

SAEM VAL DE SEINE Aménagement
Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 1 500 000 euros
Siège social : Hôtel de Ville – 26 avenue André Morizet
92104 Boulogne-Billancourt cedex
RCS : Nanterre B 449 920 719

PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 27 SEPTEMBRE 2006

Le 27 septembre 2006 à 9heures,

Les administrateurs de la SAEM VAL DE SEINE Aménagement, se sont réunis dans les locaux de la société : 738 rue Yves Kermen à Boulogne-Billancourt (92100) à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Approbation du procès-verbal de la dernière séance
2. Relevé de conclusion Ville – SAEM – Renault du 19 juillet pour la pointe aval et l'îlot V
3. Activité de la SAEM depuis le dernier conseil
4. Nouvelles règles de passation des contrats par la SAEM
5. Compte rendu de la commission d'Appel d'Offres
6. Questions diverses

Sont présents :

- Monsieur Jean-Pierre Fourcade, ancien Ministre, Sénateur Maire, Président Directeur Général de la SAEM Val de Seine Aménagement
- Monsieur Gérard de Vassal, Premier Maire Adjoint
- Madame Dorothee Pineau, Maire Adjoint
- Monsieur Thierry Solère, Maire Adjoint
- Monsieur Jean-Michel Cohen, Maire Adjoint
- Monsieur Pierre Gaborit, Conseiller Municipal
Représentant **la Ville de Boulogne-Billancourt**

- Monsieur Pierre-Christophe Baguet, Député, Conseiller Général
- Monsieur Francis Choisel, Conseiller Général
Représentant **le Conseil Général des Hauts de Seine**

- Monsieur François Kosciusko-Morizet, Maire, représentant **la Ville de Sèvres**

- Monsieur Claude Blanchet, Directeur Inter Régional pour l'Ile de France, représentant **la Caisse des dépôts et Consignations**

- **Madame Nathalie Duhamel**, Directeur territorial Yvelines et Hauts de Seine, Direction Régionale Ile de France de la Caisse des Dépôts et Consignations

Sont représentés :

- Monsieur Bernard Monginet, Maire Adjoint représentant la **Ville de Boulogne-Billancourt** ayant donné pouvoir à Monsieur Jean-Pierre Fourcade
- Monsieur Philippe Galy, Maire Adjoint, représentant la **Ville de Boulogne-Billancourt** ayant donné pouvoir à Madame Dorothee Pineau
- **Monsieur Gilles Trancart**, administrateur de sociétés ayant donné son pouvoir à Monsieur Gérard de Vassal
- Monsieur Jean-François Dupuis, Directeur, représentant **Dexia** ayant donné pouvoir à Monsieur Claude Blanchet
- Monsieur Jean-Marc Vilon, Directeur Général, représentant de la **Caisse d'Épargne d'Ile de France – Paris** ayant donné pouvoir à Madame Nathalie Duhamel

Assistent également à la réunion :

- Monsieur Christophe Tampon-Lajarriette, Délégué général au développement – Conseil Général
- Monsieur Jean Guillet – Directeur Général des Services de la Ville de Boulogne-Billancourt
- Monsieur Jean-Louis Subileau – Directeur Général Délégué de la SAEM
- Madame Nathalie Cossé – Directeur délégué aux relations avec la SAEM
- Madame Isabelle Quentin Heuzé, chargée de mission auprès du Président
- Monsieur Ejnes, chargé de mission auprès du Président
- Madame Laure Silvestre-Siaz pour le cabinet Calan Ramolino et Associés, commissaire aux comptes
- Madame Carole Héripret – SAEM
- Monsieur Bertrand Phélippeau – SAEM
- Monsieur André Moine – SAEM
- Madame Françoise Guilbert – SAEM

Chaque administrateur signe le registre des présences en entrant en séance. La séance est ouverte sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre Fourcade, président du conseil d'administration.

Le Président constate que le conseil réunit la présence effective de plus de la moitié de ses membres. Il est ensuite vérifié que chaque administrateur remplit bien les conditions d'exercice de ses fonctions.

Ceci constaté, le président déclare que le conseil peut valablement délibérer.

1. APPROBATION DU PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 MAI 2006

Le conseil d'administration approuve, à l'unanimité, le procès-verbal de la séance du 10 mai 2006.

2. RELEVÉ DE CONCLUSION VILLE – SAEM – RENAULT DU 19 JUILLET POUR LA POINTE AVAL ET L'ÎLOT V

Le Président rappelle qu'au moment où le conseil d'experts a terminé ses travaux et validé le projet d'île des deux cultures, Renault restait propriétaire de la pointe aval de l'île Seguin. Il souligne qu'il est difficile de lancer un projet, comme celui de la création du Centre Européen de Création Contemporaine, avec l'Etat, la Région, le Département et la Ville, sans que la SAEM devienne propriétaire du foncier, ainsi que le conseil d'experts l'avait d'ailleurs souligné dans son rapport final.

Il a donc entamé avec Renault une très longue discussion, qui a duré de juin à juillet, avec le soutien de Jean-Louis Subileau, et à l'issue de laquelle ils ont obtenu de Renault que la SAEM achète la pointe aval de l'île Seguin, à condition que cette vente soit liée avec l'achat de l'îlot V.

Il était déjà acquis que, sur l'îlot V, la Ville achèterait le terrain du collège, à créer dans ce quartier, ainsi que le terrain destiné à accueillir le centre culturel et culturel musulman, provisoirement installé dans un atelier Renault, proche de la place Jules Guesde. Renault a exprimé dans la discussion sa volonté de vendre à la SAEM la totalité de l'îlot V, en même temps que la pointe aval.

