



**PREFECTURE  
REGION ILE DE  
FRANCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL  
N°IDF-049-2021-07

PUBLIÉ LE 22 JUILLET 2021

# Sommaire

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

IDF-2021-06-15-00005 - Délibération n° 12-2021-PV AG du 10062021-Vente  
parcelle CEDEP à l'INSEAD (4 pages)

Page 3

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

IDF-2021-06-15-00005

Délibération n° 12-2021-PV AG du  
10062021-Vente parcelle CEDEP à l'INSEAD



**CONSULTATION ÉLECTRONIQUE  
DES MEMBRES DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA CHAMBRE DE COMMERCE  
ET D'INDUSTRIE DE RÉGION PARIS – ÎLE-DE-FRANCE DU 10 JUIN 2021**

**- DÉLIBÉRATION -**

Délibération n° 12-2021

Objet :

**APPROBATION DE LA VENTE  
À L'INSEAD DES TERRAINS  
D'ASSIETTE DES BAUX  
CONSENTIS PAR LA CHAMBRE  
DE COMMERCE ET  
D'INDUSTRIE DE RÉGION  
PARIS ÎLE-DE-FRANCE AU  
CEDEP SIS À FONTAINEBLEAU**

Rapporteur :  
**Didier KLING**

*Dans l'impossibilité de se réunir physiquement en raison des mesures de confinement prises pour faire face à l'épidémie de Covid-19, et conformément à l'ordonnance n°2020-347 du 27 mars 2020 adaptant le droit applicable au fonctionnement des établissements publics et des instances collégiales administratives pendant l'état d'urgence sanitaire, la CCI Paris – Île-de-France a organisé le 10 juin 2021 une visioconférence suivie d'une consultation électronique permettant de procéder à l'examen et à l'approbation de la délibération citée en objet.*

**VOTANTS ET REPRESENTES :**

Mmes et MM. : Christophe ABSALON – Laura ALFANO – Cécile ANDRÉ-LERUSTE – Dominique ANRACT – Gérard BACHELIER – Rémi de BADTS – Gérald BARBIER – Muriel BARNEOUD – Jérôme BEDIER – François BELLINI – Marcel BENEZET – Saliha BENNACER – Patrick BERNHEIM – Olivier BIDOU – Jean-Lou BLACHIER – Gilles CAMBOURNAC – Jérôme CANLORBE – Cyril CAPLIEZ – Magalie CARRÉ – Rachel CHICHEPORTICHE – Michel CLAIR – Claude COTTIN – Pierre-Etienne DEHON – Gérard DELMAS – Dominique DENIS – Didier DESNUS – Bruno DIDIER – Corinne DOS SANTOS MALHADO – Danielle DUBRAC – Elizabeth DUCOTTET – Jacques EMPINET – Alain EYGRETEAU – Juliette FILLON – Yves FOUCHET – Jérôme FRANTZ – Frank GENTIN – Philippe GOETZMANN – Brigitte GOTTI – Jean-Charles HERRENSCHMIDT – Sophie HOUZEAU – Benoît HUVER – Jean-Robert JACQUEMARD – Jean-Claude KARPELÈS – Didier KLING – Zakia KOURDI – Pierre KUCHLY – Khadija LAHLOU – Galina LAZAR – Joëlle LELLOUCHE – Olivia LEVASSEUR – Fabienne LICHENTIN – Pierre LORY – Soumia MALINBAUM – Charles-Edouard MEDINGER – Emmanuel MILLER – Dominique MOCQUAX – Nicholas MOUFFLET – Dominique NORGUET – Agnès PARMENTIER – Laurent PFEIFFER – Patrick PONTHER – Patrick RAKOTOSON – José RAMOS – Myriam RANGAN – Dominique RESTINO – Nelly RODI – Annick SCHWEBIG – Claude de SAINT VINCENT – Philippe SOLIGNAC – Jean-Michel TASSE – Joël THIERY – Michel VALACHE – Jean-Paul VERMÈS – Frédéric VERNHES – Corinne VIEILLEMARD.

**MEMBRES N'AYANT PAS VOTÉ OU AYANT VOTÉ EN DEHORS DES DÉLAIS IMPARTIS :**

Mmes et MM. : Nadia AYADI – Pierre-Jean BAUDEY-VIGNAUD – Jean-Luc BÉRARD – Patrice COUSIN – Philippe FANARTZIS – Olivier GUILLAUMÉ – Mohammed HADDOU – Philippe HOUZÉ – Isabelle LAJEUNIE – Florine LE BELLEGUY – Sylvaine MANSION – Bernard MICHEL – Patrice PUYPEROUX – Valérie QUERLEU-BARRIL – Jean-Paul RIGAL – Ruddy ROMANELLO – Pierre VITTE.

