

2022 DU 112 Cession à la SEM PariSeine de 3 sites à Paris 13e, 14e et 20e dans le cadre de l'expérimentation d'une démarche de promotion publique.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mes chers collègues,

L'évolution de la politique de valorisation du patrimoine municipal a conduit la Ville de Paris à rechercher des dispositifs permettant de réaliser des projets répondant à la mise en œuvre de différentes politiques sectorielles, tout en conservant la maîtrise de constructibilité, de qualité architecturale, de l'insertion urbaine, de la performance environnementale et de la mixité des usages.

C'est dans ce cadre qu'il est proposé d'expérimenter avec la SEM PariSeine sur 3 sites municipaux, des opérations dites de « promotion publique » qui concilient valorisation du patrimoine foncier et immobilier de la Ville et mise en œuvre par anticipation des orientations de la municipalité dans le cadre du futur Plan Local d'Urbanisme bioclimatique. La mise en œuvre de cette démarche de promotion publique, objet de la présente délibération, vise à faire de ces projets de valorisation foncière des démonstrateurs de l'urbanisme bioclimatique que la Ville appelle de ses vœux.

Il s'agit ainsi de réaliser des opérations de développement immobilier sur des fonciers municipaux mobilisables en s'appuyant sur un opérateur dont la Ville de Paris est actionnaire majoritaire, et qui est à même de réaliser des opérations mixtes, parfois complexes, répondant aux orientations portées par la Municipalité.

Trois sites ont été identifiés par les services municipaux et ont fait l'objet d'études par la SEM PariSeine, société dont la Ville de Paris possède 70% du capital et occupe 12 sièges sur les 18 que compte son Conseil d'Administration.

Les fonciers retenus pour cette expérimentation n'ont pu être valorisés jusqu'à présent en raison de leurs caractéristiques. En effet, les trois biens cumulent plusieurs contraintes qui n'ont pas permis à la Ville de réaliser en direct un projet ou de développer un programme de logements sociaux via l'un de ses bailleurs. Ces sites se prêtent également mal à des opérations de valorisation dans le cadre de projets de promotion immobilière privée.

Les trois sites qui ont été étudiés par la SEM PariSeine sont les suivants :

- 16 bis rue Ernest et Henri Rousselle / 4 rue Damesme à Paris 13^{ème} ;
- 6-8 rue Bardinnet à Paris 14^{ème} ;
- 267 rue des Pyrénées à Paris 20^{ème}.

Les opérations envisagées sur ces trois sites sont décrites plus en détail ci-après et il peut être noté qu'elles permettront chacune la réalisation de logements, notamment des logements en Bail Réel Solidaire, ce nouvel outil mobilisé par la Ville afin de favoriser l'accès sociale à la propriété.

Même si elles ont été étudiées dans le cadre d'une même démarche, ces trois opérations feront l'objet de promesses et d'actes de vente distincts ne comportant aucune clause de sort lié. Si l'une de ces opérations ne pouvait pas être menée à son terme pour quelque raison que ce soit ou ne respectait pas le calendrier prévu, les autres opérations ne s'en trouveraient pas impactées et pourraient se poursuivre normalement.

Le bien situé au 16 bis rue Ernest et Henri Rousselle / 4 rue Damesme à Paris 13^{ème} appartient en pleine propriété à la Ville de Paris. Il s'agit d'une parcelle d'une surface d'environ 1 253 m², cadastrée section DW numéro 57. Sur cette parcelle sont actuellement implantés :

- un atelier de propreté affecté à la Direction de la Propreté et de l'Eau (DPE), sur une emprise d'environ 640 m² disposant d'un accès sur la rue Ernest et Henri Rousselle et constituée de deux bâtiments et d'une construction en préfabriqué implantée dans la cour ;

- un atelier de bûcherons affecté à la Direction des Espaces Verts et de l'Environnement (DEVE), sur une emprise d'environ 613 m² donnant sur la rue Damesme et constituée d'un bâtiment en briques sur rue, d'une cour pavée et de plusieurs constructions en fond de cour.

L'ensemble des bâtiments accueillent des fonctions diverses : bureaux, vestiaires, sanitaires, réfectoires, et lieux de stockage de matériels et d'engins. La parcelle est de domanialité publique.

