

**Délibération n° CS 2022-25 du Conseil de surveillance en date du 24 novembre 2022 approuvant
les principes de la tarification des prestations et services de toute nature rendus par la Société du
Grand Paris aux Sociétés Civiles de Construction Vente à constituer**

Le Conseil de surveillance de la Société du Grand Paris,

Vu la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 modifiée relative au Grand Paris, notamment son article 7.VII,

Vu le décret n°2010-756 du 7 juillet 2010 modifié relatif à la Société du Grand Paris, notamment le k) de son article 9,

Vu le décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,

Vu le décret n° 2012-1247 du 7 novembre 2012 portant adaptation de divers textes aux nouvelles règles de la gestion budgétaire et comptable publique,

Vu l'arrêté du 26 juillet 2019 relatif aux règles budgétaires des organismes,

Vu l'instruction codificatrice M95 du 18 juillet 2002 sur la réglementation financière et comptable des établissements publics nationaux à caractère industriel et commercial,

Vu la délibération n° 2021-21 du 24 novembre 2021 du Conseil de Surveillance portant création d'une filiale de valorisation du patrimoine foncier et immobilier de la Société du Grand Paris

Vu l'avis du comité d'audit et des engagements en date du 17 novembre 2022,

Vu le rapport présenté par le président du directoire,

Adopte la délibération suivante :

Article 1^{er} :

Le Conseil de Surveillance approuve, pour les prestations et services de toute nature rendus par la Société du Grand Paris aux Sociétés Civiles de Construction Vente dont sa filiale Société du Grand Paris Immobilier est actionnaire, le principe de tarification suivant : *un pourcentage compris entre 1 et 6% du chiffre d'affaires TTC de l'opération.*

SOCIÉTÉ DU GRAND PARIS

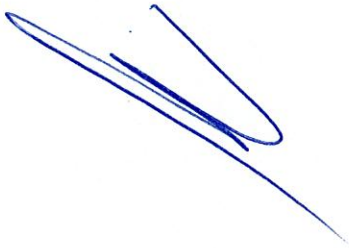
Immeuble « Le Moods »
2 Mail de la Petite Espagne – CS10011 – 93212 La Plaine Saint-Denis
Siret : 525 046 017 00048
#4662827v1

Article 2 :

Le Directoire est chargé de l'exécution de la présente délibération

Fait à Saint-Denis, le 24 NOV. 2022

Le président du conseil de surveillance

A blue ink signature, appearing to be a stylized 'P' or 'M', written over a horizontal line.

Le vice-président du conseil de surveillance

A blue ink signature, appearing to be a stylized 'E' or 'R', written over a horizontal line.

Rapport sur les délibérations n° CS 2022 - 25 et n° CS 2022 - 26 du Conseil de surveillance du 24 novembre 2022 approuvant les principes de la tarification des prestations et services de toute nature rendus par la Société du Grand Paris aux Sociétés Civiles de Construction Vente à constituer et approuvant la convention de gestion tripartite entre la Société du Grand Paris, la Société Civil de Construction Vente à constituer entre la Société du Grand Paris Immobilier et Icade Promotion, et Icade Promotion pour le projet immobilier d'Issy RER

Rappels préliminaires

La Société du Grand Paris a la possibilité, au titre de l'article 7 du titre II de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, de "créer des filiales ou prendre des participations dans des sociétés, groupements ou organismes" dont l'objet concourt à la réalisation des missions définies dans cette même loi ou dont l'objet concourt à la valorisation de son patrimoine.

A ce titre, le Conseil de Surveillance a approuvé par la délibération CS2021-21 du 24 novembre 2021 la création d'une filiale : cette société par actions simplifiée (SAS) a pour objet de concourir à la valorisation du patrimoine de la SGP. Cette filiale a été constituée le 18 février 2022 sous la dénomination de *Société du Grand Paris Immobilier*. Son Président est la Société du Grand Paris, représentée par son représentant légal, le Président du Directoire.

La *Société du Grand Paris Immobilier* détiendra la quote-part de participation de la Société du Grand Paris dans les futures sociétés de projets (SCCV) qui seront créées. 80 SCCV sont susceptibles d'être créées, pour développer autant de projets.

Les SCCV n'ont pas de moyens d'exploitation propre : elles n'ont pas de personnel. Pour autant, la maîtrise d'ouvrage de projets immobiliers demande la mobilisation de ressources humaines. Une pratique de marché consiste, pour les sociétés de promotion privées, à mobiliser leur propre personnel pour la conduite de ces tâches. Ces sociétés sont alors rémunérées par les SCCV sous la forme d'honoraires de gestion - des honoraires de maîtrise d'ouvrage - dans le cadre d'une convention de gestion établie entre le promoteur d'une part, et sa SCCV, d'autre part.

