



2013 DU 41 Signature d'une promesse de vente pour un volume foncier 295, avenue Daumesnil (12e), destiné à un programme hôtelier.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Lors de la séance du Conseil de Paris des 6 et 7 février 2012 a été approuvé le lancement d'un appel à candidatures auprès d'opérateurs hôteliers pour la cession d'un volume foncier situé 295, avenue Daumesnil, à Paris 12^{ème}, en vue de la réalisation d'un hôtel ou d'une résidence de tourisme de deux étoiles minimum, dans le cadre du Plan hôtelier de la municipalité.

Cette emprise d'une surface de 3 616 m² environ est située dans un contexte urbain marqué par le vis-à-vis avec le bois de Vincennes, site boisé classé. Le terrain d'une configuration en triangle rectangle avec une pointe légèrement arrondie jouxte à l'avant et sur l'un de ses côtés le Palais de la Porte Dorée qui abrite la Cité Nationale de l'Histoire de l'Immigration. Il est apparu opportun, dans le cadre du plan hôtelier parisien et du fait de son accessibilité aisée depuis le boulevard périphérique, d'y réaliser un établissement hôtelier. De plus, le terrain est bien desservi par les transports en commun : la station de métro « Porte Dorée » sur la ligne 8, les lignes de bus 46 et PC, ainsi que le tramway T3 passent à proximité immédiate.

Le dossier de consultation fixait les principaux critères suivants en vue de la sélection des candidats :

- le programme à réaliser sur cette parcelle doit permettre d'assurer une présence hôtelière à l'angle de l'avenue Daumesnil et de la bretelle de sortie du boulevard périphérique, d'une surface de plancher d'environ 5.000 m² minimum ;
- un cahier des prescriptions urbaines et environnementales, joint au dossier de consultation, indique, d'une part, les points essentiels du parti architectural et urbain souhaité par la Ville et, d'autre part, les contraintes particulières du site à prendre en compte par les candidats dans leur projet de construction.

En effet, ce volume de terrain objet de la consultation présente certaines contraintes techniques - notamment la présence côté périphérique des semelles du mur de soutènement qui a nécessité la division en volumes du terrain à céder, avec la constitution d'une bande de 3,50 mètres pour permettre l'accès et l'entretien du mur - mais également la présence d'arbres et d'un talus, et la nécessité d'une approche urbaine qualitative au regard de la contiguïté avec la Cité Nationale de l'Histoire de l'Immigration.

Les candidats devaient faire une offre de prix comportant une proposition de prix unitaire par m² de surface de plancher et une proposition de prix global minimum qui serait payé même s'il est supérieur à l'application du prix unitaire aux surfaces en définitives autorisées. Les candidats étaient également invités à communiquer une liste indicative des noms de quatre architectes susceptibles de participer à un futur concours.

C'est donc sur ces bases qu'a été initiée la consultation. Elle a fait l'objet d'une publicité dans la presse économique et spécialisée les 12 et 13 avril 2012 et s'est traduite par la demande de 18 dossiers. A l'issue du terme fixé au 14 septembre 2012 par le dossier de consultation pour le dépôt des offres, 12 dossiers ont été déposés, tous déclarés recevables par la commission d'ouverture des candidatures, puisque conformes aux dispositions essentielles du dossier de consultation.

Dans son avis du 19 août 2011 confirmé par l'avis du 17 janvier 2013, France Domaine a estimé à 1.000 euros par m² SHON la charge foncière à céder compte tenu d'un programme prévisionnel de 5.000 m² de surface de plancher environ, soit une valeur vénale du volume de terrain à 5 000 000 euros. Cette dernière n'inclut ni le coût des frais de dépollution, démolition et viabilisation partielle du terrain.

C'est sur la base de ce prix minimum fixé par le Conseil du Patrimoine lors de sa séance du 14 septembre 2011 que les six opérateurs les mieux disants ont été sélectionnés en vue des discussions qui se sont achevées le 22 octobre 2012.

Le candidat VINCI IMMOBILIER DEVELOPPEMENT HOTELIER propose 1 655 € HT/m² de surface de plancher avec un prix minimum global de 9 030 000 € HT. Il s'est engagé à prendre à sa charge les frais de dépollution et/ou de fondations spéciales. Son projet consiste à réaliser un ou plus plusieurs bâtiments - pour une surface de plancher estimée à environ 7 000 m².

Il s'engage à construire un hôtel de trois étoiles d'au moins 240 chambres de 16 m² à l'enseigne MOTEL ONE, qui est un opérateur hôtelier allemand qui réaliserait ici son premier projet à Paris. Il n'y aura pas de restaurant, juste un service de bar servant des collations, l'opérateur estimant que l'offre de restauration est suffisante dans le quartier de la Porte Dorée.

Le nombre d'emplois créés est estimé à 45 Equivalent Temps Plein (ETP).

L'usage automobile sera limité à 50 places de parking sur un niveau de sous-sol.

En application du dossier de consultation, l'opérateur se fixera pour objectif de respecter les dispositions du Plan Climat pour l'ensemble de l'opération qu'il entend réaliser, tant en terme de développement durable que de performance énergétique.

Le deuxième candidat le mieux disant proposait une offre financière de 1 510 €/m² avec une somme de 7 550 000 € HT, prix global minimum.

Il s'engageait avec un opérateur hôtelier sur un programme prévisionnel minimum de 5 138 m² de surface de plancher comprenant un hôtel de deux et trois étoiles de 200 chambres de 12,5 et 16,5 m² et accueillant un espace de restauration pour les clients avec une offre limitée, des salles de réunion et de petit-déjeuner. Le nombre d'emplois prévus était de 27 ETP. Deux niveaux de parking étaient envisagés, soit 104 places.

Le troisième candidat proposait une offre financière de 1 500 €/m² avec un montant de 7,50 millions d'euros, mais pour la réalisation d'un hôtel quatre étoiles, ce qui apparaît moins adapté au site.

Les autres candidats ne présentaient pas de dossiers complets ou proposaient des charges foncières inférieures ou modulées en fonction de la surface construite.

Il apparaît au final que la candidature de VINCI IMMOBILIER DEVELOPPEMENT HOTELIER est la plus intéressante pour la Ville de Paris tant du point de vue du rapport financier, que de l'opportunité du projet et des aléas des coûts de dépollution et/ou de fondations spéciales.

Dans ce contexte, je vous propose d'autoriser la signature avec la société VINCI IMMOBILIER DEVELOPPEMENT HOTELIER associée au groupe allemand MOTEL ONE d'une promesse de vente du volume issu de la parcelle de 3.616 m² environ sise 295, avenue Daumesnil, à Paris 12^{ème}, comportant

les conditions suspensives d'obtention des autorisations administratives indispensables à la réalisation du projet, ainsi que le permis de construire.

C'est notamment dans cette perspective que, conformément au dispositif fixé à cet égard lors de la consultation, une consultation d'architectes – à laquelle sera associée la Ville de Paris - aura lieu, postérieurement à la signature de la promesse de vente. Cette promesse de vente serait passée moyennant le prix prévisionnel minimum de 9 030 000 €.

*
* *

La vente sera également conditionnée par le relogement des services municipaux actuellement implantés sur le site. A ce jour, ce relogement est prévu au 2^{ème} trimestre 2014.

Je vous propose donc d'autoriser la signature d'une promesse de vente d'un volume situé 295, avenue Daumesnil, à Paris 12^{ème} au prix minimum de 9 030 000 euros aux conditions ci-dessus énumérées.

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

Le Maire de Paris

2013 DU 41 Signature d'une promesse de vente pour un volume foncier au 295, avenue Daumesnil (12e), destiné à un programme hôtelier

Le Conseil de Paris,
siégeant en formation de Conseil Municipal

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Considérant que la Ville de Paris est propriétaire d'une emprise située 295, avenue Daumesnil, à Paris 12^{ème} ;

Considérant que, ce terrain étant prochainement libéré de son occupation actuelle par des services municipaux dont le relogement est programmé, la Ville n'en aura plus d'usage et ne pourra pas, eu égard à sa proximité immédiate avec le boulevard périphérique, y réaliser une opération de logement social ;

Vu l'avis favorable du Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris, en date du 14 septembre 2011, à la cession de cette propriété par voie d'appel à candidatures ;