Le projet proposé par la SEM PariSeine pour ce site développe une surface de plancher (SDP) totale d'environ 2.373 m². Cette opération est divisée en deux bâtiments de 1 359 m² en R+4 pour le bâtiment A, de 1 014 m² en R+5 pour le bâtiment B, qui comprennent les éléments de programmation suivants :

- Pour le bâtiment A :

- Un atelier de bûcherons d'une surface de plancher d'environ 668 m² conservant à minima les fonctions de l'atelier actuel ;

- 4 logements en accession libre pour une surface totale d'environ 435 m² SDP ;

- 3 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) pour une surface totale d'environ 256 m² SDP. Ces 3 logements seront commercialisés à un prix maîtrisé à des ménages répondant aux critères de ressources du BRS via la Foncière de la Ville de Paris (Organisme de Foncier Solidaire).

- Pour le bâtiment B :

- Un atelier de propreté d'une surface de plancher d'environ 487 m² maintenant à minima les fonctions de l'atelier actuel ;

- 5 logements en accession libre pour une surface totale d'environ 393 m² SDP ;
- 2 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) pour une surface totale d'environ 134 m² SDP. Ces 2 logements seront commercialisés à un prix maîtrisé à des ménages répondant aux critères de ressources du BRS via la Foncière de la Ville de Paris (Organisme de Foncier Solidaire).

La SEM PariSeine s'engage à viser des objectifs environnementaux et architecturaux ambitieux, notamment en respectant les seuils de performance thermique et environnementale applicables à partir de 2025 d'après la RE2020 et en projetant la réalisation de toitures végétalisées, la création d'espaces végétalisés en pleine-terre, l'utilisation de matériaux biosourcés, tout en conservant la partie du bâti existant ayant un intérêt patrimonial et architectural.

Un projet d'état descriptif de division en volumes établi par le cabinet Techniques Topo Géomètres Experts prévoit la division de la parcelle en 5 volumes, étant précisé que les volumes n°1 et 3 composent le futur bâtiment A, les volumes n°2 et 4 composent le futur bâtiment B et le volume n°5 constitue le jardin central :

- volume n°3 correspondant aux programmes de logements en accession et en BRS dans le bâtiment A, appelé à faire l'objet du transfert de propriété au profit de la SEM PariSeine ;
- volume n°4 correspondant aux programmes de logements en accession et en BRS dans le bâtiment B, appelé à faire l'objet du transfert de propriété au profit de la SEM PariSeine ;
- volume n°5 correspondant au jardin affecté aux programmes de logements en accession et en BRS, appelé à faire l'objet du transfert de propriété au profit de la SEM PariSeine ;
- volume n°1 exclu du transfert de propriété et devant accueillir l'atelier de bucherons reconstitué dans le bâtiment A ;
- volume n°2 exclu du transfert de propriété et devant accueillir l'atelier de propreté reconstitué dans le bâtiment B ;

Le projet identifiera les diverses servitudes (de passage, de réseaux, d'appui...) habituelles en matière de division en volumes.

Les principes de volumétrie ci-annexés devront faire l'objet d'une définition plus précise, d'un commun accord entre la Ville de Paris et la SEM PariSeine, avant sa signature et celle de l'acte de vente, afin de tenir compte de la définition architecturale et technique du projet de construction et des autorisations administratives obtenues pour sa réalisation.

Il est prévu de réaliser cette opération en deux phases sous la forme d'une « opération tiroir » afin que seul l'un des deux services municipaux présents sur le site nécessite un relogement temporaire durant les travaux. La promesse de vente intégrera les échéances importantes du projet et permettra de s'assurer qu'aucun des services en place ne se retrouvera sans solution de relogement temporaire.

Concernant les modalités financières, il est proposé les montants de charge foncière suivants :

Pour le bâtiment A, la vente du volumes n°3 est proposée au prix de 2.045.000 €, soit :

- 4.028 €/m² SDP dédiée à des logements en accession libre ;

- 1.145 €/m² SDP dédiée à des logements en BRS.

Pour le bâtiment B la vente des volumes n°4 et 5 est proposée au prix de 1.653.000 €, soit :

- 3.815 €/m² SDP dédiée à des logements en accession libre ;
- 1.145 €/m² SDP dédiée à des logements en BRS.

