RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

UPEC
Connaissance - Action

UNIVERSITÉ PARIS-EST CRÉTEIL VAL DE MARNE

DÉLIBÉRATION

Le Conseil d'Administration de l'Université réuni en formation plénière le 25 septembre 2026

DÉLIBÉRATION – CA-2026-VIE DE L'ÉTABLISSEMENT-36

RENDUE EXÉCUTOIRE LE : 05 OCT. 2026

Date de transmission : 05 OCT. 2026

Date de réception rectorat : 05 OCT. 2026

UNIVERSITE PARIS-EST CRETEIL VAL DE MARNE - UPEC
Direction des Affaires Juridiques et Générales
61, Avenue du Général de Gaulle
94010 CRETEIL Cedex
Tél. : 01.45.17.10.31

PORTANT APPROBATION DES CONDITIONS DE L'EMPRUNT SOUSCRIT AUPRÈS DE LA BANQUE DES TERRITOIRES POUR LE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE DE L'ÎLOT JACQUARD ET AUTORISATION DONNÉE AU PRÉSIDENT DE SIGNER LE CONTRAT DE PRÊT

VU *le Code de l'éducation, notamment ses articles L. 712-3, R. 719-61 et R. 719-93 ;*

VU *les statuts de l'Université Paris-Est Créteil Val-de-Marne (UPEC) approuvés par arrêté du ministre de l'éducation nationale en date du 14 novembre 1985, dans leur version issue des modifications approuvées en Conseil d'administration du 24 novembre 2023 ;*

VU *la délibération CA-2025-VIE DE L'ÉTABLISSEMENT-38 du 13 juin 2025, autorisant le Président de l'Université à solliciter auprès de la Banque des Territoires un emprunt d'un montant de 23 millions d'euros pour le financement du projet de construction du bâtiment « Îlot Jacquard » et approuvant le mandat l'habilitant à accomplir et à signer tout acte juridique nécessaire à la demande de cet emprunt ;*

VU *la délibération CA-2026-ÉLECTION-UPEC-32 du 7 septembre 2026 par laquelle le Conseil d'administration a élu Monsieur Pierre WOLKENSTEIN à la présidence de l'Université Paris-Est Créteil Val-de-Marne (UPEC) ;*

VU *le projet immobilier de construction d'un bâtiment universitaire sur le site de l'îlot Jacquard à Créteil, dont le coût prévisionnel est estimé à 30 millions d'euros, financé à hauteur de 7 millions d'euros par une dotation de l'État et à hauteur de 23 millions d'euros par emprunt ;*

VU *l'offre de financement transmise par la Banque des Territoires portant sur un prêt d'un montant de 23 000 000 euros destiné au financement de l'opération immobilière de l'îlot Jacquard ;*

VU *l'avis favorable de la Rectrice de la région académique Île-de-France en date du 16 juillet 2026 ;*

VU *l'avis favorable du Directeur régional des Finances publiques d'Île-de-France et de Paris en date du 26 août 2026, rendu en application de l'article R. 719-93 du Code de l'éducation.*

CONSIDÉRANT que, par délibération du 13 juin 2025, le Conseil d'administration a autorisé le Président de l'Université à solliciter auprès de la Banque des Territoires un emprunt d'un montant de 23 millions d'euros destiné au financement du projet de construction du bâtiment de l'îlot Jacquard et à accomplir les actes nécessaires à l'instruction de cette demande ;

CONSIDÉRANT que le recours à l'emprunt des établissements publics à caractère scientifique, culturel et professionnel est soumis à l'approbation conjointe du Recteur de région académique et du Directeur régional des Finances publiques ;

CONSIDÉRANT que ces approbations ont été obtenues respectivement les 16 juillet et 26 août 2026 ;

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

UPEC
Connaissance - Action

UNIVERSITÉ PARIS-EST CRÉTEIL VAL DE MARNE

DÉLIBÉRATION

Le Conseil d'Administration de l'Université réuni en formation plénière le 25 septembre 2026

CONSIDÉRANT que l'analyse de soutenabilité financière conduite dans le cadre de l'instruction de la demande d'emprunt a conduit à l'émission d'un avis favorable ;

