



Direction de l'Urbanisme
Service de l'Action Foncière

2019 DU 70 Appel à Projets Urbains Innovants « Réinventer Paris – Les dessous de Paris » sur le site de l'Hôtel de Fourcy – 8, place des Vosges (4e) - Désignation du lauréat. Déclassement par anticipation, signature de la promesse de bail et du bail à construction.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mes chers collègues,

Le 23 mai 2017 au Pavillon de l'Arsenal, j'ai lancé avec J.L. Missika et nos partenaires, la RATP, la SNCF, la RIVP, Paris Habitat, EFIDIS, Renault, la seconde édition de l'appel à projets urbains innovants Réinventer Paris. Cette nouvelle édition « Réinventer Paris – les dessous de Paris » propose plus particulièrement d'explorer une nouvelle facette de la ville : les sous-sols.

L'objectif est d'amener les différents intervenants de la construction urbaine à interroger le plus en amont possible et dès la plus petite échelle de la fabrique urbaine les potentiels du sous-sol. Ceux-ci sont multiples, gisement foncier évident, les sous-sols offrent également des ressources naturelles essentielles et in situ au développement des projets. De plus, l'évolution profonde de la mobilité libère de nombreux espaces jusqu'alors réservés à l'usage exclusif de la voiture (tunnel, parc de stationnement, station-service, etc.). Leur reconversion vers des usages diversifiés au service de la ville est un enjeu majeur.

Les 34 sites extrêmement variés de l'appel à projets, en sous-sol ou en surface, avec ou sans interaction entre le dessus et le dessous, représentent incontestablement un riche panel du champ des possibles en matière de valorisation d'espaces au service d'une ville attractive, diversifiée, durable et résiliente.

Pour les sites propriété de la Ville de Paris, 206 manifestations d'intérêt ont été reçues. 76 équipes sur 21 sites ont été autorisées par les comités de sélection réunis au printemps 2018, à remettre une offre définitive. En juillet et août 2018 (octobre pour le site « Esplanade des Invalides » qui faisait l'objet d'un calendrier ajusté), 61 offres ont été déposées pour les sites propriété de la Ville. Les jurys réunis en novembre et décembre 2018, ainsi qu'en mai 2019 pour le site de l'Institut George Eastman, ont désigné 17 lauréats.

De plus, il convient de préciser que 5 groupements ont également été désignés lauréats par les jurys des sites propriété des partenaires (RATP, Efidis et Renault), le dernier jury concernant le site « Gare des Gobelins » propriété de la SNCF s'étant tenu le 11 juillet 2019.

À l'issue des jurys, le dialogue s'est intensifié entre les propriétaires de sites et les groupements lauréats de façon à formaliser les actes de transfert de droits immobiliers, avec pour objectif de garantir la

réalisation du projet et sa pérennité dans le temps. Il appartenait en effet aux candidats, au fil de l'appel à projets innovants, de préciser leurs engagements de mise en œuvre et de pérennité de leurs propositions et d'apporter les garanties de faisabilité opérationnelle et financière de leur projet. Ces engagements et garanties seront repris dans les actes de transferts de droits.

Le niveau d'engagement des candidats a d'ailleurs constitué un filtre supplémentaire dans l'analyse des projets selon les 6 critères de sélection définis par le règlement : le caractère innovant du projet, la pertinence de la programmation et des ambitions urbaines, les qualités paysagères et architecturales du projet et de son intégration dans son environnement immédiat, le prix, le réalisme et la crédibilité du montage juridico-financier proposé et enfin les caractéristiques et performances environnementales du projet.

*
* *
*

Sur le site de l'Hôtel de Fourcy au 8, place des Vosges à Paris 4^{ème}, le projet désigné lauréat est « Habiter Demain - Le Gîte de Fourcy » porté par le mandataire Quartus associé à Habitat & Humanisme. Les conditions particulières de cet appel à projets prévoyaient la remise par chaque candidat d'une offre en acquisition et d'une offre en bail à construction de 50 ans maximum. Le maintien du bien dans le patrimoine communal ayant été retenu au regard de son fort intérêt patrimonial, c'est dans ce dernier cadre de transfert de droits que la désignation du projet lauréat est intervenue.

Contexte

Situé dans le quartier du Marais, l'Hôtel de Fourcy est l'un des hôtels particuliers du XVII^{ème} siècle formant l'ensemble architectural de la place des Vosges, la plus ancienne place royale de Paris, caractérisée par ses toits d'ardoise et ses murs mêlant pierres et briques surmontant les galeries à arcades.