**DÉLIBÉRATION :**

Nombre de membres en  
exercice :

92

Quorum :

47

Votes :

75

Voix pour :

73

Voix contre :

1

Abstention :

1

**« La Chambre de commerce et d'industrie de région Paris Île-de-France (CCI Paris Île-de-France),**

**Rappelant :**

– que depuis plusieurs années, la volonté d'optimisation de son patrimoine conjuguée aux restrictions budgétaires que l'État impose aux Chambres de commerce et d'industrie a conduit la CCI Paris Ile-de-France à se départir d'une fraction de son patrimoine pour contribuer à maintenir son équilibre budgétaire ;

– que c'est dans ce contexte qu'elle est amenée à céder d'une part les parts sociales de la SCI Constance Formation qu'elle détient et les parcelles lui appartenant sur la commune de Fontainebleau et occupées par l'INSEAD dans le cadre des baux

emphytéotiques consentis par elle en contrepartie d'une redevance annuelle pour le franc symbolique, acquittée en une seule fois pour toute la durée desdits baux :

- **les 28 septembre et 18 octobre 1978** au profit de l'INSEAD pour une durée de 40 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1965 jusqu'au 31 décembre 2004 *sur la parcelle AX 23*.  
La redevance annuelle s'élève au franc symbolique, acquittée en une seule fois pour toute la durée du bail ;
- **le 25 juin 1973** au profit du Groupement du Plessis Mornay *sur la parcelle AX 51* pour une durée de 70 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1973 pour se terminer le 31 décembre 2042.

#### **Considérant d'une part :**

##### Le bail de 1978 au profit de l'INSEAD

- que quelques années avant l'expiration de ce bail, l'INSEAD et la CCIP créent la SCI CONSTANCE FORMATION par acte constitutif des 5 et 6 juin 2000 contenant statut – apport ;

- que la CCIP apporte à la SCI l'assiette du bail emphytéotique (constituée de trois parcelles désormais AX 54, AX 55 et AX 56 issues de la division de la parcelle initiale AX 23) pour un montant de 70 millions de francs et l'INSEAD apporte 2 000 francs.

- que le 5 juillet 2000, un avenant au bail emphytéotique est conclu entre la SCI CONSTANCE FORMATION et l'INSEAD pour en proroger la durée jusqu'au 31 décembre 2042 et ainsi la faire coïncider avec la date d'expiration du bail emphytéotique de 1973 (ci-après évoqué).

- que la redevance du bail initial n'est pas modifiée.
- que concomitamment à la signature de cet avenant, il est procédé à une cession de parts de la SCI Constance Formation ; la CCIP cède à l'INSEAD 34 999 parts sur les 70 000 qu'elle détient de façon à ce que chaque entité détiennne 50 % des parts.

- que concomitamment, la CCIP cède ainsi l'équivalent de 35 M de francs à l'INSEAD sans contrepartie d'un quelconque paiement de redevance due au titre de l'occupation des terrains jusqu'en 2042.

- que par acte en date du 18 avril 2001 la parcelle AX 54 est divisée en deux nouvelles parcelles AX 75 et AX 76 pour permettre à l'INSEAD d'apporter les résidences édifiées sur la parcelle AX 76 à l'INSEAD RESIDENCES SAS qui devient alors preneur du bail sur cette parcelle.

##### Le bail de 1973 au profit du Groupement du Plessis-Mornay

- que treize ans après la signature du bail, il est procédé à la division de la parcelle AX 51 en deux nouvelles parcelles AX 57 et AX 58 ce qui permet au Groupement du Plessis Mornay, Preneur :

- de céder, les 13 et 14 mars 1986, ses droits sur les constructions et le terrain au profit de l'INSEAD sur la parcelle AX 58, propriété de la CCIP ;
- et de les conserver sur la parcelle AX 57 sur laquelle le CEDEP est implanté.

- qu'en 2011, sur cette dernière parcelle AX 57, le Groupement du Plessis Mornay cède ses droits à Natiocrédibail.

- que l'INSEAD, quant à elle, procède à la division de la parcelle AX 58 en deux nouvelles parcelles AX 73 et AX 74 et :

- conserve ses droits sur les constructions et sur la parcelle AX 73, propriété de la CCIP ;
- crée une division en volumes sur l'AX 74 en avril 2001 (*voir Bail de 1978 et la parcelle AX 76*).

- le volume 1 (immeuble de résidences) est apporté à l'INSEAD RESIDENCES SAS, preneur du bail ;
- le volume 2 est conservé par l'INSEAD, preneur du bail.

