

Direction de l'Urbanisme
Service de l'Action Foncière

2019 DU 153 Appel à Projets Urbains Innovants « Réinventer Paris – les dessous de Paris » sur le site du Musée de la Libération 23, allée de la 2ème Division Blindée (14e et 15e) — Désignation du lauréat. Déclassement. Signature de la promesse de vente et de l'acte de vente

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mes chers collègues,

Le 23 mai 2017 au Pavillon de l'Arsenal, j'ai lancé avec nos partenaires, la RATP, la SNCF, la RIVP, Paris Habitat, EFIDIS, Renault, la seconde édition de l'appel à projets urbains innovants Réinventer Paris. Cette nouvelle édition « Réinventer Paris — les dessous de Paris » propose plus particulièrement d'explorer une nouvelle facette de la ville : les sous-sols.

L'objectif est d'amener les différents intervenants de la construction urbaine à interroger le plus en amont possible et dès la plus petite échelle de la fabrique urbaine les potentiels du sous-sol. Ceux-ci sont multiples, gisement foncier évident, les sous-sols offrent également des ressources naturelles essentielles et in situ au développement des projets. De plus, l'évolution profonde de la mobilité libère de nombreux espaces jusqu'alors réservés à l'usage exclusif de la voiture (tunnel, parc de stationnement, station-service, etc.). Leur reconversion vers des usages diversifiés au service de la ville est un enjeu majeur.

Les 34 sites extrêmement variés de l'appel à projets, en sous-sol ou en surface, avec ou sans interaction entre le dessus et le dessous, représentent incontestablement un riche panel du champ des possibles en matière de valorisation d'espaces au service d'une ville attractive, diversifiée, durable et résiliente.

Pour les sites propriété de la Ville de Paris, 206 manifestations d'intérêt ont été reçues. 76 équipes sur 21 sites ont été autorisées par les comités de sélection réunis au printemps 2018, à remettre une offre définitive. En juillet et août 2018 (octobre pour le site « Esplanade des Invalides » qui faisait l'objet d'un calendrier ajusté), 61 offres ont été déposées pour les sites propriété de la Ville. Les jurys réunis en décembre 2018 ont désigné 16 lauréats.

De plus, il convient de préciser que 4 groupements ont également été désignés lauréats par les jurys des sites propriété des partenaires (RATP, Efidis et Renault) et que le jury concernant le site « Gare des Gobelins » propriété de la SNCF ne se tiendra qu'à la fin du second trimestre 2019.

À l'issue des jurys, le dialogue s'est intensifié entre les propriétaires de sites et les groupements lauréats de façon à formaliser les actes de transfert de droits immobiliers, avec pour objectif de garantir la réalisation du projet et sa pérennité dans le temps. Il appartenait en effet aux candidats, au fil de l'appel à projets innovants, de préciser leurs engagements de mise en œuvre et de pérennité de leurs propositions et d'apporter les garanties de faisabilité opérationnelle et financière de leur projet. Ces engagements et garanties seront repris dans les actes de transferts de droits.

Le niveau d'engagement des candidats a d'ailleurs constitué un filtre supplémentaire dans l'analyse des projets selon les 6 critères de sélection définis par le règlement : le caractère innovant du projet, la pertinence de la programmation et des ambitions urbaines, les qualités paysagères et architecturales du projet et de son intégration dans son environnement immédiat, le prix, le réalisme et la crédibilité du montage juridico-financier proposé et enfin les caractéristiques et performances environnementales du projet.

Sur le site du Musée de la Libération (Paris 14^{ème} et 15^{ème}), le projet OASIS a été désigné lauréat par le jury réuni le 7 décembre 2018.

L'ensemble immobilier construit en 1991 et dénommé « bâtiment Nord-Parc » est posé sur la dalle de couverture des voies de la gare Montparnasse. Il se développe de part et d'autre de la limite administrative du 14^{ème} et du 15^{ème} arrondissement :

- Côté 15^{ème} arrondissement, parcelle cadastrée 000 CO 3 d'une contenance 26 676 m² ;
- Côté 14^{ème} arrondissement, parcelle cadastrée 000 DT 1 d'une contenance de 23 679 m².

