



Séance du 16 septembre 2015

Conseil de l'immobilier de l'État

AVIS

sur la situation immobilière de la chancellerie des universités de Paris (CUP)

Vu le décret n° 2011-1388 du 28 octobre 2011 modifiant le décret n° 2006-1267 du 16 octobre 2006 instituant un Conseil de l'immobilier de l'État ;

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

Vu la circulaire du ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique du 26 décembre 2008 relative au recensement du parc immobilier et aux orientations pour l'évolution du parc immobilier des opérateurs et des organismes divers de l'État ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État, portant notamment sur le recensement et la gestion dynamique du patrimoine détenu ou occupé par les opérateurs de l'État ;

Vu la circulaire du ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État du 16 septembre 2009 relative aux modalités de réalisation des schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI) des opérateurs et de leurs échéances ;

Vu le rapport de la mission nationale d'évaluation de l'opération Campus (juillet –octobre 2012) de M. PEYLET

Vu le projet de schéma pluriannuel de stratégie immobilière mis à jour en mars 2015 (avec quatre annexes : annexe 1 : liste des immeubles administrés et propriétés de la CUP, annexe 2 : liste des immeubles loués ; annexe 3 : tableau des valeurs vénales du parc immobilier contrôlé par la CUP et annexe 4 : mise à jour des locations) présenté par la CUP en vue de son audition devant le CIE le 15 avril 2015 ;

Vu l'avis du CIE n°2014-23 du 11 juin 2014 sur le projet de relogement de l'université Paris Sorbonne Nouvelle –Paris 3 (USN-P3) sur le site Nation-Picpus dans le 12^{ème} arrondissement de Paris ;

Vu l'avis du CIE n°2014-26 du 17 septembre 2014 sur l'opération Campus Condorcet ;

Après avoir entendu M. François WEIL, recteur de l'académie de Paris, chancelier des universités de Paris, accompagné de Mme Marie-Laure COQUELET, vice-chancelier des universités de Paris et M. Benoît FORET, secrétaire général de l'enseignement supérieur et de la chancellerie, en présence de M Eric PIOZIN, chef du service de la stratégie de contractualisation , du financement et de l'immobilier et de Mme Michelle AUREGAN-COLMART, adjointe au chef du département de la stratégie patrimoniale au ministère de l'éducation nationale, de l'enseignement supérieur et de la recherche et en présence de Mme Nathalie MORIN, chef du service France Domaine,

accompagnée de M. Nicolas PRUDHOMME, sous-directeur de la stratégie et des moyens de la politique immobilière de l'État, lors de sa séance du 15 avril 2015 ;

Considérant que la chancellerie des universités de Paris(C.U.P.) est un établissement public administratif sous tutelle du ministère chargé de l'enseignement supérieur, créé en 1971 ;

Considérant que les services de la chancellerie occupent 324 m² de bureaux sis 10 rue de la Sorbonne pour 27 agents ;

Considérant qu'aux termes de l'article D 762-2 du code de l'éducation, « La chancellerie de l'académie de Paris administre les biens et charges indivis entre les établissements publics à caractère scientifique, culturel professionnel » généralement issus de legs et donations et les biens immobiliers à vocation universitaire gérés à la demande de l'État ;

SUR LE PATRIMOINE DE LA CHANCLERIE DES UNIVERSITES DE PARIS.

A/ Considérant que les biens indivis regroupent trois catégories de biens :

1- Les immeubles historiques et culturels régis par des dispositions de legs ;

Que parmi ces immeubles, la CUP distingue les biens stratégiques (ensemble immobilier situé à Vézelay et le domaine de Richelieu en Indre et Loire) des immeubles non stratégiques dont certains ont été cédés comme le domaine du Haut Buisson, des maisons situées près du domaine de Richelieu, la forêt de Souprosse, le domaine de Ferrières restitué aux donateurs en 2012 ;

- que le bien à Vézelay comprend la maison de Romain Rolland (dont la gestion est confiée par convention au conseil général de l'Yonne qui y a installé un musée) et le centre Jean-Christophe constitué de trois bâtiments dont la cession, décidée par le conseil d'administration du 15 octobre 2013, est en cours ; le tout estimé en 2011 par France Domaine à 356 000 € ;
- que le domaine de Richelieu d'une superficie de 475 hectares dont 50 hectares de terres agricoles louées, d'une forêt exploitée par l'ONF, d'un droit de chasse loué à une association de chasseurs, que ce domaine est destiné à être un lieu d'échanges intellectuels, de conférences et de formation, qu'une partie du domaine est concédée à la communauté de communes du pays de Richelieu qui assure l'entretien du parc concédé et le coût des personnels (d'accueil et jardiniers), que l'équilibre économique du domaine est atteint et la gestion autofinancée (par l'affectation du produit de la vente du domaine du Haut-Buisson, des droits de chasse, des baux des habitations); que des perspectives de développement sont à l'étude par un prestataire extérieur, visant à assurer la soutenabilité financière de la donation et consistant soit en un projet culturel autour du patrimoine historique soit en un projet d'espaces de séminaires et conférences ; que ce bien est estimé en 2011 par France Domaine à 27,8 M€ ;

2 - Les immeubles qui, aux termes des legs, procurent des revenus pour financer des actions au bénéfice des étudiants ou des universités :

- trois immeubles à usage d'habitation situés au 13¹, 17,² rue Champollion et 20,³ rue de la Sorbonne (75005 Paris) estimés 17,7M€ en 2014⁴;
- quatre immeubles à usage mixte situés au 33⁵, 35⁶, 43⁷, 45⁸, rue Jacob (75006 Paris) estimés 27 M€ en 2014⁹ ;
- un hôtel particulier 6, rue Saint Benoit¹⁰ (75006 Paris) occupé par un éditeur sous bail commercial, estimé 4,5 M€ en 2014¹¹ ;
- Un immeuble à usage mixte (logements et commerce) sis 49 bis, rue Sainte Anne (75001 Paris) en cours de rénovation, estimé 3,9 M€ en 2011¹² ;

¹ L'immeuble de quatre étages sans ascenseur compte dix baux dont quatre baux d'habitation, deux baux commerciaux, quatre baux régis par la loi de 1948 pour une surface totale louée de 475,40 m² et un montant mensuel de loyers perçus de 6 935,44 € ; soit un loyer mensuel moyen au m² de 14,59 €, un loyer mensuel au m² de bail d'habitation de 27,70 €, un loyer mensuel au m² de bail commercial de 12,87 € et un loyer mensuel au m² de 1,70 € (loyer de loi de 1948).

