

2022 DU 31 Porte de Montreuil (20e) - Acquisition du volume devant accueillir le marché aux Puces reconstitué et prorogation du délai de désaffectation de l'emprise E2a

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris s'est engagée dans la réalisation d'un vaste projet urbain sur le secteur de la Porte de Montreuil pour la transformer en une place métropolitaine attractive et offrant un cadre de vie de qualité à ses usagers. Dans le cadre de ce projet d'aménagement et pour enclencher la réalisation des programmes constructibles, un appel à projets « Reinventing Cities » a été lancé fin 2017 sur trois emprises réparties en 6 lots sur environ 14 000 m² de foncier et un volume au-dessus du boulevard périphérique.

Au terme de cet appel à projets, c'est le projet « The Collective for Climate », porté par le mandataire Nexity, qui a été retenu. Ce projet prévoit la création de nouveaux programmes de locaux d'activités économiques sur le pourtour de la place de la Porte de Montreuil avec pour objectif de contribuer à la création d'un nouveau lieu d'attractivité métropolitaine s'articulant autour de la reconfiguration qualitative du marché aux puces afin notamment d'améliorer le confort des puciers et des usagers.

Le lauréat s'est également engagé sur la neutralité carbone en réduisant les émissions tant durant la construction du projet, avec un niveau très ambitieux de performance énergétique des bâtiments (niveau E3C2 pour tous les bâtiments qui le permettent), qu'après la livraison lors de l'exploitation des bâtiments. Un fonds carbone compensera la part « carbonée » du projet. Les superstructures des bâtiments seront construites à 80% en matériaux locaux biosourcés (pierre, bois, béton de chanvre). Les immeubles seront alimentés par géothermie et une partie de l'énergie électrique consommée sera produite localement par des toitures biosolaires.

Le projet prévoit sur les trois emprises susmentionnées réparties en 6 lots, la réalisation de six bâtiments, permettant le développement d'environ 58 000 m² de surface de plancher (bureaux, hébergement hôtelier, commerces) moyennant une acquisition de ces emprises auprès de la SEMAPA, concessionnaire de cette opération d'aménagement, au prix de 67 317 167 € HT.

Fin 2019, aux termes de la délibération 2019 DU 252, le Conseil de Paris a créé cette opération d'aménagement et autorisé la cession à la SEMAPA de ces emprises devant ensuite être cédées au groupement emmené par Nexity, dont l'emprise E2a (d'une surface de 7 780 m² environ) située, avenue du Professeur André LEMIERRE vis-à-vis des numéros 12 à 48, voie EG/20 (parcelles cadastrées DK 5 et DL 5).

Le projet immobilier sur l'emprise E2a comprend ainsi, en sus notamment de la création de bureaux (18 164 m² de SDP) et de commerces (300 m² de SDP), la reconstitution du marché aux Puces de la Porte de Montreuil au sein d'espaces comprenant pour les puciers, en superstructure, 6 566 m² de surface (6 100 m² répartis en rez-de-chaussée et mezzanine et 466 m² de cour extérieure) et, en infrastructure au 1^{er} sous-sol, un parking pour des véhicules de gabarit puciers ainsi qu'un espace de stockage de 840 m².

Vous trouverez en pièce jointe l'avant-projet d'état descriptif de division en volumes (EDDV) établi le 22 novembre 2021 par le cabinet de Géomètres-Experts Altius. L'EDDV définitif, aux termes duquel sera délimité le volume affecté au marché aux Puces, sera arrêté sur accord des parties préalablement à l'acquisition de ce volume par la Ville, étant précisé que cet EDDV ne devra intégrer aucune modification substantielle de nature à remettre en cause l'économie de la division en volumes ressortant de ce projet d'EDDV.

