

Compte rendu du Conseil d'administration extraordinaire de l'Université PSL du jeudi 7 février 2023

Le Président souhaite la bienvenue aux administratrices et administrateurs.

Présents avec voix délibérative :

Jean-Luc BEYLAT, Michelle BUBENICEK, Gilles BLOCH représenté par Camille CHAUDONNET, Fabienne CASOLI, Marie-Claire CARRERE-GEE, Vincent CROQUETTE, Alain FUCHS, Luc FOURNIAL, Vincent LAFLECHE, Claire LASNE DARCUEIL, Christian LERMINIAUX, Michela MALPANGOTTO, Philippe MAYOL, Océane MASCARO, Elisabeth MASSONI, El Mouhoub MOUHOUD, Thomas ROMER, Denis ROUSSET, Ronan STEPHAN, Sandrine TREINER, Jean-Michel VERDIER, Nathalie VIERA, Frédéric WORMS.

Excusés et procurations :

Sylvie CORREARD (procuration à A. FUCHS), Cédric DALMASSO (procuration à Nathalie VIEIRA), Dominique DEVILLE DE PERIERE (procuration à El Mouhoub MOUHOUD), Eric FLEURY (procuration à Claire LASNE DARCUEIL), Cécile FALCON (procuration à Nathalie VIERA), Christophe GIRAUD – CNRS (procuration à C. CHAUDONNET), Marie-Christine LEMARDELEY (procuration à Vincent LAFLECHE), Jean-Philippe THIELLAY (procuration à Alain FUCHS), Thierry WIRTH (procuration à Elisabeth MASSNI CAUSSE).

Membres sans voix délibérative et invités présents :

Viviane BUSTANOBY (PSL), Nathalie COSTE CERDAN (Fémis), Louis DANG NGOC (PSL), Gabrielle GRANDGUILLAUME (PSL), Jennifer HEURLEY (PSL), Jérôme LARTIGAU (INSP), Jérémie LOUSSOUARN (Rectorat), Hélène MANGANO (PSL), Jean-Brice ROLLAND (PSL).

23 participants présents, 9 procurations sur 38 administratrices et administrateurs.

Le quorum est atteint. Le Président propose d'aborder le point unique de la séance.

Acquisition d'un bien immobilier

Le Président remercie les administratrices et les administrateurs pour leur mobilisation dans des délais contraints. La convocation extraordinaire de ce CA, en vertu de l'article 29 alinéa 3 des statuts de l'Université PSL, s'explique par l'opportunité immobilière et la nécessité de déposer le jour même de la séance une lettre d'intention pour l'achat de la résidence Concordia.

Le Président informe que des élu-e-s, déplorant le fait que la séance se tienne le jour d'une mobilisation nationale contre la réforme des retraites, lui ont fait part de leur décision ne pas y participer et de ne pas donner de procuration. Cette concordance, qu'il regrette, n'est pas du fait de PSL : elle est le fait du représentant du vendeur.

La lettre d'intention soumise au vote du CA de l'Université a obtenu une heure avant la présente séance l'accord du Conseil d'administration de la Fondation. Si le Conseil d'administration de l'Université la valide, elle sera déposée le jour même.

La résidence Concordia se situe au cœur d'un des deux campus de PSL, celui de la Montagne Sainte-Geneviève, un secteur où les opportunités foncières sont rares. Il s'agit d'une résidence étudiante, actuellement vide et gérée, jusqu'à l'automne dernier, par le CROUS et détenue par une fondation américaine ; elle est fléchée logement social au PLU. Le logement étudiant peut être considéré comme du logement social sous certaines conditions. Une discussion devra être menée avec la Mairie de la Ville de Paris.

Le processus de vente a démarré sous l'égide d'un représentant du propriétaire. PSL ne s'était pas positionnée sur ce bien dans un premier temps (prix trop élevé) et l'affaire devait revenir à un autre acheteur. La semaine précédant la séance, cet acheteur a retiré son offre et le vendeur a demandé à PSL si elle souhaitait se positionner et, dans l'affirmative, a exigé une lettre d'intention dans les délais précédemment évoqués.

