CENTRALESUPÉLEC

Direction du développement et de la valorisation immobilière — Campus de Rennes

CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES

Mission d'AMO juridique et conseil financier dans le cadre du projet d'aménagement « Campus Beaulieu Via Silva » à Cesson-Sévigné (35)

2026-044 : Lot 1 : conseil juridique en vue de définir et sécuriser le montage juridique

Septembre 2026

SOMMAIRE

1. Préambule et objet de la consultation
2. Présentation de CentraleSupélec
3. La démarche de dévolution du patrimoine
4. Le projet d'aménagement du campus de Rennes
5. Hypothèses de montage à ce stade
6. Questions à instruire et missions attendues
7. Articulation avec le conseil financier et déroulement de la mission
8. Compétences et références attendues
9. Modalités de la consultation
10. Contacts et remise des offres

1. Préambule et objet de la consultation

CentraleSupélec (CS) porte, avec l'École normale supérieure de Rennes (ENS Rennes) et Eskemm Numérique, le projet d'aménagement « Campus Beaulieu Via Silva » sur son campus de Cesson-Sévigné. Cette opération, estimée à environ **90 M€ TDC** pour environ **51 000 m² de surface de plancher**, associe deux établissements publics soumis à des régimes patrimoniaux différents :

- un immeuble existant et appartenant à CS à rénover,
- des équipements neufs mutualisés,
- un immeuble neuf propre à l'ENS,
- et des immeubles qui pourront être réalisés par des tiers (data center, résidences étudiantes, logements, programmes de diversification).

Le choix du montage juridique est aujourd'hui déterminant : il conditionne la propriété et la gestion des immeubles, la répartition des rôles entre CS et l'ENS, et la constitution du dossier d'expertise que CS doit présenter à sa gouvernance puis à sa tutelle.

CS souhaite en conséquence se doter d'un **conseil juridique**, chargé de :

- analyser la faisabilité juridique des hypothèses de montage retenues par CS et l'ENS, et de les challenger ;
- comparer, sur des critères juridiques, les montages possibles et recommander celui qui sécurise le mieux l'opération ;
- structurer le montage retenu (véhicule, contrats de mise à disposition foncière, conventions entre CS, l'ENS et le véhicule) et accompagner sa mise en œuvre.

Le présent cahier des charges définit le contexte du projet, les questions à instruire, la nature et l'étendue de la mission, ainsi que les modalités de la consultation.

Budget et échéance. Le budget de ce lot est estimé entre **40 000 et 60 000 € HT maximum**, tranche optionnelle comprise. Les livrables finaux (montage juridique recommandé) sont attendus en **janvier 2027**.

> *Périmètre : ce lot ne porte que sur le conseil juridique. L'élaboration du plan de financement, la rédaction du dossier d'expertise du projet et les procédures de labellisation associées font l'objet d'un lot distinct pour un conseil financier, fiscal et de coordination, (article 7).*

2. Présentation de CentraleSupélec

CentraleSupélec est un établissement public national à caractère scientifique, culturel et professionnel (EPSCP), constitué sous la forme de grand établissement au sens de l'article L.717-1 du code de l'éducation. Il a été créé le 1er janvier 2015 par le décret n° 2014-1679 du 30 décembre 2014, à la suite de la fusion de l'École centrale des arts et manufactures et de l'École supérieure d'électricité. Il est placé sous la tutelle conjointe du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé de l'enseignement supérieur et de la recherche, et il est, depuis l'ordonnance n° 2018-1131 du 12 décembre 2018, établissement-composante de l'Université Paris-Saclay.

Grande école d'ingénieurs de rang mondial, CS forme des ingénieurs, des étudiants de master et des docteurs, entretient un lien étroit avec l'industrie et développe une forte culture de projet et d'entrepreneuriat scientifique et technologique. Il dispose d'implantations à Gif-sur-Yvette (siège), Paris, Rennes, Metz, ainsi que d'un laboratoire à Pomacle.

Le **campus de Rennes**, implanté à Cesson-Sévigné depuis 1972 au cœur du Technopôle Atalante et intégré depuis mars 2025 à la ZAC Atalante ViaSilva, s'étend sur environ 14 hectares. Il regroupe enseignement, bureaux, recherche, laboratoires, restauration, équipements sportifs, un bâtiment de logements de fonction et deux résidences étudiantes (Hertz et Bellefontaine).

CS a par ailleurs une expérience récente de montage patrimonial : elle détient une **société publique locale universitaire (SPLU)** à laquelle ont été confiés les travaux de réhabilitation de l'immeuble Breguet à Gif-sur-Yvette (environ 135 M€ d'actifs).

3. La démarche de dévolution du patrimoine de CentraleSupélec

La dévolution du patrimoine immobilier universitaire, ouverte par la loi LRU du 10 août 2007 et codifiée à l'article L.719-14 du code de l'éducation, permet à l'État de transférer à titre gratuit la pleine propriété des biens mis à disposition d'un établissement. Elle porte sur l'ensemble des emprises de CS, soit environ 34 hectares répartis entre Gif-sur-Yvette et Rennes.

État d'avancement : La décision de transfert est en attente de signature par les deux ministres de tutelle, le ministre de l'Enseignement Supérieur ayant signé l'accord de principe (courrier de saisine) le 4 mai 2026. L'évaluation domaniale (résultats attendus depuis septembre 2026), les actes de transfert notariés (Gif-sur-Yvette et Rennes) et la convention de dévolution sont en cours de finalisation.

Principes retenus : CS se substitue à l'État, en tant que propriétaire, dans les contrats portant sur le périmètre dévolu. Les terrains et immeubles dévolus, affectés à des missions de service public, relèveront du domaine public de CS. Sur Rennes plus spécifiquement, les terrains d'assiette des constructions destinées aux écoles partenaires et à Eskemm Numérique seraient mis à disposition moyennant une contribution symbolique.

4. Le projet d'aménagement du campus de Rennes

4.1 Ambition et historique

Le projet vise à faire du campus un **hub scientifique international unique en Bretagne**, fondé sur la complémentarité de l'ENS Rennes (recherche fondamentale) et de CS (ingénieurs, lien avec l'industrie), avec un data center labellisé par le ministère chargé de l'enseignement supérieur. Une programmation urbaine a été conduite en 2022-2024 (cabinet Ville Ouverte). Le campus a été intégré en mars 2025 à la ZAC Atalante ViaSilva portée par Rennes Métropole. L'ENSAI a quitté le projet en juillet 2025, ce qui a conduit à recaler le programme. Un AMO aménageur, SEM Territoires, a été choisi en janvier 2026.

4.2 Programme et chiffrage (juillet 2026)

Composante	Valeur	Précisions
Total programme (m² SDP)	**50 950**	60 800 m² en juillet 2024 ; départ de l'ENSAI
Enseignement et mutualisation	15 650 m²	Immeuble CS à rénover et immeuble ENS neuf
Équipements mutualisés	7 600 m²	Sport, vie étudiante, maison des sciences, restauration
Autres programmes	27 700 m²	Eskemm 2 800 ; résidences 23 100 ; logements 2 700
Investissement total TDC	**88,5 M€**	Hors ENSAI ; VRD 6,5 ; bâtiments 38,2 ; équipements mutualisés 43,8

4.3 Gouvernance et interlocuteurs

Acteur	Rôle dans le projet
CentraleSupélec	Maître d'ouvrage du projet pour son périmètre, futur propriétaire du foncier après dévolution, commanditaire de la présente mission.
ENS Rennes	Partenaire principal : occupant de locaux mutualisés, futur utilisateur d'un immeuble neuf, cofinanceur de l'opération.
Eskemm Numérique	GIP Numérique de Bretagne, futur occupant d'un data center d'environ 2 800 m².
Rennes Métropole et SEM Territoires	Aménageur de la ZAC ; SEM Territoires est l'AMO aménageur du campus (marché distinct).
Tutelles et État	Ministère de l'enseignement supérieur, ministère de l'économie et du budget, Rectorat, Domaines.

