

Direction de l'Urbanisme
Service de l'Action Foncière

2021 DU 7 – Acquisition auprès de la SEMAPA d'un volume construit abritant un gymnase et des salles de sport dans la ZAC Paris Rive Gauche (13e) – Secteur Tolbiac.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Créée par délibération du 27 mai 1991, la ZAC Paris Rive Gauche (13^e) s'étend de la gare d'Austerlitz jusqu'à la limite communale avec Ivry-sur-Seine le long de la Seine, sur une superficie de 130 hectares environ. Elle est découpée en quatre secteurs principaux d'intervention, ayant chacun leur identité et leur rythme de développement propre : Austerlitz, Tolbiac, Masséna et Bruneseau. Cette opération d'aménagement, confiée à la SEMAPA par convention publique d'aménagement du 12 janvier 2004, a permis de créer et de desservir de nouveaux quartiers composés de logements de toutes catégories, de commerces, d'activités multiples, de grands équipements, notamment la Bibliothèque Nationale de France, d'espaces verts, d'équipements publics de proximité et d'un nouveau quartier universitaire parisien.

Par délibérations en date des 24 et 25 février 2003, le Conseil de Paris a pris acte du bilan de la concertation préalable à la définition du nouveau projet d'aménagement de l'opération d'aménagement Paris Rive Gauche et a autorisé la modification du dossier de création de la ZAC. Une convention publique d'aménagement se substituant au traité de concession en date du 2 août 1991 a été signée le 12 janvier 2004 entre la Ville de Paris et la SEMAPA. Cette convention, dénommée désormais traité de concession d'aménagement, a fait l'objet de plusieurs avenants, signés le 28 août 2012 (avenant n°1), le 28 janvier 2014 (avenant n°2), le 14 décembre 2015 (avenant n°3), le 26 avril 2017 (avenant n°4), le 25 janvier 2018 (avenant n°5) et le 13 décembre 2018 (avenant 6).

Dans le cadre de ce traité de concession d'aménagement, la SEMAPA a assuré la maîtrise d'ouvrage des travaux de construction d'un complexe sportif accessible au public, situé au 80 rue du Chevaleret (13^e), dénommé gymnase Charcot.

Le gymnase est installé dans un volume laissé libre des différents ouvrages Charcot, qui ont fait l'objet d'une opération de construction distincte sous maîtrise d'ouvrage de la SEMAPA. Les ouvrages Charcot sont constitués d'une chaussée en ouvrage d'art (la rue Alphonse Boudard), d'un parking souterrain de 4 niveaux et d'une dalle supportant un jardin haut aménagé par la DEVE. Le gymnase occupe un volume semi-enterré entre le plancher haut du parking et les structures supportant le jardin et la voirie, et constitue le volume n°2 dans l'état descriptif de division en volumes (EDDV) reçu par l'étude 14 Pyramides le 19 septembre 2019, en annexe du présent projet.

Livré en février 2020, le gymnase Charcot est un établissement recevant du public de type X de 4^{ème} catégorie susceptible d'accueillir un effectif théorique de 270 personnes. Réalisé sur deux niveaux, cet équipement présente une surface de plancher de 3 106 m² et comprend :

Au 1er sous-sol :

- Une salle de sport de type C 44 x 22, soit une aire sportive de 968 m².
- Une salle dojo de 200 m².
- Des réserves pour matériels, des vestiaires et sanitaires associés.
- Des locaux techniques (sous-station, local électrique, local ventilation).

Au rez-de-chaussée :

- L'accès principal à l'établissement donnant sur le hall d'accueil.
- Une salle de danse de 150 m² et ses vestiaires associés.
- Des locaux administratifs.
- Des réserves et locaux techniques.

Le coût des travaux s'élève à 9.000.000 € HT (coût actualisé en septembre 2020). En application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, cette opération a nécessité une participation de la Ville de Paris au coût de l'opération consistant en un versement d'une participation spécifique pour l'équipement. Conformément aux termes de l'article 3 de l'avenant n°3 au traité de concession de la ZAC Paris Rive Gauche (13e) faisant référence à l'article 19 paragraphe 6-1 ter du traité de concession, la participation spécifique de la Ville pour la création du complexe sportif a été fixée à 9.314.000 € HT. Cette participation a fait l'objet de 4 acomptes versés par la Ville de Paris. Le montant trop perçu par la SEMAPA sera restitué à l'achèvement de l'opération.

