

Direction de l'Urbanisme
Service de l'Action Foncière

2023 DU 26 Site 29-49 Quai d'Issy (15e) de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 » – Signature d'un acte de vente.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mes Chers Collègues,

Le site dénommé « Quai d'Issy » est l'un des 27 sites retenus par la Métropole du Grand Paris (MGP) dans le cadre de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris » (IMGP) qu'elle a initié.

Compte-tenu de sa situation, ce site, compris entre le Quai d'Issy et la ligne du RER C, a été longtemps utilisé en tant que lieu de stockage de matériaux et terrain pour l'implantation de bases vie d'entreprises titulaires de marchés de travaux publics de la Ville de Paris.

Le site se compose d'une propriété de la Ville de Paris (parcelle communale 29 à 49 quai d'Issy-les-Moulineaux, cadastrée FN 6, d'une superficie mesurée de 2 367 m²) et d'une propriété de la SNCF (parcelles contiguës, cadastrées FN 8 et FN 9, longeant les voies du RER C, pour une superficie de 1 012 m²).

Pour mémoire, le jury réuni pour ce site le 3 juin 2019 a proposé de retenir le projet EDA porté par Bouygues Immobilier, mandataire du groupement. Celui-ci proposait la construction d'un bâtiment conçu par l'architecte Kengo Kuma, pour marquer l'entrée de ville et faire le lien entre Paris et Issy-les-Moulineaux et développant, sur 7 niveaux en superstructure et 5 niveaux en infrastructure, une surface de 17 476 m² de Surface de Plancher (SDP). La programmation proposée comprenait d'une part, un socle de services, d'activités économiques et solidaires et d'espaces logistiques répartis en sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1er étage et ouverts sur le quartier, et d'autre part, dans les étages supérieurs des plateaux de bureaux, agrémentés d'un maillage dense de terrasses arborées et jardins suspendus, avec un espace de co-working. À ce programme s'ajoutaient une toiture terrasse accueillant des panneaux photovoltaïques, et en sous-sol une station de production de froid urbain.

Lors de la séance des 9, 10 et 11 mars 2021, le Conseil de Paris a désigné le projet EDA lauréat de l'appel à projets IMGP. Le Conseil de Paris a également prononcé le déclassement par anticipation des parcelles concernées, autorisé Mme la Maire de Paris à signer l'Etat Descriptif de Division en Volumes, la promesse et l'acte de vente et autorisé le dépôt des demandes d'autorisations administratives et d'urbanisme.

Le montage juridique et financier du projet reposait sur une acquisition en pleine propriété des volumes constituant l'emprise globale du projet au prix de

81 800 000 € HT. L'accord intervenu entre la Ville de Paris et la SNCF, prévoyait que ce prix soit réparti entre les deux propriétaires au prorata du foncier apporté par chacun, soit :

▪ Ville de Paris	de 81 800 000	x (2.367/3.379)	57 301 154,19 € HT
▪ SNCF	81 800 000	x (1.012/3.379)	24 498 845,81 € HT

À la suite du Conseil de Paris, la Ville de Paris, SNCF Réseau et la société Bouygues Immobilier ont signé une promesse de vente le 16 avril 2021. La réalisation de cette promesse de vente était soumise, à l'instar de plusieurs opérations conclues dans le cadre de cet appel à projets, à diverses conditions suspensives. Celles-ci incluaient notamment :

- L'obtention par la société Bouygues Immobilier du permis de construire devenu définitif ;
- L'obtention à titre définitif d'une autorisation environnementale unique incluant le Dossier Loi sur l'Eau (DLE) ;
- L'obtention de l'agrément pour les bureaux présentant un caractère définitif ;
- L'absence de prescription archéologique ;
- L'avis favorable de la Mission de Sécurité Ferroviaire (MSF) sur le Dossier de Conception Spécifique (DCS) final validant les modalités constructives du projet eu égard à la proximité des voies ferrées.
- L'étude de confortation des sols (Fondations spéciales) et l'étude environnementale confirmant que les coûts « Fondations spéciales » et « Environnement » ne dépassent pas les seuils fixés dans la promesse de vente .

