

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 09 FEVRIER 2023

Le Conseil communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, légalement convoqué le 03/02/2023, s'est réuni à la Salle des Fêtes de Gargenville, 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 SCI PORTANT LE PROJET IX CAMPUS</b>		
<b><u>Date d'affichage de la convocation</u></b> 03/02/2023	<b><u>Date d'affichage de la délibération</u></b> 16/02/2023	<b><u>Secrétaire de séance</u></b> BREARD Jean-Claude

### Etaients présents : 110

ALAVI Laurence, AOUN Cédric, ARENOU Catherine, AUJAY Nathalie, BARRON Philippe, BEGUIN Gérard, BISCHEROUR Albert, BLONDEL Mireille, BOURE Denis, BOURSALI Karim, BOUTON Rémy, BREARD Jean-Claude, BROUSSE Laurent, CALLONNEC Gaël, CHAMPAGNE Stéphan, CHARNALLET Hervé, COGNET Raphaël, COLLADO Pascal, CONTE Karine, CORBINAUD Fabien, DAMERGY Sami, DANFAKHA Papa-Waly, DEBRAY-GYRARD Annie, DEBUISSER Michèle, DE LAURENS Benoît, DE PORTES Sophie, DEVEZE Fabienne, DI BERNARDO Maryse, DIOP Dieynaba, DIOP Ibrahima, DOS SANTOS Sandrine, DUBERNARD Marie-Christine, DUMOULIN Pierre-Yves, EL ASRI Sabah, EL BELLAJ Jamila, FAVROU Paulette, FONTAINE Franck, GARAY François, GIRAUD Lionel, GRIMAUD Lydie, GUIDECOQ Christine, GUILLAUME Cédric, HAMARD Patricia, HERVIEUX Edwige, HERZ Marc, HONORE Marc, HOULLIER Véronique, 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, LAVIGOGNE Jacky, LECOLE Gilles, LEFRANC Christophe, LE GOFF Séverine, LEMARIE Lionel, LEPINTE Fabrice, LITTIERE Mickaël, LONGEAULT François, MACKOWIAK Ghyslaine, MADEC Isabelle, MARTINEZ Didier, MAUREY Daniel, MELSENS Olivier, MEMISOGLU Ergin, MERY Françoise-Guylaine, MERY Philippe, MEUNIER Patrick, MOISAN Bernard, MONNIER Georges, MONTANGERAND Thierry, MOREAU Jean-Marie, MOUTENOT Laurent, MULLER Guy, NAUTH Cyril, NICOLAS Christophe, OLIVIER Sabine, OURS-PRISBIL Gérard, PELATAN Gaëlle, PEULVAST-BERGEAL Annette, PERRON Yann, PHILIPPE Carole, PLACET Evelyne, POYER Pascal, PRELOT Charles, QUIGNARD Martine, REBREYEND Marie-Claude, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIOU Hervé, RIPART Jean-Marie, SAINZ Luis, SANTINI Jean-Luc, SMAANI Aline, TANGUY Jacques, TELLIER Martine, TREMBLAY Stéphane, TURPIN Dominique, VIREY Louis-Armand, VOILLOT Bérengère, WOTIN Maël, ZAMMIT-POPESCU Cécile, ZUCCARELLI Fabrice

Formant la majorité des membres en exercice (141)

### Absent(s) représenté(s) : 18

AUFRECHTER Fabien a donné pouvoir à MELSENS Olivier  
BENHACOUN Ari a donné pouvoir à DAMERGY Sami  
BERMANN Clara a donné pouvoir à EL BELLAJ Jamila  
BERTRAND Alain a donné pouvoir à REYNAUD-LEGER Jocelyne  
BORDG Michaël a donné pouvoir à COGNET Raphaël  
GODARD Carole a donné pouvoir à QUIGNARD Martine  
LAVANCIER Sébastien a donné pouvoir à GUILLAUME Cédric  
MALAIS Anne-Marie a donné pouvoir à PERRON Yann  
MARIAGE Joël a donné pouvoir à LE GOFF Séverine  
MARTIN Nathalie a donné pouvoir à CALLONNEC Gaël  
NICOT Jean-Jacques a donné pouvoir à MONNIER Georges  
PERSIL Albert a donné pouvoir à CORBINAUD Fabien  
POURCHE Fabrice a donné pouvoir à BREARD Jean-Claude  
PRIMAS Sophie a donné pouvoir à LECOLE Gilles  
SATHOUD Félicité a donné pouvoir à LITTIERE Mickaël  
SIMON Josiane a donné pouvoir à REBREYEND Marie-Claude