Les résultats de la négociation ont été les suivants :

1° / Renault accepte de vendre la pointe aval à la SAEM au prix de 6 millions d'euros, (ce qui porte le prix total de l'île Seguin à 39 M€ HT), Renault conservant un terrain lui permettant de construire 6000 m² de bureaux sur la pointe amont de l'île Seguin. Ces 6000 m² entraîneront le versement par Renault ou par son promoteur de la participation prévue pour les constructeurs de la ZAC, à hauteur de 2 M€.

2° / Concernant l'îlot V, la discussion sur l'achat de la partie Sud incluant le centre culturel et culturel musulman a abouti à un accord sur le prix de 23 M€ HT. L'accord prend en compte des conditions de délai car Renault veut momentanément conserver les terrains qui lui sert de parking pour les conventions tenues au « Square Com ». Concernant la procédure de vente des charges foncières de l'îlot V, la SAEM lancera un appel d'offres conviant tous les promoteurs intéressés, y compris les quatre promoteurs qui travaillent déjà sur le Trapèze à présenter une proposition d'achat. Les recettes prévisionnelles sont estimées à environ 30 M€. Il est également convenu, que la SAEM reversera à Renault, 50% du dépassement, dès lors que les recettes sur cet îlot seront supérieures à 28,6 M€.

Cet accord rendra la SAEM propriétaire de la totalité de l'île Seguin (hors 6000 m² de bureaux) et de la partie sud de l'îlot V. Ce dernier accueillera donc deux équipements collectifs et un aménagement classique (bureaux, logements, commerces, etc.). Le lancement de la procédure d'appel d'offres devrait avoir lieu vers le début de l'année 2007.

Les conséquences financières pour la SAEM pourraient être, un léger déficit (794 000 € environ) sur l'île Seguin, lié au nécessaire rachat de la pointe aval, mais aussi à la perte des droits à construire pour 6000 m² de bureaux cédés à Renault partiellement compensée par le versement de la participation des constructeurs aux équipements de la ZAC. Sur l'îlot V, il est au contraire prévu un excédent de 2,3 M€. L'ensemble de l'accord est donc au moins équilibré, si ce n'est positif.

Le Président souligne que le bilan de ces opérations ne prend pas en compte de frais financiers, car le paiement des terrains n'aura lieu qu'après avoir encaissé le prix de vente des charges foncières. Il rappelle que ce principe a déjà été appliqué dans les deux premières promesses de vente relatives à l'île Seguin. La SAEM encaissera donc le versement d'un acompte de 10% par ses acquéreurs de charges foncières, le jour de la signature des promesses, avant d'avoir réglé l'achat du terrain à Renault.

Une autre clause importante de l'accord porte sur la reprise par la SAEM des deux ponts Seibert et Daydé en l'état Ceci permettra d'accélérer l'opération sur l'île, et, notamment, de faciliter les négociations avec le STIF pour le passage du TCSP.

En ce qui concerne la Ville, le prix de 9 M€ pour le terrain destiné au collège est payable au 31 décembre 2009, moment où le terrain sera effectivement libéré. Ce délai laisse le temps à la Ville et au Département de lancer un concours, et d'envisager une mise en service du collège vers 2011-2012.

Un autre point a fait l'objet de discussions avec Renault : il s'agit de l'avenir du terrain situé à l'angle du parc des Glacières, sur lequel Renault possède encore un bâtiment, et qui est inscrit au PLU en réserve pour espace vert. Pour éviter une dépense inutile d'acquisition de 25 à 30 millions, la Ville envisage de modifier le PLU et supprimer la réserve.

Enfin, la Ville devra rembourser à Renault d'ici le 31 décembre 2009 les 6 M€ qu'il avait versés par anticipation pour préfinancer une partie des équipements destinés à l'aménagement autour du musée Pinault. Cette charge, qui n'est pas nouvelle, a été rappelée au Conseil Municipal en juillet dernier.

Le Président conclut sur cet accord en soulignant qu'il rend possible la poursuite des opérations sur l'île Seguin en matière culturelle, scientifique, et en termes d'hébergement. Il reste toutefois à régler un certain nombre de problèmes en matière de dépollution : Renault s'est engagé à faire toutes les EDR nécessaires, et le Préfet doit prendre un arrêté complémentaire sur le trapèze, et un nouvel arrêté complet sur l'île Seguin qui devraient être signés dans quelques semaines.

Jean-Louis Subileau ajoute que, l'accord prévoit la signature des promesses de vente correspondantes avant le 31 décembre 2006 et qu'il reste un travail considérable de mise au point pour y parvenir.

Monsieur François Kosciusko-Morizet s'interroge sur le terrain de l'îlot CC.

Le Président confirme que la Ville abandonnerait la réserve, et le terrain en question retournerait au droit commun constructif de la zone.

Monsieur François Kosciusko-Morizet demande si la SAEM a une idée précise de l'état des ponts Daydé et Seibert et insiste sur la nécessité de faire faire un audit très complet sur ces ponts.

Jean-Louis Subileau précise qu'actuellement les ponts sont l'objet de la part du Port Autonome, et de VNF, d'Autorisations d'Occupation Temporaire (AOT) au profit de Renault. Il n'est pas sûr que Renault obtienne aisément le transfert au profit de la SAEM de ces AOT. Par ailleurs, les ponts ont fait l'objet, d'une étude de portance (par SETEC), ainsi que d'un audit technique (par VERITAS). Cet audit avait été mis à mal lors de l'accident sur le pont Daydé. Il faudra donc certainement refaire une étude complémentaire pour garantir l'état des ponts récupérés, qui, après renforcement prévu au bilan de l'opération, devront convenir au passage du TCSP.

