



2014 DU 1005 Aménagement 2-6, rue Gerty Archimède (12^e). Réalisation d'un programme de bureaux et d'un équipement public sportif. Cession d'une emprise foncière.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris a acquis auprès de la SNCF, par acte notarié du 28 juin 2004 et au prix de 27 M€, un terrain d'une superficie de 8.950 m² environ situé au droit de l'ancien n° 15 de la rue Baron Le Roy, à Paris 12^{ème}. Cette acquisition avait pour objet de réaliser une école polyvalente sur une emprise de 2.740 m² (construite en 2005), desservie par une voie provisoire en impasse, la rue Gerty Archimède. La Ville a envisagé dès cette époque que, sur le solde de l'emprise, de 4.410 m² environ hors voirie, soit construit à terme, après cession à un opérateur privé, un immeuble de bureaux faisant écran phonique entre l'école et les voies ferrées voisines.

Par la suite, la Ville a souhaité que soit intégré dans le programme de bureaux un équipement sportif composé d'un gymnase semi-enterré et d'une salle polyvalente de 1.280 m² de surface utile.

Par avis du 29 juin 2011, confirmé par avis du 28 novembre 2013, France Domaine a estimé que la charge foncière du programme immobilier de bureaux ne paraissait pas devoir excéder 2.300 €/m² SDP.

Lors de sa séance du 14 septembre 2011, le Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris a émis un avis favorable à l'engagement d'une procédure de consultation, par le biais d'un dialogue compétitif, aux fins de cession de l'emprise communale en vue de la construction d'un ensemble immobilier à usage principal de bureaux. L'avis du Conseil précise que le prix de cession ne pouvait « être inférieur à 2.100 €/m² de SHON, mais que seront déduits de ce prix les coûts de dépollution, d'éventuels surcoûts induits par les études géotechniques et le coût de construction d'un mur de soutènement et de clôtures en limite de la parcelle voisine affectée au domaine public ferroviaire. (...) Il convient de mettre en œuvre, dans cette procédure, des formalités de publicité et de mise en concurrence à l'échelle européenne, en application des stipulations de la directive « travaux ». Cette procédure était nécessitée par le rachat par la Ville d'un équipement sportif en l'état futur d'achèvement, d'un montant estimatif de 6 M€.

Par délibération 2012 DU 35 du 14 mai 2012, le Conseil de Paris a autorisé 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 pour la réalisation d'un programme de bureaux d'environ 9 950 m² et d'un équipement public sportif à acquérir par la Ville de Paris en l'état futur d'achèvement.

L'assemblée délibérante a acté à cette occasion que la charge foncière du gymnase ne serait pas mise à la charge de l'opérateur, afin qu'elle ne soit pas répercutée ensuite sur la Ville lors de l'acquisition en VEFA de cet équipement public sportif.

A de même été autorisé le dépôt de toute demande d'autorisation d'urbanisme ou d'investigation nécessaire à la réalisation du projet.

La consultation a donc été lancée sur ces bases et s'est déroulée de septembre 2012 à novembre 2013. Chacun des candidats devait transmettre, au stade de la remise des candidatures, tout document attestant de la surface financière de sa société sur les trois dernières années, ainsi que ses références en matière de réalisation de bureaux et d'équipements sportifs sur les cinq dernières années, et proposer une équipe pluridisciplinaire chargée de l'exécution des prestations.

Au terme de la publicité initiale effectuée tant au *Journal Officiel de l'Union Européenne* en septembre 2012 que dans des journaux généralistes et spécialisés dans l'immobilier en septembre et octobre 2012, neuf candidats ont soumissionné à la consultation. Six d'entre eux étaient finalement retenus en novembre 2012, comme prévu dans le dossier de consultation, et présentaient les capacités professionnelles, techniques et financières requises.

S'agissant du choix du projet architectural, la procédure de dialogue compétitif européen nécessitait que le choix se porte en même temps sur le candidat retenu pour l'achat du terrain et sur le projet architectural.

