

Direction de l'Urbanisme
Service de l'Action Foncière

2019 DU 153 Appel à Projets Urbains Innovants « Réinventer Paris – les dessous de Paris » sur le site du Musée de la Libération 23, allée de la 2ème Division Blindée (14e et 15e) — Désignation du lauréat. Déclassement. Signature de la promesse de vente et de l'acte de vente

PROJET DE DELIBERATION

EXTRAIT

.....

Le montage financier est bâti sur une répartition entre investissements en fonds propres et emprunt. Le recours à l'emprunt représentera au maximum 45% du montant de l'investissement total.

Les données d'exploitation sont les suivantes :

1. Le loyer annuel représente environ 20% du CA annuel de l'exploitation soit approximativement 1,1 M€ HT HC pour chiffre d'affaires d'environ 5 M€
2. Le chiffre d'affaires est calculé selon les hypothèses suivantes :
 - Auberge : 3 M€ CA/an ;
 - Co living : 400 k€ CA/an ;
 - FNB : 1,2 M€ CA/an ;
 - Salle privatisable du Tiers-Lieu : 500 k€ CA/an.

Le montage de l'opération prévoit un investisseur unique (Raise Rem) pour la totalité du bâtiment. Pour cela, un contrat de Promotion Immobilière doit être signé entre l'investisseur et une société regroupant la

SEMPARISEINE et REI HABITAT. Cette société de projet dénommée OASIS MONTMARNASSE prendra la forme juridique d'une Société par Actions Simplifiée (SAS) dont REI HABITAT et la SEMPARISEINE seront les uniques actionnaires.

La participation de la SEMPARISEINE dans cette société se fera à hauteur de 49% des parts, les 51% restants étant apportés par REI HABITAT, faisant de cette structure l'actionnaire majoritaire.

Pour les besoins de la vente, un Modificatif à l'Etat Descriptif de Division en Volumes (EDDV) existant sera établi.

Les volumes objet de la vente appartenant à la Ville de Paris feront l'objet d'un déclassement prononcé en Conseil de Paris préalablement à la signature de l'acte de vente.

Après levée des réserves formulées par le jury et amélioration de son offre financière, le lauréat a remis une offre définitive d'acquisition de volumes nécessaires à son projet au prix global minimum de 7 000 000 € net vendeur, qui se décompose de la manière suivante :

	Charge foncière par élément de programme (en HT par m ² SDP)	SDP (en m ²)	Total charge foncière (en HT)
Co-résidence	1 840 €	717	1 319 280 €
Logements passerelle	597 €	206	122 982 €
Auberge	1 900 €	2 453	4 660 700 €
Tiers-lieu	1 500 €	600	900 970 €
Total		3 974	7 002 962 €

Les éléments économiques et financiers font ressortir une charge foncière moyenne de 1 761 € HT/m² SDP.

Le montant d'investissement global s'élève à 20,5 M€ HT soit 5 140 €/m² SDP dont 8,9 M€ HT de travaux.

....