



**ACADÉMIE  
DE RENNES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Le Recteur**

Rennes, le 29 mars 2023

Secrétariat général  
Le Secrétaire général adjoint

Robin Lagarrigue  
T 02 23 21 73 12  
[robin.lagarrigue@ac-rennes.fr](mailto:robin.lagarrigue@ac-rennes.fr)

96 rue d'Antrain - CS 10503  
35705 RENNES Cedex 7

Monsieur le Vice-Président de la Région Bretagne  
Monsieur le Président de l'Université de Rennes  
Madame la Présidente de l'Université de Rennes II  
Monsieur le Président de l'Université de Bretagne-Occidentale  
Madame la Présidente de l'Université de Bretagne-Sud

Objet : expérimentation bretonne/proposition de mise en œuvre

Cette note vise à proposer une doctrine de déploiement du dispositif (I) dans le cadre d'un calendrier resserré de mise en œuvre d'ici 2024 (II)

## **I- Doctrine de déploiement**

Afin d'accélérer la rénovation immobilière des 4 universités bretonnes, le ministère de l'enseignement supérieur a obtenu la programmation de 37,5 M€ en loi de finances 2024, ce montant sera doublé d'une participation équivalente des collectivités territoriales dont la Région sera chef de file. Cette enveloppe de 75 M€ sera complétée d'une contribution des universités à hauteur au total de 10M€.

### **A- Objet et fonction du dispositif : un fonds stratégique d'investissement**

L'objectif de l'expérimentation est de financer la rénovation immobilière universitaire dans un contexte dynamique lié d'une part à la transformation du bâti avec FranceRelance, la mise en œuvre du décret tertiaire, la nouvelle circulaire surface, et d'autre part dans la perspective des futures des sociétés universitaires locales immobilières (SULI) issues de la loi 3DS. Les SULI seront notamment chargées de la maîtrise d'ouvrage et de la valorisation immobilière des universités.

Quelles fonctions le dispositif d'expérimentation pourrait-il avoir : allocation stratégique de moyens ou maîtrise d'ouvrage ?

Le scénario d'un dispositif au format d'une SULI semble peu réaliste, d'une part au niveau juridique et d'autre part au niveau pratique.

Au plan réglementaire, l'article 190 de la loi 3DS<sup>1</sup> dispose que chaque établissement doit au minimum disposer de 35% des droits de vote et du capital. La participation capitalistique des universités sera tout d'abord très inférieure à ce niveau et il est de toute façon impossible que les 4 établissements détiennent chacun 35% du capital (35\*4= 140%). Les SULI sont en effet des leviers destinés à outiller les politiques de site et n'ont pas été conçues pour un dispositif régional au demeurant expérimental.

Pratiquement ensuite, la création d'une SULI régionale avec maîtrise d'ouvrage et valorisation immobilière supposerait le recours à des compétences propres, avec des collaborateurs soit mis à disposition/détachés par les universités, soit recrutés en propre, appelant ainsi à la constitution assez peu réaliste d'une nouvelle entité administrative et financière au regard des coûts d'apprentissage, des coûts d'appariement entre partenaires dans le cadre d'un calendrier contraint qui requiert un dispositif opérationnel au 1<sup>er</sup> janvier prochain.

De la même façon, la recherche d'un vecteur juridique alternatif – GIP, association, fondation, syndicats – au-delà des contraintes de montage et d'appariement dans une configuration très partenariale interroge in fine sur l'objet fondamental de l'expérimentation. Dans ce prolongement, **il est préconisé que la maîtrise d'ouvrage et la mise en œuvre concrète de la politique immobilière demeure en proximité dans les universités et/ou les futures SULI.** Cette analyse, également partagé avec la Mission régionale de conseil aux décideurs publics (DRFIP), conduit à **positionner le dispositif d'expérimentation comme un fonds stratégique d'investissement dans les universités sur la base d'une doctrine d'intervention prédéfinie.**

---

« Art. L. 762-6.-Pour contribuer à la gestion et à la valorisation de son patrimoine immobilier, un établissement public d'enseignement supérieur peut créer et prendre des participations dans des sociétés ou des groupements de droit privé régis par le code de commerce, sous réserve de ne pas aliéner les biens immobiliers essentiels à l'exercice de ses missions de service public.

« L'établissement public d'enseignement supérieur détient au moins 35 % du capital et des droits de vote de la société.

« Les régions, les départements, par dérogation à la première phrase de l'article L. 3231-6 du code général des collectivités territoriales, les communes, par dérogation au premier alinéa de l'article L. 2253-1 du même code, ainsi que leurs groupements, par dérogation à l'article L. 5111-4 dudit code, peuvent, par délibération de leur organe délibérant, participer au capital des sociétés anonymes régies par le livre II du code de commerce ainsi créées, dès lors que ces dernières interviennent sur leur territoire et que ces collectivités ou groupements détiennent au moins une compétence en lien avec l'objet social de la société. Ces collectivités ou groupements ne peuvent détenir, ensemble ou séparément, plus de 35 % du capital de la société.

« Ces sociétés sont soumises aux dispositions du présent code applicables à la prise de participations et à la création de filiales des établissements publics à caractère scientifique, culturel et professionnel. » ;

2° L'article L. 822-1 est ainsi modifié :

a) Après le septième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les centres régionaux des œuvres universitaires peuvent participer au capital des sociétés définies à l'article L. 762-6 du présent code.