Le Président signale que le maire de Meudon souhaite qu'on accélère les travaux de remise en état du pont Seibert puisque l'aménagement de la partie des terrains Renault de Meudon est presque terminé et que la liaison Meudon – Marcel Sembat sera à l'avenir une liaison très importante.

Monsieur Subileau rappelle que depuis l'origine, dans le bilan de la ZAC, une enveloppe a été allouée pour le renforcement des tabliers des deux ponts. Toutefois, une question se pose concernant le pont Seibert, puisqu'il se prolonge au dessus du RD7 et par une travée en béton sur le secteur aménagé par Hines à Meudon. Les négociations sont en cours avec le maire de Meudon pour définir la prise en charge de cette partie des travaux.

Monsieur Pierre Gaborit demande pourquoi Renault conserve un terrain sur l'île Seguin alors que cela est contraire à l'accord initial. Il se préoccupe notamment de la réaction de DBS, qui avait accepté de se désister, au profit de la Ville, de la promesse de vente signée avec Renault, pour l'ensemble de l'île.

Le Président répond que Renault se fait fort d'obtenir l'accord auprès de DBS.

Jean-Louis Subileau précise que Renault disposait jusqu'alors d'un droit d'option sur les bureaux privés de l'île Seguin, droit dont il s'est d'ores et déjà désisté au profit de DBS, le lendemain de la signature de la promesse de vente de l'île à la SAEM.

Le Président rappelle également que la négociation pour la pointe aval de l'île Seguin partait initialement sur un prix demandé par Renault de 23 M€, et qu'au cours des discussions, ce chiffre a pu atteindre des montants encore plus élevés Renault prétendant globaliser et demandant, par exemple que la Ville achète au prix fort l'îlot CC. Il faut donc se féliciter de l'accord final sur un montant de 6 M€, la conservation par Renault de 6000 m² comportant, par ailleurs, la participation aux dépenses d'équipements de la ZAC.

Monsieur Pierre Gaborit indique qu'il ne comprend pas pourquoi la SAEM accepte d'acheter les terrains de l'îlot V, hors collègue. Cela n'avait pas été prévu dans les accords initiaux, et n'est pas justifié.

Le Président explique que le but premier de cette opération est avant tout d'améliorer le bilan de la SAEM en compensant, et au delà, le léger déficit généré par le rachat de la pointe aval.

Monsieur Pierre Gaborit souligne une difficulté concernant ce qui est écrit dans l'accord à propos de la réhabilitation des sols, qui « sera réalisée par Renault conformément aux arrêtés et à la charge d'Immobilière d'EPONE ». Il déplore une fois de plus la confusion totale entre l'exploitant et le propriétaire. En effet la charge de la réhabilitation repose sur l'exploitant et non sur le propriétaire, sauf dans le cas où il est propriétaire exploitant. Il n'est donc pas nécessaire de préciser l'entité qui, dans les faits, se chargera de la réhabilitation, quand bien même les frais seront reportés sur Renault par la suite, puisqu'en fin de compte c'est Renault qui en a la charge.

Monsieur Pierre Gaborit constate également qu'il n'est plus question de la réalisation d'un Lycée.

Le Président indique que la Ville attend depuis 20 ans que le Conseil Régional modernise le Lycée Jacques Prévert. Il a par ailleurs écrit au Ministère de l'Education Nationale, pour demander s'il était nécessaire de construire un nouveau lycée à Boulogne-billancourt sachant que les lycées parisiens en bordure de Boulogne ne sont pas pleins et ont des problèmes de remplissage. Il annonce que le recteur doit confirmer par écrit que le Lycée Claude Bernard est capable d'accueillir, à l'heure actuelle, un certain nombre de classes supplémentaires au niveau des « secondes », ce qui rend inutile la création à court terme d'un lycée à Boulogne-Billancourt.

Monsieur Pierre Christophe Baguet confirme que la première demande de la Ville pour la réhabilitation du Lycée Jacques Prévert remonte à 1993. Il indique par ailleurs, qu'actuellement, la politique de l'Education Nationale sur Paris, ne permet pas aux jeunes boulonnais d'accéder aux lycées parisiens. C'est la raison pour laquelle le Président du Conseil Régional a proposé la création d'un nouveau Lycée. Il ajoute qu'il ne faudrait pas que soit confirmée d'une part l'impossibilité pour les jeunes boulonnais d'aller étudier dans les lycées parisiens et d'autre part la création d'un nouveau lycée dans une autre commune voisine.

Le Président indique qu'il ne prendra position sur le lycée, qu'après avoir reçu la lettre de Monsieur de Robien sur l'ouverture ou non des lycées parisiens aux jeunes boulonnais. Le cas échéant, un terrain sera proposé pour la réalisation d'un lycée.

Monsieur Claude Blanchet demande une confirmation sur le montant estimé du déficit généré par la l'acquisition de la pointe aval de l'Ile Seguin.

La réponse est : 0,794M€.

Monsieur Pierre Christophe Baguet annonce que le Ministre de la Culture présente cet après-midi son budget à l'Assemblée Nationale. Il regardera avec attention s'il y figure des crédits pour le Centre Européen de Création Contemporaine.

Le Président indique que l'association de préfiguration devrait être mise en place pour la fin du mois d'octobre.

Le Conseil d'Administration, à la majorité des voix disposant du droit de vote, Monsieur Pierre Gaborit s'étant abstenu, s'exprime en faveur de l'adoption de ce relevé de conclusions.

3. ACTIVITE DE LA SAEM DEPUIS LE DERNIER CONSEIL

Jean-Louis Subileau rappelle l'état des procédures : le préfet a déclaré d'utilité publique l'acquisition de tous les espaces publics du Trapèze, de l'ensemble de l'Ile Seguin et des espaces nécessaires à la requalification du quartier Pont de Sèvres. Cette DUP est très importante, notamment pour le quartier Pont de Sèvres et l'avancement du dossier ANRU. Cette DUP rassure DBS quant à la régularité du processus de découpage foncier mis en œuvre et conforte le montage de l'opération.

