



Direction de l'Urbanisme  
Sous Direction de l'Action Foncière

**2022 DU 90** Projet de réaménagement de l'Aquaboulevard (15e) - déclassement de régularisation ; déclassement par anticipation ; signature d'un protocole foncier, d'EDDV modificatifs, d'actes de vente et d'avenants au Bail à Construction ; adhésion à une ASL ou une AFUL

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris est propriétaire d'une vaste emprise au sud du 15<sup>ème</sup> arrondissement, issue de l'ancien champ de manœuvre d'Issy-les-Moulineaux.

Cette enclave du territoire parisien au-delà du Boulevard Périphérique s'organise autour du parc sportif Suzanne Lenglen, pièce importante du chapelet d'espaces végétalisés de la ceinture verte de Paris.

La localisation de cet ensemble, et certains de ses usages (Héliport, parking du Parc des Expositions, installations RTE), génèrent néanmoins un sentiment d'éloignement pour ses résidents (cité des Frères Voisin de Paris Habitat, logements RIVP et CDC Habitat) comme pour ses utilisateurs, même si le parc Suzanne Lenglen et ses équipements sportifs, complétés par l'offre de loisirs du complexe de l'Aquaboulevard, constituent un réel facteur d'attractivité et de fréquentation du site.

Le parc Suzanne Lenglen est un secteur récréatif de destination pour les Parisiens, mais aussi un « parc habité » pour les locataires des logements voisins, et enfin un parc de proximité pour les Isséens qui le bordent.

Ces trois échelles de fréquentation sont à valoriser et à renforcer dans le cadre d'un projet de reconquête de ce patrimoine foncier que la Ville de Paris poursuit historiquement grâce notamment à la réduction de l'emprise de l'héliport, pour permettre l'extension du parc dans le double objectif d'intensification des activités sportives et de renforcement de la végétalisation.

C'est dans ce contexte que la société WOODWATER, en lien avec la société LE SEXTANT et représentée par leur maître d'ouvrage délégué WO2, s'est rapprochée de la Ville de Paris pour lui proposer la mise en œuvre d'un projet de rénovation et de réaménagement de l'ensemble immobilier de l'Aquaboulevard.

Cet ensemble est implanté sur une emprise d'une contenance cadastrale totale de 59.726 m<sup>2</sup>, délimitée par la rue du Colonel Pierre Avia, le groupe de logements locatifs sociaux des Frères Voisin, le parc sportif Suzanne Lenglen, la rue Louis Armand et le siège de la SMABTP. Cette emprise constitue l'assiette actuelle d'un Bail à Construction (BAC) consenti initialement, suite à un appel à projets, à la société NAUTICLUB DE PARIS (devenue AQUABOULEVARD DE PARIS) par acte des 24 et 31 décembre 1987, avec prise d'effet au 20 septembre 1987 pour une durée de 60 ans, en vue de l'édification sur le terrain baillé d'un bâtiment collectif à usage de complexe aquatique, de loisirs, de sport et de commerces avec un parc de stationnement. Ce contrat a été modifié par quatre avenants successifs, le dernier en date

du 23 mars 2001, ayant pour objet d'en étendre l'assiette, d'en porter la durée à 99 ans et d'en compléter le programme des constructions par un immeuble de bureaux, un complexe cinématographique, un ensemble de logements sociaux édifié par la SAGI (transféré depuis à la RIVP) et des places de stationnement supplémentaires.

L'assiette foncière actuelle du BAC se compose des parcelles référencées sections EZ n<sup>os</sup> 9, 10 et 12 et FH n<sup>os</sup> 7, 8 et 11, propriété de la Ville de Paris dépendant de son domaine privé comme suite aux différents déclassements intervenus dans le cadre de la mise en place du BAC et de ses différents avenants, la parcelle EZ n<sup>o</sup> 9 faisant par ailleurs l'objet d'un état descriptif de divisions en volumes (EDDV).

<i>Section</i>	<i>Numéro</i>	<i>Lieudit</i>	<i>Contenance cadastrale</i>
EZ	9	4-6, rue Louis Armand 8-24, rue du Colonel Pierre Avia	40.439 m <sup>2</sup>
EZ	10	8P, rue du Colonel Pierre Avia	500 m <sup>2</sup>
EZ	12	4-6, rue Louis Armand	751 m <sup>2</sup>
FH	7	12P, rue du Colonel Pierre Avia	500 m <sup>2</sup>
FH	8	12P, rue du Colonel Pierre Avia	17.500 m <sup>2</sup>
FH	11	12, rue du Colonel Pierre Avia	36 m <sup>2</sup>
<b>Contenance cadastrale totale</b>			<b>59.726 m<sup>2</sup></b>

L'assiette initiale du Bail à Construction était constituée des parcelles référencées sections EZ n<sup>o</sup> 4 et FH n<sup>os</sup> 1 et 4, depuis supprimées suite à des modifications du parcellaire cadastral.

Cette assiette, composée, d'une part, d'une emprise scolaire avec terrain annexe de 4.800 m<sup>2</sup>, dont les classes avaient été transférées dans une école voisine, et, d'autre part, pour le surplus, d'une emprise gérée par la Direction de la Jeunesse et des Sports, constitué d'un terrain vague clos non aménagé et de constructions à usage de bureaux et de logements de fonction, n'était pas affectée à un service public ou à l'usage direct du public à la date de signature du BAC le 24 décembre 1987.

Les recherches effectuées par les services municipaux et par le notaire de la Ville de Paris n'ont toutefois pas permis d'apporter la preuve irréfutable que, préalablement à la signature initiale du Bail à construction des 24 et 31 décembre 1987, approuvé par une délibération du Conseil de Paris, siégeant en formation de conseil municipal, du 28 septembre 1987, l'intégralité du terrain d'assiette initial dudit Bail à Construction, qui n'était plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, avait été formellement déclassé par le Conseil de Paris.

C'est la raison pour laquelle, dans un souci de sécurisation juridique des titres de propriété, il est apparu souhaitable de faire application des dispositions de l'article 12 de l'ordonnance n<sup>o</sup> 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, en faisant prononcer par votre Assemblée le déclassement du domaine public de la Ville de Paris de l'ensemble des parcelles référencées sections EZ n<sup>o</sup> 4 et FH n<sup>os</sup> 1 et 4 constitutives de l'assiette foncière initiale du Bail à Construction, avec effet rétroactif au jour de la signature du Bail à Construction en date du 24 décembre 1987.

Suite aux différentes cessions de droits successivement intervenues, les droits au bail sont détenus à ce jour comme suit :

<i>Preneur à bail</i>	<i>Programme</i>	<i>Assiette foncière</i>
RIVP	Groupe de logements sociaux (ex-SAGI) et son parc de stationnement en R-1	Volumes 124 et 125 (assiette parcelle section EZ n <sup>o</sup> 9)
Société LE SEXTANT détenue à 51 % par un véhicule	Immeuble de bureaux Le Sextant hors commerce	Volumes 118 et 119 (assiette parcelle section EZ

dédié d'ICAWOOD et à 49 % par Unibail Rodamco Westfield SE	DECATHLON et son parc de stationnement de 144 places en R-1.	n°9)
SNC WOODWATER détenue à 51 % par un véhicule dédié d'ICAWOOD et à 49 % par UNIWATER SA (100 % Unibail Rodamco Westfield SE)	Surplus de l'ensemble immobilier (complexe de loisirs et de sports, complexe cinématographique de 14 salles, commerces dont DECATHLON, événementiel, parc de stationnement de 306 places en RdC, 487 places en R-1 et 149 en R-2.	Volumes 4 à 10, 12, 14, 15, 22, 24, 31, 32, 74 à 96, 98 à 100, 108, 109, 111 à 116, 120, 122 et 123 (assiette parcelle section EZ n°9) et les constructions édifiées dans ces volumes ; Parcelles cadastrées EZ numéros 10 et 12 et section FH numéros 7, 8 et 11 (hors EDDV) et les aménagements réalisés sur ces parcelles.

Il est à noter que cette volumétrie comporte un volume numéroté 126 non compris dans le périmètre du BAC. Il a été cédé en pleine propriété par la Ville de Paris à l'AP-HP et accueille un programme de logements locatifs sociaux et des places de stationnement réalisées par la SAGI dans le cadre d'un bail emphytéotique consenti en 2021 pour une durée de 55 ans, dont le bénéficiaire est aujourd'hui CDC Habitat.

Le complexe de l'Aquaboulevard, constitué par étapes, souffre aujourd'hui d'importants dysfonctionnements et d'une réelle obsolescence, préjudiciable pour son activité et pénalisant son environnement immédiat.

Aux espaces libres et aux plages du parc aquatique situés en cœur d'îlot en limite du parc Suzanne Lenglen s'opposent des constructions massives aux façades sur rue totalement fermées. L'implantation d'un parc de stationnement à rez-de-chaussée reporte au niveau supérieur l'accès aux différentes fonctionnalités commerciales et de loisirs, selon des principes « hors sol » rappelant ceux de l'urbanisme de dalle. L'entrée du site côté Paris depuis la rue Louis Armand via l'immeuble de bureaux le Sextant est peu lisible, tandis que, sur la rue du Colonel Pierre Avia, se développe un linéaire aveugle d'environ 200 m ponctué par des accès techniques ou de parkings, ainsi que par les escaliers/escalators menant aux cinémas et à la galerie commerciale, dans un environnement très peu animé composé d'immeubles tertiaire (siège de la SMABTP et rive opposée côté Issy-les-Moulineaux).

Cet ensemble introverti et difficile d'accès ne dispose en outre d'aucune connexion avec les vastes emprises qui le jouxtent (cité des Frères Voisin, parc Suzanne Lenglen) qui s'en trouvent isolées du tissu urbain parisien et davantage tournées vers le territoire d'Issy-les-Moulineaux.