Conformément à la procédure choisie, les six candidats retenus ont présenté chacun deux propositions architecturales suffisamment précises pour pouvoir faire à terme l'objet d'une demande de permis de construire portant sur le programme de bureaux et sur l'équipement sportif (sur les bases notamment d'un cahier des prescriptions techniques et fonctionnelles établi par la Direction de la Jeunesse et des Sports et annexé au dossier de consultation).

Les douze propositions des candidats/architectes ont ainsi fait l'objet d'analyses conjointes avec les différents services municipaux concernés et d'auditions des candidats (en deux phases et deux auditions pour chaque candidat/architecte, l'une en juillet 2013, l'autre en novembre 2013). A l'issue de ce processus, les douze propositions des candidats/architectes ont été notées en fonction des critères et des sous-critères énoncés dans le Règlement de consultation :

1/ Le prix (coefficient de pondération de 45 % du total) se décomposant en trois sous-critères :

- le prix d'acquisition du terrain communal affecté d'un coefficient de 50% du prix ;
- le coût des travaux de construction de l'équipement sportif à acquérir par la Ville de Paris en l'état futur d'achèvement affecté d'un coefficient de 40% du prix ;
- le coût de la dépollution et des fondations spéciales assumées, pour 10% du prix.

2/ La qualité architecturale appréciée sur la base d'une esquisse au 1/200^{ème} (coefficient de pondération de 45%)

3/ La qualité de la note méthodologique exigée des candidats, c'est-à-dire la compréhension et la prise en compte du contexte urbain et de ses évolutions dans le cadre du projet « Bercy/Charenton » (coefficient de pondération de 10%).

L'ensemble des étapes de la consultation et des analyses des candidatures proposées est détaillé dans le « *Rapport d'analyse des offres* » joint à la présente délibération.

Il ressort de ce document que l'offre la plus avantageuse pour la Ville au regard des critères et sous critères sus-énoncés est celle du promoteur OGIC, avec le projet architectural de l'agence Brenac & Gonzalez, qui obtient une note totale de 8,56 sur 10.

En effet, la société OGIC propose :

- un prix d'acquisition du terrain communal basé sur une valeur vénale unitaire de **3.480 € HT/m² SDP** à construire, assorti d'un prix minimum de **43.057.000 € HT** ;
- un prix global et forfaitaire pour l'équipement public sportif de **6.830.000 € HT** (prix que, par avis du 14 mars 2013, France Domaine a indiqué être acceptable).

On constate donc que le meilleur prix d'achat proposé à la Ville est très significativement supérieur tant à l'avis émis par le Conseil du Patrimoine qu'à l'estimation domaniale en cours de validité, d'autant plus que ce prix intègre d'ores et déjà les coûts de dépollution, fondations spéciales, construction du mur de soutènement, etc.

La société OGIC est également classée au 2^{ème} rang avec le projet de l'agence Devillers, en obtenant une note totale de 7,77.

La société ÉMERIGE est classée au 3^{ème} rang avec le projet de l'agence ECDM, avec une note globale de 7,01, et au 5^{ème} rang avec le projet de l'agence Bruther, avec une note totale de 6,49.

La société NEXITY IMMOBILIER se classe au 4^{ème} rang avec le projet architectural du Studio Bellecour qui obtient la note totale de 6,67, et au 9^{ème} rang avec le projet de l'agence Triptyque avec une note de 5,22.

La société ICADE se classe au 6^{ème} rang avec le projet de l'agence ATSP qui obtient une note totale de 6,43 et au 8^{ème} rang avec le projet architectural de Fabrice Dusapin avec une note de 5,25.

La société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS se classe au 7^{ème} rang avec le projet de l'agence Antonini + Darmon avec une note totale de 5,96 et au 12^{ème} rang avec le projet de l'agence Loci Anima avec une note de 4,28.

La société CIEH se classe au 10^{ème} rang avec le projet architectural d'Emmanuel Saadi Architecture qui obtient une note totale de 4,90 et au 11^{ème} rang avec le projet de l'agence Seura avec une note totale de 4,80.

