

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 14 DECEMBRE 2023

Le Conseil communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, légalement convoqué le 08/12/2023, s'est réuni au Théâtre de la Nacelle, en séance publique, sous la présidence de ZAMMIT-POPESCU Cécile, Président.

<b>OBJET DE LA DELIBERATION</b>		
<b>SEM YD : PRISE DE PARTICIPATION AU SEIN DE LA FUTURE SAS IX78 PORTANT LE PROJET IX CAMPUS</b>		
<b><u>Date d'affichage de la convocation</u></b> 08/12/2023	<b><u>Date d'affichage de la délibération</u></b> 21/12/2023	<b><u>Secrétaire de séance</u></b> BREARD Jean-Claude

**Etaient présents : 110**

AIT Eddie, AOUN Cédric, ARENOU Catherine, BARRON Philippe, BEGUIN Gérard, BERMANN Clara, BERTRAND Alain, BISCHEROUR Albert, BOURE Denis, BOURSALI Karim, BOUTON Rémy, BREARD Jean-Claude, BROUSSE Laurent, BRUSSEAUX Pascal, CALLONNEC Gaël, CHAMPAGNE Stéphan, CHARNALLET Hervé, CONTE Karine, CORBINAUD Fabien, DAMERGY Sami, DANFAKHA Papa-Waly, DAUGE Patrick, DEBRAY-GYRARD Annie, DE JESUS-PEDRO Nelson, DE LAURENS Benoît, DE PORTES Sophie, DELRIEU Christophe, DEVEZE Fabienne, DIOP Ibrahima, DOS SANTOS Sandrine, DUBERNARD Marie-Christine, DUMOULIN Cécile, DUMOULIN Pierre-Yves, EL BELLAJ Jamila, ESCRIBANO-OBEJO Maria, FONTAINE Franck, GARAY François, GIRAUD Lionel, GRIMAUD Lydie, GUILLAUME Cédric, HAMARD Patricia, HERZ Marc, HONORE Marc, HOULLIER Véronique, JALTIER Alec, JAUNET Suzanne, JEANNE Stéphane, JOREL Thierry, JOSSEAUME Dominique, JUMEAUCOURT Philippe, KAUFFMANN Karine, KERIGNARD Sophie, KHARJA Latifa, KOENIG-FILISIKA Honorine, LAIGNEAU Jean-Pierre, LANGLOIS Jean-Claude, LAVANCIER Sébastien, LAVIGOGNE Jacky, LECOLE Gilles, LEFRANC Christophe, LEMARIE Lionel, LEPINTE Fabrice, LONGEAULT François, MACKOWIAK Ghyslaine, MADEC Isabelle, MARIAGE Joël, MAUREY Daniel, MELSENS Olivier, MEMISOGLU Ergin, MERY Philippe, MEUNIER Patrick, MINARIK Annie, MOISAN Bernard, MONNIER Georges, MOREAU Jean-Marie, MOUTENOT Laurent, MULLER Guy, NAUTH Cyril, OLIVIER Sabine, OURS-PRISBIL Gérard, PELATAN Gaëlle, PEULVAST-BERGEAL Annette, PERRON Yann, PERSIL Albert, PHILIPPE Carole, PIERRET Dominique, PLACET Evelyne, POYER Pascal, PRIMAS Sophie, QUIGNARD Martine, REBREYEND Marie-Claude, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIOU Hervé, RIPART Jean-Marie, SAINZ Luis, SANTINI Jean-Luc, SAUVE Jean-Yves, SMAANI Aline, SOUSSI Elsa, TANGUY Jacques, TELLIER Martine, TREMBLAY Stéphane, TURPIN Dominique, VIREY Louis-Armand, VOILLOT Bérengère, VOYER Jean-Michel, WASTL Lionel, WOTIN Maël, ZAMMIT-POPESCU Cécile, ZUCCARELLI Fabrice

Formant la majorité des membres en exercice (**141**)

**Absent(s) représenté(s) : 21**

AUJAY Nathalie a donné pouvoir à CORBINAUD Fabien  
BENHACOUN Ari a donné pouvoir à DAMERGY Sami  
BLONDEL Mireille a donné pouvoir à HAMARD Patricia  
COGNET Raphaël a donné pouvoir à BOURSALI Karim  
COLLADO Pascal a donné pouvoir à LAVANCIER Sébastien  
DAZELLE François a donné pouvoir à HONORE Marc  
DEBUISSER Michèle a donné pouvoir à CONTE Karine  
DIOP Dieynaba a donné pouvoir à KOENIG-FILISIKA Honorine  
EL ASRI Sabah a donné pouvoir à LANGLOIS Jean-Claude  
HERVIEUX Edwige a donné pouvoir à CHARNALLET Hervé  
KONKI Nicole a donné pouvoir à BERMANN Clara  
LE GOFF Séverine a donné pouvoir à MARIAGE Joël  
LEBOUC Michel a donné pouvoir à PEULVAST-BERGEAL Annette  
LITTIERE Mickaël a donné pouvoir à FONTAINE Franck  
MALAIS Anne-Marie a donné pouvoir à PERRON Yann  
MERY Françoise-Guylaine a donné pouvoir à BARRON Philippe  
NICOLAS Christophe a donné pouvoir à MOREAU Jean-Marie

NICOT Jean-Jacques a donné pouvoir à MONNIER Georges  
POURCHE Fabrice a donné pouvoir à MEMISOGLU Ergin  
PRELOT Charles a donné pouvoir à BROSSE Laurent  
SATHOUD Félicité a donné pouvoir à MELSENS Olivier

**Absent(s) non représenté(s) : 3**

BORDG Michaël, DI BERNARDO Maryse, SIMON Josiane

**Absent(s) non excusé(s) : 7**

ANCELOT Serge, AUFRECHTER Fabien, BOUDET Maurice, CHARBIT Jean-Christophe, FAVROU Paulette, GODARD Carole, NEDJAR Djamel

**121 POUR :**

AIT Eddie, AOUN Cédric, ARENOU Catherine, AUJAY Nathalie, BARRON Philippe, BEGUIN Gérard, BENHACOUN Ari, BERMANN Clara, BERTRAND Alain, BISCHEROUR Albert, BLONDEL Mireille, BOURE Denis, BOURSALI Karim, BOUTON Rémy, BREARD Jean-Claude, BROSSE Laurent, BRUSSEAU Pascal, CALLONNEC Gaël, CHAMPAGNE Stéphane, CHARNALLET Hervé, COGNET Raphaël, COLLADO Pascal, CONTE Karine, CORBINAUD Fabien, DAMERGY Sami, DAUGE Patrick, DAZELLE François, DEBRAY-GYRARD Annie, DEBUISSER Michèle, DE JESUS-PEDRO Nelson, DE LAURENS Benoît, DE PORTES Sophie, DELRIEU Christophe, DEVEZE Fabienne, DIOP Dieynaba, DIOP Ibrahima, DOS SANTOS Sandrine, DUBERNARD Marie-Christine, DUMOULIN Cécile, DUMOULIN Pierre-Yves, EL ASRI Sabah, EL BELLAJ Jamila, FONTAINE Franck, GARAY François, GIRAUD Lionel, GUILLAUME Cédric, HAMARD Patricia, HERVIEUX Edwige, HERZ Marc, HONORE Marc, HOULLIER Véronique, JALTIER Alec, JAUNET Suzanne, JEANNE Stéphane, JOREL Thierry, JOSSEAUME Dominique, JUMEAUCOURT Philippe, KAUFFMANN Karine, KERIGNARD Sophie, KHARJA Latifa, KOENIG-FILISIKA Honorine, KONKI Nicole, LAIGNEAU Jean-Pierre, LANGLOIS Jean-Claude, LAVANCIER Sébastien, LAVIGOGNE Jacky, LEBouc Michel, LECOLE Gilles, LEFRANC Christophe, LE GOFF Séverine, LEMARIE Lionel, LEPINTE Fabrice, LITTIERE Mickaël, LONGEAULT François, MACKOWIAK Ghyslaine, MADEC Isabelle, MALAIS Anne-Marie, MARIAGE Joël, MAUREY Daniel, MELSENS Olivier, MEMISOGLU Ergin, MERY Françoise-Guylaine, MERY Philippe, MEUNIER Patrick, MINARIK Annie, MOISAN Bernard, MONNIER Georges, MOREAU Jean-Marie, MOUTENOT Laurent, MULLER Guy, NAUTH Cyril, NICOLAS Christophe, NICOT Jean-Jacques, OURS-PRISBIL Gérard, PELATAN Gaëlle, PEULVAST-BERGEAL Annette, PERRON Yann, PERSIL Albert, PHILIPPE Carole, PIERRET Dominique, POURCHE Fabrice, POYER Pascal, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIOU Hervé, SAINZ Luis, SANTINI Jean-Luc, SATHOUD Félicité, SAUVE Jean-Yves, SMAANI Aline, SOUSSI Elsa, TANGUY Jacques, TELLIER Martine, TREMBLAY Stéphane, TURPIN Dominique, VIREY Louis-Armand, VOILLOT Bérengère, VOYER Jean-Michel, WASTL Lionel, WOTIN Maël, ZAMMIT-POPESCU Cécile, ZUCCARELLI Fabrice

