



2014 DU 1004 Programme hôtelier 31 à 43 boulevard Carnot (12e) - Désignation du candidat - Signature du protocole de cession du volume.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Lors de la séance du Conseil de Paris des 25 et 26 mars 2013 a été approuvé le lancement d'un appel à candidatures auprès d'opérateurs hôteliers pour la cession d'une emprise foncière située 31-43, boulevard Carnot, 16, avenue Courteline, à Paris 12^{ème}, en vue de la réalisation sur le site d'un hôtel ou d'une résidence de tourisme de deux étoiles minimum. Ce projet s'inscrit tant dans le cadre du Plan hôtelier de la Ville de Paris que du Grand Projet de Renouvellement Urbain de la Porte de Vincennes limitrophe.

Le terrain d'assiette, d'une configuration allongée et d'une surface de 1.779 m², est situé dans un contexte urbain marqué par la proximité immédiate du boulevard périphérique, et de ce fait inadapté pour du logement. Un établissement hôtelier bénéficiera au contraire de l'accessibilité aisée depuis cette voie.

Le dossier de consultation acté par le Conseil de Paris a fixé les attendus suivants:

- le programme à réaliser sur ce volume devra permettre d'assurer une présence hôtelière à l'angle de l'avenue Courteline et du boulevard Carnot, d'une surface de plancher de 8.000 m² maximum ;
- le projet devra respecter le parti architectural et urbain souhaité par la Ville, indiqué dans le cahier des prescriptions urbaines et environnementales, ainsi que les contraintes particulières du site, notamment la présence en sous-sol d'un déversoir d'orages (inclus dans le volume 1 décrit à l'état descriptif de division en volumes, volume non inclus dans la vente)
- les candidats doivent faire une offre de prix d'achat comportant d'une part, une proposition de prix unitaire par m² de surface de plancher à construire et, d'autre part, une proposition de prix global minimum qui serait versé à la Ville, même s'il s'avérait en définitive supérieur à l'application du prix unitaire aux surfaces en définitive permises par les futures autorisations d'urbanisme.
- ils sont invités à communiquer une liste indicative des noms de quatre architectes susceptibles de participer à un futur concours.

La consultation a fait l'objet d'une publicité dans la presse économique généraliste et spécialisée le 11 avril 2013. A l'issue du délai fixé pour le dépôt des candidatures, soit le 11 mai 2013, 18 dossiers ont été déposés et ont fait l'objet d'un procès-verbal notarié : parmi eux, 16 ont été déclarés recevables, puisque conformes aux dispositions essentielles du dossier de consultation. Deux ont été déclarés irrecevables, car parvenus hors délais aux services municipaux.

Aux 16 candidats recevables a ensuite été transmise l'intégralité du dossier de consultation (via une data-room électronique). La possibilité de visiter le site a été ouverte. Il était précisé que les candidats avaient jusqu'au jeudi 31 octobre 2013 pour remettre leurs propositions d'offres.

9 candidats ont dans ces conditions transmis une offre financière et de projet aux services municipaux. L'une d'entre elles a dû être à son tour déclarée irrecevable, à l'occasion de l'ouverture des offres le 12 novembre 2013 – toujours en présence d'un notaire- car parvenue hors délai.

Parmi les 8 offres restantes, les propositions de prix minimum se sont établies entre 4 800 000 euros (600€/m² à construire) et 15 000 000 euros (1 875 €/m² à construire). Les types d'établissements proposés, ont consisté quasiment exclusivement en des hôtels 2 et 3*, seul l'un des postulants ayant proposé une résidence de tourisme 3*.

Dans son avis du 26 juillet 2011 confirmé le 27 novembre 2013, France Domaine a estimé la charge foncière à 1 000 euros par m² de surface de plancher (SDP) à construire soit, compte tenu d'un programme prévisionnel de 8.000 m² de surface de plancher, une valeur vénale minimale de 8 000 000 euros.