André Moine rappelle les termes de l'avenant n°1 à la convention publique d'aménagement, votée par le conseil municipal du 12 juillet :

- Introduire la nouvelle constructibilité de la ZAC en fonction de la modification du PLU du 7 juillet 2005.
- Adapter les missions de la SAEM, notamment en ce qui concerne les réseaux réalisés en DSP, chaud et froid en particulier.
- Constaté la suppression du théâtre dans le programme des équipements publics, et son remplacement par d'autres équipements de proximité.
- Supprimer les références anciennes aux articles abrogés sur le mode de passation des contrats et adapter ce dernier aux nouvelles règles.
- Préciser les modalités de remise des ouvrages (équipements publics) à la collectivité, en contrepartie des participations financières à l'opération.
- Modifier les montants des participations de la Ville et des constructeurs telles qu'elles ont été arrêtées dans le CRACL 2004.
- Adapter la rémunération de la société pour la maintenir en valeur au niveau initialement convenu, malgré les évolutions des dépenses et des recettes prévisibles (intégration du dossier ANRU).

Le président invite les participants à regarder le plan de trésorerie joint au dossier, en indiquant que si les années 2009 et au-delà affichent une trésorerie excédentaire, il y a un passage difficile en 2007 et 2008. Des dispositions nécessaires en matière de trésorerie devront être prises pour assurer une bonne transition. Il souligne que 2006 est la première année où la SAEM encaisse des recettes qui viennent compléter les versements effectués jusqu'à présent par la Ville. La SAEM a perçu, en juin dernier, ses premières participations constructeurs pour 13 029 974,30€

Jean-Louis Subileau ajoute que cette tendance est vouée à s'accélérer si aucun recours n'est intenté contre les permis de construire.

Le Conseil donne acte au Président de la conclusion de cet avenant à la CPA dont les termes avaient été approuvés lors du précédent Conseil.

Jean-Louis Subileau fait ensuite le point sur l'avancée des programmes sur l'île Seguin.

Le 27 juillet a été signée la promesse de vente de l'hôtel avec Cogedim au prix initialement prévu lors de la consultation, soit 900 €/m² pour un montant total actualisable de 10 340 000 €, payable 10 % à la signature de la promesse, 80 % à l'acte authentique et 10 % au premier anniversaire de la vente. Le programme comprend un grand restaurant et un café sur le « deck », une grande salle de réunion type « ballroom », et un lieu d'exposition. La mise au point architecturale est intéressante puisqu'elle a été faite avec les architectes de la galerie dont le projet d'hôtel utilise beaucoup les potentialités d'animation. Ceci montre bien que la galerie constitue un élément d'attraction pour les programmes qui la bordent. Elle valorise l'hôtel. Le permis a déjà été déposé, la CDEC se réunit le 18 octobre prochain. L'obtention du permis de construire est prévue pour début 2007, et le démarrage des travaux à la rentrée 2007, l'objectif d'ouverture étant fixé par les hôteliers pour juin 2009, avant l'été.

Jean-Louis Subileau présente la deuxième promesse de vente signée par la SAEM le 5 septembre avec la CDC et ING. Le prix de cession de 6 875 000 €, est payable le jour de l'acte authentique, un acompte de 10 % ayant été réglé lors de la signature de la promesse de vente. Il comporte à la fois des résidences, 16 ateliers d'artistes, et des locaux commerciaux. Un concours a été lancé, quatre équipes ont été sélectionnées : MVRDV, Jacques Ferrier, FOA (une agence britannique), et Jean-François Laurent. Le jury est prévu le 7 novembre. Le dépôt du permis de construire s'effectuera si possible dès le 1^{er} trimestre 2007, son obtention est espérée pour le 3^{ème} trimestre, le programme devant être achevé pour la rentrée (septembre) 2009. Les acquéreurs ont pris l'engagement de pratiquer des loyers environ 30 % inférieurs environ aux prix du marché pour les résidences chercheurs et les résidences artistes.

Des avancées significatives ont également été faites avec l'Université Américaine de Paris et New York University. Lors d'un déjeuner le 19 mai chez l'ambassadeur des Etats Unis, les deux universités avaient confirmé leur partenariat et signé un accord portant notamment sur l'échange d'étudiants, d'enseignants, etc., mais aussi sur le développement d'un campus sur l'île Seguin. Depuis, les représentants des deux

universités ont participé, le 31 août, dans les locaux de la SAEM, à la réunion du comité d'audition de trois architectes : Christian de Portzamparc, Jean-Paul Viguier et SOM. Christian de Portzamparc et Jean-Paul Viguier ont été sélectionnés et classés premiers. Ils doivent remettre sous peu leur proposition aux deux universités, qui choisiront alors leur architecte. L'objectif pour la signature d'une promesse de vente est le premier trimestre 2007. Le projet semble vraiment entrer dans la stratégie de la New York University. Ses sponsors habituels sont venus visiter le site. C'est un projet sérieux qui correspond exactement à ce que nous souhaitons développer sur l'île Seguin.

Le Président présente le programme de la SMAC. La sélection des architectes est en cours : sur 118 candidats, 4 ont déjà été sélectionnés : Jacob&Mac Farlane, Péripheriques, Ricciotti et TETRARC. Comme il s'agit d'une procédure publique, les projets seront présentés de manière anonyme.

Les réflexions concernant le Centre Européen de Création Contemporaine progressent. La constitution de l'association de préfiguration est en cours.

