



2012 DU 35 Lancement de la consultation en vue de la cession d'une emprise foncière pour la réalisation d'un programme de bureaux, gymnase et salle polyvalente 2 à 6, rue Gerty Archimède (12e)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris a acquis auprès de la SNCF en 2004 un terrain d'environ 8 950 m² situé 15 rue Baron le Roy, à Paris 12ème, dans le quartier de « Bercy », en cœur d'îlot sur d'anciens terrains ferroviaires.

Ce terrain a été acquis en vue de l'édification d'un établissement scolaire sur une partie du site d'environ 2 750 m². Cet équipement, consistant en une école polyvalente de 9 classes, a été construit en 2005. La rue Gerty Archimède, voie publique de desserte de l'établissement, d'une emprise d'environ 1 790 m², a été créée à cette occasion.

Compte tenu de sa proximité immédiate avec les voies ferrées, le solde de l'emprise communale d'une superficie de 4.410 m² constituera un écran phonique pour l'école et ne peut donc accueillir un programme de logements. C'est pourquoi il est envisagé de céder le solde de l'emprise en vue de la construction d'un programme de bureaux. Seront également réalisés sur cette emprise un gymnase semi enterré et une salle polyvalente, conformément à la réserve pour équipement sportif ou culturel figurant au PLU.

Cette opération est immédiatement voisine du secteur de projet Bercy-Charenton pour lequel vous avez attribué en mai 2010 un marché de maîtrise d'œuvre urbaine au groupement d'études associant RSH+P, mandataire, Atelier Jean Nouvel, Trévelo Viger-Kholer, Michel Desvigne, Franck Boutté Consultants, INGEROP, AREP Ville, RFR. Il est précisé que le projet envisagé sur la parcelle rue Gerty Archimède devra être compatible avec le plan guide du secteur Bercy Charenton en cours d'élaboration.

*
* *

L'emprise à céder, d'une surface d'environ 4 410 m², se développe autour de la rue Gerty Archimède qui donne sur la rue Baron le Roy à l'emplacement de l'ancien n°15, en prolongement et en vis-à-vis de l'école polyvalente. Elle se situe en légère élévation par rapport à cette rue (1,6 m) et en décaissé (2,4 m) par rapport aux terrains ferroviaires limitrophes.

La constructibilité de l'emprise - située en zone UG du PLU, secteur d'incitation à la mixité emploi/habitat - est notamment déterminée par son environnement immédiat. Outre les servitudes afférentes aux propriétés riveraines du domaine ferroviaire, d'autres obligations impactent la parcelle, et notamment :

- au sud et à l'est, une zone non altius tollendi, située au droit des immeubles de logements existants implantés place Lachambeaudie et rue Baron le Roy ;

- une servitude d'implantation, de maintien et d'entretien d'un mur de soutènement - ainsi qu'une clôture défensive- au profit du domaine public ferroviaire, tant du côté de la Halle Gabriel Lamé que du côté jouxtant les voies ferrées. Cette obligation, stipulée dans l'acte d'acquisition par la Ville en 2004, n'a pas été réalisée à ce jour ; en conséquence, elle sera reportée sur le futur propriétaire de l'emprise ;
- par ailleurs, l'institution d'une servitude supplémentaire de passage est envisagée, afin de permettre d'accéder ultérieurement à l'actuelle Halle Gabriel Lamé, qui pourrait constituer à long terme une réserve foncière aménageable.

Par ailleurs, ce terrain acquis auprès de la SNCF connaissait un certain degré de pollution. L'emprise sur laquelle a été réalisée l'école en 2005 a fait l'objet de sept études et des sondages afférents. Elle a été dépolluée par la Ville, conformément à l'arrêté préfectoral du 24 août 2005 relatif aux prescriptions et remise en état du site. Il en résulte que *« les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, d'activités ou de services destiné à recevoir du public (crèche, école, ...) sont autorisées. Restent interdits toute pratique culturelle destinée à la consommation humaine ou animale et les puits et forages autres que ceux destinés à la surveillance des eaux et des sols. (...) Au vu des résultats des contrôles de fond de fouille, il n'est pas nécessaire de prévoir une surveillance particulière du site »* (Conclusion du Rapport des travaux de dépollution des sols rue Baron le Roy, ICF Environnement N°024/04/TRA de juin 2005).

Le solde de la parcelle, objet de la présente délibération, a fait l'objet en 2011 d'une étude complémentaire de pollution en vue de la réalisation du programme qui vous est proposé ci-dessous. Cette étude conclut *« qu'aucune source significative de pollution n'a été identifiée dans les terres résiduelles après terrassement. L'ensemble des échantillons analysés dans le terrain naturel est sain »*. Les opérations de dépollution à réaliser sur cette parcelle, notamment en ce qui concerne les remblais, seront donc fonction du programme foncier du futur acquéreur et, en conséquence, à sa charge.

Dans l'intervalle, le site est clos par des barrières pour éviter tout risque d'intrusion et par mesure de sécurité.