**0 CONTRE :**

**1 ABSTENTION :**

ESCRIBANO-OBEJO Maria

**9 NE PREND PAS PART :**

DANFAKHA Papa-Waly, GRIMAUD Lydie, OLIVIER Sabine, PLACET Evelyne, PRELOT Charles, PRIMAS Sophie, QUIGNARD Martine, REBREYEND Marie-Claude, RIPART Jean-Marie

# EXPOSÉ

La Communauté urbaine est actionnaire, à hauteur de 4,88 % de la SEM Patrimoniale-Yvelines Développement (SEM-YD).

Le capital de la SEM-YD qui totalise 24,8 M€ a été mobilisé, à date, à hauteur de près de 15 M€ dont 5 M€ pour MobilLAB à Versailles-Satory, 0,5 M€ pour l'acquisition du Chai de Davron, 4,1 M€ dédié à la plateforme logistique de Poissy, 4 M€ pour le Hub Les Mureaux et enfin, 1,5 M€ pour le projet iXCampus.

Deux autres opérations, actuellement en phase d'études, devraient mobiliser près de la totalité du capital restant d'ici à deux ans.

Le 9 février 2023, le Conseil communautaire a approuvé la prise de participation, à hauteur de 450 000€ de la SEM-YD dans la société SAS iX78 dans l'objectif de construire deux bâtiments dédiés à l'enseignement universitaire iXCampus, à l'implantation d'un incubateur et d'une école de design à Saint-Germain-en-Laye.

Si initialement le projet de co-investissement portait uniquement sur les deux bâtiments (pour un montant total de 41 M€ hors taxes), l'augmentation des coûts de construction et de financement a nécessité de revisiter le montage financier du projet qui porte désormais sur l'ensemble du site (extension et création de bâtiments), pour un budget total porté à 85 M€ HT.

Une information aux administrateurs de la SEM-YD a été délivrée dès juin 2023, lors de son Assemblée générale, prévoyant la nécessité de repenser le modèle économique du projet.

Aujourd'hui, il est proposé que la SEM-YD soit associée à l'entièreté du projet et entre à hauteur de 4,1 % (soit 1 500 000 M€ de parts sociales), au capital de la société SAS iX78. Cet apport de 1,5 M€ se fera sur les fonds propres de la SEM-YD.

Condition renforcée par la loi Différentiation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification de l'action publique, dite loi 3 DS, la modélisation du projet ne pourra être proposée au vote du Conseil d'administration de la SEM-YD, qu'après accord des actionnaires publics quant à l'entrée de la SEM-YD au capital de la société iX78.