*
* *

Compte tenu de ces éléments et du rapport joint, j'ai l'honneur de vous proposer d'autoriser :

- la désignation du lauréat de la consultation, la société OGIC avec le projet architectural de l'agence Brenac & Gonzalez ;
- la signature avec cette société d'une promesse de vente du terrain, soumise à conditions suspensives notamment d'obtention des autorisations d'urbanisme définitives, d'obtention de l'agrément bureaux, de pré-commercialisation des bureaux sur au moins 50 % du programme de bureaux et d'absence de prescriptions archéologiques. Cette promesse de vente comportera par ailleurs une clause d'intéressement en cas de constructibilité supplémentaire pendant un délai de 15 ans après l'achèvement des travaux, ainsi qu'un dispositif encadrant les procédures à venir de dépôt du permis de construire, de démarrage et de réalisation des travaux ;
- la signature concomitante d'une promesse d'achat de l'équipement sportif en état futur d'achèvement ;

- l'indemnisation de chaque candidat par une somme forfaitaire de 15.000 € pour chaque architecte qu'il a présenté et qui n'est pas retenu.

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 sportif être en capacité de fonctionner à compter du premier semestre 2017

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 1005 Aménagement 2-6, rue Gerty Archimède (12^e). Réalisation d'un programme de bureaux et d'un équipement public sportif. Cession d'une emprise foncière.

**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 foncière située 2 à 6 rue Gerty Archimède à Paris 12^{ème}, d'une surface d'environ 8.950 m² ;

Considérant que cette emprise, issue du domaine ferroviaire de la SNCF et déclassée préalablement à son acquisition par la Ville de Paris, jouxte les voies actuelles de la gare de Lyon et doit subir diverses servitudes ;

Considérant que la Ville de Paris n'a pas intérêt à conserver plus longtemps la partie non bâtie de ce terrain, de 4.400 m² environ, et envisage sa cession en vue de la réalisation d'un programme de construction de bureaux qui permettra notamment d'isoler phoniquement des voies ferrées l'école communale déjà construite sur une partie de ce terrain ;

Considérant que la Ville de Paris envisage, parallèlement à la cession de l'emprise sus-évoquée, d'acquérir en l'état futur d'achèvement l'équipement public sportif qui sera édifié dans le programme de construction à destination de bureaux ;

Considérant que, le coût de cet équipement public étant prévisionnellement supérieur au seuil de déclenchement des obligations communautaires de publicité et mise en concurrence défini par la directive européenne 2004/18/CE du 31 mars 2004, l'ensemble du projet de cession/acquisition est soumis aux règles et procédures de publicité et de mise en concurrence européennes ;

Vu l'avis du Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris du 14 septembre 2011, qui a donné un avis favorable à l'engagement d'une procédure de consultation en vue de la cession de l'emprise communale située 2 à 6 rue Gerty Archimède à Paris 12^{ème}, aux fins de réalisation à l'adresse d'un programme de bureaux et d'un équipement public sportif ;

Vu la délibération du Conseil de Paris 2012 DU 35 du 14 mai 2012 autorisant le lancement de la procédure de dialogue compétitif sur la base du dossier de consultation annexé à ladite délibération ;

Considérant que sur ces bases a été diligentée la procédure de consultation à l'échelle européenne en procédure de dialogue compétitif ;

Vu les avis de France Domaine du 29 juin 2011 (confirmé le 28 novembre 2013) et du 18 mars 2014 ;

Vu le rapport d'analyse des offres du directeur de l'Urbanisme ;

Vu le projet en délibération en date du _____ par lequel Mme la Maire de Paris propose d'autoriser la désignation du lauréat de la consultation, la société OGIC avec le projet architectural de l'agence Brenac & Gonzalez et d'autoriser la signature avec la société OGIC d'une promesse de vente et d'une promesse d'achat en l'état de futur achèvement ;

Vu l'avis de Mme la 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 cession à la société OGIC, pour la mise en œuvre du projet des architectes Brenac & Gonzalez, de l'emprise de 4.400 m² environ sise 2 à 6 rue Gerty Archimède, à Paris 12^{ème}, en vue de la réalisation d'un programme de bureaux et d'un équipement public sportif à acquérir par la Ville de Paris en l'état futur d'achèvement. La cession se fera sur la base des « Charges et conditions générales et particulières de la promesse de vente » dont les caractéristiques principales figurent en annexe de la présente délibération. Les éléments d'analyse des offres et du choix du lauréat sont détaillés dans un rapport annexé à la présente délibération.