² L'immeuble de cinq étages sans ascenseur compte huit baux dont deux baux d'habitation, deux baux régis par la loi de 1948, un logement de gardien et trois concessions de logements pour une surface totale louée de 728,70 m² et un montant mensuel de loyers perçus de 5 490,08 €, un loyer mensuel moyen au m² loué de 14,08 €, un loyer mensuel au m² d'habitation de 25,37 € et un loyer mensuel au m² de 2,34 € (loi de 1948).

³ L'immeuble de cinq étages avec ascenseur compte douze baux dont neuf baux d'habitation; un autre bail et un logement vacant, une loge, pour une surface totale louée de 881,30 m² et un montant mensuel de loyers perçus de 18 600 €, soit un loyer mensuel moyen au m² loué de 22,78 €, un loyer mensuel au m² de bail d'habitation de 22,49 €, un loyer mensuel au m² de « autre bail » de 24,86 €.

⁴ Annexe 3.

⁵ L'immeuble de cinq étages sans ascenseur compte dix-neuf baux dont treize baux d'habitation, trois baux commerciaux, deux baux Loi de 1948, un logement vacant pour une surface totale louée de 916,20 m² et un montant mensuel de loyers perçus de 20 875,20 € ; soit un loyer mensuel moyen au m² loué de 23,38 €, un loyer mensuel au m² de bail d'habitation de 23,90 €, un loyer mensuel au m² de bail commercial de 31,63 € et un loyer mensuel au m² de loyer Loi de 1948 de 8,03 €. Plus l'immeuble sis 2-4, rue Saint Benoit occupé par une librairie et un restaurant sous baux commerciaux pour 69,3 m² et un loyer mensuel de 2073,37 €.

⁶ L'immeuble de cinq étages avec combles, sans ascenseur compte dix-huit baux dont huit baux d'habitation, quatre baux commerciaux, deux baux de la loi de 1948, trois logements vacants, une loge, pour une surface totale louée de 1 037,70 m² et un montant mensuel de loyers perçus de 18 835,22 € ; soit un loyer mensuel moyen au m² loué de 22,25 €, un loyer mensuel au m² de bail d'habitation de 25,41 €, un loyer mensuel au m² de bail commercial de 21,47 € et un loyer mensuel au m² de loyer de la loi de 1948 de 10,27 €.

⁷ L'immeuble de quatre étages sans ascenseur avec neuf baux dont quatre baux d'habitation, deux baux commerciaux, un logement vacant, un logement de gardien, un autre bail, pour une surface totale louée de 361,30 m² et un montant mensuel de loyers perçus de 5 842,71 € ; soit un loyer mensuel moyen au m² loué de 21,57 €, un loyer mensuel au m² de bail d'habitation de 23,27 €, un loyer mensuel au m² de bail commercial de 19,07 € et un prix mensuel au m² de « autre bail » de 15,23 €.

⁸ L'immeuble de quatre étages sans ascenseur avec onze baux dont cinq baux d'habitation, deux baux commerciaux, trois baux de la loi de 1948 et un logement vacant, pour une surface totale louée de 694,80 m² et un montant mensuel de loyers perçus de 13 607,22 € ; soit un loyer mensuel moyen au m² loué de 20,71 €, un loyer mensuel au m² de bail d'habitation de 22,71 €, un loyer mensuel au m² de bail commercial de 45,52 € et un loyer mensuel au m² de bail de la loi de 1948 de 2 €.

⁹ Annexe 3.

¹⁰ Soit deux baux commerciaux sur une surface louée de 243,30 m² et un montant mensuel de loyers perçus de 9 809,34 € ; soit un prix mensuel au m² de bail commercial de 40,32 €

¹¹ Annexe 3

¹² Annexes 2 et 3 : immeuble de six/sept étages sans ascenseur avec huit baux dont un bail d'habitation, deux baux commerciaux, un bail de la loi de 1948 et quatre logements vacants, pour une surface totale louée de 683,18 m² et un montant mensuel de loyers perçus de 8 203,32 € ; soit un prix mensuel moyen au m² loué de 16,44 €, un prix mensuel au m² de bail d'habitation de 25,87 €, un prix mensuel au m² de bail commercial de 14,16 € et un prix mensuel au m² de bail de la loi de 1948 de 4,55 €.

- Un immeuble à usage mixte (habitations et bureaux) sis 51, avenue Raymond Poincaré estimé 29 M€¹³ en 2014 ;
- Un immeuble à usage mixte sis 65, rue Prony (75017 Paris) sur 109 m² loués et estimé 10,5 M€¹⁴ en 2014 ;
- Un immeuble à usage mixte (habitations et commerce) sis 17, rue de l'Annonciation (75017 Paris) et estimé 20,8 M€¹⁵ en 2014
- Deux appartements dont l'un est situé 6, boulevard Jourdan (75014 Paris) sur 118 m² et estimé 0,77 M€¹⁶ en 2014 ; l'autre est situé 51 rue des Vinaigriers (75010 Paris) sur 85,2 m² et estimé 0,68 M€¹⁷ en 2014;
- Les douze immeubles locatifs et les deux appartements représentent une valeur estimée en 2014 par France Domaine, à 114 M€ et couvrent 14 500 m² de surface louée (SUBL) ;

3 - Les immeubles qui abritent des établissements d'enseignement, de recherche ou de vie étudiante :

- L'immeuble du 15, rue Champollion (75005 Paris), estimé 6,8 M€ en 2014¹⁸, immeuble d'habitation vétuste qui a été vidé de ses locataires, est en cours de réhabilitation complète et sera transformé en un pôle de vie universitaire avec des logements destinés à des chercheurs en mobilité internationale, mis à disposition des universités parisiennes et gérés par le centre régional des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) et des lieux de vie pour l'ensemble des étudiants (cafétéria interuniversitaire). Les travaux sont conduits sous maîtrise d'ouvrage déléguée à l'EPAURIF pour un coût estimé de 11,5 M€ financés par la CUP et par l'université Paris Sorbonne dans le cadre d'une dotation Campus Paris pour un montant de 3 M€, les études seront réalisées en 2015 et le début des travaux est prévu au premier trimestre 2016 et la livraison à l'automne 2017 ;

¹³ Annexes 2 et 3 : Immeuble de six étages avec quinze baux dont sept baux d'habitation relatifs à un F4, deux F6 et quatre F7, trois baux professionnels, deux baux mixtes, deux logements vacants, une loge, pour une surface totale louée de 3634,4 m² et un montant mensuel de loyers perçus de 71869,48€, soit un loyer mensuel moyen au m² d'habitation loué de 23,95 € et un loyer mensuel au m² de bail commercial de 26,37 €.

