

**Conseil d'établissement  
Séance du 13 avril 2021**

Délibération n°4

**Portant approbation de l'acquisition des parcelles AK 509 et AK 506 recevant le bâtiment existant dénommé « Pépinière d'entreprise » sur le fondement de l'avis des Domaines du 15 mars 2021**

*Vu la délibération n°3 du conseil d'administration de l'université de Cergy-Pontoise en date du 5 juin 2018 portant approbation de la signature de la convention entre le MESRI, l'UCP et l'EPAURIF pour les études relatives au regroupement des activités de l'IUT de Cergy-Pontoise sur le site de Neuville ;*

*Vu la délibération n°3 du conseil d'administration du 25 juin 2019 portant sur le dossier d'expertise du projet de réhabilitation-extension du bâtiment pépinière de Neuville destiné à regrouper les activités de l'IUT ;*

*Vu la délibération n°5-15 du conseil départemental du Val d'Oise portant approbation de la cession à l'euro symbolique de l'immeuble cadastré section AK n°506 et AK n°509 sis 1 mail du Gay Lussac à Neuville ;*

*Vu la délibération n°11 du conseil d'établissement du 6 octobre 2020 portant acquisition de biens du Département du Val d'Oise et de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise ;*

*Vu l'ordonnance n° 2018-1131 du 12 décembre 2018 relative à l'expérimentation de nouvelles formes de rapprochement, de regroupement ou de fusion des établissements d'enseignement supérieur et de recherche ;*

*Vu le décret n°2019-1095 du 28 octobre 2019 portant création de CY Cergy Paris Université et approbation de ses statuts ;*

*Vu l'avis des domaines en date du 15 mars 2021 ;*

Considérant que l'établissement poursuit le projet de rénovation et la construction d'un ensemble immobilier destiné à regrouper (hors site de Sarcelles) les entités de l'IUT actuellement situées sur l'agglomération de Cergy-Pontoise et à Argenteuil au sein du pôle Sciences expérimentales et ingénierie de l'université sur le site de Neuville-sur-Oise,

Considérant que le foncier affecté à l'opération totalise environ 7 259 m<sup>2</sup> et regroupe :

- Les parcelles AK 509 et AK 506 recevant le bâtiment existant dénommé « Pépinière d'entreprise », propriété du département du Val d'Oise. Cet ensemble évalué par la Direction générale des finances publiques le 28 mai 2018 à la valeur vénale de 2 244 000 € fait l'objet d'une cession à l'université à l'euro symbolique.
- Les parcelles AK 55, AK 511 et AK 67, propriétés de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, feront l'objet d'une cession à l'université à l'euro symbolique avant le démarrage du chantier.

Considérant que l'acquisition de ces parcelles a été approuvée par le conseil d'établissement le 6 octobre 2020,

Considérant que l'avis des domaines du 31 mai 2018 concernant l'acquisition des parcelles AK 509 et AK 506 était caduc, et qu'il y a lieu de prendre une délibération modificative pour ces parcelles,

Considérant que l'avis des domaines du 15 mars 2021 estime la valeur vénale desdites parcelles à 2 244 000 euros et déclare l'opération immobilière d'acquisition conforme à la politique immobilière de l'État,

Après en avoir délibéré :

<u>Vote</u>	
Nombre de membres en exercice : 49	Pour : 31
Nombre de membres présents : 27	Contre : 0
Nombre de membres représentés : 6	Abstentions : 2
Membres absents et non représentés : 16	Non-participation : 0

**Article 1er :**

Le conseil d'établissement modifie en partie la délibération n°11 du conseil d'administration en date du 6 octobre 2020 en ce qu'elle approuve l'acquisition des biens du département du Val d'Oise sur le fondement de l'avis des domaines du 31 mai 2018.

**Article 2 :**

Le conseil d'établissement approuve l'acquisition des parcelles AK 509 et AK 506 recevant le bâtiment existant dénommé « Pépinière d'entreprise » sur le fondement de l'avis des domaines du 15 mars 2021 annexé à la présente délibération.

**Article 3 :**

Le conseil d'établissement autorise le président de l'université à signer tout acte relatif à ces opérations de cession.

**Article 4 :**

La présente délibération sera transmise au recteur de la région académique d'Ile-de-France, chancelier des universités, et entrera en vigueur à compter de sa publication.

**Article dernier :**

La directrice générale des services et l'agent comptable de l'université sont chargés, pour ce qui les concerne, de l'exécution de la présente délibération.

Le président de CY Cergy Paris Université,



François GERMINET

Transmise au rectorat le : 29 avril 2021

Publiée le : 03 mai 2021

En application de l'article R. 421-1 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au recteur, en cas de délibération à caractère réglementaire.