Article 2 : Avant la signature de la promesse de vente du bien visé à l'article 1^{er}, et avec l'accord de la Maire de Paris, la société OGIC est autorisée à se substituer une autre société ou toute autre personne, le programme et le projet architectural restant inchangés.

Article 3 : Mme la Maire de Paris est autorisée à participer à toute association syndicale libre ou association foncière urbaine libre qui serait mise en place. Est autorisée la constitution de toute servitude nécessaire à la réalisation de cette opération ou instituée en vue de l'aménagement du futur quartier Bercy Charenton. La Maire de Paris est autorisée en cas de besoin à définir la délimitation de la parcelle.

Article 4 : Est confirmée l'autorisation de dépôt de toute demande d'autorisation d'urbanisme ou administrative nécessaire à la réalisation du projet visé à l'article 1^{er}.

Article 5 : Le prix de vente de l'emprise foncière communale se fera sur la base de 3 480 €/m² de surface de plancher de bureaux autorisée par le futur permis de construire, le prix global minimum se montant à 43.057.000 € HT, conformément à l'offre de la société OGIC.

Article 6 : Le prix de cession du terrain communal tel que défini à l'article 4 sera payable à la date de signature de l'acte de vente définitif.

Article 7 : Tous les frais, droits et honoraires auxquels pourra donner lieu la réalisation de cette cession seront supportés par l'acquéreur. Les contributions et taxes de toute nature auxquelles le bien cédé sera et pourra être assujetti seront supportées par l'acquéreur à compter du jour de la signature du contrat à intervenir.

Article 8 : Est autorisée la signature d'une promesse d'achat puis de l'acte d'achat de l'équipement public sportif sur la base des « Charges et conditions particulières de la promesse synallagmatique de vente en l'état futur d'achèvement » dont les caractéristiques principales sont annexées à la présente délibération. Le prix global et forfaitaire d'acquisition de cet équipement est de 6.830.000 € HT, exclusif de charge foncière, laquelle ne sera pas prise en charge par la Ville de Paris.

Article 9 : Le paiement du prix d'acquisition par la Ville de Paris de l'équipement public sportif se fera selon le calendrier suivant, prévu au Règlement de consultation :

- 30 % trois mois après la date de démarrage des travaux,
- 50 % à la mise hors d'air, hors d'eau,

- 20 % à la livraison.

Article 10 : La signature de l'acte d'acquisition par la Ville de l'équipement public sportif en l'état futur d'achèvement et celle de la cession par la Ville du terrain devront intervenir concomitamment.

Article 11 : La recette de 43.057.000 € HT sera constatée fonction 824, nature 775 du budget de fonctionnement de la Ville de Paris (exercice 2015 et/ou suivants).

Article 12 : La sortie du bien du patrimoine et la différence sur réalisation seront constatées par écritures d'ordre conformément aux règles comptables en vigueur.

Article 13 : La dépense relative à l'acquisition de l'équipement public sportif de 6.830.000 € HT sera payée selon le calendrier de paiement visé à l'article 8. Les frais de l'acquisition en état futur d'achèvement par la Ville de Paris de l'équipement public sportif seront supportés par celle-ci.

Cette dépense sera imputée comme suit, sur le budget de la Direction de la Jeunesse et des Sports :

- pour un montant de 6.830.000 € HT correspondant au coût des travaux, la dépense sera imputée rubrique 411, compte 2313, mission 88000-99, activité 030 au budget d'investissement de la Ville de Paris (exercice 2015 et/ou suivants), sous réserve de la décision de financement.

Article 14 : Le taux de TVA applicable sera celui en vigueur à la date de signature des actes notariés visée à l'article 9.

Article 15 : Chaque candidat sera indemnisé d'un montant forfaitaire de 15.000 € pour chacun des projets architecturaux non retenus qu'il a présentés. Cette dépense sera imputée fonction 824, nature 678 du budget de fonctionnement de la Ville de Paris (exercice 2014 et/ou suivants).