

Direction de l'Urbanisme
Service de l'Aménagement

2024 DU 3 Appel à Projets Urbains Innovants sur le site Gare Masséna (13e) —
Signature d'un protocole transactionnel et d'un avenant à l'acte de vente du 30
juin 2022 ou d'une résolution de la vente.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mes chers collègues,

Le site de la Gare Masséna est l'un des 23 sites retenus dans le cadre de l'appel à projets urbains innovants « Réinventer Paris 1 » lancé par la Ville de Paris fin 2014. Il s'agit d'une parcelle d'environ 515 m² située au 1-5 rue Regnault (13^e), cadastrée CD n°31, occupée en partie par un talus planté et en partie par le bâtiment de la Gare Masséna, ancienne gare de la petite ceinture devenue gare du RER C avant d'être désaffectée en 1998. Ce bien a été acquis par la Ville de Paris auprès de la SNCF en 2007 après déclassement .

Le Conseil de Paris, dans sa séance des 12, 13, 14 et 15 décembre 2016, a désigné le projet « Ré-alimenter Masséna », porté par la société Hertel Investissement, lauréat de l'appel à projets pour ce site. Pour rappel, ce projet proposait d'une part la réhabilitation de la gare du rez-de-chaussée au R+4 et d'autre part la construction d'un plot de treize niveaux, et accueillait un programme dédié à l'alimentation sous toutes ses formes « de la fourche à la fourchette », c'est-à-dire de la production agricole à la vente de cette production, la restauration, la pédagogie et la recherche dans ces domaines, associées à des activités culturelles et à un programme de 7 logements locatifs meublés à loyer encadré ouverts aux chefs, artistes et chercheurs en résidence ainsi qu'à des visiteurs impliqués dans le domaine de l'alimentation.

Sur cette base et lors de la même séance, le Conseil de Paris a autorisé la signature de la promesse de vente puis celle de l'acte de cession au profit de la société Hertel Investissement, au prix global minimum de 2 802 790 €HT. Par la suite, une délibération du Conseil de Paris en date des 9, 10 et 11 mars 2021 a autorisé la signature d'un avenant à la promesse de vente afin de préciser que le prix global minimum sus-indiqué (inchangé) tenait compte de la participation du constructeur aux équipements de la ZAC Paris Rive Gauche. Le prix global minimum se composait donc d'une charge foncière de 1 522 906,63 €HT et d'une participation des constructeurs au coût des équipements en ZAC, conformément à l'article L.311-4 du code de l'urbanisme, de 1 279 883,37 €.

Une division en volumes a été constituée pour isoler en tréfonds l'emprise du futur ouvrage du tunnel destiné au prolongement de la ligne de métro 10 du reste de la

parcelle objet du projet. La Ville a donc vendu à Hertel Investissement le volume 1 correspondant au surplus et au tréfonds de la parcelle, minorés dudit futur ouvrage, par acte notarié signé le 30 juin 2022, au prix global minimum de 2 802 790 €HT.

Le permis de construire PC 075 113 20 V0012 a été délivré et rendu définitif en 2021, pour un projet d'environ 1 657 m² de surface de plancher (SDP). L'acte de vente prévoyait un début des travaux dans les 9 mois de la signature, soit au plus tard le 30 mars 2023.

L'acquéreur signale qu'il n'est plus en mesure de réaliser le projet.

Après des premiers échanges fin mars 2023, Hertel Investissement, par courrier en date du 21 septembre 2023, a alerté la Ville de Paris sur ses difficultés financières mais surtout techniques rencontrées pour la réalisation du projet « Ré-alimenter Masséna ».

En contexte de forte hausse des coûts des matériaux et d'inflation, la consultation d'entreprises de travaux a abouti à un chiffrage des travaux compris entre 11,5 M€ HT et 12,2 M€ HT, alors que le porteur de projet estimait initialement ses travaux à 7 M€ HT, compromettant sérieusement l'équilibre économique du projet. L'ampleur de cette hausse des coûts travaux s'explique par l'implantation du plot au-dessus du tunnel de la ligne de métro 10, ce qui nécessite la mise en œuvre de fondations spéciales pour ne pas obérer le futur passage du métro. La réalisation de ces fondations spéciales avait bien été prise en compte, mais dans le cadre du projet tel qu'autorisé qui prévoyait un plot en structure 100% bois. Or, la Préfecture de Police a établi à l'été 2021 une doctrine pour la construction des immeubles en matériaux biosourcés et combustibles, avec des prescriptions renforcées en termes de sécurité incendie. Ces prescriptions spécifiques sont postérieures à la délivrance du permis de construire, mais leur respect a tout de même été demandé par le bureau de contrôle du maître d'ouvrage. Ces mesures ont imposé de modifier le projet en prévoyant un socle béton sur les trois premiers niveaux, ce qui entraînait des descentes de charge sensiblement supérieures impactant la nature des fondations, leur emprise (incompatible avec la surface du terrain cédé) et leur coût. Face à ces difficultés, Hertel Investissement a indiqué ne pas être en mesure de construire ce plot, se trouvant ainsi dans l'impossibilité de réaliser le projet pour lequel il a été retenu par le jury de l'appel à projets « Réinventer Paris 1 ».