En co-promotion, ces missions sont réparties entre les structures parentes de la SCCV. Une convention de gestion sera ainsi établie pour chaque SCCV.

La *Société du Grand Paris Immobilier* n'ayant pas à ce jour d'effectifs, et d'ici à ce que ses besoins opérationnels justifient un transfert d'effectifs, c'est la SGP qui sera signataire, aux côtés du promoteur et pour chaque SCCV, de la convention de gestion.

La SGP fournira des services à la SCCV moyennant rémunération.

L'article 9, alinéas k) du décret n°2010-756 du 7 juillet 2010 relatif à la SGP prévoit que les principes de la tarification des prestations et services de toute natures rendus par l'établissement soient soumis à la délibération du Conseil de Surveillance.

Le principe de tarification des services rendus par la SGP à la SCCV dans le cadre des futures conventions de gestions doit être approuvé par le Conseil de surveillance.

Ce principe de tarification s'appliquera à chacune des conventions de gestion dont la SGP sera signataire. Si un principe de tarification différent doit être appliqué à une convention, il fera l'objet d'une nouvelle délibération du conseil de surveillance.

Objet des conventions de gestion

Chaque convention de gestion :

- Est signée entre les entités fournissant des services à la SCCV et celle-ci,
- Fixe la répartition des missions entre les entités fournissant les services. Ces missions sont de plusieurs ordres, et partagées de façon conventionnelle entre les parties. Elles couvrent l'ensemble des aspects de la conduite opérationnelle du projet, principalement :
 - Missions relatives à la conception du projet : programmation, désignation et pilotage des équipes de Maîtrise d'œuvre,
 - Missions relatives aux autorisations réglementaires : préparation et obtention du Permis de construire, et de toutes autres autorisations nécessaires,
 - Missions relatives aux enjeux techniques : pilotage de la Maîtrise d'œuvre du projet, désignation des entreprises, suivi du chantier, SAV,
 - Mission commerciale : vente du projet immobilier,
 - Mission administrative et financière : gestion de la SCCV, de sa comptabilité, paiement des prestataires, émission et encaissement des appels de fonds Acquéreurs,
- Fixe la rémunération dévolue par la SCCV aux entités fournissant les services nécessaires à l'exécution de ces missions. La pratique de marché est que cette rémunération, qualifiée d'honoraires de gestions, est fixée en pourcentage du Chiffre d'Affaires TTC prévisionnel du projet.
- Est conclue pour la durée de vie opérationnelle d'un projet, et prend fin à la liquidation de la SCCV.

Pour chaque projet, la SGP et le (ou les) co-promoteur(s) se répartiront les missions à conduire pour la SCCV.

Cette répartition sera spécifiée dans la convention de gestion, et un partage des honoraires de gestion sera fixé en conséquence entre chacune des parties.

Organisation et pilotage

La gouvernance de ces conventions est assurée par les représentants légaux dûment habilités d'une part de la SGP, ceux du co-promoteur et par le Gérant de la SCCV concernée.

Principe de tarification

Le principe de tarification des honoraires de gestion est donc le suivant :

Principe de tarification :

Honoraires de gestions HT = Pourcentage x CATTC de l'opération.

Ce principe s'appliquera à toutes les prestations et services de toute nature rendus par la SGP au SCCV.

La convention de gestion entre la SCCV, la SGP et Icade Promotion prévoit la rémunération des missions de maîtrise d'ouvrage. Cette rémunération est versée par la SCCV aux entités qui exécutent ces missions.

Les honoraires de gestion sont usuellement fixés à 6% HT du CATTIC réalisé par la SCCV, à répartir entre les entités qui fournissent des services à cette SCCV. L'objectif de la SGP est de capter par ce moyen entre 2 et 2,5% HT du CATTIC des projets, soit un tiers des honoraires de gestion. Ces taux moyens peuvent varier suivant le contexte des projets sous-jacents : ils dépendent notamment des produits développés (part du logement social, ...).

Ce principe de tarification a été jugé conforme aux standards de marché dans les conclusions de la mission d'audit AI 022 du potentiel de valorisation économique des projets immobiliers effectués par la SGP en date du 29 octobre 2021 confiée à un groupement de cabinets.

Projections financières :

A l'échelle de l'ensemble des opérations conduites en co-promotion, les honoraires de gestion perçus par la SGP devront couvrir ses coûts.