Il doit son nom à Jean de Fourcy, intendant des bâtiments d'Henri IV, à qui le roi donna en 1605 une parcelle traversante entre les actuels n°8 de la place des Vosges et n° 17 de la rue des Tournelles, par la suite divisée en deux entités. Bâti par le charpentier Antoine Le Redde entre 1605 et 1608, le pavillon d'origine a fait l'objet d'extensions et transformations successives entre les XVII^{ème} et XIX^{ème} siècles.

Principalement utilisé comme immeuble de rapport, le bâtiment a dû à plusieurs reprises faire l'objet de travaux de réparation importants. Théophile Gautier, célèbre poète, romancier et critique du XIX^{ème} siècle, y a séjourné quelques temps.

L'Hôtel de Fourcy a pour terrain d'assiette la parcelle cadastrale référencée AO n°77, d'une contenance de 499 m². Développant une surface de plancher de 1.219 m² dont 133 m² en sous-sol, il est constitué d'un pavillon principal sur la place doté de 3 caves voûtées et de trois corps de bâtiments, le tout encadrant une cour pavée.

L'Hôtel de Fourcy est soumis à différentes sujétions patrimoniales qui encadrent de façon exigeante les possibilités d'intervention sur le site :

- * Par arrêté du 26 octobre 1954, le pavillon fait l'objet d'un classement partiel au titre des Monuments Historiques (galerie voûtée sous les arcades y compris le sol, vantaux de la porte d'entrée, façade donnant sur la place et ensemble des toitures du pavillon sur la place) ;
- * La totalité de l'immeuble est par ailleurs soumise aux dispositions et protections spécifiques du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais ;
- * Enfin, dans le cadre du projet de transfert de droits, en application de l'article L 621.22 du Code du Patrimoine, la DRAC a émis par courrier du 28 juillet 2017 des prescriptions complémentaires :

rétablissement de l'arcade ouvrant sur la cage d'escalier de l'aile nord et restitution du grand toit à la française du pavillon côté cour à la place des deux étages carrés.

Le site est partiellement utilisé pour une surface utile d'environ 650 m² par l'annexe du lycée technique Théophile Gautier et les services administratifs de la Maison Victor Hugo, principalement implantés dans l'Hôtel de Rohan-Guéménéé voisin au 6/6bis, place des Vosges.

L'Hôtel de Fourcy compte par ailleurs dans ses parties vacantes 296 m² habitables qui doivent être reconstitués ou compensés en application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation et du Règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation.

A ces dispositions s'ajoutent les conditions particulières de l'appel à projets urbains innovants pour le site de l'Hôtel de Fourcy qui fixaient l'obligation, pour les programmes intégrant du logement, de « *dédier les corps arrière du bâtiment au logement social* ».

En dehors de ces sujétions, la programmation était laissée libre dans le respect des réglementations en vigueur.

Le site, en particulier ses parties vacantes, présente des désordres structurels et un état d'ensemble assez dégradé, et devra être réhabilité par le futur preneur. Des diagnostics géotechnique et structurel conduits en 2017 et 2018 par la Ville de Paris ont été mis à disposition des candidats par le biais de la data-room, les conditions particulières de l'appel à projets imposant la proposition d'un seuil « Structures » correspondant à l'estimation des travaux de confortement.

Le projet lauréat

Le projet propose de développer un programme innovant et socialement responsable au cœur de la place des Vosges pour une SDP totale de 916 m² environ, décomposée comme suit :

- * Une résidence sociale de 359 m² SDP environ gérée par Habitat & Humanisme Ile-de-France. Elle comptera 13 logements sociaux permettant l'accueil temporaire de publics en difficulté, une salle commune et un bureau ;
- * Un gîte urbain de 265m² SDP environ. Cet équipement de 10 chambres pour une capacité d'environ 20 personnes, également géré par Habitat & Humanisme, offrira aux familles modestes le « droit à la ville » et à la capitale en leur proposant l'accès à des « lodges » adaptés à des tarifs modérés. Le gîte pratiquera une double tarification, 60 % minimum des nuitées étant réservées à un accueil solidaire et social ;
- * Une Université Populaire de la réinvention portée par l'Institut des Futurs Souhaitables de 292m² SDP environ. Elle vise à imaginer demain : conférences prospectives, formations et programmation adaptées aux familles et enfants souhaitant apprendre de toutes les formes d'innovations y seront proposées. Elle s'accompagnera d'un cabinet de curiosités localisé dans la grande cave voûtée de l'Hôtel de Fourcy, véritable espace dédié au voyage dans les futurs : expériences de réalité augmentée, impression 3D, bioluminescence, etc. Elle sera enfin complétée par un café-conciergerie situé au rez-de-chaussée entre place et cour, qui sera le lieu de rencontre, d'accueil et de services pour les habitants et résidents du site, les touristes de passage et les visiteurs de l'Institut.