4.4 Planning et prochaines étapes

La mise en place du financement des études est prévue fin 2026. Le montage juridique des projets de construction doit être proposé pour fin 2026. Les prochaines étapes de fin 2026 / début 2027 comprennent la mise à jour des ressources, du chiffrage et du planning, la validation du statut juridique de la zone, la proposition d'un phasage et le montage juridique du projet, objet de la présente consultation.

5. Hypothèses de montage à ce stade

> *Les éléments ci-dessous sont des hypothèses de travail formulées par CS, sans expertise juridique préalable. Le prestataire est invité à les vérifier, les corriger et les compléter.*

5.1 Contraintes communes et régimes différents de CS et de l'ENS

CS et l'ENS occuperont l'essentiel des surfaces pour l'exercice de leur mission de service public et sont assujettis aux mêmes règles de la commande publique. Leurs régimes relatifs aux constructions diffèrent toutefois :

- CS sera pleinement propriétaire des terrains et immeubles reçus de l'État ou financés et construits sous sa maîtrise d'ouvrage (domaine public de CS) ;
- ENS, si elle finance et construit sous sa maîtrise d'ouvrage, verra les immeubles versés au domaine public de l'État, dont elle est affectataire.

5.2 Trois montages types pour le projet commun CS / ENS

Montage	Principe	Points d'attention identifiés
1. « Tous ensemble »	Tous les immeubles sont logés dans une structure commune à CS et à l'ENS (SPLU ou GIP). CS dote le véhicule des terrains et de l'immeuble existant ; CS et l'ENS apportent leur quote-part de financement.	Seuil de capital minimal d'un établissement dans une SPLU ; portage par la SPLU Breguet existante a priori exclu.
2. « Chacun chez soi ou presque »	Trois opérations distinctes : CS rénove son immeuble et le loue à l'ENS ; l'ENS construit son immeuble sur un terrain mis à disposition ou cédé ; les équipements sportifs sont construits par CS et loués, ou portés par un véhicule dédié.	Construction d'un immeuble du domaine public de l'État sur un terrain du domaine public de CS ; durée d'un droit de superficie ; retour des biens en fin de contrat.
3. « CS propriétaire / ENS locataire »	CS rénove et construit l'ensemble du projet ; l'ENS est locataire de ses surfaces.	Capacité de financement et d'endettement de CS.

Pour les immeubles construits par des tiers (data center, résidences, diversification), l'hypothèse de départ est le recours à des **baux à construction sur parcelles propriété de CS**, avec versement d'une redevance annuelle ou d'un loyer capitalisé.

5.3 Véhicules envisagés

- **SPLU (société publique locale universitaire)**, possibilité ouverte par la loi « 3DS » du 21 février 2022, avec ou sans dévolution. Chaque université actionnaire devrait, selon les éléments dont dispose CS (à vérifier), détenir au moins 35 % du capital.
- **GIP (groupement d'intérêt public)**, structure de coopération ouverte aux personnes publiques et privées, destinée à une mission d'intérêt général déterminée.

6. Questions à instruire et missions attendues

Le prestataire apporte des réponses juridiques écrites, motivées et opérationnelles aux questions suivantes, qui constituent le socle de la mission. Il peut proposer d'autres questions/réponses qui lui paraîtraient déterminantes.

