

Le Conseil d'Administration de l'Université réuni en formation plénière le 20 décembre 2024

DÉLIBÉRATION – CA-2024-FINANCES-78

RENDUE EXÉCUTOIRE LE : 14 JAN. 2025

Date de transmission : 14 JAN. 2025

Date de réception rectorat : 14 JAN. 2025

UNIVERSITÉ PARIS-EST CRÉTEIL VAL DE MARNE - UPEC
Direction des Affaires Juridiques et Générales
Conseil et Commissions
61, Avenue du Général de Gaulle
94010 CRETEIL Cedex
Tél. : 01.45.17.10.31

APPROUVANT LA GRILLE DE TARIFICATION RELATIVE À LA MISE À DISPOSITION DES LOCAUX

- VU le code de l'éducation ;
- VU les statuts de l'Université Paris-Est Créteil Val de Marne (UPEC) approuvés par arrêté du ministre de l'éducation nationale en date du 14 novembre 1985, dans leur version issue des modifications approuvées en Conseil d'administration du 24 novembre 2023 ;
- VU la délibération du Conseil d'administration CA-ELE-UPEC-01 en date du 07 septembre 2022 par laquelle Monsieur Jean-Luc Dubois-Randé a été élu, Président de l'Université Paris-Est Créteil Val de Marne ;
- VU l'annexe adossée à la présente délibération ;

Le Conseil d'administration de l'Université Paris-Est Créteil Val de Marne, après en avoir délibéré, décide :

ARTICLE 1 :

D'approuver la grille de tarification relative à la mise à disposition des locaux telle que définie dans le document annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2 :

La présente délibération sera transmise au Recteur Chancelier des Universités. Elle sera publiée conformément aux dispositions relatives à la publication des actes à caractère réglementaire de l'Université Paris-Est Créteil Val de Marne.

La directrice générale des services est en charge d'exécuter la présente délibération.

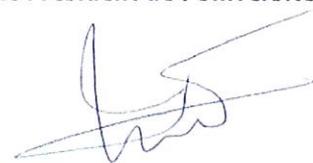
Fait à Créteil, le 20 décembre 2024

Le Vice-Président du Conseil d'Administration



Amílcar BERNARDINO

Le Président de l'Université



Jean-Luc DUBOIS-RANDÉ

Le Conseil d'Administration de l'Université réuni en formation plénière le 20 décembre 2024

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES 22
MEMBRES PRÉSENTS OU REPRÉSENTÉS

Modalités de recours : *La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au Recteur d'académie.*

Direction de la Transformation
Pôle Pilotage, Qualité & Audit

Tél. 06 10 45 44 35

Courriel : pilotage-qualité@u-pec.fr

Note –

Evolution des tarifs locatifs du patrimoine immobilier

PREAMBULE :

Dans le cadre du Plan de Retour à l'équilibre financier (PREF), une action développée entend « réviser les tarifs de location du patrimoine immobilier », ces derniers n'ayant pas été modifiés depuis 2003. Cette action, déjà engagée par la Direction du Patrimoine et du Développement Durable (DPDD) a donné lieu à une première proposition en mars 2024. Cependant, une rapide analyse a permis de démontrer la sous-évaluation de cette proposition tarifaire, cette dernière n'étant pas cohérente avec la hausse de coûts constatés tant des fluides que l'inflation générale sur la période.

Ainsi, à titre d'exemple, le coût moyen d'une location à la journée (sans considération de surface) était de 271 € en 2003. Les nouveaux tarifs proposés s'élèvent à 320 € de moyenne, soit une augmentation de 17,5 %. En ne considérant que l'inflation globale entre 2003 et 2023 estimée à 41,8 % sur 20 ans, le coût moyen à proposer devrait être de 384 € en moyenne.

Cette présente note entend proposer un tarif moyen cohérent avec les évolutions du marché locatif, l'inflation globale constatée, et cohérent avec les objectifs de rentabilité fixés dans le Plan de Retour à l'Equilibre Financier.

La DPDD a proposé fin 2023 une nouvelle grille. Cependant, cette dernière n'intégrait pas pleinement l'évolution des coûts de fonctionnement des structures. L'exercice compare donc cette grille provisoire et propose une nouvelle grille plus en accord avec les objectifs de l'établissement.