Les constructions présentent une obsolescence conceptuelle certaine : une architecture datée, peu qualitative et qui concentre la chaleur, un volume bâti peu optimisé au regard des surfaces de plancher développées et de leur organisation intérieure, des structures amiantées et une consommation énergétique de 15 GWh/an qui en fait l'un des 20 plus gros consommateurs parisiens du réseau CPCU, le tout dans le cadre d'une imbrication programmatique peu satisfaisante.

Le projet porté par WOODWATER consiste à reconstituer au droit des emprises du BAC un « morceau de ville », en recomposant le site autour de circulations piétonnes à l'air libre ouvertes au public et de la création de plots bâtis. L'ensemble de l'Aquaboulevard ainsi fractionné sera désenclavé, avec la création de plus d'1 hectare d'espaces piétons constitués de trois liaisons transversales depuis la rue du Colonel Pierre Avia et d'une liaison longitudinale, traversant l'ensemble du site depuis la rue Louis Armand, qui desserviront les nouveaux îlots et reconstitueront des connexions depuis l'espace public avec le parc Suzanne Lenglen et la cité des Frères Voisin. Une place centrale viendra renforcer ce maillage à l'intersection des axes majeurs de la nouvelle trame urbaine.

Le projet repose sur une ambition forte de rénovation bas carbone, qui se décline selon plusieurs leviers :

- Conserver au maximum les structures existantes et réemployer les matériaux déjà présents sur le site

Le projet a été pensé pour minimiser les démolitions, de gros œuvre notamment, et réutiliser autant que possible, sur site ou hors site, les matériaux issus de la déconstruction.

Les démolitions programmées sont destinées à permettre la création des espaces de circulation piétons, la réalisation des nouveaux programmes, et la restitution d'espaces de pleine terre. Le porteur de projet estime aujourd'hui à environ deux tiers la part des structures existantes qui pourra être conservée. Le chantier s'accompagnera pendant toute sa durée d'une démarche de réemploi, de réutilisation et de recyclage des matériaux.

- Utiliser principalement des matériaux biosourcés comme le bois massif pour la conception des structures en surélévation des constructions existantes

La totalité des programmes neufs, et notamment ceux en surélévation de structures existantes, sera réalisée en bois massif.

L'utilisation du bois est ici particulièrement adaptée. Ce matériau, cinq fois plus léger que le béton, permet de limiter les reprises de structures ou de fondations nécessaires au projet.

Les façades, matériaux de parement ou isolants seront issus au maximum de filières biosourcées ou géosourcées.

Le bois, à faible inertie thermique, ainsi que les matériaux utilisés pour le revêtement des voies piétonnes permettront de contribuer activement à lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain au sein du site.

Le chantier devra prendre en compte son environnement, avec de nombreux voisins. L'utilisation du bois comme principal matériau de gros œuvre s'avérera, de ce point de vue également, un choix vertueux pour la limitation des nuisances du chantier comme de sa durée :

- \* Les éléments de gros œuvres (poutres en bois, voiles en lamellé-croisé (CLT), ...), ainsi qu'une partie des façades (murs ou façades à ossature bois) seront préfabriqués en usine et livrés par ordre de pose, de telle sorte que le chantier sur site constituera une phase d'assemblage ;
- \* Les méthodologies de chantier seront conçues pour favoriser la filière sèche, afin de limiter les poussières et désagréments des travaux ;
- \* Les flux de chantiers et la durée des phases de gros œuvres seront largement réduits (diminution d'un facteur six environ pour les flux) ;
- \* La conception des lots architecturaux et des lots techniques du projet reposera sur un principe de sobriété qui se déclinera au sein de tous les programmes.

- Concevoir des bâtiments peu consommateurs et recourir à la géoénergie

La conception des bâtiments reposera sur des principes de sobriété ambitieux, grâce notamment à une isolation très performante et une conception bio-climatique.

L'isolation thermique du parc aquatique, en particulier les verrières des pyramides, sera intégralement renouvelée.

Un « pôle énergie » commun à l'ensemble des programmes sera réalisé à proximité du parc aquatique et permettra une réduction significative des besoins énergétiques du site. Son fonctionnement reposera

- \* d'une part, sur des transferts thermiques entre les différents usages et les différents bâtiments,
- \* d'autre part, sur le raccordement à une boucle de géoénergie sur nappe (solution qui consiste à capter dans la nappe phréatique, à plusieurs dizaines de mètres de profondeur, de la chaleur en hiver ou de la fraîcheur en été). Cette source d'énergie, stable, résiliente et 100% renouvelable, sera privilégiée à l'utilisation du chauffage urbain, dont l'objectif est de réduire la consommation d'environ 50 %.

- Reconstituer des surfaces perméables et renforcer la végétalisation

Le projet prévoit de doubler les surfaces perméables, avec notamment une végétalisation importante des toitures, la création de liaisons piétonnes intégrant des arbres de haute tige plantés en pleine terre et une conception des sols permettant l'évapotranspiration.

La reconquête d'espaces libres permettra au site de compter à terme plus de 2 hectares de pleine terre.

- Inscrire les engagements environnementaux du projet dans des référentiels ambitieux

En termes de performance carbone total, tous les bâtiments neufs réalisés obtiendront le label BBCA et viseront le plus haut niveau d'exigence (BBCA Excellent). Les seuils d'émissions de gaz à effet de serre des bâtiments seront mesurés tout au long de la conception du projet et de l'exécution des travaux.

Les bâtiments neufs créés (bureaux, logements, commerces) éligibles seront conformes à la RE2020 et viseront un seuil d'émission carbone (IC Construction) conforme au plafond 2027 de la RE2020.

- Porter une attention particulière à l'empreinte carbone des commerces du site

L'association BBCA a annoncé le 23 septembre 2022 le lancement du premier label bâtiment bas carbone pour le commerce. Ce label, actuellement au stade d'étude, a vocation à attester de l'exemplarité d'un projet de commerce en matière d'empreinte carbone, de sa construction à son exploitation.

Le suivi de la mise en place de ce label visera à inscrire les commerces du projet dans la Stratégie Nationale Bas Carbone.

Le projet s'appuiera sur les études en cours afin de permettre le calcul puis l'encadrement de l'empreinte carbone des commerces du site, en donnant notamment la possibilité aux usagers de connaître et réduire l'empreinte carbone de leurs achats.

Le projet s'inscrit ainsi pleinement dans les objectifs du futur PLU bioclimatique qui vise à transformer les bâtiments existants pour diversifier et intensifier leur usage et créer du logement en particulier social, améliorer leur performance énergétique et environnementale et accroître la végétalisation.

En termes de conception urbaine, cinq îlots de programmation mixte (sport et loisirs / commerces / cinéma / bureaux / logements / crèche / économie sociale et solidaire) développeront, sur les nouvelles circulations intérieures et sur l'espace public, des façades commerciales qui animeront le rez de rue ignoré par la configuration actuelle très fermée du site.

Au sein de ce nouvel ensemble, la réorganisation des programmes historiques du complexe cinématographique, du parc aquatique et l'espace de sport et de remise en forme de l'enseigne Forest Hill, rendue nécessaire par la reconfiguration du site et l'aménagement des espaces de circulation, permettra également leur pleine inscription dans les objectifs du projet, leur modernisation et l'amélioration de leur fonctionnement. Ces équipements seront tous accessibles depuis des halls donnant sur la place centrale ou à proximité immédiate :

- la restructuration des cinémas s'inscrira dans la constitution d'un nouvel îlot urbain et la suppression d'une partie des constructions existantes. Conformément au modèle souhaité par son exploitant, le nouveau complexe sera doté de neuf salles : sept salles conservées sur les quatorze existantes auxquelles s'ajouteront deux nouvelles salles, ainsi qu'un hall neuf à rez-de-chaussée ;
- La reconstitution totale du Forest Hill fournira l'opportunité d'optimiser ses surfaces et rendre son fonctionnement plus rationnel : les activités de tennis, très consommatrices d'espace et de hauteurs sous plafond, et dont l'attractivité connaît une importante diminution au bénéfice du paddle ou du squash, ne seront pas reconduites, étant rappelé que la pratique de ce sport restera possible au sein des équipements du parc Suzanne Lenglen. L'ensemble des locaux et des espaces de circulation, actuellement surdimensionnés et inadaptés, seront conçus pour répondre aux caractéristiques actuelles de ce type d'équipements. Au total, environ 6.000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher seront reconquis au bénéfice des nouveaux programmes et des espaces extérieurs.
- les annexes du parc aquatique (hall d'accueil, vestiaires, ...) seront reconstituées. Les bassins de nage, locaux techniques et espaces extérieurs seront maintenus à l'identique, avec un remplacement de la verrière destiné à améliorer ses performances thermiques ;
- il est également précisé que les espaces de stationnement existants seront réduits de près de moitié ;
- le tout faisant l'objet de travaux de désamiantage.

Sur ces bases, le projet a été conçu avec l'ambition de recomposer l'existant et créer de nouvelles surfaces sans augmenter le nombre de mètres cube construits, la capacité actuelle des ouvrages existants étant

« redistribuée » de façon à libérer des emprises au sol au bénéfice des circulations piétonnes et à reconstituer des immeubles bâtis dont les formes, les gabarits et les traitements de façade redonneront au site son urbanité.

En accompagnement du projet de réaménagement, selon le calendrier des travaux, les reprises de voirie et raccordements nécessaires seront programmés.

Un volet majeur de la programmation nouvelle réside dans la création de logements pour une surface prévisionnelle de 24.590 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP). L'ensemble immobilier de l'Aquaboulevard se situe en zone non déficitaire en logement social. Les dispositions du PLU prescrivent d'affecter au moins 30 % des surfaces créées à du logement locatif intermédiaire. Le projet propose d'aller au-delà de cette obligation, en programmant 7.370 m<sup>2</sup> SDP de logements répondant aux critères SRU - logements locatifs sociaux (LLS) et en bail réel solidaire (BRS) -, selon une décomposition prévisionnelle d'environ 3.360 m<sup>2</sup> SDP de LLS dédiés à une résidence étudiante (capacité correspondant à environ 140 studios en l'état actuel des études de maîtrise d'œuvre) et 4.010 m<sup>2</sup> SDP de logements familiaux en BRS (capacité correspondant à environ 54 logements).

Il est à noter que le projet ne porte pas sur les volumes baillés à la RIVP ou détenus par l'AP-HP et baillés à CDC Habitat. Seules des modalités techniques liées aux interfaces entre volumes seront à mettre en place par le promoteur avec ces entités par le biais d'éventuelles servitudes contractuelles.

#### Evolution projetée des surfaces par programmation

<b>Programmes</b>	<b>Existant</b>	<b>Projet</b>
Logements libres	-	17.220 m <sup>2</sup> SDP
Résidence sociale étudiante	-	3.360 m <sup>2</sup> SDP
Logements familiaux en BRS	-	4.010 m <sup>2</sup> SDP
Bureaux	15.200 m <sup>2</sup> SDP	39.470 m <sup>2</sup> SDP
Commerces	9.600 m <sup>2</sup> SDP	7.230 m <sup>2</sup> SDP
Cinéma	7.000 m <sup>2</sup> SDP	5.430 m <sup>2</sup> SDP
Local ESS et crèche privés	-	320 m <sup>2</sup> SDP
Pépinière d'entreprises	-	3.190 m <sup>2</sup> SDP
Forest Hill	9.000 m <sup>2</sup> SDP	3.190 m <sup>2</sup> SDP
Parc Aquatique	9.000 m <sup>2</sup> SDP	7.950 m <sup>2</sup> SDP
Événementiel	6.900 m <sup>2</sup> SDP	-
Parcs de stationnement	1.086 places	550 places
<b>TOTAL</b>	<b>56.700 m<sup>2</sup> SDP</b>	<b>91.370 m<sup>2</sup> SDP</b>

Le projet prévoit ainsi de conserver le nombre de mètres cube bâti du site existant tout en permettant une augmentation de la SDP passant des 56.700 m<sup>2</sup> actuels à 91.370 m<sup>2</sup>, dont 24.590 m<sup>2</sup> destinés à la création de logements, une diversification des usages et une diminution du nombre de places de stationnement de 1.086 à 550.

La répartition par îlot est la suivante :

*Ilot Sextant côté rue Louis Armand* : maintien des destinations bureau / commerce (déconstruction partielle pour la création d'une ouverture vers la traversée centrale du site depuis la rue Louis Armand qui constitue la principale porte d'entrée du site depuis Paris, restructuration interne, agrandissement des plateaux en partie nord et revalorisation de la façade comme signal de l'entrée de l'ensemble immobilier côté Paris).

*Ilot Aquaboulevard sur le nouvel axe intérieur traversant* : redéveloppement d'un linéaire commercial ouvert sur les espaces de circulation extérieurs, reconstitution de locaux du parc aquatique, relocalisation de l'espace sportif Forest Hill, création d'un programme de logements libres, d'une crèche privée et d'une pépinière d'entreprises. Cet îlot accueillera également le pôle énergie et la boucle de géothermie, dispositifs communs à l'ensemble immobilier.

*Ilot Cinéma côté rue du Colonel Pierre Avia* : création de commerces à rez-de-chaussée, reconfiguration du cinéma avec un hall d'accès sur la place centrale, développement d'un programme de logements libres et de bureaux.

*Ilot Equinoxe côté rue du Colonel Pierre Avia* : création de commerces, d'un local dédié à l'économie sociale et solidaire (ESS), d'un programme de logements locatifs sociaux et en BRS et de bureaux.

*Ilot Parc desservi par un axe pénétrant depuis la rue du Colonel Pierre Avia* : création d'un ensemble de logements libres côté Parc Suzanne Lenglen derrière les logements sociaux existants.

Le calendrier prévisionnel de l'opération prévoit un démarrage des travaux en 2024 et une livraison vers 2026. Les porteurs de projet seront attentifs à diminuer au maximum la fermeture des différents espaces de loisirs en travaillant à des opérations phasées.

Les sociétés WOODWATER et LE SEXTANT, maîtres d'ouvrage du projet, ont souhaité organiser une concertation préalable au dépôt d'une demande de permis de construire avec l'accord de l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations de construire, comme prévu à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'arrêté municipal du 19 juillet 2022, le projet de réaménagement du site Aquaboulevard a fait l'objet d'une concertation préalable du 16 août au 1er octobre 2022 inclus selon les modalités prévues.

Le bilan de cette concertation a été approuvé par arrêté municipal du 21 octobre 2022 et transmis aux maîtres d'ouvrage qui ont rédigé un document expliquant comment ils ont pris en compte les observations et propositions en ressortant.

La diversité des outils mis en place a donné au public l'occasion de s'informer sur le projet et de formuler des observations ou propositions : cent-cinq personnes ont participé aux réunions publiques, ateliers-balades et ateliers thématiques et trente-neuf contributions ont été déposées en ligne.

Les avis exprimés ont fait ressortir plusieurs thématiques principales que l'on peut regrouper en quatre familles :

- Le constat de la situation actuelle et la nécessité d'une restructuration ;
- La diversité de l'offre et son augmentation ;
- La gestion du site en limitant les nuisances et en améliorant ses performances énergétiques ;
- L'amélioration des accès et l'ouverture sur la ville.

Le bilan de la concertation fait le constat d'un site apprécié par les utilisateurs dont la restructuration est néanmoins souhaitée et attendue.

Des propositions d'amélioration ont été formulées, en insistant sur plusieurs axes : une amélioration des accès au site, une offre diversifiée de services et de commerces, la création d'emplois sur le chantier, le maintien d'activités sur le site pendant les travaux et la mixité des fonctions.

Des questions ont été posées sur la création de bureaux, la gestion des espaces ouverts au public, la prise en compte des enjeux environnementaux, la réduction des nuisances et les autres projets à venir dans le secteur.

Les participants ont par ailleurs manifesté une volonté de poursuivre la concertation.

En réponse à ce bilan qu'ils partagent, les maîtres d'ouvrage ont transmis à la Ville un document de prise en compte des observations de leur part, en s'engageant notamment sur les questions de désenclavement, d'accessibilité, de salubrité publique, de performances environnementales des bâtiments, des espaces ouverts au public et des sources d'énergie.

Le bilan de la concertation et la prise en compte des observations par les maîtres d'ouvrages sont publiés sur le site internet de la Ville de Paris, et seront joints à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Le support de cette concertation, ainsi qu'un document illustrant la présentation ci-avant des grands principes du projet, sont en outre annexés pour information au présent exposé des motifs.

La mise en œuvre d'un tel projet suppose de définir les modalités, d'une part, de réorganisation foncière de l'ensemble immobilier et, d'autre part, d'évolution du cadre contractuel en cours, à savoir les dispositions du Bail à Construction de l'Aquaboulevard.

### **Principes de réorganisation foncière**

La réalisation du projet porté par WOODWATER nécessite de faire évoluer le descriptif foncier de l'assiette du BAC et la détention des droits réels attachés, étant rappelé que les ensembles de logements existants au sein de l'ensemble immobilier ne seront pas modifiés, à savoir les logements et places de stationnement des volumes 124 et 125 inclus dans le périmètre du BAC, dont les droits sont détenus par la RIVP, et les logements et places de stationnement du volume 126, hors BAC, détenu en pleine propriété par l'AP-HP et donné en bail emphytéotique à CDC Habitat.

Le dispositif foncier à mettre en œuvre porte donc sur des volumes dont l'ensemble des droits du bailleur appartient à la Ville de Paris et dont les droits de preneur appartiennent ;

- Au titre des volumes 118 et 119 de l'EDDV, à la société LE SEXTANT ;
- Au titre des autres volumes concernés par le projet, à WOODWATER.

Pour la simplification du montage, il est prévu que l'ensemble des transferts de droits à opérer par la Ville sera effectué au bénéfice de la société WOODWATER, porteur du projet. Pour ses besoins propres liés à l'organisation du projet, celle-ci aura la faculté de se substituer, dans l'acquisition de tout ou partie de ces droits, des sociétés affiliées, c'est-à-dire des sociétés existantes ou à créer contrôlées, au sens des I et II de l'article L 233-3 du Code de commerce, par les mêmes personnes morales que la société WOODWATER, à la condition que, préalablement à ces acquisitions, lesdites sociétés se soient substituées à WOODWATER dans la détention des droits du preneur lui appartenant, afin que les conséquences sur l'exclusion ou non des volumes concernés du périmètre du BAC demeurent inchangées.

Il est de fait apparu que selon les cas, les éléments de programme créés ou réhabilités avaient vocation ou non à demeurer dans le périmètre du BAC.

Trois types de volumes ont ainsi été identifiés, étant précisé que cette typologie a reposé sur les constats et principes suivants :

- l'impossibilité de réaliser certains programmes dans le cadre d'un bail à construction (logements libres et en BRS notamment) ;
- les objectifs urbains poursuivis (recomposition du site en îlots, diversification des programmations, mixité des affectations) ;
- la constitution d'entités volumétriques les plus homogènes possibles afin de limiter les imbrications et favoriser leur cohérence de gestion comme leur mutabilité future.

Pour permettre la faisabilité et la cohérence du projet d'ensemble dans le respect de ces principes, il est donc prévu que certains volumes seront cédés à la société WOODWATER et/ou à ses substitués, dans la limite des besoins liés à l'édification des constructions projetées, de leurs accessoires techniques et de

volumes d'aisance nécessaires à leur bonne gestion et à leur pérennité. Dans ces conditions, la Ville demeurera propriétaire du surplus au-dessous et au-dessus (tréfonds sans limitation de profondeur et sursol sans limitation de hauteur), ce dispositif permettant la bonne réalisation du projet tout en permettant à la Ville de conserver la maîtrise de toute évolution de la forme urbaine du site et de l'enveloppe des constructions.