CONSIDÉRANT que la Banque des Territoires a, à l'issue de l'instruction du dossier, proposé à l'Université un financement d'un montant de 23 000 000 euros, pour une durée d'amortissement de 30 ans, assorti d'un taux d'intérêt indexé sur le taux du Livret A majoré de 0,6 %, précédé d'une phase de préfinancement d'une durée maximale de 60 mois ;

CONSIDÉRANT qu'il appartient désormais au Conseil d'administration d'approuver les conditions de cet emprunt et d'autoriser le Président de l'Université à signer le contrat de prêt correspondant ;

Le Conseil d'administration de l'Université Paris-Est Créteil Val-de-Marne (UPEC), après en avoir délibéré, décide :

ARTICLE 1 :

D'approuver les conditions de l'emprunt d'un montant de 23 000 000 euros proposé par la Banque des Territoires, destiné au financement de l'opération immobilière de construction du bâtiment universitaire de l'îlot Jacquard à Créteil.

Cet emprunt présente notamment les caractéristiques suivantes :

- montant du prêt : **23 000 000 euros** ;
- durée d'amortissement : **30 ans** ;
- durée maximale de la phase de préfinancement : **60 mois** ;
- index : **taux du Livret A** ;
- marge fixe sur index : **0,6 %** ;
- taux d'intérêt : **taux du Livret A majoré de 0,6 %** ;
- périodicité : **trimestrielle** ;
- profil d'amortissement : **amortissement prioritaire**.

ARTICLE 2 :

D'autoriser Monsieur Pierre WOLKENSTEIN, Président de l'Université Paris-Est Créteil Val-de-Marne, à signer le contrat de prêt correspondant avec la Banque des Territoires, ainsi que tout document ou acte nécessaire à sa conclusion, à sa mise en œuvre et à son exécution.

ARTICLE 3 :

La présente délibération sera transmise au Recteur Chancelier des Universités.

Elle sera publiée conformément aux dispositions relatives à la publication des actes de l'Université Paris-Est Créteil Val-de-Marne (UPEC).

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

UPEC
Connaissance - Action
UNIVERSITÉ PARIS-EST CRÉTEIL VAL DE MARNE

DÉLIBÉRATION

Le Conseil d'Administration de l'Université réuni en formation plénière le 25 septembre 2026

ARTICLE 4 :

La Directrice générale des services et l'Agent comptable sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

Fait à Créteil, le 25 septembre 2026

Le Vice-Président du Conseil d'Administration

Arnaud THAUVRON

Le Président de l'Université

Le Président de l'Université Paris-Est Créteil Val de Marne - UPEC
Pierre Wolkenstein

Pierre WOLKENSTEIN

Nombre de membres constituant le conseil : 33 **Nombre de membres en exercice : 33** **Quorum : 17** Membres présents : 26 Membres représentés : 7 **Total des membres présents et représentés : 33**	**DÉCOMPTE DES VOIX** Votants : 32 **Votes exprimés : 32** Pour : 32 Contre : 0 Abstention : 0

Modalités de recours *: La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au Recteur d'académie.*

UPEC
Connaissance - Action

UNIVERSITÉ
PARIS-EST CRÉTEIL
VAL DE MARNE

Autorisation donnée au président de signer l'offre de prêt de la Banque des Territoires en vue de la construction d'un bâtiment sur le terrain de l'îlot Jacquard

La décision proposée au conseil d'administration est de confirmer le recours à un emprunt de 23 M€ auprès de la Banque des Territoires pour financer la construction d'un bâtiment universitaire à Créteil, dans une opération estimée à 30 M€ toutes dépenses confondues. La dotation exceptionnelle de l'État couvre les 7 M€ restants et le terrain est cédé à l'euro symbolique par l'Etablissement Public territorial GPSEA.

Le projet bâtimentaire

Depuis plus de 20 ans, l'université occupe le bâtiment privé dit « Pyramide », dans le quartier de l'Échat. Il abrite notamment des activités de l'UFR SESS-STAPS, ainsi que d'autres occupants universitaires. Il présente des conditions d'accueil et des performances énergétiques inadaptées. Le loyer, d'environ 2 M€ par an, est pris en charge par l'État ; les charges demeurent supportées par l'établissement.
Construire sur l'îlot Jacquard doit permettre de reloger les activités prévues au programme dans un bâtiment adapté et de supprimer la dépendance à une location coûteuse pour la puissance publique. Le projet s'inscrit dans le développement du campus cristolien : proximité de la faculté de droit et des autres sites de l'UPEC, métro 8, future ligne 15 et aménagement du quartier de l'Échat.

