



Monsieur Patrick DONATH
Maire de Bourg-la-Reine
Hôtel de Ville de Bourg-la-Reine
9 boulevard Carnot
92340 Bourg-la-Reine

Paris, le 4 mars 2022

Objet : Offre financière de l'appel d'offre IMGP2 mise à jour
Site de la Faïencerie, Bourg-la-Reine

Monsieur le Maire,

Nous avons le plaisir de vous soumettre notre offre mise à jour pour le site de « la Faïencerie », pour lequel Cogedim a été désigné lauréat de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 ».

Nous nous réjouissons du travail accompli depuis la désignation du lauréat de l'appel à projets, en étroite collaboration avec vos services. Nous avons étudié des mises au point du projet, tout en s'assurant de conserver les grandes qualités de ce projet complexe et ambitieux.

Le Campus de l'Enfance a pour vocation de devenir un lieu d'apprentissage pour tous où chercheurs, écoliers, parents, personnel éducatif et riverains sont parties prenantes. La mise en avant de l'éducation, de l'art et de la nature en ville feront de la Faïencerie un exemple d'urbanisme écologique.

Constructibilité et Programmation envisagées

En cohérence avec le projet de modification du PLU n°2, nous avons étudié une densification raisonnée du projet, et ajusté la programmation par l'intégration d'une crèche privée à RDC et la transformation des logements sociaux PLS et PLUS en BRS conformément à vos échanges avec le préfet des Hauts de Seine.

La nouvelle programmation s'établit désormais comme suit :

- 10 662 m² SDP de logements :
 - 2 176 m² SDP de logements locatifs sociaux en BRS envisagés avec notre partenaire historique Habitat et Humanisme, soit environ 35 logements.
 - 475 m² SDP de logements locatifs sociaux avec Habitat et Humanisme, soit 8 logements destinés à des ménages défavorisés en réinsertion ;
 - 975 m² SDP de logements locatifs sociaux envisagés avec notre partenaire Seqens, soit environ 15 logements.

 - 7 036 m² SDP de logements en accession libre, soit environ 105 logements hauts-de-gamme.

UNE MARQUE ALTAREA 

COGEDIM PARIS METROPOLE - Direction Régionale Grandes Affaires

87 rue de Richelieu • 75002 Paris • Téléphone : (+33) 1 56 26 24 00
SNC au capital de 320.000 € • 319 293 916 RCS PARIS • APE 4110A
cogedim.com • altarea.com



- 662 m² SDP de commerce :
 - 350 m² SDP pour une crèche privée, dont les murs seront vendus à un investisseur sélectionné en accord avec la Ville,
 - 111 m² SDP pour la Tech Kids Academy,
 - 111 m² SDP pour un café-restaurant-atelier,
 - 90 m² SDP pour un commerce de bouche type poissonnerie ou épicerie bio, dont les murs seront vendus à un investisseur sélectionné en accord avec la Ville ;

Charge foncière

Conformément au cahier des charges du concours, nous formulons deux offres distinctes :

1. Pour l'EPFIF :

Le prix du terrain EPFIF n'est pas corrélé à la constructibilité attendue dans le projet, mais déterminé en fonction du prix d'acquisition initial de l'EPFIF.

Ce prix est composé comme suit :

- le montant de l'acquisition effectuée par l'EPFIF ;
- les dépenses de portage réalisées par l'EPFIF en qualité de propriétaire : frais de notaires, sécurisation des biens, assurances, taxes foncières ;
- le solde des dépenses liées à la gestion locative des biens ;
- les dépenses techniques : études de sol, diagnostics avant démolition ;
- les travaux de démolition et de dépollution.

Dans le cas où la durée de portage évoluerait d'un fait étranger au promoteur (recours, délais de concertation), ou dans le cas où des sujétions liées aux fondations spéciales, à la dépollution, démolition ou désamiantage du bien n'auraient pas été anticipées, et que ces aléas viendraient renchérir le coût de libération du terrain pour l'EPFIF, ces surcoûts s'impacteront au prix d'acquisition du terrain de la ville dans les conditions équivalentes à celles décrites dans notre offre initiale de mars 2019.

Le prix d'acquisition défini initialement s'établissait à 6 905 000 €HT, en ce compris 2 années de frais de portage (65 000 €HT/an), pour une acquisition initialement prévue en 2021.

Compte-tenu du nouveau calendrier opérationnel prévisionnel visant une acquisition des terrains en 2023, le surcoût généré par les 2 années de frais de portage complémentaires (2023 vs 2021) s'élève à 130 000 € HT

Sur ces bases, notre prix d'acquisition, hors incidences liées aux fondations spéciales, dépollution, désamiantage et démolition, sera de :

SEPT MILLIONS TRENTE CINQ MILLE EUROS HT
Soit 7 035 000 €HT en chiffres

UNE MARQUE ALTAREA 

COGEDIM PARIS METROPOLE - Direction Régionale Grandes Affaires

87 rue de Richelieu • 75002 Paris • Téléphone : (+33) 1 56 26 24 00
SNC au capital de 320.000 € • 319 293 916 RCS PARIS • APE 4110A
cogedim.com • altarea.com



Les conditions juridiques

Nous proposons la signature d'une promesse synallagmatique de vente d'une durée de 24 mois.