Un protocole transactionnel pour tirer les conséquences du renoncement de l'Acquéreur à son projet initial

En raison du non-respect par l'Acquéreur des engagements pris dans l'Acte de Vente, la Ville de Paris est en droit de demander la résolution de la Vente et le paiement des pénalités stipulées dans ledit Acte de Vente.

Le contrat de vente signé le 30 juin 2022 prévoit qu'en cas de manquement à débiter les travaux dans les 9 mois suivant la signature de la vente, l'acquéreur est redevable au vendeur d'une pénalité d'1/5.000^{ème} du prix de vente par jour calendaire de retard pour les 30 premiers jours, à compter du jour suivant l'échéance, et 1/2.500^{ème} au-delà. Hertel Investissement s'est montré défaillant à exécuter son obligation de débiter les travaux au 30 mars 2023 au plus tard.

En vue de sécuriser et d'accélérer le versement de ces pénalités, il est proposé de conclure avec Hertel Investissement un protocole transactionnel organisant la résolution de la vente. Le projet de protocole arrête le montant des pénalités à celui correspondant à la date du courrier de Hertel Investissement du 21 septembre 2023 faisant part de son incapacité à réaliser les travaux. Le montant de cette pénalité arrêtée au 21 septembre 2023 s'établit ainsi à 179 378,56 €.

Un projet Alternatif proposé par l'acquéreur

Lors des échanges intervenus entre les Parties sur les modalités de résolution de l'Acte de Vente, Hertel Investissement a présenté à la Ville de Paris un nouveau projet innovant qualitatif qui, bien que sortant du cadre défini par l'appel à projets innovants « Réinventer Paris 1 », présente des caractéristiques d'innovation urbaine similaires à celles proposées dans l'offre remise dans le cadre de l'appel à projets, avec une programmation également tournée vers l'alimentation durable. Le projet alternatif se limite à la seule rénovation lourde de la Gare Masséna, sans construction du plot. La surface du projet initial de l'appel à projets de 1 842 m² de Surface de Plancher (SDP), ramenée à 1 657 m² SDP dans le permis de construire obtenu, serait réduite à 777 m² SDP environ dans le nouveau projet.

Le nouveau programme, se compose d'un espace de formation de 637 m² SDP environ et d'un espace commerce/restauration de 140 m² SDP environ. Après restructuration et surélévation d'un niveau de la gare, tout comme dans le projet initial, le projet alternatif propose que le site se développe en R+4 et accueille, sur tous les niveaux hormis le R+3, une programmation d'espaces de formation et de recherche autour de l'alimentation, avec un espace de café-restauration au RDC. L'exploitant n'est pas désigné mais le porteur de projet est en discussion avec AgroParisTech. Le niveau R+3 serait dédié à de la restauration, dont le preneur n'est pas encore connu. La programmation de logements, initialement prévue dans le plot, est supprimée. Les escaliers extérieurs existants sont conservés ce qui permet de desservir les niveaux de la gare avec des paliers végétalisés.

Ce nouveau projet, moins dense, permet de limiter l'intervention au réemploi du bâtiment existant en mettant en valeur le patrimoine, et de maintenir les espaces libres existants en les consacrant intégralement à un espace de biodiversité.

Il convient de souligner que depuis le lancement de la consultation en novembre 2014, le porteur de projet a effectué de nombreux diagnostics et études techniques sur le site et en a retiré une connaissance fine de ses atouts et défauts, ce qui lui donne une position privilégiée par rapport à d'autres potentiels porteurs de projet qui se manifesteraient dans le cadre d'une nouvelle consultation.

Le projet alternatif d'Hertel Investissement diffère de celui désigné initialement lauréat par le jury de « Réinventer Paris 1 », mais présente de réelles qualités et une forme de continuité. Le porteur de projet souhaite poursuivre son implantation sur le site au regard de son engagement jusqu'à ce jour : l'hypothèse de restituer le site à la Ville ne pourrait qu'entraîner une situation conflictuelle ou contentieuse entre les parties.

