

Délibération n° CS 2022-28 du Conseil de surveillance du 24 novembre 2022 approuvant la cession des volumes nécessaires à la réalisation d'un projet immobilier en surplomb de la Gare ISSY RER au profit de la société civile de construction vente (SCCV) à constituer entre la Société du Grand Paris Immobilier et la Société Icade promotion

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 g) 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° 2021-22 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 le rapport présenté par le président du directoire,

Vu la délibération n°2022-24 du Directoire en date du 13 juillet 2022 portant division/subdivision volumétrique et déclassement par anticipation,

Adopte la délibération suivante :

Article 1^{er} :

Le conseil de surveillance approuve la cession, à la société civile de construction vente (SCCV) à constituer entre la Société du Grand Paris Immobilier et la Société Icade promotion, par la Société du Grand Paris :

- du volume partiellement bâti (emprise à bâtir au-dessus du bâtiment voyageur de la gare, halls d'accès, locaux techniques et circulations en rez-de-chaussée et en sous-sol) provisoirement numéroté 2 dépendant du projet d'état descriptif de division en volumes qui aura pour assiette partie de la parcelle cadastrée section R numéro 158, tel que ce volume figure sous teinte verte sur les plans joints en annexe

SOCIÉTÉ DU GRAND PARIS

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

- des volumes bâtis, bruts de béton (partie du parking souterrain), provisoirement numérotés 35, 37, 39 et 41 dépendant du projet de modificatif à l'état descriptif de division en volumes ayant pour assiette les parcelles cadastrées section Q numéros 50 et 74, tels que ces volumes figurent sous quatre nuances de teintes roses (rose, rose pâle, mauve et pêche) sur les plans joints en annexe.

- du volume bâti, brut de béton (solde du parking souterrain et accès), numéroté 3 dépendant de l'état descriptif de division en volumes ayant pour assiette les parcelles cadastrées section R numéros 153 et 154 et section Q numéros 67 et 68, et 77, tel que ce volume figure sous teinte bleue aux plans joints en annexe.

Article 2 :

Le conseil de surveillance approuve la cession des volumes mentionnés à l'article 1^{er} moyennant :

1. Un prix de base minimum de seize millions six cent cinquante-cinq mille euros hors taxes (16 655 000 € HT) décomposé en :
 - a. 15 535 000 € HT (quinze millions cinq cent trente-cinq mille euros hors taxe) correspondant au volume partiellement bâti, provisoirement numéroté 2 dépendant du projet d'état descriptif de division en volumes qui aura pour assiette partie de la parcelle cadastrée section R numéro 158 précité, étant précisé que, jusqu'à la vente, ce montant pourrait faire l'objet d'un ajustement à la hausse en cas de modification de la programmation ou des surfaces de plancher (SDP) envisagées ou d'un ajustement à la baisse, dans l'éventualité où la SGP demanderait, soit une modification de la programmation générant un chiffre d'affaires moindre, soit une diminution des SDP
 - b. 1 120 000 € HT (un million cent vingt mille euros hors taxe) correspondant aux volumes bâtis, bruts de béton, d'une part, numéroté 3 dépendant de l'état descriptif de division en volumes ayant pour assiette les parcelles cadastrées section R numéros 153 et 154 et section Q numéros 40, 67 et 68 et, d'autre part, provisoirement numérotés 35, 37, 39 et 41 dépendant du projet de modificatif à l'état descriptif de division en volumes ayant pour assiette les parcelles cadastrées section Q numéros 50 et 74, précités.
2. Tout complément de prix éventuel et/ou actualisation à négocier.

Article 3 :

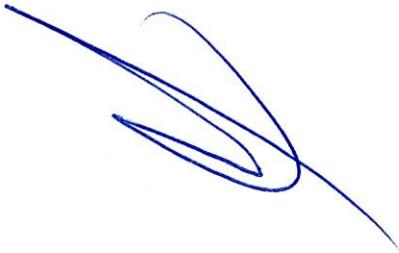
Le Président du Directoire ou son représentant est autorisé à signer tout acte nécessaire et afférent à la vente des volumes désignés ci-dessus, le tout sous les charges, conditions générales et particulières (notamment celles relatives à la fixation du prix unitaire par m² de SDP des différentes typologies de SDP en cas d'ajustement du prix et à la détermination des compléments de prix ou actualisation) qu'il jugera adapté.

Article 4 :

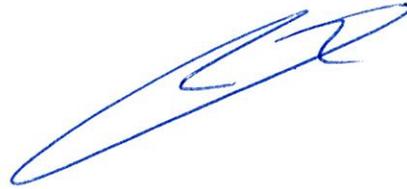
Le Directoire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Fait à Saint-Denis, le **24 NOV. 2022**

Le président du conseil de surveillance



Le vice-président du conseil de surveillance



Rapport sur la délibération n° CS 2022-28 du Conseil de surveillance du 24 novembre 2022 approuvant la cession des volumes nécessaires à la réalisation d'un projet immobilier en surplomb de la Gare ISSY RER au profit de la société civile de construction vente (SCCV) à constituer entre la Société du Grand Paris Immobilier et la Société Icade promotion

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. Elle le fait notamment par la prise de participations, aux côtés de promoteurs préalablement désignés, aux sociétés civiles de construction-vente (SCCV) qui seront créées pour conduire les projets immobiliers sur les emprises de la SGP. Elle est susceptible de prendre des participations dans 80 SCCV, pour développer autant de projets.

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 SGP va pouvoir ainsi contribuer, en lien avec les territoires, au développement urbain des quartiers de gares, en réalisant des projets immobiliers sur les fonciers acquis pour les besoins du GPE. Une centaine de sites sont porteurs d'un potentiel de développement immobilier, ce qui permettra de réaliser environ 1 million m² de surface de plancher dont environ 8000 logements.