¹⁴ Immeuble de bureaux, restaurant tabac et un F5 (Loi 48). Neuf baux dont un bail d'habitation, deux baux commerciaux, un bail de la loi de 1948 et six logements vacants pour 1 318,80 m² loués pour un montant mensuel de 10 401,34 €, un prix moyen mensuel de 19,95 €/m² ; un prix mensuel moyen commercial de 24,34 €/m² et un prix mensuel moyen au m² de la loi de 1948 de 6,83 €.

¹⁵ Soit trente-six baux dont vingt-neuf baux d'habitation, quatre baux commerciaux, deux logements vacants et une loge, pour une surface totale de 3 345,20 m² et un montant mensuel de 64 848,17 €, un loyer moyen mensuel de 20,89 €/m²; un loyer mensuel moyen au m² d'habitation de 20,54 € et un prix mensuel moyen au m² commercial de 24,46 €.

¹⁶ 109,5 m² loués pour 2 070,93 € mensuels soit un loyer mensuel moyen au m² de 18,91 € dans le cadre d'un bail signé en 2011 (le loyer au prix de marché dans l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne en 2014 de 20,4 €/m² en valeur basse, 22,1 €/m² en valeur médiane et 24,3 €/m² en valeur haute (bail à échéance de novembre 2017)

¹⁷ Ce bien mentionné dans l'annexe 1, ne figure ni dans la liste des immeubles loués (annexe 2) ni dans le tableau des valeurs vénales (annexe 3).

¹⁸ Annexe 3.

- La villa Finaly à Florence, estimée 17,08 M€ en 2011¹⁹, ayant vocation à assurer la présence des universités franciliennes à l'étranger et à accueillir des manifestations universitaires. Une étude juridique sur la possibilité et les conséquences d'une éventuelle cession a conclu que cette procédure serait complexe et contraindrait la CUP à restituer le bien aux ayant-droits compte-tenu des clauses de la donation. Des partenariats institutionnels sont noués avec de grands organismes de recherche et la conférence des présidents d'université pour accroître la fréquentation de la villa et conforter sa situation financière. La signature de conventions avec les CROUS (de Paris, Lyon Strasbourg) permet de mettre en place des séjours culturels en faveur des étudiants. Le champ d'activité est étendu à des activités culturelles (expositions, journées d'études) et à l'organisation de conférences associant plusieurs institutions partenaires permettant l'ouverture de la villa au public florentin. Le bilan économique demeure négatif mais s'améliore tant en termes de taux d'occupation que d'augmentation des recettes par augmentation du nombre de manifestations ;
- L'immeuble 96, boulevard Raspail (75006 Paris) estimé 4 M€ en 2011²⁰, avec deux appartements loués ²¹ et des locaux occupés à 85 % par l'école des hautes études en sciences sociales (EHESS), les autres surfaces comprennent un appartement régi par la loi de 1948, deux petits studios à réhabiliter avant d'être loués, des locaux où sont installés le collège des hautes études européennes et l'institut international de philosophie. Le relevé des surfaces est en cours par un géomètre-expert pour permettre une évaluation par France Domaine. Les charges d'exploitation sont supportées par les occupants ; la gestion est équilibrée mais d'importantes opérations de maintenance sont à prévoir ;
- L'immeuble 37-41, rue Jacob (75006 Paris) estimé 10,5 M€ en 2014²², sur 1 600 m² ²³; occupé d'une part depuis plus de 20 ans par le centre national de documentation pédagogique (CNDP) à titre gratuit et depuis le 1^{er} janvier 2014 moyennant un loyer et d'autre part (sur 300 m²) par l'office national d'information sur les enseignements et les professions (ONISEP) contre loyer, ces deux loyers permettant de dégager un solde de gestion équilibré et de financer des travaux conservatoires en cas de nécessité. La CUP envisage de transformer cet immeuble en logement étudiant ou de le vendre en l'état ou rénové ou de le louer. Une étude sera confiée au CROUS pour le scénario logement étudiant et à un gestionnaire d'actifs immobiliers pour les autres options ;
- Une parcelle de terre située en Eure-et-Loir, estimée 632 €, sera cédée au locataire actuel après approbation du conseil d'administration en juillet 2015 pour un montant de 2 500 € ;

¹⁹ Annexe 1.

²⁰ Annexe 1.

²¹ Deux baux dont un logement de 30 m² vacant nécessitant une restructuration et un logement de 51,8 m² sous bail de la loi de 1948 pour un montant mensuel de loyer de 213,62 € soit un prix mensuel moyen au m² loué de 4,12 €.

²² Annexe 3.

²³ Un bail sous code civil pour 73 m² loué 2 098,26 € mensuel soit un prix mensuel moyen de 28,74 €.

Considérant qu'en mars 2015, ce patrimoine compterait 21 sites²⁴ et est estimé 180 M€ en 2014²⁵ avec pour certains biens des valeurs de 2011 ;

B/ Considérant, s'agissant du patrimoine administré par la chancellerie pour le compte de l'État :

Qu'il est composé de quatre sites dont deux sites domaniaux (immeuble 10, rue de la Sorbonne 75005 Paris et site Sainte-Barbe sis 4, rue Valette 75005 Paris) et de deux sites appartenant à la ville de Paris (ensemble immobilier de la Sorbonne, 47, rue des Écoles et centre Albert Châtelet, 6, rue Jean Calvin 75005 Paris transféré à la ville en 2013) ; ces quatre sites couvrent 88 655 m² SUB selon France Domaine ;