» ;

## B- Doctrine d'intervention

L'allocation des moyens ouverts par l'expérimentation pourrait intervenir selon deux orientations permettant de structurer une vision cohérente de l'écosystème ESR breton. Il s'agit d'avoir une approche véritablement régionale et non plus en silos, établissement par établissement, opération par opération.

- D'une part selon la vétusté immobilière des universités. L'étude SEMBREIZH de 2018 sur le patrimoine immobilier universitaire offre des éléments d'objectivation des besoins de rénovation énergétique.
- D'autre part, sur la base de critères transformants des opérations proposées :
  - a) Rénovation énergétique : impact sur la réduction des émissions de GES, les consommations et traçabilité des gains financiers réalisés qui pourraient être comptabilisés au titre de l'auto-financement des projets
  - b) Intensification, mutualisation et diversification des usages des bâtiments - par exemple sur les temps non-universitaires - dans le cadre d'une trajectoire d'efficacité du ratio d'utilisation des surfaces.
  - c) Mutualisation des opérations de rénovation avec des groupements de commande à la fois pour les études préalables et la réalisation des travaux
  - d) Programmes de maintenance dans la durée des bâtiments
  - e) Rapidité de mise en œuvre

Ces critères qui seront affinés et précisés permettront d'examiner la valeur ajoutée des opérations envisagées et de sélectionner seulement celles dont le potentiel transformateur est le plus ambitieux.

Par ailleurs, il conviendra également de définir si cette enveloppe est bien fléchée dans son ensemble dès 2024 ou si, compte tenu des montants élevés, le choix de programmation des opérations est étalé sur 2024 et 2025 par exemple.

## II- Gouvernance et calendrier

### A- Préfiguration en 2023

D'ici à l'été et afin de sécuriser les tutelles ESR et Finances dans le cadre de la préparation du projet de loi de finances 2024, il est proposé une comitologie à deux niveaux : un COPIL de niveau politique et un comité technique au niveau opérationnel des services.

*Composition du COPIL* : le Recteur (+ équipe de direction), les 4 présidents d'universités (+ direction), le VP région et les VP métropoles (+ direction), invitation le cas échéant de la DRFIP et de la DGSIP.

*Composition de Cotech* : équipes de direction du Rectorat, des universités et des collectivités.

Les décisions du COPIL, préparées par le Cotech, valideront :

- La doctrine d'intervention : les critères et le calendrier d'allocation des crédits.
- Le format de l'expérimentation : non pas d'une structure juridique nouvelle dont la valeur ajoutée est à démontrer mais dans le cadre d'une gouvernance partenariale qui décide de l'attribution des crédits.
- Les opérations in fine retenues au titre de l'expérimentation.

## Calendrier prévisionnel

- Première quinzaine d'avril : 1<sup>er</sup> Cotech
- Mi-mai : 2<sup>ème</sup> Cotech
- *Semaine du 5 au 12 juin : 1<sup>er</sup> COPIL*
- Seconde quinzaine de juin : 3<sup>ème</sup> Cotech
- *Première semaine de juillet : 2<sup>ème</sup> COPIL*
- Mi-juillet : 4<sup>ème</sup> Cotech
- 1<sup>ère</sup> semaine de septembre : 5<sup>ème</sup> Cotech
- *Seconde quinzaine de septembre : 3<sup>ème</sup> COPIL*
- 1<sup>ère</sup> semaine d'octobre : 6<sup>ème</sup> Cotech
- 1<sup>ère</sup> semaine de novembre : 7<sup>ème</sup> Cotech
- *Fin novembre/début décembre : 4<sup>ème</sup> COPIL – fin de la préfiguration*

A partir de janvier 2024, le dispositif passera en mode de fonctionnement courant : le Cotech effectuant un projet de priorisation des demandes de financement qui seront validées par le COPIL.

### B- Parcours d'une demande

- Les demandes de financement ont déjà été identifiées en janvier 2023 (265 millions d'€ de projets potentiels ont été remontés pour une enveloppe totale de 85 millions d'€)
- Sélection des opérations par le COPIL sur la base des propositions du Cotech
- Délégation de crédits : afin d'alléger l'ingénierie financière, notamment par rapport au CPER, il est proposé de privilégier, à l'instar des dotations Etat aux collectivités (DETER, DSIL/DSID), une notification de crédits par les co-financeurs Etat et collectivités, assortie d'un engagement du bénéficiaire de destiner exclusivement ladite subvention à l'objet défini. Concrètement, chaque opération de rénovation sera co-financée par trois briques : Etat, collectivités et universités.

### *Point complémentaire :*

A ce stade, les départements ne sont pas parties prenantes du dispositif, il pourrait utilement être embarqués sous réserve que leur participation intervienne en complément – et non en soustraction- de la contribution des collectivités, afin que l'enveloppe collectivités dépasse 37,5M comme envisagé initialement.

Mes équipes se tiennent à votre entière disposition pour partager et définir la future maquette d'organisation de l'expérimentation et reviendront rapidement vers vous pour définir les prochains jalons.

Je sais pouvoir compter sur votre engagement afin de faire réussir ensemble ce projet expérimental qui constitue une opportunité inédite pour l'ESR breton.

Je vous prie de croire en l'expression de mes salutations distinguées.



**Emmanuel ETHIS**  
**Recteur d'Académie**