

2022 DU 43 Appel à Projets Urbains Innovants sur le site « Bowling et ancienne discothèque La Main Jaune » Porte de Champerret (17e) – Nouvelles modalités de contractualisation pour la réalisation du projet Lauréat « Mastersound Village ».

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mes chers collègues,

Le Conseil de Paris, dans sa séance des 8, 9, 10 et 11 juillet 2019, a désigné le projet « Mastersound Village » porté par l'équipe Mastersound, lauréat de la consultation « Réinventer Paris 2 » sur le site « Bowling et ancienne discothèque La Main Jaune » situé Porte de Champerret (17e).

En application de la délibération 2019 DU 89, une promesse de vente a été signée avec la SCI Fonsac Immobilier, mandataire de l'équipe lauréate, le 9 décembre 2019, et devait se conclure par une vente au prix minimum net vendeur de 3 405 828 € hors taxe du volume n°3 composé d'un local anciennement à usage de bowling et d'un local anciennement à usage de discothèque, après réalisation de l'ensemble des conditions suspensives avant le 9 mars 2021.

Pour rappel, il s'agit de deux locaux contigus d'une surface de plancher totale d'environ 3 000 m², situés Porte de Champerret (17^e), au premier sous-sol de l'ensemble immobilier dit « Champerret- Yser » à usage principal de parking public, pour partie sous voirie publique et pour partie sous espaces verts, à proximité immédiate du boulevard périphérique.

Ces biens, dont la désaffectation a été constatée et le déclassement prononcé par la délibération 2019 DU 89, doivent être cédés libres d'occupation sous forme de volumes d'air, les structures porteuses restant appartenir à la Ville de Paris.

Signé préalablement à la cession du site « Station-service Champerret intérieur » également objet de l'appel à projets « Réinventer Paris 2 » et rattaché au même ensemble immobilier que le site « Bowling et ancienne discothèque La Main Jaune », l'Etat Descriptif de Division en Volumes du 7 mai 2021 a constitué une division en volumes assise sur la parcelle cadastrée section AY n°30 située 27 boulevard de la Somme (17e), et identifiant notamment le volume n°3.

Pour mémoire, ce projet consiste en un écosystème dédié à la musique, se développant sur environ 3 000 m² en sous-sol, et comprenant des studios d'enregistrement, une salle de spectacle, une salle de danse et des locaux de formation, réunion et coworking.

Le caractère innovant du projet repose sur trois axes principaux :

- Artistique, avec la création d'une application mobile Mastersound dès la phase de conception pour connecter les membres de l'écosystème entre eux, apprendre en e-learning, écouter de la musique, puis gérer le lieu et son usage ;
- Social, avec la mise en œuvre de partenariats avec les écoles, conservatoires et associations du 17^e, ainsi qu'avec l'association Les Rois du Monde (aide aux enfants en difficulté avec la musicothérapie). Le projet souhaite offrir des cours gratuits, mettre en place des bourses et soutenir des entreprises musicales sociales ;
- Écologique, avec l'installation d'une pompe à chaleur pour récupérer les calories énergétiques du parking et ainsi économiser 60% d'énergie. Les utilisateurs produisent 20% des besoins énergétiques du site via des dalles intelligentes qui recyclent l'énergie produite par les danseurs (salle de danse).

L'impact de la crise sanitaire, à la fois sur l'économie du projet et sur le calendrier opérationnel d'une part, et la détection de désordres techniques sur l'immeuble (problèmes d'étanchéité de la structure) d'autre part, ont conduit à proroger la promesse de vente successivement de 3 mois, puis de 6 mois, soit jusqu'au 9 décembre 2021.

Il convient de préciser que si les périodes de confinement et de restrictions sanitaires ont ralenti le calendrier opérationnel, le lauréat a néanmoins obtenu en juin 2020 la délivrance des autorisations d'urbanisme requises, qui présentent désormais un caractère définitif.

En revanche, la crise sanitaire a fragilisé le modèle économique du projet, en faisant peser de nombreuses incertitudes sur l'exploitation du projet culturel. Cela s'est traduit par un durcissement des garanties de financement exigées par les banques et assurances ainsi que des réserves émises par les futurs locataires et partenaires à s'engager sans visibilité sur les conditions économiques de lancement d'exploitation.

Par ailleurs, la situation sanitaire a retardé les investigations techniques et n'a pu permettre de détecter certains désordres techniques qu'en fin d'année 2020 : il s'agit d'infiltrations au niveau des joints de dilatation de la structure et de traces d'humidité sur certaines parois et dalles de plafond.

Alors que la Ville et le lauréat avaient engagé des discussions pour tenir compte, dans les modalités de la cession, des difficultés sus-évoquées tout en restant dans le cadre du règlement de la consultation « Réinventer Paris 2 », a été constatée en juillet 2021 une occupation sans droit ni titre du local de l'ancien bowling. Après avoir déposé plainte contre les occupants sans titre, la Ville a engagé un référé en expulsion devant le tribunal judiciaire de Paris.

Rendue le 25 novembre 2021, l'ordonnance de référé prévoit que la Ville sera en droit d'expulser les occupants, avec le cas échéant le concours de la force publique, dans deux cas précis :

- après signification aux occupants de l'acte de vente signé ;
- ou à défaut dans un délai d'un an après la signification du jugement.

Dans les deux cas, les occupants bénéficient de la trêve hivernale s'achevant le 31 mars et d'un délai légal de 2 mois à partir du commandement de quitter les lieux.

La Ville a interjeté appel de la décision qui apparaît, telle qu'énoncée, complexe à mettre en œuvre puisqu'elle implique la signature préalable d'un acte de vente d'un bien supposé être libre de toute occupation.

La promesse de vente du 9 décembre 2019, ne prévoyant pas de délai supplémentaire de prorogation, a expiré le 9 décembre 2021, sans que la discussion avec le lauréat ait pu aboutir à un accord sur ces points de difficulté. Néanmoins, par procès-verbal amiable de difficultés du 9 décembre 2021, les parties, désireuses de conclure la vente et de mettre en œuvre le projet désigné lauréat de l'appel à projets « Réinventer Paris 2 » sur le site « Bowling et ancienne discothèque La Main Jaune », sont convenues de poursuivre les échanges afin d'établir de nouvelles modalités de l'acte de vente.

La SCI Fonsac Immobilier ne prévoit pas de changement significatif de son projet ni de sa programmation. Néanmoins la répartition des surfaces dédiées aux différents éléments de programme, que le lauréat a indiqué comme étant non définitive à ce jour, a évolué. Il convient de rappeler que ce type d'évolution est autorisé et encadré par le règlement de la consultation.

Les deux locaux conserveront leur séparation et des entrées distinctes. Le local de l'ex-Main Jaune, actuellement libre, sera le premier mis en exploitation après travaux et accueillera une salle de spectacles et de concerts ainsi que des événements ponctuels de type soirées dansantes.

Compte tenu des difficultés sus-évoquées, la SCI Fonsac Immobilier a accepté de signer l'acte de vente rapidement, dès que l'autorisera le Conseil de Paris, pour permettre à la Ville de mettre en œuvre l'expulsion de l'ancien bowling. En contrepartie de son engagement à signer l'acte de vente, et au regard des incertitudes liées au calendrier de libération de l'ancien bowling, l'acquéreur a demandé des aménagements relatifs aux délais et au paiement, ainsi que l'engagement de la Ville de réaliser les travaux d'étanchéité. En effet, l'étanchéité relevant principalement du propriétaire de la structure de l'ensemble immobilier, il appartient à la Ville d'effectuer les travaux assurant un bon état de l'étanchéité.

Malgré ces difficultés, la SCI Fonsac Immobilier maintient sa volonté de réaliser le projet « Mastersound Village » désigné lauréat de l'appel à projets ainsi que le prix global minimum de cession du volume n°3 de 3 405 828 € hors taxe net vendeur. Par ailleurs, les engagements pris par le lauréat dans le cadre du protocole d'engagement et de suivi des innovations, ainsi que l'application des pénalités afférentes en cas de non-respect, seront maintenus. Ces engagements, au cœur de la philosophie de « Réinventer Paris 2 », feront l'objet d'un suivi régulier avec les services municipaux.

C'est dans ce contexte que les services parisiens et la SCI Fonsac Immobilier se sont accordés sur le dispositif suivant, venant modifier l'acte de vente initialement prévu dans le cadre de « Réinventer Paris 2 » et de nature à préserver l'intégrité du projet lauréat :

- ✓ Une cession avec transfert de droits réels immédiat pour les deux locaux à compter de la signature d'un acte de cession, à intervenir avant le 29 juillet 2022. Cette date butoir a été convenue entre les parties pour tenir compte de l'énoncé de l'ordonnance de référé relative à l'occupation sans titre d'une partie des locaux.

