

2024 DU 155 : ZAC Saint Vincent de Paul Paris (14<sup>e</sup>) – Approbation de l'avenant n°3 au traité de concession d'aménagement signé avec la société publique locale « Paris et Métropole Aménagement »

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le site de l'ancien hôpital Saint Vincent de Paul situé dans le 14<sup>e</sup> arrondissement, au niveau du 74-82 avenue Denfert Rochereau et du 51-53 rue Boissonade, a été libéré de ses activités hospitalières depuis 2012 dans le cadre du redéploiement opéré par l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris.

Sur 3,4 hectares, il a représenté l'opportunité unique de développer une opération d'aménagement public dans cette partie de l'arrondissement, après une phase d'occupation temporaire dans le cadre de l'opération des Grands Voisins qui est devenue une référence au plan international en matière d'activation de sites appelés à muter grâce à une programmation associant dimension sociale et animation locale.

Depuis 2020, plusieurs évènements sont venus impacter l'opération Saint-Vincent-de-Paul. Ils ont eu des effets importants sur le déroulé des projets, leur calendrier et leur économie générale. Il est nécessaire de les prendre en compte au sein d'un avenant au traité de concession, objet de la présente délibération.

#### **1- L'opération et son avancement**

Créée et concédée en décembre 2016 (délibération 2016 DU 192), la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Saint Vincent de Paul arrive maintenant au terme d'une phase d'études conduites afin de répondre aux orientations définies par la Ville de Paris : objectifs urbains et ambitions environnementales du Plan Climat Air Energie pour une transition vers la ville post carbone.

C'est ainsi qu'ont été menées par l'aménageur des études relatives à la stratégie « énergie », à la stratégie « mobilités » et à la stratégie de « gestion des eaux pluviales » à mettre en œuvre sur la ZAC.

Ces différents éléments, à savoir la définition d'un réseau de chaleur depuis le réseau d'eau non potable, la sobriété énergétique drastique imposée aux bâtiments (neufs en PassivHaus, réhabilités en EnerPHit), la gestion des eaux pluviales tendant au zéro rejet, ou encore la réalisation d'un système permettant la valorisation des urines, ont impacté tant les équipements publics (en infrastructure et en superstructure) que les lots commercialisés neufs, ou conservés et réhabilités. Les études ont permis d'explicitier les modalités techniques de mise en œuvre, mais également de préciser le coût des travaux d'aménagements incluant ces innovations encore méconnues en 2016 lors du bilan initial de la ZAC.

Depuis 2020, l'opération est entrée en phase opérationnelle d'exécution et le démarrage des travaux pour les premiers lots a eu lieu courant 2024. Il s'agit des lots Chaufferie (logements et activités), Petit (logements et activités) et Pinard (crèche, école, gymnase).

Dans cet intervalle, des évènements sont également venus impacter plusieurs lots de l'opération Saint-Vincent-de-Paul, notamment :

- Les lots Denfert, Robin et Oratoire : le porteur de projet Cogedim, lauréat début 2020 de la consultation lancée par l'aménageur, s'est désengagé du projet début 2023, conduisant à relancer une nouvelle consultation dont le promoteur Ogic a été désigné lauréat fin 2023 pour la réalisation de logements libres et intermédiaires et d'un programme culturel ;
- Le lot Lelong : le porteur de projet Quartus, avec six recours dont quatre recours contentieux sur son permis de construire obtenu en 2022, est à présent confronté à la hausse des coûts de la construction, à l'incertitude sur les prix de sortie et la commercialisation des logements ;
- Le lot Lepage : Paris Habitat rencontre deux recours contentieux contre le permis de construire, obtenu en avril 2023, et qui vise la réalisation de logements sociaux, intermédiaires et participatifs.

Par ailleurs, le permis d'aménager obtenu en avril 2021 a également fait l'objet d'un recours contentieux : ce recours a été rejeté en première instance, la procédure est pendante en appel.

Le calendrier de l'opération a donc pris du retard, rendant nécessaire, d'une part, de prolonger la durée de la concession et, d'autre part, d'en tirer les conséquences sur l'équilibre financier du bilan.

## **2- Le Traité de Concession d'Aménagement et ses évolutions : rappels des avenants antérieurs**

Depuis, 2016, date de création de la ZAC et de sa concession, le Traité de Concession d'Aménagement a fait l'objet de deux avenants.

Un premier avenant, approuvé par délibération des 17 et 18 novembre 2020, et signé le 22 décembre 2020 avait pour objet de :

- Compléter les missions du Concessionnaire afin d'intégrer une mission particulière relative à la mise en place d'un gestionnaire de quartier pour accompagner temporairement les habitants dans l'appropriation et la gestion des espaces communs du site ;
- Habilitier le Concessionnaire à mener des études liées aux règles du changement d'usage des locaux et à la cession de la commercialité afférente, au sein de l'opération ;
- Fixer, entre l'aménageur et l'organisme de foncier solidaire (OFS) nommé « la Foncière de la Ville de Paris », la valeur des droits à construire de la quarantaine de logements qui feront l'objet d'un « bail réel solidaire »,
- Ajuster à la marge la constructibilité de l'opération et le programme des équipements publics ;
- Prolonger la durée de concession de trois années.

Un second avenant, approuvé par délibération des 15, 16 et 17 novembre 2022 et signé le 21 décembre 2022, avait pour objet d'augmenter la participation de la Ville de Paris à l'équipement public (lot Pinard).

Au regard de l'ensemble de ces éléments, et des avenants précédemment adoptés, il convient de présenter un avenant n°3 au Traité de Concession d'Aménagement ayant pour objet :

- De proroger le Traité de Concession d'Aménagement d'une durée de 3 ans ;
- De rééchelonner et actualiser la participation de la Ville pour le lot Pinard ;
- D'attribuer une subvention d'équilibre d'un montant de 5 600 000€.

