



DIRECTION DE L'ATTRACTIVITÉ ET DE L'EMPLOI  
DIRECTION DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT

**2025 DAE-DLH 71** Site des Cordeliers, 5 rue de l'École de Médecine (6<sup>e</sup>) - bail emphytéotique avec la RIVP et avenant à concession de travaux

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre d'un décret impérial du 9 avril 1811, la Ville de Paris est devenue propriétaire des terrains et constructions accueillant actuellement les universités Sorbonne Université et Université Paris Cité situés de part et d'autre de la rue de l'école de Médecine (6<sup>e</sup>) et dénommés campus Odéon et campus des Cordeliers.

Au cours de sa séance de juillet 1875, le Conseil Municipal a approuvé la convention passée avec l'État pour la reconstruction à frais communs de l'école pratique de médecine et de la clinique d'accouchement. Dans le cadre de cette convention (ratifiée par l'État dans le cadre d'une loi du 14 décembre 1875) la Ville s'est notamment engagée à conserver à perpétuité, dans ces terrains et constructions, les services de la Faculté de Médecine et à pourvoir à leur entretien. A l'exception de la surélévation d'un bâtiment du campus des Cordeliers par l'Université de Paris dans les années 1960, la configuration de ces campus correspond à celle issue de la reconstruction réalisée dans le cadre de cette convention de 1875.

Le campus des Cordeliers occupe une vaste parcelle d'environ 1,5 hectares délimitée par les rues de l'École de Médecine, Racine, Monsieur le Prince et Antoine Dubois. Sur ce site, sont accueillis : le Centre de recherche des Cordeliers (Inserm, Sorbonne Université, Université Paris Cité et CNRS) qui réunit des équipes de recherche autour de grands axes stratégiques en biologie et santé (cancérologie, immunologie, maladies métaboliques et grandes fonctions physiologiques de l'organisme) ainsi que l'unité de formation et de recherche de médecine de l'Université Paris Cité, première UFR de médecine en France.

Le campus des Cordeliers accueille également le Réfectoire de l'ancien couvent des Cordeliers : cet édifice, dont la construction débuta au 13<sup>e</sup> siècle pour s'achever au début du 16<sup>e</sup> siècle, est le dernier vestige de l'ancien couvent. Il a été classé monument historique dès 1905.

Afin d'ouvrir ce site remarquable sur la ville tout en préservant le patrimoine, le Conseil de Paris a approuvé au cours de la séance des 16, 17 et 18 décembre 2013, l'attribution à la RIVP d'une concession de travaux pour la restauration et l'exploitation du Réfectoire de l'ancien couvent des Cordeliers. Dans ce cadre, le Réfectoire connaîtra la plus grande campagne de restauration de son histoire qui s'achèvera en 2019 avec la réalisation en rez-de-chaussée d'une grande salle événementielle et la création de 39 logements pour doctorants et jeunes chercheurs, dans le respect de l'affectation à la faculté de médecine.

Le départ annoncé de l'Institut du Monde Anglophone dépendant de l'université Sorbonne Nouvelle, qui occupait plusieurs bâtiments jouxtant le couvent des Cordeliers (l'amphithéâtre Saint-Côme et le bâtiment de l'étude, l'aile de 1710 et l'aile rue Racine), a été l'occasion d'étendre le projet du couvent des Cordeliers sur cette partie du campus dénommée « Cordeliers Saint-Côme ».

La RIVP a ainsi proposé d'une part d'étendre les espaces événementiels du Réfectoire sur l'amphithéâtre Saint Côme, premier amphithéâtre européen d'anatomie construit en 1691 sur la Chapelle Saint-Côme-et-Damien, et sur le bâtiment de l'étude et d'autre part d'étendre la résidence pour doctorants et jeunes chercheurs en développant 19 logements dans les ailes racines et de 1710.

Ainsi, au cours de la séance de décembre 2019, le Conseil de Paris a approuvé :

-d'une part, un avenant à la concession de travaux relative au Réfectoire destiné à l'étendre à l'amphithéâtre Saint-Côme et au bâtiment de l'étude pour y prolonger les espaces événementiels et ainsi contribuer à l'ouverture des espaces universitaires sur la Ville afin de créer un campus urbain au cœur de Paris, au pied de la montagne Sainte Geneviève ;

-d'autre part, la conclusion d'un bail emphytéotique les ailes Racine et de 1710 pour la création de logements et salles communes après établissement sur le site d'un état descriptif de division en volumes et déclassement par anticipation des espaces destinés à être intégrés au bail emphytéotique ; ainsi que le financement du programme de logements en accordant une subvention d'un montant maximum de 450 000 € et la garantie de la Ville aux emprunts PLS à souscrire par la RIVP.

Afin de mener les études préalables au projet, la RIVP a été autorisée à occuper le site « Cordeliers Saint-Côme » par une convention d'occupation du domaine public signée le 25 août 2022. A l'occasion de ces études, la RIVP a proposé une légère évolution de son programme.

La RIVP a ainsi proposé de créer à la place de la salle de restauration, une salle de réception ne nécessitant pas de cuisine. Cette évolution permet d'augmenter la surface dédiée au logement en y intégrant l'espace d'environ 40 m<sup>2</sup> qui devait être occupé par cette cuisine. Il est également proposé d'intégrer la cour d'honneur au programme des logements afin de faciliter la gestion des immeubles.