Au sein de ce bâtiment, la Ville de Paris cède deux volumes qui accueillent le Mémorial du Général Leclerc et de la Libération de Paris et le musée Jean Moulin avant leur déménagement place Denfert-Rochereau sur une surface totale d'environ 1 974 m² SDP, qui se développent sur trois niveaux (RDC, R+1 et R+2) :

- Au niveau rez-de-chaussée, deux locaux indépendants d'une surface globale de 941 m² ;
- Au niveau R+1, d'un local de 1 033 m² ;
- Au niveau R+2, de deux toits-terrasses.

Afin d'optimiser les projets des candidats et rationaliser davantage le bâtiment, Gares & Connexions est partenaire de la Ville de Paris dans le cadre de cet appel à projets. À ce titre, Gares & Connexions complète l'offre de la Ville de Paris en proposant les locaux de bureaux situés au-dessus du Musée de la Libération (R+2) d'une surface d'environ 446 m² entre les deux toits-terrasses de la Ville.

Les propriétaires n'imposaient pas de choix de programmation pour les projets candidats et la nature du transfert de droits pouvait relever de la cession en pleine propriété ou de la prise à bail de longue durée. Enfin les conditions particulières de site ne prévoyaient ni seuil « environnement » ni seuil « fondations spéciales ».

Le projet OASIS, porté par la SEMPARISEINE et REI HABITAT se décline en deux phases.

1) **La phase de préfiguration**

Durant cette période, d'une durée de deux ans au maximum, entre la signature de la promesse de vente et celle de l'acte définitif, le lauréat propose d'installer temporairement sur le site : un centre d'hébergement d'urgence (CHU) géré par l'Armée du Salut, un café éphémère/maison des projets, un festival du réemploi et un théâtre immersif.

- Le centre d'hébergement d'urgence

Le centre d'hébergement d'une capacité de 60 à 80 lits sera ouvert 24 h/24 et 7jours/7. Il proposera trois repas par jour. Un lit et un espace de rangement sécurisé sera mis à disposition des personnes hébergées ainsi que le nécessaire de literie, un kit hygiène et une laverie. Il sera enfin proposé aux résidents un accompagnement social global (accès aux droits, à la santé, etc.).

Par ailleurs dans le cadre d'une démarche de réinsertion et de mixité, la fondation Armée du Salut envisage, en lien avec la maison des projets, la mise en place d'une bagagerie solidaire à destination des personnes hébergées par le CHU et des utilisateurs de la gare.

La totalité des travaux permettant l'accueil d'un centre d'hébergement d'urgence (création de chambres et de douches) sera prise en charge par l'Armée du salut. Le CHU occupera l'intégralité du R+1 (hébergement) et une partie du RDC (accueil des résidents).

L'occupation temporaire sera contractée entre l'Armée du Salut et la Ville de Paris.

- Le café éphémère/maison des projets

Cet espace proposera plusieurs activités pour communiquer et échanger sur le projet lauréat de l'APUI avec les riverains et les usagers de la gare. L'occupation temporaire serait contractée entre la structure responsable du lieu et la Ville de Paris. Cet espace occupera une aile du RDC.

- Le festival du réemploi

Une partie du rez-de-chaussée sera occupée pendant les 3 mois précédant un week-end festif ouvert au public et dédié à un projet artistique autour du réemploi pour abriter un atelier d'artistes et pour stocker des matériaux.

- Le théâtre immersif

Il s'agira d'une représentation théâtrale immersive à destination du public en lien avec la Seconde Guerre mondiale. Cette activité occupera une aile du rez-de-chaussée pour une durée d'occupation de 3 à 12 mois.

2) La phase d'exploitation

D'une surface de 3 974 m² SDP, il s'agit d'un programme à dominante hôtelière ouvert 24 h/24 et tourné vers la solidarité et le lien social. Le projet OASIS s'adresse à différents types d'usagers temporaires pour favoriser une mixité sociale dans le cadre d'une offre d'hébergement variée et d'un tiers lieu multiservice.

Les surfaces se répartissent de la manière suivante :

- Hébergement :
 - o Auberge (280 lits) : 2 453 m² ;
 - o Co-résidence (deux clusters de 10 chambres) : 717 m² ;
 - o Logements passerelle (quatre logements dits « très sociaux ») : 206 m² ;
- Tiers lieu (Café cantine, événementiel, espaces de travail modulables) : 598 m²

Dans le cadre de ce programme, le lauréat réalisera une surélévation du bâtiment de deux niveaux en structure bois. Cette extension s'imbrique au bâtiment existant avec la fermeture de l'ensemble de ses terrasses et loggias composant ainsi un ensemble homogène. Le lauréat envisage également la réalisation d'une toiture-terrasse accessible et végétalisée.

À RDC, les programmes communs s'ouvrent largement autour du porche et en façade avec l'aménagement des terrasses extérieures.

En matière d'innovation, l'axe le plus fort réside dans le projet de cohabitation de différents profils d'hébergés (touristes, travailleurs, salariés, personnes en réinsertions) dans un même bâtiment, et ce, notamment grâce au tiers-lieu. L'insertion sociale est également pensée à chaque étape sur l'ensemble du processus allant du centre d'hébergement aux logements passerelles. Le lauréat propose également d'ouvrir des chantiers participatifs (pour les meubles du café par exemple).

D'une manière générale, le lauréat s'appuiera sur une démarche éco-responsable sur toute la durée du projet jusqu'en phase d'exploitation du site ; il propose notamment une stratégie globale de réemploi dès la phase transitoire et l'utilisation de matériaux de construction biosourcés.

Dans le domaine des usages, le tiers-lieu aura une programmation modulable (services favorisant l'entraide en partenariat avec les associations de quartier, etc.).

Le montage financier est bâti sur une répartition entre investissements en fonds propres et emprunt. Le recours à l'emprunt représentera au maximum 45% du montant de l'investissement total.

Les données d'exploitation sont les suivantes :

1. Le loyer annuel représente environ 20% du CA annuel de l'exploitation soit approximativement 1,1 M€ HT HC pour chiffre d'affaires d'environ 5 M€
2. Le chiffre d'affaires est calculé selon les hypothèses suivantes :
 - Auberge : 3 M€ CA/an ;
 - Co living : 400 k€ CA/an ;
 - FNB : 1,2 M€ CA/an ;
 - Salle privatisable du Tiers-Lieu : 500 k€ CA/an.

Le montage de l'opération prévoit un investisseur unique (Raise Rem) pour la totalité du bâtiment. Pour cela, un contrat de Promotion Immobilière doit être signé entre l'investisseur et une société regroupant la SEMPARISEINE et REI HABITAT. Cette société de projet dénommée OASIS MONTARNASSE prendra la forme juridique d'une Société par Actions Simplifiée (SAS) dont REI HABITAT et la SEMPARISEINE seront les uniques actionnaires.

La participation de la SEMPARISEINE dans cette société se fera à hauteur de 49% des parts, les 51% restants étant apportés par REI HABITAT, faisant de cette structure l'actionnaire majoritaire.

Pour les besoins de la vente, un Modificatif à l'Etat Descriptif de Division en Volumes (EDDV) existant sera établi.

Les volumes objet de la vente appartenant à la Ville de Paris feront l'objet d'un déclassement prononcé en Conseil de Paris préalablement à la signature de l'acte de vente.