Que l'immeuble du 10, rue de la Sorbonne abrite plusieurs universités (Paris 1 ; 3, 4 et 5), de grands établissements (école pratique des hautes études, école des chartes), la bibliothèque de la Sorbonne, le rectorat, chancellerie des universités de Paris ; qu'il est propriété de la ville de Paris par décret présidentiel du 8 février 1852 et qu'une convention de 1929 répartit les charges du propriété et d'entretien lourd entre l'État et la ville de Paris selon la règle du « coût partagé » ; que la gestion administrative, technique et financière est assurée par la CUP qui refacture aux établissements occupants les charges communes d'exploitation ; qu'un schéma directeur de mise en sécurité incendie et d'accessibilité a été élaboré en 2003 pour définir les travaux indispensables ; que des travaux de mise en sécurité et d'accessibilité de la bibliothèque ont été financés par la ville de Paris entre 2010 et 2013 ; que ces travaux de mise en sécurité du site ont entraîné la délocalisation de certains services (EPHE, UFR) et obligé à louer l'immeuble Le France²⁶ (loyer annuel de 15 M€ payé par la chancellerie) ; que d'autres opérations de relogement ont eu lieu pour un montant de 4,5 M€ ; que des travaux de mise aux normes des installations électriques des secteurs médian et nord sont engagés pour 4,5 M€ entre 2011 et 2015 ainsi que le renouvellement des équipements du réseau informatique et du câblage ; que suite aux travaux de la bibliothèque, une rationalisation de l'occupation des locaux a été opérée avec plus de 1 500 m² réaffectés qui se poursuivra en vue des travaux du secteur sud ; que des travaux de valorisation du site ont eu lieu avec la remise en état de la grande salle de lecture de la bibliothèque, des galeries Richelieu, Descartes, salle Liard et du hall des amphithéâtres ;

Que l'immeuble du 10, rue de la Sorbonne est estimé en 2011 par France Domaine à 2,993 M€ ;

Que le site Sainte-Barbe abrite la bibliothèque interuniversitaire Sainte-Barbe, rattachée administrativement et financièrement à l'université Paris Sorbonne nouvelle-Paris 3, des centres de recherche des universités Paris 1 et Paris 2, des bureaux de l'école pratique des

²⁴ Annexe 1.

²⁵ Annexe 3.

²⁶ Outre l'EPHE et des services de Paris Sorbonne logés durant les travaux en Sorbonne, l'immeuble Le France est pris à bail par le rectorat dans le cadre des travaux de l'immeuble du 54 Boulevard Raspail pour y loger la maison des sciences de l'homme, l'école des hautes études en sciences sociales et des laboratoires du CNRS.

hautes études (EPHE), de l'école nationale des chartes (ENC), de l'agence universitaire de la francophonie et de l'institut de recherche et d'histoire des textes du collège de France comme locaux tampons ; que la gestion administrative, technique et financière est assurée par la CUP qui répartit entre les différents établissements occupants les charges locatives; que le budget annuel de fonctionnement est de 1,2 M€ et que le bien est estimé 84,9 M€ par France Domaine ;

Que l'administration de ces locaux interuniversitaires assurée par la CUP permet une bonne coordination des opérations de travaux et de relogement ainsi qu'une mutualisation et une optimisation des locaux provisoires ;

C/ Considérant qu'au-delà des biens indivis et gérés par la chancellerie (points A et B), la CUP a aussi présenté un inventaire de biens administrés par d'autres établissements que la Chancellerie :

- la cité universitaire de Paris (CiUP), 1-63, 42-48, boulevard Jourdan (75014 Paris) gérée par la fondation de la CiUP aux termes d'une convention de gestion passée entre la CUP et la fondation ;
- l'institut Henri Poincaré, sis au 11 (estimé 6,4 M€ en 1994) et 13 (estimé 11, 58 M€ en 1994), rue Pierre et Marie Curie (75005 Paris) géré par l'université Pierre et Marie Curie (UMPC) et qui devrait faire l'objet d'une convention d'utilisation à signer avec l'UPMC, selon l'analyse de France Domaine ;
- le terrain et le bâti sis 10, rue Boileau (75016 Paris) affecté par bail emphytéotique de 87 ans à la fondation Santé des étudiants de France, estimé 12,79 M€ en 2011 ;
- le foyer international des étudiantes, 93, boulevard Saint-Michel (75005 Paris) géré par une association loi de 1901, estimé 26,3 M€ en 2014 ;
- un appartement à Asnières administré par la fondation nationale de la cité internationale universitaire de Paris ;
- le domaine de l'île de Bréhat (Côtes d'Armor) administré par la fondation nationale de la cité internationale universitaire de Paris, estimé 0,625 M€ en 2000 ;
- la propriété « les Fourches » à Vence (Alpes maritimes) gérée par la fondation Santé des étudiants de France aux termes d'un bail emphytéotique de 99 ans ;
- une villa à Casablanca léguée en 1948 avec une entrée en jouissance en 1984 dont le titre de propriété est contesté par l'État marocain (procédure judiciaire en cours), estimée 98 944 € en 1995 ;

SUR LA STRATÉGIE IMMOBILIERE DE LA CHANCELLERIE DES UNIVERSITES DE PARIS.

Considérant qu'un premier SPSI rendu à France Domaine le 25 juillet 2011, n'a pas été approuvé²⁷ et été assorti de plusieurs recommandations : fournir des informations sur les sites occupés au titre de son activité propre en surfaces et en effectifs ; présenter un plan d'optimisation des surfaces tertiaires occupées au sein de la Sorbonne ; détailler les conventions d'occupation passées avec les opérateurs de l'État et les collectivités locales et autres entités en précisant leur durée, le montant des redevances ; étudier les cessions possibles des biens sans rapport avec l'activité de la chancellerie et des biens devenus inutiles

Considérant que le rapport de la Cour des comptes de février 2014 dénonce plusieurs défaillances dans la gestion immobilière comme la faible rentabilité des immeubles locatifs par rapport aux montants des loyers perçus ; l'absence de politique immobilière (ni axes stratégiques réels ni objectifs financiers) ; des incertitudes sur l'inventaire immobilier et recommande de traiter le sujet complexe de l'indivision des biens ;

Considérant que la stratégie immobilière de la CUP se caractérise depuis 2014 par :