Ce marché aux Puces reconstitué sera acquis par la Ville à travers l'acquisition, d'une part, du volume d'air devant le contenir et, d'autre part, des ouvrages le constituant, lesquels seront réalisés dans le cadre d'un marché public de travaux, dont le montant a été plafonné à 26 M€ HT au stade de l'appel à projets. Ce marché public de travaux sera conclu sans publicité ni mise en concurrence préalable en application des dispositions édictées au 2^o de l'article R2122-3 du code de la commande publique. Ces dispositions prévoient en effet la possibilité de s'affranchir des obligations de publicité et de mise en concurrence pour des raisons techniques et notamment *« lors de l'acquisition d'une partie minoritaire et indissociable d'un immeuble à construire assortie de travaux répondant aux besoins de l'acheteur qui ne peuvent être réalisés par un autre opérateur économique que celui en charge des travaux de réalisation de la partie principale de l'immeuble à construire »*. Ces conditions sont remplies en l'espèce puisque c'est nécessairement le groupement construisant l'ensemble immobilier sur l'emprise E2a qui devra assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de réalisation du marché, qui constituent une partie minoritaire et indissociable du programme.

En contrepartie du prix de ces travaux et de l'absence de valorisation des surfaces dédiées au marché aux Puces dans l'offre de prix du lauréat pour l'acquisition auprès de la SEMAPA des emprises foncières de son projet, il est prévu que l'acquisition du volume d'air, objet de la présente délibération, se fasse à titre gratuit.

Cette acquisition procèdera d'une promesse synallagmatique d'acquisition conclue à titre gratuit entre la Ville de Paris et la société de projet constituée par le groupement lauréat. Cette promesse reprendra les conditions essentielles ressortant du projet de promesse que vous trouverez annexé à la présente délibération.

Afin de protéger les intérêts de la Ville, il sera précisé dans la promesse de vente que la Ville de Paris ne sera pas in fine tenue d'acquérir le volume appelé à accueillir le marché aux puces dans l'hypothèse où les travaux de construction de ce marché présenteraient un niveau de malfaçon irrattrapable tel que l'usage souhaité par la Ville ne soit pas possible. Autrement dit, en droit de la commande publique, la Ville renoncera à la propriété de ce volume dans l'hypothèse où ce marché public de travaux ferait l'objet de réserves majeures n'ayant pu en définitive être levées.

En pareille hypothèse, cette garantie pour la Ville de ne pas avoir à devenir ou demeurer propriétaire de ce volume s'opèrera soit par le jeu d'une condition suspensive (promesse synallagmatique d'acquisition des volumes sous condition suspensive de réception/livraison des travaux exécutés au titre du marché de travaux), soit par celui d'une clause résolutoire permettant la résolution de la vente de ce volume à la Ville en cas de non réception/livraison desdits travaux ou en raison d'une faute commise par le titulaire du marché public. Cette même clause suspensive ou résolutoire s'appliquera en cas de résiliation du marché public de travaux pour motif d'intérêt général.

Par ailleurs, pour compléter le dispositif, un comité de suivi du marché de travaux, dont Nexity sera maître d'ouvrage, sera créé pour s'assurer de sa bonne exécution. De plus, en cas de défaillance de Nexity dans la conduite de ces travaux rendant impossible l'usage souhaité par la Ville pour le volume objet des travaux, au-delà des sanctions prévues dans le cadre des marchés publics, un intéressement sur la valorisation de ce volume sera dû par Nexity au profit de la SEMAPA, sans préjudice des indemnités également dues pour couvrir la réparation du préjudice lié à la nécessité de devoir reconstituer le marché aux Puces sur un autre site.

Par ailleurs, outre la purge de tout droit de préemption ou de préférence, la promesse sera assortie, au bénéfice des deux parties, d'une condition suspensive tenant à la conclusion d'un marché public de travaux ayant acquis un caractère définitif. Les parties sont convenues à cet égard de modalités de nature à favoriser, d'une part, la conclusion effective de ce marché public (en particulier concernant la validation des études d'avant-projet sommaire sur la base desquelles interviendra cette passation), et, par voie de conséquence d'autre part, la réalisation de cette condition suspensive.

