

**Groupe de travail « Nouvelle méthodologie de
consultation des opérateurs »
Réunion du 15 juin 2016**

| LISTE DES PARTICIPANTS | | |
|--|--|--|
| VILLE DE PARIS | | |
| Direction de l'Urbanisme | | François HÔTE, Annick BIZOUERNE, Anne GOMEZ |
| SEMAPA | | |
| Directrice générale adjointe | | Sandrine MOREY |
| Directrice de la Communication | | Nathalie GRAND |
| Directeur de la programmation et de l'urbanisme | | Ludovic VION |
| Direction des Infrastructures et Constructions | | François VALOUR |
| Direction du Développement | | Catherine BEYLAU |
| PERSONNALITES EXTERIEURES | | |
| Garant de la concertation | | Bertrand MEARY |
| Personnes qualifiées | | Bertrand AVRIL, Pascal DIBIE |
| BUREAU DES ASSOCIATIONS | | |
| Chargé de mission | | Yann RENAUD |
| REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS | | |
| Association ADA 13 | | Françoise SAMAIN, Brigitte EINHORM |
| SOS Paris XIIIème | | Marie KAREL, Christine NEDELEC |
| CONSEILS DE QUARTIER | | |
| Conseil de quartier n°4 | | Frédérique LECOCCQ |
| Conseil de quartier n°8 | | Claude GALLAIRE |
| Conseil de quartier n°8 | | André MESAS |

La séance est ouverte à 17 heures 55.

I. Présentation de la nouvelle méthodologie de consultation des opérateurs

François HÔTE indique que Frédéric Luccioni devait présenter la nouvelle méthodologie pour consulter les opérateurs mais suite à un problème d'agenda, il ne pourra être présent.

En 2015, Jean-Louis Missika a considéré que la manière de consulter les opérateurs devait être mieux encadrée. S'agissant des logements, la rareté du foncier à Paris conduit à des prix de sortie très élevés pour les candidats à l'accession à la propriété.

Une charte anti-spéculative a ainsi été élaborée. A ce jour, différents partenaires (SNCF, RATP, promoteurs, bailleurs, constructeurs...) l'ont signée. Elle s'adresse à chacun d'entre eux ce qui concerne les logements en accession privée pour encadrer les prix de sortie.

En matière d'activité économique, la DAE a souhaité se doter d'une lisibilité à l'échelle de Paris et de la métropole, traduisant l'ambition de la Ville de transformer la périphérie parisienne en secteur d'attractivité économique. L'anneau formé regroupe divers sites, qui seraient disponibles pour lancer des consultations pour la construction de bâtiments ou mettre à disposition des acteurs économiques des bâtiments déjà existants. Cet « arc de l'innovation » traverse Paris Rive Gauche. Un fleuron en est la Halle Freyssinet.

La DAE a prévu une présentation lors d'un groupe de travail, certainement d'ici la fin de l'année.

Bertrand MEARY souhaite que soit expliqué en quoi consiste le changement de procédure.

Sandrine MOREY répond qu'auparavant, lorsqu'un terrain était vendu, un promoteur était désigné en fonction des charges foncières qu'il proposait, puis un concours d'architecture était organisé, d'où sortait un lauréat.

Dans la nouvelle démarche issue de « Réinventer Paris », une équipe pluridisciplinaire est constituée dès le départ, réunissant tous les partenaires accompagnant le projet de sa conception à son usage futur. Il est demandé à cette équipe un programme avec les innovations envisagées. Ce n'est que dans un second temps que l'équipe propose les charges foncières. Le processus est donc inversé.

François HÔTE confirme que l'offre économique n'est plus forcément le critère prédominant dans ce processus « Réinventer Paris ». D'autres éléments sont pris en compte, notamment l'innovation, la méthode ou la programmation.

Bertrand MEARY demande s'il existe toutefois un « prix plancher ».

Sandrine MOREY répond que la valeur du terrain dépend du programme proposé. Sur certains sites, le programme est ciblé. Si le terrain appartient à la Ville, la transaction doit être validée par France Domaine. Il n'est donc pas possible de vendre en-dessous d'un certain prix.

Bertrand AVRIL note qu'à sa connaissance, aucun prix plancher n'est mentionné dans les dossiers.

Sandrine MOREY le confirme.

Bertrand AVRIL demande si, dans le cadre de « Réinventer Paris », la Ville pouvait retirer une vente si elle jugeait qu'aucun projet n'était satisfaisant.

Anne GOMEZ répond que c'est ce qui s'est passé pour l'un des sites.

La charte anti-spéculative prévoit de ne plus accorder un site à l'opérateur proposant la charge foncière la plus élevée. Ainsi, sur Paris Rive Gauche, la charge foncière sera fixée par la SEMAPA en accord avec la Ville. Ainsi, l'offre est désormais jugée sur un ensemble de critères : cohérence de l'équipe, nature précise du programme, innovations proposées, qualité constructive du projet, prix de sortie des logements, qui ne doit pas être supérieur aux valeurs du marché.

Bertrand AVRIL demande sur quels types d'opérations ce processus sera mis en œuvre.

Anne GOMEZ répond qu'il s'appliquera à tous les appels d'offres comprenant du logement privé en accession.

Sandrine MOREY ajoute que de nombreux promoteurs ont signé la charte anti-spéculative.

Pascal DIBIE demande si cette charte les engage.

Anne GOMEZ confirme que des sanctions sont prévues en cas de dépassement pour les terrains dont la Ville ou ses aménageurs sont propriétaires.

Bertrand AVRIL demande si les secondes ventes sont contrôlées.

Anne GOMEZ répond qu'elles le sont pendant cinq ans.

Bertrand AVRIL a connu un appel d'offres dans lequel le prix d'achat du terrain était fixé et le critère de sélection était le nombre de logements sociaux. Cette procédure est intéressante, même si le risque est que le prix des logements libres augmente.

François HÔTE rappelle que le plan local d'urbanisme prévoit déjà une certaine proportion de logements sociaux.

Anne GOMEZ souligne que le programme de Paris Rive Gauche impose de prévoir 50 % de logements sociaux.

Françoise SAMAIN demande comment la charte anti-spéculative peut fonctionner avec des terrains qui n'appartiennent pas à la Ville mais au secteur privé.

Sandrine MOREY explique que le promoteur, en signant cette charte, s'engage à ne pas concourir à la spéculation.

Françoise SAMAIN suppose par ailleurs que l'obligation d'innover augmente les prix.

Sandrine MOREY répond que ce n'est pas nécessairement le cas. Les innovations peuvent être de tous domaines.

Ludovic VION note que l'innovation peut consister à diminuer le prix tout en maintenant la qualité.

Sandrine MOREY précise que dans « Réinventer Paris », beaucoup de réponses ont été reçues, avec de nombreuses innovations. Celles-ci n'ont pas à être spectaculaires.

François HÔTE explique que l'objectif est que le critère prix ne soit pas dominant.

Sandrine MOREY indique que l'avantage de cette nouvelle méthode est de disposer d'une équipe complète dès le départ, ce qui permet de parvenir à un projet totalement adapté à son usage.

Françoise SAMAIN demande s'il est prévu de mélanger des logements et des activités.

François HÔTE donne l'exemple du projet SOHO (Small Office / Home Office) dans le XVIII^{ème} arrondissement. De tels programmes offrent une certaine souplesse et permettent aux personnes de vivre et de travailler sur place.

Françoise SAMAIN note que la charte permettrait ainsi d'abaisser le prix pour les petites entreprises également.

François HÔTE le confirme.

Bertrand AVRIL rappelle qu'une controverse a porté sur le manque de transparence de « Réinventer Paris », les décisions du jury n'ayant pas fait l'objet de publicité. Il souhaite savoir ce qui a été fait pour remédier à cette critique.

