



Direction de l'Urbanisme
Service de l'Action Foncière

2021 DU 68 Réalisation et déclaration d'utilité publique du projet de résidence sociale au 35 rue Maurice Ripoche (14e) - approbation du projet et autorisation donnée à la Maire de Paris d'engager les procédures foncières nécessaires à sa réalisation.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Malgré une demande persistante des Parisiennes et des Parisiens pour accéder à un logement abordable à Paris, notre Ville compte encore un trop grand nombre de logements vacants sur son territoire. En janvier 2020, il s'établissait selon l'INSEE à 8,3 % du parc de logements parisiens.

Inclusion faite des résidences secondaires et des logements meublés touristiques, également concernés par la vacance, ce taux s'élève à 17 % des logements parisiens, soit plus de 230.000 logements.

Conformément à son engagement de mettre à disposition de ses habitantes et de ses habitants un nombre toujours plus grand de logements abordables, la Ville de Paris a accentué ses efforts ces dernières années, sous de multiples formes.

S'agissant des locations touristiques de courte durée, une réglementation municipale a ainsi été établie pour encadrer la location de résidences secondaires sur les plateformes numériques, validée par la Cour de cassation dans son arrêt du 18 février 2021.

Au sein des zones tendues, dont Paris, une taxe sur les logements vacants a par ailleurs été instituée pour lutter contre la vacance durable de logements. Est ainsi assujéti à cette taxe tout propriétaire ou usufruitier d'un logement à usage d'habitation inoccupé depuis au moins un an.

En outre, une majoration de la taxe sur les résidences secondaires est soumise chaque année à votre approbation et s'applique donc aux 9 % de logements parisiens concernés. Le taux de cette majoration est aujourd'hui plafonné à 60 %.

Alors que la crise sanitaire a rappelé l'importance du poste que constitue le logement dans les budgets de nos concitoyens, il est indispensable de poursuivre les efforts engagés par la Ville pour restituer au marché immobilier des logements abordables et de mobiliser de nouveaux moyens.

Dans les arrondissements où les prix immobiliers le permettent, il s'agit par exemple de permettre aux ménages d'accéder à la propriété à des prix abordables par l'intermédiaire de la Foncière de la Ville de Paris.

Dans cette perspective, lors de la séance du Conseil de Paris des 1^{er}, 2 et 3 juin derniers, vous avez autorisé la cession à la Foncière de la Ville de Paris d'un immeuble préempté par la Ville 77 rue Rébeval à Paris 19^{ème} pour réaliser un programme de logements en bail réel solidaire.

Dans les arrondissements où les prix de l'immobilier rendent ce type d'intervention moins adéquate et pour des biens caractérisés par une vacance exceptionnellement longue, d'autres moyens doivent être mis en œuvre pour tenir compte de ces situations.

Tel est le cas de l'immeuble situé 35 rue Maurice Ripoche à Paris 14^{ème}, dépendant de la parcelle cadastrée section CO n° 67. Il s'agit d'un hôtel de tourisme sans étoile, d'une superficie d'environ 315 m² de surface de plancher, constitué de 14 chambres et d'un logement de fonction.

Cet immeuble est inoccupé depuis plusieurs années. En dépit de démarches initiées depuis près de 10 ans par la Ville, aucune perspective d'acquisition amiable auprès des propriétaires n'a pu se concrétiser.

Compte tenu de l'impossibilité de recourir à une procédure de réquisition de cet immeuble en l'état actuel du droit et considérant la situation d'extrême tension du marché locatif parisien, il vous est aujourd'hui proposé d'engager une procédure d'expropriation de cette parcelle pour mettre en œuvre un projet municipal permettant la réalisation d'une résidence sociale à cette adresse.

I. LE CONTEXTE DE L'INTERVENTION

A. Un immeuble demeuré durablement vacant en l'absence de projet pérenne

Aux fins de transformer l'immeuble en apart-hôtel, les propriétaires ont, au début des années 2010, entrepris des travaux qui n'ont pas abouti, faute d'avoir été exécutés dans les règles de l'art et d'avoir obtenu les autorisations requises. En avril 2010, un procès-verbal municipal a ainsi constaté la réalisation de travaux d'installations techniques en toiture terrasse sans autorisation.

En novembre 2011, le propriétaire a déposé une déclaration préalable de travaux pour la création d'un édicule destiné à abriter des appareils aérofrigérants et végétalisation partielle de la toiture, acceptée le 5 décembre 2011. Une visite sur place le 13 juin 2012 a permis de constater que les travaux réalisés sans autorisation avaient toutefois été déposés.

Ces travaux auraient dû reprendre au premier trimestre 2014, mais ils n'ont toutefois pas été réalisés. L'immeuble demeure depuis lors inoccupé.

Ainsi, au cours des dix dernières années, cet hôtel vacant n'a fait l'objet d'aucune mise en exploitation.

