



Conférence des Présidents d'Université

Le Transfert du Patrimoine Universitaire

Marc Fornacciari, avocat associé, Salans

7 octobre 2010

- Le transfert en pleine propriété des biens appartenant à l'Etat au profit des Universités, sur le fondement de l'article L.719-14 du Code de l'Education
- Analyse du mécanisme du transfert et de ses conséquences en termes de gestion patrimoniale

Un préalable: la nécessaire connaissance de son patrimoine

- De quels biens l'Université dispose, quel est leur statut juridique?
- Un inventaire physique et juridique des biens comme préalable au développement d'une stratégie immobilière

Mécanisme du transfert

- **Objet du transfert: les seuls biens appartenant à l'Etat**
 - ▶ Exclusion des biens appartenant à d'autres personnes publiques (collectivités)
 - ▶ Ajout de loi sur le Grand Paris: l'Etablissement Public Paris-Saclay
- Une faculté offerte aux Universités et non une obligation
- L'Etat n'est pas obligé d'accepter la demande de transfert émanant de l'Université
- Possibilité de conclure une « convention de mise en sécurité » du patrimoine: modalités pratiques à définir

L'Université est déjà « quasi-proprétaire »

- Pour les biens qui lui sont mis à disposition par l'Etat, l'Université exerce, depuis la loi du 10 juillet 1989, les « droits et obligations du propriétaire »:
 - ▶ Obligations de maintenance lourde et GER
 - ▶ Responsabilités afférentes
- Mais « à l'exception du droit de disposition et d'affectation des biens », ce qui implique:
 - ▶ L'interdiction d'aliéner les biens
 - ▶ L'interdiction d'octroyer des droits réels
- ▶ La loi LRU, prolongement de la réforme de 1989?

Propriétaire ou non, l'Université doit respecter certains principes dans l'utilisation de son patrimoine

- Domanialité publique
 - ▶ Définition: (i) propriété publique et (ii) affectation à l'usage direct du public ou à un service public, avec dans ce dernier cas un aménagement indispensable
 - ▶ Effets: interdiction d'aliéner, interdiction de conclure des baux civils ou commerciaux
 - ▶ Un régime d'ordre public: on ne peut y déroger
 - ▶ Ce régime concerne la majorité des biens des Universités

- Principe de spécialité
 - ▶ L'Université ne peut mener des activités trop étrangères à sa mission de service public

- Droit de la concurrence
 - ▶ Le domaine, siège d'activité économique

Ce que change le fait d'être propriétaire pour l'utilisation du patrimoine

- Possibilité d'aliéner les biens de son domaine privé
 - ▶ L'aliénation comme mode de valorisation du domaine?
- Possibilité d'accorder des droits réels
 - ▶ Non nécessaire pour certains montages contractuels: AOT simple, contrats de partenariat
 - ▶ Nécessaire pour les montages reposant sur une « AOT-LOA » (y compris Montage dit « Innovant »)
 - ▶ Attention, il faudra toutefois avoir l'accord de l'Etat

Si l'Université choisit le *statu quo*, elle pourrait être obligée de payer un loyer à l'Etat

- La fin de l'affectation: les « conventions d'utilisation » du décret de 2008
- Mise en place d'un loyer représentant la valeur locative réelle du bâtiment
- Les Universités devront-elles payer un loyer?

Le financement du transfert

- Le transfert du patrimoine s'accompagne du transfert de la charge du renouvellement
- La détermination du montant des dotations aux amortissements dépendra de la valorisation des biens faite par France Domaine
- Quel contribution de l'Etat au financement du renouvellement?

Conclusion: quels sont les termes de l'alternative?

- Quelle alternative pour l'Université?
 - ▶ Payer un loyer à l'Etat, ou bien devenir propriétaire, et prévoir une dotation aux amortissements
- Incertitudes sur les termes de l'alternative:
 - ▶ Les Universités devront-elles payer un loyer?
 - ▶ Comment se fera la valorisation des biens par France Domaine, qui conditionnera les dotations aux amortissements à mettre en place?
 - ▶ Quel accompagnement de l'Etat?