

Prestation de services en vue de la fiabilisation comptable du patrimoine immobilier de l'Université Lumière Lyon 2

Synthèse des travaux
EY et P2N Invest

Novembre 2020



Une mise en qualité des comptes

- ▶ L'Université souhaitait organiser la levée de la réserve sur ses comptes 2019 relative au patrimoine immobilier mis à disposition. L'approche proposée a consisté principalement à annuler et remplacer le patrimoine immobilier antérieur à 2014 par les nouvelles évaluations France Domaine de 2014.
- ▶ La méthode d'évaluation de France Domaine s'appuie sur le prix du m² du marché immobilier local, la configuration des biens, les règles d'urbanisme applicables et les informations de surface transmises à l'évaluateur.
- ▶ Ces évaluations ont été analysées par la DIMMO et ajustées de manière limitée, tel que décrit dans le dossier de régularisation (corrections de surface et évolutions de périmètre – ex: destructions de bâtiments depuis 2014).
- ▶ Les travaux réalisés ont permis de produire une image fidèle du patrimoine de l'Université Lyon 2 au moyen d'intégrations, de sorties, et de corrections.

Une mise en qualité des comptes qui se traduit par une progression de l'actif net de 40 M€, après intégrations des valeurs France Domaine et la sortie des valeurs comptabilisées au 31/12/2019

- ▶ Le projet a conduit à intégrer à l'actif le patrimoine mise à disposition, notamment valorisé par France Domaine en 2014, avec une contrepartie au passif au 10411.
- ▶ Le financement à 100% des biens mis à disposition est prévu par le RNCEP et la plupart des actifs sont concernés (exceptions : quelques parcelles acquises par Lyon 2 sur PDA, MuMO, **abords IUT T3**).
- ▶ Cet financement des biens mis à disposition implique que les charges d'amortissement sur le patrimoine immobilier valorisé par France Domaine sont neutralisées par des reprises de financement, à la fois sur les régularisations et sur les exercices futurs.
- ▶ Le montant des entrées d'actifs de terrains et bâtiments s'élève à **89,3 M€**.
- ▶ Ce patrimoine a fait l'objet d'un rattrapage d'amortissement pour **25,3 M€** et des reprises de financement pour **24,7 M€**.
- ▶ **La valeur nette comptable du patrimoine augmente de 40 M€ (sorties présentées à la page suivante comprises)**

Type d'actif	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

Type de passif	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

Une mise en qualité des comptes qui se traduit par une progression de l'actif net de 40 M€, après intégrations des valeurs France Domaine et la sortie des valeurs comptabilisées au 31/12/2019

- Des immobilisations (notamment des travaux réalisés) comptabilisées avant la date d'évaluation de France Domaine, évalués dans les valeurs transmises par France Domaine, ont été retraitées dans les comptes de l'Université pour éviter une double comptabilisation. La valeur nette comptable (VNC) des sorties s'élève à **24 M€**. Une partie de ces actifs étaient financés, pour un reste à reprendre de **16,2 M€**.

Type d'actif	Brut 31/12/2019	Valeur nette comptable 31/12/2019	Sortie brute	Sortie nette	Solde brut après sorties	Solde net après sorties
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

Type de passif	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

Un ajustement immédiat sur le fonds de roulement mais une amélioration structurelle du compte de résultat à court et moyen terme