- la création d'une commission des baux qui a pour mission d'examiner et statuer sur les propositions de baux et leur renouvellement et qui présente une restitution des mouvements du parc locatif au conseil d'administration une fois par an ;
- la mise en place de la commission du patrimoine en janvier 2014, composée de six membres²⁸ qui définit la stratégie immobilière pluriannuelle de la CUP, propose des pistes d'actions au conseil d'administration afin d'améliorer la stratégie de l'établissement, dresse un plan pluriannuel de travaux (2015-2017) pour les immeubles locatifs ;
- le lancement d'un programme de travaux de valorisation des espaces communs des immeubles de la rue Champollion, rue Jacob et rue Sainte-Anne ;
- l'actualisation de l'inventaire par une nouvelle évaluation des biens par France Domaine et une étude du statut juridique de certains biens par France Domaine et pour les cas les plus complexes par l'expertise d'un cabinet notarial ;
- un examen par l'avocate de la chancellerie des baux locatifs sous le régime de la loi de 1948 ;
- les études de faisabilité immobilière et économique sur les immeubles de la rue Jacob et du site de Richelieu ;

Considérant qu'un plan pluriannuel d'investissement (PPI) sera déterminé le 1^{er} septembre 2015, à l'issue de l'audit en cours de l'ensemble du patrimoine locatif et sera décliné en trois volets avec

²⁷ Avis de France Domaine du 8 novembre 2011

²⁸ Le recteur chancelier, trois présidents d'université, deux personnalités qualifiées.

un état descriptif dans ses aspects techniques et juridiques, un diagnostic technique et thermique de chaque immeuble, un plan de travaux par immeuble ;

Considérant que la CUP présentera un SPSI actualisé fin 2015 avec un projet de stratégie immobilière bâti autour de trois axes : valorisation du patrimoine, optimisation de l'activité immobilière et soutenabilité du modèle économique, dans le respect des missions confiées à l'établissement ;

SUR LA GESTION LOCATIVE DE LA CHANCELLERIE DES UNIVERSITES DE PARIS.

Considérant que la gestion locative des biens se caractérise par :

- un patrimoine locatif dont le poids économique est important et dont les recettes dégagées sont destinées à financer des prix à de jeunes chercheurs, des subventions à des laboratoires de recherche universitaire, des aides à des étudiants et aussi à des services mis à disposition de la communauté universitaire comme la bibliothèque Jacques Doucet, la villa Finaly, des locaux communs de prestige en Sorbonne, l'Institut national d'histoire de l'art (INHA),
- la recherche d'une amélioration de la rentabilité qui a conduit à confier la gestion locative à un professionnel privé, à avoir pour objectif de recourir systématiquement à la location au prix du marché, à assurer l'entretien et la valorisation des immeubles et appartements, à réduire le nombre de loyers « Loi de 1948 » ;
- un renforcement de la sécurité et de la transparence des processus d'attribution de logements qui est assuré par la mise en place par décision du conseil d'administration du 14 janvier 2014 d'une commission des baux ;
- de fortes marges de progression, notamment dans la gestion des baux commerciaux ;

Considérant que le parc locatif compte, au 1^{er} mars 2015, 9 concessions de logement par nécessité absolue de service (NAS) et logements de gardiens couvrant 531 m²(soit 6% du nombre de baux) , des conventions d'occupation précaire avec astreinte (COP/A) portant sur 62,5m² et produisant 6 229 € de redevances annuelles ²⁹, 22 logements vacants (soit 13 % de la surface du parc) et 132 baux locatifs (soit 12 021 m² loués et 81 % du nombre de baux), le tout couvrant 14 664 m² dont 14 133 m² louables et 2112 m² vacants et produisant 3,135 M€ de loyers annuels estimés soit un prix moyen mensuel du m² loué de 21,73 € ;

Considérant que l'essentiel du parc locatif est situé dans les 5^{ème} et 6^{ème} arrondissements de Paris (à 58 % du nombre de baux, 38 %des surfaces louées et 40 % des loyers perçus) et dans le 16^{ème} arrondissement (31 % du nombre des baux, 48 % de la surface louée et 52 % des loyers perçus) le reste étant localisé dans les 2^{ème} , 14^{ème} et 17^{ème} arrondissements de Paris ;

Considérant qu'au 1^{er} mars 2015, sur les 132 baux en cours :

²⁹ Le nombre de COP/A n'est pas précisé dans le document qui parle toujours de concession par utilité de service. La chancellerie n'a pas fait mention de l'arrêté ministériel prévu dans le cadre du décret n°2012-752 du 9 mai 2012 portant réforme du régime de concessions des logements de fonction.

- 83 sont relatifs à des baux d'habitations. Ils représentent 63 % du nombre de bail, couvrent 7 354 m² (60 % de la superficie louée) et rapportent 1,92 M€ (61 % des loyers perçus) ; soit un prix moyen mensuel du m² de 22,11 € (+ 9,24 % en trois ans) ;
- 30 baux sont des baux commerciaux. Ils représentent 23% du nombre des baux, couvrent 3 590 m² (30 % de la surface louée) et rapportent 1,1 M€ (35 % des loyers perçus) soit un prix moyen mensuel du m² de 25,68 € le m² (+20,74% en trois ans) ;
- 16 baux sont des baux de la loi de 1948. Ils représentent 12 % du nombre de baux, couvrent 985 m² (8% de la surface louée) et rapportent 45 000 € (1% des loyers perçus) soit un prix moyen mensuel du m² de 3,81 € ; leur nombre diminue depuis 2005 (- 43 %) et leur nombre est passé de 28 à 16 en 2014 grâce à un examen systématique des dossiers ;
- 3 « autres » baux représentent 2% du nombre de baux, couvrent 193 m² (soit 2% de la surface louée) et rapportent 58 757 € (soit 2% des loyers perçus), soit un prix moyen mensuel du m² de 25,34 € ;

Considérant que sur les 83 baux d'habitation :