Enfin, il convient de souligner que le bâtiment existant, inoccupé depuis de nombreuses années, se dégrade rapidement. Sa reprise en main dans un court délai, ce que ne permettrait pas le lancement d'une nouvelle consultation, par un porteur de projet qui a une parfaite connaissance de son état apporte des garanties quant à la rénovation de ce patrimoine qui nécessite des travaux importants.

Le protocole transactionnel prévoit la possibilité de réaliser le projet alternatif

Considérant que le projet alternatif de Hertel Investissement présente un intérêt urbanistique, programmatique et en termes d'innovations, qu'il conserve sa vocation tournée vers l'alimentation durable, et afin d'éviter une résolution judiciaire de la vente, il est proposé dans le cadre du protocole de ne pas faire constater immédiatement par acte authentique la résolution de la vente mais de s'appuyer sur un nouveau permis de construire correspondant au projet alternatif, déposé en avril 2024 par Hertel Investissement, pour envisager soit la mise en œuvre du projet alternatif, soit la résolution de la vente, selon les deux hypothèses suivantes :

- Hypothèse 1 : Obtention du permis de construire ayant acquis un caractère définitif dans un délai fixé dans le projet de protocole. Dans ce cas, la Ville de Paris et Hertel Investissement s'engagent à signer un acte complémentaire à la vente du 30 juin 2022 prenant acte de l'évolution du projet et définissant un nouveau prix.

- Hypothèse 2 : Non obtention du permis de construire ayant acquis un caractère définitif dans un délai fixé dans le projet de protocole. Dans ce cas les parties s'obligent à régulariser l'acte constatant la résolution de la vente. Cependant, dans l'hypothèse où le permis de construire serait obtenu mais non purgé de tout recours ou retraits dans le délai fixé dans le protocole, Hertel Investissement a la possibilité de renoncer à se prévaloir du caractère non définitif dudit permis et de signer l'avenant à l'acte de vente, au lieu et place de l'Acte de Résolution en supportant les risques qui y sont associés.

Dans les deux hypothèses, la pénalité arrêtée au 21 septembre 2023 de 179 378,56 € est due par Hertel Investissement à la Ville de Paris.

Le protocole doit être signé dans les 3 mois à compter de la présente délibération, étant précisé que le porteur de projet a déposé sa demande de d'autorisation de permis de construire en avril 2024. L'obtention du PC devrait intervenir avant fin

2024 pour un démarrage de travaux début 2025. La durée des travaux est estimée à 18 mois environ.

Nouveau prix proposé pour le projet alternatif (hypothèse 1 d'obtention du permis de construire)

Suite à l'évolution de son projet qui voit ses surfaces réduites de moitié, et pour tenir compte du nouvel équilibre économique associé, le porteur de projet propose de diminuer le montant de la charge foncière à 1 385 000,00 € HT. Le projet est par ailleurs soumis au versement d'une participation au coût des équipements publics de la ZAC Paris Rive Gauche (article L.311-4 du Code de l'urbanisme). Le montant de cette participation est calculé sur la base de l'Etat Prévisionnel des Produits et des Charges (EPPC) de la ZAC à la date de dépôt du permis de construire. Ce montant unitaire évolue donc chaque année. Début 2024 le montant unitaire est de 803,90 €/m² SDP. En revanche la surface du projet passe de 1 657 m² SDP (PC délivré en 2021 auquel était associée une convention fixant la participation à 1 279 883,37 €) à une estimation de 777 m² SDP, soit une diminution de moitié environ. La participation en ZAC diminue ainsi mécaniquement et devrait être ramenée à 624 630,30 € (le montant définitif dépendra des surfaces exactes du PC indiquées dans le CERFA du nouveau PC et du montant unitaire à la date de dépôt du permis).

Dans ces conditions, le montant global est estimé à environ 2 009 630,30 € HT, soit une charge foncière moyenne de 2 586 € HT /m² ce qui est supérieur aux charges foncières proposées dans l'offre financière d'origine de Hertel Investissement dans le cadre de l'appel à projet (pour rappel 1 444 € HT /m² SDP pour les commerces et les bureaux et 1 750 € HT /m² SDP pour la partie logement). Cette estimation de recette pour la Ville est inférieure de 793 159,70 € HT par rapport à l'acte de vente initial soit -28% alors que les surfaces diminuent de 53%.

A ce montant vient s'ajouter la pénalité de 179 378,56 € évoquée plus haut.