Enfin, aux termes de la délibération 2019 DU 252-3°, comme indiqué précédemment, les emprises foncières à céder au groupement emmené par Nexity, dont l'emprise E2a correspondant au terrain d'assiette de l'ensemble à construire intégrant le marché aux Puces, ont été déclassées par anticipation avec une désaffectation devant intervenir dans un délai de trois ans à compter de l'acte de déclassement. Cette délibération précise que « *ce délai pourra être prorogé à 6 ans en cas de retard dû à la réalisation de travaux de construction nécessaire à la désaffectation* ». Ce délai de 3 ans ainsi délibéré expirera donc en décembre 2022. Or, il apparaît d'ores et déjà que la désaffectation de l'emprise E2a n'interviendra pas avant le terme en juillet 2023 de la délégation de service public de gestion de l'actuel du marché aux Puces. Il convient donc de proroger ce délai de désaffectation en le portant de 3 à 6 ans.

Je vous propose donc, en vue notamment de permettre la reconstitution du marché aux Puces de la Porte de Montreuil :

- de m'autoriser à acquérir à titre gratuit auprès de la société de projet qui sera constituée par le groupement emmené par Nexity, porteur du projet « The Collective for Climate », ou de toute autre personne morale qui s'y substituerait, au sein de l'ensemble immobilier à construire sur l'emprise E2a correspondant aux parcelles cadastrées DK 5 et DL 5 et sise avenue du Professeur André LEMIERRE vis-à-vis des numéros 12 à 48, voie EG/20, le volume d'air devant contenir le marché aux Puces reconstitué de la Porte de Montreuil et correspondant au volume n°7 d'une surface de base totale d'environ 15 556 m2 (répartis entre le 1er sous-sol, le RDC et le RDC haut) dans l'avant-projet ci-annexé d'état descriptif de division en volumes établi le 22 novembre 2021 par le cabinet de Géomètres-Experts Altius ;
- et à cet effet, de m'autoriser à signer, en premier lieu, une promesse synallagmatique d'acquisition aux conditions essentielles figurant dans le projet de promesse ci-annexé puis, en second lieu, l'état descriptif de division en volumes définitif ainsi que l'acte authentique de vente se rapportant à cette promesse ;
- de proroger le délai de désaffectation de l'emprise E2a de 3 années supplémentaires pour le porter à 6 ans ;
- et enfin, de m'autoriser à signer tous les actes et à consentir toutes les servitudes nécessaires à la réalisation de cette opération, en particulier l'état descriptif de division en volumes définitif.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris

2022 DU 31 Porte de Montreuil (20e) - Acquisition du volume devant accueillir le marché aux Puces reconstitué et prorogation du délai de désaffectation de l'emprise E2a.

Le Conseil de Paris,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération 2019 DU 252-1° du Conseil de Paris portant création de l'opération d'aménagement de la Porte de Montreuil et adoption de la déclaration de projet afférente emportant mise en compatibilité du PLU ;

Vu la délibération 2019 DU 252-2° du Conseil de Paris ayant approuvé le traité de concession d'aménagement avec la SEMAPA, société publique locale d'aménagement, pour la réalisation de cette opération ;

Vu la délibération 2019 DU 252-3° du Conseil de Paris emportant, dans le cadre de cette opération, déclassement par anticipation des lots constructibles de l'appel à projets Reinventing Cities et autorisant leur cession à la SEMAPA, aménageur ;

Considérant que le projet « The Collective for Climate » porté par Nexity, classé en tête de cet appel à projets par le jury du 19 septembre 2019 moyennant des réserves levées à ce jour, intègre la reconstitution du marché aux Puces de la Porte de Montreuil sur l'emprise E2a correspondant aux parcelles cadastrées DK 5 et DL 5 et sise avenue du Professeur André Lemierre vis-à-vis des numéros 12 à 48, voie EG/20 ;

Considérant que la Ville de Paris prévoit d'acquérir ce marché aux Puces reconstitué sur cette emprise à travers l'acquisition, d'une part, du volume d'air devant le contenir, objet de la présente délibération, et, d'autre part, des ouvrages le constituant, lesquels seront réalisés dans le cadre d'un marché public de travaux ;

Vu le projet de promesse synallagmatique de vente organisant l'acquisition de ce volume d'air, lequel garantit notamment à la Ville de Paris de ne pas avoir à en être ou demeurer propriétaire dans l'hypothèse où ces travaux auront fait l'objet, dans le cadre du marché public de travaux susmentionné, de réserves majeures (empêchant le fonctionnement normal du marché) n'ayant pu en définitive être levées ;