Les éléments majeurs du portage de cette opération sont les suivants :

- Entrée de la SEM-YD au capital de la SAS iX78 à hauteur de 4,1 % (via apport de 1,5 M€ en capital numéraire sur ses fonds propres),
- Entrée à hauteur de 95,9 % au capital de la SAS iX78 par IX CAMP (via apport en capital en numéraire de 1 000 € et apport en capital en nature de 36 M€ correspondant à la valeur réelle des titres FCSL),
- La SAS iX78 serait actionnaire à 100 % de la SAS FCSL qui porte désormais le projet.

Pour ce qui concerne le financement, le budget total de l'opération est de 85 M€ (hors fonds de roulement).

La SAS FCSL recevra 56 M€ de prêt personnel de Monsieur Arditty (fondateur de iXcampus) et 30 M€ de la SEM (via 28,5 M€ d'obligations participantes et 1,5 M€ d'apport en numéraire via la prise de participation au capital d'iX78).

Sur la base des éléments de financement présentés ci-dessus, des projections d'exploitation et notamment de loyers attendus, le taux de rentabilité des fonds propres investis par SEM est de 4 %, taux légèrement en deçà des standards attendus par la SEM-YD mais en corrélation avec un taux de marché pour cette typologie d'actifs et la cible d'utilisateurs que sont les opérateurs de l'enseignement supérieur.

Il est donc proposé au Conseil communautaire :

- d'approuver la prise de participation de la SEM-YD dans le capital de la société par actions simplifiées iX78, société détenant à 100 % la Foncière du Château Saint-Léger et porteuse du projet de création de deux bâtiments et d'extension du Campus de Saint-Germain-en-Laye, et ce à hauteur de 1 500 000 €, soit 4,1 % du capital,
- d'autoriser le Président à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

*Ceci exposé, il est proposé la délibération suivante :*

## LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

**VU** le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 1521-1 et suivants et L. 1522-5,

**VU** le code du commerce et notamment ses articles L. 225-1 et suivants,

**VU** les statuts de la Communauté urbaine,

**VU** les statuts de la SEM Patrimoniale-Yvelines Développement en date du 26 juin 2023,

**VU** le pacte d'actionnaires conclu entre les actionnaires de la SEM Patrimoniale-Yvelines Développement en date du 14 décembre 2022,

**VU** la délibération du Conseil communautaire n°CC\_2020-02-06\_34 du 6 février 2020 concernant la prise de participation de la Communauté urbaine dans une SEM patrimoniale,

**VU** la délibération du Conseil communautaire n°CC\_2023-02-09\_11 du 9 février 2023 approuvant l'entrée de la SEM Yvelines Développement au capital d'une SCI à hauteur de 450 000 € pour le projet iXcampus à Saint-Germain-en-Laye,

**VU** le rapport et les annexes comprenant les statuts et pacte d'associés de iX78,

**VU** l'avis favorable émis par la Commission 3 - Aménagement du territoire le 05 décembre 2023,

## APRES EN AVOIR DELIBERE,

**ARTICLE 1 : APPROUVE** la prise de participation de la SEM-YD dans le capital de la société par actions simplifiées iX78, société détenant à 100 % la Foncière du Château Saint-Léger et porteuse du projet de création de deux bâtiments et d'extension du Campus de Saint-Germain-en-Laye, et ce à hauteur de 1 500 000 € (un-million-cinq-cent-mille euros), soit 4,1 % du capital.

**ARTICLE 2 : AUTORISE** le Président à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Acte publié ou notifié le : 21/12/2023

Transmis et reçu à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, le : 21/12/2023

Exécutoire le : 21/12/2023

*(Articles L. 2131-1 et L. 5211-3 du Code Général des Collectivités Territoriales)*

Délai de recours : 2 mois à compter de la date de publication ou de notification

Voie de recours : Tribunal Administratif de Versailles

*(Articles R.421-1 et R. 421-5 du Code de Justice Administrative).*

**POUR EXTRAIT CONFORME,**  
Aubergenville, le 14 décembre 2023

Le Président

  
ZAMMIT-POPESCU Cécile