RECETTES CONSTATEES & RECETTES PREVISIONNELLES.

D'après les recettes constatées à la direction des affaires financières, la location du patrimoine immobilier de l'UPEC s'élève à **79 k€ en 2023**.

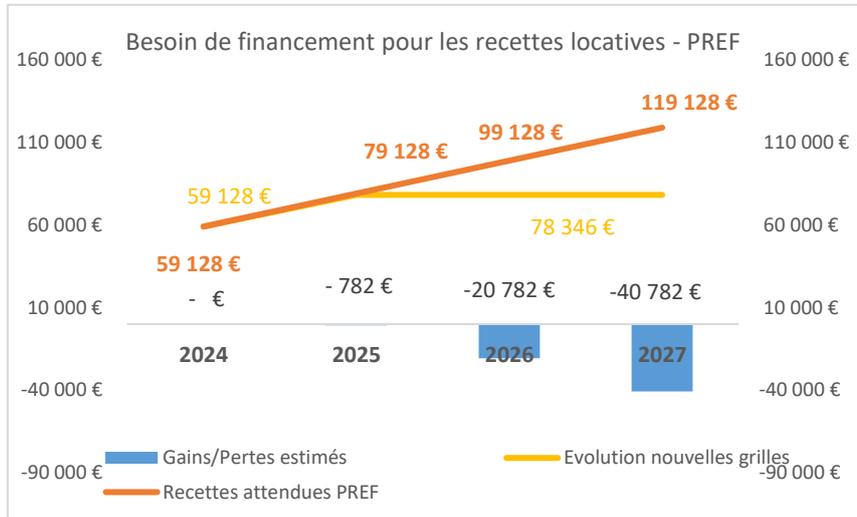
Ce chiffre est néanmoins à relativiser sur trois points :

- Il n'intègre pas les mises à disposition effectives dans le cadre de conventions entre l'UPEC et certains partenaires (location Pyramides pour la Comue UPE) dont l'estimation est difficile ;
- Il ne permet pas de considérer les usages en pratique dans certaines composantes, mettant en place de la mise à disposition de locaux sans facturation, pensé dans le cadre d'une stratégie de composante (développement de partenariats non formalisés, intégration dans le maillage territorial) ;
- Il n'est pas à exclure par ailleurs un défaut de facturation des différentes structures et/ou un défaut de communication des recettes des structures vers les services centraux pour information, empêchant un repérage efficace de ces dernières¹.

¹ A l'heure actuelle, la DPDD doit être destinataire des recettes locatives des amphithéâtres et des grands équipements (gymnases), les composantes sont quant à elles destinataires des recettes des salles de TD/TP.

Le PREF entend développer les recettes locatives à hauteur de **60 k€ de recettes nettes** entre 2025 et 2027, soit une augmentation de 20 k€ pendant 3 ans.

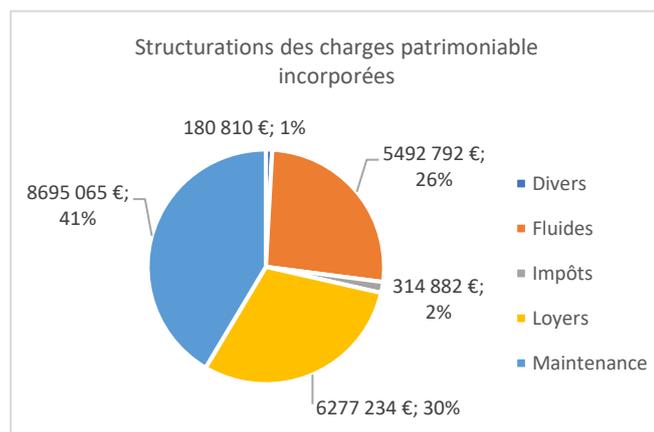
Le graphique ci-après permet d'estimer le besoin de financement net nécessaire à la réalisation des objectifs fixés dans le PREF sur la base de la grille actuellement proposée par la DPDD fin 2023. On constate un déficit croissant à partir de 2026 qui s'établira à -40 k€ en 2027. Cet écart pourrait être réduit dans le cadre d'une politique de valorisation de l'offre locative de l'UPEC, mais une telle démarche ne saurait suffire à atteindre les objectifs fixés, à savoir un doublement des recettes locatives sur trois ans. Il s'agit donc de proposer une tarification plus juste.



