



**PREFECTURE
REGION ILE DE
FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°IDF-038-2022-10

PUBLIÉ LE 18 OCTOBRE 2022

Sommaire

Chambre de commerce et d'industrie de région Paris - Île-de-France / Administration générale et droit consulaire

IDF-2022-10-13-00001 - DELIBERATION N° 28-2022-EXTRAIT
PROCES-VERBAL DE LA SEANCE D'AG CCIR PARIS IDF DU 13102022 (4
pages)

Page 3

Chambre de commerce et d'industrie de région
Paris - Île-de-France

IDF-2022-10-13-00001

DELIBERATION N° 28-2022-EXTRAIT
PROCES-VERBAL DE LA SEANCE D'AG CCIR
PARIS IDF DU 13102022



**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE D'ASSEMBLEE GENERALE
DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE RÉGION PARIS
ÎLE-DE-FRANCE DU 13 OCTOBRE 2022**

- DELIBERATION -

Délibération n°28-2022

Objet :

**Autorisation de signature
du bail emphytéotique sur
l'hôtel Potocki pour une
durée de 80 ans**

Rapporteur :
Dominique RESTINO

ETAIENT PRESENTS ou REPRESENTES :

Mmes et MM. : Jean-Paul AGON – Nathalie AMASSE – Nadia AYADI – Gérald BARBIER – Muriel BARNEAUD – Pierre-Jean BAUDEY-VIGNAUD – Jérôme BEDIER – Marcel BENEZET – Saliha BENNACER – Jean-Lou BLACHIER – Catherine BRONSARD – Bastien BRUNIS – Guillaume CAIROU – Cyril CAPLIEZ – Magalie CARRE – Arnaud CAUJOLLE – Rachel CHICHEPORTICHE – Bernard COHEN-HADAD – Gérard DELMAS – Dominique DENIS – Théné DIA – Bruno DIDIER – Danielle DUBRAC – Philippe ECRAN – Paola FABIANI – Benoît FEYTIT – Jérôme FRANTZ – Frank GENTIN – Philippe GOETZMANN – Brigitte GOTTI – Dominique GUILLOU – Jean-Charles HERRENSCHMIDT – Benoît HUVER – Jean-Robert JACQUEMARD – Nordine JAFRI – Katia KAZANDJIEFF-FRAIOLI – Didier KLING – Pierre KUCHLY – Fabrice LABORDE – Isabelle LAJEUNIER-LERQUIER – Edmond de LA PANOUSE – Michel LAURENT – Joëlle LELLOUCHE – Fabienne LICHENTIN – Lydie LIENHART – Merry LIUZZO – Christine LOIZY – Soumia MALINBAUM – Bernard MICHEL – Dominique MOCQUAX – Benoît MONROCHE – Jean-Marc MORANDI – Daniel NABET – Nathalie NOIROT – Marie-Christine OGHLY – Pascal PELTIER – Aurélie PERRUCHE – Laurent PFEIFFER – Patrick RAKOTOSON – José RAMOS – Myriam RANGAN – Dominique RESTINO – Jean-Paul RIGAL – Cécile de SAINT-MICHEL – Claude de SAINT-VINCENT – Sylvie SALINIÉ – Annick SCHWEBIG – Marie-Laure SIMONIN-BRAUN – Thomas TCHEN – Pascal TEURQUETIL – Corinne THEVENIAU – Stéphanie TONDINI – Soëd TOUMI – Pierre TROUILLET – Jackie TROY – Frédéric VERNHES – Corinne VIEILLEMARD.

ETAIENT ABSENTS ou EXCUSES :

Mmes et MM. : Shaoul ABRAMCZYK – Ahmed AKAABOUN – Edwige BECKER – Michaël BELISSA – Jean BOUZID – Stéphane DURACHTA – Porfirio ESTEVES – Alain EYGRETEAU – Véronique GOU – Gilles OURAGHI – Agnès PARMENIER – Alexandre POUCHON – Patrick PONTHER – Karima RAFIK – Benoît SOURY.

(Didier Kling déclare un conflit d'intérêt et ne prend pas part au vote de la délibération)

**« La Chambre de commerce et d'industrie de région Paris Ile-de-France,
Vu l'article 19 du règlement intérieur de la CCIR,**

Rappelant le contexte et la consultation :

a. Rappel du contexte

Le 14 janvier 2015, la CCI de région Paris Ile-de-France (CCIR) avait fait apparaître lors de son audition par le Comité immobilier de l'Etat, une politique volontariste d'optimisation et de valorisation de son patrimoine.

Depuis, la CCIR a engagé un processus de réformes sans précédent qui a notamment conduit à rationaliser et optimiser son patrimoine.

Nombre de membres en
exercice :

92

Quorum :

47

Votes :

76

Voix pour :

76

Voix contre :

0

Abstention :

0

Pour répondre à cet objectif, lors de l'Assemblée Générale d'avril 2019, la CCIR a décidé de réaliser un important programme de libération de sites, en lien avec l'opération Jouhaux-Toudic (JT 2020).

Le projet JT 2020 a été conçu pour réunir sur un site unique l'ensemble des collaborateurs de la CCIR actuellement répartis sur plusieurs sites avec pour objectif

de rationaliser la gestion patrimoniale et de créer des méthodes de travail agiles dans un environnement contemporain.

Dans ce contexte est apparue l'opportunité de valoriser l'Hôtel Potocki, siège social emblématique de la CCIR depuis son acquisition en 1923.

Dès le lancement de la réflexion globale sur le patrimoine de la CCIR et le devenir du site au regard du regroupement des services, plusieurs hypothèses de valorisation ont été envisagées.

La CCIR souhaitant rester propriétaire du bien et percevoir des revenus très significatifs sur le long terme, la solution du Bail Emphytéotique (BE) apparaît comme la plus opportune dans le cadre de la stratégie immobilière.

Ce type de valorisation permet tout à la fois d'assurer un rendement annuel régulier à la CCIR, en restant propriétaire de ce bien d'exception¹ valorisé par les travaux et l'entretien qui seront réalisés par le futur preneur, garant de l'intégrité du bâtiment pendant la durée de détention du bien.

Les caractéristiques principales du bail emphytéotique envisagé étaient les suivantes :

- une durée du BE à définir qui pourrait aller jusqu'à 80 ans maximum ;
- une redevance indexée perçue par la CCIR de la part du Preneur à bail,
- une obligation d'entretien de l'immeuble par le Preneur à bail et une restitution au terme du BE sans perte de valeur ;
- une contractualisation du BE qui se réaliserait avant la libération effective du site par les collaborateurs de la CCIR, en 2022-2023.

b. Rappel de la consultation

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Région Paris Ile de France (CCIR) a lancé une consultation le 22 octobre 2021 en vue de la conclusion d'un bail emphytéotique (ci-après le «BE ») portant sur son actuel siège, l'hôtel particulier dénommé Hôtel Potocki sis à PARIS (75008), 10/12/16 rue Balzac, 14/14bis/16 et 18 rue Chateaubriand et 25/27 avenue de Friedland.

Le BE portera sur un volume à identifier au sein d'un état descriptif de division en volumes qui sera établi préalablement sur l'assiette de l'immeuble figurant au cadastre Section AU, N°25, Lieudit 10 rue Balzac, d'une surface de 0ha 78a 51ca. Ledit volume comprendra l'hôtel particulier édifié (R+4) en 1882 contenant un corps de bâtiment, une cour d'honneur et un jardin ainsi que deux ailes :

1/ une aile dite Balzac comportant notamment une grande salle des fêtes et une galerie. Elle comprend également des locaux actuellement loués au bureau de Poste qui ne sont pas compris dans l'appel d'offres ;

2/ une aile dite Chateaubriand comportant notamment une grande salle à manger.

Désignation des locaux :

- Des locaux tertiaires (salles de réunion, bureau, etc...),
- Des salles de réception,
- Une salle à manger,
- Un amphithéâtre,
- Une salle de délibérations avec gradins.

¹ Intérêt de conserver la propriété des immeubles parisiens en raison de l'augmentation progressive de leur valorisation.

(ci-après l'Immeuble »)

Les plans de la future division en volumes ainsi que les principes de répartition des charges ont été communiqués aux candidats de la consultation.

La CCIR est également titulaire de 50 places de stationnement au 3ème sous-sol du parc de stationnement Etoile-Friedland en vertu de deux contrats d'amodiation en date des 12 juillet 1993 et 22 décembre 1994 suivi d'un avenant en date du 14 juin 1995. Il était également prévu dans le cadre de la consultation que ces contrats d'amodiation conclus pour une durée de 75 ans à compter de la mise en service, soit à compter du 3 octobre 1994, feront l'objet d'une cession au profit de l'emphytéote moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte, concomitamment à la signature du BE.