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES FINANCES PUBLIQUES DU VAL-D'OISE  
5 AVENUE BERNARD HIRSCH  
95010 CERGY-PONTOISE

**Direction départementale  
des Finances publiques du Val-d'Oise**  
Pôle Gestion Publique  
Division des missions domaniales  
5 avenue Bernard Hirsch  
CS 20104  
95010 Cergy-Pontoise  
Téléphone : 01-34-41-10-70  
Mél. :  
ddfip95.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : M. Frédéric CHOLLET  
Téléphone : 01 34 41 10 80  
Réf. : 2020-450V0991

Vos Réf. : Neuville sur Oise- Acquisition  
AFFAIRE SUIVIE PAR : MME CHRISTIANE GRILLAS

A Cergy, le **15 MARS 2021**

## AVIS DU DOMAINE

Sollicité par l'université CY CERGY PARIS UNIVERSITE

**1- Service consultant :** Direction du Patrimoine Immobilier.

**2- Date de la demande d'avis :**

Message électronique du 15 décembre 2020. Echanges d'informations complémentaires par messages électroniques, le dernier en date du 9 mars 2021.

Vos Réf : Acquisition amiable

Affaire suivie par : MME CHRISTIANE GRILLAS

**3- Propriétaires :** Département du Val d'Oise.

**4- Objet :** Avis sur la valeur vénale de marché d'un bien immobilier en vue d'une acquisition à l'euro symbolique dans le cadre des relations financières entre le département et l'université.

**5- Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**

Un immeuble à usage de bureaux sis, 1 Mail Gay Lussac à Neuville-sur-Oise édifié sur l'unité foncière de 2 977 m<sup>2</sup> constituée des parcelles AK 506 (pour 48 m<sup>2</sup>) et AK 509 (pour 2 929 m<sup>2</sup>).

Immeuble datant des années 1980, de type R+2 élevé sur sous-sol total à usage de parking, avec mezzanine intermédiaire entre le RDC et le 1<sup>er</sup> Étage. Un ascenseur central (également à usage de monte-charge de par sa dimension), 2 escaliers métalliques en colimaçon, de même qu'un escalier jouxtant la cage d'ascenseur, desservent les 4 niveaux principaux.

Sous-sol : Il est constitué essentiellement de 40 places de stationnement (sol en béton lisse recouvert de peinture de type résine époxy, éclairage par tubes fluorescents). S'y ajoutent quelques espaces spécifiques (local entretien, local EDF/Compteurs individuels, dégagement en sortie d'ascenseur avec sas, local technique). Un escalier droit (rambarde, marches recouvertes de carrelage antidérapant) mène au RDC.

Rez-de-Chaussée : L'entrée principale s'effectue par l'intermédiaire d'un SAS (qui jouxte une petite salle de réunion vitrée d'environ 20 m<sup>2</sup> accessible par l'intérieur du bâtiment) qui débouche sur un vaste hall

(d'environ 75 m<sup>2</sup>, sol revêtement PVC, hauteur sous-plafond avoisinant les 6 m). Immédiatement en face, le standard d'accueil (doté de caméras de surveillance).

Cinq locaux industriels, de grande superficie (3 x 100 m<sup>2</sup> + 2 x 120 m<sup>2</sup> = 540 m<sup>2</sup>) et de grande hauteur (environ 5,80 m) sont desservis par un long couloir. Existence de deux blocs sanitaires et de deux douches.

Mezzanine (et sous-mezzanine) : Accessible par un escalier droit situé à proximité de l'accueil, elle correspond à un bloc de 11 bureaux de 10 m<sup>2</sup> répartis sur deux niveaux : 5 en RDC (sous-mezzanine) et 6 en Etage intermédiaire (Mezzanine) avec espace détente d'environ 33 m<sup>2</sup>.

1<sup>er</sup> Etage : Un couloir central dessert : 13 bureaux (allant de 10 m<sup>2</sup> à 50 m<sup>2</sup> environ), avec un espace de co-working, un local internet, un local imprimante, une réserve, un local ménage, deux salles de réunion (25 m<sup>2</sup> et 45 m<sup>2</sup> environ). Existence d'une Cafétéria avec terrasse extérieure aménagée (d'environ 50 m<sup>2</sup>) et de trois blocs sanitaires (dont un situé à côté de l'ascenseur).

2<sup>ème</sup> Etage : Comprend 15 bureaux (7 x 20 m<sup>2</sup> / 2 x 25 m<sup>2</sup> / 6 x 50 m<sup>2</sup>) et deux blocs sanitaires

Toiture terrasse : Sur laquelle sont situés quelques locaux techniques (un local ventilation, une chaufferie, un local air comprimé, un local technique ascenseur) et dotée de plusieurs « skydomes » avec système de désenfumage.

Parking extérieur, comprenant 16 places de voitures marquées au sol, ainsi que 5 emplacements pour camion faisant face à 5 portes sectionnelles (d'un peu plus de 5 m de haut) permettant leur chargement/déchargement dans chacun des 5 locaux industriels.