Les administratrices et administrateurs ne sont pas appelés à voter sur une promesse d'achat à ce stade, mais sur une lettre d'intention assortie de conditions suspensives. Le processus peut durer

plusieurs mois avant la signature éventuelle d'un engagement d'achat. D'ici là, toutes les conditions suspensives seront étudiées. Les Conseils d'administration seront informés de la suite du dossier. L'opération serait menée conjointement avec l'association des alumni de MINES Paris PSL et la Fondation des MINES. Elle requiert la mobilisation d'une partie des fonds de roulement des Conseils d'administration de l'Université et de la Fondation PSL.

Les locaux du siège de PSL sont actuellement loués. À moyen terme, l'objectif est de rendre les locaux de Mazarine et de répartir les personnels du siège.

La Directrice Générale des Services explique que les analyses et expertises sur l'ensemble du bâtiment sont en cours (termite, plomb, amiante, structures, etc.). Le bien nécessitera vraisemblablement une mise en conformité avec les nouvelles réglementations, singulièrement pour les huisseries. Une étude sera menée sur l'étanchéité des terrasses, ainsi que sur la problématique de la ventilation et du chauffage. Le fléchage du bâtiment nécessite un plan respectueux des contraintes. La Représentante de la Région Ile-de-France rappelle que le PLU est en cours de révision. S'il convient qu'il y ait du logement étudiant, des ajustements sont toutefois possibles pour correspondre aux besoins de PSL. Le Président confirme qu'il n'y a pas lieu de contourner le PLU. La ville est néanmoins à l'écoute.

Une élue met en avant la situation exceptionnelle du bâtiment et demande s'il a une vocation à accueillir des étudiants. Elle souhaite par ailleurs des précisions sur le devenir du restaurant. Le Président confirme qu'une part prépondérante des surfaces est réservée à un tel accueil. Elles seraient complétées par du tertiaire et des espaces événementiels pouvant accueillir des séminaires ou des conférences et qui seraient accessibles aux établissements. Le devenir du restaurant n'est pas encore fixé : les surfaces éventuellement dégagées par sa suppression ne sont pas qualitatives.

Une élue demande si le plan de financement repose essentiellement sur la Fondation PSL et les alumni des Mines. Ce plan, indique le Président, peut évoluer à la faveur de contributions d'autres fondations d'établissements de PSL. A ce stade, il repose sur les fonds de roulements de l'Université et de la Fondation PSL, ainsi que sur les alumni et la fondation de MINES Paris-PSL.

Un élu, bien que gréviste, a tenu à participer à cette séance, dont il comprend les raisons. Il souhaite des précisions sur l'utilisation des surfaces tertiaires et sur l'articulation de l'opération à celle d'Amyot. Concordia dispose de 105 logements destinés à des étudiants : ils doivent le demeurer et ne pas revenir à des professeurs invités. Par ailleurs, compte tenu des différents apports, il souhaite savoir s'il existera *in fine* un propriétaire ou si une indivision est prévue avec des pourcentages à hauteur des apports et comment ce point sera encadré juridiquement. Le Président rappelle que les travaux du bâtiment Amyot (1.200 m²) sont en voie de finalisation. L'essentiel des surfaces est utilisé pour des salles de cours, dont un amphithéâtre en sous-sol. Le reste, situé à l'étage, est réservé à quelques bureaux pouvant héberger la direction de la formation, ainsi que celle du développement. L'objectif est de pouvoir à terme quitter les locaux de Mazarine et soulager ainsi le budget de PSL de ces loyers. La finalisation de l'achat de Concordia et d'autres bâtiments à proximité (une piste est en cours d'instruction du côté de l'ESPCI Paris-PSL) permettraient de compléter la relocalisation de la partie administrative. Le principe d'une indivision est retenu. L'élu comprend qu'il s'agirait d'une indivision sur des parts de la société qui possède l'immeuble : les cotisants pourront gérer les chambres au prorata de leur investissements. Or, si l'investissement de PSL (Fondation et Université) est très important, il y a très peu d'étudiants inscrits dans des formations directement portées par PSL : il y a donc une incertitude sur la question du prorata des chambres. Si ce constat ne remet pas selon lui en cause le principe de l'acquisition, il conviendra de résoudre la question ultérieurement. La réflexion, indique le Président, est en cours ; le processus sera transparent.