Pour chaque bâtiment un contrat de travaux accessoire indissociable de la vente, relatif à la reconstitution des ateliers de propreté et de bûcherons dans les volumes n°1 et 2, sera signé. Ces contrats prévoient la reconstitution, dans les volumes conservés par la Ville, des coques destinées à accueillir les ateliers de propreté et de bûcherons. Le détail des prestations comprises dans ces coques est précisé dans les notes descriptives annexées. L'aménagement intérieur de ces coques sera réalisé par la Ville.

Ces contrats accessoires seront passés moyennant les prix globaux forfaitaires suivants :

- 1.060.000 € HT pour l'atelier de bûcherons d'une surface d'environ 668 m² SDP situé dans le volume n°1 ;
- 789.000 € HT pour l'atelier de propreté d'une surface d'environ 487 m² SDP situé dans le volume n°2.

Pour information, les coûts des aménagements intérieurs qui seront à réaliser par la Ville sont estimés à :

- 650.000 € TTC pour l'atelier de bûcherons ;
- 500.000 € TTC pour l'atelier de propreté.

Par avis du **XX xxxxxx 2022** le Service Local du Domaine de Paris a pris acte de ces niveaux de prix.

Le Conseil du Patrimoine a donné un avis favorable au principe de ces cessions aux conditions susmentionnées, lors de sa séance du **9 novembre 2022**.

Dans ce contexte, je vous propose, par la présente délibération :

- d'approuver le projet de principe de division en volume du futur ensemble immobilier, d'autoriser la signature des principes de l'Etat Descriptif de Division en Volumes établi par le cabinet de géomètres-experts Techniques Topo Géomètres Experts le 10 novembre 2022 ci-annexé, dont la mise au point sera réalisée par la Ville de Paris et la SEM ParisSeine et d'autoriser la constitution de toutes les servitudes nécessaires à la réalisation du projet susvisé ;
- de prononcer le déclassement par anticipation des volumes n°3 à 5, suivant le projet d'EDDV annexé à la présente délibération ;
- d'autoriser la signature avec la SEM PariSeine, ou toute personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris, de promesses synallagmatiques de vente portant sur les volumes n° 3 à 5 sous conditions suspensives notamment d'obtention des autorisations administratives, devenues définitives, et indispensables à la réalisation du projet ;

- d'autoriser la signature avec la SEM PariSeine, ou toute personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris, de contrats de travaux accessoires indissociables aux ventes, relatifs aux reconstitutions des coques vides des ateliers de propreté et de bucherons dans les volumes n°1 et 2 ;
- d'autoriser la signature avec la SEM PariSeine, ou toute personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris, d'actes de vente portant sur les volumes n°3 à 5, après levée des conditions suspensives des promesses synallagmatiques de vente ;
- d'autoriser la signature, au titre des contrats susvisés, de tous actes, formalités et généralement tout ce qui sera utile et nécessaire à la réalisation de l'opération ;
- d'autoriser la SEM PariSeine, ou toute personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris, à déposer toutes demandes d'autorisations administratives notamment d'urbanisme et d'autoriser la constitution de toutes servitudes éventuellement nécessaires à la réalisation du projet susvisé ;
- d'autoriser le porteur de projet à réaliser ou faire réaliser les diagnostics, sondages et études préalables nécessaires à la réalisation du projet susvisé ;
- d'autoriser le porteur du projet, compte tenu de l'imbrication des programmes de logements et de la reconstitution des ateliers de propreté et de bucherons, ainsi que de la continuité d'activité de ceux-ci, à installer au sein de parties de volumes non déclassées des locaux temporaires abritant les installations nécessaires au chantier, sous-réserve de l'obtention des autorisations, notamment d'urbanisme, nécessaires. En vertu des dispositions de l'article L.2125-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques cette occupation est autorisée, par dérogation, à titre gratuit.

Le bien situé au 6-8 rue Bardinnet à Paris 14^{ème} appartient en pleine propriété à la Ville de Paris. Il s'agit d'une parcelle d'une surface d'environ 684 m² cadastrée section CV numéro 31. Cette parcelle comporte actuellement un bâtiment datant des années 1970 d'environ 500 m² construit en préfabriqué sur un seul niveau en rez-de-chaussée. Le bâtiment est organisé autour d'un patio (environ 60 m²) et donne sur un jardin à l'arrière (environ 120 m²). Il est composé de locaux de bureaux, d'une salle de réunions et de sanitaires.