Les volumes seront ainsi répartis :

- Les volumes dits « Sextant » : il s'agit des volumes destinés à accueillir l'immeuble de bureaux actuel réhabilité et redéveloppé et son parc de stationnement. A l'issue du transfert des droits détenus par la Ville, ces volumes seront maintenus dans le BAC, avec comme nouveau bailleur WOODWATER ou son substitué, et comme preneur la société LE SEXTANT ;
- Les volumes dits « Woodwater » : il s'agit des volumes destinés à être distraits de l'assiette du BAC et à accueillir les composantes ci-après du projet en développement :
  - \* réaménagement du commerce Décathlon (composante historique du site physiquement situé dans l'immeuble Le Sextant mais dont les droits du preneur sont détenus par WOODWATER) ;
  - \* réhabilitation et redéveloppement des autres locaux de commerces et activités ;
  - \* réhabilitation et redéveloppement des locaux du complexe cinématographique ;
  - \* création d'une résidence sociale étudiante et de logements familiaux en BRS (dont les constructions seront cédées en VEFA respectivement à la RIVP et à la Foncière de la Ville de Paris) ;
  - \* création de deux locaux à destination de CINASPIC (crèche et local dédié à l'économie sociale et solidaire privés) ;
  - \* création de trois entités de logements en accession ;
  - \* création deux entités de bureaux neufs ;
  - \* réhabilitation et redéveloppement du parc de stationnement (hors places liées à l'immeuble Sextant) dit « Parc de Stationnement Aquaboulevard », qui sera distrait de l'assiette du BAC à l'exception du niveau R-2 situé sous l'ensemble existant RIVP.
- Les volumes dits « Aquaboulevard » : il s'agit des volumes surplus aux volumes précédents, qui accueilleront des programmes organisés autour de l'objet historique du BAC. Ils seront maintenus dans l'assiette du BAC dont les droits du bailleur seront conservés par la Ville de Paris et dont la propriété des constructions et aménagements lui reviendra au terme du BAC :
  - \* réhabilitation du Parc Aquatique ;
  - \* relocalisation du Forest Hill ;
  - \* création de locaux techniques destinés à accueillir un pôle énergie et une boucle de géothermie communs à l'ensemble immobilier ;
  - \* création d'une pépinière d'entreprises dont les droits immobiliers seront acquis par la RIVP;
  - \* aménagement d'espaces de circulation piétonne ;
  - \* création de deux surfaces commerciales ou espaces attenants au parc aquatique et/ou au Forest Hill dont la détention des droits du bailleur par la Ville rendra possible le prolongement ultérieur des nouvelles liaisons pénétrantes depuis la rue du Colonel Pierre Avia en cas d'évolution urbaine future de l'assiette du BAC ;
  - \* partie du « Parc de Stationnement Aquaboulevard » réhabilité et redéveloppé située au niveau R-2 sous l'ensemble existant RIVP.

Il est à noter qu'afin de permettre l'inscription du projet dans ces principes volumétriques et donc la délimitation des volumes Sextant, Woodwater et Aquaboulevard, il y aura lieu de procéder à des modifications successives de l'EDDV actuel, à minima :

- un premier modificatif à l'EDDV dit Modificatif A :  
Ce modificatif aura comme objet de faire évoluer le descriptif actuel et de créer les nouveaux volumes nécessaires à la définition de l'assiette du projet en développement.
- Un deuxième modificatif à l'EDDV dit Modificatif B : postérieurement aux transferts de droits, la volumétrie sera ajustée pour prendre en compte le projet autorisé suite à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme devenue définitive.

D'éventuels modificatifs complémentaires pourront intervenir en tant que de besoin pour répondre aux mêmes objectifs d'adéquation de la volumétrie au projet, aux transferts de droit afférents et à sa mise en œuvre.

Ces modificatifs s'accompagneront de la constitution de toutes servitudes entre les volumes nécessaires au projet (vues, accès, passage, appuis, passage de réseaux, descentes de charges, ...). Il est convenu que ces servitudes, d'une part, ne peuvent pas être décrites exhaustivement à ce stade du projet et, d'autre part, seront à constituer dans l'intérêt réciproque des parties. Dans ces conditions, il a été convenu qu'elles ne seraient pas valorisées individuellement et que leur constitution sera considérée comme incluse dans l'accord global entre les parties.

Les principes de ces évolutions volumétriques figurent au document graphique établi par le cabinet de géomètre Roulleau-Huck-Plomion intitulé « Evolution simplifiée du Bail à Construction » et annexé au présent projet de délibération.

Les modificatifs à l'EDDV s'appuieront en outre sur deux modifications de l'assiette parcellaire du BAC, sans indemnisations entre les parties car établies dans leur intérêt réciproque et permettant le projet dans son ensemble.

La première modification de l'assiette parcellaire prévue par le projet consiste à faire évoluer les limites entre le parc sportif Suzanne Lenglen et les espaces libres du BAC, afin d'en simplifier le tracé et de réorganiser les surfaces de ces deux entités en adéquation avec les objectifs du projet de l'Aquaboulevard et l'amélioration des potentialités de réaménagement du parc sportif. Sur le principe, il s'agit de regrouper les espaces libres du BAC vers le parc aquatique et d'étendre le parc sportif sur une zone au dessin actuel peu adapté à de futures évolutions.

Cette modification se matérialisera :

- d'une part, par la distraction du périmètre du BAC d'une emprise d'une contenance cadastrale d'environ 1.135 m<sup>2</sup>, à détacher de la parcelle référencée section FH n° 8. Cette emprise excentrée, sans intérêt pour le projet de réaménagement de l'Aquaboulevard, sera réincorporée au Parc Suzanne Lenglen. Elle permettra de mieux organiser le dessin de la future liaison entre l'ensemble immobilier et le parc sportif, et favorisera les possibilités de réaménagement futures du parc sportif à cet endroit ;
- d'autre part, de l'incorporation au périmètre du BAC d'une emprise issue du parc sportif d'une contenance cadastrale d'environ 1.110 m<sup>2</sup>, à détacher de la parcelle référencée section FH n° 12. Cette emprise sera intégrée au jardin du parc aquatique et dessinera une limite plus régulière avec le parc sportif, sans impact sur les aménagements de ce dernier.

Il est précisé que l'implantation des nouvelles clôtures préservera l'ensemble des arbres existants et ne donnera lieu à aucun abattage.

Les emprises sus-visées figurent au plan de division « Suzanne Lenglen » annexé au présent projet de délibération. L'emprise d'une contenance cadastrale d'environ 1.110 m<sup>2</sup> à détacher du parc sportif ne pourra être incorporée à l'assiette foncière du BAC qu'une fois déclassée du domaine public de la Ville de Paris. Le constat de sa désaffectation nécessitera toutefois des préalables techniques, alors même que le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme devra intervenir dans les meilleurs délais au regard de la complexité du projet de réaménagement de l'Aquaboulevard et conformément à son calendrier prévisionnel. Dans ces conditions, il est proposé à votre Assemblée de prononcer le déclassement par anticipation de l'emprise d'environ 1.110 m<sup>2</sup> à distraire de la parcelle FH n° 12 dont les limites

périmétriques sont figurées au plan de division « Suzanne Lenglen » ci-annexé et de décider sa désaffectation dès que les préalables techniques requis auront pu être mis en œuvre, et au plus tard dans le délai de trois ans à compter de la présente délibération, conformément aux dispositions de l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

La seconde modification résultera d'un déplacement partiel de la limite du domaine public rue du Colonel Pierre Avia au droit du projet. Les constructions existantes sont majoritairement implantées en retrait de la limite actuelle, sans que l'espace intercalaire ne fasse l'objet d'un aménagement spécifique ni ne soit physiquement séparé du trottoir. Afin de permettre une implantation des futures constructions en limite de voie, avec le bénéfice des gabarits correspondants et le maintien d'une distance compatible avec la présence d'arbres d'alignement, il est prévu la distraction du périmètre du BAC et la rétrocession à la Ville de Paris d'une bande de terrain libérée de toute occupation d'environ 4 m de large sur la rue du Colonel Pierre Avia.

Il est proposé à cet effet à votre assemblée de décider l'extension de l'assiette de la rue du Colonel Pierre Avia par la réunion à la voie publique propriété de la Ville de Paris d'une emprise d'une contenance cadastrale de 976 m<sup>2</sup> environ à détacher de la parcelle référencée EZ n° 9 et dont les limites périmétriques sont figurées au plan de division « Pierre Avia » annexé au présent projet de délibération, ladite emprise étant destinée à être distraite du périmètre du BAC de l'Aquaboulevard et la volumétrie attachée supprimée ; étant rappelé que, conformément au statut réglementaire des voies défini au règlement du PLU de Paris, cette décision emportera fixation de la limite du domaine public de voirie à prendre en compte pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme concernées.

### **Principes de l'organisation contractuelle entre la Ville de Paris et la société WOODWATER**

Ces principes seront déclinés dans le cadre d'un protocole d'accord foncier à signer entre la Ville de Paris et la société WOODWATER, sur la base d'une organisation du projet de réaménagement en deux phases constituant des opérations indépendantes aux plans chronologique comme contractuel :

#### **Phase A**

Cette phase sera constituée par « l'échange foncier » entre le périmètre du BAC et le parc Suzanne Lenglen précédemment exposé, au titre duquel il sera procédé à un avenant A au BAC ;

#### **Phase B**

Au titre de la phase B, il sera procédé :

- \* aux modifications volumétriques précédemment exposées ;
- \* à la cession par la Ville de Paris au bénéfice de la société WOODWATER et/ou à une ou plusieurs sociétés affiliées de la pleine propriété de ses droits sur les volumes dit « Woodwater » ;
- \* à la cession par la Ville de Paris au bénéfice de la société WOODWATER et/ou à une société affiliée de la pleine propriété de ses droits sur les volumes dit « Sextant » ;
- \* à la conclusion d'un avenant B au BAC constatant la réduction de l'assiette du BAC consécutive à la cession des volumes « Woodwater » et à la distraction de la bande de terrain de 4 m le long de la rue du Colonel Pierre Avia, ainsi que la modification de la programmation résultant de la partie du projet en développement à réaliser par les preneurs pour les biens restant dans le périmètre du BAC, à savoir les volumes « Aquaboulevard » ;
- \* à la constitution d'une association syndicale libre (ASL) ou d'une association foncière urbaine libre (AFUL) qui aura pour objet la gestion des liaisons piétonnes de l'ensemble immobilier, la détention et la gestion des équipements techniques communs, notamment le pôle énergie et la boucle de géothermie, et plus généralement la gestion des éléments d'intérêt collectif du projet de réaménagement. La RIVP et l'AP-HP et son emphytéote pourront, s'ils le souhaitent et moyennant une contribution aux charges communes, adhérer à l'ASL (ou AFUL).

Les différents actes de la phase B, qui forment un tout indissociable, devront être signés concomitamment.

### **Dispositions principales du projet de protocole d'accord foncier**

À titre liminaire, il est indiqué que les dispositions exposées ci-après ont été définies afin de garantir l'intérêt réciproque des parties à la mise en œuvre du projet, dont l'échelle, les enjeux et la complexité technique et foncière, ainsi que le contexte de réalisation impacté par différents événements de niveau mondial (pandémie, conflits et instabilité géopolitique) et leurs conséquences, en termes économiques notamment (coûts, pénuries), doivent être pris en compte dans la définition du cadre contractuel pour intégrer l'ensemble des étapes à venir en répondant au mieux à leurs aléas de réalisation.

Afin de permettre la finalisation des préalables nécessaires, la signature du protocole d'accord foncier devra intervenir dans le délai de 6 mois à compter de la présente délibération.

#### **Phase A : Avenant A au BAC**

Condition préalable : constat de désaffectation de l'emprise à distraire du parc Suzanne Lenglen et à incorporer dans le périmètre du BAC ;

Condition suspensive : caractère définitif de la délibération du Conseil de Paris prononçant le déclassement par anticipation de cette emprise et approuvant l'échange foncier.

Conditions financières : prise en charge par le preneur à bail (WOODWATER) des frais liés au déséquipement potentiel de l'emprise déclassée par anticipation, préalablement à sa désaffectation.

Cet avenant sera sans incidence sur les modalités financières du BAC.

#### **Phase B : Actes de vente des volumes « Woodwater » et « Sextant », avenant B au BAC**

Condition préalable (si nécessaire) : conclusion entre WOODWATER et l'AP-HP d'un accord ferme autorisant le renfort de la structure au niveau du sous-sol 1 et l'impact sur le parc de stationnement de l'AP-HP (interface technique entre le projet et le volume 126).

Conditions suspensives auxquelles aucune des parties ne pourra renoncer : caractère définitif de la délibération du Conseil de Paris approuvant la mise en œuvre de la phase B du protocole, obtention de l'agrément bureaux présentant un caractère définitif, obtention du permis de construire autorisant le projet de réaménagement.

Conditions suspensives au bénéfice de WOODWATER : caractère définitif du permis de construire, signatures avec la RIVP d'un contrat de réservation au titre de la résidence étudiante et d'une promesse de vente au titre de la pépinière d'entreprise, signature avec la Foncière de la Ville de Paris d'un contrat de réservation au titre des logements en BRS, autres conditions usuelles.

#### **Délais**

L'ensemble des délais décrits ci-après ont été définis en considération des aléas liés à l'instruction des autorisations d'un projet complexe soumis à étude d'impact, à d'éventuels recours, aux études à diligenter aux différentes étapes, ainsi qu'à la contractualisation avec les entreprises :

- *Délai de réalisation des conditions suspensives* : dans les 18 mois suivant la signature du protocole avec des prorogations possibles en cas d'aléas, détaillées dans le projet de protocole annexé au présent projet de délibération ;

- *Délai de signature des actes authentiques* : dans le délai de 18 mois suivant la réalisation de la dernière condition suspensive avec des prorogations possibles en cas d'aléas, détaillées dans le projet de protocole annexé au présent projet de délibération ;
- *Délais de réalisation des travaux* :
  - \* Démarrage du chantier (attesté par le dépôt de la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier) dans les 30 jours ouvrés suivant la signature des actes authentiques ;
  - \* Achèvement dans un délai maximal de 72 mois à compter de la signature des actes authentiques, prorogeable en cas de force majeure ou de survenance de causes légitimes de suspension de délai listées au projet de protocole. En cas de non-respect de ce délai, des pénalités journalières s'appliqueront.

Prix de cession et loyers capitalisés :

Les modalités financières des cessions et avenants au BAC ont été établies sur la base d'une expertise immobilière partagée avec WOODWATER et s'appuient, d'une part, sur l'estimation des droits de la Ville et des preneurs concernant les volumes actuellement construits dont les ouvrages seront maintenus ou réhabilités, d'autre part, sur la charge foncière attachée aux volumes actuellement non bâtis ou dont les ouvrages seront déconstruits en vue de la réalisation de nouveaux aménagements ou constructions.

Le montant total à percevoir par la Ville s'élève à 50.328.000 € net vendeur hors indexations et se répartit comme suit :

Modificatifs à l'EDDV existant avec constitution des servitudes nécessaires au projet entre les différents volumes : valorisation intégrée aux prix et loyers dus au titre des actes de vente et de l'avenant B au BAC.

Avenant A au BAC : sans impact financier (incorporation au périmètre du BAC et distraction concomitante d'emprises de surfaces quasi-équivalentes couvertes par les dispositions de la zone UV du PLU).

Cession des volumes « Woodwater » : prix de 35.959.179 €

Cession des volumes « Sextant » : prix de 13.000.800 €

Avenant B au BAC :

- loyers capitalisés d'un total de 1.368.021 € au titre du parc de stationnement en R-2 et de la pépinière d'entreprises ;
- modalités de calculs inchangées pour les loyers annuels dus au titre du parc aquatique et du Forest Hill (3 % du chiffre d'affaire) et des éventuels commerces (6 % des redevances locatives).

Le montant total et les montants ci-dessus présentés attachés aux différents actes constituent des valeurs plancher minimum garanties, avant indexation.

Échéancier de paiement du prix et des loyers capitalisés

Afin de prendre en compte le portage par WOODWATER de la vacance du site et des coûts des travaux préalablement à la commercialisation des programmes, il a été convenu la mise en place d'un échéancier de paiement des prix et des loyers capitalisés, étant rappelé que l'ensemble des actes authentiques seront signés concomitamment et que ces valeurs seront indexées :

- à la signature des actes authentiques, paiement de 5.076.109 € (4.870.902 € au titre des prix de cession et 205.207 € au titre des loyers capitalisés) ;
- 12 mois au plus tard après la signature, paiement de 10.546.411 € (au titre des prix de cession) ;

- 36 mois au plus tard après la signature de la vente, paiement des montants restant à acquitter soit 34.705.480 € (33.542.666 € au titre des prix de cession et 1.162.814 € au titre des loyers capitalisés).

Les paiements différés seront couverts par des garanties de paiement à première demande.

Complément de prix et intéressement en cas de création de surfaces supplémentaires, respectivement à l'achèvement des constructions et dans un délai de 15 ans

Un complément de prix sera dû, à la hausse uniquement, en cas d'évolution des surfaces de plancher entre les valeurs contractuelles et les valeurs constatées à l'achèvement par un levé de géomètre pour la partie du projet de réaménagement réalisé au sein des volumes « Woodwater » et les programme parc de stationnement et pépinière d'entreprises du BAC.

Dans les 15 ans suivant l'achèvement, toute création de surfaces de plancher complémentaires donnera lieu au versement d'un intéressement au bénéfice de la Ville.

Les compléments de prix et intéressement seront établis sur la base de prix unitaires reportés dans le projet de protocole ci-annexé, qui feront l'objet d'une indexation.

Indexation

Les différentes fractions des prix de cession résultant de l'échéancier de paiement, les prix unitaires pour le calcul des compléments de prix à l'achèvement et de l'intéressement en cas de création ultérieure de surfaces ainsi que les loyers capitalisés seront indexés selon l'évolution de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), l'indexation démarrant à la date de réalisation des conditions suspensives du protocole foncier attachées à la phase B du projet de réaménagement et au plus tard 12 mois après la signature dudit protocole. Il est convenu que cette indexation sera interrompue pendant toute période de recours gracieux ou contentieux contre les autorisations administratives délivrées.

Au regard des incertitudes actuelles du contexte économique, cette indexation sera plafonnée par une hausse annuelle de l'indice d'au plus 3,5 %, étant considéré que dans des périodes passées moins fluctuantes et incertaines, l'évolution annuelle de l'ILC a rarement dépassé ce taux.

En contrepartie, les coûts de travaux pris en compte pour la détermination des prix et loyers capitalisés précédemment exposés ne seront pas actualisés dans le temps, les impacts et incertitudes de la situation économique actuelle s'en trouvant de fait partagés entre les parties.

Garantie de réalisation du programme de logements en BRS : en cas d'impossibilité pour la Foncière de la Ville de Paris de mener à leur terme les acquisitions requises, le bénéficiaire du protocole s'engage à rechercher un autre acteur BRS ou SRU pour contractualiser avec lui aux mêmes conditions financières.