Les évolutions aux contrats avec la RIVP induites par ces changements seraient les suivantes :

Pour l'avenant à la concession :

- Les surfaces supplémentaires ajoutées au contrat signé avec la RIVP le 28 mars 2014 seraient de 241 m<sup>2</sup>.
- La redevance variable assise sur le résultat d'exploitation resterait inchangée, la redevance fixe de 1 000 € sera portée à 5 000 € à compter de la dix-huitième année d'exploitation puis à 20 000 € pendant les trente dernières années.
- La durée de la concession resterait inchangée soit 65 ans ayant commencé à courir le 28 mars 2014 pour s'achever le 27 mars 2079,

Pour le bail emphytéotique :

- L'assiette porterait sur les volumes 1 et 2 selon le projet d'état descriptif de division en volumes actualisé ;
- Le loyer afférent à la location ainsi que la durée du bail resteraient inchangés.

Pour pouvoir signer ces contrats, le site des Cordeliers a fait l'objet d'une division en deux parcelles, la parcelle AG 140 correspondant au site universitaire et la parcelle AG 141 aux bâtiments destinés à accueillir l'extension de la concession et le programme de logement. Un projet d'état descriptif de division en trois volumes, dont le plan est joint à la présente délibération, a été réalisé sur la parcelle AG 141 afin de créer les volumes 1 et 2 destiné au programme de logements et le volume 3 à l'extension de la concession.

Je vous propose, mes chers collègues :

- d'autoriser la signature de l'état descriptif de division en volumes joint à la présente et le déclassement des volumes 1 et 2 qui y figurent, la désaffectation de ces espaces ayant été constatée par arrêté du 19 juillet 2022,
- d'autoriser la signature de l'avenant au contrat de concession du 28 mars 2014 à la concession avec la RIVP dans les conditions mentionnées ci-dessus,
- d'abroger la délibération 2019 DLH 355 DES 9, 10,11, 12 et 13 décembre 2019 autorisant la conclusion avec la RIVP d'un bail emphytéotique portant location d'un volume dépendant de l'immeuble 5 à 21, rue de l'Ecole de Médecine (6<sup>e</sup>) ;
- d'autoriser la conclusion d'un bail emphytéotique avec la RIVP portant sur les volumes 1 et 2 ainsi déclassés dans les conditions mentionnées ci-dessus,

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

La Maire de Paris

**2025 DAE-DLH 71 -1** Site des Cordeliers, 5 rue de l'Ecole de Médecine (6<sup>e</sup>) – EDDV  
et déclassement de deux volumes

Le Conseil de Paris

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la commande publique, notamment son article L.3135-1 ;

Vu la délibération 2013 DDEEES 251 des 16, 17 et 18 décembre 2013 attribuant à la RIVP une concession de travaux-pour la restauration et l'exploitation de l'ancien Réfectoire des Cordeliers sis à Paris 6<sup>e</sup> rue de l'École de Médecine ;

Vu la concession de travaux publics en date du 28 mars 2014 conclue avec la RIVP sur l'Ancien Réfectoire du couvent des Cordeliers (6<sup>e</sup>) ;

Vu la délibération 2019 DAE 278 des 9, 10, 11, 12 et 13 décembre 2019, autorisant la signature avec la RIVP d'un avenant à la concession de travaux du 28 mars 2014 destinée à l'étendre à l'amphithéâtre Saint-Côme et au bâtiment de l'étude pour y créer un espace destiné aux universités et un point de restauration ;

Vu la délibération 2019 DLH 355 des 9, 10, 11, 12 et 13 décembre 2019 autorisant la signature d'un bail emphytéotique avec la RIVP pour la création de logements et des bureaux destinés à accueillir les étudiants et les chercheurs des facultés de médecines sur les ailes Racine et de 1710 du site Cordeliers, l'établissement sur le site d'un état descriptif de division en volumes et le déclassement par anticipation des espaces destinés à être intégrés au bail emphytéotique.

Vu la convention d'occupation du domaine public signée le 25 août 2022 autorisant la RIVP à occuper par anticipation les bâtiments destinés à être intégrés à la concession ou au bail emphytéotique sur le site « Cordeliers Saint-Côme » afin de lancer les études ;

Vu le PV enregistrant la division de la parcelle AG 65 en deux nouvelles parcelles AG 140 et 141,

Vu le projet d'état descriptif de division en volumes N°20340/V3c établi en juillet 2024 par le cabinet Roulleau-Huck-Plomion ;

Considérant que le projet d'EDDV identifie trois volumes à savoir les volumes 1 et 2 correspondant aux locaux destinés à être intégrés au bail emphytéotique et le volume 3 destiné à l'extension de la concession ;

Considérant que la désaffectation des volumes 1 et 2 a été constatée par arrêté du 19 juillet 2022 ;

Vu le projet de délibération 2025 DAE-DLH71-1<sup>e</sup> du..... par lequel Madame la Maire de Paris propose de l'autoriser à signer l'état descriptif de division en volumes de la parcelle AG 141 et à déclasser les volumes 1 et 2 issus de cette division ;

Vu l'avis de M. le Maire du 6<sup>e</sup> arrondissement en date du ..... ;

Vu l'avis du Conseil du 6<sup>e</sup> arrondissement en date du ..... ;

Sur le rapport présenté par Mme Marie-Christine LEMARDELEY au nom de la 6<sup>e</sup> commission ;

Sur le rapport présenté par M. Jacques BAUDRIER au nom de la 5<sup>e</sup> commission ;

DELIBERE

Article 1 : Est approuvée la division en volumes de la parcelle AG 141 dont l'adresse est 5 rue de l'École de Médecine à Paris 5<sup>e</sup> en trois volumes sur la base du projet d'état descriptif de division en volumes annexé à la présente délibération.

Article 2 : Est constatée l'absence d'affectation des volumes 1 et 2 issus de la division de la parcelle AG 141 à l'usage direct du public ou à un service public.

Article 3 : Est prononcé le déclassement des volume 1 et 2 mentionnés à l'article précédent.