Sandrine MOREY juge la critique infondée car il existait une grille d'analyse pour évaluer la qualité des projets.

Bertrand AVRIL estime que de nombreux critères entrent dans un choix. Une première équipe peut être très bonne sur certains critères mais moins sur d'autres. C'est là que la transparence doit être de mise.

François HÔTE rappelle qu'il ne s'agit ni d'un marché, ni d'un concours, qui nécessitent effectivement une transparence totale. C'est la cohérence de l'offre qui séduit le jury. Il convient également de rappeler que les ventes sont soumises à France Domaine, puis au Conseil du Patrimoine pour s'assurer que le terrain n'est pas vendu à un prix trop bas. L'offre économique est donc transparente. De plus, un tableau liste les critères d'innovation.

Sandrine MOREY ajoute que des modèles économiques étaient également demandés pour s'assurer que les projets étaient viables.

Anne GOMEZ note que le jury a apprécié le projet le « mieux-disant ».

Christine NEDELEC s'inquiète également de ce manque de transparence sur les critères. Elle craint une concentration des grands acteurs connus.

Sandrine MOREY explique qu'au contraire, dans « Réinventer Paris », la constitution des équipes a permis à de nombreux petits acteurs d'intégrer des projets.

Annick BIZOUERNE souligne que la commission technique a traité de la même manière chaque dossier, passant au moins une journée à analyser chacun d'entre eux.

Sandrine MOREY ajoute qu'une exposition a eu lieu au Pavillon de l'Arsenal et un livre détaillant l'ensemble des projets et les lauréats en a été tiré.

François HÔTE rappelle que les projets de cession des terrains municipaux devront également être approuvés par le Conseil de Paris.

Françoise SAMAIN regrette que les jurys de « Réinventer Paris » n'aient pas intégré d'acteurs locaux.

Sandrine MOREY précise que dans le cas de Paris Rive Gauche, il est bien prévu des jurys incluant des membres de la concertation.

Claude GALLAIRE regrette également qu'il ait été fait confiance à un jury international qui n'incluait pas les conseils de quartier.

Annick BIZOUERNE répète que ce n'est pas ce qui s'est produit autour du projet Gare Masséna. Une présentation aux conseils de quartier a eu lieu le 6 juin dernier et une réunion publique est prévue le 22 juin. Ensuite, le porteur de projet entend continuer à travailler avec les associations, la concertation faisant partie des innovations proposées sur ce site.

Par ailleurs, il convient de noter que les équipes craignaient que leurs innovations soient reprises par d'autres. La communication était donc délicate avant la désignation du lauréat.

Marie KAREL s'enquiert de la base juridique de ces procédures.

François HÔTE rappelle qu'il ne s'agit pas d'un marché public mais d'une vente.

Sandrine MOREY explique que la seule obligation de la Mairie lorsqu'elle cède un terrain est de respecter l'avis de France Domaine et de passer devant le Conseil de Paris. Dans le cadre de « Réinventer Paris », elle a toutefois rédigé un règlement de consultation pour plus de transparence.

Marie KAREL demande si la charte de 1998 sur la concertation est remise en cause.

Sandrine MOREY assure que ce n'est pas le cas. Un représentant des associations sera toujours présent dans les jurys pour sélectionner les projets pour l'opération Paris Rive Gauche.

Frédérique LECOCCQ estime que l'innovation pourrait également concerner la concertation entre la SEMAPA et les associations. Lorsqu'un projet est proposé pour un site, il serait bien de prendre l'avis des personnes habitant et travaillant autour de ce site. Il convient donc d'élargir la concertation.

Nathalie GRAND répond qu'il a été tenté d'intégrer à la concertation les personnes qui travaillent dans le quartier mais les horaires des réunions ne leur convenaient pas.

André MESAS demande si la préconisation du GRECAM de veiller à réserver les rez-de-chaussée aux petites entreprises est écoutée.