### **3- Avenant n°3 au Traité de Concession d'Aménagement liant la Ville de Paris à la SPL Paris & Métropole Aménagement (P&MA)**

#### **Prorogation de 3 ans du Traité de Concession d'Aménagement**

Par délibération des 12, 13, 14 et 15 décembre 2016, votre assemblée a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Saint Vincent de Paul et le traité de concession d'aménagement de la ZAC avec la SPL Paris & Métropole Aménagement. Ce traité, signé le 26 décembre 2016, prévoyait que l'opération s'achèverait le 31 décembre 2023.

Par délibération des 17 et 18 novembre 2020, votre assemblée a approuvé la conclusion d'un avenant n°1 qui prolonge la concession jusqu'au 31 décembre 2026. Cet avenant a été signé le 22 décembre 2020.

Au regard du retard opérationnel lié aux recours qui pèsent sur les lots Lepage, Lelong et sur le Permis d'Aménager des espaces publics ainsi qu'au changement d'opérateur pour les lots de la façade Denfert (Denfert, Robin, Oratoire), il est rendu nécessaire de proroger le traité de concession signé le 26 décembre 2016 entre la Ville de Paris et la SPL P&MA et avenanté en 2020 et en 2022, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à fin décembre 2029.

#### **Lot Pinard : rééchelonnement et actualisation de la participation**

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des équipements publics de la ZAC Saint Vincent de Paul, composés d'un groupe scolaire, d'une crèche et d'un gymnase, et conçus sur la base d'un fonctionnement mutualisé qui vise à maximiser l'utilisation du bâtiment pour des usages extérieurs (associations de quartier etc.). Cette mutualisation a permis notamment de créer deux tiers-espaces dédiés à ces usages extérieurs, accessibles indépendamment des trois équipements.

L'ensemble de ces équipements publics est accueilli au sein d'un équipement dénommé « Pinard ».

Il convient de rééchelonner et d'actualiser la participation à l'équipement Pinard, du fait du recalage du calendrier de réalisation du bâtiment en cohérence avec la livraison des premiers logements des lots de logements Petit et Chaufferie. La mise service des équipements publics est envisagée en deux temps : le gymnase, la crèche et le tiers espace en janvier 2027 puis l'école en septembre 2027.

Le traité de concession dispose que la Ville de Paris participe à 100% du coût complet des équipements publics de superstructure. Par ailleurs, l'article 25 du traité de concession précise que le coût complet de l'équipement, au-delà des dépenses de travaux, comprend également les honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle, coordination SPS, ...), les dépenses foncières, les dépenses de mise en état des sols, et les autres charges indirectes (honoraires divers, frais de société, frais financiers).

Le coût complet de réalisation de l'équipement, pris en compte à hauteur de 40 266 000€ HT (48 319 200€ TTC) valeur décembre 2021 dans l'avenant n°2, s'élève désormais à 42 712 000€ HT (51 254 400€ TTC) valeur décembre 2023, soit une augmentation de 2 446 000€ HT (2 935 200€ TTC) par rapport au montant de l'avenant n°2. Il convient, dans ces conditions, de modifier la participation financière de la Ville à l'équipement Pinard pour la porter à hauteur de 42 712 000€ HT (51 254 400€ TTC).

Compte tenu des participations versées par ailleurs par la Ville de Paris pour la réalisation des espaces verts et du réseau de collecte sélective des urines, la participation totale de la Ville aux équipements publics doit être ajustée à 49 657 000 € HT (59 588 400€ TTC), soit une évolution de 2 995 000 € HT (3 594 000 € TTC) par rapport à l'avenant n°2 de décembre 2021.

## **Subvention d'équilibre**

En juillet 2023, des éléments conjoncturels remettant en cause l'équilibre financier de l'opération Lelong ont été identifiés et estimés : il s'agit principalement de la baisse des prix moyens de vente des logements libres due à la hausse des taux d'intérêt, de l'augmentation constatée des coûts de construction, de la baisse du montant d'acquisition sur la partie BRS, et du coût induit par le traitement des recours contentieux.

Puis, en début d'année 2024, suite à la campagne de diagnostics menée sur les bâtiments existants (Robin/Oratoire), l'opérateur Quartus a porté à la connaissance de P&MA l'ensemble des rapports et résultats de ces analyses, ainsi que les surcoûts engendrés par la nécessité de travaux de préservation des bâtiments plus importants qu'initialement envisagé. Des recherches d'économies ont eu lieu dans le courant du printemps 2024, mais les moins values dégagées n'ont pas permis d'atteindre une situation d'équilibre.

Au total concernant les lots Façade Denfert et Lelong, une subvention d'équilibre de 5 600 000€ est donc nécessaire en 2025 afin de rééquilibrer le bilan de l'opération d'aménagement.

## **Rémunération de l'aménageur**

Il convient de modifier le montant de la rémunération, compte-tenu de la prolongation de la concession. La durée de 3 ans prévue entraîne de facto une hausse de la rémunération de l'aménageur qui s'établit désormais à 9 990 000 €.

L'avenant proposé porte dorénavant le bilan global à 188 190 000 € HT, soit une hausse de 11 232 000€ HT par rapport l'avenant n°2. Ce bilan est équilibré en dépenses et en recettes.

En conclusion, je vous propose de bien vouloir approuver l'avenant n°3 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Saint Vincent de Paul (14e) conclu avec la société publique locale Paris & Métropole aménagement, et m'autoriser à signer cet avenant.

Je vous prie, Mesdames et Messieurs, cher.e.s collègues, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris