

Direction de l'Urbanisme
Service de l'Aménagement

2023 DU 48 Appel à Projets « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 » - Porte de Clignancourt, 32 et 34 avenue de la porte de Clignancourt, 30 à 38 rue Ginette Neveu (18e) - Avenant à la promesse de vente.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mes Chers Collègues,

L'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 » a été lancé le 23 mai 2018 par la Métropole du Grand Paris, sur 27 sites appartenant à 21 communes.

Pour le site de la Porte de Clignancourt, 4 offres définitives ont été remises le 29 mars 2019 et le jury final, réuni le 3 juin 2019, a désigné comme lauréat le promoteur Legendre Immobilier accompagné de la SEM PariSeine comme co-promoteur. Le projet "Paris Puces" a été retenu pour sa dimension métropolitaine et sa mixité de programmes.

Le projet développe un programme mixte de 6 482 m² de Surface de Plancher, autour d'une programmation diversifiée mêlant de l'hébergement hôtelier, du bureau, divers types de commerces, de l'artisanat et de l'agriculture urbaine.

Le caractère innovant du projet Paris Puces repose sur :

- un impact environnemental maîtrisé (labels E3C2, BBKA et Biodiversity) ;
- une construction en bois et ossature béton bas carbone, permettant un bâtiment mutable et durable;
- une architecture bioclimatique et des filtrations dépolluantes ;
- de nouveaux usages réduisant l'empreinte carbone (éco-mobilité et agriculture urbaine) ;
- la préfiguration de l'occupation du site par diverses manifestations en lien avec des acteurs locaux dont l'association Sierra Prod ;
- un nouvel écosystème entre Paris et le secteur des "Puces" de Saint-Ouen, avec une école des antiquaires, un concours de jeunes designers, des pièces uniques du marché aux Puces ;
- un projet ouvert sur le quartier avec un socle actif et une politique tarifaire favorable.

Par la délibération 2020 DU 97, des 17 et 18 novembre 2020, le projet Paris Puces a été désigné lauréat de l'appel à projets et le Conseil de Paris a autorisé la signature de la promesse de vente et de l'acte de vente ainsi que la constitution de servitudes et de conventions nécessaires à la réalisation du projet ;

La promesse synallagmatique de vente avec la SCCV PARIS PUCES CLIGNANCOURT a ensuite été signée le 16 février 2021.

Depuis la signature de la promesse de vente, le projet a subi des évolutions pouvant être imputées à plusieurs évènements :

- L'évolution du projet architectural. La conception du projet a été adaptée avec pour impact un décalage du dépôt du dossier de demande de Permis de Construire. La promesse de vente a d'ailleurs fait l'objet d'un premier avenant à cette étape afin de décaler le délai de constitution des dossiers de demande d'agrément et de dépôt de la demande de Permis de Construire (voir annexe) ;
- Les compléments d'études de sol notamment en matière de diagnostics (pollution et amiante) ;
- La découverte d'une canalisation peu avant la signature de la promesse de vente et inconnue des services de la Ville de Paris. L'inactivité de cette canalisation dans le réseau public n'a été confirmée qu'à l'été 2022 reportant ainsi les sondages et les analyses à septembre 2022.
- Le dépôt d'un recours gracieux en août 2022 sur le permis de construire du projet délivré le 3 juin 2022 et la nécessité d'attendre le terme du délai du recours contentieux pour sécuriser la vente.

Au regard de ces éléments, le bénéficiaire de la promesse a indiqué à la Ville que l'actualisation du prix de la charge foncière jusqu'à la date retardée de signature de l'acte de vente cumulée à l'augmentation significative du coût de construction de l'opération et à la hausse des taux d'intérêt suite à la crise sanitaire et à la guerre en Ukraine, qui plus est dans un contexte de stagnation du marché immobilier, rendrait impossible la réalisation du projet Paris Pucés et mettrait gravement en difficulté financière la SCCV Paris Pucés.

Ainsi, dans une note explicative, le lauréat indique notamment que le coût de construction du projet Paris Pucés qui s'élevait au moment du concours à 16.233.048 € HT hors aléas, s'élève aujourd'hui à 19.285.000 € HT, soit une hausse de près de 20 %. Ce surcoût n'est pas compensé par une hausse des recettes de l'opération qui restent fixes.

Par ailleurs le lauréat a indiqué à la Ville que les montants des seuils fondations spéciales et environnement étaient d'ores et déjà dépassés. Le montant estimé actuel étant de 217.000 € HT alors que le seuil de la condition suspensive est de 150.000 € HT.

S'agissant du renchérissement du coût de la construction, il convient de noter que l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) a évolué sur la période de l'indice 1765 (connu à la signature de la promesse) à 2037 (dernier indice publié à ce jour), soit une augmentation de 15,4 %, non compensée sur la même période par une augmentation aussi significative des prix de l'immobilier. Or, c'est ce même

indice qui est utilisé pour l'actualisation du prix de vente du terrain entre la signature de la promesse de vente et la signature de l'acte de vente.

Les parties se sont donc rapprochées pour permettre la poursuite du projet Paris Puces et aboutir à une signature de l'acte de vente en 2023. Un accord a été trouvé pour conclure un avenant à la promesse de vente comprenant un gel de l'actualisation du prix de vente à compter de la réception du recours gracieux contre le permis de construire, la prorogation de 6 mois de la promesse de vente et le relèvement des seuils fondations spéciales et environnement en fonction des montants connus actuels.

Lors de sa séance du 18 janvier 2023, le Conseil du Patrimoine a donné un avis favorable à la signature d'un avenant à la promesse de vente comprenant les dispositions précisées ci-dessous.

En conclusion, je vous demande de bien vouloir m'autoriser à signer un avenant à la promesse de vente signée le 16 février 2021 comprenant les dispositions suivantes :

- Gel de l'actualisation du prix de vente à compter de la date de réception du recours gracieux contre le permis de construire (2 août 2022) et jusqu'à la signature de l'acte de vente, en fonction du dernier indice INSEE du coût de la construction (ICC) publié à cette date (soit l'indice 1948 du 1er trimestre 2022) ;
- Gel temporaire de l'indexation des prix unitaires par m² de surface de plancher servant de base de calcul pour la clause d'intéressement en cas d'augmentation des surfaces de plancher postérieurement à la vente entre la date de réception du recours gracieux (2 août 2022) et la date de dépôt de la DAACT, en fonction des derniers indices INSEE du coût de la construction (ICC) publiés à ces dates (soit l'indice 1948 du 1er trimestre 2022 pour le recours gracieux) ;
- Prorogation de la promesse de vente et des divers délais de réalisation du projet de 6 mois, soit une signature de la vente au plus tard le 15 octobre 2023 ;
- Relèvement des seuils fondations spéciales et environnement en fonction des montants connus actuels, c'est à dire :
 - o le montant du seuil fondations spéciales (clause 20.2.5 de la promesse de vente) est rehaussé à 142.000 € HT.
 - o le montant du seuil environnement (clause 20.2.6 de la promesse de vente) reste de 75.000 € HT.
 - o le montant cumulé pour l'application des deux clauses est rehaussé à 217.000 € HT.

En cas de nouvelle augmentation des estimations de coûts de travaux associés à ces clauses l'acquéreur pourra à nouveau se prévaloir de la défaillance de ces conditions suspensives.

Un projet d'avenant conforme à ces dispositions est annexé à la présente délibération.

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

La Maire de Paris

2023 DU 48 Appel à Projets « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 » - Porte de Clignancourt, 32 et 34 avenue de la porte de Clignancourt, 30 à 38 rue Ginette Neveu (18e) - Avenant à la promesse de vente.

Le Conseil de Paris,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu l'acte d'acquisition par acte notarié du 20 décembre 2016, par lequel la Ville de Paris est devenue propriétaire d'un terrain, sis à PARIS (18ème) 32-34 avenue de la porte de Clignancourt ;

Vu la consultation d'appel à projets lancée par la Métropole du Grand Paris, le 23 mai 2018 ;

Vu la délibération 2018 DU 154, du 2, 3, 4 et 5 juillet 2018, Appel à Projets « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 », autorisant Mme la Maire de Paris à signer les lettres d'adhésion pour les sites propriété de la Ville de Paris retenus par les organisateurs de l'appel à projets et dont fait partie le site Porte de Clignancourt côté Pucés.

Considérant que sur la base du dossier de consultation de l'appel à projets, le comité de sélection qui s'est réuni le 1er octobre 2018, a retenu quatre candidats admis à participer à la phase 2 en présentant leur offre finale, remise le 29 mars 2019 ;

Considérant que, parmi les quatre offres finales présentées, le jury, réuni le 3 juin 2019 a proposé la désignation du projet « Paris Pucés », porté par Legendre immobilier et la SemPariSeine, comme lauréat de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 » sur le site Porte de Clignancourt côté Pucés (18ème) ;

Vu le procès-verbal du jury du 3 juin 2019 ;

Vu la délibération 2019 DDCT 160 - DU, du 12, 14 et 15 novembre 2019, pour l'attribution de subventions d'investissement à trois projets associatifs au Budget Participatif parisien dont celui porté par la Sierra Prod, permettant au lauréat pressenti de préfigurer son projet sur le site de la Porte de Clignancourt côté Pucés, ainsi qu'un avenant au bail civil précaire ;

