

Délibération affichée à l'Hôtel de Ville
et transmise au représentant de l'Etat
le 21 novembre 2019

CONSEIL DE PARIS
Extrait du registre des délibérations

Séance des 12, 14 et 15 novembre 2019

2019 DU 247 Appel à Projets Urbains Innovants « Réinventer Paris – Les dessous de Paris » pour le site « Nation 1 », 67 au 69 boulevard de Charonne, 62 au 72 passage du Bureau (11e) - Désignation du lauréat. Signature de la promesse de bail et du bail à construction.

M. Jean-Louis MISSIKA, rapporteur.

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2122-21 ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment ses articles L. 1, L. 2111-1 et suivants et L. 2141-2 ;

Considérant que la Ville de Paris est propriétaire d'un ensemble immobilier, situé aux numéros 67-69 boulevard de Charonne à Paris 11ème et correspondant à la parcelle cadastrée CM n°59, anciennement mis à disposition d'EDF dans le cadre de la concession pour la distribution de l'énergie électrique du 30 juillet 1955 ;

Considérant que sur ce terrain sont édifiés trois immeubles techniques dits « Nation 1 », « Nation 2 », et « Nation 3 » et qu'ENEDIS conserve pour sa mission de distribution d'électricité l'usage de deux d'entre eux, « Nation 2 » et « Nation 3 » ;

Considérant qu'aux termes du protocole du 18 juillet 2013, et du procès-verbal de remise du 29 avril 2013 et de l'avenant rectificatif au procès-verbal de remise du 17 mars 2015, conclus entre ERDF (actuel ENEDIS) et la Ville de Paris, un lot de volume déséquipé et inutile au service de distribution d'électricité a été remis par ERDF à la Ville de Paris ;

Considérant que le lot de volume remis à la Ville de Paris par ERDF a été déclassé du domaine public par délibération du Conseil de Paris des 26, 27 et 28 mai 2015 ;

Considérant que, sur la base du dossier de consultation de l'appel à projets urbains innovants, le comité de sélection qui s'est réuni le 28 mars 2018 a retenu 4 candidats admis à participer à la phase 2 en présentant une offre ;

Considérant que les 4 candidats retenus ont remis une offre finale le 1er août 2018 comportant une offre en acquisition et une offre en bail à construction ;

Considérant que pour le site « Nation 1 », le jury réuni le 14 décembre 2018 a retenu la passation d'un bail à construction de 50 ans maximum comme mode de transfert de droits, examiné les offres correspondantes des 4 candidats et classé en première place le projet « Murmure » porté par Batipart ;

Vu le procès-verbal du jury du 14 décembre 2018 ;

Vu l'offre remise par le lauréat suite aux réserves formulées par le jury ;

Vu l'avis du Service local du Domaine de Paris du 16 octobre 2019 ;

Vu l'avis favorable du Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris du 16 octobre 2019 ;

Considérant l'intérêt patrimonial de l'immeuble justifiant que la Ville de Paris en conserve la propriété ;

Vu les caractéristiques essentielles et déterminantes du transfert de droits figurant dans les projets de promesse synallagmatique de bail à construction et d'acte authentique de bail à construction joints à la présente délibération;

Vu l'avis de M. le Maire du 11e arrondissement en date du 4 novembre 2019;

Vu l'avis du Conseil du 11e arrondissement en date du 4 novembre 2019 ;

Vu le projet de délibération en date du 29 octobre 2019 par lequel Mme la Maire de Paris lui propose :

- de désigner le lauréat de l'appel à projets urbains innovants « Réinventer Paris - les dessous de Paris » pour le site « Nation 1 », 67 au 69 boulevard de Charonne, 62 au 72 passage du bureau, Paris 11e ;
- d'autoriser la signature de la promesse de bail à construction et de l'acte de bail à construction ;
- d'autoriser le lauréat désigné à réaliser tous diagnostics et investigations et à déposer toutes demandes d'autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet ;
- d'autoriser la signature, sous promesse, soit d'une convention d'occupation temporaire, soit d'un prêt à usage ;
- d'autoriser les divisions parcellaires et en volumes et la constitution de toutes servitudes concourant à la réalisation du projet ;
- d'autoriser la signature d'un contrat de servitudes avec Paris Habitat ;