Quand à l'INCa, le nouveau directeur devrait être désigné très prochainement.

Jean-Louis Subileau fait le point sur le Mur de l'Artillerie. Le portail monumental et six travées ont été maintenues à la demande de la Ville et de la SAEM. Il convient de réfléchir à la meilleure manière de les mettre en valeur par exemple en les intégrant dans le parc. Le coût du confortement provisoire sur place est de 100 000 € pour la SAEM.

Au total, 150 000 m² de permis de construire ont été attribués, ou sont en cours d'instruction, ou sur le point d'être déposés, ce qui est représentatif de l'accélération de l'activité. Sur l'îlot A2, un permis reste à obtenir, celui-ci comporte la crèche et des logements sociaux. Comme il s'agit d'un équipement sensible, une EDR a été faite par Renault. Elle est satisfaisante, mais le document est en attente de validation par le Préfet.

Le Président informe les membres du conseil d'administration que la SAEM, maître d'ouvrage lancera le concours pour le groupe scolaire de l'îlot B2.

Jean-Louis Subileau précise qu'un groupement de commandes, composé de la SAEM et de l'Office Départemental de HLM, a été constitué sur l'îlot B2 pour réaliser le groupe scolaire qui représente 4 600 m², et les logements sociaux 5 600 m². Le concours est déjà lancé, 67 candidatures ont été reçues à ce jour.

Le Président précise que les droits à construire pour les logements sociaux sur cet îlot ont en effet été attribués à l'Office Départemental des HLM. Les droits à construire sur îlot EE (hors ZAC) avaient été attribués à l'OPAC de Paris.

Jean-Louis Subileau poursuit. La consultation pour le macro lot A3 est en cours (jury en octobre) et le macro lot B3 a été attribué à Lipsky-Rollet. Les architectes d'opérations de l'îlot B3 ont été choisis lors d'une réunion avec Dorothée Pineau et les promoteurs. Pour A3, le choix final se fera entre Matteo-Menu et Louis Paillard. Le jury se tiendra le 10 octobre prochain. Par ailleurs, sur le macro lot C1 - la tour de Jean Nouvel - une réunion de validation aura lieu le 3 octobre : Hines a souhaité que Jean Nouvel adapte son projet à leurs contraintes pour la commercialisation des bureaux.

Sur le parc, l'Agence TER a été sélectionnée. Il lui a été demandé de trouver une valorisation du Mur de l'Artillerie.

La première partie des travaux du parking est achevée. La construction du pont entre maintenant dans une phase très active : la première pile, coté Billancourt, est en cours de réalisation. La pile du pont sur l'île va bientôt apparaître.

Le Président souhaiterait accélérer le lancement des travaux de la passerelle de Sèvres. Le maître d'œuvre est choisi. Il demande la date prévisionnelle de lancement des travaux.

Bertrand Phélippeau annonce que les travaux devraient démarrer début 2008. Il y a en effet un peu de retard à cause du calage du projet, coté Sèvres, qui présente des difficultés en raison de la proximité de la voie du tramway T2. Les maîtres d'œuvres prévoient un surcoût que la SAEM et les services leur ont

demandé de minimiser pour rester dans l'enveloppe. La prochaine étape de validation de l'avant-projet aura lieu mi-octobre 2006.

Le Président annonce que les travaux de voirie sur le trapèze ont désormais commencé.

Jean-Louis Subileau fait le point sur les études en cours : la phase actuelle est celle de l'approbation des avant-projets. La SAEM soumet progressivement les avant-projets à la Ville : le cours Emile Zola, la grande traverse, l'allée du parc etc.... Après obtention de l'accord de la Ville, les projets seront mis au point afin que les appels d'offres soient lancés.

Le Président annonce que concernant le dossier ANRU, l'Agence devrait prochainement prendre en considération le projet de rénovation du quartier du Pont de Sèvres. Par ailleurs, le propriétaire des tours de bureaux a manifesté son intention de les rénover, ce qui pourrait modifier certains aspects du projet.

Monsieur Pierre Christophe Baguet annonce que le Vice Président du Conseil Général, en charge du dossier ANRU, lui a fait comprendre que dans la nouvelle répartition des participations financières entre le Département, la Ville et l'ANRU, la commune de Boulogne n'était pas sur la liste des dossiers prioritaires, mais sur celles des dossiers prioritaires « complémentaires ». Il faudra donc rester très vigilant vis-à-vis du Conseil Général.

Jean-Louis Subileau fait un point sur la question des subventions. Il salue le travail très complet effectué par les services techniques du Département en liaison avec la SAEM. Seront distingués, d'une part, les équipements collectifs qui font l'objet des subventions habituelles de la part du Conseil Général, et d'autre part, les dossiers qui nécessitent un traitement ad hoc, au sujet desquels une réunion est prévue dans 15 jours. Selon la demande qui en a été faite par les représentants du Département, il suggère au Président de la SAEM d'écrire, en sa qualité de Sénateur-Maire, une lettre au Président du Conseil Général à ce sujet, en vue, notamment, de la délibération que le Conseil Général envisage de prendre pour l'ensemble des opérations à subventionner sur le territoire de la Ville et de la Communauté d'Agglomération.

Monsieur Christophe Tampon-Lajarriette confirme que les réunions de travail mises en place depuis cet été devraient permettre, en début d'année, d'inscrire une délibération avec un projet de convention au budget primitif du Département.

Jean-Louis Subileau souligne que la SAEM mène beaucoup d'actions qui s'inscrivent dans les actions prioritaires de la politique départementale - notamment l'aménagement des berges - mais pour lesquelles le Conseil Général est ordinairement lui-même maître d'ouvrage. Sans doute est-il légitime de demander au département une participation conséquente sur ces projets.

