



DIRECTION DE L'ATTRACTIVITE ET DE L'EMPLOI

2023 DAE 143 – Hôtel d'activités Losserand (14^e) : avenant au bail à construction avec la RIVP

PROJET DE DELIBERATION EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

En 2004, la Ville de Paris a confié à la SAGI le développement d'un hôtel d'entreprises (à destination des activités traditionnelles et innovantes) dans l'ancien transformateur EDF situé 168 bis-170 rue Raymond Losserand (14^e) dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée de 60 ans.

Suite à la réorganisation de la RIVP et de la SAGI au 1er janvier 2007, les droits de ce bail avaient été rachetés par des opérateurs privés.

À la fin de l'année 2020, la RIVP a acquis les droits du bail pour 32,4 millions d'euros auprès d'une SCPI d'un assureur-vie.

L'acquisition de cet immeuble de 7000 m² (correspondant à 5 500 m² de surface privative dont 1 000 m² en sous-sols) par la RIVP permet d'y développer un projet en phase avec les politiques municipales dans des locaux vacants ou se libérant.

La RIVP qui exploite, avec l'appui de l'incubateur de la recherche publique Paris Biotech Santé (PBS), la pépinière Paris Santé Cochin située dans l'enceinte de l'hôpital Cochin à proximité ne peut satisfaire toutes les demandes de locaux malgré plus de 4 200 m² de surface et est donc en recherche de nouveaux locaux pour les entreprises innovantes dans le domaine de la biotech.

Un tel projet est compatible avec les caractéristiques de l'immeuble, des laboratoires devant y être aménagés, ainsi qu'avec son modèle économique.

La RIVP, avec son partenaire Paris Biotech Santé, propose donc à la Ville de réaliser dans l'immeuble des aménagements permettant d'accueillir des entreprises dans le domaine de la santé humaine et dans le secteur des biotechs. On note au rez-de-chaussée un projet de centre médical.

L'accueil d'entreprises de la santé nécessite des laboratoires : compte-tenu de l'occupation de l'immeuble et afin de limiter les traversées de gaines liées à la présence des équipements de laboratoires à travers les étages, il est projeté que les laboratoires soient installés sur l'actuelle terrasse de l'immeuble.

Ce projet permettra de développer 13 lots de laboratoires (650 m² de parties privatives) ainsi que des salles de réunion et de convivialité. Il s'accompagne de travaux de rafraîchissement dans les niveaux inférieurs.

Le projet, dont le coût d'investissement s'élève à 4,7 M€ HT, serait réalisé à partir de la fin de l'été 2024 pour une livraison fin 2025.

Pour permettre la réalisation de ce programme de travaux, il convient de modifier le bail à construction qui nous lie avec la RIVP : outre l'autorisation donnée à la RIVP de réaliser son programme de travaux, il s'agit de prolonger la durée du bail de 20 ans pour permettre l'amortissement des travaux et de préciser la clause de destination au regard des règles d'urbanisme en rappelant que les activités de recherche et développement et de prototypage sont autorisées.

En conclusion, je vous propose donc de m'autoriser à signer avec la RIVP un avenant au bail à construction relatif à l'hôtel d'activités Losserand, dont les principales clauses et conditions sont jointes en annexes, afin de permettre à la RIVP de réaliser son programme de travaux.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir délibérer.

La Maire de Paris