Après levée des réserves formulées par le jury et amélioration de son offre financière, le lauréat a remis une offre définitive d'acquisition de volumes nécessaires à son projet au prix global minimum de 7 000 000 € net vendeur, qui se décompose de la manière suivante :

	Charge foncière par élément de programme (en HT par m ² SDP)	SDP (en m ²)	Total charge foncière (en HT)
Co-résidence	1 840 €	717	1 319 280 €
Logements passerelle	597 €	206	122 982 €
Auberge	1 900 €	2 453	4 660 700 €
Tiers-lieu	1 500 €	600	900 970 €
Total		3 974	7 002 962 €

Les éléments économiques et financiers font ressortir une charge foncière moyenne de 1 761 € HT/m² SDP.

Le montant d'investissement global s'élève à 20,5 M€ HT soit 5 140 €/m² SDP dont 8,9 M€ HT de travaux.

La cession interviendra après réalisation de l'ensemble des conditions suspensives figurant dans les documents de la consultation repris dans la promesse de vente.

À ce titre, des clauses spécifiques seront intégrées aux actes de vente (Ville de Paris et SNCF) et en particulier celui de la Ville de Paris portant sur la mise en œuvre des spécificités et innovations du projet, du maintien de l'affectation pendant 15 ans et des performances environnementales du projet. Les actes comporteront par ailleurs la clause anti-spéculative et des clauses de complément de prix et intéressement en cas d'évolution des surfaces.

S'agissant de la répartition de la recette de la vente entre la Ville de Paris et la SNCF, le partage n'a pas seulement été vu en fonction de la simple répartition des m² de chacun, mais également au regard de la synergie créée par la cession commune des volumes au lauréat.

La méthode de calcul consiste à répartir à parts égales les m² supplémentaires qu'il est possible de construire du fait de la mise en commun des volumes de la Ville de Paris et de ceux de la SNCF.

Cette méthode aboutit à attribuer à la Ville de Paris une recette au minimum de 5,18 M€ représentant 74% des 7 M€ de l'offre du lauréat.

Par avis du 10 mai 2019, le Service Local des Domaines de Paris a estimé que la charge foncière globale de 7 millions d'euros était acceptable pour le projet qui sera réalisé.

Lors de sa séance du 15 mai 2019, le Conseil du Patrimoine a émis un avis favorable sur le montant de 7 millions d'euros et sur la méthode de partage de la recette entre la Ville de Paris et la SNCF.

Dans ce contexte, je vous propose de :

- désigner le projet OASIS porté par la SEMPARISEINE et REI HABITAT, lauréat de l'appel à projets Réinventer Paris 2 sur le site du Musée de la Libération ;
- d'approuver le Modificatif à l'EDDV existant, conformément au projet de Modificatif à l'EDDV établi par le cabinet de Géomètres-experts GTA en date du 13 mai 2019 ci-annexé, et la constitution de servitudes réciproques nécessaires à la réalisation du projet ;
- prononcer le déclassement des volumes nécessaires à la réalisation du projet OASIS ;
- autoriser la signature, avec la société OASIS MONTPARNASSE, de la promesse de vente et l'acte de vente des volumes nécessaires à la réalisation du projet. Vous trouverez annexés au présent projet de délibération les projets de la promesse de vente et de l'acte de vente, qui prévoient la vente des volumes Ville de Paris au prix minimum de 5,18 millions d'euros, sous conditions suspensives d'obtention des autorisations administratives indispensables à la réalisation du projet ;
- autoriser le porteur de projet à déposer toutes demandes d'autorisation administrative et à constituer toutes servitudes nécessaires à la réalisation du projet ;
- autoriser le porteur de projet à réaliser les diagnostics et études de sols nécessaires ;
- autoriser le porteur de projet à préfigurer son projet préalablement au démarrage du chantier, par l'installation notamment d'un centre d'hébergement d'urgence de la Fondation Armée du Salut ;
- consentir à la Fondation Armée du Salut une aide en nature, évaluée à 300 000 € en valeur 2019 qui est équivalente pour deux ans à la différence entre la valeur locative et la redevance annuelle d'occupation fixée à 100 € ;