- ✓ Un premier versement de 1 000 000 € hors taxe sera libéré le jour de la signature de la cession en 2022, avec transfert de jouissance immédiate pour l'ex-Main Jaune.

- ✓ Les modalités de versement du reste du prix et du transfert de jouissance de l'ancien bowling seront appliquées selon le délai de libération de l'ancien bowling.

Dans l'hypothèse où l'ancien bowling est libéré d'ici le 29 juillet 2022 ou le 29 juillet 2023, le transfert de jouissance devra intervenir dans un délai maximal d'un an à compter de la libération effective des lieux.

La SCI Fonsac Immobilier et la Ville sont convenues de formaliser ce transfert de jouissance par la signature d'un acte complémentaire constatant la libération de l'ancien bowling, prévoyant son transfert de jouissance, et établissant un calendrier de paiement du solde du prix de cession qui commencerait à courir à compter de la signature de cet acte complémentaire.

L'échéancier de paiement du solde du prix de 2 405 828 € net vendeur hors taxe, sera indexé sur l'Indice du Coût à la Construction (ICC), avec hypothèque spéciale du vendeur au profit de la Ville.

À la demande expresse de la SCI Fonsac Immobilier, inquiète du préjudice que causerait le retard dans le calendrier de réalisation du projet « Mastersound Village » (correspondant à une partie des loyers que la SCI devrait abandonner au profit de ses locataires) dans le cas où l'ancien bowling demeurerait occupé après le 29 juillet 2022, une indemnité dont le

montant serait plafonné pourrait, sous certaines conditions, être versée par la Ville à l'acquéreur.

Le cas échéant, si la Ville échoue à obtenir le concours de la force publique pour expulser les occupants en dépit du jugement et de la signification de l'acte signé, elle pourrait exercer un recours indemnitaire contre l'Etat pour recouvrer le montant de l'indemnité qu'elle aurait versée à la SCI Fonsac Immobilier.

Enfin, dans la dernière hypothèse où l'ancien bowling demeurerait occupé au 29 juillet 2023, il serait demandé à la SCI Fonsac Immobilier de s'acquitter du solde du prix correspondant à l'ex-Main Jaune, au prorata de sa surface.

Jusqu'au 29 juillet 2025 au plus tard, la Ville s'engagerait à faire ses meilleurs efforts pour mener à terme la procédure judiciaire de libération de l'ancien bowling, tandis que la SCI Fonsac Immobilier s'engagerait à signer l'acte complémentaire dans le délai maximal d'un an après la libération effective des lieux, soit au plus tard le 29 juillet 2026.

D'autre part, si le bowling demeurerait occupé au 29 juillet 2025, une clause de revoyure permettrait à l'acquéreur soit d'accepter de poursuivre la vente, soit de demander à la Ville d'envisager de nouvelles modalités pour le paiement du prix au regard de l'équilibre général du projet. Dans cette deuxième option, le calendrier de paiement serait redéfini entre les parties pour être soumis à l'approbation du Conseil de Paris.

Enfin, en cas de rupture de l'équilibre général du projet, l'acquéreur pourrait renoncer à poursuivre l'acquisition du local occupé. Dans cette hypothèse les parties reprendraient leur liberté sans pouvoir prétendre à des dommages et intérêts.

- ✓ Les désordres de l'étanchéité relevant de la responsabilité du propriétaire de la structure, la Ville s'engage à réaliser les travaux portant sur l'étanchéité de l'ensemble des deux locaux dans un délai de 6 ans à compter de la signature de l'acte de vente. A défaut, la dernière échéance de paiement ne sera versée qu'après la réalisation des travaux d'étanchéité par la Ville.

- ✓ La Ville de Paris s'engage à prendre à sa charge le curage et le retrait des encombrants présents sur l'ancienne Main Jaune. En contrepartie, la SCI Fonsac Immobilier s'engage à la signature de l'acte de transfert de jouissance de l'ancien bowling, à prendre ce local dans l'état où il se trouvera à sa libération et au départ des occupants.

- ✓ La durée des travaux de réalisation du projet « Mastersound Village », initialement prévue à 8 mois, sera étendue à 12 mois à compter de la

réalisation des travaux de curage et de retrait des encombrants sur l'ex-Main Jaune et l'ancien bowling. En conséquence, les travaux démarreront plus rapidement sur l'ancienne discothèque.