VOYER Jean-Michel a donné pouvoir à JEANNE Stéphane  
WASTL Lionel a donné pouvoir à ALAVI Laurence

**Absent(s) non représenté(s) : 9**

AIT Eddie, BOUDET Maurice, DAZELLE François, DE JESUS PEDRO Nelson, DELRIEU Christophe, DUMOULIN Cécile, LEBouc Michel, NEDJAR Djamel, PIERRET Dominique

**Absent(s) non excusé(s) : 4**

ANCELOT Serge, BRUSSEAUx Pascal, CHARBIT Jean-Christophe, DAUGE Patrick

**115 POUR :**

ALAVI Laurence, AOUN Cédric, ARENOU Catherine, AUFRECHTER Fabien, BARRON Philippe, BEGUIN Gérard, BENHACOUN Ari, BERMANN Clara, BERTRAND Alain, BISCHEROUR Albert, BLONDEL Mireille, BORDG Michaël, BOURE Denis, BOURSALI Karim, BOUTON Rémy, BREARD Jean-Claude, BROsse Laurent, CALLONNEC Gaël, CHAMPAGNE Stéphan, CHARNALLET Hervé, COGNET Raphaël, COLLADO Pascal, CONTE Karine, CORBINAUD Fabien, DAMERGY Sami, DEBRAY-GYRARD Annie, DEBUISSER Michèle, DE LAURENS Benoît, DEVEZE Fabienne, DI BERNARDO Maryse, DIOP Dieynaba, DIOP Ibrahima, DOS SANTOS Sandrine, DUBERNARD Marie-Christine, DUMOULIN Pierre-Yves, EL BELLAJ Jamila, FAVROU Paulette, FONTAINE Franck, GARAY François, GIRAUD Lionel, GODARD Carole, GRIMAUD Lydie, GUIDECOQ Christine, GUILLAUME Cédric, HAMARD Patricia, HERVIEUX Edwige, HERZ Marc, HONORE Marc, HOULLIER Véronique, JAUNET Suzanne, JEANNE Stéphane, JOREL Thierry, JOSSEAUME Dominique, KAUFFMANN Karine, KERIGNARD Sophie, KOENIG-FILISIKA Honorine, KONKI Nicole, LAIGNEAU Jean-Pierre, LANGLOIS Jean-Claude, LAVANCIER Sébastien, LAVIGOGNE Jacky, LECOLE Gilles, LEFRANC Christophe, LE GOFF Séverine, LEMARIE Lionel, LEPINTE Fabrice, LITTIERE Mickaël, LONGEAULT François, MACKOWIAK Ghyslaine, MADEC Isabelle, MARIAGE Joël, MARTIN Nathalie, MARTINEZ Didier, MAUREY Daniel, MELSENS Olivier, MEMISOGLU Ergin, MERY Françoise-Guylaine, MERY Philippe, MEUNIER Patrick, MOISAN Bernard, MONNIER Georges, MONTANGERAND Thierry, MOREAU Jean-Marie, MULLER Guy, NAUTH Cyril, NICOLAS Christophe, OLIVIER Sabine, OURS-PRISBIL Gérard, PELATAN Gaëlle, PEULVAST-BERGEAL Annette, PERRON Yann, PERSIL Albert, PHILIPPE Carole, POYER Pascal, PRIMAS Sophie, QUIGNARD Martine, REBREYEND Marie-Claude, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIOU Hervé, SAINZ Luis, SANTINI Jean-Luc, SATHOUD Félicité, SIMON Josiane, SMAANI Aline, 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 :**

**0 ABSTENTION :**

**13 NE PREND PAS PART :**

AUJAY Nathalie, DANFAKHA Papa-Waly, DE PORTES Sophie, EL ASRI Sabah, JUMEAUCOURT Philippe, KHARJA Latifa, MALAIS Anne-Marie, MOUTENOT Laurent, NICOT Jean-Jacques, POURCHE Fabrice, PLACET Evelyne, PRELOT Charles, RIPART Jean-Marie

# EXPOSÉ

Confronté à une désindustrialisation de la vallée de la Seine et à des difficultés économiques sur des grandes filières nationales, le Département des Yvelines souffre d'indicateurs économiques préoccupants en matière d'emploi et d'attractivité, avec une réelle carence de l'initiative privée en termes d'investissement immobilier (bureaux ou locaux d'activités).