Sur le rapport présenté par M. Jean-Louis MISSIKA au nom de la 5e Commission ;

Délibère :

Article 1 : Le projet « Murmure » porté par Batipart, associé à Covéa et BNP Paribas Cardif au sein de la SCI 69 Charonne, est désigné lauréat de l'appel à projets « Réinventer Paris - Les dessous de Paris » pour « Nation 1 », 67 au 69 boulevard de Charonne, 62 au 72 passage du Bureau, Paris 11e;

Article 2 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer avec la société civile immobilière « 69 Charonne » ou toute société s'y substituant avec son accord (dans le respect des règles fixées à l'article 3.1 de l'additif au règlement de l'appel à projets « Réinventer Paris – Les dessous de Paris »), une promesse synallagmatique de bail à construction relative à « Nation 1 », dont les caractéristiques essentielles et déterminantes sont précisées dans le projet ci-annexé ;

Article 3 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer l'acte authentique de bail à construction relatif à « Nation 1 », avec la société civile immobilière « 69 Charonne » ou toute société s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris (dans le respect des règles fixées à l'article 3.1 de l'additif au règlement de l'appel à projets « Réinventer Paris – Les dessous de Paris »), après levée des conditions suspensives de la promesse synallagmatique de bail.

Le bail à construction interviendra en contrepartie d'un loyer annuel minimum garanti de 360.000 €. Les autres conditions du bail sont détaillées dans le projet d'acte ci-annexé notamment la part variable assise sur les loyers et redevances. Cette part variable se déclenche à partir de deux seuils, le premier étant de 3 900 000 €/an de loyers et redevances exigibles, le second de 4 400 000 €/an de loyers et redevances exigibles.

Article 4 : La société civile immobilière « 69 Charonne », ou son substitué (dans le respect des règles fixées à l'article 3.1 de l'additif au règlement de l'appel à projets « Réinventer Paris – Les dessous de Paris »), est autorisée à effectuer ou à faire effectuer sur les biens communaux toutes les opérations préalables, diagnostics et études de sol nécessaires à la réalisation du projet « Murmure ». Dans cette perspective, Mme la Maire de Paris est autorisée à signer avec la société civile immobilière « 69 Charonne », sous promesse, soit une convention d'occupation temporaire, soit un prêt à usage ;

Article 5 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer les divisions parcellaires et en volumes ainsi que la constitution de toutes servitudes concourant à la réalisation du projet « Murmure », notamment la constitution de servitudes avec Paris Habitat ;

Article 6 : Est autorisé le dépôt par Batipart, ou son substitué (dans le respect des règles fixées à l'article 3.1 de l'additif au règlement de l'appel à projets « Réinventer Paris – Les dessous de Paris »), de toutes demandes d'autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet « Murmure » ;

Article 7 : Tous les frais, droits et honoraires auxquels pourra donner lieu la réalisation du bail à construction et de la promesse de bail à construction seront à la charge du preneur. Les contributions et taxes de toute nature auxquelles les biens donnés à bail sont et pourront être assujettis seront acquittés par le preneur à compter de la signature du contrat de bail à intervenir ;

Article 8 : Les recettes issues du paiement par le preneur du complément de loyer initial éventuellement dû en fonction du coût Fondations Spéciales selon les modalités décrites aux projets de promesse et de bail à construction joints, ainsi que des loyers annuels composés d'une part fixe minimum de 360.000 € et d'une part variable adossée aux loyers et redevances annuelles exigibles par le preneur au titre de toute convention d'occupation des immeubles objet du transfert de droits à compter d'un seuil de déclenchement de 3. 900.000 € HT et d'un seuil complémentaire de 4.400.000 € HT, seront constatées au budget de la Ville de Paris.

La Maire de Paris,



Anne HIDALGO