C'est dans ce contexte qu'il est proposé d'engager la procédure de consultation auprès d'opérateurs immobiliers, en vue de la cession de l'emprise de 4.410 m², aux fins de réalisation d'un programme d'environ 9 950 m² de surface de plancher de bureaux. Le candidat retenu aura par ailleurs l'obligation de remettre à la Ville – en état futur d'achèvement- un gymnase de type B et une salle polyvalente de 200 m², le tout d'une superficie d'environ 1 650 m² sur la base d'un cahier des charges établi par la Ville. Enfin, l'acquéreur devra réaliser, comme indiqué précédemment, un mur de soutènement et une clôture défensive en limite du domaine ferroviaire, sur la base d'un cahier des charges prescrit par la SNCF et RFF.

Compte tenu du fait que cette cession de terrain s'accompagne de l'obligation, pour l'acquéreur, de réaliser des travaux répondant à un besoin communal pour un montant prévisionnel supérieur à 5 M€ HT, le contrat de vente concerné répond à la qualification de *« marché de travaux »* au sens de la directive 2004/18/CE du 31 mars 2004, alors même que la qualification de marché de travaux en droit interne ne s'applique pas (l'opérateur privé, et non la Ville, étant ici le maître d'ouvrage de l'opération). En conséquence, la mise en œuvre de ce projet nécessite le respect des règles et procédures de publicité et de mise en concurrence prévues par cette directive, à travers une procédure de dialogue compétitif, privilégiée en l'espèce compte tenu de la complexité de l'opération.

Il est donc proposé que l'ensemble de l'opération (cession du terrain communal et acquisition en état futur d'achèvement du gymnase) ait lieu dans le cadre d'une consultation à l'échelle européenne, auprès d'opérateurs immobiliers en capacité de répondre à cette double demande de la Ville. Les candidats devront ainsi remettre tant une offre d'achat de l'emprise du terrain (avec prix minimal, prix unitaire et complément de prix en cas de constructibilité supplémentaire) qu'une proposition de prix de cession en l'état futur d'achèvement à la Ville du gymnase et de la salle polyvalente, accompagnée d'une décomposition du coût de leur construction. Enfin, ils devront présenter –dans le cadre de leur offre

initiale- deux esquisses architecturales du projet global (bureaux et équipements publics) émanant de deux architectes ou cabinets d'architectes différents.

*
* *

Lors de sa séance du 14 septembre 2011, le Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris a donné un avis favorable à l'engagement d'une procédure de consultation en vue de la cession de la parcelle sise 2 à 6 rue Gerty Archimède, à Paris 12^{ème}.

Je vous propose donc d'autoriser le lancement d'une consultation en procédure de dialogue compétitif sur le fondement de l'article 29 de la directive 2004/18/CE du 31 mars 2004 en vue de la cession de l'emprise communale et aux fins de la réalisation d'un programme de bureaux et d'un gymnase complété d'une salle polyvalente sur la base du projet de dossier de consultation dont les caractéristiques essentielles figurent dans le dossier annexé à la présente délibération.

La procédure de dialogue compétitif implique l'ouverture avec les candidats préalablement sélectionnés, d'un dialogue visant à identifier et définir les moyens propres à satisfaire au mieux les besoins en vue de la remise d'une offre finale.

Cette procédure se déroulera en 2 phases :

- 1^{ère} phase : après publication au JOUE et publicité dans la presse, sélection des candidats admis à participer au dialogue. 6 candidats au maximum seront admis à participer au dialogue, et chaque candidat devra proposer une équipe chargée de l'exécution des prestations composée obligatoirement de deux architectes au sens de la loi 77-2 du 3 juillet 1977 sur l'architecture ;
- 2^{ème} phase : les candidats admis à participer au dialogue auront accès au dossier de consultation (DATA ROOM mise en place par le notaire de la Ville). Au terme de la phase de dialogue, les candidats devront remettre leur offre finale. Chaque soumissionnaire devra présenter 2 rendus architecturaux (un par architecte). Les critères de jugement de l'offre finale seront les suivants : le prix (45%) scindé en 3 sous-critères [le prix d'achat du terrain communal (50%) ; le coût des travaux de l'équipement sportif à acquérir par la Ville de Paris en l'état futur d'achèvement (40%) ; le coût de la dépollution et de fondations spéciales assumées (10%)] ; la qualité architecturale avec le rendu de deux esquisses architecturales au 200^{ème} (45%) ; enfin, la note méthodologique d'appréciation des critères techniques et économiques (10%).

Les candidats non retenus verront leurs dépenses d'esquisses architecturales indemnisées par la Ville, pour un montant forfaitaire de 15 000 euros par esquisse.

A l'issue de la consultation, votre assemblée sera de nouveau consultée, vraisemblablement au 1^{er} trimestre 2013, pour désigner le lauréat et le projet architectural retenu (votre choix portant alors à la fois sur les propositions financières -achat du terrain et cession des équipements- et sur le parti architectural) et autoriser la signature avec lui d'une promesse de vente, soumise à conditions suspensives notamment d'obtention des autorisations d'urbanisme définitives.

Dans ces conditions, la cession définitive et l'acquisition par la Ville - en l'état futur d'achèvement - pourraient intervenir au premier trimestre 2015, et l'équipement être en capacité de fonctionner à compter de la fin 2016.

En vous soumettant le dossier de cette affaire, je vous prie, mes Chers Collègues, de bien vouloir en délibérer.

Le Maire de Paris