- 26 ont été signés il y a moins de 5 ans (dont 5 renouvelés en 2014 et 2015 soit 6 % des baux d'habitation), 13 ont entre 5 et 10 ans, 22 de 10 à 15 ans, 11 de 15 à 20 ans, 4 datent de plus de 20 ans et 7 sont des sorties de la loi de 1948 ; ils produisent 160 414 € de revenus mensuels ;
- 11 baux sont relatifs à des F1 avec un prix moyen du m² de 28,17 €, 18 baux concernent des F2 avec un prix moyen du m² de 25,83 €, 17 baux portent sur des F3 avec un prix du m² de 21,06 € et 37 baux se rapportent à des F4 et plus avec un prix moyen du m² de 21,34 € ;
- les loyers perçus en 2014 s'élèvent à 3,76 M€ (contre 3,74 M€ en 2013), ont dégagé un résultat d'exploitation de 2,86 M€ (2,83 M€ en 2013) ;
- l'évolution des loyers encaissés est de + 21 % depuis 2007, de + 25 % entre 2007 et 2013 avec un tassement en 2014 suite à la décision de la CUP de procéder systématiquement à des travaux avant relocation pour valoriser les biens et augmenter régulièrement les loyers ;
- la CUP constate une progression régulière du prix/m² loué ; elle considère que les baux qu'elle signe correspondent aux prix du marché et que, sur les trois derniers exercices, les baux d'habitation signés se situent systématiquement dans la fourchette moyenne et haute des valeurs de marché de l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP)³⁰ ;

Considérant que l'examen fait par le SGCIE du tableau des baux par immeuble de l'annexe 2 fourni par la CUP fait apparaître que :

³⁰ Exact pour le bail renouvelé en 2015 et pour 4 baux renouvelés en 2014.

- seuls les prix au m² loué pour 4 baux renouvelés en 2014 et 2015 ³¹ sont dans la fourchette moyenne et haute des valeurs de marché de l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne ³² ;
- les autres prix au m² pour les autres baux signés avant 2014 étant le plus souvent inférieurs aux valeurs basses de marché, en notant cependant que les comparaisons entre les valeurs du marché en 2014 de l'OLAP et les chiffres correspondant à des baux conclus antérieurement doivent être prudentes (par exemple, le loyer mensuel d'un F4 sis 17, rue de l'Annonciation dans le 16^{ème} arrondissement dans le cadre d'un bail signé en septembre 1971 est de 1 985 € pour 108 m² soit un prix moyen du m² de 18,42 € alors que la valeur basse est de 21,1 € dans l'OLAP en 2014) ;
- des disparités importantes de loyer apparaissent en fonction de la date de signature du bail, du type d'appartement et de la localisation du bien loué :
- par exemple le prix du m² pour un F4 duplex situé 13, rue Champollion sans ascenseur est de 30,9 €/m² pour un bail conclu en février 2014 à échéance de 2020 à rapprocher du loyer au prix de marché dans l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne en 2014 de 21,6 €/m² en valeur basse, 26,2 €/m² en valeur médiane et 31 €/m² en valeur haute ;
- le prix moyen du m² pour un F3 sis 33, rue Jacob, est de 18,78 €/m² alors que le prix du m² est de 17,69 € pour un bail signé en 1993, de 18,67 €/m² pour un bail signé en 1999 et de 20,16 € pour un bail signé en 2014 soit une augmentation de 7 % en 15 ans, ce qui apparaît comme un prix anormalement bas si on considère le prix de marché dans l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne en 2014 qui est de 26,9 €/m² en valeur basse, 28,4 €/m² en valeur médiane et 32 €/m² en valeur haute ;
- le prix moyen du m² d'un F2 sis 17, rue de l'Annonciation 75016 est de 30,52 €/m² et de 33,18 € le m² pour un bail signé en 2014 à rapprocher du loyer au prix de marché dans l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne en 2014 de 25,3 €/m² en valeur basse, 27,7 €/m² en valeur médiane et 36,5 €/m² en valeur haute) ;
- le loyer moyen d'un F4 sis 17, rue de l'Annonciation 75016 est de 20,15 €/m² et de 27,57 € pour un bail signé en décembre 2014 à rapprocher du loyer au prix de marché dans l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne en 2014 de 21,1 €/m² en valeur basse, 24,4 €/m² en valeur médiane et 28 €/m² en valeur haute ;
- la rentabilité moyenne du parc locatif est de 2,5 % ;

Considérant que les charges de fonctionnement du parc locatif concernent les dépenses liées à la gestion, à l'entretien courant, aux provisions pour amortissement et aux provisions pour grosses réparations ;

³¹ La page 2 de l'annexe 2 signale cinq baux inférieurs à un an dont le prix au m² est dans la fourchette haute des loyers de l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne en 2014. Le dépouillement des baux site par site dans les pages suivantes de l'annexe 2 mentionne cinq baux renouvelés en 2014 et 2015.

³² Le prix du m² d'un F3 sis 33, rue Jacob est de 20,16 € pour un bail signé en 2014 alors que la valeur basse est de 26,9 € le m².

Considérant que la gestion des immeubles locatifs vise à conserver le parc en bon état et à accroître sa rentabilité par une actualisation régulière des loyers et la réalisation de travaux de réhabilitation lourde selon un plan étalé dans le temps et en autofinancement ; que le budget sur trois ans est de 13 M€ ;

Considérant que chaque année, les loyers perçus permettent à la CUP de distribuer 1,5 M€ en prix et subventions répartis en 0,24 M€ en faveur de jeunes chercheurs, 0,4 M€ pour le fonctionnement et le développement de la bibliothèque Jacques Doucet, 0,1 M€ pour la bibliothèque d'art et d'archéologie de l'INHA et 0,45 M€ pour le fonctionnement des locaux communs de prestige en Sorbonne.

SUR LA GESTION DES OPÉRATIONS IMMOBILIERES ET NOTAMMENT L'OPÉRATION CAMPUS.

Considérant que le chancelier des universités de Paris est chargé de la mise en œuvre et du suivi des opérations immobilières et des grands chantiers universitaires parisiens ; qu'il préside les conseils d'administration de l'établissement public d'aménagement universitaire de la région d'Ile-de-France (EPAURIF) et du centre régional des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) ;

Considérant que la chancellerie des universités de Paris a été chargée, à la suite des recommandations de la mission Peylet, de la gestion mutualisée de la dotation relative à l'opération Campus Paris intra-muros pour le compte des six bénéficiaires initialement désignés³³ d'un montant de 700 M€, pour faciliter et accélérer les opérations Campus à Paris ;

Que la dotation de 700 M€ (dotation non consommable)³⁴ est constituée de 250 M€ provenant du compte d'affectation spéciale « participations financières de l'État » et de 450 M€ relative au programme d'investissements d'avenir (PIA) et produit un montant annuel d'intérêts d'environ 28,5 M€ ;