Compte-tenu de l'inertie du propriétaire et de l'absence de toute exploitation de ce bien, ce dernier a été squatté en juillet 2020. Les résidents de l'immeuble mitoyen situé 37 rue Maurice Ripoche ont fait part à maintes reprises à la Mairie de nuisances sonores ainsi que de nuisances bâtimementaires. Une fuite provenant de l'immeuble du 35 rue Maurice Ripoche a ainsi provoqué des infiltrations dans un logement situé au 3^{ème} étage de l'immeuble du 37 rue Maurice Ripoche.

B. Des initiatives infructueuses en faveur d'une acquisition amiable

Dans ce contexte, la Ville a cherché les moyens de mettre un terme à cette situation. Courant 2015, les services de la Ville ont initié une discussion avec les propriétaires de l'immeuble. La première rencontre intervenue en mai 2016 avec le conseil des propriétaires n'a toutefois pas permis d'aboutir à une solution satisfaisante, les propriétaires n'étant pas vendeurs.

Depuis lors et malgré de nombreuses relances, le conseil du propriétaire n'est pas revenu vers la Ville.

C. Vœux au Conseil de Paris en faveur d'une réquisition de l'immeuble et de l'engagement d'une procédure d'expropriation

Lors de la séance du Conseil de Paris des 4-6 février 2019, le Conseil de Paris a voté un vœu en faveur d'une saisine du Préfet de Région pour que soient prises toutes les mesures nécessaires à la réquisition de l'immeuble et que soit étudiée une procédure d'expropriation pour utilité publique afin d'en faire des logements locatifs sociaux ou une résidence sociale.

D. Impossibilité de réquisitionner l'immeuble en l'état actuel du droit

Trois types de procédures de réquisition d'immeuble sont actuellement prévues par la loi : la réquisition de droit commun instituée par ordonnance du 11 octobre 1945, la réquisition avec attributaire issue de l'article 52 de la loi du 22 juillet 1998 placée également sous l'autorité du Préfet, le pouvoir de réquisition du Maire. Elles ne sont toutefois pas applicables à l'immeuble du 35 rue Maurice Ripoché.

La première procédure concerne tout local à usage d'habitation ou non, vide depuis plus de 6 mois dans une ville où il existe une crise grave du logement. Elle ne peut cependant être mise en œuvre, après accord préfectoral, que pour une durée limitée à un an renouvelable et ouvre le droit à une indemnité d'occupation. Il s'agit donc d'une procédure ponctuellement mobilisable pour une occupation de courte durée, non compatible avec un projet municipal de long terme.

La deuxième procédure vise les immeubles entiers demeurés vacants depuis plus de 18 mois. Seuls les logements possédés par des personnes morales peuvent être néanmoins réquisitionnés. L'immeuble du 35 rue Maurice Ripoché étant la propriété de personnes physiques, cette procédure n'est pas non plus applicable.

La troisième procédure prévue par l'article L2212-2-5° du CGCT ne peut intervenir qu'en cas d'urgence et à titre exceptionnel lorsque le défaut de logement des personnes sans abri risque de causer un trouble grave à l'ordre public.

En l'état du droit, seule une procédure d'expropriation est donc susceptible de permettre à la Ville d'acquérir cet immeuble pour réaliser un projet municipal.

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, je vous propose donc d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique afin de mettre en œuvre le projet décrit ci-dessous.

II. LE PROJET D'AMENAGEMENT

Au moment d'engager une procédure tendant à déclarer d'utilité publique un projet devant être réalisé sur une parcelle, il convient d'inscrire la parcelle en question en perspective avec les enjeux propres à son territoire.

A l'échelle de l'arrondissement, le programme d'actions par arrondissement mentionné dans le Programme Local de l'Habitat a prévu pour le 14^{ème} arrondissement une vigilance particulière et des actions spécifiques à l'égard des hôtels. Parmi celles-ci figure notamment l'acquisition d'hôtels et leur transformation en maison relais / résidence sociale ou structure d'hébergement. Le 14^{ème} arrondissement comporte par ailleurs un taux de logements vacants supérieur à 8 %.

A l'échelle de la collectivité parisienne, le territoire parisien se caractérise par un taux de logements locatifs sociaux de 21,4 % au 1^{er} janvier 2019. Or, la parcelle est grevée d'un emplacement réservé LS

100-100 en vue de réaliser une opération de logements locatifs sociaux. La réalisation d'un projet sur cette parcelle peut donc concourir à se rapprocher du seuil de 25 % de logements sociaux imposé par l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Sur ce fondement et celui de la délibération des 28 et 29 mars 2011 adoptant le Programme Local de l'Habitat tel qu'arrêté par délibération des 15 et 16 novembre 2010, et dans le cadre des actions mises en œuvre par la Ville de Paris pour mener à bien ce programme, il est ainsi prévu de réaliser sur ce terrain un programme comportant une résidence sociale.