Compte-tenu des différentes étapes de réalisation du projet, la mise en exploitation du site est prévue dans les premiers mois de l'année 2024.

Sur le plan conceptuel et architectural, le projet tire parti de la configuration diverse des différents corps de bâtiment et prévoit une implantation des éléments de programme claire et pertinente, les espaces d'hébergement ou recevant du public étant implantés au plus proche de la place des Vosges, la partie

résidentielle investissant les surfaces sur le fond de cour. L'intervention vise essentiellement une mise en valeur patrimoniale du site et de ses strates historiques successives tout en proposant des réponses aux besoins fonctionnels contemporains des différentes entités. Le lauréat s'engage sur une conduite des études de maîtrise d'œuvre en lien étroit avec les autorités patrimoniales et culturelles, les échanges avec l'architecte des Bâtiments de France ayant d'ores et déjà débuté.

En matière environnementale, le projet porte l'ambition de faire cohabiter préservation du patrimoine et développement durable. Il est ainsi principalement proposé :

- * l'amélioration des performances thermiques des façades par le biais d'isolants biosourcés et respirants à base de chanvre, avec une mission de commissionnement et d'accompagnement en phases de réception et d'exploitation du projet ;
- * la valorisation des eaux grises par un recyclage et un traitement gravitaire permettant la récupération des eaux usées et de leurs calories ;
- * l'obtention des certifications NF Habitat HQE (a minima niveau Très Performant) et BBC Rénovation pour les logements sociaux ;
- * un approvisionnement local privilégié pour les matériaux de construction ;
- * une démarche de réemploi.

Le caractère innovant du projet repose sur :

- * le défi d'une implantation sociale et solidaire dans un quartier emblématique au cœur de Paris ;
- * la conjugaison des réponses proposées aux enjeux sociaux actuels avec une projection vers le futur ;
- * la synergie mise en place entre les différents éléments de programmes et avec le quartier (gouvernance, passerelles et mutualisations entre les structures, ouverture à tous de l'Hôtel de Fourcy).

Conformément à la thématique retenue pour la deuxième édition de l'appel à projets Réinventer Paris 2, le projet propose par ailleurs une valorisation originale de la grande cave voûtée de l'hôtel particulier qui deviendra accessible au public.

Le montage opérationnel et juridique prévoit la prise du bail à construction par le promoteur Quartus, mandataire de l'équipe lauréate et maître d'ouvrage des travaux. Le bail sera cédé en état futur d'achèvement à la foncière Habitat & Humanisme, investisseur, qui passera des baux civils avec l'association Habitat & Humanisme Ile-de-France pour la gestion de la résidence sociale et du gîte, et des baux commerciaux avec une filiale à créer de l'Institut des Futurs Souhaitables, pour l'exploitation de l'Université Populaire et du cabinet de curiosités, et avec un exploitant restant à identifier pour le café.

Le montage financier s'appuie sur une répartition des investissements entre :

- * apports en fonds propres (environ 1/3) et crédits bancaires (environ 2/3) pour le promoteur ;
- * apports en fonds propres (environ 1/4) et autres financements (environ 3/4) pour l'investisseur : droit commun, prêts et mécénat.

Au regard de la programmation proposée, les loyers versés au titulaire du bail à construction sont principalement conçus dans le modèle économique comme des loyers d'équilibre soutenables par les exploitants.

Principales conditions du projet de bail à construction

Après levée des réserves formulées par le jury et amélioration de son offre financière, le lauréat a remis une offre définitive de prise à bail à construction de l'Hôtel de Fourcy pendant une durée de 50 ans pour

un loyer annuel minimum garanti de 52.000 €, correspondant à un loyer capitalisé théorique de 1.595.002 €, étant ici précisé que le bail ne sera pas soumis à la TVA.

Le loyer se compose d'une part fixe et d'une part variable.

Une franchise de loyer fixe couvrant une période de 24 mois suivant la signature du bail sera accordée pour prendre en compte la phase de travaux.