Elle sera assortie des conditions suspensives principales suivantes, outre celles de droit (préemption, servitudes, hypothèques, etc.) :

- Obtention d'un permis de construire définitif avec la constructibilité et la programmation évoquées ci-dessus,
- Obtention des agréments et financements nécessaires à la réalisation des programmes de logements sociaux.

Au regard des informations non exhaustives données par l'EPFIF sur les conditions de cession, de libération du site, et sur le site lui-même, il est ici précisé qu'en cas d'aléas sur le coût du foncier, lié à la libération des sols ou au délai, l'augmentation du prix de vente de l'EPFIF viendrait baisser d'autant le prix de vente proposé à la ville.

L'indemnité d'immobilisation

Un dépôt de garantie de 10% du montant du prix de terrain, via un cautionnement bancaire, sera remis dans les 30 jours de la signature de la promesse de vente.

2. Pour la ville de Bourg-la-Reine :

Le prix de vente proposé à la Ville équivaut au montant de la charge foncière globale du projet, calculé sur la base de la constructibilité globale, à laquelle doivent être soustraites :

- Le prix du foncier du terrain de l'EPFIF
- Les surcoûts liés aux fondations spéciales, désamiantage, démolition et dépollution

2.1 : Charge foncière globale

Pour une programmation globale de 11 324 m², nous pouvons dégager une charge foncière globale (fonciers Ville et EPFIF) de **20 660 000 € HT**. Celle-ci se décompose comme suit :

- 2 370 €/m² SDP pour 7 036 m² SDP de logements libres
- 400 €/m² SDP pour 1 450 m² SDP de logements locatifs sociaux PLAI
- 1 537 €/m² SDP pour 2 176 m² SDP de logements sociaux BRS
- 90 €/m² SDP pour 662 m² SDP de commerces

2.2 Montant des coûts de mise en état des sols

Cogedim Paris Métropole a engagé à ses frais les diagnostics techniques afin d'évaluer les montants des travaux de dépollution des sols, désamiantage, démolition ainsi que les incidences en cas de réalisation de fondations spéciales. L'ensemble des rapports d'analyse a été envoyé aux services de la Ville de Bourg-La-Reine en charge du suivi du projet.

Les coûts induits s'élèvent à :

- Désamiantage :

- Terrain EPFIF : 219 892,00 € HT
- Terrain Ville : 79 180,00 € HT



Soit un surcoût de 119 072 € HT (180 000 € HT intégrés dans l'offre initiale du 29 mars 2019)

- Démolition :

- Terrain EPFIF : 400 000,00 € HT
- Terrain Ville : 170,000 € HT pris en charge par Cogedim Paris Métropole

Soit un surcoût de 461 000 € HT (109 000 € HT intégrés dans l'offre initiale), dont 61 000 € HT restant à la charge de Cogedim Paris Métropole.

- Dépollution :

- Terrain EPFIF : 84 700,00 € HT
- Terrain Ville : 74 000,00 € HT

Soit un surcoût de 52 700 € HT (106 000 € HT intégrés dans l'offre initiale du 29 mars 2019)

- Fondations spéciales :

- Terrain EPFIF et terrain Ville : 700 000,00 € HT

Soit un surcoût de 700 000 € HT

Le montant global des surcoûts s'élève donc à **1 271 772 € HT**.

2.3 Prix d'acquisition du terrain Ville

Sur la base des montants de travaux précités, le prix de vente théorique proposé à la Ville devrait s'établir à **12 353 228 €**.

Conscients du fort impact induit par les divers surcoûts, nous avons étudié des pistes d'optimisations et des leviers d'amélioration, détaillés ci-après :

- Logements locatifs sociaux :
 - Programmation :
 - PLAI : 18 logements, soit 30% vs 40% (23 logts)
 - PLS : 5 logements
 - Prix de vente à négocier avec Habitat & Humanisme et Seqens à hauteur de 3 200 €HT/m²
- Innovations : sélection de 2 thématiques (vs 10 thématiques dans le concours initial)
 - Laboratoire Science Cognitive : participation de COGEDIM à hauteur de 75 K€ (vs 150 K€)
 - Concertation : 0 € (pilotage par les équipes de COGEDIM)
- Optimisations du projet à hauteur de 300 K€ : façades, espaces extérieurs (balcons/terrasses)...
- Ajustement de la marge globale de l'opération

L'ensemble de ces éléments représente une économie globale de **1 146 772 €**.