BENEFICE NET & COUT PAR M².

Afin de répondre au mieux aux objectifs du PREF, il faut considérer l'objectif de 60k€ comme un besoin de bénéfice net (c'est-à-dire le bénéfice après la déduction des frais de fonctionnement des espaces). Ce calcul de bénéfice net suppose l'estimation des charges imputables aux différents types de prestations locatives proposées par l'établissement. Ces charges sont calculées en coût par m².

Pour information, les charges incorporables à la gestion patrimoniale de l'établissement se répartissent selon ces différents centres de coût. La principale source de dépense est la maintenance avec 41 % de coûts, suivi par les loyers (30 %) et les dépenses en fluides (eau, électricité, gaz - 26 %). Les charges ainsi présentées n'intègrent pas les dépenses de personnels induites par le parc immobilier de l'UPEC lorsque celles ne sont pas contractualisées. Sont donc intégrés les frais de gardiennages, nettoyage et autres prestations externes.



Pour calculer le coût par m² des surfaces mises à la location, il faut dans un premier temps caractériser ces surfaces. Un exercice d'affectation des surfaces par activité (cf note : M² par composantes & Indicateurs de pilotage immobilier) permet de répartir les surfaces du patrimoine de l'établissement selon la répartition suivante :

- Surfaces Formation : 117 054 m² - 73 % ;
- Surfaces Recherche : 23 293 m² - 15 % ;

- Surfaces Administratives : 19 943 – 12 %.

Les surfaces mises à la location relèvent principalement de celles affectées à la Formation (amphithéâtres, salles de TD/TP, etc.). L'exercice exclut donc les surfaces Recherche et Administration. Sur cette base, les charges rattachées aux surfaces Formation s'élèvent à 15,51 m€ par an, donnant lieu au coût par m² suivant :

Coût m ² annuel :	132,5 €
Coût m ² mensuel :	11,0 €
Coût m ² par jour :	0,36 €
Coût m² par jour ouvré :	0,44 €

La DPDD permet la location d'espaces en soirée et sur les week-ends, mais est tributaire des périodes de fermetures hivernales et estivales de l'établissement. Le coût par m² retenu est donc le coût par jour ouvré **soit 0,44 €/m²**.

CHARGES PAR TYPE DE LOCATION.

La DPDD caractérise ses espaces principalement par le nombre de places proposées. Il est donc nécessaire d'effectuer une correspondance entre le nombre de places et les m² de chaque espace, cette donnée n'étant pas disponible. S'il n'existe pas de préconisations ministérielles pour le nombre de m² par élève, la recommandation en vigueur suggère qu'il s'agit d'une salle de classe devrait être de 60 m² pour une trentaine d'étudiants dans le secondaire². Sur cette base et tenant compte des réalités de l'établissement, la répartition suivante est proposée, donnant lieu à un coût par jour ouvré par type d'espace, ainsi que les bénéfices nets afférents³ :

	Moy. places	m ² /étudiant	Surface estimée	Coût JO estimé	Tarifs 2003 (actuel)	Bénéfice net 2003	Tarifs 2024	Bénéfice net 2024
Amphithéâtre - += 150 places	200	1	200	88,0 €	391,5 €	303,5 €	510 €	422,0 €
Amphithéâtre - += - Outils de captation	200	1	200	88,0 €	391,5 €	303,5 €	640 €	552,0 €
Amphithéâtre - 0 à 149 places	149	1,5	223,5	98,3 €	290,5 €	192,2 €	370 €	271,7 €
Amphithéâtre - 0 à 149 places - Outils de captation	149	1,5	223,5	98,3 €	290,5 €	192,2 €	500 €	401,7 €
Salle de cours banalisée - 0 à 29 places	29	2	58	25,5 €	114,8 €	89,2 €	190 €	164,5 €
Salle de cours banalisée - += 30 places	35	1,7	59,5	26,2 €	194,0 €	167,8 €	260 €	233,8 €
Salle de réunion 0 à 29 places	29	2	58	25,5 €	114,8 €	89,3 €	190 €	164,5 €
Extérieurs	so	So	So	so	nd	Nd	540 €	540,0 €
Espace sportif - += 50 places	60	5	300	132,0 €	nd	Nd	490 €	358,0 €

² <https://www.senat.fr/questions/base/2022/qSEQ220701880.html>

³ Les tarifs 2023 ont été agrégés pour correspondre à la nouvelle grille 2024.