La parcelle CV n°31 est issue de l'opération d'aménagement Plaisance-Vandame dont le cahier des charges du sous-secteur Bardinnet-Centre au sein duquel est située la parcelle a été publié en 1969. Ce cahier des charges prévoit des servitudes réciproques entre les différents lots du sous-secteur et notamment une servitude *non altius tollendi* qui limite la constructibilité de la parcelle communale à un immeuble en rez-de-chaussée. La découverte de cette servitude a conduit, en 2017, à l'abandon d'un projet de logements sociaux porté alors par EFIDIS. Le projet envisagé par la SEM PariSeine nécessitera donc une négociation avec les propriétés voisines pour la suppression de cette servitude.

Le projet proposé par la SEM PariSeine pour ce site prévoit la construction d'un bâtiment en R+6 côté rue et R+2 à l'arrière, après démolition du bâtiment

existant. Il développera une surface de plancher totale d'environ 876 m² comprenant les éléments de programmation suivants :

- 5 logements en accession libre pour une surface totale d'environ 373 m² SDP ;
- 3 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) pour une surface totale d'environ 237 m² SDP. Ces logements seront commercialisés à un prix maîtrisé à des ménages répondant aux critères de ressources du BRS via la Foncière de la Ville de Paris (Organisme de Foncier Solidaire) ;
- Un local CINASPIC (Construction ou Installation Nécessaire Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif - prévu d'être affecté à une association) pour une surface totale d'environ 266 m² SDP.

La SEM PariSeine s'engage à viser des objectifs environnementaux et architecturaux ambitieux, notamment en respectant les seuils de performance thermique et environnementale applicables à partir de 2025 d'après la RE2020 et en projetant la réalisation de toitures végétalisées et l'utilisation de matériaux biosourcés. Il est également prévu la création d'espaces végétalisés en pleine-terre et notamment l'aménagement d'une coulée verte permettant d'accéder au jardin en cœur d'îlot.

Concernant les modalités financières, il est proposé un montant de charge foncière de 727.080 €, dont la décomposition est précisée en annexe.

Les actes prévoient une clause de complément de prix dans le cas où le montant pour la suppression de la servitude *non altius tollendi* à négocier avec les propriétaires voisins serait finalement inférieur à la somme convenue avec la SEM PariSeine, précisée en annexe.

Par ailleurs, l'acquéreur s'engagera à faire figurer, dans le cas où le CINASPIC serait revendu, une clause d'affectation pour celui-ci dans l'acte de vente.

Par avis du **XX xxxxxx 2022** le Service Local du Domaine de Paris a pris acte de ces niveaux de prix.

Le Conseil du Patrimoine a donné un avis favorable au principe de cette cession aux conditions susmentionnées, lors de sa séance du **9 novembre 2022**.

Dans ce contexte, je vous propose, par la présente délibération :

- d'autoriser la signature avec la SEM PariSeine, ou toute personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris, d'une promesse synallagmatique de vente portant sur la parcelle CV n°31 sous conditions suspensives notamment d'obtention des autorisations administratives, devenues définitives, et indispensables à la réalisation du projet et de signature avec les propriétaires voisins d'une promesse de suppression de la servitude *non altius tollendi* pour un montant inférieur ou égal à celui convenu avec la SEM PariSeine ;
- d'autoriser la signature avec la SEM PariSeine, ou toute personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris, d'un acte de vente portant sur la

parcelle CV n°31, après levée des conditions suspensives de la promesse synallagmatique de vente ;

- d'autoriser la signature, au titre des contrats susvisés, de tous actes, formalités et généralement tout ce qui sera utile et nécessaire à la réalisation de l'opération ;
- d'autoriser la SEM PariSeine, ou toute personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris, à déposer toutes demandes d'autorisations administratives notamment d'urbanisme et d'autoriser la constitution de toutes servitudes éventuellement nécessaires à la réalisation du projet susvisé ainsi que la suppression de la servitude *non altius tollendi* au profit des propriétés voisines ;
- d'autoriser le porteur de projet à réaliser ou faire réaliser les diagnostics, sondages et études préalables nécessaires à la réalisation du projet susvisé ;

Le bien situé au 267 rue des Pyrénées à Paris 20^{ème} appartient en pleine propriété à la Ville de Paris. Il s'agit d'une parcelle d'une surface d'environ 309 m² cadastrée section CC numéro 60. Elle est composée d'un ensemble de bâtiments en rez-de-chaussée pour une surface d'environ 230 m² autour d'une cour d'environ 70 m².