Le Président indique également qu'il a abordé la même question avec M. Huchon, Président du Conseil Régional, et que le processus avec la Région Île de France serait analogue.

Jean-Louis Subileau s'exprime sur l'information et la concertation. La commission Seguin-Rives de Seine a repris, après les vacances d'été. Les projets ont été présentés aux associations par les architectes, ce qui est très apprécié. L'espace d'information reçoit beaucoup de monde.

Enfin, le site Internet de la SAEM va bientôt être accessible.

4. LES NOUVELLES REGLES DE PASSATION DES CONTRATS.

Le Président présente ces règles qui découlent du nouveau décret des marchés du 30 décembre 2005. Le système de saisine de la CAO de la SAEM reste analogue au précédent. Il constate que personne n'a d'observations à ce sujet.

Le Conseil d'Administration s'exprime à l'unanimité en faveur de l'adoption des nouvelles règles de passation des contrats.

5. COMPTE-RENDU DE LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES.

Monsieur Phélippeau présente le compte-rendu. Plusieurs réunions de la commission d'appel d'offres se sont tenues depuis le dernier conseil d'administration. Les éléments présentés dans ce compte rendu reflètent la mise en œuvre par anticipation des nouvelles procédures qui ont été arrêtées aujourd'hui. La CAO est informée, même pour des montants largement inférieurs.

Lors de la réunion du 31 mai 2006, un marché a été passé avec l'entreprise Watelet pour la réalisation des premières voiries, la première tranche d'assainissement du trapèze.

Lors de la réunion du 21 juin 2006 ont été désignés l'assistant maître d'ouvrage pour suivre la dépollution, l'entreprise ATOS, et l'entreprise TAMPIGNY chargées de démonter les tôles et les tuyaux du pont Seibert. Ce sont là les marchés principaux. On trouve dans le dossier d'autres marchés plus petits comme le parc, etc.

Le Président fait remarquer que la CAO se réunit très fréquemment, elle voit pratiquement tous les marchés. Ce compte-rendu montre que le système de surveillance des appels d'offres fonctionne très bien.

6. QUESTIONS DIVERSES

Aucune question diverse.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 11 heures 30.

Le Président

Jean-Pierre FOURCADE

Un Administrateur

Gérard de VASSAL

2 RELEVÉ DE CONCLUSIONS VILLE – SAEM – RENAULT DU 19 JUILLET 2006 POUR LA POINTE AVAL ET L'ÎLOT V

Le 7 avril dernier le Conseil d'experts pour le devenir de l'île Seguin a validé le projet d'île des deux cultures et recommandé :

- la mise en place d'une structure de définition et de financement du projet culturel réunissant l'Etat, le Département, la Ville de Boulogne-Billancourt,
- une acquisition par la SAEM de la pointe aval pour assurer l'indispensable unité du projet d'île des deux cultures

Depuis cette date, l'Etat et le Département ont confirmé leur intention de réaliser le Centre Européen de Création Contemporaine sur la pointe aval (communiqué du conseil des ministres du 17 mai 2005, lettre du Président du Conseil Général des Hauts-de-Seine au Ministre de la Culture).

Ces éléments ont conduit la Ville et la SAEM à se rapprocher de Renault pour négocier les conditions d'acquisition de ce terrain resté sa propriété.

Le programme actuellement envisagé pour le projet de Centre Européen de Création Contemporaine porte sur 25 000 m² SHON, au lieu des 30 000 m² SHON précédemment évoqués pour le Musée Pinault, dégageant ainsi un reliquat de 5 000 m² SHON qui seront reportés sur le reste de l'île hors pointe aval.

Par ailleurs, l'obligation de reloger le centre culturel musulman (provisoirement installé sur le Trapèze) sur l'îlot V a conduit à étudier le démarrage opérationnel de cet îlot dans un délai rapide. Les conditions économiques actuelles permettent d'envisager une acquisition de l'ensemble du foncier de cet îlot par la SAEM (hors terrain destiné au collège, qui sera directement acquis par la Ville conformément aux termes du protocole signé le 7 juillet 2003 entre la Ville et Renault) dont la revente ultérieure de charges foncières devrait conduire à marge améliorée pour l'opération.

Après discussion entre la Ville de Boulogne-Billancourt, la SAEM Val de Seine Aménagement et Renault et ses filiales immobilières (SICOFRAM, SIAM et IMMOBILIERE D'EPONE), un relevé de conclusions a été signé le 19 juillet dernier. Sa mise en œuvre suppose l'approbation de ses termes par le Conseil Municipal de Boulogne-Billancourt et le Conseil d'Administration de la SAEM.

L'accord est global. Son indivisibilité prendra fin par la signature concomitante des promesses synallagmatiques de ventes qu'il prévoit entre Renault et ses filiales, la SAEM et la Ville, sans autre condition suspensive que la purge de tout droit de préemption.

Il présente l'avantage très important de clarifier définitivement la situation foncière de la quasi totalité des terrains détenus par Renault et ses filiales dans le périmètre de la ZAC. Economiquement cet accord doit être apprécié de façon globale.

Les éléments de ce relevé de conclusions sont présentés ci-après en ce qui concerne la SAEM, d'une part, pour approbation du Conseil d'administration, en ce qui concerne la ville, d'autre part, à titre d'information.

I. Engagements de Renault et de la SAEM relatifs à la Pointe aval de l'île Seguin

Les modalités de vente proposées sont les suivantes :

1. conclusion avant le 31 décembre 2006 d'un avenant à la promesse de vente de l'île Seguin signée le

13 septembre 2004 entre la SAEM et SICOFRAM étendant l'objet de la vente à la pointe aval.