Espace sportif - 0 à 49 places	49	4	196	86,2 €	nd	Nd	370 €	283,8 €
---------------------------------------	----	---	-----	---------------	----	----	-------	---------

Pour effectuer une estimation cohérente des prix, le choix a été de partir du bénéfice net moyen constaté par grille. A l'heure actuelle, le bénéfice net moyen constaté est de 191 € par location. La grille actualisée en 2023 propose d'augmenter ce bénéfice net moyen à 253 €. Cependant, pour attendre l'objectif de 119 k€ annuel en 2027, ce bénéfice net moyen doit être fixé à 340 €, soit une augmentation de 34 % des tarifs proposés par la DPDD en 2023.

PROPOSITION NOUVELLE GRILLE

La grille ainsi proposée est la suivante (arrondi à la dizaine) :

	Prix pour 1 journée € HT* (en semaine du lundi au vendredi de 9h à 18h)	"Prix pour 1 soirée € HT*	Prix week-end par journée € HT*	Prix week-end par soirée € HT*
Amphithéâtre * - Capacité supérieure ou égale à 150 places	510 €	660 €	770 €	920 €
Amphithéâtre * - Capacité supérieure ou égale à 150 places - Equipé avec outils de captation	640 €	830 €	960 €	1 150 €
Amphithéâtre * - Capacité de 0 à 149 places	370 €	480 €	560 €	670 €
Amphithéâtre * - Capacité de 0 à 149 places - Equipé avec outils de captation	500 €	650 €	750 €	900 €
Salle de cours banalisée - Capacité de 0 à 29 places	190 €	250 €	290 €	340 €
Salle de cours banalisée - Capacité supérieure ou égale à 30 places	260 €	340 €	390 €	470 €
Salle de réunion - Capacité de 0 à 29 places	190 €	250 €	290 €	340 €
Extérieurs	540 €	700 €	810 €	970 €
Espace sportif - capacité supérieure ou égale à 50 places	490 €	640 €	740 €	880 €
Espace sportif - capacité de 0 à 49 places	370 €	480 €	560 €	670 €

Le détail de l'ensemble des tarifs de prestations est présenté en annexe.

Cette proposition permet d'augmenter à activité équivalente les revenus locatifs de 60 k€ dès 2025, en respectant les engagements de l'établissement pris dans le cadre du PREF, tout en intégrant dans les tarifs les frais de gestion propres aux différents espaces. Ces tarifs restent grandement inférieurs à ceux proposés par les autres universités en région (1 000€ pour un amphithéâtre à l'Université de Bordeaux, 750 € l'Université Côte d'Azur).

Le pôle pilotage, qualité & Audit ne se prononce pas sur les autres prestations proposées par la DPDD (location/installation de matériel). Cet item doit faire l'objet d'une analyse séparée.

RECOMMANDATIONS :

Face à une hausse accrue des charges de fonctionnement depuis 2022, il est proposé de faire évoluer dorénavant la grille tarifaire locative plus régulièrement. Cette hausse devra s'appuyer sur une actualisation du coût par m².

Une meilleure prévision dans les tarifications proposées ne pourra être effectuée qu'à partir d'indicateurs d'activité renforcés à savoir :

- Le nombre de salles par type mis à la location et leurs surfaces individuelles ;
- La déclinaison précise des recettes perçues par type de salle par année civile, présenté en valeur et en nombre de journées d'occupation ;
- La déclinaison précise des recettes locatives par origine (conventionnement, mise à disposition, commercialisation directe) ;
- Une analyse de l'évolution du rapport recettes brutes/recettes nettes par type de salle.

