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)

2026-045 : Lot 2 : Conseil financier

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. Mission 1 — Plan de financement de l'opération
7. Mission 2 — Coordination avec le conseil juridique
8. Mission 3 — Rédaction du dossier d'expertise
9. Déroulement, livrables et calendrier
10. Compétences et références attendues
11. Modalités de la consultation
12. 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 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).

CS a par ailleurs engagé une consultation distincte pour un **conseil juridique**, chargé de définir et sécuriser le montage juridique du projet (véhicule, contrats fonciers, conventions entre CS et l'ENS). Le présent marché porte sur un besoin de nature différente — financière, fiscale et rédactionnelle — mais étroitement lié à ce montage. CS souhaite se doter d'un prestataire chargé de :

- **élaborer le plan de financement** de l'opération (business plan, modèle financier pluriannuel) pour chacun des montages étudiés, et en tester la soutenabilité pour CS et l'ENS ;
- sécuriser le **traitement fiscal** de l'opération, notamment la TVA, et organiser les flux financiers entre CS, l'ENS et le véhicule éventuel ;
- **coordonner** ses propres travaux avec ceux du conseil juridique, pour garantir la cohérence entre le montage juridique et le plan de financement ;
- **rédiger le dossier d'expertise** du projet et conduire les procédures de labellisation et d'évaluation socio-économique associées, en intégrant les éléments juridiques, financiers et de programme.

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

Budget et échéance. Le budget de cette consultation est estimé entre 40 000 et 60 000 € HT maximum, tranche optionnelle comprise. Le plan de financement et le dossier d'expertise finalisé sont attendus en **janvier 2027**.

> *Périmètre : ce lot ne porte pas sur l'expertise juridique du montage, objet du lot n°1 pour un conseil juridique (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, créé le 1er janvier 2015 par la fusion de l'École centrale des arts et manufactures et de l'École supérieure d'électricité. Placé sous la tutelle conjointe du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé de l'enseignement supérieur et de la recherche, il est établissement-composante de l'Université Paris-Saclay. Grande école d'ingénieurs de rang mondial, il entretient un lien étroit avec l'industrie. Outre son siège de Gif-sur-Yvette, il dispose d'implantations à Paris, Rennes et Metz.

Le **campus de Rennes** est implanté à Cesson-Sévigné depuis 1972, au cœur du Technopôle Atalante. D'environ 14 hectares, il regroupe enseignement, bureaux, recherche, restauration, équipements sportifs et deux résidences étudiantes. Il a été intégré en mars 2025 à la ZAC Atalante ViaSilva. Le patrimoine de CS lui est en cours de **dévolution** : décision de transfert signée le 4 mai 2026 ; signature interministérielle, évaluation domaniale, actes notariés et convention de dévolution en cours de finalisation.

CS a 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), avec une optimisation financière et fiscale (récupération de la TVA) dont les enseignements pourront être mobilisés.

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.

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 et de CS, avec un data center labellisé. Une programmation urbaine a été conduite en 2022-2024. Le campus a été intégré en mars 2025 à la ZAC Atalante ViaSilva. L'ENSAI a quitté le projet en juillet 2025, ce qui a conduit à recaler le programme et le chiffrage. Un AMO aménageur, la 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
Ressources identifiées	≈ 29 M€ + bail à construction	Cessions, foncier valorisé, charges foncières ; bail : 29,4 M€ capitalisés ou 1,5 M€/an à 5 %

La quote-part de financement de l'ENS est estimée à l'ordre de 23 M€. Ces chiffrages sont provisoires et doivent être consolidés dans le cadre de la présente mission.

4.3 Gouvernance et interlocuteurs

Acteur	Rôle dans le projet
CentraleSupélec	Maître d'ouvrage du projet, futur propriétaire du foncier après dévolution, commanditaire de la présente mission.
ENS Rennes	Partenaire principal, 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 : validation du plan de financement et du dossier d'expertise.

4.4 Planning et prochaines étapes

La mise en place du financement des études est prévue en 2026. Les prochaines étapes de fin 2026 / début 2027 comprennent la mise à jour des ressources, du chiffrage et du planning, le montage juridico-financier du projet et la constitution et le démarrage de la rédaction du dossier d'expertise, 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 financière préalable. Le prestataire est invité à les vérifier, les corriger et les compléter, en cohérence avec les conclusions du conseil juridique.*

Montage	Principe	Enjeux financiers 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.	Répartition du capital et des apports ; équilibre financier du véhicule.
2. « Chacun chez soi ou presque »	CS rénove son immeuble et le loue à l'ENS (loyer capitalisé possible) ; l'ENS construit son immeuble ; les équipements sportifs sont construits par CS et loués, ou portés par un véhicule dédié.	Niveau de loyer, capitalisation ou paiement annuel ; TVA ; financement de la rénovation.
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 ; récupération de la TVA.