N°	Question à instruire
Q1	L'ENS peut-elle réaliser, sous sa maîtrise d'ouvrage, un immeuble versé au domaine public de l'État alors que le terrain est situé sur le domaine public de CS ? Sous quelles conditions ?
Q2	Quel est le contrat le plus adapté pour permettre à CS de mettre ses terrains à disposition en vue de la construction d'un immeuble par une SPLU, par l'ENS ou par un tiers : bail à construction, droit de superficie, AOT constitutive de droits réels, autre ?
Q3	En cas de SPLU commune, la répartition du capital entre CS, l'ENS et éventuellement des collectivités est-elle compatible avec le seuil minimal de détention exigé d'un établissement public universitaire ?
Q4	La SPLU existante de CS (opération Breguet) peut-elle porter le projet de Rennes, compte tenu de la part de capital que représenterait l'ENS (≈ 23 M€ pour ≈ 135 M€ d'actifs) ? Sinon, quelle alternative ?
Q5	En cas de bail à construction ou d'AOT, les constructions reviennent au propriétaire du terrain en fin de contrat : ce mécanisme est-il compatible avec le principe d'inaliénabilité du domaine public de l'État pour un bâtiment ENS ?
Q6	À l'issue du bail, CS récupère la propriété d'un immeuble financé par l'ENS. Si l'ENS souhaite poursuivre l'usage, un loyer est-il envisageable ? Quelles sont les autres options ?
Q7	L'ENS peut-elle contribuer au financement des locaux mutualisés de l'immeuble CS par un loyer capitalisé perçu d'avance par CS ? Quelles conséquences juridiques ?
Q9	Un GIP peut-il détenir ou porter des immeubles et en assurer le financement ? Quel en serait le régime (durée, gouvernance, commande publique) ?

Ces questions se traduisent en trois blocs de missions :

Bloc A — Cadrage juridique et patrimonial. Cartographie des biens et des régimes applicables (domaine public de CS, domaine public de l'État, biens sous BEA / AOT), incidences de la dévolution en cours de finalisation, statut juridique de la zone dans la ZAC (PCVD, ZAC, permis d'aménager) et articulation avec la SEM Territoires, aménageur.

Bloc B — Comparaison et recommandation de montage. Analyse des trois montages et de leurs variantes (Q1 à Q9), matrice comparative multicritère (sécurité juridique, gouvernance, réversibilité, calendrier, capacité à phaser) et recommandation argumentée, incluant le choix du véhicule éventuel (SPLU, GIP ou autre) et la répartition des parts entre CS et l'ENS.

Bloc C — Structuration et accompagnement. Choix des contrats de mise à disposition foncière pour les immeubles réalisés par des tiers (bail à construction, VEFA, redevances), articulation avec la commande publique, phasage juridique de l'opération, échanges avec les tutelles et les services de l'État (dont les Domaines), et, pour le montage retenu, trame des statuts, pactes ou conventions (tranche optionnelle).

7. Articulation avec le conseil financier et déroulement de la mission

7.1 Articulation avec le conseil financier, fiscal et de coordination

CS consulte, par dans un lot distinct, un conseil financier, fiscal et de coordination, chargé notamment d'élaborer le plan de financement de l'opération et de rédiger le dossier d'expertise du projet. Ce choix de deux lots et donc deux marchés séparés tient à la nature différente des deux prestations (expertise juridique d'un côté, modélisation financière et rédaction de l'autre), sans préjudice de leur nécessaire coordination sur le fond :

- le titulaire du présent marché transmet au conseil financier, dès la fin de sa phase de cadrage, la liste des montages juridiquement viables et leurs contraintes structurantes (durée, propriété et retour des biens, loyers admissibles, gouvernance) ;
- il participe aux ateliers conjoints organisés par CS ou par le conseil financier, afin de partager les contraintes juridiques de chaque montage et d'en tirer les conséquences financières et fiscales ;
- il met à disposition du conseil financier les éléments juridiques nécessaires à la rédaction du dossier d'expertise du projet, et relit, sur son seul périmètre, les passages du dossier relatifs au montage juridique.

7.2 Déroulement et livrables

Objectif : disposer en janvier 2027 du montage juridique adéquat, en cohérence avec le dossier d'expertise du projet et avec l'échéance visée fin 2026 / début 2027. Chaque candidat propose un calendrier précis et réaliste ; le déroulement suivant est indicatif (M0 = notification du marché, attendue en novembre 2026 au plus tard).

Phase	Contenu	Livrables	Échéance indicative
1	Cadrage : analyse documentaire, entretiens avec CS, ENS Rennes, Eskemm Numérique et SEM Territoires ; validation des hypothèses et réponses aux questions.	Note de cadrage et liste des points bloquants	M0 + 2 semaines
2	Instruction des questions Q1 à Q9 et analyse comparative des montages (blocs A et B).	Consultation juridique écrite ; matrice comparative	Début janvier 2026
3	Recommandation ; présentation aux comités de pilotage CS / ENS ; contribution au dossier d'expertise.	Rapport de recommandation; fiche de synthèse juridique	Fin janvier 2027 (ferme)
4 (Tranche optionnelle)	Structuration du montage retenu (bloc C) : trames de statuts, pactes, conventions et contrats fonciers.	Projets de documents contractuels ; note de phasage juridique	À définir avec CS

Pilotage. La mission est pilotée par la Direction du développement et de la valorisation immobilière de CS, en lien avec le campus de Rennes et l'ENS Rennes. Le prestataire rend compte lors de points d'avancement réguliers et de comités de pilotage aux étapes clés, et alerte sans délai CS sur tout point bloquant. Les livrables sont remis en français, sous forme électronique, et le prestataire est tenu à une stricte confidentialité.

7.3 Calendrier prévisionnel de la consultation

Étape	Échéance indicative
Envoi du cahier des charges aux candidats	T0
Questions écrites des candidats	T0 + 1 semaine
Réponses de CS aux questions (communiquées à tous les candidats)	T0 + 2 semaines
Remise des offres	T0 + 3 semaines
Analyse, auditions éventuelles et notification au candidat retenu	T0 + 5 semaines

Ce calendrier est arrêté de manière à permettre la notification du marché en novembre 2026 au plus tard, compte tenu de l'échéance de janvier 2027.

8. Compétences et références attendues

La mission exige une **expertise juridique de haut niveau en droit public et en droit de la domanialité publique**. Le candidat, seul ou en groupement, justifie notamment :

- de la mobilisation d'**avocats spécialisés** en droit public immobilier, en montages contractuels sur le domaine public (baux à construction, AOT, droits réels) et en structures publiques locales (SPL, SPLU, GIP) ;
- de **références récentes et comparables** (idéalement 3 à 5 sur les cinq dernières années) : montages de campus universitaires ou de patrimoine d'établissements d'enseignement supérieur et de recherche, dévolution du patrimoine, SPLU ou GIP immobilier, opérations mixtes mêlant maîtrises d'ouvrage publiques et privées ;

- d'une connaissance des acteurs et des procédures de l'enseignement supérieur : tutelles, Domaines, dossiers de labellisation et d'évaluation socio-économique ;
- de l'absence de conflit d'intérêts avec CS, l'ENS Rennes, Eskemm Numérique, la SEM Territoires, Rennes Métropole et le titulaire du marché de conseil financier.

Le candidat précisera dans son offre les compétences de son équipe et, le cas échéant, la composition et l'organisation de son groupement (mandataire, co-traitants).

CS se réserve le droit d'auditionner les candidats les mieux classés et de négocier avec eux.

Annexe — Documents mis à la disposition des candidats

Sur demande des candidats, CS pourra communiquer les documents suivants, sous réserve d'un engagement de confidentialité :

- la présentation du projet d'aménagement Campus Beaulieu Via Silva à la réunion des partenaires publics du 17 juillet 2026 ;
- la note d'expression de besoins « Questions relatives au montage juridique et financier pour les constructions » (septembre 2026), dont les questions Q1 à Q9 du présent cahier des charges sont issues ;
- le cahier des charges de la consultation de conseil financier, fiscal et de coordination, objet d'une procédure distincte ;
- les projets des actes de transfert notariés, le projet de convention de dévolution