

**Délibération n° CS 2017 - 07
du Conseil de surveillance en date du 30 mars 2017
autorisant la maîtrise foncière de différents biens appartenant à UBS**

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 modifiée relative au Grand Paris,

Vu le décret n° 2010-756 du 7 juillet 2010 modifié relatif à la Société du Grand Paris, et notamment son article 9,

Vu la délibération n° CS 2011-9 du Conseil de surveillance du 29 novembre 2011 fixant le seuil au-delà duquel les acquisitions de biens immobiliers par la Société du Grand Paris sont soumises à l'approbation préalable du conseil de surveillance,

Vu l'avis de la direction nationale des interventions domaniales en date du 2 mars 2017,

Exposé des motifs :

Le tracé du réseau de transport public du Grand Paris, inscrit dans le schéma d'ensemble arrêté par le conseil de surveillance de la Société du Grand Paris le 26 mai 2011, a été approuvé par le décret n° 2011-1011 du 24 août 2011.

Par décret du 28 décembre 2015, les travaux de la ligne 16 ont été déclarés d'utilité publique et urgents.

La gare Saint-Denis-Pleyel du Grand Paris Express est au cœur d'un nœud essentiel pour le réseau de transport public du Grand Paris. En effet, elle voit la convergence de quatre lignes du réseau du Grand Paris Express : les lignes 14, 15, 16 et 17 ce qui en fait une gare majeure du réseau.

Trois de ces lignes constituent un atout majeur pour la candidature de Paris pour l'organisation des jeux olympiques de 2024 :

- La ligne 14 qui sera prolongée avec la partie sud jusqu'à l'aéroport d'Orly permettra de relier cet aéroport à Paris et à la banlieue nord qui comporte la plupart des futures emprises olympiques.
- Les lignes 16 et 17 permettront également de relier les aéroports du Bourget et de Roissy – Charles de Gaulle à Paris et de desservir également les grands sites olympiques répartis sur le territoire de la Seine-Saint-Denis.

La liaison des différents aéroports et la desserte des sites de la Seine Saint-Denis constituent un des atouts majeurs de la candidature de Paris pour l'organisation des jeux olympiques 2024.

Par ailleurs, la gare Saint-Denis Pleyel est au cœur du projet d'aménagement urbain du futur quartier Pleyel porté par l'Etablissement Public Territorial de la Métropole du Grand Paris ; Plaine Commune, comprenant notamment le projet de franchissement urbain du faisceau de voie SNCF (Franchissement Urbain Pleyel (FUP) dont la mise en service devrait être également opérationnel pour 2024 afin notamment de relier le village olympique de Saint-Ouen au stade de France.

Le projet de gare Saint-Denis-Pleyel impacte les parcelles BV24, BV23, BV 72, BV 71 déjà maîtrisées par la Société du Grand Paris et l'emprise nord de la parcelle BU 58 propriété d'UBS.

La parcelle BU 58 est impactée en surface par le parvis de la gare, le déplacement de la Rue Pleyel et en tréfonds par l'extrémité Est de la boîte souterraine, abritant notamment les quais de la ligne 14 d'une longueur de 120m, pour 108 m pour la ligne 15 et 54 m pour les lignes 16 et 17.

Afin de limiter l'emprise foncière de la gare, la réalisation de l'extrémité des quais en méthode constructive souterraine conventionnelle avait été envisagée dans le courant des études ce qui est particulièrement délicat compte tenu des caractéristiques du sous-sol avec la présence des Sables de Beauchamp et de la nappe phréatique. Par ailleurs outre sa difficulté technique et les aléas correspondant en terme de sécurité et de coûts, cette méthode constructive augmente le délai de mise à disposition du génie civil de la voie à la RATP en charge des systèmes de la ligne 14, de 9 à 12 mois ce qui était incompatible avec le calendrier de mise en service.