Historique

2018-2021 : recherche d'une solution de remplacement de Pyramide ; après l'étude d'autres pistes, la Ville de Créteil et GPSEA réservent une emprise dans l'aménagement de l'îlot Jacquard. La construction en maîtrise d'ouvrage UPEC sur un terrain cédé à l'euro symbolique est retenue en lieu et place d'un montage initial plus complexe.

2021-2022 : le projet apparaît dans le Schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) de l'UPEC. Il est proposé au CPER 2021-2027, mais n'est pas retenu par le MESR. Une première hypothèse d'opération plus réduite financée par emprunt est complétée par une dotation exceptionnelle de 7 M€ de l'État, annoncée par courrier ministériel du 8 décembre 2022 et fléchée sur l'îlot Jacquard.

2026 : après l'approbation du compte financier 2025, l'UPEC sollicite l'avis sur la soutenabilité de l'emprunt. Les accords du rectorat et de la DRFIP sur le recours à l'emprunt sont obtenus.

Le bâtiment envisagé et son coût

L'enveloppe cible est de 30 M€ toutes dépenses confondues, pour environ 5 000 m² construits : la définition des surfaces et leur répartition seront stabilisées par la programmation. Le bâtiment accueillerait principalement des enseignements, des bureaux et des espaces mutualisés, avec notamment deux amphithéâtres et une cafétéria, pour répondre aux besoins de l'UFR SESS-STAPS actuellement hébergée dans le bâtiment de la Pyramide et développer un pôle SHS. La performance environnementale sera définie pendant les études, au minimum dans le respect des règles applicables, en cohérence avec les objectifs de l'UPEC.

Conditions financières de l'offre de prêt de la Banque des Territoires

L'UPEC s'est tournée vers la Banque des Territoires, comme elle y a été encouragée par l'Etat, en l'absence de financement dans le cadre du CPER. La Banque des Territoires a répondu favorablement à la sollicitation de l'établissement en proposant les conditions suivantes :

- Le montant du prêt est de 23 M€.
- La durée du prêt est de 30 ans, avec un taux d'intérêt correspondant au taux du livret A +0,6%, soit 2,1% depuis le 1er août 2026.
- Cela revient à un remboursement annuel de 1M€ par an et un coût total du prêt de 9,8M€.
- Les annuités commenceront à être versées à la livraison du bâtiment prévue en juin 2031, 60 mois après le déblocage des fonds.

Années	30 ans
Capital emprunté	23 000 000,00
Moyenne d'Amortissement (Remboursement du capital) (par an)	766 666,67
Moyenne Charge d'interet (par an)	326 209,77
Moyenne Annuité (par an)	1 092 876,43
Cout total du crédit (coût total des intérêts)	9 786 293,03
Montant de la CAF au BR 2026	4 307 053

Avis favorable des tutelles de l'établissement

Conformément à la réglementation, les deux tutelles concernées ont été sollicitées pour émettre un avis sur l'emprunt sollicité par l'UPEC. Le rectorat de région académique et la Direction régionale des Finances Publiques ont tous deux émis un avis favorable (voir PJ).

Le rectorat a souligné que la trajectoire de redressement financier de l'établissement était positive et que l'UPEC remplissait désormais les trois critères de soutenabilité au sens de l'article R.719-61 du

code de l'éducation. Il a aussi noté le fait que ce projet s'inscrivait dans un politique ambitieuse décrite dans le schéma pluriannuel de stratégie immobilière.

La Mission régionale de conseil aux décideurs publics a notamment réalisé une analyse comparative entre les scénarios « location Pyramide » et « projet îlot Jacquard » qui montre que le scénario « projet » apparaît financièrement plus avantageux pour l'Etat que la poursuite de la location, en générant une économie annuelle d'environ 700 000 €. En effet, le nouveau projet générera un décaissement annuel d'environ 1,6 M (annuité + charges du bâtiment), contre des charges annuelles liées à la location de 2,3 M€ (loyer + charges).