Cet équipement sportif étant livré, la Ville de Paris doit procéder à la régularisation foncière auprès de la SEMAPA. Il été convenu entre la Ville de Paris et la SEMAPA que l'acquisition par la Ville du volume abritant cet équipement aurait lieu à titre gratuit.

Par avis en date du 9 décembre 2020, le service local du Domaine de Paris a pris acte des conditions de transaction entre la Ville de Paris et la SEMAPA et estimé la valeur totale du bien à 13,5 M € HT (la part du foncier correspondra à la différence entre ce montant et le coût des travaux qui reste à arrêter définitivement).

Je vous remercie par conséquent de bien vouloir m'autoriser à :

- Acquérir à titre gratuit auprès de la SEMAPA un volume construit abritant le gymnase Charcot dans le lot T7C de la ZAC Paris Rive Gauche (13°) ;
- Constater la remise des ouvrages construits par la SEMAPA sur ce volume (intervenue 14 février 2020) et le versement par la Ville de participations correspondant à 100% de son coût.
- Signer les actes et constituer toutes servitudes nécessaires à la réalisation du projet.

En vous soumettant le dossier de cette affaire, je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris

2021 DU 7 – Acquisition auprès de la SEMAPA d'un volume construit abritant un gymnase et des salles de sport dans la ZAC Paris Rive Gauche (13^e) – Secteur Tolbiac

Le Conseil de Paris

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil de Paris du 27 mai 1991 et la délibération du Conseil de Paris des 24 et 25 février 2003 modifiée par la délibération des 15 et 16 novembre 2010 approuvant la création de la ZAC Paris Rive Gauche (13^{ème}) ;

Vu le contrat de concession d'aménagement signé entre la Ville de Paris et la SEMAPA le 12 janvier 2004, modifié par avenant n°1 du 28 août 2012, par avenant n°2 du 28 janvier 2014, par avenant n°3 du 14 décembre 2015, par avenant n°4 du 26 avril 2017, par avenant n°5 du 25 janvier 2018 et par avenant n°6 du 13 décembre 2018 ;

Considérant qu'aux termes de la concession précitée, la Ville de Paris a versé à la SEMAPA, aménageur et maître d'ouvrage, des participations pour la construction du gymnase et des salles de sport au sein du lot T7C de la ZAC Paris Rive Gauche, d'un montant total de 9.314.000 € HT;

Vu le procès-verbal de remise d'ouvrage du 14 février 2020 ;

Vu l'état descriptif de division en volume de septembre 2020 annexé à la présente délibération ;

Vu la fiche d'ouvrage établie par la SEMAPA ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris du 9 décembre 2020 ;

Vu le projet de délibération du _____ par lequel Mme la Maire de Paris propose :
- d'acquérir à titre gratuit auprès de la SEMAPA un volume construit abritant le gymnase Charcot dans le lot T7C de la ZAC Paris Rive Gauche (13^o) ;
- de constater la remise des ouvrages construits par la SEMAPA sur ce volume (intervenue 14 février 2020) et le versement par la Ville de participations correspondant à 100% de son coût.
- de signer les actes et constituer toutes servitudes nécessaires à la réalisation du projet.

Vu l'avis de M. le Maire du 13^e arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis du Conseil du 13^e arrondissement en date du _____ ;

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

Délibère :

Article 1 : Est autorisée la signature de l'acte constatant, d'une part, la remise d'un équipement public par la SEMAPA à la Ville de Paris, situé rue Alphonse Boudard, promenade Claude Levi Strauss, 64/90 rue du Chevaleret, soit le volume n°2 décrit dans l'état descriptif de division en volumes (EDDV) reçu par l'étude 14 Pyramides, abritant un gymnase et des salles de sports au sein du lot T7C de la ZAC Paris Rive Gauche (Paris 13^{ème}), et, d'autre part, le versement par la Ville de participations correspondant à 100% du coût de cet ouvrage.

Article 2 : Madame la Maire de Paris est autorisée à acquérir à titre gratuit auprès de la SEMAPA le volume construit cité à l'article 1, à constituer toutes les servitudes nécessaires et à signer tous les actes nécessaires à cette opération.

Article 3 : Les écritures comptables correspondant à l'entrée du bien dans le patrimoine de la Ville de Paris seront réalisées selon les règles de la comptabilité publique et seront prévues au budget (exercice 2021 et/ou suivants)