

## Assemblée Générale de la CCI Ille-et-Vilaine du 27 mars 2023

### Délibération N° 47

#### Objet : Garantie d'emprunt GIP

#### Exposé des motifs :

Le GIP Campus Esprit situé à Redon, dont la CCI est membre fondateur, ambitionne de construire un bâtiment de 9 000 m<sup>2</sup>. L'objectif est de développer une offre de formations d'enseignement supérieur regroupée sur un même site géographique afin d'en assurer une optimisation logistique, technique et financière.

Pour bénéficier d'une offre ferme de la part des banques, le GIP a besoin de garantir 100% de son emprunt. Redon agglomération a déjà manifesté son intention de garantir l'emprunt à hauteur de 4 m€. La ville de Redon a également été sollicitée et la lettre d'intention devrait parvenir prochainement au GIP.

En tant que membre fondateur, la CCI est sollicitée à hauteur de 4 M€ pour garantir l'emprunt destiné au financement de ce projet immobilier. Les statuts du GIP indiquent que la CCI est garante à hauteur de sa contribution initiale (28%). La garantie de la CCI pourrait donc être limitée à 3.360 M€ (28% \* 12 M€).

Il s'agit d'un projet structurant pour l'école, pour le développement de Redon et le rayonnement sud -vilaine ainsi qu'une brique importante dans l'écosystème de nos écoles proches du milieu consulaire.

On peut relever par ailleurs une capacité de l'école à entretenir un beau réseau d'entreprises, une capacité importante à lever des fonds et des appels à projets publics.

L'analyse du dossier montre quelques points d'attention :

#### **Le rapport coût du projet / surface est important**

Pour information, la CCI à St-Malo investit 11 M€ pour construire 5 000 m<sup>2</sup> en intégrant des locaux techniques (cuisines pédagogiques, restaurants, cafétaria). Soit 2200 €/m<sup>2</sup>. Le projet redonnais est à 4 000€/m<sup>2</sup>.

- Un complément d'information sur la décomposition des coûts du projet (bâti, équipements techniques, ...) pourrait être utile à l'analyse

#### **Le projet de construction s'effectuera sur un terrain dont le GIP ne sera pas propriétaire**

- La question du logement des étudiants à Redon constitue une difficulté actuellement. Il semblerait qu'un projet de résidence étudiante soit également à l'étude sur la ville de Redon

- L'équilibre du BP est assuré en raison d'annuités calculées sur un emprunt d'une durée de 50 ans. Cette durée est longue au regard du manque de visibilité du marché.



- Le BP n'indique pas de budget de renouvellement des équipements, ni de plan de travaux ou de grosses réparations. Ces charges et un PPI devraient être intégrés au modèle.

- Les objectifs de croissance d'effectifs peuvent cependant être compliqués à atteindre notamment en raison :

- De la forte densification de l'offre de formation sur le créneau de l'achat/logistique notamment dans le grand ouest (RSB, Audencia, AFTEC, Promotrans, ISFEL, MBWAY, IDRAC ....)
- De l'attractivité de Redon pour des étudiants du supérieur face à un offre concurrente située dans des villes présentant une offre de services aux étudiants plus étoffée : Nantes, Rennes, Vannes (pour la Bretagne+)

Le GIP a renforcé sensiblement ses ressources sur les fonctions commerciale et communication dans l'objectif d'accroître la visibilité de son offre et ainsi atteindre ses objectifs de croissance d'effectifs

- En tant qu'actionnaire à 28 % du GIP, la CCI et le GIP pourrait envisager des conventions d'assistance et de mutualisation en matière RH/ Finances/ patrimoine...

**Proposition :**

Il est proposé à l'assemblée générale de bien vouloir autoriser le Président à signer une lettre d'intention pour un montant maximum de 3.360 M€ TTC, sous réserve d'une clause de revoyure dès lors que les conditions précises de l'emprunt seront connues et sous réserve du plan complet de financement.

**Avis de la Commission :**

Avis favorable de la Commission des finances réunie le 15 mars 2023.

**Avis du Bureau :**

Avis favorable du Bureau réuni le 13 mars 2023.



Délibération soumise au vote :

Quorum : 30  
Exprimés : 30  
Contre : 0  
Abstentions : 0  
Pour : 30

Le Secrétaire,

Jean-François Esnée

Cachet



CCI ILLE-ET-VILAINE

Direction Générale  
2, Avenue de la Préfecture  
CS 64204  
35042 RENNES CEDEX  
Tél.: 02 99 33 66 66

Le Président,

Jean-Philippe Crocq