Par ailleurs, le nouveau contrat de vente, si les conditions sont réunies pour sa signature, inclura une clause de complément de prix en cas de revente, applicable pendant un délai de 15 ans, correspondant à 50% de l'écart entre le prix de revente et un prix de vente de référence de 11 000 € HT /m² qui sera indexé sur l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT). Le montant du prix de référence a été calculé en considérant un loyer de 550 € HT /m² avec un taux de rendement de 5% actuellement observé pour les nouveaux projets immobiliers. La Ville de Paris bénéficiera en outre d'un droit de priorité en cas de revente du bien.

Enfin, la clause liée au complément de prix en cas de surface de plancher effectivement construite supérieure à celle du projet prévu, constatée à

l'achèvement et dans les 10 ans de la vente, sera ajustée en rapport à la SDP modifiée de 777 m² du projet.

*
* *

Par avis du 24 avril 2024, le Service Local du Domaine a fait savoir qu'un montant minimum global s'élevant à 2 009 630,30 € HT ainsi que l'inclusion d'une clause de complément de prix en cas de revente pendant 15 ans pour le nouveau projet n'appelle pas d'observation de sa part.

Dans sa séance du 24 avril 2024, le Conseil du Patrimoine a émis un avis favorable pour :

- la signature d'un protocole transactionnel entre la Ville de Paris et la société Hertel Investissement, aux conditions précitées ;
- dès lors que les conditions prévues dans le protocole transactionnel sont réunies, la signature d'un nouvel acte de cession du site de la Gare Masséna, situé 1-5 rue Regnault (13e) au profit de la société Hertel Investissement au montant global minimum de 2 009 630,30 € net vendeur HT (dont 624 630,30 € de participation en ZAC) aux conditions sus-rapportées.

Dans ce contexte, je vous propose :

- D'autoriser la signature, avec la société Hertel Investissement, d'un protocole transactionnel portant sur le volume n°1, correspondant au site « Gare Masséna » situé 1-5 rue Regnault (13e), dans les conditions précitées ;
- Dans le cas où les conditions fixées dans le protocole transactionnel sont réunies, d'autoriser la signature, avec Hertel Investissement, d'un avenant à l'acte de vente du 30 juin 2022 portant sur le volume n°1, correspondant au site « Gare Masséna » situé 1-5 rue Regnault (13e), dans les conditions sus-rapportées.
- Dans le cas où les conditions fixées dans le protocole transactionnel ne sont pas réunies pour la signature d'un avenant à l'acte de vente du 30 juin 2022, d'autoriser la signature, avec Hertel Investissement, d'un acte de résolution portant sur le volume n°1, correspondant au site « Gare Masséna » situé 1-5 rue Regnault (13e), dans les conditions sus-rapportées.

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

La Maire de Paris

2024 DU 3 Appel à Projets Urbains Innovants sur le site Gare Masséna (13e) — Signature d'un protocole transactionnel et d'un avenant à l'acte de vente du 30 juin 2022 ou d'une résolution de la vente

Le Conseil de Paris,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu la délibération 2016 DU 87 du Conseil de Paris des 12, 13, 14 et 15 décembre 2016 désignant le projet « Ré-alimenter Masséna », porté par la société Hertel Investissement, lauréat pour le site « Gare Masséna » 1-5 rue Regnault (13^e) de l'appel à projets urbains innovants « Réinventer Paris 1 » et autorisant la signature des actes nécessaires à la cession de ce site ;

Vu la délibération 2021 DU 30 du Conseil de Paris des 9, 10 et 11 mars 2021 autorisant la signature d'un avenant à la promesse de vente ;

Vu l'Etat Descriptif de Division en Volumes signé le 30 juin 2022, identifiant le volume n°1 correspondant au site « Gare Masséna » situé 1-5 rue Regnault (13e) ;

Vu l'acte de vente signé le 30 juin 2022 entre la Ville de Paris et la société Hertel Investissement ;

Considérant que le site « Gare Masséna » correspond à un terrain bâti cadastré CD n°31, situé 1-5 rue Regnault (13^e), dans la ZAC Paris Rive Gauche, d'une surface totale d'environ 515 m², comprenant une ancienne gare désaffectée et déclassée du domaine public ferroviaire, que la Ville a acquise en 2007 pour l'intégrer dans son domaine privé ;

Considérant l'impossibilité de réaliser le programme du projet retenu par le jury de la consultation « Réinventer Paris 1 », au regard de considérations techniques avec un impact financier conséquent ;

Considérant que dans ce contexte, le projet « Ré-alimenter Masséna » n'est plus envisageable et que l'objet du contrat de vente ne peut plus être respecté ;

Considérant que l'article 18.4 du contrat de vente du 30 juin 2022 stipule que l'acquéreur est redevable au vendeur de pénalités pour tout retard dans la réalisation du projet ;

