

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Saint-Denis, le 24 novembre 2021

Validation de la stratégie urbaine et du dispositif de valorisation immobilière de la Société du Grand Paris

La Société du Grand Paris a présenté aux membres du conseil de surveillance sa stratégie pour le développement urbain autour des gares comprenant un volet sur les ambitions environnementales et sociétales de ses projets et un autre sur la valorisation immobilière.

Du fait de son activité de maîtrise foncière en lien avec la conduite du projet, la Société du Grand Paris se trouve détentrice d'un très important patrimoine foncier. Elle souhaite valoriser ce patrimoine disponible après l'achèvement des travaux du Grand Paris Express en réalisant, chaque fois que ce sera possible, des projets immobiliers. Ce patrimoine permettra ainsi de réaliser **environ un million de mètre carrés** de surface de plancher, répartis sur **une centaine de projets implantés sur l'ensemble du réseau**. Tous ces projets immobiliers seront à réaliser d'ici à 2032. La Société du Grand Paris va ainsi contribuer au développement urbain des quartiers de gares du nouveau métro, tout en bénéficiant d'une source de financement du projet supplémentaire. Ces opérations immobilières contribueront à l'émergence de quartiers mixtes associant des logements, des activités économiques, commerciales, de services, d'enseignements, de soins et de loisirs ainsi que les autres modes de transport. Le Grand Paris Express est un projet environnemental. Avec ce programme urbain, la Société du Grand Paris va apporter une contribution majeure pour le développement des futurs quartiers de gare du Grand Paris, des quartiers à l'architecture soignée, de haute performance environnementale, conçus pour répondre aux nouveaux besoins de mobilités et attentifs aux réponses que les acteurs publics se doivent d'apporter à nos concitoyens. Il s'agit de contribuer à l'émergence de la métropole du XXI^e siècle.

Conformément aux décisions du Premier ministre, Jean Castex, la Société du Grand Paris contribuera, en accord avec les collectivités, à la construction de logements sur environ 60% des surfaces de plancher de son patrimoine, soit environ 8 000 logements. Sa programmation prévoit également la réalisation de 43 000 m² de locaux commerciaux ou de services en pieds d'immeubles en complément des 20 000 m² prévus dans les gares elles-mêmes. Les locaux d'activités hors commerce représenteront 380 000 m².

Pour répondre à ces enjeux, la Société du Grand Paris vise l'exemplarité pour chacun de ses projets, avec trois objectifs : recréer et diversifier la nature en ville et limiter au maximum l'artificialisation des sols ; contribuer à la diminution des émissions carbone notamment en proposant des méthodes et des matériaux de construction écologiques ou décarbonés ; faciliter le développement des mobilités actives et douces, tout en réduisant la place de la voiture individuelle.

Co-promotion et création d'une filiale immobilière

La Société du Grand Paris privilégiera désormais la co-promotion comme mode de réalisation de ses projets immobiliers, ainsi que le permettent les dispositions de la Loi d'orientations des mobilités (24 décembre 2019). Ce nouveau mode d'intervention permet en effet de corriger les limites que

présente la cession de droits à construire et notamment d'assurer une meilleure maîtrise des objectifs environnementaux et sociaux mais aussi d'optimiser la coordination technique entre la gare et le projet immobilier.

Le partage, entre la Société du Grand Paris et l'entreprise partenaire, de la valeur produite par l'opération est aussi un avantage important dans une démarche d'optimisation du financement du Grand Paris Express. Pratiquement la totalité des projets de la SGP seront conduits sur ce mode d'intervention.

Pour mettre en œuvre ses projets urbains, la Société du Grand Paris va créer une filiale sous forme d'une SAS qu'elle détiendra à 100%. Cette filiale de tête rassemblera l'ensemble des participations de la Société du Grand Paris dans des sociétés de projet.

Pour chaque opération, la Société du Grand Paris lancera une consultation et désignera un opérateur urbain lauréat. Une société de type Société civile immobilière de Construction-Vente (SCCV) sera ensuite créée. La Société du Grand Paris apportera à ces sociétés de projet les emprises foncières et sa connaissance technique et territoriale du Grand Paris Express. Le groupement lauréat apportera ses compétences de professionnel de l'immobilier et sera responsable de la gestion du projet.

Les premières consultations sous le régime de la co-promotion seront lancées en 2022.

En 2022, la Société du Grand Paris investira près de 4,6 milliards d'euros

Le conseil de surveillance de la Société du Grand Paris a par ailleurs adopté le budget 2022 de l'entreprise, qui s'établit à près de 4,6 milliards d'euros, dont 4,4 milliards d'euros d'investissement pour les travaux du Grand Paris Express et 163 millions au titre de la modernisation du réseau de transport francilien. Par ailleurs, le conseil de surveillance a accordé au directoire l'autorisation de signer, en 2022, pour près de 4,6 milliards d'euros de commandes nouvelles (autorisations d'engagement) permettant ainsi de maintenir le rythme d'attribution des marchés.

Le rythme des dépenses d'investissement du Grand Paris Express traduit principalement la poursuite de la montée en puissance des travaux des lignes 15 Sud (1 185 M€), 16 (1 033 M€) et 18 (569 M€), qui concentrent près de 87% du budget des lignes sous maîtrise d'ouvrage directe de la Société du Grand Paris.

Côté recettes, la Société du Grand Paris disposera d'environ 760 millions d'euros de fiscalités franciliennes affectées par l'intermédiaire de la taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage (TBCS), des taxes spéciales d'équipement (TSE), de l'imposition forfaitaire sur les entreprises de réseau (IFER), de taxe additionnelle à la taxe de séjour (TATS) et de la taxe sur les surfaces de stationnement (TSS).

De plus, le conseil de surveillance a fixé à 7 milliards d'euros le programme de financement à long terme pour l'année 2022 afin de poursuivre la stratégie de sécurisation du financement du Grand Paris Express. A ce jour, la Société du Grand Paris a sécurisé 70 % du financement du projet, soit 24,5 milliards d'euros dont 22,5 milliards d'euros d'émissions obligataires vertes.

À propos de la Société du Grand Paris

La Société du Grand Paris est un établissement public créé par l'État dont la mission est de piloter le déploiement et le financement du Grand Paris Express. Elle assure la construction des infrastructures qui composent le réseau et acquiert, pour le compte d'Île-de-France Mobilités, les matériels roulants qui le parcourront. Futur métro du Grand Paris, le Grand Paris Express est le plus grand projet d'infrastructure et d'aménagement d'Europe. Avec 200 kilomètres de réseau, le projet prévoit la création de quatre nouvelles lignes autour de Paris, le prolongement de la ligne 14, la construction de 68 gares et l'aménagement de nouveaux quartiers autour de ces futurs pôles urbains.

Contacts presse :

Jérémy Huppenoire – jeremy.huppenoire@societedugrandparis.fr – 06 34 47 16 18

Pierre Monzo – pierre.monzo@societedugrandparis.fr – 06 15 05 72 64