Sandrine MOREY répond que tout dépend du programme lancé.

Annick BIZOUERNE indique que dans les projets à l'étude en bureaux et logements, des mètres carrés d'activités sont prévus dans les premiers niveaux. La SEMAPA mène un travail en ce sens. Sur le projet M5-A2, des activités sont bien prévues.

Françoise SAMAIN demande si la nouvelle procédure de consultation concernera uniquement le logement.

Sandrine MOREY assure que ce n'est pas le cas. Tous les programmes seront concernés. En revanche, la charte anti-spéculative est une particularité propre aux logements.

Françoise SAMAIN rappelle qu'auparavant, la SEMAPA réfléchissait à l'insertion du bâtiment dans son environnement.

Sandrine MOREY répond que cela sera toujours le cas et une fiche de lot sera toujours présente.

François HÔTE estime que les fiches de lot devraient dorénavant être plus souples.

Françoise SAMAIN demande ce qu'il en est des futures tours.

François HÔTE répond qu'une consultation sera lancée sur Bruneseau Nord, regroupant plusieurs programmes.

Marie KAREL constate l'absence de nouvelles à propos de la tour Duo.

Annick BIZOUERNE répond que ce projet n'a pas évolué.

Bertrand AVRIL signale que certaines communes ont rédigé des « chartes urbaines » restrictives, qui complètent le PLU et imposent des critères très précis. La démarche de la Ville de Paris semble fondamentalement différente puisqu'elle laisse une grande liberté aux opérateurs, avant de prendre la décision finale.

Sandrine MOREY rappelle que le PLU encadre déjà la dominante logement en imposant 25 % de logements sociaux dans les secteurs en déficit. Les consultations seront ouvertes dans Paris Rive Gauche mais il existe un programme global d'opération à respecter.

Françoise SAMAIN estime que la démarche présentée est positive. L'étude état des lieux demandée reste néanmoins importante. Cette étude arrivera au bon moment.

Bertrand AVRIL demande si des consultations seront prochainement lancées sur des sites de l'arc de l'innovation, dans le XIII^{ème} arrondissement.

Sandrine MOREY répond que les sites concernés devraient être annoncés en juillet ou septembre puis une consultation du type « Réinventer Paris » sera lancée.

S'agissant de Paris Rive Gauche, deux consultations vont être lancées sur T5B et M9B1B2.

Françoise SAMAIN demande si la concertation Paris Rive Gauche va s'en trouver modifiée.

Sandrine MOREY assure que non. L'arc de l'innovation vise seulement quelques terrains. L'objectif est d'y développer l'activité économique. Des prêts bonifiés devraient être proposés aux entreprises s'engageant à créer de l'emploi local.

Marie KAREL demande quelle est désormais la place de l'APUR.

Sandrine MOREY répond qu'elle ne change pas. L'APUR continue à mener des études.

Marie KAREL demande si les candidats à « Réinventer Paris » ont été rémunérés.

François HÔTE reconnaît que ce point a fait polémique.

Sandrine MOREY indique qu'il est prévu de demander aux promoteurs dans les consultations futures, comment les membres de leur équipe seront rémunérés.

Christine NEDELEC s'inquiète d'éventuelles dérives financières.

Sandrine MOREY explique au contraire que la démarche demandée dans le cadre de ces nouvelles consultations est poussée et permet au promoteur de mieux évaluer ses coûts, plus que lorsqu'il propose simplement une charge foncière.

Françoise SAMAIN demande si le risque n'est pas reporté plus en aval.

François HÔTE répond que des engagements sont justement demandés sur l'aval.

Marie KAREL craint la démarche « Réinventer Paris » dans le centre historique de Paris.

Sandrine MOREY indique que sur ces projets, les Architectes des Bâtiments de France donneront leur avis.

Elle précise par ailleurs que la charte anti-spéculative est disponible sur le site Paris.fr, avec les noms de ses signataires.

La séance est levée à 19 heures 25.