Sur ces bases, notre prix d'acquisition, en ce compris les incidences liées aux fondations spéciales, dépollution, désamiantage et démolition, ainsi que les pistes d'économies détaillées ci-avant, sera donc de :

TREIZE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS HT
Soit 13 500 000 € HT en chiffres

Celle-ci se décompose de la manière suivante :

- Un montant de **700 000 € EN DATION** représentant 40 places de parking avec leur accès indépendant à remettre à la ville (chaque place étant valorisée 17 500€, soit une décote d'environ 15% par rapport à un prix de vente sur le marché du libre à 20 000 €) ;
- Un montant de **12 800 000 € EN NUMERAIRE**

Les conditions juridiques

Sur ce principe, nous vous proposons la signature d'une promesse synallagmatique de vente d'une durée de 24 mois. Elle sera assortie des conditions suspensives suivantes, outre celles de droit (préemption, servitudes, hypothèques, etc.) :

- Obtention d'un permis de construire définitif avec la constructibilité et la programmation évoquées ci-dessus ;
- Absence de surcoût de dépollution ne dépassant pas la provision de 158 000 € déjà incluse dans l'offre ;
- Absence de surcoût de désamiantage ne dépassant pas la provision de 299 072 € déjà incluse dans l'offre ;
- Absence de surcoût lié à des sujétions particulières liées à la présence d'eau ;
- Absence de prescriptions archéologiques ;
- Absence d'évolution de la fiscalité (au-delà de la part communale de la taxe d'aménagement à 5%) ou de taxe nouvelle ;
- Terrain libre de toute occupation et/ou location à l'acte authentique d'acquisition.

Charge Foncière Globale révisée

La charge foncière globale (fonciers Ville et EPFIF) est désormais de **20 535 000 €** :

- **Terrain EPFIF : 7 035 000 €**
- **Terrain Ville : 13 500 000 €**

Selon une décomposition par produit comme suit :

- 2 354 €/m² SDP pour 7 036 m² SDP de logements libres
- 398 €/m² SDP pour 1 450 m² SDP de logements locatifs sociaux PLAI
- 1 533 €/m² SDP pour 2 176 m² SDP de logements sociaux BRS
- 90 €/m² SDP pour 662 m² SDP de commerces

UNE MARQUE ALTAREA 

COGEDIM PARIS METROPOLE - Direction Régionale Grandes Affaires

87 rue de Richelieu • 75002 Paris • Téléphone : (+33) 1 56 26 24 00
SNC au capital de 320.000 € • 319 293 916 RCS PARIS • APE 4110A
cogedim.com • altarea.com



Complément de prix sur l'augmentation de la constructibilité

Dans l'hypothèse où, pendant la période de validité de la promesse de vente, et, jusqu'à la livraison des Biens objet du permis de construire, Cogedim Paris Métropole obtiendrait un permis de construire (ou un modificatif) définitif, purgé de tout recours et retrait, permettant une constructibilité plus importante que celle indiquée plus haut (et indistinctement de l'implantation de ces m² entre les parcelles EPFIF et Ville), un complément de prix par mètre carré de surface de plancher sera dû par Cogedim Paris Métropole dans les conditions ci-dessous :

- 2370 € par m² SDP supplémentaire de logements en accession libre ;
- 400 € par m² SDP supplémentaire de logements social PLAI/PLS ;
- 1537 € par m² SDP supplémentaire de logements social BRS ;
- 90 € par m² SDP supplémentaire de commerce.

Il sera dû à la Ville de Bourg-la-Reine, devenu vendeur, au-delà des 11 324 m² de surface de plancher ci-dessus mentionnés.

L'indemnité d'immobilisation

Un dépôt de garantie de 10% du montant du prix de terrain sera remis selon les conditions suivantes :

- 5%, via un cautionnement bancaire, dans les 30 jours de la signature de la promesse de vente.
- 5% en numéraire, dans les 15 jours suivants le dépôt du permis de construire, contre remise par la Ville d'une Garantie à Première Demande émanant d'un établissement bancaire de premier ordre ayant son siège en France.

Nous restons à votre entière disposition pour tout complément d'information et souhaitons vivement réaliser ce projet ambitieux qui nous semble bien répondre aux attentes de la ville.

Nous vous précisons que cette offre est sous condition d'accord de notre Comité des Engagements prévu en mars 2022

Nous espérons que les termes de cette proposition sauront retenir votre attention.


Veuillez recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Laurence BEARDSLEY
Présidente
COGEDIM PARIS METROPOLE

UNE MARQUE ALTAREA 

COGEDIM PARIS METROPOLE - Direction Régionale Grandes Affaires

87 rue de Richelieu • 75002 Paris • Téléphone : (+33) 1 56 26 24 00
SNC au capital de 320.000 € • 319 293 916 RCS PARIS • APE 4110A
cogedim.com • altarea.com

DocuSigned by:

02260A334C96444...