

Direction de l'Urbanisme
Service de l'Action Foncière

2020 DU 80 Cession par voie d'adjudication publique de 11 lots de copropriété et parties communes spéciales 5, quai Malaquais (6e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

L'immeuble du 5 quai Malaquais est un ancien hôtel particulier du XVIIIème siècle, protégé au titre des Monuments Historiques. L'édifice implanté dans le quartier de Saint-Germain-des-Prés est en retrait de quai face à la Seine et au Louvre.

La Ville a acquis en 1923 ce bâtiment en vue du prolongement de la rue de Rennes jusqu'au quai Malaquais. Toutefois, le projet de voirie a été abandonné au lendemain de la seconde guerre mondiale. L'immeuble n'étant plus concerné par un quelconque projet municipal, le Conseil de Paris a décidé, par délibération du 3 février 1997, de mettre en copropriété cet immeuble communal et d'en vendre les logements au fur et à mesure de leur libération. À ce jour, 10 lots de copropriété ont été vendus, les 3 derniers lots ayant été cédés en 2016 après changement d'affectation pour un usage d'habitation. Mais, la Ville de Paris demeure encore propriétaire de 11 lots, tous vacants et correspondant à des lots d'habitation et à des caves.

Ainsi se trouve au 1er étage, le lot 6 (229/1.003èmes des parties communes générales). Il correspond à un vaste appartement de 257,80 m² en surface Carrez occupant l'intégralité du 1er étage. Il est composé d'une entrée, deux cuisines, deux salles de bain, un WC, quatre chambres dont deux en mezzanine, un séjour de 41 m² et deux salons de 40 et 30 m².

Au 4ème et dernier étage, se trouvent les lots 16, 17, 26, 27 et 29 accessibles par un seul et même escalier très étroit et pentu. Ils bénéficient de parties communes spéciales d'environ 15 m² avec un balcon donnant sur la cour intérieure. La Ville de Paris est seule propriétaire des lots du 4ème étage et est en conséquence également propriétaire des parties communes spéciales.

S'agissant du lot n°16 (8/1.003èmes des parties communes générales), il correspond à deux pièces et est mentionné comme chambre au règlement de copropriété. Sa superficie est de 16,10 m² en surface de plancher, mais seulement de 11,90m² en surface Carrez.

Le lot n°17 (2/1.003èmes des parties communes générales) correspond à des combles, accessibles seulement par le lot 16. Sa superficie est de 25,60 m² en surface de plancher mais seulement de 1,50 m² en surface Carrez.

Le lot n°26 (9/1.003èmes des parties communes générales) correspond à un studio selon le règlement de copropriété. Il est composé d'une salle de bain avec WC et de deux chambres. Sa superficie est de 31,70 m² en surface de plancher, mais seulement de 13,20m² en surface Carrez.

Le lot n°27 (15/1.003èmes des parties communes générales) correspond à un appartement selon le règlement de copropriété. Il est composé d'une entrée, d'une cuisine et d'un séjour. Sa superficie est de 27,20 m² en surface de plancher, mais seulement de 20,40 m² en surface Carrez.

Le lot n°29 (17/1.003èmes des parties communes générales) au 4ème étage correspond à un appartement selon le règlement de copropriété. Il est composé de trois pièces d'une superficie de 32,40 m² en surface de plancher, mais seulement de 24,70 m² en surface Carrez.

Enfin, au sous-sol, 5 caves correspondent aux lots 19, 20, 22, 23 et 25.

Le lot n°19 a une surface de 7 m² dont 0,3 m² au-dessus de 1,80m de hauteur représentant 1/1.003èmes des parties communes générales.

Le lot n°20 a une surface de 5,70 m² dont 4,10 m² au-dessus de 1,80 m de hauteur représentant 1/1.003èmes des parties communes générales.

Le lot n°22 a une surface de 6 m², soit 1/1.003èmes des parties communes générales.

Le lot n°23 a une surface de 23,40 m², soit 2 /1.003èmes des parties communes générales.

Le lot n°25 a une surface de 37,60 m², soit 4 /1.003èmes des parties communes générales.

Les lots d'habitation nécessitent d'importants travaux de rénovation et ne sont pas adaptés à une transformation en logement locatif social. En effet, l'immeuble protégé au titre des monuments historiques ne permet pas, au regard de la typologie des espaces, de constituer des logements sociaux conformes aux normes actuelles du logement social. Ainsi le lot n°6, qui occupe tout le 1er étage et dispose de pièces de très grands volumes, n'est pas reconfigurable en pièces de plus petites tailles, ni adapté à une division en plusieurs logements. Par ailleurs, la création de nouveaux réseaux que nécessiteraient de telles divisions apparaît contraignante tant sur le plan technique que juridique dans ce bâtiment remarquable sous le statut de la copropriété. Pour ce qui est des lots sous combles du 4ème étage, ils sont constitués de volumes disposant de faibles hauteurs sous plafond qui ne correspondent pas aux normes du logement locatif social.

Par avis du 16 juillet 2020, le Service local du Domaine de Paris a estimé la valeur vénale des lots libres d'occupation à 7.700.000,00€ pour le lot n°6 cédé conjointement avec 2 ou 3 caves. Pour les 5 lots du 4ème étage auxquels s'ajoutent les parties communes spéciales, lots cédés conjointement avec une ou 2 caves, leur estimation est de 1.300.000,00€.

Le Service local du Domaine de Paris a précisé que compte tenu des incertitudes sur l'évolution du marché immobilier, ces valeurs étaient assorties d'une marge d'appréciation fixée à plus ou moins 10%.

Lors de sa séance du 26 août 2020, le Conseil du Patrimoine a émis un avis favorable à la vente de ces lots par voie d'adjudication publique, en 2 lots d'enchères. Il préconise une mise à prix de 5.390.000 € pour un premier lot

d'enchères constitué du lot 6 d'une superficie Carrez de 257,80 m² et des lots de caves 20, 22 et 25, et une mise à prix de 910.000 € pour un second lot d'enchères constitué des lots 16, 17, 26, 27, 29 d'une superficie Carrez totale de 71,7m², des parties communes spéciales attachées à ces lots et des lots de caves n°19 et 23.

Je vous propose donc de suivre l'avis rendu par le Conseil du Patrimoine et d'autoriser la cession par adjudication publique des deux lots d'enchères suivants:

- d'une part les lots 6, 20, 22 et 25 de l'immeuble sis 5, quai Malaquais, sur une mise à prix de 5.390.000 € ;
- d'autre part les lots 16,17, 26, 27, 29 avec leurs parties communes spéciales et les lots 19 et 23 sur une mise à prix de 910.000 €.

La cession de l'ensemble de ces lots permettra à la Ville de Paris de se retirer de la copropriété.

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

La Maire de Paris