Compte tenu de l'ensemble des ces éléments, il est proposé d'autoriser le président à signer l'offre de prêt de la Banque des Territoires présentée en pièce jointe.

PJ :

- Dossier de présentation du projet de construction sur l'îlot Jacquard de l'UPEC
- Lettre d'offre de prêt de la Banque des Territoires
- Avis favorable du Rectorat de région académique
- Avis favorable de la DRFIP
- Projection trajectoire financière jusqu'en 2028
- Schéma du circuit de décision recours à l'emprunt

UPEC
UNIVERSITÉ PARIS-EST CRÉTEIL VAL DE MARNE
Connaissance - Action

Approbation de l'autorisation donnée au Président de l'Université de contracter un prêt auprès de la Banque des Territoires pour le financement du projet « Îlot Jacquard »

Conseil d'administration

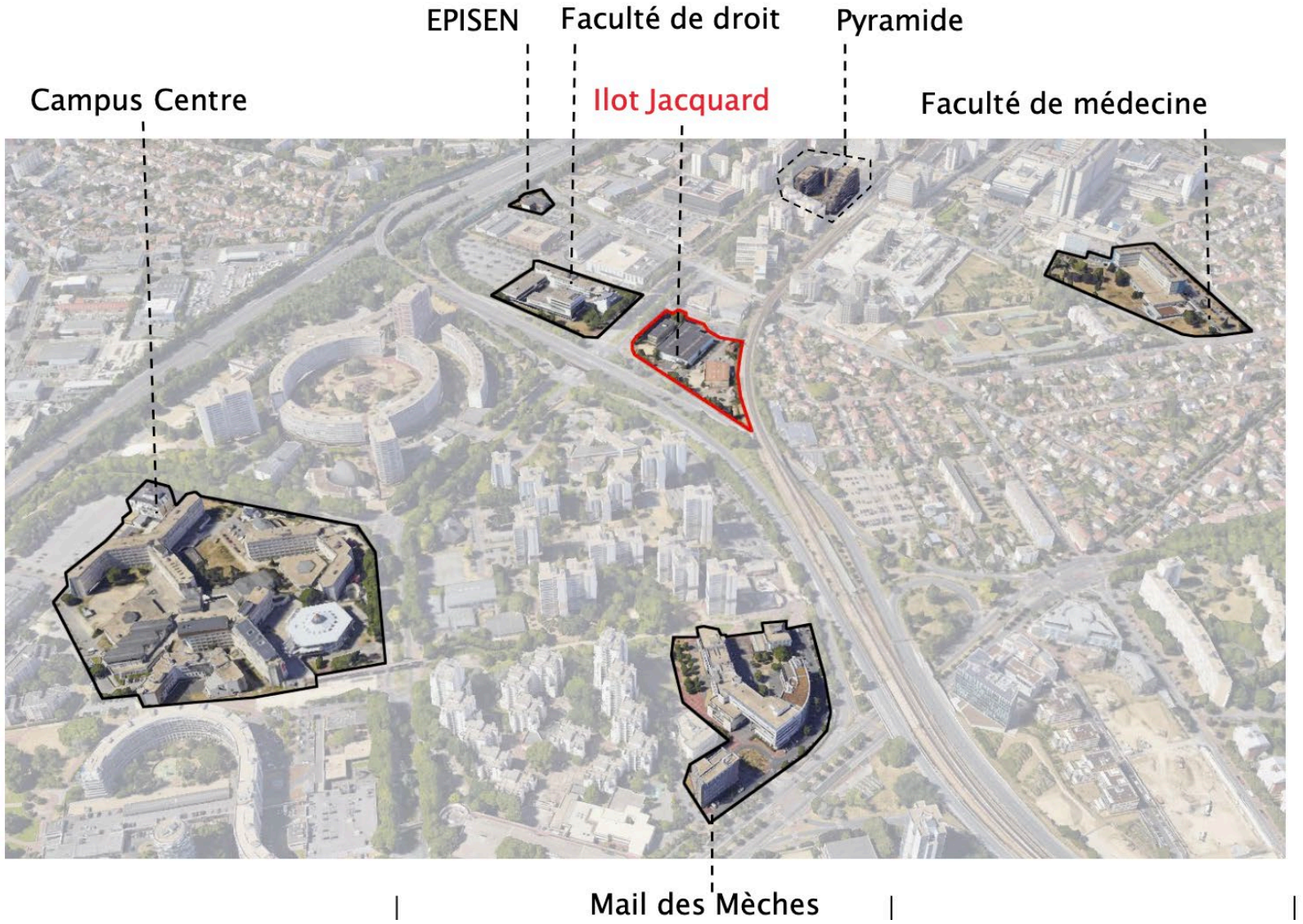
25 septembre 2026

Du bâtiment Pyramide à l'îlot Jacquard

- La location du bâtiment Pyramide doit prendre fin
  - Location depuis près de 30 ans
  - Cout de location élevée : 2 millions / an (pris en charge par l'Etat)
  - Conditions d'occupation dégradées / relocalisation des activités lors des hivers 2022 et 2023
  - Améliorations réelles depuis mais les relations avec le propriétaire privé restent difficiles
- Un nouveau projet au sein de l'îlot Jacquard
  - Accueil de l'UFR SESS permettant de quitter Pyramide
  - Développement d'un pôle SHS
  - Projet déposé au CPER 2021-2027 mais non retenu
  - Proposition de l'Etat de passer par un emprunt
  - Mise à disposition d'un foncier par la Ville de Créteil et GPSEA
  - Subvention de l'Etat de 7 millions d'€ obtenu grâce à la Ville de Créteil
  - Projet à 30 millions, 23 à emprunter

