

2020 DU 2 : Chapelle International (18^e) - Acquisition d'un volume dédié à la réalisation d'un équipement culturel 59b rue de la Chapelle / 2 à 12 rue des Cheminots.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le secteur d'aménagement Chapelle International s'étend sur plus de 6 ha au Sud du boulevard Ney entre le faisceau ferroviaire de la Gare du Nord et la rue de la Chapelle. Le projet d'aménagement a pour ambition de rendre à la ville des anciennes friches ferroviaires en créant un nouveau quartier urbain mixte avec la réalisation de logements, de bureaux d'activité et la création d'équipements publics (école, crèche, sportif et culturel), et de redévelopper l'activité fret avec la création d'une base de logistique urbaine. Aujourd'hui le projet est en phase opérationnelle avec plusieurs lots déjà livrés.

Cette opération est portée par deux opérateurs : la SOGARIS, et Espaces Ferroviaires Aménagement (EFA) agissant pour la SNCF :

D'une part, la base logistique urbaine (terminal ferroviaire et entrepôt) a été réalisée par la société SOGARIS. Le bâtiment se développe sur environ 40 000 m² de surface de plancher avec une programmation annexe (data center de la Ville de Paris, entreprise METRO, restaurant d'entreprises, écoles professionnelles,...) venant diversifier l'offre du quartier. En toiture de ce bâtiment se développent des équipements sportifs de plein air et une ferme d'agriculture urbaine.

D'autre part, un lotissement mis en œuvre par EFA est en cours de développement destiné à accueillir des programmes urbains mixtes sur 106 000 m² environ de surface de plancher comportant :

- environ 57 000 m² SdP de logement, (32% de logements libres, 21% de logements intermédiaires, 47% de logements sociaux) ;
- environ 34 000 m² SdP de bureaux pour de l'activité tertiaire ;
- environ 6 000 m² SdP d'équipement public (une école polyvalente de 12 classes, une crèche de 99 places, un gymnase et un équipement culturel ;

- environ 1 200 m² SdP de commerces de proximité ;
- environ 7 500 m² SdP de « SOHO » (« Small Office Home Office ») proposant des surfaces d'activités (bureaux, commerces,...) reliées à des logements.

22 000 m² d'espaces publics (place, coulée verte, square, venelles et prairie) assureront la desserte et la végétalisation du quartier.

A l'exception des deux derniers lots, H et I, l'ensemble du lotissement est soit livré, soit en fin de chantier. Les premiers habitants des lots E et F sont arrivés.

Le lot I, dernier lot de l'opération, a été attribué fin 2019 au groupe Legendre Immobilier en vue de la réalisation d'un programme de 6 000 m² environ de surface de planchers (SDP) de logements sociaux et intermédiaires, de programmes innovants dans le socle du bâtiment et d'un équipement culturel d'une surface d'environ 450 m² SDP pour les pratiques artistiques amateurs. Le permis de construire est en cours d'instruction et le démarrage des travaux sur ce lot est prévu au premier semestre 2021 pour une livraison vers août 2023.

La Ville de Paris souhaite faire l'acquisition du volume à usage d'équipement culturel qui permettra d'accueillir les activités de dessin et de peinture de l'Atelier des Beaux Arts (ABA) actuellement implanté rue de Sévigné et dont les locaux ont été intégrés à l'Appel à projets urbains innovants Réinventer Paris 2, ainsi que des activités culturelles de l'association Paris Ateliers et d'autres associations locales du 18^{ème} arrondissement. D'une surface de plancher de 450 m² environ, le programme comportera cinq salles d'activités dont l'usage est prévu de la manière suivante : deux salles seront affectées à l'activité des arts plastiques prodiguée par l'Atelier des Beaux-Arts et de Paris Atelier, une salle sera également affectée à la pratique des arts plastiques et sera partagée tant par les ABA et Paris Atelier que les associations locales. Les deux dernières salles seront destinées au spectacle vivant par l'intermédiaire des associations locales.