Compte tenu de la configuration du terrain de 87 m², il serait possible de réaliser une opération de transformation de l'hôtel en une résidence sociale, comportant une quinzaine de studios de 14 à 23 m², pour une surface utile totale d'environ 317 m² hors sous-sol.

Les étages demeureraient inchangés dans leur distribution ainsi que le sous-sol et les travaux à réaliser seraient les suivants :

- Au rez de chaussée :
 - transformation de l'ancien studio du directeur en un studio de 20 m² pour une personne handicapée après avoir supprimé l'escalier d'accès au sous-sol et en y rajoutant une salle d'eau/WC ;
 - création d'un petit local poubelle à la place de la banque de réception
- Au sous-sol : transformation de la partie basse de l'ancien logement du directeur en un petit local commun de 15 m² et transformation de la salle de bain en kitchenette. A ces travaux se rajouteraient les travaux suivants :
 - ravalement de la façade sur rue ;
 - rafraîchissement des logements, mise aux normes électriques, peinture, moquette ;
 - mise aux normes de l'ascenseur ;
 - révision des ballons d'eau chaude.

Outre la procédure visant à déclarer d'utilité publique l'ensemble de l'opération, la mise en œuvre de ce programme nécessitera que soit :

- instauré le sursis à statuer sur d'éventuelles demandes d'autorisations d'urbanisme déposées par des tiers sur la parcelle concernée par l'opération ;
- accordée l'autorisation de déposer toute demande de permis de démolir et de construire ou d'autorisation administrative nécessaire à l'opération ;
- autorisée la constitution de toutes les servitudes qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation du projet.

III. LES PROCEDURES NECESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

A- Procédure Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Afin de permettre à la Ville de Paris de s'assurer la maîtrise foncière complète de la parcelle et réaliser, dans les meilleurs délais, une résidence sociale d'environ 15 places, je vous propose donc de m'autoriser à demander à Monsieur le Préfet de la Région d'Ile-de-France, Préfet de Paris de prononcer la déclaration d'utilité publique de ce projet et la cessibilité du terrain concerné, après enquêtes publique et parcellaire.

B- L'instauration du sursis à statuer

Je vous demande, conformément à l'article L424-1 du code de l'urbanisme, de prendre en considération le projet que je vous ai décrit afin de permettre à la Ville de Paris de surseoir à statuer à toute demande d'autorisation de construire déposée sur cet ensemble immobilier qui serait susceptible de compromettre l'opération projetée ou de la rendre plus onéreuse.

C- Les autres actes et autorisations administratives nécessaires

Il convient également d'autoriser le dépôt des permis de démolir et de construire et de toute autre autorisation administrative nécessaire à la réalisation de ce projet.

Plus largement, je vous demande également de m'autoriser à signer tous les actes et à constituer toutes les servitudes nécessaires à la réalisation de cette opération.

IV. CALENDRIER PREVISIONNEL

Cette procédure nécessite une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et une enquête parcellaire. Celles-ci pourraient avoir lieu conjointement au 4^{ème} trimestre 2021, conduisant à l'obtention de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique et de cessibilité au 1^{er} trimestre 2022. L'ordonnance d'expropriation pourrait ainsi intervenir au 2^{ème} trimestre 2022 et la prise de possession avant fin 2022.

V. LE BILAN PREVISIONNEL

Le coût de l'opération se décline comme suit :

- le coût de la dépossession foncière est estimé par le Service local du Domaine de Paris dans son avis du 3 juin 2021 à un montant de 1.700.000€, correspondant à la valeur vénale de l'immeuble en « valeur libre » ;
- la dépense pour la réalisation de l'opération est estimée à 898.333,33€ HT, soit 1.001.000€ TTC, dont 700.000€ HT, soit 770.000€ TTC, pour les travaux.

En conclusion, je vous propose :

- d'approuver le projet de résidence sociale susmentionné sur la parcelle située 35 rue Maurice Ripoche à Paris 14^{ème} ;
- de m'autoriser à acquérir, à l'amiable ou par voie d'expropriation, la parcelle 35 rue Maurice Ripoche à Paris 14^{ème} ;
- de m'autoriser à saisir Monsieur le Préfet de la Région d'Ile-de-France, Préfet de Paris, en vue de l'ouverture de l'enquête publique et de la déclaration d'utilité publique du projet ;
- d'instaurer le sursis à statuer sur toute demande d'urbanisme à cette adresse ;
- d'autoriser le dépôt des permis de démolir et de construire et de toute autre autorisation administrative nécessaire à la réalisation de ce projet ;
- d'autoriser la signature de tous les actes et la constitution de toutes les servitudes qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de cette opération
- d'imputer la dépense correspondante aux chapitres fonctionnels du budget d'investissement de la Ville de Paris, exercices 2021 et ultérieurs.

Au vu du dossier qui vous est présenté, je vous prie, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris

