimestrielles d'Activité) comme de sécurisation juridique, notamment des marchés publics.

L'Etat accompagnera l'université avec un pilotage du transfert qui sera assuré afin d'en garantir son efficacité au niveau local avec :

- L'organisation d'un comité de pilotage présidé par le préfet de région dont le président de l'université sera membre
- La mise en place d'un suivi opérationnel assuré aussi au niveau réunissant toutes les parties impliquées dans le transfert (université, rectorat, service du Domaine, etc.)

Le processus de dévolution prévoit que l'année 2017 permettra à l'université d'avancer dans la nécessaire structuration de sa fonction immobilière et de se positionner vis-à-vis de la décision finale de dévolution. Décision qui fera l'objet d'un vote en Conseil d'Administration de l'université.