**Considérant d'autre part :**

1°- Pour les terrains ne concernant que le campus de l'INSEAD et INSEAD Résidences SAS, propriétés de la SCI Constance et de la CCIR

– qu'en 2016, l'expert a évalué classiquement l'assiette des baux, propriété de la CCIR et leurs estimations en valeurs vénales se sont élevées à :

- pour les terrains d'assiette de la SCI CONSTANCE .....2 230 K€
- pour les autres (INSEAD, Résidence SAS)..... 220 K€

- qu'en 2018, suite à l'évolution des contrats et notamment :

- pour le bail de 1978, la cession par la CCIR de l'équivalent de 35 M de francs à l'INSEAD sans contrepartie d'un quelconque paiement de redevance due au titre de l'occupation des terrains jusqu'en 2042 ;
- pour les baux de 1973 et 1978, l'imbroglio juridique des constructions réalisées sur les assiettes des baux par le jeu des divisions et l'apparition de nouveaux preneurs, il est constaté un enchevêtrement des constructions réalisées sur les parcelles ci-après alors que ces parcelles constituent en partie les assiettes de baux différents et que les preneurs sont également des identités différentes :
  - AX 73 (assiette du bail de 1973) ;
  - AX 74 (assiette du bail de 1973) ;
  - AX 76 (assiette du bail de 1978),

- l'expert de la CCIR a constaté qu'il ne pouvait pas classiquement estimer les seules assiettes des baux.

– qu'il a donc évalué la valeur vénale du bien dans son intégralité (terrains et constructions) en valeur dite «occupé» soit :

- Valeur «vénale (en poursuite d'exploitation).....29 000 K€ HD (hors droits) ;
- Valeur vénale libre de toute occupation.....14 250 K€ HD.
- Pour rappel la valeur vénale (tenant compte du bail emphytéotique).. .....2 450 K€ HD

– que de son côté, l'INSEAD a confié à un expert de son choix l'évaluation du bien soit :

- valeur vénale (en poursuite d'exploitation) à.....24 425 K€ HD
- valeur vénale (tenant compte du bail emphytéotique)..... 7 952 K€ HD

– que sur ces bases, les négociations ont été engagées entre l'INSEAD et la CCIR, chaque partie a fait valoir ses arguments.

2°- Pour les terrains accueillant le CEDEP, propriétés de la CCIR

– que pour rappel, le CEDEP est voisin de l'INSEAD et a pour terrain d'assiette la parcelle AX 57 issue de la division du terrain d'assiette d'origine du bail de 1973.

- qu'en 2018, concomitamment à l'INSEAD, le CEDEP a fait part à la CCIR de son intention d'acquérir le terrain pour devenir pleinement propriétaire de son campus.

– que l'expert immobilier a évalué ce bien dans les mêmes conditions que ceux de l'INSEAD

- Valeur vénale en poursuite d'exploitation.....12 650 K€ HD (hors droits) ;
- Valeur vénale libre de toute occupation.....3 900 K€ HD

- que la proposition du CEDEP étant très faible, n'a pas été retenue,

- qu'au final et à l'issue des négociations portant sur l'ensemble des terrains, propriétés de la SCI Constance et de la CCIR, l'INSEAD avait fait part de son intention de racheter l'ensemble des biens portant sur son propre campus et de signer une option d'achat sur celui occupé par le CEDEP dans les conditions suivantes, approuvées par l'Assemblée Générale du 28 novembre 2019 :

- le versement de 12 000 K€ au jour de la vente pour le campus INSEAD ;
- une option d'achat de 4 200 K€, pour la partie CEDEP, pouvant être exercée dans les 3 ans.

**Considérant :**

- que le Bureau du 31 octobre 2019 et l'AG du 28 novembre 2019 avaient donné un avis favorable à la vente à ces conditions.

- que l'acte de vente et le courrier d'option d'achat ont été signés conformément à cet accord le 30 juin 2020.
- que début 2021, l'INSEAD est revenu vers la CCIR concernant les terrains du CEDEP.
- que compte-tenu de la crise sanitaire et souhaitant conclure le dossier CEDEP, l'INSEAD a proposé :
  - d'anticiper l'acquisition des terrains CEDEP en 2021 sans attendre la fin de l'option des 3 ans ;
  - un prix de 3 600 000 € HD pour cette acquisition

- vu l'avis favorable de la Commission des Finances en date 7 juin 2021

**Délibère et décide :**

- d'autoriser à la vente des terrains CEDEP à la Fondation INSEAD France et/ou une de ses filiales pour une valeur de 3 600 000 € ;  
La signature devra intervenir au plus tard le 15 septembre 2021
- d'habiliter son Président, ou toute autre personne qu'il se substituerait pour accomplir tous les actes nécessaires à l'exécution de cette délibération.

(La délibération est approuvée : 73 voix pour, 1 voix contre et 1 abstention)°».

Le 15 juin 2021

**COPIE CERTIFIÉE CONFORME À L'ORIGINAL  
PAR DÉLÉGATION DU PRÉSIDENT**



France MOROT-VIDELAINE

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