Le prix de l'île Seguin sera porté à la somme de 39 000 000 € HT, y compris le prix des terrains déjà cédés (33 000 000 d'Euros HT). Sur le prix de 39 000 000 €, 6 000 000 € seront indexés à partir du 19 juillet 2006 sur l'indice INSEE du coût de la construction, la clause d'indexation précédemment stipulée dans l'acte du 29 juin 2005 sur la partie de 33 000 000 € demeurant en vigueur.

Les 6 000 000 € HT seront payés comptant au jour de la signature de l'acte constatant la vente de la pointe aval, lequel devra intervenir avant le 31 décembre 2007.

La TVA sera payable par la SAEM à SICOFRAM, au jour de la signature de l'acte de vente ou dès que la SAEM en aura obtenu le remboursement ou au plus tard 6 mois après la date de signature de l'acte.

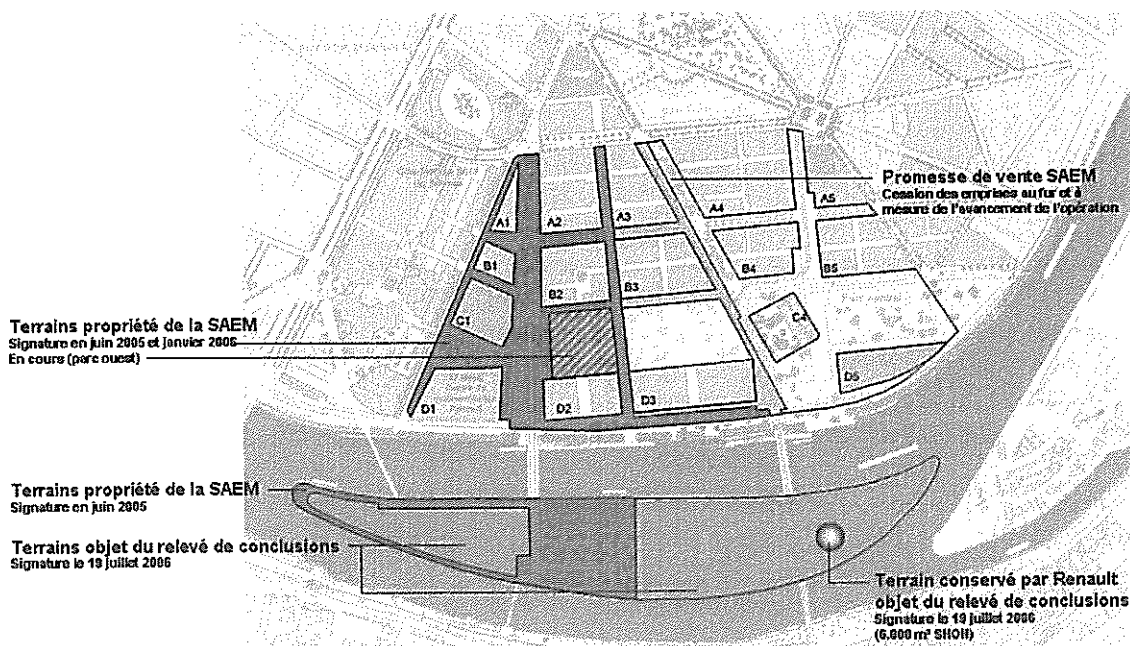
Les compléments de prix, prévus initialement dans l'acte du 29 juin 2005, demeurent en vigueur. Il s'agit essentiellement de l'augmentation du prix de cession de l'île, par Renault à la SAEM, dans le cas où le bilan d'aménagement de l'île serait amélioré par rapport aux prévisions initiales.

2. Au terme de cet acte Renault ne conservera plus sur l'île qu'un terrain situé sur sa pointe amont, auquel la SAEM s'engage à affecter 6 000 m² SHON de droits à construire de bureaux, pour un seul bâtiment.

SICOFRAM fera son affaire de l'option consentie à DBS. A défaut d'exercice de son option par DBS, SICOFRAM demeurera libre de vendre le terrain affecté de 6 000 m² SHON de droits à construire.

SICOFRAM s'engage à développer ou faire développer un projet de construction portant sur 6 000 m² SHON dans un délai compatible avec la vente par la SAEM des terrains mitoyens et dans les conditions fixées au CCCT. Le constructeur sera alors redevable envers la Ville, au titre de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme, d'une participation à l'aménagement de la ZAC d'un montant de 333,34 € par m² SHON indexé, soit, dans les conditions actuelles, un montant total de 2 000 000 €.

3. Une EDR spécifique a été réalisée pour le projet de Musée Pinault. SICOFRAM a confirmé que le terrain a été remis en état conformément à cette EDR. Toutefois, Renault s'engage à réaliser le cas échéant une EDR complémentaire sur ce terrain en fonction du projet de Centre Européen de Création Contemporaine, qui comporte notamment des espaces d'exposition, d'enseignement et un jardin. Renault assurera la remise en état complémentaire qui pourrait en découler.



III. Bilan économique des engagements de la SAEM

Du point de vue économique, l'impact des dispositions précédemment décrites relatives à l'île Seguin et à l'îlot V mérite d'être apprécié de façon globale.

1. En ce qui concerne l'île Seguin :

Le relevé de conclusions signé comporte des évolutions significatives en recettes et en dépenses du bilan initial de l'île Seguin qui dépendront principalement du niveau du prix de vente des charges foncières de la pointe aval pour la réalisation du Centre Européen de Création Contemporaine.