Depuis la signature de la promesse de vente, un certain nombre de ces conditions suspensives ont été levées, en particulier :

- le permis de construire PC n° PC 075 115 21 V0020 autorisant le projet a été délivré à la société Bouygues Immobilier le 28 Octobre 2021 ;
- l'arrêté préfectoral n° 75-2022-08-03-00002 autorisant le projet EDA a été délivré par la DRIEAT d'Ile-de-France (service politiques et police de l'eau) le 3 août 2022 ;
- la DRAC a mis fin à la prescription de diagnostic archéologique par arrêté n° 2022-197 en date du 17 Mars 2022 ;
- l'agrément pour les bureaux a été accordé par l'arrêté préfectoral IDF-2020-06-25-012 du 25 juin 2020, suivi de l'arrêté IDF-2021-05-28-00015 du 28 mai 2021 portant agrément modificatif.

En revanche, les études réalisées par Bouygues Immobilier et contre-expertisées par les bureaux d'études techniques des deux propriétaires, ont conduit à constater que le seuil fondations spéciales, fixé initialement dans la promesse synallagmatique de vente à 10,2 M€ HT, était dépassé de 3,4 M€ HT.

Le dépassement de ce seuil étant une condition suspensive de la promesse, celle-ci a été prorogée de 9 mois à la demande de Bouygues Immobilier conformément à

l'article 10.3 de la promesse de vente qui prévoit que « Madame la Maire de Paris et le représentant de SNCF Réseau pourront différer la Date de Réalisation des Conditions Suspensives d'un délai total maximum de NEUF (9) MOIS sur demande motivée du Candidat Retenu ou en cas de difficultés techniques et/ou matérielles de la Ville de Paris et/ou de difficultés techniques et/ou matérielles de SNCF Réseau ».

C'est dans ce cadre que les parties (la Ville de Paris, SNCF Réseau et Bouygues Immobilier) ont poursuivi leurs discussions en vue de permettre la réalisation du projet immobilier envisagé à la promesse de vente.

Au vu de l'ampleur des surcoûts liés aux fondations spéciales, survenue concomitamment à la dégradation brutale du contexte économique (augmentation des coûts de construction, dégradation des conditions de financement), des adaptations mineures au projet initial ont été convenues entre les parties, impliquant pour chacune d'elles une révision des conditions financières de la vente, afin de permettre la viabilité du projet.

L'accord négocié repose aujourd'hui sur une acquisition en pleine propriété des volumes constituant l'emprise du projet de Bouygues Immobilier pour un prix de 78 400 000 € HT, intégrant le dépassement des seuils d'un montant de 3 400 000 € HT.

Les parties sont convenues que le prix serait payé selon le nouvel échéancier suivant :

- 30% à la signature de l'acte de vente, prévue au 3^{ème} trimestre 2023 ;
- 15% au plus tard le 30 novembre 2024 ;
- 15% au plus tard le 30 novembre 2025 ;
- 40% à l'achèvement des travaux et au plus tard le 30 novembre 2026 ;

Étant noté que les paiements différés seront indexés, à la hausse seulement, sur la base d'un taux forfaitaire de 2,6% / an.

Le prix doit toujours être réparti entre la Ville de Paris et SNCF Réseau, au prorata du foncier apporté par chacun. Sur cette base, le prix se répartira comme suit :

- Ville de Paris : $78\,400\,000 \times (2.367/3.379) = 54\,919\,443,62 \text{ €}$
- SNCF Réseau : $78\,400\,000 \times (1.012/3.379) = 23\,480\,556,38 \text{ €}$

En complément, les parties sont convenues :

- D'une part de fixer un seuil de déclenchement pour le complément de prix en cas d'augmentation de surfaces mesurées à l'achèvement. Ce seuil a été arrêté à 5% par rapport aux surfaces figurant dans la promesse de vente ;
- Et d'autre part d'ajouter à l'acte une clause d'intéressement adossée aux recettes nettes de l'opération.

Cet accord financier inclut toujours une somme complémentaire de la part de Bouygues Immobilier d'un montant de 500 000 € HT. Il a été décidé que ce

montant (initialement prévu pour la préfiguration du projet, laquelle ne pourra être mise en œuvre du fait que le site est actuellement occupé par des concessionnaires de la Ville) soit dédié à l'amélioration de l'environnement immédiat du projet EDA. À ce titre, ce financement permettra de cofinancer les travaux d'amélioration du Quai d'Issy déjà initiés par la Ville (création d'une piste cyclable déjà réalisée, élargissement du trottoir et végétalisation à réaliser après la fin des travaux du projet EDA), via une offre de concours qui sera soumise à l'accord du Conseil de Paris.

Par ailleurs, dans le cadre du nouvel accord conclu entre la Ville de Paris, SNCF Réseau et Bouygues Immobilier, il a été décidé de maintenir les principes ayant convaincu de retenir le projet lors du jury de l'appel à projets, que ce soit en termes de programmation, de surfaces, d'innovations et d'engagements environnementaux. Ces principes ont pu évoluer à la marge comme détaillé ci-dessous.

Concernant la programmation et les surfaces, le PC n° PC 075 115 21 V0020 du 28 octobre 2021 a autorisé la construction de 18 328 m² SDP répartis en :

- bureaux : 12 874 m² SDP
- bureaux co-working : 1 832 m² SDP,
- commerces : 647 m² SDP,
- entrepôt (logistique urbaine) : 596 m² SDP,
- activité (artisanat Atelier Vélo) : 42 m² SDP,
- CINASPIC (station de production de froid) : 1 828 m² SDP,
- stationnement : 44 places.

Comme convenu dans le cadre de l'appel à projets, la vente sera assortie d'une clause de maintien de l'affectation des locaux pendant une durée de 15 ans à compter de l'achèvement du projet.

Concernant les innovations, celles-ci portent sur des innovations constructives (construction bas carbone) ainsi que sur des innovations d'usage, notamment l'intégration d'une centrale de production de froid urbain.

Les engagements du candidat en matière d'innovations sont les suivants :

- Intégration d'un espace de logistique urbaine, dans un cadre juridique encourageant le preneur au recours à des véhicules propres,
- Collecte et traitement des eaux grises, avec irrigation des espaces végétalisés,
- Épuration de l'air en fixant les particules par la végétation,
- Tri des déchets pour garantir la conformité au décret « 5 flux »,
- Intégration d'une station de froid en sous-sol,
- Garantir l'optimisation des charges futures au regard des solutions énergétiques, fonctionnelles, techniques et digitales retenues.

En ce qui concerne la centrale de production de froid urbain, sa faisabilité technique a été confirmée et sa réalisation a été intégrée dans le nouveau contrat de concession liant la Ville de Paris à Fraicheur de Paris. La nouvelle centrale de froid dite « Balard » doit ainsi devenir la première située dans l'ouest de Paris. Elle doit permettre d'alimenter le projet EDA ainsi que 67 établissements du quartier, dont 4 établissements de santé.

Les innovations constructives proposent un projet bas carbone qui se matérialise notamment par l'utilisation majoritaire de bois en superstructure. Le candidat s'engage à se fournir en bois provenant et/ou transformé en France en favorisant une stratégie de circuit court. Pour le chauffage, le bâtiment sera raccordé au réseau de chauffage urbain pour favoriser le recours aux énergies renouvelables. Des panneaux solaires photovoltaïques seront installés en toiture sur une surface de 480 m². Afin de lisser la production d'électricité sur l'immeuble, l'énergie sera stockée sur des batteries recyclées de voitures électriques.

En ce qui concerne les engagements environnementaux le projet visait à l'origine l'obtention des certifications et labels suivants :

- Label Effinergie E+C- : E3C1,
- BBCA : équivalent BBCA pour la superstructure,
- Certification HQE Bâtiment Durable 2016 : Très performant,
- Label Biodiversity : ABBC,
- Label Osmoz : Ready to ready,
- Label R2S : Base.

Ces engagements ont été revus à la hausse dans le cadre des évolutions législatives intervenues depuis cette date et des discussions entre la Ville de Paris, SNCF Réseau et Bouygues Immobilier. Il est désormais prévu, en plus des engagements initiaux, les objectifs suivants :

- BBCA : un engagement d'obtention du label BBCA pour l'ensemble de l'immeuble ;
- RE2020 : engagement de réalisation sur l'ensemble de l'immeuble ;
- Bâtiment Durable Francilien (BDF) : engagement de réalisation sur la phase conception et exploitation.

Le calendrier prévisionnel de l'opération s'établit comme suit :

- Signature de l'acte de vente : septembre 2023
- Démarrage des travaux : fin 2023
- Livraison : mi-2026

Par avis en date du 13 Février 2023, le Service Local du Domaine a considéré, compte tenu des éléments techniques communiqués, que les nouvelles conditions financières pouvaient être acceptées par la Ville de Paris et la SNCF.

Lors de sa séance du 15 Février 2023, le Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris a émis un avis favorable à la nouvelle proposition de Bouygues Immobilier

conformément aux clauses contractuelles et engagements prévus initialement dans l'appel à projets.

Compte tenu de ces éléments, j'ai l'honneur de vous proposer d'autoriser la signature de l'acte de vente avec la société Bouygues Immobilier aux conditions juridiques et financières précédemment mentionnées.