Une élue, solidaire de la mobilisation contre la réforme des retraites, comprend que les logements étudiants seront préservés, mais demande si cet engagement fera l'objet d'une preuve écrite et comment seront fixées les conditions d'attribution des logements : la nécessité ? le mérite ? Le logement social, répond le Président, répond à un critère de nécessité. Le PLU fixe clairement un cadre et PSL n'entend pas le contourner. Les lits seront préservés.

Un administrateur pointe les éventuelles difficultés à gérer la cohabitation, au sein du bâtiment, de logements étudiants et de bureaux. Une autre piste, pour PSL, serait de se tourner vers l'offre de bureaux sur Paris, actuellement très importante. Pour la Directrice Générale des Services, la question des bureaux demeure marginale : 90% des surfaces de Concordia (y compris les surfaces communes) sont dédiées au logement. L'estimation du coût au mètre carré s'élève à 12k€ dans un quartier où la moyenne se situe plutôt autour de 25k€. Si l'on ajoute le caractère exceptionnel du bâtiment et des conditions de logement qu'il offre aux étudiants, l'opération constitue une très belle opportunité. Un administrateur rappelle que le double usage des locaux est pratiqué à l'ENS-PSL : loin de constituer une contrainte, il s'agit d'un avantage fort pour un effet de campus puissant. Considérant que cette opportunité doit être saisie, il consultera la Fondation de son école pour voir si elle décide de rejoindre la démarche. Un élu confirme l'intérêt de cet usage mixte.

Une administratrice approuve le double intérêt de se séparer des locaux de Mazarine qui pèsent actuellement sur le budget et d'avoir des logements étudiants supplémentaires.

Un élu demande s'il est possible de répartir l'ensemble des personnels de Mazarine sur Amyot et Concordia. Les 2.300 m² affichés correspondent-ils à de la surface utile, ce qui a une incidence sur le calcul du coût au mètre carré ? La Directrice Générale des Services précise que les surfaces utiles ne prennent pas en compte les circulations (corridors, cage d'escalier, etc.) qui, si elles étaient ajoutées, représenteraient un total de 3480m², auxquels s'ajoute le jardin. Le Président ajoute qu'outre Amyot et Concordia, des discussions sont en cours avec la Ville de Paris au sujet de la valorisation d'un ou deux bâtiments de l'ESPCI-PSL. En cumulant ces trois solutions, PSL serait en mesure de relocaliser les services du siège près de ses établissements-composantes et de construire ainsi un véritable campus sur la montagne Sainte-Geneviève, à l'image du campus urbain de NYU.

Un administrateur témoigne de la volonté de l'association des alumni de MINES Paris-PSL d'augmenter la capacité d'accueil des logements des étudiants, la Maison des mines ne suffisant plus. Plusieurs opportunités ont été regardées : des solutions mixtes existent, mais sont plus chères (20k€ du m² vs. 12k€ pour Concordia). Une partie sera financée par de l'emprunt de l'association des alumni de MINES-PSL. Avec les taux d'intérêt actuels, les Alumni peuvent financer une chambre grâce au revenu net des frais de gestion et des parts de revenu. L'administrateur explique bénéficier de l'appui d'une association de gestion pour gérer les 470 lits : les coûts de gestion pourront être minimisés.

Un élu note une incertitude sur les métrages de m² utiles et demande si on ne surpasse pas l'emplacement. Les indications de métrage, répond le Président, doivent être et seront confirmées. L'estimation du coût au m² inclut les circulations, comme pour n'importe quel bien. Pour donner un ordre d'idée, une autre opération immobilière dans le 5^{ème} arrondissement, sur laquelle PSL ne s'est pas positionnée, affiche un coût au mètre carré de 25k€, contre 12k€ pour Concordia.