En outre, le creusement de trois tunnels sous le bâtiment ouest comporte des risques importants de tassement et d'interception des fondations. L'absence d'information sur la qualité de ce bâti très ancien et hétérogène et l'impossibilité technique de pouvoir réaliser les diagnostics de sol et les reconnaissances auraient conduit la SGP à approfondir de plusieurs mètres toute l'emprise de la boîte gare ce qui a impacté sérieusement sur les coûts de construction (entre 10 à 12 M€ par mètre d'approfondissement).

La solution actuelle consiste à réaliser les travaux de génie civil de la boîte gare de la ligne 14 à ciel ouvert, comme le reste de la gare, ce qui permet de respecter l'objectif de mise en service de décembre 2023 compatible avec la date des JO de 2024, en cohérence avec celle des lignes 16 et 17 sud.

Compte tenu des délais, la SGP a été contrainte de rechercher une solution amiable avec UBS pour la maîtrise du foncier correspondant, l'impact sur la parcelle conduisant UBS à reconfigurer totalement son site.

La parcelle BU 58 fait partie d'un ensemble immobilier appartenant à UBS qui y a développé un campus dénommé PLEYAD. Ce campus développe une offre immobilière tertiaire d'environ 60 000 m² et UBS envisage de le densifier en créant un nouvel ensemble immobilier de bureaux dénommé PLEYAD 4 sur les emplacements de parking.

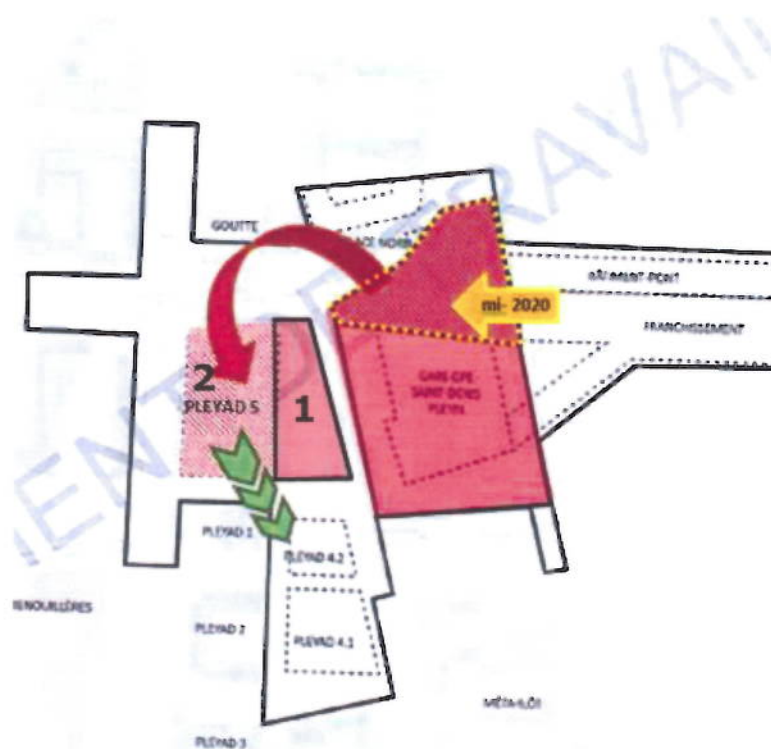
L'un des attraits de cette offre locative est constitué par le dispositif de services (RIE gérant environ 1 200 repas/jour, conciergerie) mis en place par UBS au profit des occupants et qui est inclus dans chaque baux. Or ces services sont installés au nord de la parcelle appartenant à UBS dans un bâtiment dénommé PLEYAD 5. Ce bâtiment est en partie désaffecté du côté de la rue Pleyel qui est impactée par la création de la future gare et la partie côté boulevard Ornano a été entièrement rénovée pour accueillir le RIE et le système de conciergerie.

La disparition de cette offre de service entrainera automatiquement la renégociation à la baisse voire la rupture des baux mais également un risque important de vacances des locaux et de déshérence des immeubles commerciaux, le quartier n'offrant actuellement aucun potentiel commercial de qualité.