La part fixe du loyer est complétée par une part variable adossée au chiffre d'affaires total annuel réalisé par l'ensemble des exploitants finaux du site. La définition et les modalités de paiement de cette part variable intègrent des mesures d'accompagnement bénéficiant au projet social (seuil de déclenchement adapté et mécanisme d'abattement dégressif les 2 premières années) et des règles de calcul permettant à la Ville de Paris de percevoir un loyer variable en cohérence avec les activités du site, y compris en cas d'évolution à terme vers une exploitation beaucoup plus rentable.

Enfin, un dispositif de seuil Structures prévu dans les conditions particulières de l'appel à projets de l'Hôtel de Fourcy prévoit le paiement par le preneur d'un complément de loyer en cas de coût de travaux géotechniques et structurels liés à l'état actuel de l'immeuble inférieur à 470.000 € HT, le preneur bénéficiant pour sa part de la faculté de se prévaloir d'une condition suspensive au titre de la promesse au cas où ledit coût serait supérieur à 550.000 € HT.

Les modalités usuelles de compléments de loyer au vu des surfaces constatées à l'achèvement du projet et d'intéressement en cas d'évolutions ultérieures de ces surfaces ou de cession de commercialité s'appliqueront par ailleurs.

Conformément aux conditions générales de l'appel à projets, le preneur s'engage à maintenir les affectations de son programme pendant une durée de 15 ans à compter de la mise en exploitation du site et les innovations du projet pendant une durée de 10 ans à compter de l'achèvement des travaux. Un suivi sera organisé par la Ville durant ces 10 ans à l'appui du protocole d'engagement et de suivi des innovations qui sera annexé à l'acte authentique de bail et de la remise par le preneur d'un bilan annuel.

Les engagements du preneur relatifs au calendrier de réalisation et de mise en exploitation du projet, aux clauses d'insertion sociale et aux performances énergétiques et environnementales feront l'objet de clauses contractuelles garanties par des pénalités financières.

Sortie du bien du domaine public de la Ville de Paris

L'immeuble dépend actuellement partiellement du domaine public de la Ville de Paris, s'agissant des locaux utilisés par l'annexe du lycée professionnel Théophile Gautier et par la Maison Victor Hugo. Le transfert de droits impliquera au préalable leur libération totale, leur désaffectation et leur déclassement, ainsi que la dissociation physique et technique entre l'Hôtel de Fourcy et l'Hôtel de Rohan-Guéméné.

Des travaux sont en cours à cette fin depuis le mois de juin 2019 dans l'Hôtel de Rohan-Guéméné en vue d'y assurer les réaménagements et modernisations nécessaires.

La réouverture du Musée Victor Hugo, actuellement fermé, et la libération de l'étage occupé dans l'Hôtel de Fourcy, doivent intervenir au printemps 2020.

Au regard du fort enclavement de l'annexe du lycée professionnel Théophile Gautier au 6bis, place des Vosges et de son absence de façades sur la place pour l'accès des moyens de secours, des travaux de renforcement de la stabilité au feu de ses structures ont été prescrits par la Préfecture de Police. De ce fait, l'annexe du lycée demeurera assujettie à l'Hôtel de Fourcy pour l'évacuation des personnes par la cour et l'accès des pompiers par la façade du pavillon sur la place au niveau R+1 jusqu'à l'achèvement des travaux de sécurité de l'Hôtel de Rohan-Guéméné programmé au 31 août 2020. En outre, le chantier de l'annexe du lycée se déroulant en site occupé, l'organisation des relogements et la libération des locaux

de l'Hôtel de Fourcy ne peuvent être garantis avant cette date, la mise en indépendance technique des deux Hôtels particuliers intervenant ensuite fin 2020 à tout début 2021.

Ainsi, au regard des nécessités de service public, la désaffectation totale du site n'est pas envisageable avant le 28 février 2021.

Pour autant, les enjeux de l'appel à projets, qui permettront la remise en état, la réhabilitation patrimoniale et l'ouverture à tous de l'Hôtel de Fourcy dans le cadre d'un projet solidaire et social innovant, justifient de sécuriser dès à présent une opération immobilière caractérisée par une programmation plurielle mobilisant de nombreux acteurs et fondée sur des modalités de financement spécifiques à anticiper (logement social, subventions, mécénat, ...).

Il apparaît dès lors que le déclassement par anticipation de l'Hôtel de Fourcy, conformément aux dispositions de l'article L. 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), se justifie.