Immeuble en bon état d'entretien général : fenêtres en PVC double-vitrage, chauffage au gaz, certaines pièces bénéficient d'une climatisation, alarme individuelle pour la grande majorité des bureaux, télésurveillance.

**Surface utile = 2 266 m<sup>2</sup> (sous réserve de mesurage).**

**6- Situation locative** : Les biens sont estimés en valeur libre d'occupation.

**7- Réglementation d'urbanisme** : Zone AU-UB au PLU : Zone destinée à renforcer le pôle d'enseignement supérieur et de recherche ainsi que ses équipements et à permettre le développement de nouveaux programmes d'activités, de bureaux et de commerces, en relation avec le potentiel universitaire, et les différents accès et dessertes routières et ferroviaires du site.

**8- Détermination de la valeur vénale actuelle :**

La valeur vénale est estimée à **2 244 000 €**

Cette évaluation correspond à la valeur vénale du bien en l'état. Il n'appartient pas au service du domaine de s'immiscer dans les relations financières de collectivités et d'opérateurs publics qui délibèrent librement de leurs prix de transferts au vu de l'avis du domaine sur la valeur de marché et en justifient en fonction des intérêts publics qui les animent.

**9- Conformité de l'opération à la politique immobilière de l'État**

En application du décret n° 2019-1095 du 28 octobre 2019 portant création de CY Cergy Paris Université et approbation de ses statuts, la personne morale constituée un établissement public à caractère scientifique culturel et professionnel créé sous le statut d'établissement public expérimental au sens de l'ordonnance 2018-1131 du 12 décembre 2018.

CY Cergy Paris Université est donc un établissement public à caractère scientifique culturel et professionnel expérimental. C'est une entité juridique nouvelle, à priori distincte de celle d'un établissement public administratif visé à l'article R 1211-4 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P). Lequel prévoit que l'avis du domaine porte, outre sur la valeur vénale, pour les établissements publics administratifs, sur la conformité à la politique immobilière de l'État d'une opération.

Cependant, si le législateur est intervenu à plusieurs reprises pour instituer de nouvelles catégories d'établissements, cela n'a aucune incidence sur le régime juridique des établissements publics administratifs, d'une part, et industriels et commerciaux, d'autre part, dont la distinction résulte de critères jurisprudentiels.

Or, les conditions de fonctionnement de CY Cergy Paris Université répondent aux critères du juge administratif pour définir un établissement public administratif :

- Le recteur de l'académie de Versailles, chancelier des universités, assure le contrôle administratif et budgétaire de l'établissement. (article 2 du décret)

- Les agents demeurent affectés par le nouvel établissement dans les mêmes conditions, ils peuvent donc rester des agents publics. (article 5 du décret)
- La mission de service public est l'enseignement supérieur énoncé aux articles L 123-1 à 9 du Code de l'éducation. (article 2 des statuts)
- Le conseil de site comprend des représentants des collectivités publiques. ( article 10 des statuts)
- L'organisme est soumis à la comptabilité publique. (article R 719-108 du Code de l'éducation)

Dès lors, au regard de ces critères, CY Cergy Paris Université n'exerce pas d'activité industrielle et commerciale et relève donc toujours de la catégorie des établissements publics administratifs d'État. Il reste par conséquent soumis à un avis domanial portant également sur le choix des emplacements et des constructions existantes ou à édifier et sur les possibilités d'utilisation d'immeubles domaniaux qui seraient disponibles ou susceptibles d'un meilleur aménagement suivant l'article R 1211-4 du CG3P.

Il n'existe pas de bien domanial d'environ 2 500 m<sup>2</sup> disponible à Cergy et environ.

L'acquisition de cet immeuble a été ainsi motivée par vos soins :

- Regrouper une majorité des formations de l'IUT sur le campus universitaire de Neuville sur Oise et former le pôle sciences expérimentales et ingénierie.
- Vitrine de l'ensemble des formations de l'IUT, lieu de démonstration des technologies dans un bâtiment permettant des pédagogies innovantes.
- Renforcer les liens entre les formations de l'IUT et la recherche ainsi que la coopération avec les entreprises.
- Offrir une mutualisation d'espaces, de ressources et de moyens.
- Concourir aux objectifs de développement du territoire.

Vous indiquez que l'acquisition est inscrite dans la stratégie immobilière de l'université.

En conséquence, l'opération immobilière d'acquisition est déclarée conforme à la politique immobilière de l'État.

#### **10- Condition et durée de validité de l'avis :**

L'évaluation contenue dans le présent avis n'intègre pas les coûts éventuels de mise en conformité avec les législations sur l'amiante, le plomb, les insectes xylophages ou les terrains pollués.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, voire les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la directrice départementale des finances publiques,

Le directeur du pôle gestion publique,



Laurent MARQUIER