Vu la délibération 2020 DU 97, des 17 et 18 novembre 2020, désignant le lauréat de l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 » sur le site de la Porte de Clignancourt côté Pucés et autorisant la signature de la promesse de vente et de l'acte de vente ainsi que la constitution de servitudes et de conventions nécessaires à la réalisation du projet ;

Vu la promesse de vente signée le 16 février 2021, ci-annexée ;

Vu la lettre-avenant n°1 signée le 15 avril 2021 par Legendre Immobilier et le 20 avril 2021 par la Ville de Paris, ci-annexée ;

Vu la lettre-avenant n°2 signée le 7 janvier 2022 par Legendre Immobilier et le 11 février 2022 par la Ville de Paris, ci-annexée ;

Vu la note explicative de la SCCV Paris Puces Clignancourt du 6 janvier 2023 par laquelle sont expliquées les difficultés rencontrées et est demandée la conclusion d'un nouvel avenant à la promesse de vente, ci-annexée ;

Vu le projet d'avenant n°3 joint à cette délibération ;

Vu l'avis du Conseil du Patrimoine en date du 18 janvier 2023 ci-annexé ;

Vu la saisine pour avis de M. le Maire du 18ème arrondissement, en date du 2023 ;

Vu l'avis du Conseil du 18ème arrondissement, en date du 2023 ;

Vu le projet en délibération en date du 2023 par lequel Mme la Maire de Paris propose au Conseil de Paris d'autoriser la signature d'un nouvel avenant à la promesse de vente signée le 16 février 2021, comprenant les dispositions suivantes :

- Gel de l'actualisation du prix de vente à compter de la date de réception du recours gracieux (2 août 2022) et jusqu'à la signature de l'acte de vente, en fonction du dernier indice INSEE du coût de la construction (ICC) publié à cette date (soit l'indice 1948 du 1er trimestre 2022) ;
- Gel temporaire de l'indexation des prix unitaires par m² de surface de plancher servant de base de calcul pour la clause d'intéressement en cas d'augmentation des surfaces de plancher postérieurement à la vente entre la date de réception du recours gracieux (2 août 2022) et la date de dépôt de la DAACT, en fonction des derniers indices INSEE du coût de la construction (ICC) publiés à ces dates (soit l'indice 1948 du 1er trimestre 2022 pour le recours gracieux).
- Prorogation de la promesse de vente et des divers délais de réalisation du projet de 6 mois, soit une signature de la vente au plus tard le 15 octobre 2023.
- Rehausse des seuils fondations spéciales et environnement en fonction des montants connus actuels.

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 signer avec la SCCV PARIS PUCES CLIGNANCOURT, ou toute personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris, un avenant n°3 à la promesse de vente signée le 16 février 2021, dont les caractéristiques principales et essentielles figurent dans le projet d'avenant ci-annexé. Cet avenant comprendra notamment les dispositions suivantes :

- Gel de l'actualisation du prix de vente à compter de la date de réception du recours gracieux (2 août 2022) et jusqu'à la signature de l'acte de vente, en fonction du dernier indice INSEE du coût de la construction (ICC) publié à cette date (soit l'indice 1948 du 1er trimestre 2022) ;
- Gel temporaire de l'indexation des prix unitaires par m² de surface de plancher servant de base de calcul pour la clause d'intéressement en cas d'augmentation des surfaces de plancher postérieurement à la vente entre la date de réception du recours gracieux (2 août 2022) et la date de dépôt de la DAACT, en fonction des derniers indices INSEE du coût de la construction (ICC) publiés à ces dates (soit l'indice 1948 du 1er trimestre 2022 pour le recours gracieux) ;
- Prorogation de la promesse de vente et des divers délais de réalisation du projet de 6 mois, soit une signature de la vente au plus tard le 15 octobre 2023 ;
- Relèvement des seuils fondations spéciales et environnement en fonction des montants connus actuels, c'est à dire :
 - le montant du seuil fondations spéciales (clause 20.2.5 de la promesse de vente) est rehaussé à 142.000 € HT.
 - le montant du seuil environnement (clause 20.2.6 de la promesse de vente) reste de 75.000 € HT.
 - le montant cumulé pour l'application des deux clauses est rehaussé à 217.000 € HT.

En cas de nouvelle augmentation des estimations de coûts de travaux associés à ces clauses l'acquéreur pourra à nouveau se prévaloir de la défaillance de ces conditions suspensives.

Article 2 : Tous les frais, droits et honoraires auxquels pourra donner lieu la signature de l'avenant seront à la charge de l'acquéreur. Les contributions et taxes de toute nature auxquelles le bien cédé est et pourra être assujéti seront acquittées par l'acquéreur, à compter de la signature du contrat de vente à intervenir.