Garantie de maintien de l'affectation

Le bénéficiaire du protocole s'engage à maintenir pendant une durée de 15 ans à compter de l'achèvement du projet de réaménagement l'affectation des éléments de programme réalisés hors BAC ou sortis de son périmètre présentant un intérêt général au titre des activités historiques du site, des programmations nouvelles et de l'objectif d'animation et de reconquête des rez-de-chaussée, à savoir : les locaux crèche et ceux affectés à l'économie sociale et solidaire (ESS), le complexe cinématographique pour 50 % de ses surfaces (avec, en cas d'impossibilité, une affectation élargie à un équipement culturel et/ou sportif), 50 % des surfaces commerciales développées le long de l'axe piéton longitudinal et 50 % des surfaces commerciales développées le long de l'avenue du Colonel Pierre Avia.

Garantie de réalisation du projet de réaménagement : la réalisation des travaux sera couverte par une ou plusieurs garanties financières d'achèvement.

Clause d'insertion sociale en phase chantier : le porteur de projet s'engage à faire réaliser 115.000 heures d'insertions sociales. Le non-respect de la clause sera sanctionné par une pénalité financière.

Clause environnementale

Le porteur de projet s'engage sur :

- un objectif de valorisation et de réemploi des matériaux existants et des déchets du chantier, à l'appui d'un diagnostic des ressources et déchets qui sera réalisé avant le démarrage des travaux ;
- une labellisation BBCA des logements et bureaux neufs ;
- la conformité à la RE2020 visant un indicateur carbone construction conforme au plafond 2027 pour les bâtiments neufs ;
- la réalisation d'un pôle énergie et d'une boucle de géothermie communs à l'ensemble immobilier ;
- une charte spécifique aux commerces assise sur la création en cours d'un label BBCA pour le commerce ;
- le remplacement des matériaux existant constituant la « verrière » du Parc Aquatique par des matériaux plus performant sur le plan de l'isolation thermique.

Le non-respect de la clause sera sanctionné par une pénalité financière.

Clause anti-spéculative relative au programme de logements libérés en accession

A ce titre, le porteur de projet s'engage à respecter un chiffre d'affaire maximum qui sera complété, lorsque les études de maîtrise d'œuvre le permettront, par une grille de prix au m<sup>2</sup> par typologie et localisation de logements.

Des pénalités financières s'appliqueront en cas de dépassement du chiffre d'affaire prévisionnel et/ou de dépassement significatif du prix d'un logement fixé dans la grille.

En cas de revente d'un bien dans le délai de 5 ans suivant la vente initiale par le promoteur, un intéressement à la plus-value sera dû à la Ville de Paris.

En synthèse, les cessions et avenant au BAC nécessaires à la réalisation du projet de réaménagement de l'Aquaboulevard seront réalisées pour un montant total de 50.328.000 € minimum garanti qui sera indexé, à percevoir par la Ville de Paris selon un échancier financier et moyennant les dispositions suivantes au bénéfice de la Ville :

- Paiement différés couvert par GAPD ;
- Complément de prix et intéressement en cas de création de surfaces complémentaires, respectivement à l'achèvement du programme des constructions et dans les 15 ans qui suivront ;
- Indexation des prix, loyers, complément et intéressement ;
- Engagement de réalisation d'un programme BRS ou SRU en cas de non-obtention des financements requis par la Foncière de la Ville de Paris ;
- Clause de maintien des affectations relative aux locaux crèche, ESS, cinémas et commerces à rez-de-chaussée ;
- Encadrement de la réalisation des travaux par un délai ;
- Réalisation des travaux couverte par GFA ;
- Clause d'insertion sociale en phase chantier ;
- Clause environnementale ;
- Clause anti-spéculative attachée aux logements en accession.

Après saisine, le Service Local du Domaine de Paris et le Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris ont respectivement émis un avis en date des 22 septembre et 12 octobre 2022.

\*  
\*   \*   \*

Dans ce contexte, je vous propose :

- \* de prononcer le déclassement du domaine public de la Ville de Paris de l'ensemble des parcelles cadastrées section EZ n° 4 et Section FH n°s 1 et 4 formant l'assiette foncière initiale du Bail à Construction, avec effet rétroactif au jour de la signature du Bail à Construction en date du 24 décembre 1987 ;

- \* d'approuver les principes et les modalités du projet de réaménagement de l'ensemble immobilier de l'Aquaboulevard porté par la société WOODWATER tels qu'ils résultent du projet de protocole annexé au présent projet de délibération ;
- \* de décider la désaffectation au plus tard dans les trois ans suivant la présente délibération, d'une emprise à détacher de la parcelle section FH n°12, d'une contenance cadastrale de 1.110 m<sup>2</sup> environ et dont les limites périmétriques sont figurées au plan de division « Suzanne Lenglen » annexé au présent projet de délibération ;
- \* d'approuver le déclassement par anticipation de ladite emprise en application des dispositions de l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques ;
- \* de décider la réunion à la voie publique propriété de la Ville de Paris, par extension de l'assiette de la rue du Colonel Pierre Avia, d'une emprise d'une contenance cadastrale de 976 m<sup>2</sup> environ, à détacher de la parcelle référencée section EZ n° 9, et dont les limites périmétriques sont figurées au plan de division « Pierre Avia » annexé au présent projet de délibération, ladite emprise étant destinée à être distraite du périmètre du BAC de l'Aquaboulevard et la volumétrie attachée supprimée, ainsi qu'il est prévu au projet de protocole annexé au présent projet de délibération ; étant rappelé que, conformément au statut réglementaire des voies défini au règlement du PLU de Paris, cette décision emportera fixation de la limite du domaine public de voirie à prendre en compte pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme concernées ;
- \* d'approuver les conditions essentielles et déterminantes du projet de protocole annexé à la présente délibération et d'autoriser la signature dudit protocole avec la société WOODWATER, ou toute personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris, cette signature devant intervenir dans le délai de six mois suivant la présente délibération ;
- \* d'autoriser la signature des modificatifs à l'Etat Descriptif de Division en Volumes (EDDV) de l'ensemble immobilier de l'Aquaboulevard selon les principes prévus au projet de protocole et au document graphique établi par le cabinet de géomètre Roulleau-Huck-Plomion intitulé « Evolution simplifiée du Bail à Construction » ci-annexés ;
- \* d'autoriser tous autres modificatifs à l'EDDV de l'ensemble immobilier de l'Aquaboulevard concourant à la réalisation du projet de réaménagement susvisé et aux modalités contractuelles et foncières afférentes ;
- \* d'autoriser la signature, à intervenir suite au constat de la désaffectation susvisée, avec la société WOODWATER, ou toutes personnes morales s'y substituant conformément aux dispositions prévues au projet de protocole ci-annexé, d'un avenant au BAC de l'Aquaboulevard relatif à l'évolution de son périmètre par la modification de ses limites avec le Parc sportif Suzanne Lenglen, sans impact sur les modalités financières du BAC ;
- \* d'autoriser la signature avec la société WOODWATER, ou toutes personnes morales s'y substituant conformément aux dispositions prévues au projet de protocole ci-annexé, des actes authentiques de vente et d'un avenant au BAC de l'Aquaboulevard modifiant son programme de constructions et son périmètre suite à la modification de la limite du domaine public rue du Colonel Pierre Avia, pour un montant total tous actes confondus de 50.328.000 €, dont 5.076.109€ (4.870.902 € au titre des prix de cession et 205.207 € au titre des loyers capitalisés) exigibles à la signature des actes, 10.546.411 € (dus au titre des prix de cession) exigibles douze mois après ces signatures et 34.705.480 € (33.542.666 € au titre des prix de cession et 1.162.814 € au titre des loyers capitalisés) exigibles trente-six mois après ces signatures ; ces différents montants s'entendant net vendeur, minimum

garantis et avant indexation ; et les paiements différés étant couverts par des garanties de paiement à première demande ;

- \* d'autoriser le dépôt par la société WOODWATER, le cas échéant en co-maîtrise d'ouvrage avec la société LE SEXTANT, ou toutes personnes morales s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris, de toute demande d'autorisation, notamment d'urbanisme, nécessaire à la réalisation du projet en développement susvisé ; ladite autorisation s'entendant compris sur l'emprise susvisée, d'une surface d'environ 1.110 m<sup>2</sup>, déclassée par anticipation ;
- \* d'autoriser la constitution de toute servitude concourant à la réalisation du projet de réaménagement susvisé et aux modalités contractuelles et foncières afférentes ;
- \* d'autoriser l'adhésion de la Ville de Paris à toute structure (association syndicale libre ou association foncière urbaine libre) ayant pour objet la gestion de l'ensemble des éléments d'intérêt collectif du projet de réaménagement susvisé, et le vote des statuts de ladite structure ;
- \* d'autoriser tous votes relatifs aux décisions, actes de gestion ou de disposition de ladite structure concourant au projet de réaménagement et aux modalités contractuelles et foncières afférentes ;

Je reviendrai prochainement vers votre Assemblée pour vous proposer d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement de la résidence sociale étudiante et d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLUS à souscrire par la RIVP pour le financement de ce programme.

Je vous proposerai également, lorsque les conditions relatives au caractère définitif des autorisations d'urbanisme et de pré-commercialisation en seront réunies, d'octroyer une garantie d'emprunt au prêt Gaïa à souscrire par la Foncière de la Ville de Paris pour l'acquisition de l'assiette foncière des futurs logements en BRS.

En vous soumettant le dossier de cette affaire, je vous prie, mes chers Collègues, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris



**2022 DU 90** Projet de réaménagement de l'Aquaboulevard (15e) – déclassement de régularisation ; déclassement par anticipation ; signature d'un protocole foncier, d'EDDV modificatifs, d'actes de vente et d'avenants au Bail à Construction ; adhésion à une ASL ou une AFUL.