- ▶ Les 24 M€ de VNC à sortir (partiellement financés avec un reste à reprendre de 16,2 M€) ne seront de fait plus à amortir.
- ▶ Cela améliore les projections relatives aux comptes de résultat prévisionnels (estimation d'impact favorable cumulé de 3,8 M€ entre 2020 et 2025).
- ▶ Les prévisions de résultats futurs - et donc les affectations de ces résultats - permettront de renforcer le fonds de roulement des années à venir (via le report à nouveau) et de conforter le PPI du montant ci-dessus.
- ▶ Les travaux de fiabilisation ont pour conséquence un prélèvement net sur le fonds de roulement de 7,1 M€ en date de référence du bilan d'ouverture 2020.
 - ▶ Ce prélèvement s'explique par les sorties d'actifs (éviter une double comptabilisation) et n'est pas liée au montant des évaluations
 - ▶ Ils sont présentés au Conseil d'Administration du 30/11/2020
 - ▶ Ils ont été mis en œuvre dans SIFAC en base test.
 - ▶ Les travaux permettront de disposer d'un patrimoine immobilier tenu dans SIFAC fiabilisé après passage en production.
 - ▶ Un point en suspens a été relevé : la parcelle AS90 fera l'objet d'une demande d'évaluation à France Domaine (enjeu estimé à quelques dizaines de K€)

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					

Projections

En M€					
Valeurs	Amortissements et reprises théoriques sur les fiches sorties (hors remplacements)				
VB	88,6				
VNC	23,8				
Fi brut	-43,8				
Fi Reste à reprendre	-16,2				
Amort 2020 sim	2,7	Reprise 2020 sim	2,0	Delta	0,7
Amort 2021 sim	2,7	Reprise 2021 sim	2,0	Delta	0,6
Amort 2022 sim	2,7	Reprise 2022 sim	2,0	Delta	0,6
Amort 2023, sim	2,6	Reprise 2023 sim	2,0	Delta	0,5
Amort 2024, sim	2,6	Reprise 2024 sim	2,0	Delta	0,5
Amort 2025, sim	2,6	Reprise 2025 sim	1,7	Delta	0,8
Amort 2026, sim	1,9	Reprise 2026 sim	1,5	Delta	0,5
Amort 2027, sim	1,9	Reprise 2027 sim	1,4	Delta	0,5
Amort 2028, sim	0,7	Reprise 2028 sim	0,4	Delta	0,3
Amort 2029, sim	0,5	Reprise 2029 sim	0,3	Delta	0,3
Amort 2030, sim	0,4	Reprise 2030 sim	0,2	Delta	0,2
Amort 2031, sim	0,3	Reprise 2031 sim	0,2	Delta	0,1
Amort 2032, sim	0,2	Reprise 2032 sim	0,0	Delta	0,2
Amort 2033, sim	0,2	Reprise 2033 sim	0,0	Delta	0,2
Amort 2034, sim	0,2	Reprise 2034 sim	0,0	Delta	0,1
Amort 2035, sim	0,1	Reprise 2035 sim	0,0	Delta	0,1
Amort 2036, sim	0,1	Reprise 2036 sim	0,0	Delta	0,1
Amort 2037, sim	0,1	Reprise 2037 sim	0,0	Delta	0,1
Amort 2038, sim	0,1	Reprise 2038 sim	0,0	Delta	0,1
Amort 2039, sim	0,1	Reprise 2039 sim	0,0	Delta	0,1
Amort 2040, sim	0,1	Reprise 2040 sim	0,0	Delta	0,1
Amort 2041, sim	0,1	Reprise 2041 sim	0,0	Delta	0,1
Amort 2042, sim	0,1	Reprise 2042 sim	0,0	Delta	0,1
Amort 2043, sim	0,1	Reprise 2043 sim	0,0	Delta	0,1
Amort 2044, sim	0,0	Reprise 2044 sim	0,0	Delta	0,0
Amort 2045, sim	0,0	Reprise 2045 sim	0,0	Delta	0,0
Total amort (1)	23,4	Total reprises	16,2	Total delta	7,2
(1) L'écart entre le total amort, sim et la VNC correspond aux terrains					

Compléments d'analyse

L'Université Lyon 2 a souhaité lever la réserve sur l'intégration du patrimoine immobilier valorisé par France Domaine. Ce travail conduit à intégrer le patrimoine à l'actif, avec une contrepartie au passif en raison du statut des biens issus d'une mise à disposition. L'opération est neutre du fait de ce financement à 100% prévu par la norme.