Vu les avis de France Domaine du 19 août 2011 et du 17 janvier 2013 ;

Vu la délibération du Conseil de Paris 2012 DU 84 des 6 et 7 février 2012 autorisant, d'une part, le lancement d'une consultation auprès d'opérateurs hôteliers en vue de la cession d'une emprise d'environ 3.616 m² issue du terrain cadastré AW n° 5 situé 295, avenue Daumesnil, à Paris 12^{ème}, et d'autre part, le dépôt de toute demande d'autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation du projet ;

Vu les publicités publiées dans les journaux *Les Echos*, *La Lettre M²* du 12 avril 2012 et *L'Hôtellerie Restauration* du 13 avril 2012 ;

Considérant qu'à la date du 04 mai 2012, date limite fixée pour le dépôt des candidatures, 18 dossiers ont été reçus par la Ville de Paris ;

Considérant qu'il résulte du procès-verbal – établi par Me Lièvre, notaire de la Ville de Paris – de la commission d'ouverture des candidatures, tenue le 24 septembre 2012, que 12 candidatures étaient recevables au regard des dispositions fixées par le dossier de consultation ;

Considérant qu'au vu des critères fixés dans le dossier de consultation, la proposition de la société VINCI IMMOBILIER DEVELOPPEMENT HOTELIER associée à MOTEL ONE est la plus avantageuse pour la Ville de Paris, tant en ce qui concerne l'offre financière faite pour l'acquisition de la parcelle municipale qu'au regard de la partie des coûts de dépollution pris entièrement en charge par l'opérateur et qu'au regard du projet du candidat ;

Vu le projet en délibération en date du _____ par lequel M. le Maire de Paris lui propose d'autoriser la signature d'une promesse de vente, en vue de la réalisation sur le site d'un programme à usage hôtelier, au profit de la société VINCI IMMOBILIER DEVELOPPEMENT HOTELIER associée à MOTEL ONE en vue de la cession, après réalisation des conditions suspensives, d'un volume communal situé au 295, avenue Daumesnil, à Paris 12^{ème} et d'autoriser le dépôt de toute demande d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation du projet ;

Vu l'avis du Maire du 12^{ème} arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis du Conseil du 12^{ème} arrondissement en date du _____ ;

Sur le rapport présenté par Mme Anne HIDALGO au nom de la 8e commission,

Délibère :

Article 1 : Est autorisée la signature d'une promesse de vente dont les caractéristiques générales figurent dans le projet ci-annexé, au profit de la société VINCI IMMOBILIER DEVELOPPEMENT HOTELIER associée à MOTEL ONE – ou de toute personne morale s'y substituant avec l'accord du Maire de Paris – du volume foncier situé 295, avenue Daumesnil, à Paris 12^{ème}, pour la réalisation d'un hôtel.

Article 2 : M. le Maire de Paris est autorisé à donner son accord au dépôt de toute demande d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation du projet visé à l'article 1.

Article 3 : La vente du bien visé à l'article 1 se fera au prix minimum de 9 030 000 € net vendeur sur la base d'un prix de 1 655 € HT le m² de surface de plancher.
La recette prévisionnelle sera inscrite compte 775, fonction 824 du budget de fonctionnement (exercice 2013 et/ou suivants).

Article 4 : La recette réelle de 9 030 000 € - prix minimum net vendeur - sera inscrite au chapitre 024, rubrique 8249, compte 21321, mission 90006-99, activité 180, n° d'individualisation 13V00092 DU du budget d'investissement de la Ville de Paris et sera exécutée fonction 824, nature 775 du budget de fonctionnement de la Ville de Paris (exercice 2013 et/ou suivants).

Article 5 : La sortie du bien du patrimoine et la différence sur réalisation seront constatées par écritures d'ordre conformément aux règles comptables en vigueur.

Article 6 : Tous les frais, droits et honoraires auxquels pourra donner lieu la réalisation de la cession seront supportées par l'acquéreur. Les contributions et taxes de toute nature auxquelles le volume de terrain cédé sera et pourra être assujetti seront supportées par les acquéreurs à compter du jour de la signature du contrat à intervenir.

Article 7 : Est autorisé la constitution de toute servitude nécessaire à la réalisation du projet hôtelier susvisé.