



Construire l'avenir ensemble®



GRUPE RABOT DUTILLEUL

Sceaux (92) – Projet A la Croisée des Scéens – Ilot AMIRAL

OBJET : Présenter le montage du projet de l'INSTITUT CULINAIRE DE FRANCE sur l'Ilot AMIRAL

Nous avons eu l'honneur de pouvoir participer à l'appel à projets visant la requalification du centre-ville de Sceaux, Place du Général de Gaulle, projet d'envergure et structurant pour la Ville.

Après avoir travaillé de longs mois, Nacarat a eu le plaisir d'être retenu par la Métropole du Grand Paris comme lauréat de cet appel à projets.

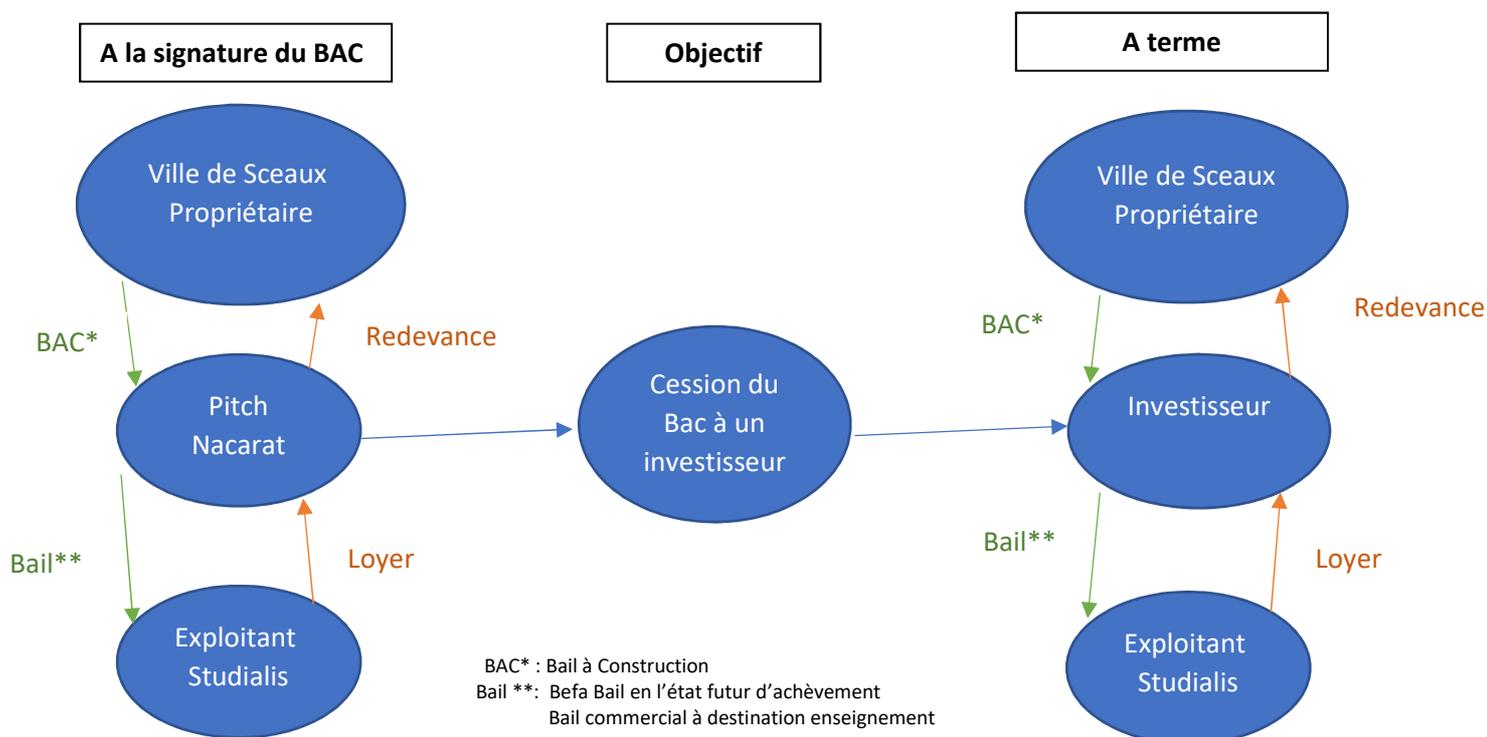
Il a été convenu, à la suite de cette désignation, de développer un projet commun avec Pitch Promotion pour tirer parti des points forts de chaque programme afin d'obtenir un projet audacieux et rayonnant à l'échelle de la Métropole.

Dans ce cadre, c'est le projet de l'Institut Culinaire de France porté avec le groupe Galiléo-Stdialis (futur exploitant de l'école) qui sera développé sur l'ilot AMIRAL.

Nous sommes en phase de constitution d'une société commune détenue à 50 % Nacarat et 50 % Pitch pour le suivi particulier de cette opération.

Cet ilot, est constitué des parcelles D87(p) et 110 faisant partie du domaine privé de la ville. Dans le montage envisagé aucune cession de foncier n'est prévue, la ville reste définitivement propriétaire des parcelles D87(p) et 110 ainsi que des bâtis (Château de l'Amiral et futures constructions neuves).

Le montage est détaillé par le schéma ci-dessous :



Il est envisagé de régulariser entre la Ville de Sceaux et le Groupement Pitch Promotion/Nacarat un BAC (Bail à construction) d'une durée de 60 ans. Le Bail à Construction est un bail longue durée qui engage le bénéficiaire à édifier des constructions sur un terrain moyennant le versement d'une redevance. Ce BAC portera sur la création d'un équipement d'enseignement dans le domaine de la gastronomie, avec réhabilitation du château de l'Amiral et la construction de nouveaux bâtis. Dans ce cadre, la redevance annuelle, reversée à la ville de Sceaux par le titulaire du BAC, a été fixée (validée par l'avis des domaines) à 10 000 € HT.

Le Château de l'AMIRAL rénové ainsi que les locaux neufs feront l'objet d'un BEFA (Bail en l'état futur d'achèvement) commercial (d'une durée de 12 ans) entre Groupement Pitch Promotion/Nacarat et le groupe Galiléo-Studialis. Ce dernier, futur gestionnaire de l'Institut Culinaire de France (qui assurera également la gestion du bistrot/salon de thé et du restaurant d'application), reversera au titulaire du BAC un loyer annuel de 602 000 € HT (hors taxes, hors charges). Galiléo-Studialis investira aussi pour son compte, dans les équipements nécessaires à l'exploitation de son activité (mobilier, équipement des laboratoires, matériels de cuisines, etc...) un montant de l'ordre de 3 000 K€ HT (à notre connaissance).

Ainsi, le Groupement Pitch Promotion/Nacarat réalisera le projet de réhabilitation de l'Amiral ainsi que les constructions neuves conformément à la demande de permis de construire déposée et au programme de travaux annexé au BEFA. Le prix de revient prévisionnel du projet est d'environ 10 600 K€ HT. Le planning prévisionnel des travaux prévoit un démarrage du chantier dans le courant de l'année 2019 en vue d'une livraison au 2^e semestre 2020.

En cours de construction ou **une fois les travaux réceptionnés, le Groupement cèdera le Bail à Construction à un investisseur**. Le nouveau titulaire du Bail à Construction se substituera donc au Groupement Pitch Promotion/Nacarat dans le Bail à Construction et deviendra de fait bailleur de l'exploitant Galileo-Studialis.