Toutefois des actifs, évalués dans la valeur transmise par France Domaine, nécessitaient d'être retraités dans les comptes de l'Université pour éviter une double comptabilisation.

Il s'agit notamment des travaux réalisés avant la date d'évaluation de France Domaine

Pour ces derniers, l'origine des ressources pouvaient en particulier être : un financement externe de l'actif, un financement par la CAF (compte de résultat), ou un financement par le fonds de roulement. Dans les deux premiers cas, le niveau du fonds de roulement mobilisable n'est pas affecté, mais dans le dernier cas la sécurité financière de l'établissement peut être impactée.

Une partie de ces travaux qui n'a pas fait l'objet de subventions a été réalisée sur fonds propres et a ainsi gagé le fonds de roulement sur leur durée d'amortissement (entre 10 et 30 ans à Lyon 2). En effet, si les travaux donnent bien lieu à paiement l'(ou les) années de leur exécution, leur financement est « lissé » sur une période correspondant à la durée d'amortissement de ces travaux (donner un exemple).

Les amortissements annuels pratiqués sur les travaux ont ainsi partiellement reconstitué ce fonds de roulement.

Cependant, ces travaux sont à sortir en 2020 alors que la durée d'amortissement n'est pas arrivée à son terme et leur sortie nécessite de comptabiliser immédiatement la totalité des amortissements restant à pratiquer (la valeur nette comptable).

C'est cette valeur qui doit faire l'objet d'une ponction sur le fonds de roulement à l'instar d'un remboursement d'emprunt par anticipation que l'Université aurait à faire à une banque si elle avait emprunté cet argent.

Principes méthodologiques

- ▶ Les évaluations de France Domaine intègrent à la fois la structure, le second œuvre et les aménagements, ainsi que les installations techniques. Il s'agit d'une valeur vénale en date d'évaluation. Elle « remplace » les valeurs des travaux historiquement comptabilisés.
- ▶ Les résultats sont à intégrer en **date de référence du 1er janvier 2020** (bilan d'ouverture).
- ▶ Les **schéma d'écritures** sont définis dans les textes de référence. Voir page suivante.
- ▶ La méthodologie est décrite dans la suite du document. Elle s'appuie sur les hypothèses suivantes :
 - ▶ La détermination du contrôle et le statut juridique déterminé avec la DIMMO et la Direction Juridique permettent de confirmer les biens relevant d'une mise à disposition ;
 - ▶ Les surfaces utilisées en 2014 par France Domaine peuvent être corrigées lorsque l'écart est significatif avec les surfaces actuellement calculées, avec un impact sur la valorisation ;
 - ▶ Les valeurs vénales sont amorties sur base d'une durée résiduelle estimée avec la DIMMO sur base de l'état du bâti et du plan de charge des opérations ;
 - ▶ Le rattrapage de l'amortissement et des reprises des FEA, correspondant au retard dans l'intégration des évaluations, est analysé et comptabilisé.
- ▶ Les principales opérations de travaux ayant eu lieu après les évaluations sont analysées pour identifier l'impact sur les valorisations intégrées
- ▶ Dans le cas où les biens sont déjà comptabilisés, la valeur prise en compte dans le bilan n'a pas à être modifiée, puisque les normes comptables applicables ne permettent pas de réévaluer des biens déjà correctement comptabilisés.
- ▶ Le niveau de maille des fiches d'immobilisations en cible est la suivante : 1 bâtiment = une fiche immo et 1 parcelle = 1 fiche immo
- ▶ Les principaux textes réglementaires de référence sont les suivants :
 - ▶ Guide de régularisation « Comptabilisation des biens immobiliers : Directives relatives à la régularisation des omissions ».
 - ▶ Décret GBCP et instruction comptable commune aux EPN, en particulier les normes 6 (immobilisations corporelles) et 20 (Financements d'actifs).
 - ▶ Circulaire opérateurs 2012 – fiche technique n°1 « parc immobilier ».