Que le financement des projets assuré par les intérêts de la dotation Campus n'est pas suffisant et nécessite le recours à des emprunts auprès de la banque européenne d'investissement (BEI) et de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) ; que ces emprunts ne sont prévus que sur la période 2016-2020 ; qu'ils seront remboursés par les revenus annuels futurs de la dotation Campus Paris ;

Que la mission confiée à la chancellerie s'étend tant à la négociation et à la mise au point des contrats de prêts qu'à la tenue du modèle financier permettant de s'assurer de la soutenabilité des emprunts envisagés vis à vis des revenus de la dotation Campus ; la gestion opérationnelle des projets immobiliers étant confiée en priorité à l'EPAURIF ;

³³ Quatre pôles de recherche et d'enseignement supérieur : Hautes études Sorbonne arts et métiers, Paris sciences et lettres, Sorbonne universités, Paris Cité ; le centre régional des œuvres universitaires de Paris et la cité internationale universitaire de Paris

³⁴ Par avenants du 1^{er} septembre 2011 (J.O du 2 septembre 2011), du 20 décembre 2013 (J.O du 16 janvier 2013) et du 18 mars 2014 (du 11 septembre 2014).

Considérant que parmi les biens indivis gérés par la chancellerie des universités de Paris ³⁵ ou des biens administrés par la chancellerie à la demande de l'État ³⁶, figurent deux biens occupés par des établissements (site de Sainte Barbe et 96, boulevard Raspail) participant à de grands projets immobiliers universitaires parisiens (aménagement du site Picpus-Nation et campus Condorcet) ;

Considérant que lors des auditions relatives aux opérations Campus Condorcet et Picpus, il avait été indiqué au CIE que :

- s'agissant des locaux de Sainte Barbe sis 4, rue Valette, les locaux occupés par l'université de Paris 1 et l'école nationale des chartes devaient être conservés et ne participeraient pas à l'opération du campus Condorcet, alors que l'école pratique des hautes études a prévu de libérer les locaux qu'elle occupe sur ce site ; la bibliothèque Sainte Barbe rattachée à l'université de Paris Sorbonne Nouvelle-Paris 3 doit être maintenue à côté d'une grande bibliothèque universitaire de la Sorbonne Nouvelle de plus de 5 000 m² sur le site de Picpus et du grand équipement documentaire (GED) sur le campus Condorcet sans qu'il y ait « aucun doublon dans le décompte des collections ni dans la programmation des surfaces entre le GED et la future bibliothèque de la Sorbonne Nouvelle » selon l'USN-P3 ;
- s'agissant des locaux occupés au 96, boulevard Raspail par l'EHESS, ils doivent être rendus en 2019 dans le cadre de l'opération campus Condorcet ;

Considérant que dans la réponse au rapport de la Cour des comptes de février 2014, les ministères économiques et financiers signalent que la responsabilité confiée par l'État à la chancellerie dans le cadre de l'opération Campus Paris au titre de la gestion mutualisée de la dotation devrait, si cette évolution se confirmait, être conditionnée par une refonte de la gouvernance et de l'organisation de l'établissement ainsi que le recentrage des missions ;

Les représentants de la chancellerie des universités de Paris et du service France Domaine ayant été entendus en leurs explications

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de sa séance du 16 septembre 2015, fait les observations suivantes :

1. Le Conseil observe que le document présenté lors de l'audition est un document provisoire dans l'attente des expertises en cours et que le SPSI actualisé sera présenté devant le conseil d'administration de la CUP à l'automne 2015. Il demande à être rendu destinataire du SPSI finalisé qui devrait comprendre un inventaire exhaustif du patrimoine et une réflexion stratégique immobilière pluriannuelle, dans le respect des missions confiées à la chancellerie des universités de Paris.

³⁵ Le bâtiment d'enseignement sis 96, boulevard Raspail, 75006 Paris est partagé entre les universités de Pierre et Marie Curie (UMPC) et Paris 4 et l'école des hautes en sciences sociales (EHESS).

³⁶ Le site Sainte Barbe sis 4, rue Valette 75005 Paris intègre la bibliothèque interuniversitaire Sainte-Barbe, rattachée administrativement et financièrement à l'université Paris Sorbonne nouvelle- Paris 3, des centres de recherche des universités Paris 1 et 2, des bureaux de l'EPHE et de l'école nationale des chartes.

2. Le Conseil constate que la connaissance du parc immobilier, préalable indispensable à toute bonne gestion immobilière, n'est pas encore réalisée alors que l'établissement a été créé en 1971 précisément pour assurer la gestion des biens communs et indivis des universités parisiennes. Il remarque que le travail d'inventaire du patrimoine immobilier est toujours en cours, conduit avec l'appui d'un prestataire externe, que la liste des biens administrés par la chancellerie reste à compléter par l'indication des surfaces totales occupées par site et des nouvelles évaluations des actifs réalisées par France Domaine et que le statut juridique d'une dizaine de biens est encore à préciser.
3. S'agissant de la stratégie immobilière, le Conseil prend acte des travaux engagés par la chancellerie qui visent à corriger les défaillances dénoncées par le Parlement ainsi que la Cour des comptes. Ces efforts consistent à rechercher une meilleure rentabilité des immeubles locatifs en confiant leur gestion à un professionnel privé pour le suivi des baux, à augmenter systématiquement les loyers lors des renouvellements de baux, à faire disparaître les baux conclus sous le régime de la loi de 1948 et à mieux gérer les baux commerciaux. Cette stratégie organisée autour de la valorisation du patrimoine, l'optimisation de l'activité immobilière et la soutenabilité du modèle économique marque une évolution positive dont les résultats sont encore trop limités. Le Conseil observe néanmoins, que les effets de cette nouvelle stratégie doivent s'apprécier dans la durée. Il demande à être rendu destinataire d'un bilan à l'issue du nouvel SPSI. Cette démarche de valorisation doit être accompagnée par France Domaine qui peut utilement jouer un rôle de conseil dans le respect des attributions de la CUP.
4. Quant à la rentabilité du parc locatif, le Conseil relève que son faible rendement peut s'expliquer en partie par le poids des baux de la loi de 1948 (12 % du nombre total de baux) qui minimisent les revenus (1,5 % du total des loyers perçus) et par la faiblesse de rendement des baux commerciaux qui sont juridiquement complexes à gérer selon la chancellerie. Cette gestion pourrait utilement être confiée à un professionnel pour en améliorer le rendement.