Considérant néanmoins que la société Hertel Investissement propose de réaliser un projet alternatif cohérent avec les objectifs du futur PLU bioclimatique et qui s'inscrit dans la continuité du projet lauréat de l'appel à projets « Reinventer Paris » ;

Considérant que les parties ont établi d'un commun accord un projet de protocole transactionnel qui prévoit le versement d'une pénalité forfaitaire, la résolution de la vente et les conditions de mise en œuvre du nouveau projet ;

Vu l'avis du 24 avril 2024 du Service Local du Domaine de Paris ;

Vu l'avis du 24 avril 2024 du Conseil du Patrimoine ;

Vu le projet en délibération en date du _____, par lequel Mme la Maire de Paris propose de l'autoriser à signer d'une part un protocole transactionnel avec la société Hertel Investissement portant sur le volume n°1 correspondant au site « Gare Masséna », situé 1-5 rue Regnault (13e), et d'autre part un

avenant au contrat de vente avec la société Hertel Investissement, aux conditions agréées par le Conseil du Patrimoine en date du 24 avril 2024 ou un acte résolutoire ;

Vu l'avis du Maire du 13^{ème} arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis du Conseil du 13^{ème} arrondissement en date du _____ ;

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 un protocole transactionnel, dont les caractéristiques principales et essentielles sont précisées dans le projet ci-annexé, avec la société Hertel Investissement (ou toute personne morale qui lui serait substituée avec l'accord de Madame la Maire de Paris) portant sur le volume n°1 correspondant au site « Gare Masséna », situé 1-5 rue Regnault (13^e). La présente autorisation de signature du protocole transactionnel est valable jusqu'au 31 août 2024.

Article 2 : La recette prévisionnelle d'un montant de 179 378,56 €, correspondant au montant de la pénalité prévue dans le protocole transactionnel, sera constatée au budget de la Ville de Paris (exercice 2024 et/ou suivants).

Article 3 : La dépense prévisionnelle correspondant à l'ajustement ou à la restitution de la participation au coût des équipements publics de la ZAC, sera imputée au budget de la Ville de Paris (exercice 2024 et/ou suivants).

Article 4-a : Dans le cas où les conditions fixées dans le protocole transactionnel le permettant sont réunies, Mme la Maire de Paris est autorisée à signer un avenant, dont les caractéristiques principales et essentielles sont précisées dans l'exposé des motifs, à l'acte de vente du 30 juin 2022, au profit de la société Hertel Investissement (ou de toute personne morale qui lui serait substituée avec l'accord de Madame la Maire de Paris), en vue de la mise en œuvre du projet alternatif indiqué dans ce protocole transactionnel.

Article 4-b : Dans le cas où un avenant à l'acte de vente est signé pour mettre en œuvre le projet alternatif, la dépense prévisionnelle d'un montant de 137 906,63 € sans préjudice de l'éventuelle TVA applicable net vendeur, correspondant à la différence entre le prix du foncier de l'avenant (1 385 000 €) et le prix du foncier initial (1 522 906,63 €), sera imputée au budget de la Ville de Paris (exercice 2024 et/ou suivants).

Article 4-c : Dans le cas où un avenant à l'acte de vente est signé pour mettre en œuvre le projet alternatif, est autorisée la constitution de toutes servitudes éventuellement nécessaires à la mise en œuvre de ce projet.

Article 5-a : Dans le cas où les conditions fixées dans le protocole transactionnel ne sont pas réunies pour la signature d'un avenant à l'acte de vente du 30 juin 2022, Mme la Maire de Paris est autorisée à signer un acte de résolution de la vente du 30 juin 2022.

Article 5-b : Dans le cas où un acte de résolution est signé, la dépense prévisionnelle d'un montant de 1 522 906,63 € sans préjudice de l'éventuelle TVA applicable, correspondant au montant de la vente, sera imputée au budget de la Ville de Paris (exercice 2024 et/ou suivants).

Article 5-c : Dans le cas où un acte de résolution est signé, l'entrée du bien dans le patrimoine de la Ville de Paris et la différence sur réalisation seront constatées par écriture d'ordre conformément aux règles de la comptabilité publique.

Article 6 : Tous les frais, droits et honoraires auxquels pourra donner lieu la réalisation du protocole transactionnel et des actes notariés seront à la charge de Hertel Investissement.

Article 7 : La présente délibération sera transmise à M. le Préfet de la Région d'Ile-de-France, Préfet de Paris, et publiée sur le Portail des publications administratives de la Ville de Paris. Elle sera affichée à l'Hôtel de Ville de Paris.