Le Département des Yvelines a décidé de répondre à cette difficulté par la création d'une société publique locale (SEM) en capacité d'agir rapidement et massivement pour une offre immobilière économique haut de gamme et répondant à la demande des entreprises. Le département des Yvelines a fait le choix de s'adosser à une structure déjà existante, la SEM Satory Mobilités, créée en 2015 à son initiative et celle de la Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc (CAVGP), et qui est la seule SEM patrimoniale de développement dans les Yvelines dont le département est actionnaire majoritaire depuis le rachat des actions de Versailles Grand Parc.

Lors du Conseil communautaire du 6 février 2020, la Communauté urbaine a voté son entrée dans le capital de la SEM Satory Mobilités, et la désignation d'un représentant permanent de la Communauté urbaine au sein du Conseil d'administration. La Communauté urbaine est donc devenue actionnaire de la SEM à hauteur de 4,88% (1,21 M €).

En 2021, la SEM Satory Mobilité est devenue SEM patrimoniale-Yvelines Développement (SEM-YD) à laquelle est adossée une société par actions simplifiée (SAS) : la SAS Yvelines immobilier. Cette nouvelle dénomination est l'aboutissement d'évolutions d'importance : augmentation de capital de plus de 20 M €, modification des statuts, nouveau pacte d'actionnaires.

L'actionariat de la SEM-YD totalise aujourd'hui 24,8 M € (4,8 M € à sa création). Il est composé d'actionnaires publics, que sont le Département des Yvelines 75,92% (18,8 M €), la Communauté urbaine (1,21 M €) et la CA VGP 0,97% (0,24 M €). Les actionnaires privés, quant à eux, sont : la Caisse des dépôts et consignations : 17,02 % (4,2 M €), la SEM Citallios 1,01% (0,25 M €), et le Crédit Mutuel ARKEA pour 0,21% (0,05 M €).

Cette évolution stratégique est déployée depuis octobre 2021. La SEM-YD est présente dans les domaines d'activité suivants : industries, logistique industrielle, tertiaire innovant, filières yvelinoises et intervient essentiellement sur des projets de rénovation, restructuration, requalification de friches ou de sites complexes et plus encore sur l'accompagnement de projets d'envergure en co-investissement avec le secteur privé.

La SEM-YD permet, en effet, de créer une offre de qualité au moment où les opérateurs désireux de porter de nouveaux projets peinent à trouver des co-financeurs. Aussi, et afin d'amplifier l'effet levier des fonds propres apportés par les actionnaires lors de la précédente augmentation de capital, la stratégie de la société est de rechercher au maximum les co-investissements des actifs projetés.

Ainsi, le développement d'actifs de logistiques yvelinois s'est, par exemple, matérialisé par le partenariat avec la SEM sogaris et la création d'une société immobilière commune (SCI sogaris Yvelines développement).

Outil de portage immobilier à partenariat privé-public au capital de 24,80 M €, la SEM-YD contribue au rayonnement et à l'attractivité du territoire en soutenant financièrement les projets ambitieux d'aménagement immobilier du territoire. A ce titre, elle dispose aujourd'hui de deux actifs : mobilab à satory et le Chai de Davron ainsi qu'une prise de participation minoritaire (40%) dans une SCI avec la SEM sogaris pour l'acquisition et l'exploitation de deux plateformes logistiques que sont la plateforme logistique à Poissy et le hub des Mureaux.

L'article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales (CGCT), dans sa rédaction issue de la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi 3DS, précise que toute prise de

participation directe d'une SEM locale dans le capital d'une autre société doit, sous peine de nullité, faire l'objet préalablement d'un accord exprès des collectivités locales disposant d'un siège au Conseil d'administration de l'entreprise publique locale.

En conséquence, et convenant d'approuver la prise de participation de la SEM-YD dans une société en cours de constitution. Il s'agira d'une société civile immobilière (SCI) dénommée provisoirement SCI IX.78 qui porterait le projet IX campus : construction de deux bâtiments dédiés à l'enseignement universitaire, à l'implantation d'un incubateur et d'une école de design à Saint-Germain-en-Laye.

Labellisé grand lieu d'innovation et territoire d'industrie, le Campus technologique et universitaire IX campus de Saint-Germain-en-Laye (ex site de Ford) est un pôle d'excellence regroupant depuis 2020, 15 startups et PME innovantes ainsi que deux formations de CY Cergy Paris université (CY tech et CY école de design) soit 400 chercheurs, ingénieurs et techniciens ainsi que 160 étudiants, hébergés sur un bâti de 20 000 m<sup>2</sup>, situé dans un parc de 7 hectares. Le campus est construit autour du site amiral d'iXblue, entreprise française de haute technologie, leader mondial dans les domaines de la navigation, de la photonique et du maritime.

L'ambition d'IX campus est de doubler la surface du campus d'ici la rentrée 2025 pour accueillir 1200 étudiants et 900 salariés. Au terme d'un concours d'architectes, le cabinet Baumschlager Eberle a été retenu pour l'ensemble du projet d'environ 16 000 m<sup>2</sup>. L'édification de deux nouveaux bâtiments totalisera 10 400 m<sup>2</sup> incluant 5 000 m<sup>2</sup> dédiés à l'enseignement supérieur et recherche (ESR) et 3 000 m<sup>2</sup> en incubateur d'entreprises. Par leur qualité architecturale, les deux bâtiments visent une haute performance énergétique, une grande durabilité et une modularité exemplaire, donnant de la valeur à ces actifs. Au-delà d'une ambition de double labélisation BBKA et PASSIVHAUSS (label allemand d'efficacité énergétique), il est envisagé d'atteindre également les critères du label américain LIVING BUILDING CHALLENGE, considéré comme le label le plus exigeant au monde en matière de construction durable.

Le foncier, objet de ce projet, appartient à la Foncière du château de Saint-Léger (FCSL) faisant partie du groupe IX campus. Le portage immobilier sera assuré par une SCI (IX.78) dotée d'un capital de 1 000 000 €, détenu à 45 % par la SEM-YD (soit 450 000 €) et 55 % par la FCSL (soit 550 000 €). Le montant de l'investissement total est estimé à 41,5 M €, lequel sera financé par :

- le capital social, soit 1 000 000 €, dont 450 000 € apporté par la SEM-YD ;
- les avances en comptes courants des associés, à hauteur de 20,50 M €, soit 9 285 000 € par la SEM-YD (45 %) et 11 215 000 € par la FCSL (55 %),
- par deux emprunts d'un montant total de 20 000 000 € dont 8 000 000 € en *in fine*.

La variation des coûts de construction ajoutée à l'évolution des taux d'intérêts ne permet pas aujourd'hui de figer totalement le business plan de l'opération. Une variation probable de plus de 10% reste à envisager. Ainsi, afin de ne pas bloquer l'avancée du projet, il est proposé, de manière tout à fait exceptionnelle, que la participation de la SEM au projet puisse varier de 10 %, soit un plafond de 10 708 500 €.

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 estimé à 4,2%, 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 civile immobilière en cours de constitution, dénommée provisoirement SCI IX.78, qui porterait le projet IX campus pour la réalisation du projet de construction de deux bâtiments dédiés à l'enseignement supérieur et au développement d'entreprises, sur le site de Saint-Germain-en-Laye et ce, à hauteur de 450 000 €, soit 45 % du capital, avec une possibilité d'ajustement jusqu'à 495 000 €,
- d'autoriser le Président à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Ceci étant exposé, il est proposé la délibération suivante :

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,**

**VU** le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 1524-5,

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

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

**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** le pacte d'actionnaires conclu entre les actionnaires de la SEM-YD du 13 avril 2021,

**VU** les statuts de la SEM-YD en date du 26 mai 2021,

**VU** l'avis favorable émis par la Commission 3 - COM3\_Aménagement du territoire le 01 février 2023,

**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**ARTICLE 1 : APPROUVE** la prise de participation de la SEM-YD dans le capital de la société civile immobilière en cours de constitution, dénommée provisoirement SCI IX.78, qui porterait le projet IX campus pour la réalisation du projet de construction de deux bâtiments dédiés à l'enseignement supérieur et au développement d'entreprises, sur le site de Saint-Germain-en-Laye et ce, à hauteur de 450 000 € (quatre-cent-cinquante-mille euros), soit 45 % du capital, avec une possibilité d'ajustement jusqu'à 495 000 € (quatre-cent-quatre-vingt-quinze-mille euros).

**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 : 16/02/2023

Transmis et reçu à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, le : 16/02/2023

Exécutoire le : 16/02/2023

(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 09/02/2023

Le Président



ZAMMIT-POPESCU Cécile