S'agissant des immeubles locatifs (qui représentant 63 % du nombre des baux et 61,4 % du total des loyers perçus), ils sont situés dans des arrondissements parmi les plus onéreux de Paris ; toutefois, ils sont souvent vétustes, mal entretenus et sans ascenseurs, ce qui peut expliquer en partie le niveau des loyers. Le Conseil souligne que les loyers pratiqués se situent globalement en deçà des loyers médians du prix du marché et n'ont pas été suffisamment indexés à chaque renouvellement de bail.

Depuis le rapport de la cour des comptes en février 2014, le Conseil constate une très légère amélioration du rendement des baux renouvelés en 2014 et 2015 avec une évolution du prix moyen/m² loué en progression de 9,24 %. Même si la tendance à augmenter les loyers est généralisée lors des renouvellements des baux depuis 2014, cette amélioration de la rentabilité des immeubles de rapport ne concerne encore que 8 % des baux, 3 % de la surface louée et 0,3 % des loyers perçus. Il existe encore

d'importantes potentialités d'augmentation et il convient d'accélérer le rattrapage des loyers pour atteindre des niveaux de loyers comparables aux loyers du marché observés à Paris.

Le Conseil demande donc à la chancellerie d'améliorer la rentabilité du parc locatif en appliquant systématiquement une revalorisation des loyers dans la limite réglementaire alors que plus de soixante-dix baux seront à renouveler dans les cinq ans à venir. Cette amélioration aura pour conséquence directe une augmentation du financement de la vie étudiante et de la recherche, dans un contexte législatif et économique tendu et en respect des intentions des donateurs.

Pour améliorer la rentabilité patrimoniale, le Conseil s'étonne que les valeurs vénales et les taux de rendements qui constituent des indicateurs incontournables de la gestion immobilière ne soient pas identifiés par classe d'actifs. Il note que le rendement moyen est de 2,5 %, ce qui paraît faible, compte tenu de la localisation des biens loués.

Au-delà de ces observations, le Conseil se demande s'il y a lieu de maintenir dans le patrimoine locatif de la chancellerie une partie des biens non soumis à des dispositions de legs. Ceux-ci valorisés en 2014 à 49 M€³⁷ pourraient être cédés et leurs produits affectés au financement des universités. Le Conseil considère qu'il est indispensable qu'une étude circonstanciée soit menée sur ce sujet, à l'initiative du secrétaire d'État au budget, chargé du domaine.

5. En ce qui concerne le domaine de Richelieu, le Conseil constate la faible rentabilité de ce patrimoine historique malgré les efforts de la chancellerie pour y remédier en favorisant des partenariats locaux avec des collectivités territoriales. Il relève surtout que la recherche de rentabilité économique d'un tel bien prestigieux n'a été prise en compte que très récemment par la chancellerie. Pour ces raisons et compte-tenu de la dégradation de ce patrimoine le Conseil estime nécessaire de mener une analyse complète des solutions à mettre en œuvre pour améliorer la gestion, incluant l'hypothèse de la cession, laquelle est demandée par les collectivités locales. Le Conseil considère que cette étude devrait être conduite de façon conjointe par les services de la chancellerie des universités de Paris et France Domaine.
6. Quant à la question de l'indivision des biens, le Conseil invite la chancellerie et les treize universités concernées à s'interroger sur cette situation et à rechercher des solutions pour valoriser le patrimoine qui en dépend au bénéfice des établissements d'enseignement supérieur.

Le constat fait par la Cour des comptes dans son rapport de février 2014 incitait déjà à un tel examen en raison de l'échec de l'organisation actuelle à assurer une exploitation efficace des biens indivis de l'ancienne université de Paris.

³⁷Annexe 3 : 13 et 17 rue Champollion, 20 rue de la Sorbonne, 2, 4 et 6 rue St-Benoit, 35, 43 et 45 rue Jacob

L'audition de la chancellerie n'a pas permis au Conseil d'identifier des pistes de réflexion de la part de ses représentants sur cette question.

Le Conseil demande donc qu'à l'échéance du nouveau projet de SPSI (2016-2020), une solution soit apportée à l'indivision. Cette période de cinq ans doit être l'occasion d'examiner les solutions juridiques appropriées pour modifier l'organisation de l'indivision dans le respect pour certains biens de la volonté des donateurs.

Ce sujet nécessite un travail conjoint entre la chancellerie et les universités parisiennes qui doit aboutir malgré sa complexité. Cette démarche doit être facilitée par le ministère de tutelle. Le Conseil considère qu'aucune hypothèse ne doit être écartée y compris la fin de l'indivision.

7. S'agissant de la mission de la chancellerie de piloter et coordonner l'opération Campus Paris intra-muros, le Conseil s'interroge sur la capacité de la chancellerie des universités de Paris d'exercer ce rôle, compte tenu notamment du statut juridique actuel de la chancellerie et de la loi n°2007-1199 du 10 août 2007 relative aux libertés et responsabilités des universités permettant à chaque établissement de conduire sa propre stratégie immobilière.

Le Conseil regrette une nouvelle fois, que, au regard des opérations universitaires parisiennes actuelles, il n'existe pas de pilotage fort et stratégique du paysage universitaire parisien et francilien ni de la part de l'État ni des établissements qui agissent en ordre dispersé, malgré la constitution de quatre communautés d'universités et d'établissements (COMUE) parisiennes. Il recommande à nouveau qu'une stratégie immobilière des universités franciliennes soit définie par le ministère en charge de l'enseignement supérieur, dans le cadre de la politique de site promue par la loi n° 2013-660 du 22 juillet 2013 relative à l'enseignement supérieur et à la recherche.

8. De façon plus générale, s'il n'appartient pas au CIE, contrairement à la Cour des comptes, de formuler des propositions sur la pertinence de l'organisation actuelle des universités franciliennes, le Conseil constate toutefois que le principal rôle de la CUP est, théoriquement, la gestion du patrimoine indivis de l'ancienne université de Paris et que, malgré le souhait d'améliorer cette gestion depuis quelques années, cette fonction semble secondaire dans l'activité de la CUP. En conséquence, le Conseil souhaite qu'une vraie priorité soit accordée à cette fonction, faute de quoi le fondement même de l'existence de cet opérateur peut être posé. Il appartient à la tutelle de prendre, désormais, cette question en considération.

Pour le Conseil,
son Président



Jean-Louis DUMONT