- ✓ La promesse de vente du 9 décembre 2019 prévoyait que le prix minimum de cession pourrait faire l'objet d'un complément de prix, dans l'hypothèse où le coût des travaux relatifs à la dépollution et aux structures s'avérerait inférieur aux seuils « Environnement » et « Fondations Spéciales », chacun fixé à 50 000 € hors taxe, sur la base d'études produites par l'acquéreur.

Compte tenu que la SCI Fonsac Immobilier a déjà réalisé ou a prévu de réaliser les travaux portant sur le désamiantage et le curage des locaux d'un montant équivalant au montant global des deux seuils, la Ville accepte d'imputer le montant de ces travaux sur les seuils « Environnement » et « Fondations Spéciales », et de rendre nul tout ajustement de prix qui aurait pu être déduit des clauses liées aux seuils.

*
* *
* *

Par avis du 10 janvier 2022, le Service Local du Domaine a fait savoir que le maintien du prix global de cession de 3 405 828 € hors taxe n'appelle pas d'observation de sa part.

Dans sa séance du 19 janvier 2022, le Conseil du Patrimoine a constaté la nécessité de modifier les modalités de l'acte de vente initialement prévu et a émis un avis favorable à la cession du volume composé de l'ancien bowling et de l'ancienne discothèque La Main Jaune, situé 27 boulevard de la Somme, Porte de Champerret (17e) au profit de la SCI Fonsac Immobilier, mandataire du projet lauréat de l'appel à projets « Réinventer Paris 2 », au prix minimum de 3 405 828 € net vendeur hors taxe, aux conditions sus-rapportées.

Dans ce contexte, je vous propose :

- D'autoriser la signature, avec la SCI Fonsac Immobilier, d'un acte de vente portant sur le volume n°3, correspondant au site « Bowling et ancienne discothèque La Main Jaune » situé 27 boulevard de la Somme (17e), selon les modalités suivantes :
 - o transfert de droits réels immédiat sur les volumes renumérotés respectivement n°3a) pour l'ancienne discothèque et 3b) pour l'ancien bowling, avec transfert de jouissance immédiate du volume n°3a) ;
 - o versement d'un montant de 1 000 000 € hors taxe au jour de la signature de l'acte de cession ;
 - o paiement du solde du prix sous forme de calendrier de paiement et transfert de jouissance du volume n°3b) à définir ultérieurement dans un acte complémentaire qui interviendra en fonction du délai de libération de l'ancien bowling ;

- o engagement de la Ville à mener à terme la procédure judiciaire de libération du volume n°3b) jusqu'à la prise de jouissance du bien par la SCI Fonsac Immobilier, ou au plus tard le 29 juillet 2025 ;
 - o prise en charge par la Ville des travaux d'étanchéité sur les volumes n°3a) et 3b), ainsi que du curage du volume n°3a) ;
 - o engagement de la SCI Fonsac Immobilier à prendre le volume n°3b) dans l'état où il se trouvera à sa libération et au départ des occupants ;
 - o durée de travaux de réalisation du projet « Mastersound Village » passant de 8 à 12 mois à compter de la réalisation des travaux de curage et de retrait des encombrants sur les volumes n°3a) et 3b) ;
 - o nullité de tout ajustement de prix qui aurait pu être obtenu dans le cadre de la réalisation des conditions suspensives liées aux seuils « Environnement » et « Fondations Spéciales » prévues dans la promesse de vente du 9 décembre 2019 ;
 - o maintien de la programmation du projet lauréat et du suivi des engagements d'innovation du lauréat pendant 10 ans, avec les pénalités correspondantes en cas de non-respect.
- D'autoriser la signature, avec la SCI Fonsac Immobilier, d'un acte complémentaire constatant la libération du volume n°3b), prévoyant le transfert de jouissance dudit volume n°3b), et établissant un calendrier de paiement qui commencera à courir à compter de la signature de l'acte complémentaire, à intervenir un an après la libération effective du volume n°3b), dont les conditions d'application dépendront de l'échéance de libération de ce volume.

Dans ces conditions, la signature de l'acte de vente pourrait intervenir au printemps 2022 pour une expulsion des occupants sans droits ni titres en juillet 2022 au plus tard, et la première partie de l'opération portant sur l'ancienne discothèque pourrait être livrée au cours de l'année 2023.

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

La Maire de Paris