



Direction générale des services
Direction des affaires juridiques et institutionnelles

**Extrait des délibérations
du Conseil d'Administration de l'Université Grenoble Alpes
Séance du jeudi 16 décembre 2021**

N°05 – D. 16.12.2021

L'an deux mil vingt-et-un, le seize décembre à neuf heures, le conseil d'administration de l'Université Grenoble Alpes était rassemblé en séance plénière sous la présidence de Monsieur LAKHNECH Yassine, président.

Point à l'ordre du jour :

3.3. Intégration en comptabilité des nouvelles valeurs des actifs immobiliers suite aux évaluations réalisées par France Domaine en 2018

Membres présents : LAKHNECH Yassine, BERRUT Catherine, MERMILLOD Martial, SCOLAN Virginie, MERLE Elsa, BARBIER Emmanuel, BERZIN Corinne, SCHWARTZ Jean-Luc, LAMBLIN Jacob, LETUE Frédérique, SCOTTO D'ARDINO Laurent, LE ROY Anne, BESSIERES Bernard, ADAM Véronique, VINCENT Thierry, DEVILLERS Thibaut, RIFFARD Coline, FORESTIER Gérard, CHALON Nathalie, MICHEL Mickaël, OUDART Martin, SION Mathis, Wanda KELLOUAI, VAN DER BEEK Cornelis, LABRIET Pierre, CORVAISIER Bénédicte, PUGÉAT Véronique, SAMSON Yves, DESPREZ Frédéric, FEIGE Jean-Jacques.

Membres représentés : PERSICO Simon (donne procuration à MERLE Elsa), TERRIER Laurent (donne procuration à LEROY Anne), BORRAS Isabelle (donne procuration à BERZIN Corinne), GUINTA Chloé (donne procuration à CORVAISIER Bénédicte), COURTOIS Nathanaël (donne procuration à OUDART Martin), DAVAI Camille (donne procuration à VAN DER BEEK Cornelis), NEUDER Yannick (donne procuration à LAKHNECH Yassine), BOLF Edith (donne procuration à BARBIER Emmanuel), VERNAY Pascale (donne procuration à BERRUT Catherine), SIMIAND Marie-Christine (donne procuration à CHALON Nathalie), DAUGUET Pascale (donne procuration à DESPREZ Frédéric).

Membres absents ou excusés : tous les autres membres.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Vu le passage en commission permanente du 7 décembre 2021,

Considérant les évaluations du patrimoine immobilier de l'UGA réalisées par France Domaine en 2018 ;

Il est proposé au conseil d'administration d'autoriser d'une part, la sortie des actifs et financements liés et d'autre part, l'intégration des valeurs estimées par France Domaine en 2018 au premier trimestre de l'exercice 2022 comme présenté en annexe.

Le résultat du vote est le suivant :

Membres en exercice	42
Membres présents	30
Membres représentés	11
Nombre de votants	41
Voix favorables	40
Voix défavorables	0
Abstentions	1

Après en avoir délibéré le conseil d'administration autorise, à la majorité de ses membres présents et représentés, la sortie des actifs et financements liés et d'autre part, l'intégration des valeurs estimées par France Domaine en 2018 au premier trimestre de l'exercice 2022 comme présenté en annexe.

Fait à Saint-Martin-d'Hères, le 16 décembre 2021

Pour le Président et par délégation

Le Directeur général des services,
Jérôme PARET

Publié le : 11/01/2022

Transmis au Rectorat le : 11/01/2022

Pour le Président
et par délégation
Le Directeur général des services
Jérôme PARET

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.



**INTEGRATION EN
COMPTABILITE DES
NOUVELLES VALEURS DES
ACTIFS IMMOBILIERS SUITE
AUX EVALUATIONS FRANCE
DOMAINE DE 2018**

Direction des finances
CA du 16 décembre 2021

Rappel du contexte

Réserve des commissaires aux comptes depuis la création de l'UGA (et même avant)

La correcte valorisation et comptabilisation des actifs immobiliers font l'objet d'une réserve de la part des commissaires aux comptes de l'établissement depuis 2015 et même antérieurement à la fusion des trois universités.