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

6. Mission 1 — Plan de financement de l'opération

Le titulaire apporte des réponses financières et fiscales écrites, motivées et opérationnelles aux questions suivantes :

N°	Question à instruire
F1	Quel plan de financement pluriannuel (business plan) global de l'opération, quels plans pour chaque montage étudié par le conseil juridique : besoins, ressources, quotes-parts CS / ENS, calendrier de décaissement, et quelle soutenabilité budgétaire pour CS et pour l'ENS ?
F2	Entre le paiement d'une charge foncière ou d'un loyer capitalisé (29,4 M€) et celui d'un loyer annuel (1,5 M€/an, rendement attendu de 5 %), quelle option est la plus favorable pour CS et à quelles conditions ?
F3	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 comptables et fiscales ?
F4	Quelles optimisations financières (conditions d'emprunt, subventions accessibles aux établissements publics et transférables à un véhicule), fiscales (récupération de la TVA) et d'équilibre entre dotation en capital et loyers, pour assurer la viabilité du montage retenu ?
F5	Quels flux financiers organiser entre CS, l'ENS et le véhicule éventuel (dotations, loyers, redevances, contributions à l'aménagement, gros entretien-renouvellement) ?

Cette mission se décompose en quatre blocs :

Bloc A — Consolidation des données. Reprise et fiabilisation du chiffrage provisoire (88,5 M€ TDC, coûts par ensemble immobilier), des hypothèses de ressources (cessions foncières, charges foncières supplémentaires, dispositifs de transformation de l'existant, bail à construction) à fiabiliser avec la SCET, notre partenaire AMO aménageur, et du calendrier de décaissement.

Bloc B — Modélisation et comparaison financière des montages. Construction d'un **modèle financier pluriannuel** et d'un **plan de financement** global, et pour chacun des montages étudiés par le conseil juridique, avec quotes-parts de CS et de l'ENS, loyers et redevances, capacité de financement et d'endettement, trésorerie ; tests de sensibilité (charges foncières, produits de cession, rendement attendu, indexation, retards de calendrier) et matrice comparative sur des critères financiers.

Bloc C — Fiscalité et flux financiers. Traitement de la TVA (dont récupération) et des autres taxes selon le montage, mobilisation des financements (emprunts, subventions, apports en capital) accessibles aux établissements publics,

organisation des flux entre CS, l'ENS, le véhicule et les tiers. Les enseignements de l'opération Breguet pourront être mobilisés.

Bloc D — Plan de financement recommandé. Recommandation du plan de financement de l'opération, en cohérence avec le montage juridique retenu et avec le phasage, et actualisation du plan aux jalons du projet (tranche optionnelle).

7. Mission 2 — Coordination avec le conseil juridique

Le choix du montage est un arbitrage à la fois juridique, financier et fiscal : un montage juridiquement possible peut être financièrement ou fiscalement inadapté, et inversement. CS a confié l'expertise juridique du montage à un **conseil juridique**, dans le cadre d'une consultation distincte. Le titulaire du présent marché organise la coordination entre les deux prestations :

- il recueille auprès du conseil juridique, 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 lui signale en retour les contraintes financières et fiscales (TVA, capacité de financement, équilibre du véhicule) susceptibles de faire écarter ou adapter un montage ;
- il anime, avec CS, deux **ateliers conjoints** associant le conseil juridique (fin de phase de cadrage, puis avant la recommandation finale) ;
- il consolide la **matrice multicritère** (juridique, financière, fiscale, opérationnelle) des montages étudiés, à partir de l'analyse juridique reçue et de sa propre analyse financière, et la présente à CS pour arbitrage ;
- il signale à CS tout point de désaccord entre les deux analyses qu'il ne peut résoudre lui-même ; CS reste seule responsable de l'arbitrage final.