Ressources	
(+) Quote-part marge nette SSCV	95 m€
(+) Honoraires de gestion	53 m€
(+) Cessions foncières	301 m€
(+) CA projets sous MOA SGP	100 m€
(+) Produits financiers	26 m€
(+) Rbm FP frais d'études apportés	23 m€
Total ressources	598 m€
Emplois	
(-) Mesures conservatoires	-37 m€
(-) Frais d'études	-23 m€
(-) Dépenses projets sous MOA SGP	-73 m€
(-) Frais de structure	-47 m€
(-) Frais transverses	-5 m€
(-) Fiscalité	-34 m€
(-) Charges financières	-9 m€
Total emplois	-228 m€
Trésorerie cumulée 2032	370 m€

*Synthèse des recettes et des dépenses de la SGP au titre du programme de valorisation immobilière
(Source : rapport présenté au Conseil de surveillance le 24 novembre 2021)*

Le cumul des honoraires de gestion que la SGP entend percevoir au titre de la conduite des projets en co-promotion s'élève prévisionnellement à 53 millions d'euros HT, à mettre en regard d'une dépense prévisionnelle de l'ordre de 47 millions d'euros pour les frais de structure correspondants.

La convention de gestion du projet immobilier d'Issy RER

La SGP souhaite porter sa première opération en copromotion sur la Gare d'Issy RER de la ligne 15 Sud.

Le projet immobilier d'Issy RER est une opération d'environ 7 700 m² de surface de plancher proposant 110 logements dont 27 logements sociaux. Il se compose de deux bâtiments en surplomb du bâtiment voyageur dont un élément signal de 16 niveaux. Ce projet s'intègre dans une opération de revitalisation urbaine emblématique portée par la ZAC Léon Blum à Issy-les-Moulineaux.

Cette opération a fait l'objet d'une consultation de promoteurs en 2015, remportée par Icade Promotion. Après un temps d'interruption des études, elle entre à présent en phase opérationnelle en vue d'un démarrage des travaux fin 2025 et une livraison début 2028.

C'est dans ce contexte que la SGP s'est entendue avec Icade pour faire évoluer le montage de l'opération : en complément de la cession de droits à construire envisagée dans la consultation de 2015, le projet sera porté en copromotion à travers une Société Civile de Construction Vente (SCCV) associant Icade Promotion et la Société du Grand Paris Immobilier. La SGP sera ainsi impliquée dans le développement du projet immobilier à double titre :

- En tant que vendeur des volumes nécessaires à la réalisation du projet immobilier en surplomb de la Gare
- En tant que co-maître d'ouvrage, associé au sein de la SCCV avec Icade à travers sa filiale SGP immobilier.

En tant que co-maître d'ouvrage, la SGP bénéficiera :

- d'une part de la marge
- d'une partie des honoraires de gestion versés par la SCCV à la SGP au titre de la convention de gestion.

La SGP et Icade Promotion se sont réparti les missions à conduire pour le compte de la SCCV pilotant le projet d'Issy RER et se sont entendus sur la répartition des honoraires de gestion en conséquence.

Pour l'opération d'Issy RER, les honoraires de gestion arrêtés avec Icade Promotion correspondent à 5,88% HT du CA TTC du bilan prévisionnel de l'opération estimé à 58,5 M€ HT (6% HT du CA TTC prévisionnel des ventes à la découpe et 5% HT du CA TTC prévisionnel des ventes en bloc). Le montant total de ces honoraires est donc de 3,4 M€ HT.

La SGP et Icade Promotion se sont entendus sur la répartition des honoraires suivante :

- 1/3 pour la SGP soit 1,1 M€
- 2/3 pour Icade Promotion soit 2,3 M€

Ces honoraires sont une partie intégrante du bilan financier de l'opération immobilière porté par la SCCV, et incluses dans les dépenses du projet.

Pour les prochaines opérations, les termes de chaque convention feront l'objet d'une adaptation aux spécificités du projet. Le principe de tarification restera pour autant le même.

Il est à ce jour prévu que ces honoraires soient versés à la SGP. Une clause de substitution au profit de la SGP Immobilier figure dans les conventions de gestion afin de permettre un versement de ces honoraires à la SGP Immobilier en cas d'évolution de son fonctionnement.

Conclusion

Il est proposé que le Conseil de Surveillance :

- Approuve le principe de tarification des conventions de gestion qui seront passées entre chaque SCCV d'une part, le promoteur désigné et la SGP ou SGP Immobilier d'autre part
- Approuve la convention de gestion tripartite entre la Société du Grand Paris, la Société Civil de Construction Vente à constituer entre la Société du Grand Paris Immobilier et Icade Promotion, et Icade Promotion pour le projet immobilier d'Issy RER,

Etant entendu que ces principes seront repris pour les futures conventions de gestion à conclure dans les opérations menées en co-promotion par la SGP.