Considérant que cette garantie pourra être mise en œuvre soit par le jeu d'une condition suspensive de réception ou livraison de ces travaux, soit par celui d'une clause résolutoire permettant la résolution de la vente de ces volumes à la Ville en cas de non réception ou de non livraison desdits travaux ;

Considérant que l'emprise E2a susmentionnée, déclassée par anticipation aux termes de la délibération 2019 DU 252-3° susvisée avec une désaffectation devant intervenir dans un délai de 3 ans à compter de l'entrée en vigueur de cette délibération, ne pourra être désaffectée avant le mois de juillet 2023 ;

Vu le projet d'état descriptif de division en volumes établi le 22 novembre 2021 par le cabinet de Géomètres-Experts Altius, relatif à l'ensemble immobilier à édifier sur ladite emprise et au sein duquel sera reconstitué ce marché ;

Vu l'avis du Service Local du domaine de Paris en date du 18 novembre 2021 ;

Vu le projet de délibération 2022 DU 31 en date du _____ par lequel Mme la Maire de Paris propose au Conseil de Paris :

- de l'autoriser à acquérir, à titre gratuit, auprès de la société de projet qui sera constituée par le groupement emmené par Nexity, porteur du projet « The Collective for Climate », ou de toute autre personne morale qui s'y substituerait, au sein de l'ensemble immobilier à construire sur l'emprise E2a correspondant aux parcelles cadastrées DK 5 et DL 5 et sise avenue du Professeur André Lemierre vis-à-vis des numéros 12 à 48, voie EG/20, le volume d'air devant contenir le marché aux Puces reconstitué de la Porte de Montreuil et correspondant au volume 7 d'une surface de base totale d'environ 15 556 m² (répartis entre le 1er sous-sol, le RDC et le RDC haut) dans le projet ci-annexé d'état descriptif de division en volumes établi le 22 novembre 2021 par le cabinet de Géomètres-Experts Altius ;
- et à cet effet, de l'autoriser à signer, en premier lieu, une promesse synallagmatique de vente aux conditions essentielles figurant dans le projet de promesse ci-annexé puis, en second lieu, l'état descriptif de division en volumes définitif ainsi que l'acte authentique de vente se rapportant à cette promesse ;
- de proroger le délai de désaffectation de l'emprise E2a de 3 années supplémentaires pour le porter à 6 ans ;
- et enfin, de l'autoriser à signer tous les actes et à consentir toutes les servitudes nécessaires à la réalisation de cette opération.

Vu l'avis de M. le Maire du 20^{ème} arrondissement en date du _____ ,

Vu l'avis du Conseil du 20^{ème} arrondissement en date du _____ ,

Sur le rapport présenté par M. Emmanuel GREGOIRE, au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : Mme la Maire de Paris est autorisée à acquérir, à titre gratuit, auprès de la société de projet qui sera constituée par le groupement emmené par Nexity, porteur du projet « The Collective for Climate », ou de toute autre personne morale qui s'y substituerait, au sein de l'ensemble immobilier à construire sur l'emprise E2a susvisée (parcelles cadastrées DK 5 et DL 5), le volume d'air devant contenir le marché aux Puces reconstitué de la Porte de Montreuil et correspondant au volume 7 d'une surface de base totale d'environ 15 556 m² (répartis entre le 1er sous-sol, le RDC et le RDC haut) dans le projet susvisé d'état descriptif de division en volumes .

Article 2 : À cet effet, Mme la Maire de Paris est autorisée à signer, en premier lieu, une promesse synallagmatique de vente aux conditions essentielles figurant dans le projet de promesse susvisé puis, en second lieu, l'état descriptif de division en volumes définitif ainsi que l'acte authentique de vente se rapportant à cette promesse .

Article 3 : Le délai avant l'expiration duquel l'emprise E2a mentionnée à l'article 1^{er} doit être désaffectée est prorogé de 3 années supplémentaires pour être porté à 6 ans.

Article 4 : L'entrée du bien dans le patrimoine sera constatée par écritures d'ordre conformément aux règles comptables en vigueur.

Article 5 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer tous les actes et à constituer toutes les servitudes nécessaires à la réalisation de cette opération.