En effet, les anciennes évaluations France Domaine remontant à l'époque des 3 ex-universités fusionnées étant sujettes à caution tant sur le plan méthodologique que sur le plan des valeurs intégrées.

En application de la note du 16/09/2014, l'UGA a demandé à France Domaine une nouvelle évaluation de son parc immobilier hérité de Stendhal et de l'UJF, l'évaluation du patrimoine hérité de l'UPMF étant jugés conforme et correctement étayée.

Courant 2018, de nouvelles évaluations ont été réalisées et transmises par France Domaine mais elles n'ont pas encore été intégrées dans les comptes de l'UGA.

Enjeux

- Sincérité de nos états financiers quant à la valeur du patrimoine et levée de la réserve des commissaires aux comptes
- Neutralisation de l'amortissement des travaux d'amélioration qui ont pu avoir lieu sur ces immeubles jusqu'en 2018.

Méthodologie

Le cadre méthodologique présenté ci-après a fait l'objet d'une validation de principe de la part de nos commissaires aux comptes lors d'une réunion du 29/10/2021.

Les acteurs

- Entre juillet 2019 et novembre 2021, ces travaux ont principalement été menés, par la direction des finances en collaboration avec l'agence comptable et la direction du patrimoine.
- Depuis juillet 2021, accompagnement par le cabinet BDO afin de fiabiliser la méthodologie, d'analyser la réalité et l'exhaustivité des actifs à sortir du bilan de l'UGA.

Périmètre de l'intégration des nouvelles valeurs France Domaine :

- Les bâtiments (voir annexe) et leurs terrains d'assiette
- Seront traités ultérieurement les terrains « communs » et/ou « inter » bâtiments.

En conséquence, **l'analyse des biens à sortir** n'a porté que sur les actifs équivalents :

- terrains d'assiette
- constructions
- travaux sur ces mêmes bâtiments jusqu'à la date du 01/05/2018 correspondant globalement aux visites de France Domaine sur sites (les travaux postérieurs à cette date viendront donc augmenter la valeur des biens depuis cette date).

Impact sur le bilan

L'ensemble des bâtiments et travaux à sortir de l'actif ont été identifiés afin de préparer la future intégration des valeurs estimées par France Domaine.

108 BATIMENTS ET LEURS TERRAINS EVALUES PAR FRANCE DOMAINE		
	EVALUATION France Domaine	627 FICHES IMMOBILISEES CORRESPONDANTES A L'EVALUATION France Domaine
BATIMENTS	131 965 704 €	195 030 313€ (bâtiments et travaux)
TERRAINS	42 503 644 €	37 428 402 €
TOTAUX	174 469 328 €	232 458 715€ (valeur d'acquisition) 134 794 516€ (valeur nette comptable au 31/12/2019) 200 000 000€ (financements rattachés)

A INTEGRER
DANS LE
PATRIMOINE

A SORTIR DU
PATRIMOINE

Impact sur le résultat

- Les bâtiments mis à disposition ne génèrent pas de charge nette d'amortissement (l'amortissement étant intégralement neutralisé).
- En revanche, les travaux liés aux bâtiments évalués n'ont pas tous fait l'objet d'un financement externe de l'actif à 100 % ; générant ainsi pour certains travaux une charge nette annuelle d'amortissement.

A contrario, l'introduction des nouvelles valeurs France Domaine aura pour conséquence une neutralisation intégrale des amortissements portant sur les constructions concernées ce qui permettrait de réduire la charge nette de l'ordre de 1 300 k€ si ces opérations étaient traduites dans les comptes dès 2021 (impacts décroissants ensuite légèrement sur les années suivantes).

Projet de délibération

Il est demandé au CA d'autoriser :

- la sortie des actifs et financements liés
- l'intégration des valeurs estimées par France Domaine en 2018

au premier trimestre de l'exercice 2022.

Le projet de réévaluation du patrimoine ne pourra techniquement pas aboutir sur l'exercice 2021 en accord avec tous les acteurs concernés (AMUE/Direction des finances/Agence comptable).