Pour la réalisation de ce programme, la SGP privilégie la copromotion, qui sera mise en œuvre via des Sociétés Civiles de Construction Vente (SCCV) à constituer entre la Société du Grand Paris Immobilier, filiale de la SGP, et un promoteur.

- Objet de la validation

La SGP souhaite développer la 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.



Perspective du concours de 2015 - Architecture Studio / Icade Promotion

Le projet a fait l'objet d'une consultation de promoteurs en 2015, remportée par Icade Promotion. Après un temps d'interruption des études, il 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 la SCCV qui réunira Icade Promotion et la Société du Grand Paris Immobilier.

Le projet immobilier se développe en surplomb du bâtiment voyageur et il est donc en forte imbrication avec la Gare. La réalisation de cette opération nécessite de céder des volumes en surplomb et imbriqués dans l'ouvrage Gare à la SCCV qui assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération.

Ces volumes sont répartis entre :

- 1) Un volume situé en surplomb et dans l'emprise du bâtiment voyageur, partiellement bâti (provisoirement numéroté 2, dépendant de l'état descriptif de division en volumes qui aura pour assiette partie de la parcelle cadastrée section R numéro 158).
Ce volume accueillera le futur immeuble à construire au-dessus de la Gare ainsi que ses halls et locaux techniques en rez-de-chaussée et en sous-sol. Il est identifié sous teinte verte dans les projets de plans joints en annexe ;
- 2) Des volumes situés dans la boîte Gare (d'une part, provisoirement numérotés 35, 37, 39 et 41 dépendant de l'état descriptif de division en volumes ayant pour assiette les parcelles cadastrées section Q numéros 50 et 74 et d'autre part numéroté 3 dépendant de l'état descriptif de division en volumes ayant pour assiette les parcelles cadastrées section R numéros 153 et 154 et section Q numéros 67, 68 et 77).
Ces volumes, remis brut de béton à la SCCV, accueilleront le parking du projet immobilier. Ils sont respectivement identifiés sous teinte rose et sous teinte bleue dans les projets de plans joints en annexe;

Il est précisé que les volumes destinés à être cédés par la SGP relèvent de son domaine privé dès lors que :

- S'agissant des volumes acquis par la SGP auprès du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, ils ont été déclassés par ce dernier, par délibération en date du 8 juillet 2022, préalablement à la vente intervenue le 10 octobre 2022
- S'agissant des autres volumes, ils ont été déclassés par anticipation, par délibération n°2022-24 du Directoire de la Société du Grand Paris en date du 13 juillet 2022 (annexée au présent rapport).

La SGP souhaite céder ces volumes à travers la conclusion d'une promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives puis d'un acte de vente au terme de cette promesse, étant précisé que la SGP consentira les servitudes nécessaires à la réalisation du projet, en conformité avec les nécessités de fonctionnement de la Gare.

Les principales conditions de cette promesse sont :

- Conditions essentielles et déterminantes :
 - Indépendance fonctionnelle du projet immobilier et de la Gare
 - Maintien permanent de l'exploitation de la Gare une fois sa mise en service autorisée
 - Respect de la méthode imposée par la SGP pour la gestion des interfaces techniques entre le projet immobilier et la Gare
- Conditions suspensives principales :
 - Obtention d'un Permis de Construire purgé du projet immobilier
 - Signature d'un contrat de réservation des logements sociaux
 - Obtention des agréments et subventions pour les logements sociaux
 - Désaffectation des volumes déclassés par anticipation par la SGP

Coût et financement du projet

Le prix convenu se compose :

1. D'un prix de base minimum de seize millions six cent cinquante-cinq mille euros hors taxes (16 655 000 € HT) décomposé en :
 - a. 15 535 000 € HT (quinze millions cinq cent trente-cinq mille euros hors taxe) correspondant au volume, provisoirement numéroté 2 partiellement bâti précité, étant précisé que ce montant pourra faire l'objet, jusqu'à la vente, d'un ajustement éventuel à la hausse en cas de modification de la programmation ou des surfaces de plancher (SDP) envisagées ou d'un ajustement à la baisse dans l'éventualité où la SGP demanderait, soit une modification de la programmation générant un chiffre d'affaires moindre, soit une diminution de la SDP;
 - b. 1 120 000 € HT (un million cent vingt mille euros hors taxe) pour les volumes bâtis, bruts de béton qui accueilleront le parking du projet
2. Et de tout complément de prix éventuel et/ou actualisation à négocier.

L'article 9, alinéa g) du Décret n° 2010-756 du 7 juillet 2010 relatif à la Société du Grand Paris dispose que, sont soumises à approbation du conseil de surveillance, les aliénations d'immeubles pour un montant supérieur à 10 millions d'euros HT (par acte) par la Société du Grand Paris : la présente cession entre donc dans le champ de cette disposition.

Conclusion

Il est proposé que le conseil de surveillance approuve la cession des volumes nécessaires à la réalisation d'un projet immobilier en surplomb de la Gare ISSY RER au profit du maître d'ouvrage du projet au prix et dans les conditions ci-dessus exposées.

Annexes

- Délibération n°2022-24 du Directoire en date du 13 juillet 2022
- EDDV ayant pour assiette les parcelles R153, R154, Q67, Q68 et Q77 (daté du 17/10/22)
- Projet d'EDDV ayant pour assiette la parcelle R158(daté du 20/10/22)
- Projet de Modificatif intermédiaire de l'EDDV ayant pour assiette les parcelles Q 50 et Q 74 (daté du 14/10/22)