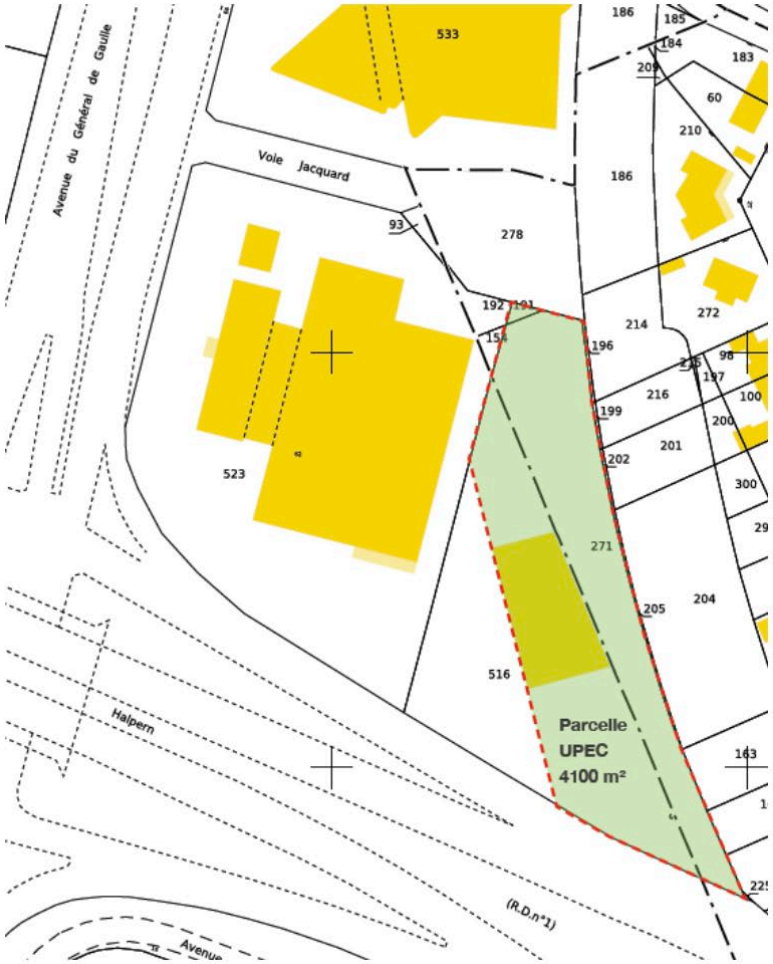
Le projet

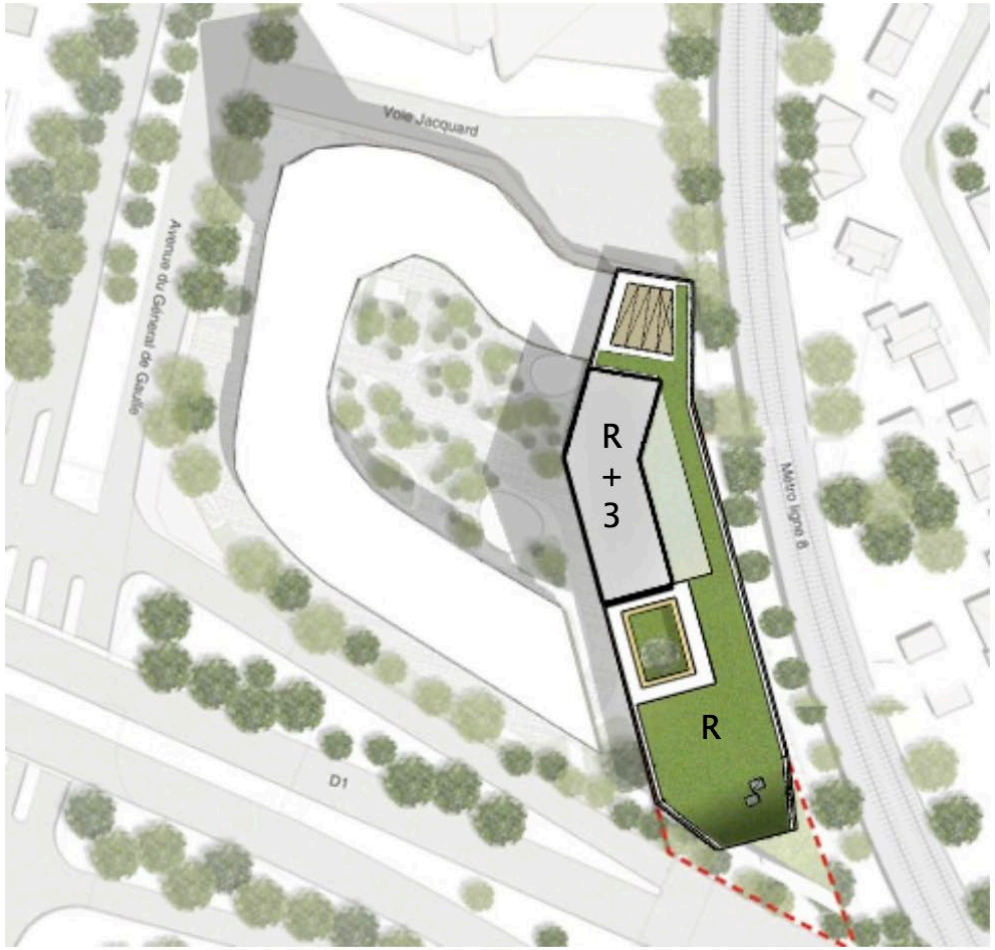
- Localisation



Le projet

- Plan masse





L’emprunt

- Juin 2025 : Autorisation donnée au Président de solliciter un prêt auprès de la Banque des Territoires
- Proposition

Années	30 ans
Capital emprunté	23 000 000,00
Moyenne d'Amortissement (Remboursement du capital) (par an)	766 666,67
Moyenne Charge d'interet (par an)	326 209,77
Moyenne Annuité (par an)	1 092 876,43
Cout total du crédit (coût total des intérêts)	9 786 293,03
Montant de la CAF au BR 2026	4 307 053

- Charges annuelles d’environ 1,6 million (annuité + charges de bâtiment), contre des charges annuelles liées à la location de 2,3 millions d’€ (loyer + charges de bâtiment)

Avis des tutelles

- DRFIP : avis favorable dans le cadre d'une attention particulière portée à la maîtrise globale du fonctionnement de l'UPEC

- Rectorat : avis favorable avec une marge de sécurité suffisante dans le cadre d'une attention particulière portée à l'ensemble des besoins de financement inscrits au SPSI