En effet, l'intégration des nouvelles valeurs est un exercice délicat à exclure totalement en période de clôture de fin d'exercice.

Annexe : Evaluation par France Domaine

BÂTIMENTS EVALUES	SOUS-LIBELLE	DATE DE L'ACTE	MONTANTS ESTIMES
SITE LA MERCI LA TRONCHE	Administration du site	03/05/2018	808 282 €
SITE LA MERCI LA TRONCHE	Amphi Lemarchands	03/05/2018	412 142 €
SITE LA MERCI LA TRONCHE	André Boucherle	03/05/2018	2 391 034 €
SITE LA MERCI LA TRONCHE	Blocs 5 amphis	03/05/2018	1 562 328 €
SITE LA MERCI LA TRONCHE	BU Médecine-Pharmacie	03/05/2018	1 151 081 €
SITE LA MERCI LA TRONCHE	Bunker	03/05/2018	4 377 €
SITE LA MERCI LA TRONCHE	Jean Roget	03/05/2018	5 656 290 €
BIOLOGIE	A	09/05/2018	303 374 €
BIOLOGIE	B	09/05/2018	812 624 €
BIOLOGIE	C	09/05/2018	1 069 650 €
BIOLOGIE	D	09/05/2018	1 172 464 €
BIOLOGIE	E	09/05/2018	408 278 €
BIOLOGIE	F	non visité	17 317 €
BIOLOGIE	G	09/05/2018	157 388 €
BIOLOGIE	H	non visité	17 874 €
PHITEM	A	07/05/2018	1 603 582 €
PHITEM	B	07/05/2018	508 935 €
PHITEM	C	07/05/2018	1 469 512 €
PHITEM	D OSUG D	07/05/2018	3 093 523 €
PHITEM	E (LIPHY)	07/05/2018	1 756 568 €
CHIMIE	A	non visité	324 774,00 €
CHIMIE	B	09/05/2018	1 907 197,00 €
CHIMIE	C	15/05/2018	1 782 602,00 €
CHIMIE	D Bunker	15/05/2018	14 065,00 €
CHIMIE	E	09/05/2018	2 899 121,00 €
OSUG	A	07/05/2018	1 702 433 €
OSUG	B	07/05/2018	1 858 104 €
OSUG	C	15/05/2018	2 761 715 €
HALLE	Belledonne	15/05/2018	1 257 596 €
HALLE	Tennis	15/05/2018	1 398 162 €
HALLE	Ouest	15/05/2018	1 042 255 €

Annexe : Evaluation par France Domaine

BÂTIMENTS EVALUES	SOUS-LIBELLE	DATE DE L'ACTE	MONTANTS ESTIMES
IMA	B	09/05/2018	737 894 €
IMA	C	09/03/2018	607 380 €
IMA	F	09/05/2018	3 132 494 €
DLST	A E	15/05/2018	4 716 749 €
	F	15/05/2018	355 098 €
CSU-SIUAPS	Chalet	15/05/2018	9 953,00 €
CSU-SIUAPS	Piscine	15/05/2018	3 430 770,00 €
CSU-SIUAPS	Préfabriqué	15/05/2018	39 264,00 €
CSU-SIUAPS	Garage	15/05/2018	13 260,00 €
IUT1	Génie Civil	09/05/2018	2 710 106 €
IUT1	Génie Electrique	09/05/2018	3 303 335 €
IUT1	Génie mécanique	09/05/2018	1 792 213 €
IUT1	Administration	09/05/2018	2 346 146 €
IUT1	Garages	09/05/2018	12 137 €
IUT1	Locaux techniques	09/05/2018	23 383 €
IUT1	Logements	09/05/2018	827 751 €
IUT1	Gambetta	04/05/2018	4 532 172 €
IUT1	Claude Bernard	07/05/2018	2 742 219 €
APS	A	09/05/2018	902 655 €
	B	10/05/2018	746 333 €
ESPE	A-B	23/05/2018	426 981 €
ESPE	C-E	23/05/2018	261 722 €
ESPE	cafétaria	23/05/2018	22 577 €
ESPE	F	23/05/2018	64 994 €
ESPE	G	23/05/2018	69 707 €
ESPE	Bonneville	11/04/2018	2 980 585 €
LPSC	1	22/05/2018	2 490 069 €
LPSC	2	22/05/2018	224 940 €
LPSC	3	22/05/2018	172 970 €
LPSC	4	22/05/2018	374 190 €
LPSC	05-06	22/05/2018	148 717 €
LPSC	7	22/05/2018	334 745 €
LPSC	8	22/05/2018	1 408 276 €

Annexe : Evaluation par France Domaine

BÂTIMENTS EVALUES	SOUS-LIBELLE	DATE DE L'ACTE	MONTANTS ESTIMES
LPSC	9	22/05/2018	385 117 €
LPSC	Hall B	22/05/2018	253 191 €
STENDHAL	Ateliers	non communiqué	29 660 €
STENDHAL	Bâtiment principal (A-I;Z)	non communiqué	9 493 705 €
STENDHAL	E	non communiqué	147 430 €
STENDHAL	P	non communiqué	367 180 €
VALENCE	BRIFFAUT 1	03/07/2018	1 770 066 €
VALENCE	BRIFFAUT 2	03/07/2018	851 529 €
VALENCE	GYMNASE	03/07/2018	1 170 177 €
VALENCE	LATOUR MAUBOURG/MARGUERITE SOUBEYRAN	03/07/2018	917 494 €
VALENCE	RABELAIS/Amphis/Salle de sport	03/07/2018	316 966 €
VALENCE	RABELAIS/Ateliers	03/07/2018	61 099 €
VALENCE	RABELAIS/Garages	03/07/2018	18 351 €
VALENCE	RABELAIS/Kiosque	03/07/2018	4 171 €
VALENCE	RABELAIS/Logements	03/07/2018	143 052 €
VALENCE	RABELAIS/Maison des masters	03/07/2018	757 590 €
VALENCE	RABELAIS/Séchoir à bois	03/07/2018	4 796 €
VALENCE	RABELAIS/Staps	03/07/2018	383 904 €
IAB (Institut Albert Bonniot)		03/05/2018	2 398 470 €
BIOPOLIS		03/05/2018	939 276 €
INSTITUT NEUROSCIENCES		03/05/2018	5 321 460 €
GYMNASE LA TRONCHE		03/05/2018	154 292 €
BU SCIENCES		15/08/2018	7 167 573 €
BATIMENT PRESIDENCE		09/03/2018	2 090 520 €
MAISON DES LANGUES		15/05/2018	1 948 676 €

Annexe : Evaluation par France Domaine

BÂTIMENTS EVALUES	SOUS-LIBELLE	DATE DE L'ACTE	MONTANTS ESTIMES
MAISON JEAN KUTZMANN		15/05/2018	1 174 303 €
MAISON EN TERRE		15/05/2018	42 106 €
LES HOUCHES		01/06/2018	5 237 472,00 €
ICM		27/04/2018	3 135 060,00 €
IUGA_CITE DES TERRITOIRES		27/04/2018	2 402 120 €
EXTENSION_CITE DES TERRITOIRES		27/04/2018	2 027 190 €
VESTIAIRES RUGBY		15/05/2018	79 606 €
LABO GEODYNAMO		15/05/2018	13 666 €
NANOBIO		15/05/2018	3 052 581 €
VILLAS DE FONCTION		15/05/2018	241 862 €
INSTITUT FOURIER		09/05/2018	2 360 206 €
TOUR IRMA		09/05/2018	1 320 931 €
TIR A L'ARC		15/05/2018	225 758 €
CENTRE SANTE		07/05/2018	153 063 €
POLYTECH SMH		22/05/2018	4 840 949 €
CHALET DE SARENNE		non visité	4 118 €
AMPHI WEIL		15/05/2018	720 185 €
AMPHI WILFRIED KILIAN		15/05/2018	21 006 €
SIMSU		non visité	618 264 €