



2012 DU 114 Signature d'un protocole foncier avec Paris-Habitat-OPH dans le cadre de l'opération d'aménagement 27-35, rue Bréguet (11e)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

L'îlot Bréguet / Villa Marcès / rue du Chemin Vert, Paris 11^{ème}, doit faire l'objet d'une opération d'aménagement, permettant son désenclavement et la réalisation de logements sociaux et d'équipements publics. Au cœur de cet îlot, il est prévu au PLU, sur la Villa Marcès, un emplacement réservé pour élargissement de voie ou création de voie publique communale et une liaison piétonnière au-delà de la Villa Marcès.

Le projet global porte sur la reconversion de plusieurs emprises :

- La Villa Marcès à transformer en voie publique depuis son entrée rue Popincourt jusqu'au cœur de l'îlot se divisant en deux branches permettant d'accéder d'un côté à la rue du Chemin Vert et de l'autre côté à la rue Bréguet ;
- Le 17-19 bis, rue Bréguet / 30-34, rue du Chemin Vert acquis par la SCI Bréguet qui restructure un ancien garage en un ensemble immobilier à vocation de bureaux, commerces et équipement public culturel à acquérir par la Ville. Il est également prévu le prolongement de la Villa Marcès, sous statut de servitude de passage public ;
- Le 21, rue Bréguet sur lequel a été réalisé une opération de logement social, avec bureau de poste et restaurant d'entreprise en rez-de-chaussée. La Ville doit acquérir en fond de parcelle un terrain permettant le prolongement de la Villa Marcès ;
- Le 27-35, rue Bréguet / 7-19, Villa Marcès, acquis par la Ville en 2005 auprès de La Poste. Cette parcelle d'une superficie d'environ 4 228 m² est occupée aujourd'hui par un bâtiment de trois étages élevé sur un niveau de sous-sol, qui abrite les services de la Poste (centre de distribution et de tri), qui doivent libérer définitivement les lieux en septembre 2012. Il est constitué d'une bande de terrain d'environ 457 m² comprise dans la réserve de voirie portant sur la Villa Marcès et d'un terrain bâti de 3 771 m².

La Ville de Paris et Paris Habitat-OPH, opérateur désigné, se sont rapprochés afin d'élaborer et mettre en oeuvre un programme commun sur le terrain 27-35, rue Bréguet. Après démolition du bâtiment existant, le programme d'aménagement prévoit :

- La réalisation de 45 logements sociaux pour une SHON de 3 590 m² ;
- Un équipement sportif comprenant trois salles de sport d'environ 1 829 m² SHON ;
- Une crèche de 66 places représentant environ 821 m² SHON, assortie d'un jardin et d'un logement de fonction type 4 pour la directrice de la crèche ;
- La création d'un jardin public d'au moins 950 m² ;
- Une liaison piétonne publique reliant la rue Bréguet à la Villa Marcès et facilitant l'accès aux équipements publics situés en cœur d'îlot.

Pour réaliser cette opération, le montage foncier portant sur la parcelle sise 27-35, rue Bréguet, 11^{ème}, décrit dans le projet de protocole soumis à votre approbation, serait le suivant :

1. Cession par la Ville de Paris à Paris Habitat-OPH d'un terrain bâti et des droits à construire qui y sont attachés :

Conformément à la réserve de voirie, la Ville détacherait préalablement les sols de voie de la Villa Marcès, d'environ 457 m², associés à la parcelle communale du 27-35, rue Bréguet. Cette emprise résiduelle resterait propriété de la Ville.

Après cette division parcellaire, Paris Habitat-OPH achèterait à la Ville un terrain bâti d'environ 3 771 m² et les droits à construire pour édifier les constructions ci-dessus mentionnées au prix unitaire de 950 € /m² SHON. Les espaces libres tels que le jardin, le jardin de la crèche, la continuité de la villa Marcès ou la liaison piétonne seraient vendus à 600€/m². Sur cette base, le prix du foncier à céder serait de 7.257.500 €, net de TVA, l'opération n'y étant pas assujettie.

A la demande de la Ville de Paris, Paris Habitat-OPH procèderait au désamiantage et à la démolition du bâtiment existant de La Poste, ainsi qu'à la dépollution et au remblaiement du terrain. Le coût de ces travaux estimés à 3.850.000 € HT et à la charge financière de la Ville de Paris, serait retranché du prix d'acquisition, lequel s'élèverait donc à 3.407.500 € net de TVA.

Afin de permettre à Paris Habitat de lancer au plus tôt ses études et sondages, la gestion de cette propriété pourrait être confiée à Paris Habitat-OPH en préalable à la signature de l'acte de vente, dans le cadre de la convention de gestion conclue le 1er avril 2004 entre la Ville de Paris et cet organisme sur la base de l'article L442-9 du Code de la construction et de l'habitation précisé par les articles D442-15 à D442-23 dudit Code.