C'est sur la base de ce prix minimum de 1 000 €/m², hors coûts de dépollution, fixé par le Conseil du Patrimoine lors de sa séance du 31 août 2011, que les trois opérateurs les mieux disants ont été sélectionnés et qu'ont été engagées des discussions qui se sont achevées le 6 décembre 2013.

- le premier candidat, HOLIDAYBREAK propose un prix d'achat unitaire de 1.875 € HT/m² de surface de plancher et un prix minimum global de 15 000 000 euros HT. Il s'est engagé à prendre à sa charge les frais de dépollution et/ou de fondations spéciales.

Il s'engage à construire un hôtel 2* de 8 000 m² de surface de plancher, d'environ 180 chambres (soit 680 lits) de 17 à 20 m², salle de bains non comprise, sous enseigne MEININGER Holding GmbH, un exploitant hôtelier allemand qui réaliserait ici son premier projet à Paris. C'est un projet hôtelier innovant, qui mixe hôtellerie et auberge de jeunesse. C'est un concept participatif avec un tarif de nuitée faible (34€ par lit). Il ne prévoit pas de restaurant, mais un service de petit-déjeuner buffet de 150 places assises et la demi-pension pour les groupes qui le souhaitent. Le concept prévoit une cuisine destinée aux clients ainsi que des distributeurs automatiques en libre-service de boissons et de collations. Il n'est pas prévu de parking en sous-sol. Le public visé en période de stabilisation est constitué à 38% par des groupes, à 50% par des vacanciers individuels et à 12% par des voyageurs d'affaires.

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

- Le deuxième candidat, EMERIGE associé à l'hôtelier Stay City (groupe Ryanair), propose un prix d'achat unitaire de 1.818,75 € m² et un prix global minimum de 14 550 000 euros HT.

Il propose un programme prévisionnel maximum de 8.000 m² de surface de plancher consistant en une résidence de tourisme 3* de 325 studios équipés de kitchenette, sans espace de restauration pour les clients. Un niveau de parking est envisagé, soit 53 places.

- Le troisième candidat, Novaxia et Intercontinental Hotels Group, propose un prix d'achat unitaire de 1.387,50 €/m² et un prix global minimum de 11 100 000 euros HT, pour la réalisation d'un hôtel 3*, avec un espace restauration de 180 couverts, une salle associative ouverte aux riverains et 51 places de parking sur deux niveaux de sous-sol.

Il apparaît au final que la candidature de HOLIDAYBREAK est la plus intéressante pour la Ville de Paris tant du point de vue du prix d'acquisition de l'emprise que de l'intérêt du projet fondé sur les

notions d'accueil convivial, participatif et bon marché et qui contribuera à diversifier l'offre hôtelière sur Paris.

Dans ce contexte, je vous propose d'autoriser la signature, avec la société HOLIDAYBREAK associée à la holding allemande MEININGER GmbH, d'un protocole de vente du volume 2 issu de la parcelle de 1.779 m² sise 31-43, boulevard Carnot, à Paris 12^{ème}. Vous trouverez annexé au présent projet de délibération les conditions essentielles de ce protocole, qui prévoit la vente du volume au prix minimum de 15 000 000 euros, sous conditions suspensives d'obtention tant du déclassement de l'emprise (après libération par les services municipaux installés sur le site) que des autorisations administratives indispensables à la réalisation du projet. Par ailleurs, ce protocole fixe des obligations calendaires de dépôt de permis, d'engagement et d'achèvement des travaux de construction ainsi que d'ouverture de l'enseigne hôtelière. De même, y sont stipulées des clauses de complément de prix au profit de la Ville de Paris, notamment en cas de constructibilité supplémentaire obtenue par l'opérateur ou ses ayant-droit dans les 10 ans de l'achèvement de l'immeuble.

Conformément au dispositif fixé à cet égard lors de la consultation, une consultation d'architectes – à laquelle sera associée la Ville de Paris – sera organisée par le candidat retenu, postérieurement à la signature de ce protocole de vente.

Votre assemblée sera ultérieurement appelée à délibérer sur le déclassement de l'emprise –après libération par les services- et à confirmer l'autorisation de signer l'acte de cession.

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

La Maire de Paris

2014 DU 1004 Programme hôtelier 31 à 43, boulevard Carnot (12^e). Désignation du candidat. Signature du protocole de cession du volume.

Le Conseil de Paris,
siégeant en formation de conseil Municipal

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment ses articles L 2111-1 et suivants ;

Considérant que la Ville de Paris est propriétaire d'une emprise foncière située 31 à 61, boulevard Carnot, 16 avenue Courteline, à Paris 12^{ème} ;

Vu l'état descriptif de division en volumes réalisé par le Cabinet de géomètre GTA P12898 ;

Considérant que la Ville de Paris n'a pas intérêt à conserver plus longtemps le volume foncier 2 de la parcelle 31-43, boulevard Carnot, à Paris 12^{ème}, qui eu égard à sa proximité immédiate avec le boulevard périphérique, ne permettrait pas la réalisation d'une opération de logement;

Vu l'avis du Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris du 31 août 2011 ;

Vu la délibération du Conseil de Paris 2013 DU 9 des 25 et 26 mars 2013 autorisant d'une part la délimitation des parcelles AM 5, AM 6, AN 25 et AN 26, à Paris 12^{ème}, d'autre part l'engagement d'une procédure d'appel à candidatures auprès d'opérateurs hôteliers, pour la cession d'un volume foncier à soustraire de la parcelle AM 5 et, enfin, le déclassement d'origine de l'emprise concernée;

Vu les publicités publiées dans les journaux *Les Echos*, *La Lettre M²* et *L'Hôtellerie-Restaurant* du 11 avril 2013 ;

Considérant qu'à la date du 11 mai 2013, 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 mai 2013, que 16 candidatures étaient recevables au regard des dispositions fixées par le dossier de consultation ;

Considérant que, sur ces 16 candidats qui ont eu accès à l'ensemble du dossier de consultation, 8 ont transmis dans les délais fixés des offres d'acquisition ;

Considérant qu'au vu des critères fixés par le dossier de consultation, la proposition de la société HOLIDAYBREAK associée à l'exploitant MEININGER GmbH est la plus avantageuse pour la Ville de Paris, tant en ce qui concerne l'offre financière faite pour l'acquisition du volume foncier municipal qu'au regard des coûts de dépollution pris entièrement en charge par l'opérateur et, enfin, du projet du candidat ;

Vu l'avis de France Domaine du 26 juillet 2011 confirmé le 27 novembre 2013 ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel Mme la Maire de Paris lui propose de procéder à la désignation du candidat HOLIDAYBREAK associé à la holding MEININGER GmbH et à la

signature du protocole de cession du volume 2 issu de la parcelle située 31 à 43, boulevard Carnot, à Paris 12^{ème}, en vue de la réalisation sur le site d'un programme à usage hôtelier ;

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 M. Jean-Louis MISSIKA au nom de la 8e commission,

Délibère :

Article 1 : Est autorisée la signature d'un protocole de vente du volume 2 de la parcelle 31-43 boulevard Carnot à Paris 12^{ème}, dont les caractéristiques générales figurent dans le projet ci-annexé, au profit de la société HOLIDAYBREAK associée à la holding MEININGER GmbH.

Article 2 : Mme la Maire de Paris est autorisée à donner son accord au dépôt de toute demande d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation du projet visé à l'article 1^{er}.

Article 3 : La vente du bien visé à l'article 1 se fera au prix minimum de 15.000.000 € net vendeur sur la base d'un prix de 1.875 € le m² de surface de plancher.

La recette prévisionnelle sera inscrite compte 775, fonction 824 du budget de fonctionnement (exercice 2014 et /ou suivants).

Article 4 : La recette réelle de 15.000.000 € - prix minimum net vendeur – sera inscrite et exécutée fonction 824, nature 775 du budget de fonctionnement de la Ville de Paris (exercice 2014 et/ou suivant).

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 supportés par l'acquéreur. Les contributions et taxes de toute nature auxquelles le volume de terrain cédé sera et pourra être assujéti seront supportées par les acquéreurs à compter du jour de la signature du contrat à intervenir.

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