L'accord à conclure entre la Ville de Paris et Legendre Immobilier doit s'inscrire dans le cadre de la réglementation des marchés publics intervenue par ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 puis par décret n° 2018-1075 du 3 décembre 2018 relatif à la commande publique. L'article R 2122-3 du code de la commande publique relatif prévoit la possibilité pour les acheteurs publics de conclure des marchés publics négociés sans procédure de publicité et de mise en concurrence pour des acquisitions d'immeuble à construire indissociables d'un programme plus vaste, et minoritaires au sein dudit programme, dès lors que dans ces conditions l'opérateur en charge de la réalisation de l'immeuble est le seul susceptible à procéder à la vente des constructions destinées à l'acheteur.

Pour la bonne mise en œuvre de ce cadre juridique, deux contrats seront signés : d'une part, l'acquisition foncière et d'autre part, le contrat de marché public de réalisation des travaux de l'équipement culturel

- l'acte de vente du volume dédié à la réalisation d'un équipement culturel au profit de la Ville de Paris, qui sera précédé de la signature d'une promesse incluant notamment les conditions suspensives suivantes : la réalisation de la vente du foncier entre EFA et le groupe Legendre, la purge du recours contre le permis de construire délivré, la purge du recours contre le marché de travaux ainsi que la condition préalable d'établissement contradictoire de l'état descriptif de division

en volumes créant le futur volume de la Ville de Paris. Dans la mesure où l'acte de vente interviendra avant la livraison de l'équipement, il comportera des conditions résolutoires relatives au caractère définitif du marché de travaux, à l'achèvement de l'équipement et de l'ensemble immobilier, ainsi qu'à la possibilité d'exploiter l'équipement conformément à sa destination. Cet acte prévoira que le transfert de propriété à la Ville interviendra dans tous les cas à l'achèvement des travaux. Il contiendra une clause de révision du prix au cas où la surface de plancher livrée serait inférieure de plus de 3% à la surface de référence.

- le marché de travaux pour la réalisation de l'équipement culturel passé dans les conditions prévues à l'article R 2122-3 du code de la commande publique. La gestion de ce contrat sera effectuée par la Direction des Finances et des Achats en lien avec la Direction des Affaires Culturelles. Ce dossier sera présenté à la commission d'anticipation des Marchés Publics.

Concernant l'acquisition du volume correspondant au futur équipement culturel, tel que décrit dans le projet d'état descriptif de division en volumes (EDDV) établi par le cabinet ROULLEAU-HUCK-PLOMION, géomètres experts, en juin 2020, Legendre Immobilier a fait une offre de vente à la Ville de Paris, basée sur une charge foncière de 1 100 € HT/m², soit 485 419 € HT, soit 582 502,80 € TTC. Ce prix est basé, d'une part, sur le programme transmis par EFA lors de la consultation sur ce lot, et d'autre part sur le protocole d'accord du 5 décembre 2013 passé entre RFF, la SNCF, la Ville de Paris et la SNEF (à laquelle s'est substituée sa filiale EFA) pour la vente des équipements publics qui prévoit une charge foncière de 1044 €/m² HT de SDP, cette valeur étant indexée sur l'indice INSEE du coût de la construction, capé annuellement entre 0 et 4,5%, l'indice de base étant celui du 1er trimestre 2013 (article 4-1).

Concernant les travaux de l'équipement culturel (livré aménagé) devant être réalisés par Legendre Immobilier, l'offre de ce dernier prévoit, en l'état actuel des négociations, un coût de travaux estimé à 1 263 413 €, soit 2 863 €/m² SDP. Le marché de travaux est en cours d'élaboration.

Par avis du 9 juin 2020, le Service Local du Domaine de Paris a estimé que le coût foncier n'appelait pas d'observation de sa part.

Je vous propose donc, en vue de la réalisation de cet équipement culturel, de m'autoriser à :

- acquérir un volume dédié à la réalisation d'un équipement culturel auprès du groupe Legendre Immobilier ou à toute autre personne qui s'y substituerait, à signer en conséquence l'acte de vente s'y rapportant, précédé d'une promesse de vente selon les conditions susvisées ;

- consentir toutes les servitudes nécessaires à cette opération et à participer à toutes associations syndicales qui seraient constituées dans le cadre de cette opération ou dans l'hypothèse où l'équipement public serait hors périmètre des associations syndicales libres, à régulariser toutes conventions ad hoc conclues avec lesdites associations syndicales libres afin d'organiser leurs relations, le paiement des charges et toutes autres opérations nécessaires à la vie de l'ensemble immobilier.

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

La Maire de Paris