Un administrateur estime, puisqu'il s'agit de parts dans une société, que le vendeur a peu de marge de manœuvre sur qui peut acheter : il est donc possible de négocier le prix. Il ne comprend pas du reste que le Représentant du vendeur se fasse une commission sur du logement étudiant. Le Président entend veiller à l'optimisation du prix. La commission sera discutée avec le vendeur. La Directrice Générale des Services ajoute que le montant proposé constituera un maximum et qu'il sera fixé en fonction du coût des travaux et des analyses effectuées. Le fait d'acheter des parts d'une société dont le seul actif est ce bien ne facilite pas la négociation. PSL s'appuiera sur l'estimation faite par la régie de la Ville de Paris.

Un administrateur salue cette opportunité et déplore que l'université publique ne puisse jouer à armes égales avec le privé qui bénéficie de fonds d'investissement puissants. Face à la concurrence de ce dernier, il est opportun, sinon urgent, de développer le parc immobilier pour l'enseignement et la recherche publics. L'université peut s'appuyer sur sa fondation, elle doit s'en servir. Le Président rappelle que le bâtiment de l'Agro rue Claude Bernard a échappé à PSL pour tomber dans l'escarcelle du privé. Quand il y a une opportunité à saisir, il convient d'essayer.

Un élu se réjouit qu'une institution publique soit prête à lutter contre le désengagement de l'Etat pour l'immobilier de l'enseignement supérieur public. Il demande des précisions sur la procédure et le calendrier d'achat et souhaite qu'un prochain Conseil d'administration puisse se prononcer. La Directrice Générale des Services indique que la lettre d'intention soumise au vote mentionne l'intention de faire une offre d'achat : il n'engage pas la possibilité de signer une quelconque offre. La proposition d'achat ne sera pas grevée de clauses concernant la partie financière, qui doit être acquise, mais de toutes les parties techniques de l'immeuble en vertu desquelles il sera possible de lever l'offre sans difficulté. L'offre réalisée sera ainsi conditionnée par la confirmation d'un bâtiment sain, sur lequel il n'y a pas de problème de plomb amiante etc., i. e. tout ce qui fait partie des clauses suspensives.

Un administrateur salue un très beau projet, initié par PSL, avec le concours des associations d'alumni et des fondations d'établissement-composantes, preuve au passage qu'il n'est pas besoin de fusion pour monter une telle opération. Il votera positivement.

Le Président propose de procéder au vote. La Directrice Générale des Services précise que l'objet du vote est d'autoriser un transfert d'une partie du fonds de roulement de l'université PSL vers la fondation PSL à hauteur de 9 millions d'euros. Cela permettrait d'acheter des parts de la société EMERI qui permettrait d'acquérir le bien Concordia. C'est par l'intermédiaire de la Fondation PSL que l'achat pourrait se faire. D'ici 15 jours/3 semaines il y aura l'ensemble des pièces nécessaires à l'offre qui sera déposée avec des clauses suspensives dédiées à toutes les problématiques techniques et bâtimentaires ne pouvant être produites à ce stade par le vendeur.

Un élu comprend que le vote d'aujourd'hui concerne le transfert d'une partie du fonds de roulement du Conseil d'administration de l'Université vers la Fondation PSL. Il demande s'il y aura un vote au Conseil d'administration de l'Université PSL au moment de l'offre proprement dite, à la suite des résultats sur les éléments de structure. La Directrice Générale des Services indique qu'a priori il n'y aura plus d'autre vote du Conseil d'administration de l'Université PSL à ce sujet mais des informations. Le Président ajoute qu'on ne peut pas garantir que tous les éléments seront réunis pour présenter l'offre définitive d'achat lors du prochain conseil d'administration, mais un point d'étape sera fait.

Un élu demande ce qui advient des 9 millions versés à la Fondation en cas d'opération infructueuse : reviendront-ils ? La Directrice Générale des Services indique que le principe de transfert de fonds de roulement s'effectuera uniquement si les choses se concrétisent.

Le Président propose de procéder au vote. Il demande si un/e administrateur/trice souhaite un vote à bulletin secret, mais tous les participants sont d'accord pour procéder à main levée.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Le président remercie les administratrices et les administrateurs pour la qualité des débats, il souligne que toutes les remarques ont été très judicieuses et seront prises en compte.

Le prochain Conseil d'administration de l'Université PSL est prévu le 16 mars 2023.