A cet effet, un nouvel avenant sera conclu avec Paris Habitat-OPH afin d'insérer cette propriété dans le champ de la convention.

Cette gestion préalable, telle qu'elle est définie dans le cadre de ladite convention de gestion, cesserait dès la régularisation de la vente dudit terrain bâti au profit de Paris Habitat-OPH.

2. Cession des volumes et emprises par Paris Habitat-OPH à la Ville de Paris :

Dans un second temps, Paris Habitat-OPH cèderait :

- en VEFA à la Ville des volumes et emprises destinés à recevoir la crèche avec son logement de fonction et son jardin,
- l'équipement sportif ;
- et les espaces extérieurs non bâtis (jardin, continuité de la Villa Marcès, liaison piétonne).

Les emprises correspondant au jardin et à la liaison piétonne feront l'objet des travaux d'aménagement définitif par la Ville.

La charge foncière correspondante serait de 950 € HT/m² SHON pour les bâtiments et 600 €/m² de terrain pour les espaces libres.

Sur cette base, le total des cessions foncières, hors travaux, de Paris Habitat-OPH au bénéfice de la Ville de Paris représenterait 3 924 900 € HT, se décomposant de la manière suivante :

- un équipement petite enfance, dont la part foncière, hors coût de construction, s'élèverait à 1 092 950 € HT ;
- un équipement sportif, représentant une part foncière, hors coût de construction, de 1 737 550 € HT ;
- les emprises relatives au jardin, au passage traversant et à la continuité de la Villa Marcès pour 1 094 400 € HT.

Par avis du 27 avril 2012, France Domaine a validé les valeurs foncières retenues dans cette opération.

Le calendrier prévisionnel de l'opération serait le suivant :

- Le déménagement des services de la Poste aurait lieu au plus tard à la fin du mois de septembre 2012 ;
- La gestion du terrain bâti du terrain communal sis 27-35, rue Bréguet, Paris 11^{ème} serait immédiatement transférée à Paris Habitat-OPH dans le cadre de la convention de gestion conclue le 1er avril 2004 entre la Ville de Paris et cet office ;
- La cession par la Ville de Paris à Paris Habitat-OPH du terrain communal sis 27-35, rue Bréguet, Paris 11^{ème}, serait réalisée à la fin de l'année 2012 ;
- Les travaux de démolition, de désamiantage et de dépollution commenceraient en janvier 2013 et dureraient 9 mois ;
- Au premier trimestre 2014, Paris-Habitat OPH cèderait à la Ville l'emprise dans la continuité de la Villa Marcès, ainsi que les volumes destinés à accueillir les équipements sportifs et la crèche, avec son logement de fonction et son jardin ;
- Les emprises destinées à être aménagées en la liaison piétonne et en jardin public seraient cédées par Paris-Habitat OPH à la Ville en septembre 2016, pour être réalisées par la Ville.

Afin de ne pas retarder le démarrage de cette opération, il serait nécessaire d'ores et déjà d'approuver le principe du déclassement de la parcelle communale sise 27-35, rue Bréguet, Paris 11^{ème}, permettant ainsi le dépôt des demandes d'autorisations par Paris-Habitat OPH sur cette parcelle.

Je vous propose donc :

- d'approuver le programme d'aménagement de la parcelle sise 27-35, rue Bréguet, Paris 11^{ème} ;
- d'approuver les éléments essentiels du projet de protocole foncier à conclure entre la Ville et Paris-Habitat OPH, relatif à l'aménagement de cette parcelle ;
- de m'autoriser à signer le projet de protocole avec Paris-Habitat OPH, prévoyant d'une part la cession du terrain communal sis 27-35, rue Bréguet, Paris 11^{ème} et d'autre part l'acquisition des volumes et emprises correspondant au programme d'aménagement ;
- de m'autoriser à signer l'avenant à la convention de gestion conclue le 1^{er} avril 2004 avec Paris-Habitat OPH afin d'y insérer le terrain communal sis 27-35, rue Bréguet, Paris 11^{ème}, qui pourrait ainsi être mis à la disposition de Paris Habitat OPH sans attendre la signature de l'acte de vente ;
- d'approuver le déclassement de principe de l'emprise communale sise 27-35, rue Bréguet ;
- d'autoriser le dépôt de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'opération au profit de Paris-Habitat OPH ou à toute personne qui se substituerait ;
- de m'autoriser à constituer éventuellement toutes les servitudes nécessaires à la réalisation de cette opération ;
- de m'autoriser à solliciter des subventions pour la réalisation de ce projet.

Au vu du dossier qui vous est présenté, je vous prie, mes chers collègues, de bien vouloir en délibérer.

Le Maire de Paris