> *Cette mission de coordination ne confère au titulaire aucune autorité hiérarchique sur le conseil juridique, dont l'expertise et les livrables restent de sa seule responsabilité. Elle consiste à organiser les échanges et à consolider les analyses des deux prestataires pour le compte de CS.*

8. Mission 3 — Rédaction du dossier d'expertise

Le dossier d'expertise s'inscrit dans la **procédure d'expertise, de labellisation et d'évaluation socio-économique** applicable aux opérations immobilières des établissements sous tutelle du ministère chargé de l'enseignement supérieur et de la recherche (circulaire publiée au BOESR n° 32 du 27 août 2020). Cette procédure prévoit un **dossier unique**, valant expertise et, le cas échéant, labellisation par la direction de l'immobilier de l'État, complété par les éléments d'évaluation socio-économique lorsque celle-ci est requise (décret n° 2013-1211 du 23 décembre 2013 ; seuil de 20 M€ de financement de l'État et de ses établissements publics). Le dossier est présenté au conseil d'administration de CS puis soumis à la validation de la tutelle.

> *Point à confirmer par le titulaire dès le cadrage, avec le rectorat : le niveau de renseignement du dossier applicable au projet (expertise seule, labellisation, évaluation socio-économique proportionnée ou complète), et le traitement des logements étudiants au regard du périmètre de labellisation.*

Le titulaire :

- établit la **trame du dossier** au regard du guide de constitution du dossier d'expertise, et la liste des pièces et données à recueillir auprès de CS, de l'ENS, d'Eskemm Numérique et de SEM Territoires ;
- rédige les parties relatives au contexte, à la stratégie immobilière, aux besoins, au programme, aux scénarios étudiés (dont la comparaison des montages), au dimensionnement, au coût global, au planning, aux risques et à la performance environnementale ;
- intègre et met en forme le **montage juridique recommandé**, fourni par le conseil juridique, et son propre **plan de financement** (mission 1) ;
- réalise ou coordonne, si la procédure l'exige, l'**évaluation socio-économique** de l'opération, proportionnée à ses enjeux ;

- remet une première version à une échéance qu'il proposera, pourvu qu'elle soit compatible avec les objectifs de CS, intègre les remarques de CS et de l'ENS, puis finalise le dossier ;
- prépare avec CS les supports de présentation au conseil d'administration et aux comités de pilotage, et participe aux échanges avec le rectorat et la tutelle; en tranche optionnelle, il apporte son appui pour répondre aux demandes de compléments formulées lors de l'instruction du dossier.

9. Déroulement, livrables et calendrier

Objectif : disposer en février 2027 du plan de financement et d'une rédaction non finalisée du dossier d'expertise, en cohérence avec le montage juridique recommandé par le conseil juridique. Chaque candidat propose un calendrier précis et réaliste ; le déroulement suivant est indicatif (M0 = notification du marché, attendue en novembre 2026 au plus tard, en cohérence avec celle du marché de conseil juridique).

Phase	Contenu	Livrables	Échéance
Phase 1 Cadrage	Consolidation des données de chiffrage et de ressources ; confirmation du niveau de dossier avec le rectorat ; premier recueil auprès du conseil juridique.	Note de cadrage financier ; trame du dossier ; base d'hypothèses partagée	M0 + 2 semaines
Phase 2 Modélisation et version 1	Modélisation, plan de financement par montage, sensibilités, analyse fiscale et flux (mission 1) ; atelier conjoint avec le conseil juridique ; rédaction de la version 1 du dossier.	Modèle financier ; matrice comparative ; version 1 du dossier d'expertise	Janvier 2026
Phase 3 Recommandation et finalisation	Plan de financement recommandé ; intégration du montage juridique final ; préparation et rédaction de quelques parties du dossier d'expertise.	Plan de financement ; dossier d'expertise rédigé en partie ; supports de présentation pour présentation aux instances (financeurs publiques)	Février 2027 (ferme)
Optionnelle	Actualisation du plan de financement aux jalons du projet ; appui à l'instruction du dossier.	Plans de financement actualisés ; notes complémentaires	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 titulaire rend compte lors de points d'avancement réguliers (au moins un point bi-mensuel) et de comités de pilotage aux étapes clés, et alerte sans délai CS sur tout point bloquant ou tout désaccord avec le conseil juridique qu'il ne peut résoudre lui-même. Les livrables sont remis en français, sous forme électronique (fichiers modifiables). Le titulaire est tenu à une stricte confidentialité.

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

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) ;
- le cahier des charges de la consultation de conseil juridique, objet d'une procédure distincte ;
- le chiffrage de l’opération réalisé par Yurban en 2026, à reprendre et à mettre à jour.