En vous soumettant le dossier annexé, je vous prie, mes Chers Collègues, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris

2023 DU 26 Site 29-49 Quai d'Issy (15e) de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 » – Signature d'un acte de vente.

Le Conseil de Paris,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2241-1 ;

Considérant que le site du 29-49 Quai d'Issy (15e) est l'un des 27 sites retenus dans le cadre de l'appel à projets urbains innovants « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 » ;

Vu la délibération n° 2021 DU 22 du Conseil de Paris des 9, 10 et 11 Mars 2021, qui a permis de :

- désigner le lauréat de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 » pour le site Quai d'Issy à Paris 15^{ème},
- prononcer le déclassement par anticipation des emprises nécessaires à la réalisation du projet,
- autoriser la signature de l'EDDV, de la promesse de vente et de l'acte de vente,
- autoriser la signature de l'acte d'acquisition de volumes en tréfonds auprès de la SNCF,
- autoriser le lauréat à déposer les demandes d'autorisations d'urbanisme nécessaires,
- autoriser le lauréat à procéder aux études et diagnostics nécessaires,
- autoriser la constitution des servitudes nécessaires à l'opération ;

Vu la promesse de vente signée le 16 avril 2021 entre la Ville de Paris, SNCF Réseau et Bouygues Immobilier ;

Vu le permis de construire n° PC 075 115 21 V0020 délivré à la société Bouygues Immobilier le 28 Octobre 2021 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 75-2022-08-03-00002 délivré par la DRIEA d'Ile-de-France le 3 Août 2022 ;

Vu l'arrêté n° 2022-197 en date du 17 Mars 2022 par lequel la DRAC a mis fin à la prescription de diagnostic archéologique ;

Vu l'arrêté IDF-2020-06-25-012 du 25 Juin 2020 portant agrément pour les bureaux et l'arrêté IDF-2021-05-28-00015 du 28 Mai 2021 portant agrément modificatif ;

Considérant que les études réalisées par le lauréat et contre-expertisées par les services de la Ville de Paris et de la SNCF ont mis en évidence un dépassement du seuil « Fondations Spéciales », fixé dans la promesse de vente à 10 200 000 € HT, à hauteur de 3 400 000 € HT ;

Considérant le souhait commun de la Ville de Paris, SNCF Réseau et Bouygues Immobilier de donner une suite favorable à la nouvelle proposition de Bouygues Immobilier conforme aux clauses contractuelles et engagements prévus initialement dans l'appel à projets ;

Vu la nouvelle offre de Bouygues Immobilier en date du 9 février 2023 proposant des évolutions au projet et un nouvel équilibre économique intégrant les surcoûts mentionnés ci-avant ;

Vu les avis du Service Local du Domaine de Paris du 13 février 2023 ;

Vu l'avis du Conseil du Patrimoine du 15 février 2023 ;

Vu l'avis de M. le Maire du 15e arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 15e arrondissement en date ;

Vu le projet en délibération en date du , par lequel Mme la Maire de Paris propose de procéder à la signature entre la Ville de Paris et SNCF Réseau d'une part, et Bouygues Immobilier d'autre part d'un acte de vente pour permettre la réalisation du projet ;

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 société Bouygues Immobilier un acte de vente dont les caractéristiques principales et essentielles sont précisées dans le projet ci-annexé.

La cession par la Ville de Paris et SNCF Réseau interviendra au prix global minimum de 78 400 000 € HT dont une part de 54 919 443,62 € HT due à la Ville de Paris.

Article 2 : La recette correspondant au prix de vente de la Ville de Paris pour un montant global minimum de 54 919 443,62 € HT sera constatée au budget d'investissement de la Ville de Paris conformément aux règles de la comptabilité publique (exercice 2023 et suivants).

Le prix sera payable selon le calendrier prévisionnel suivant :

- 30% à la signature de l'acte de vente, prévue au 3^{ème} trimestre 2023 ;
- 15% au plus tard le 30 novembre 2024 ;
- 15% au plus tard le 30 novembre 2025 ;
- 40% à l'achèvement des travaux et au plus tard le 30 novembre 2026 ;

Les fractions du prix de vente payables à terme seront indexées, à la hausse seulement, sur la base d'un taux forfaitaire de 2,6% / an.

Article 3 : Les articles 7 et 8 de la délibération n° 2021 DU 22 du Conseil de Paris des 9, 10 et 11 Mars 2021 sont rapportés. Les autres articles de cette délibération sont confirmés.