Conformément à la circulaire ministérielle du 9 mai 1989, les locaux utilisés pour des missions d'enseignement du second degré ne peuvent être juridiquement désaffectés que par arrêté préfectoral pris après consultation de l'autorité académique.

Par délibération 2019 DASC0 105 en date des 1er, 2, 3 et 4 octobre 2019, au vu du vote favorable du Conseil d'Administration du Lycée Théophile Gautier du 2 juillet 2019, votre Assemblée m'a autorisée à solliciter du Préfet de Paris, Préfet de la Région d'Ile-de-France, la désaffectation de son usage scolaire de l'Hôtel de Fourcy à compter du 31 août 2020. L'arrêté préfectoral de désaffectation a été pris le 18 octobre 2019.

Sur cette base, et pour prendre en compte les éventuels aléas matériels ou techniques, il est proposé à votre Assemblée de décider d'une désaffectation matérielle de l'ensemble de l'Hôtel de Fourcy à intervenir au plus tard le 28 février 2021.

A l'appui des décisions de désaffectations susmentionnées, je sollicite donc de votre Assemblée de prononcer le déclassement par anticipation de l'Hôtel de Fourcy et de m'autoriser à signer avec le lauréat Quartus une promesse synallagmatique de bail à construction relatif à cet immeuble.

Etant convenu entre la Ville de Paris et le futur preneur Quartus que la réitération du bail à construction interviendra postérieurement à la désaffectation du bien, de façon prévisionnelle en septembre 2021, les garanties prévues par l'article L. 2141-2 du CG3P en cas de transfert de droits et avant désaffectation matérielle - exigence d'une étude d'impact pluriannuelle sur les risques encourus, exigence d'une clause résolutoire organisant les conséquences de la résolution du transfert de droit et obligation de provisionner le montant des pénalités – sont dès lors rendues sans objet.

Avis préalables

Par avis du 19 juin 2019, le Service local du Domaine de Paris a estimé que la part fixe de la redevance annuelle de 52.000 € perçue par la Ville de Paris pouvait être considérée comme acceptable dans le cadre de l'opération, et que le montant du loyer capitalisé de 1.595.002 € était également acceptable. Il a par ailleurs estimé que la part variable adossée au chiffre d'affaires permettait d'appréhender de manière progressive l'activité et de préserver les intérêts de la Ville de Paris.

Lors de sa séance du 3 juillet 2019, le Conseil du Patrimoine a émis un avis favorable à la passation par la Ville de Paris d'un bail à construction de 50 ans pour la réalisation du projet « Habiter Demain – Le Gîte de Fourcy » porté par la société Quartus aux conditions financières (loyers fixes et variables, seuil Structures, intéressement de la Ville en cas d'augmentation des surfaces de plancher) et d'engagement du lauréat (maintien des affectations et des innovations) précédemment exposées.

*

Dans ce contexte, je vous propose de :

- désigner le projet « Habiter Demain - Le Gîte de Fourcy » porté par Quartus, lauréat de l'appel à projets « Réinventer Paris - les dessous de Paris » sur le site de l'Hôtel de Fourcy au 8, place des Vosges à Paris 4^{ème} ;
- décider de la désaffectation matérielle du site au plus tard le 28 février 2021 et prononcer son déclassement par anticipation ;
- autoriser la signature, avec la société Quartus, d'une promesse synallagmatique de bail à construction de l'Hôtel de Fourcy situé 8, place des Vosges à Paris 4^{ème}, prévoyant un transfert de droits réels au preneur pour une durée de 50 ans moyennant un loyer minimum garanti annuel de 52.000 € correspondant à un loyer capitalisé théorique de 1.595.002 €, sous conditions suspensives de la désaffectation et du déclassement de l'immeuble, du coût Structures et de l'obtention des autorisations administratives devenues définitives indispensables à la réalisation du projet ;
- autoriser le porteur de projet à réaliser les diagnostics et investigations nécessaires et à déposer toutes demandes d'autorisations administratives ;
- autoriser la constitution de toutes servitudes concourant à la réalisation du projet ;
- autoriser, une fois levée l'ensemble des conditions suspensives de la promesse, la signature avec la société Quartus d'un bail à construction de l'Hôtel de Fourcy pour une durée 50 ans aux conditions financières sus-décrites, moyennant l'engagement par le preneur de maintien des affectations de son programme durant 15 ans à compter de la mise en exploitation du site et de maintien des innovations pendant 10 ans à compter de l'achèvement du projet.

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

La Maire de Paris