La consultation prévoyait la conclusion sur l'Immeuble dudit BE, régi par les articles L. 451-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, pour une durée maximum de 80 années commençant à courir à compter de la libération de l'Immeuble, et moyennant une redevance annuelle, indexée et garantie, exprimée en euro et en valeur nette de tout droit ou taxe.

Il est ici rappelé que l'Immeuble et les parkings susvisés sont aujourd'hui occupés par la CCIR et que la consultation indiquait que la CCIR occuperait à titre gracieux l'immeuble et les parkings jusqu'au déménagement par ses services, dont la date prévisionnelle est fixée au plus tôt au 31 décembre 2024 et au plus tard au 28 juin 2025. La CCIR s'acquitte des charges TTC afférentes à l'Immeuble pendant toute la période d'occupation, puis d'une indemnité en cas de dépassement de la date butoir, ainsi que cela figure à l'article 11 du projet de BE joint au présent rapport.

Compte tenu de cette situation d'occupation et de l'appartenance actuelle de l'Immeuble au domaine public, un déclassement par anticipation doit être approuvé préalablement à la signature du BE, lequel sera alors consenti sous la condition résolutoire d'une désaffectation dans le délai légal maximum de six ans à compter de l'acte de déclassement.

Considérant l'examen des offres et le choix de la mieux disante :

A la suite de plusieurs tours d'offres, ayant conduit à une liste finale restreinte à deux candidats, la période de consultation a été clôturée le 26 septembre 2022 après examen par le Comité Friedland le 23 septembre 2022. Les offres fermes ont été présentées :

- au Comité Immobilier le 29 septembre 2022
- au Bureau le 5 octobre 2022
- à la Commission des Finances le 5 octobre 2022

A l'issue de ce processus, l'offre de la société Kaufman & Broad en date du 29 août 2022, jointe au présent rapport et valable jusqu'au 30 décembre 2022 (courrier en date du 16 septembre 2022) a été considérée comme étant la mieux disante. Ses principales caractéristiques, conformes au dossier de consultation, sont les suivantes :

- Redevance annualisée à 100%, d'un montant de 8 525 000 euros HT, avant indexation annuelle selon l'ILAT, à compter de la date de fin de période de franchise de la redevance
- Franchise de redevance entre la signature du BE et la livraison des travaux de réhabilitation, pouvant être réduite au prorata du nombre de jours en cas de départ anticipé de la CCIR par rapport au 28 juin 2025.

- Proposition de mise à disposition gracieuse des salons 10 jours par an les 20 premières années du BE, sous la seule réserve de contraintes éventuelles du ou des futurs occupants.
- Reprise des contrats d'amodiation pour un montant de 2 500 000 euros hors droits
- Absence de conditions suspensives et accord sur les conditions substantielles d'une projet de BE annexé au présent rapport.
- Signature avant le 30 décembre 2022, garantie par la remise d'une garantie à première demande de 10% du montant de l'offre, dans les deux jours de la notification de la présente délibération.

Délibère et décide :

- en application de l'article 19 du règlement intérieur de la CCIR, de délibérer sur les documents remis sur table en séance afin de protéger le secret des affaires et d'assurer la confidentialité de l'opération.
- de déclasser par anticipation l'Immeuble désigné au rapport de la présente délibération, en vertu de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, moyennant une désaffectation effective devant intervenir, conformément à la loi, au plus tard dans les six ans à compter de ce jour. Sa désaffectation sera constatée par tout moyen avant le 13 octobre 2028.
- de retenir la signature du bail emphytéotique comme la solution la plus opportune dans le cadre de la stratégie patrimoniale de la CCIR.
- de désigner la société Kaufman & Broad comme lauréat de la consultation, pressenti pour la signature du BE selon les termes de l'offre et les conditions substantielles du projet de BE joints en annexe au présent rapport.
- de donner tout pouvoir au Président ou à son délégataire pour procéder à la mise au point du contrat, en tout point substantiel conforme au projet figurant en annexe au rapport de la présente délibération, et à signer en conséquence de cette mise au point avant le 30 décembre 2022 le bail emphytéotique et la cession du contrat d'amodiation des parkings.

(La délibération est approuvée à l'unanimité : 76 voix pour) ».

Le 13 octobre 2022

**COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL
PAR DELEGATION DU PRESIDENT**



France MOROT-VIDELAINE
Directrice générale adjointe en charge du service,
de l'information et de la représentation des entreprises