

DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 30 NOVEMBRE 2020

FIABILISATION COMPTABLE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Exposé des motifs :

Point 1 : Principe de comptabilisation des biens immobiliers

Les établissements publics nationaux doivent comptabiliser à leur actif les biens immobiliers utilisés pour leur activité et dont les avantages futurs ou la disposition d'un potentiel de services attendus profiteront à des tiers ou à l'établissement conformément à sa mission ou à son objet. Le contrôle des biens est présumé lorsque l'établissement a la maîtrise des conditions d'utilisation et des avantages économiques et / ou du potentiel de service liés à cette utilisation.

L'Université se doit de comptabiliser ses biens immobiliers dans les conditions décrites par le recueil des normes comptables pour les établissements publics (RNCEP), notamment les normes 6 (Immobilisations incorporelles) et 20 (Financements d'actifs).

Point 2 : Contexte de la fiabilisation du patrimoine de l'Université Lyon 2

Le patrimoine immobilier de l'Université Lyon 2 figure partiellement à l'actif du bilan comptable au 31/12/2019 pour un montant de :

Type d'actif	Brut 31/12/2019	Valeur nette comptable 31/12/2019
Terrain	439 709,78	439 709,78
Am. Terrain	498 808,97	498 808,97
Constructions et travaux	134 688 512,98	64 127 467,73
Installations techniques	3 774 054,96	771 152,72

Une campagne d'évaluation des biens immobiliers s'est déroulée en 2014.

Ces évaluations communiquées par France Domaine n'ont pas été enregistrées à la clôture des comptes clos au 31/12/2019.

L'Université Lyon 2 souhaite procéder à une opération de fiabilisation comptable de son patrimoine immobilier afin que les comptes au bilan d'ouverture au 01/01/2020 reflètent une image fidèle de ses biens.

Point 3 : Eléments méthodologiques.

Le périmètre a été défini selon la documentation disponible auprès de la DIMMO et de la DAJIM.

Après étude du périmètre des bâtiments sous contrôle de l'établissement, des évaluations France Domaine, des surfaces fiabilisées par la DIMMO, de l'impact des travaux réalisés depuis les évaluations, de l'impact des travaux en cours ou planifiés sur les durées de vie résiduelles, il est proposé de procéder aux corrections et intégrations du patrimoine en comptabilité de la façon suivante :

3.1 Sorties d'actifs :

Les travaux sur les bâtiments antérieurs aux dates d'évaluation sont intégrés de fait aux nouvelles évaluations. Ils doivent être sortis de l'actif de l'établissement au 01/01/2020.

L'ensemble des actifs historiques sans détail disponible doivent être sortis de l'actif au 01/01/2020 et remplacés par les valeurs vénales ou bien comptabilisés correctement à partir des actes disponibles.

Actifs	Brut 31/12/2019	Valeur nette comptable 31/12/2019	Sortie brute	Sortie nette	Solde brut	Solde net
Terrain	439 709,78	439 709,78	439 709,78	439 709,78	0,00	0,00
Am. Terrain	498 808,97	498 808,97	400 497,57	400 497,57	98 311,40	98 311,40
Constructions et travaux	134 688 512,98	64 127 467,73	88 475 798,34	23 145 458,86	46 212 714,64	40 982 008,87
Installations techniques	3 774 054,96	771 152,72	420 576,41	1 217,19	3 353 478,55	769 935,53
Total	139 401 086,69	65 837 139,20	89 736 582,10	23 986 883,40	49 664 504,59	41 850 255,80

Montant des sorties d'actifs (valeur nette comptable au 01/01/2020) : 23 986 883,40€

Passifs	Brut 31/12/2019	Valeur nette comptable 31/12/2019	Sortie brute	Sortie nette	Solde brut après sorties	Solde net après sorties
Contrepartie Etat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Financements	88 096 606,94	52 494 665,70	43 751 526,15	16 202 751,71	44 345 080,79	36 291 913,99
Total	88 096 606,94	52 494 665,70	43 751 526,15	16 202 751,71	44 345 080,79	36 291 913,99

Montant des sorties des financements de ces actifs (valeur nette comptable des comptes de financement) : 16 202 751,71€

Le détail des sorties est joint en annexe.

3.2 Entrées d'actifs des terrains et bâtiments

Les bâtiments et terrains sont intégrés à l'actif de l'établissement suivant la valeur évaluée par France domaine en 2014. Certaines valorisations des bâtiments sont recalculées en fonction des surfaces fiabilisées par la DIMMO.

Montant brut des entrées d'actifs au 01/01/2020 : 89 275 934,09€

La quasi-totalité des actifs disposent de financements associés pour un montant de 88 008 596,21€.

Actifs	Solde brut après sorties	Solde net après sorties	Intégrations brutes	Rattrapage d'amortissement	Intégration Valeur nette comptable	Solde brut	Solde net
Terrain	0,00	0,00	10 239 534,03	0,00	10 239 534,03	10 239 534,03	10 239 534,03
Am. Terrain	98 311,40	98 311,40	267 647,95	95 163,72	172 484,23	365 959,35	270 795,63
Constructions et travaux	46 212 714,64	40 982 008,87	78 768 752,11	25 161 702,26	53 607 049,85	124 981 466,75	94 589 058,72
Installations techniques	3 353 478,55	769 935,53	0,00	0,00	0,00	3 353 478,55	769 935,53
Total	49 664 504,59	41 850 255,80	89 275 934,09	25 256 865,98	64 019 068,11	138 940 438,68	105 869 323,91

Passifs	Solde brut après sorties	Solde net après sorties	Intégrations FEA brutes	Rattrapage des reprises sur FEA	Intégration FEA net	Solde brut	Solde net
Contrepartie Etat	0,00	0,00	84 750 596,21	24 337 662,67	60 412 933,54	84 750 596,21	60 412 933,54
Financements	44 345 080,79	36 291 913,99	3 258 000,00	322 813,33	2 935 186,67	47 603 080,79	39 227 100,66
Total	44 345 080,79	36 291 913,99	88 008 596,21	24 660 476,00	63 348 120,21	132 353 677,00	99 640 034,20

3.3 Détermination des durées d'amortissement sur les entrées d'actifs

Chaque bâtiment a fait l'objet d'une analyse de vétusté et des travaux/démolitions planifiés par la DIMMO, permettant de déterminer une durée de vie résiduelle pour chacun d'eux. Les bâtiments sont amortis sur la base de ces durées.

Ces biens font l'objet de rattrapage d'amortissement pour un montant à l'actif de 25 256 865,98 € avec un impact en financement de l'actif de 24 660 476,00 €.

Le détail des entrées de terrains et bâtiments avec les montants à intégrer, les dates de mise en service, les durées de vie résiduelle, ainsi que les valeurs nettes comptables au 01/01/2020 est joint en annexe.

Présentation des entrées de bâtiments et terrains au 01/01/2020

Intégrations	Nb	Valeur brute	Amortissements	Valeur nette	Financement	Reste à reprendre
Intégration terrains BDR	6	3 947 159,53		3 947 159,53	-3 947 159,53	-3 947 159,53
Intégration terrains PDA	42	6 040 833,63		6 040 833,63	-5 879 613,29	-5 879 613,29
Intégration bâti BDR	10	40 729 815,36	-12 795 120,03	27 934 695,33	-40 729 815,36	-27 934 695,33
Intégration bâti PDA	32	31 113 622,83	-10 738 531,93	20 375 090,90	-31 113 622,83	-20 375 090,90
Intégration MuMo	5	838 469,59	-501 226,26	337 243,33	0,00	0,00
Intégration bâti PDA IUT T3	2	6 606 033,15	-1 221 987,76	5 384 045,39	-6 338 385,20	-5 211 561,16
Total	97	89 275 934,09	-25 256 865,98	64 019 068,11	-88 008 596,21	-63 348 120,21

Les principes méthodologiques des retraitements comptables destinés à définir la VNC de chaque bien ont été les suivants :

- Les valorisations des bâtiments sont recalculées en fonction des surfaces fiabilisées en cas d'écart significatif entre les surfaces 2014 et les surfaces 2020.
- Les valeurs résiduelles des bâtiments sont amorties sur la base d'une durée résiduelle estimée par la DIMMO suivant l'état et les travaux/démolitions planifiés.
- Le rattrapage de l'amortissement et les reprises correspondant au retard dans l'intégration des évaluations est calculé sur la base des durées de vie résiduelles.
- Les principales opérations de travaux ayant lieu postérieurement aux évaluations sont analysées ainsi que les opérations en cours et planifiées pour identifier l'impact sur les valorisations intégrées.

Ce retraitement comptable de l'ensemble du patrimoine immobilier de l'établissement a des répercussions sur la situation financière et comptable de l'établissement avec un impact global de 7 113 183,79 € sur le compte de report à nouveau.

Type de passif	Solde au 31/12/2019	Sorties VNC actifs	Sorties VNC FEA	Rattrapage d'amortissement (prm FD)	Rattrapage des reprises sur FEA (prm FD)	Corr. Terrains PDA propriété UL2	Corr. MuMo	Corr. IUT T3	Solde après corrections	Solde net
Report à nouveau 110	4 254 904,21		16 202 751,71		23 533 651,96	161 220,34	838 469,59	7 732 857,19	52 723 855,00	
Report à nouveau 119		23 986 883,40		23 533 651,96			501 226,26	7 560 372,96	55 582 134,58	2 858 279,58
Différence	4 254 904,21	-23 986 883,40	16 202 751,71	-23 533 651,96	23 533 651,96	161 220,34	337 243,33	172 484,23		
Total					-7 113 183,79					

Vu le Code de l'Education ;
Vu les statuts de l'Université ;

Après avoir délibéré, **le Conseil d'administration a approuvé :**

- Au bilan d'ouverture au 01/01/2020, l'opération de fiabilisation comptable du patrimoine portant sur les sorties d'actifs des bâtiments et terrains, des sorties d'actifs sur des travaux, l'intégration des biens bâtiments et terrains valorisés et le rattrapage des amortissements et reprises avec un impact sur les comptes de report à nouveau pour un montant de 7 113 183,79 €

Fait à Lyon, le

Le Président,

Nathalie DOMPNIER

Pièces jointes :

- Liste des immobilisations (bâtiments, terrains, travaux) à sortir
- Liste des bâtiments et terrains à intégrer