Ces indicateurs permettraient de proposer des tarifications spécifiques à chacun des types de prestations proposées, pour les adapter si besoin avec une politique de valorisation du service location de salles.

Annexe 1 : Tarification Journalière

Type d'espace	Prix pour 1/2 journée € HT* (en semaine du lundi au vendredi de 9h à 18h)	Prix pour 1 journée € HT* (en semaine du lundi au vendredi de 9h à 18h)	Prix pour 1 soirée € HT* (en semaine du lundi au vendredi de 18h à 22h)	Prix week-end par journée € HT* (samedi ou dimanche de 9h à 18h)	Prix week-end par soirée € HT* (samedi ou dimanche de 18h à 22h)
Amphithéâtre * - Capacité supérieure ou égale à 150 places	340	510 €	660 €	770 €	920 €
Amphithéâtre * - Capacité supérieure ou égale à 150 places - Equipé avec outils de captation	430	640 €	830 €	960 €	1 150 €
Amphithéâtre * - Capacité de 0 à 149 places	250	370 €	480 €	560 €	670 €
Amphithéâtre * - Capacité de 0 à 149 places - Equipé avec outils de captation	330	500 €	650 €	750 €	900 €
Salle de cours banalisée - Capacité de 0 à 29 places	130	190 €	250 €	290 €	340 €
Salle de cours banalisée - Capacité supérieure ou égale à 30 places	170	260 €	340 €	390 €	470 €
Salle de réunion - Capacité de 0 à 29 places	130	190 €	250 €	290 €	340 €
Extérieurs	360	540 €	700 €	810 €	970 €
Espace sportif - capacité supérieure ou égale à 50 places	330	490 €	640 €	740 €	880 €
Espace sportif - capacité de 0 à 49 places	250	370 €	480 €	560 €	670 €

Charges logistiques forfaitaires par espace	Cf. conditions particulières
--	------------------------------

Prestation de sûreté	Sur devis - Cf. conditions particulières
Prestation de nettoyage	

Régie de coordination - sur demande : présence d'un technicien logistique pour l'installation de matériel	150 €	150 €	250 €	300 €	350 €
--	-------	-------	-------	-------	-------

* Tous nos amphithéâtres sont pourvus des équipements suivants : matériel de diffusion audio/vidéo depuis une connexion VGA + Audio et HDMI, micro sans fil main ; micro cravate/casque et permettent de tenir des

Annexe 2 : Tarification mensuelle

Type d'espaces	Prix mensuel € HT* Présence durant les horaires d'ouverture de l'établissement	Prix annuel € HT* Présence durant les horaires d'ouverture de l'établissement
Amphithéâtre* - Capacité supérieure ou égale à 150 places	3 800 €	22 800 €
Amphithéâtre* - Capacité supérieure ou égale à 150 places - Equipé avec outil de captation	5 130 €	30 780 €
Amphithéâtre* - Capacité de 0 à 149 places	3 080 €	18 480 €
Amphithéâtre* - Capacité de 0 à 149 places - Equipé avec outil de captation	4 400 €	26 400 €
Salle de cours banalisée - Capacité de 0 à 29 places	1 930 €	11 580 €
Salle de cours banalisée - Capacité supérieure ou égale à 30 places	2 600 €	15 600 €
Espace de laboratoire équipé	5 070 €	30 420 €
Salle de TP - Capacité de 0 à 50 places	3 810 €	22 860 €
Salle de réunion - Capacité de 0 à 29 places	1 930 €	11 560 €
Extérieurs	1 340 €	9 400 €
Espace sportif - capacité supérieure ou égale à 50 places	1 840 €	11 060 €
Espace sportif- capacité de 0 à 49 places	1 870 €	11 200 €
Charges logistiques forfaitaires par espace	1 500 €	6 000 €
Prestation de sureté forfaitaire par espace	500 €	3 000 €
Prestation de nettoyage forfaitaire par espace	500 €	3 000 €

* Tous nos amphithéâtres sont pourvus des équipements suivants : matériel de diffusion audio/vidéo depuis une connexion VGA + Audio et HDMI, micro sans fil main ; micro cravate/casque et permettent de tenir des réunions en visioconférence (à l'exception de l'amphithéâtre 7 sur le campus centre).