Une hypothèse prudente est prise en compte dans l'estimation prévisionnelle ci-après :

• Evolution des Recettes :

▪ Participation Renault pour 6 000 m ² de bureaux à 333,34 €/m ² HON :	2 000
▪ Cession complémentaire sur l'île de 5 000 m ² d'activité (soit la différence entre le programme initial de la pointe aval de 30 000 m ² HON et le programme du Centre Européen de Création Contemporaine de 25 000 m ² HON, au prix de 800 €/m ² HON) :	4 000
▪ Cession Pointe aval (Centre Européen de Création Contemporaine au prix de 720 €/m ² pour 25 000 m ²) :	18 000
▪ Participation Pointe aval :	- 10 000
▪ Droits à construire de 6 000 m ² SHON de bureaux laissés à Renault : (au prix du bilan de juillet 2006 soit 1 424 €/m ² HON)	- 8 544
Total :	+ 5 456

• Evolution des Dépenses :

▪ Foncier :	6 000
▪ Frais d'acquisition (provision) :	250
Total :	+ 6 250

Solde Recettes - Dépenses : - 794

Pour équilibrer le bilan Ile Seguin, il faudrait porter le prix de vente des charges foncières de la pointe aval à 20 M€, soit 800 €/m² HON.

2. En ce qui concerne l'îlot V, l'état actuel du marché immobilier et la forte demande des opérateurs, sont tels que la SAEM devrait pouvoir dégager un bilan positif de l'opération.

• Evolution des Recettes :

▪ Cession des charges foncières îlot V :	30 000
Soit environ :	
2 200 m ² logements sociaux 622 € HT/m ² :	1 368
4 400 m ² logements libres à 1 800 € HT/m ² :	7 920
10 000 m ² bureaux à 1 900 € HT/m ² :	19 000
500 m ² activités de bureaux à 938 € HT/m ² :	469
2 000 m ² lieu de culte musulman à 833 € HT/m ² :	1 666
▪ Participation îlot V (188 €/m ² HON) inscrite au bilan actuel de la ZAC :	- 3 252
Total :	+ 27 148

• Evolution des Dépenses :

▪ Foncier 23 000 + 50% des recettes supérieures à 28 600 :	23 700
▪ Frais d'acquisition (provision) :	600
▪ Provision pour frais et études supplémentaires :	500

Total : + 24 800

Solde Recettes - Dépenses : + 2 348

Ainsi, l'îlot V devrait dégager une marge si les prix de cession sont conformes au marché actuel. Il n'y a, en effet, théoriquement pas de travaux supplémentaires à réaliser par rapport au bilan actuel, mais uniquement des frais liés à la revente de ces charges foncières.

Au total, l'impact financier positif de l'acquisition de l'îlot V (de l'ordre de 2 millions d'euros) devrait compenser la légère dégradation du bilan de l'île Seguin (- 794 000 euros) et l'accord global paraît économiquement positif pour la SAEM ;

IV. Engagements de la Ville et de Renault

Le protocole comprend également les trois engagements suivants :

- confirmation du protocole du 7 juillet 2003 d'acquiescer le terrain destiné au collège (V8-V9). La Ville et Renault s'engagent à signer une promesse de vente avant le 31 décembre 2006 prévoyant un acte authentique de vente conclu avec la Ville avant le 31 décembre 2007. Le prix est fixé à 9 000 000 € HT, indexé selon les termes du protocole, et payable au plus tard le 31 décembre 2009. La TVA sera payable par la Ville à IMMOBILIERE D'EPONE, au jour de la signature de l'acte de vente ou dès que la Ville en aura obtenu le remboursement et au plus tard en même temps que l'encaissement du prix.

La Ville accepte un différé de jouissance à compter de la conclusion de l'acte de vente jusqu'au 31 décembre 2009, pour permettre à SICOFRAM d'utiliser gratuitement le bâtiment et le parking en silo. SICOFRAM s'engage à les libérer pour la date précitée et à démolir les bâtiments à cette date.

De même que pour le trapèze, une EDR complémentaire sera réalisée pour le collège dès que possible, Renault s'engageant à faire réaliser les travaux résultant des arrêtés préfectoraux applicables.

- SIAM s'engage à ne pas exercer avant le 30 juin 2007 son droit de délaissement sur la réserve n°346 pour Espaces verts grevant l'îlot CC dans le PLU. Sous réserve de l'accord de la Communauté d'Agglomération, bénéficiaire, la Ville envisage d'engager, avant le 31 décembre 2006, la procédure de modification de son PLU classant le terrain en cause dans la zone UA.
- La Ville et Renault souhaitent conjointement résilier la convention d'offre de concours du 13 février 2003, devenue sans objet. La Ville s'engage à rembourser au plus tard le 31 décembre 2009 la somme de 6 M€ déjà versée par RENAULT le 26 novembre 2004, suivant les termes de l'offre de concours

Pour sa part, la Ville a d'ores et déjà pris en compte dans ses perspectives budgétaires (budget annexe Billancourt-Seguin) le coût d'acquisition à RENAULT de l'emprise foncière du futur collège (soit 9 M€ aux termes du protocole du 7 juillet 2003) ainsi que le paiement à la SAEM des droits à construire correspondants à l'emprise foncière du futur centre culturel musulman (soit 2 000 m² SHON, pour une valeur de 1,66 M €).

V. Les Ponts SEIBERT et DAYDE :

SICOFRAM et la SAEM s'engagent, dès à présent, à demander auprès des administrations compétentes que la SAEM devienne titulaire de nouvelles autorisations sur les ponts au plus tard le 31 décembre 2006.

Cet accord, qui présente l'avantage de clarifier définitivement la situation foncière des terrains détenus par Renault et ses filiales dans le périmètre de la ZAC, est global. Son indivisibilité prendra fin par la signature concomitante des promesses synallagmatiques de ventes qu'il prévoit entre Renault et ses filiales, la SAEM et la Ville, sans autre condition suspensive que la purge de tout droit de préemption.