La solution envisagée consiste à acquérir la moitié est, impactée par la gare, de l'emprise nord de la parcelle BU 58 et développe un programme immobilier sur la moitié ouest après démolition de l'ensemble des bâtiments de cette emprise nord. Un usufruit temporaire est proposé à la SGP sur la partie ouest de l'emprise, avant la construction du programme immobilier afin de disposer du terrain ainsi libéré pour les besoins opérationnels de son chantier.

Cette solution permet de :

- D'implanter la gare, son émergence, son parvis, sa boîte souterraine et le dévoiement de la rue Pleyel, sur les parcelles BV 23, BV 24, BV 71, BV 72 (déjà propriété de la SGP) et sur une partie du foncier UBS (tranche n°1)
- De réaliser le percement des trois tunnels sans risque de dommages sur le bâti existant préalablement démoli.
- Disposer d'une emprise chantier complémentaire de la gare sur la tranche n°2 d'UBS ce qui permet ensuite à Plaine Commune de réaliser le franchissement Urbain Pleyel par libération mi-2020 par la SGP de l'emprise chantier située au nord de la gare
- Reconstituer préalablement l'offre de service d'UBS sur l'emprise du parking (partie Sud de la parcelle UB58) lui appartenant.



L'accord foncier avec UBS porte sur le dispositif suivant :

- Acquisition d'une première emprise d'environ 3 007 m² correspondant à un terrain nu et libre, UBS se chargeant du découpage du bâtiment Pleyad 5 et de sa démolition partielle sur la partie désaffectée le cas échéant dans le cadre d'un différé de jouissance
- Acquisition des trois lots de volume correspondant aux tunnels des lignes 14,15 et 16/17 qui sont situés sous la partie du bâtiment Pleyad 5 supportant le RIE et la conciergerie

Le montant de ces acquisitions a été validé par la DNID au prix de 12 381 325 euros HT emploi compris

- Acquisition d'un usufruit temporaire d'un immeuble pour une période de 5 ans débutant aux alentours de 2020 sur la partie du bâtiment Pleyad 5 dès la libération du bâtiment, une fois l'offre de service du RIE/conciergerie reconstituée, UBS autorisant la démolition du bâtiment afin d'y translater l'emprise chantier de la gare de Saint Denis Pleyel.

La DNID a estimé l'acquisition de cet usufruit temporaire de 5 ans à 3 381 750 euros HT emploi compris

- Indemnisation pour la privation des revenus locatifs du bâtiment Pleyad 4 afin de reconstituer l'offre de service attachée aux 60 000 m² de locaux loués.

La DNID a estimé cette indemnité pour perte de revenus locatifs à 20 800 972 euros.

Adopte la délibération suivante :

Article 1^{er}

Le Président du directoire est autorisé à signer les avant-contrats, contrats, et toutes les pièces nécessaires à l'acquisition d'une emprise démolie et libre d'environ 3 007 m² dépendant de la parcelle BU 58 au prix de 12 210 000 euros HT, emploi compris.

Article 2

Le Président du directoire est autorisé à signer les avant-contrats, contrats, et toutes les pièces nécessaires à l'acquisition d'une emprise de trois lots de volume d'une superficie d'environ 3 751 m² dépendant de la parcelle BU 58 au prix de 171 325 euros HT, emploi compris.

Article 3

Le Président du directoire est autorisé à signer les avant-contrats, contrats, et toutes les pièces nécessaires à l'acquisition d'un usufruit temporaire de 5 ans portant sur un immeuble libre, destiné à être démolie par la Société du Grand Paris, ayant pour assiette une emprise d'une superficie d'environ 4 509 m² dépendant de la parcelle BU 58 au prix de 3 381 750 euros HT emploi compris.

Article 4

Le Président du directoire est autorisé à signer les avant-contrats, contrats, et toutes les pièces nécessaires à l'indemnisation pour la perte de revenus locatifs du bâtiment Pleyad 4 afin de reconstituer l'offre de service attachée aux 60 000 m² de locaux loués, ladite indemnisation évaluée à la somme forfaitaire de 20 800 972 euros.

Fait à Saint-Denis, le 30 Mars 2017

Le Président du Conseil de surveillance



Jean-Yves LE BOUILLONNEC

Le Président du directoire



Philippe YVIN