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'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.2141-1 et suivants ;

Vu les dispositions de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, qui modifie le code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article 12 ;

Vu les délibérations 1987 D 432 du 27 avril 1987 ; 1987 D 1339 du 28 septembre 1987 ; 1989 D 965 du 26 juin 1989 ; 1992 D 567 du 13 avril 1992 ; 1996 CL 527 du 20 janvier 1997 ; 2000 DLH 159 du 29 mai 2000 ; 2000 DLH 335 – DAUC 216 des 27 et 28 novembre 2000 ;

Vu le Bail à Construction de l'ensemble immobilier de l'Aquaboulevard signé les 24 et 31 décembre 1987 suivi d'un acte complémentaire en date du 18 février 1988, modifié par 4 avenants en date respectivement des 10 novembre 1989 et 20 avril 1990, des 27 et 29 juillet 1992, du 4 mars 1998 et du 23 mars 2001, et un acte d'extension de périmètre en date du 23 mars 2001 ;

Vu l'Etat Descriptif de Division en Volumes de la parcelle référencée section EZ n° 9 lieudit 4-6, rue Louis Armand / 8-24 rue du Colonel Pierre Avia à Paris 15<sup>ème</sup> arrondissement et ses différents modificatifs ;

Considérant le projet de réaménagement de l'ensemble immobilier de l'Aquaboulevard proposé par la société WOODWATER, principal détenteur des droits de preneur du Bail à Construction, en lien avec la société LE SEXTANT, autre preneur à bail sur le périmètre opérationnel concerné ; ce projet consistant notamment à créer des circulations piétonnes à l'air libre en cœur d'îlot pour retrouver le niveau du sol et offrir de nouvelles liaisons vers le parc sportif Suzanne Lenglen et la Cité des Frères Voisin, par la démolition des structures situées sur leur tracé ; à réorganiser le site autour de plots urbains offrant des rez-de-chaussée actifs (commerces) ouverts sur la ville en conservant au maximum possible la structure des bâtiments existants, par le biais de surélévations en structure bois ; à créer de nouveaux usages (logements libres, logements sociaux et en BRS, pépinière d'entreprises, bureaux, crèche, local dédié à l'économie sociale et solidaire) ; à réhabiliter et redévelopper le bâtiment existant « Sextant » ; à végétaliser le site ; à créer un pôle énergie dimensionné pour l'ensemble du site et permettant d'optimiser les échanges énergétiques entre le parc aquatique et les nouveaux programmes ; et à créer une boucle de géothermie ;

Vu l'arrêté de la Maire de Paris en date du 19 juillet 2022 fixant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable au dépôt d'une demande de permis de construire au titre de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme relative au projet susvisé ;

Vu la concertation conduite du 16 août au 1<sup>er</sup> octobre 2022 ;

Vus l'arrêté de la Maire de Paris en date du 21 octobre 2022 approuvant le bilan de ladite concertation, et le bilan y annexé ;

Vu le document établi par les maîtres d'ouvrage du projet expliquant comment les observations et propositions ressortant de la concertation ont été prises en compte ;

Considérant que la Ville de Paris est propriétaire de la totalité des biens et droits immobiliers compris dans le périmètre du Bail à Construction dont elle détient actuellement les « droits de bailleur » ;

Considérant que le terrain d'assiette initial du Bail à Construction des 24 et 31 décembre 1987, d'une surface d'après mesurage de 40.977 m<sup>2</sup>, n'était pas affecté à l'usage du public ou à un service public au jour de la signature du Bail à Construction, mais qu'il n'a pas été retrouvé d'acte formel de déclassement qui aurait apporté la preuve irréfutable de son appartenance au domaine privé de la Ville de Paris pour l'intégralité de sa surface ;

Considérant que, dans un souci de sécurisation juridique des titres de propriété, particulièrement du Bail à Construction en date des 24 et 31 décembre 1987, et compte-tenu de l'absence d'affectation à un service public ou à l'usage direct du public de l'ensemble des parcelles cadastrées section EZ n° 4 et section FH n°s 1 et 4 formant l'assiette foncière initiale du Bail à Construction au jour de la signature du Bail à Construction, il y a lieu de prononcer formellement le déclassement de l'ensemble desdites parcelles, avec effet rétroactif au jour de la signature du Bail à Construction intervenue le 24 décembre 1987 ;

Considérant que pour permettre la réalisation du projet de réaménagement de l'ensemble immobilier de l'Aquaboulevard, de son organisation physique et de sa programmation, les modalités de détention des droits réels issues des dispositions actuelles du Bail à Construction de l'Aquaboulevard doivent évoluer, notamment les droits détenus par la Ville de Paris, actuel propriétaire bailleur, qui devront être cédés en ce qu'ils permettront :

- la construction de plots urbains accueillant des logements en accession, une résidence sociale étudiante, des logements familiaux en bail réel solidaire, des bureaux, des commerces, un complexe cinématographique, une crèche et un local associatif privés ;
  - ainsi que le maintien au premier sous-sol de certaines places de stationnement existantes ;
- dans la limite des volumes nécessaires à la contenance physique des ouvrages et de leurs accessoires techniques, complétés par des volumes d'aisance,

Considérant l'intérêt pour la Ville de conserver en revanche la propriété des volumes destinés :

- à la réorganisation du site autour de la programmation d'intérêt général historique du Bail à Construction (modernisation du parc aquatique et reconstitution de fonctionnalités, relocalisation de l'espace sportif Forest Hill, création d'une pépinière d'entreprises) ;
- à la création d'un maillage de circulations piétonnes à l'air libre et de locaux destinés à la réalisation d'un pôle énergie et d'une boucle de géothermie communs à l'ensemble des programmes du projet de réaménagement ;
- au maintien d'un parc de stationnement au deuxième sous-sol principalement situé sous des volumes baillés à la RIVP ;

ainsi que le surplus non bâti à l'ensemble des volumes de l'ensemble immobilier (tréfonds sans limitation de profondeur ou sursol sans limitation de hauteur) ;

Considérant que la rationalisation des limites de l'assiette foncière du Bail à Construction avec le Parc sportif Suzanne Lenglen, prévue dans le cadre du projet de réaménagement ci-avant présenté et en vue des évolutions futures dudit parc sportif, reposera notamment sur l'incorporation à cette assiette foncière d'une emprise d'une contenance cadastrale d'environ 1.110 m<sup>2</sup> à détacher du périmètre du parc sportif et à déclasser du domaine public ; que des vérifications techniques seront à opérer préalablement au constat de la désaffectation de ladite emprise, le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme devant toutefois intervenir dans les meilleurs délais au regard de la complexité du projet et conformément à son calendrier prévisionnel ; que par suite il y a lieu de procéder au déclassement par anticipation de ladite emprise d'une contenance cadastrale d'environ 1.110 m<sup>2</sup>, étant convenu avec le preneur à bail concerné, soit la

société WOODWATER, que le transfert de droits réels attaché à cette emprise par le biais d'un avenant au Bail à Construction interviendra postérieurement à la désaffectation susvisée ;

Considérant qu'en parallèle et sans contrepartie financière pour le preneur à bail concerné, soit la société WOODWATER, une emprise d'une surface libre de constructions d'environ 1.135 m<sup>2</sup> sera distraite de l'assiette foncière actuelle du Bail à Construction et incorporée au périmètre du parc sportif ;

Vu le plan de division des parcelles référencées section FH n<sup>os</sup> 8 et 12 établi par le cabinet de géomètre Roulleau-Huck-Plomion annexé au présent projet de délibération ;

Vu le plan de division de la parcelle référencée section EZ n<sup>o</sup> 9 établi par le cabinet de géomètre Roulleau-Huck-Plomion annexé au présent projet de délibération ;

Vu le projet graphique de modificatif à l'EDDV de l'ensemble immobilier de l'Aquaboulevard établi par le cabinet de géomètre Roulleau-Huck-Plomion, intitulé « Evolution simplifiée du Bail à Construction » et annexé au présent projet de délibération ;

Vu les conditions essentielles et déterminantes du projet de protocole d'accord foncier qui prévoit, pour la mise en œuvre du projet de réaménagement de l'ensemble immobilier de l'Aquaboulevard :

- la modification de la volumétrie existante ;
- la cession par la Ville de Paris des volumes grevés du BAC désignés sous l'appellation « Sextant » et « Woodwater » dans ledit projet de protocole ;
- la modification du périmètre et des dispositions du Bail à Construction par voie d'avenants ;
- ainsi que la constitution d'une association syndicale libre ou d'une association foncière urbaine libre en vue d'assurer la gestion de l'ensemble des éléments d'intérêt collectif du projet de réaménagement;

Vu l'avis du Service local du Domaine de Paris en date du 22 septembre 2022 ;

Vu l'avis favorable du Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris du 12 octobre 2022 ;

Vu l'avis de M. le Maire du 15<sup>ème</sup> arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 15<sup>ème</sup> arrondissement en date du ;

Vu le projet en délibération en date du \_\_\_\_\_ par lequel Mme la Maire de Paris lui propose :

- de prononcer le déclassement du domaine public de la Ville de Paris de l'ensemble des parcelles cadastrées section EZ n<sup>o</sup> 4 et section FH n<sup>os</sup> 1 et 4 formant l'assiette foncière initiale du Bail à Construction, avec effet rétroactif au jour de la signature du Bail à Construction en date du 24 décembre 1987 ;
- d'approuver les principes et les modalités du projet de réaménagement de l'ensemble immobilier de l'Aquaboulevard porté par la société WOODWATER tels qu'ils résultent du projet de protocole annexé au présent projet de délibération ;
- de décider la désaffectation, au plus tard dans les trois ans suivant la présente délibération, d'une emprise à détacher de la parcelle FH n<sup>o</sup>12, d'une contenance cadastrale de 1.110 m<sup>2</sup> environ et dont les limites périmétriques sont figurées au plan de division « Suzanne Lenglen » annexé au présent projet de délibération ;
- d'approuver le déclassement par anticipation de ladite emprise en application des dispositions de l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques ;
- de décider la réunion à la voie publique propriété de la Ville de Paris, par extension de l'assiette de la rue du Colonel Pierre Avia, d'une emprise d'une contenance cadastrale de 976 m<sup>2</sup> environ, à détacher de la parcelle référencée section EZ n<sup>o</sup> 9, et dont les limites périmétriques sont figurées au plan de division « Pierre Avia » annexé au présent projet de délibération, ladite emprise étant destinée à être distraite du périmètre du BAC de l'Aquaboulevard et la volumétrie attachée supprimée, ainsi qu'il est prévu au projet de protocole annexé au présent projet de délibération ; étant rappelé que,

- conformément au statut réglementaire des voies défini au règlement du PLU de Paris, cette décision emportera fixation de la limite du domaine public de voirie à prendre en compte pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme concernées ;
- d'approuver les conditions essentielles et déterminantes du projet de protocole annexé au présent projet de délibération et d'autoriser la signature dudit protocole avec la société WOODWATER, ou toute personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris, cette signature devant intervenir dans le délai de six mois suivant la présente délibération ;
  - d'autoriser la signature des modificatifs à l'Etat Descriptif de Division en Volumes (EDDV) de l'ensemble immobilier de l'Aquaboulevard selon les principes prévus au projet de protocole et au document graphique établi par le cabinet de géomètre Roulleau-Huck-Plomion intitulé « Evolution simplifiée du Bail à Construction » ci-annexés ;
  - d'autoriser tous autres modificatifs à l'EDDV de l'ensemble immobilier de l'Aquaboulevard concourant à la réalisation du projet de réaménagement susvisé et aux modalités contractuelles et foncières afférentes ;
  - d'autoriser la signature, à intervenir suite au constat de la désaffectation susvisée, avec la société WOODWATER, ou toutes personnes morales s'y substituant conformément aux dispositions prévues au projet de protocole ci-annexé, d'un avenant au BAC de l'Aquaboulevard relatif à l'évolution de son périmètre par la modification de ses limites avec le Parc sportif Suzanne Lenglen, sans impact sur les modalités financières du BAC ;
  - d'autoriser la signature avec la société WOODWATER, ou toutes personnes morales s'y substituant conformément aux dispositions prévues au projet de protocole ci-annexé, des actes authentiques de vente et d'un avenant au BAC de l'Aquaboulevard modifiant son programme de constructions et son périmètre suite à la modification de la limite du domaine public rue du Colonel Pierre Avia, pour un montant total tous actes confondus de 50.328.000 €, dont 5.076.109€ (4.870.902 € au titre des prix de cession et 205.207 € au titre des loyers capitalisés) exigibles à la signature des actes, 10.546.411 € (dus au titre des prix de cession) exigibles douze mois après ces signatures et 34.705.480 € (33.542.666 € au titre des prix de cession et 1.162.814 € au titre des loyers capitalisés) exigibles trente-six mois après ces signatures ; ces différents montants s'entendant net vendeur, minimum garantis et avant indexation ; et les paiements différés étant couverts par des garanties de paiement à première demande ;
  - d'autoriser le dépôt par la société WOODWATER, le cas échéant en co-maîtrise d'ouvrage avec la société LE SEXTANT, ou toutes personnes morales s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris, de toute demande d'autorisation, notamment d'urbanisme, nécessaire à la réalisation du projet en développement susvisé ; ladite autorisation s'entendant compris sur l'emprise susvisée, d'une contenance cadastrale d'environ 1.110 m<sup>2</sup>, déclassée par anticipation ;
  - d'autoriser la constitution de toute servitude concourant à la réalisation du projet de réaménagement susvisé et aux modalités contractuelles et foncières afférentes ;
  - d'autoriser l'adhésion de la Ville de Paris à toute structure (association syndicale libre ou association foncière urbaine libre) ayant pour objet la gestion de l'ensemble des éléments d'intérêt collectif du projet de réaménagement susvisé, et le vote des statuts de ladite structure ;
  - d'autoriser tous votes relatifs aux décisions, actes de gestion ou de disposition de ladite structure concourant au projet de réaménagement et aux modalités contractuelles et foncières afférentes ;

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

Délibère :

Article 1 : Le déclassement du domaine public de la Ville de Paris de l'ensemble des parcelles cadastrées section EZ n° 4 et section FH n°s 1 et 4 formant l'assiette foncière initiale du Bail à Construction est prononcé, avec effet rétroactif au jour de la signature du Bail à Construction en date du 24 décembre 1987.

Article 2 : Les principes et les modalités du projet de réaménagement de l'ensemble immobilier de l'Aquaboulevard tels qu'ils résultent du projet de protocole annexé à la présente délibération sont approuvés.

Article 3 : Il est décidé la désaffectation au plus tard dans les trois ans suivant la présente délibération, d'une emprise à détacher de la parcelle section FH n° 12, d'une contenance cadastrale de 1.110 m<sup>2</sup> environ et dont les limites périmétriques sont figurées au plan de division « Suzanne Lenglen » annexé à la présente délibération.

Article 4 : L'emprise visée à l'article 3 ci-avant est déclassée par anticipation en application des dispositions de l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

Article 5 : Il est décidé qu'une emprise d'une contenance cadastrale de 976 m<sup>2</sup> environ, à détacher de la parcelle référencée section EZ n° 9, et dont les limites périmétriques sont figurées au plan de division « Pierre Avia » annexé à la présente délibération, sera réunie à la voie publique propriété de la Ville de Paris par extension de l'assiette de la rue du Colonel Pierre Avia, ladite emprise étant destinée à être distraite du périmètre du BAC de l'Aquaboulevard et la volumétrie attachée supprimée, ainsi qu'il est prévu au projet de protocole ci-annexé. Conformément au statut réglementaire des voies défini au règlement du PLU de Paris, cette décision emporte fixation de la limite du domaine public de voirie à prendre en compte pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme concernées.

Article 6 : Les conditions essentielles et déterminantes du projet de protocole annexé à la présente délibération sont approuvées et la signature dudit protocole avec la société WOODWATER, ou toute personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris, est autorisée. Cette signature interviendra dans le délai de six mois suivant la présente délibération.

Article 7 : Est autorisée la signature des modificatifs à l'Etat Descriptif de Division en Volumes (EDDV) de l'ensemble immobilier de l'Aquaboulevard selon les principes prévus au projet de protocole et au document graphique établi par le cabinet de géomètre Roulleau-Huck-Plomion intitulé « Evolution simplifiée du Bail à Construction » ci-annexés.

Article 8 : Sont autorisés tous autres modificatifs à l'EDDV de l'ensemble immobilier de l'Aquaboulevard concourant à la réalisation du projet de réaménagement susvisé et aux modalités contractuelles et foncières afférentes.

Article 9 : Est autorisée la signature, à intervenir suite au constat de la désaffectation visée au présent article 3, avec la société WOODWATER, ou toutes personnes morales s'y substituant conformément aux dispositions prévues au projet de protocole ci-annexé, d'un avenant au BAC de l'Aquaboulevard relatif à l'évolution de son périmètre par la modification de ses limites avec le Parc sportif Suzanne Lenglen, sans impact sur les modalités financières du BAC.

Article 10 : Est autorisée la signature avec la société WOODWATER, ou toutes personnes morales s'y substituant conformément aux dispositions prévues au projet de protocole ci-annexé, des actes authentiques de vente et d'un avenant au BAC de l'Aquaboulevard modifiant son programme de constructions et son périmètre suite à la modification de la limite du domaine public rue du Colonel Pierre Avia, pour un montant total tous actes confondus de 50.328.000 €, dont 5.076.109€ (4.870.902 € au titre des prix de cession et 205.207 € au titre des loyers capitalisés) exigibles à la signature des actes, 10.546.411 € (dus au titre des prix de cession) exigibles douze mois après ces signatures et 34.705.480€ (33.542.666 € au titre des prix de cession et 1.162.814 € au titre des loyers capitalisés) exigibles trente-six mois après ces signatures ; ces différents montants s'entendant net vendeur, minimum garantis et avant indexation ; et les paiements différés étant couverts par des garanties de paiement à première demande.

Article 11 : Est autorisé le dépôt par la société WOODWATER, le cas échéant en co-maîtrise d'ouvrage avec la société LE SEXTANT, ou toutes personnes morales s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris, de toute demande d'autorisation, notamment d'urbanisme, nécessaire à la réalisation du projet en développement susvisé. Cette autorisation s'entend compris sur l'emprise d'une surface d'environ 1.110 m<sup>2</sup> visée à l'article 3 ci-avant et déclassée par anticipation en vertu de l'article 4 qui le suit.

Article 12 : Est autorisée la constitution de toute servitude concourant à la réalisation du projet de réaménagement susvisé et aux modalités contractuelles et foncières afférentes.

Article 13 : Sont autorisés l'adhésion de la Ville de Paris à toute structure (association syndicale libre ou association foncière urbaine libre) ayant pour objet la gestion de l'ensemble des éléments d'intérêt collectif du projet de réaménagement susvisé, ainsi que le vote des statuts de ladite structure.

Article 14 : Sont autorisés tous votes relatifs aux décisions, actes de gestion ou de disposition de ladite structure concourant au projet de réaménagement et aux modalités contractuelles et foncières afférentes.

Article 15 : La recette totale d'un montant minimum plancher de 50.328.000 € sera constatée au budget de la Ville de Paris et recouvrée selon les règles comptables publiques en vigueur conformément à l'échéancier financier visé au présent article 10 et détaillé au projet de protocole ci-annexé (Exercice 2022 et suivants).

Article 16 : La sortie des biens cédés du patrimoine et la différence sur réalisation sera constatée par écritures d'ordre selon les règles comptables publiques en vigueur.