Ce bien est actuellement occupé par un atelier de la Direction de la Propreté et de l'Eau (DPE). L'atelier est composé de bureaux, vestiaires, douches, sanitaires, magasins de stockage, stationnement et d'un réfectoire. La parcelle est de domanialité publique.

Le projet proposé par la SEM PariSeine pour ce site développe une surface de plancher totale d'environ 906 m² en R+7 comprenant les éléments de programmation suivants :

- Un atelier de propreté d'une surface de plancher d'environ 318 m² maintenant à minima les fonctions de l'atelier actuel ;
- 8 logements en accession libre pour une surface totale d'environ 524 m² SDP ;
- 1 logement en Bail Réel Solidaire (BRS) pour une surface d'environ 64 m² SDP. Ce logement sera commercialisé à un prix maîtrisé à un ménage répondant aux critères de ressources du BRS via la Foncière de la Ville de Paris (Organisme de Foncier Solidaire).

La SEM PariSeine s'engage à viser des objectifs environnementaux et architecturaux ambitieux, notamment en respectant les seuils de performance thermique et environnementale applicables à partir de 2025 d'après la RE2020, en projetant la réalisation de toitures végétalisées, la création d'espaces végétalisés en pleine-terre et l'utilisation de matériaux biosourcés, tout en conservant la partie du bâti existant ayant un intérêt patrimonial et architectural.

Un projet d'état descriptif de division en volumes établi par le cabinet de géomètres-experts Techniques Topo Géomètres Experts prévoit la division de la parcelle en 2 volumes :

- volumes n°2 correspondant aux programmes de logements en accession et en BRS, appelé à faire l'objet du transfert de propriété au profit de la SEM PariSeine ;

- volume n°1 exclu du transfert de propriété et devant accueillir l'atelier de propriété reconstitué ;

Le projet identifie les diverses servitudes (de passage, de réseaux, d'appui...) habituelles en matière de division en volumes.

Les principes de volumétrie ci-annexés devront faire l'objet d'une définition plus précise, d'un commun accord entre la Ville de Paris et la SEM ParisSeine, avant sa signature et celle de l'acte de vente, afin de tenir compte de la définition architecturale et technique du programme de construction et des autorisations administratives obtenues pour la réalisation du programme.

La promesse de vente intégrera les échéances importantes du projet et permettra de s'assurer que le service en place ne se retrouvera pas sans solution de relogement temporaire.

Concernant les modalités financières, il est proposé les montants de charge foncière suivants :

La vente du volume n°2 est proposée au prix de 1.413.000 €, décomposé de la manière suivante :

- 2.557 €/m² SDP dédiée à des logements en accession libre ;
- 1.145 €/m² SDP dédiée au logement en BRS.

Par ailleurs, un contrat de travaux accessoire indissociable de la vente, relatif à la reconstitution de l'atelier de propriété dans le volume n°1, sera signé. Ce contrat prévoira la reconstitution, dans le volume conservé par la Ville, d'une coque vide destinée à accueillir l'atelier de propriété. Le détail des prestations comprises dans cette coque vide est précisé dans la note descriptive annexée. L'aménagement intérieur de cette coque vide sera réalisé par la Ville.

Ce contrat accessoire sera passé moyennant un prix global forfaitaire de 531.000 € HT pour un atelier de propriété d'une surface d'environ 318 m² SDP situé dans le volume n°1.

Pour information, le coût des aménagements intérieurs à réaliser par la Ville est estimé à 260.000 € TTC pour l'atelier de propriété.

Par avis du **XX xxxxxx 2022** le Service Local du Domaine de Paris a pris acte de ces niveaux de prix.

Le Conseil du Patrimoine a donné un avis favorable au principe de cette cession aux conditions susmentionnées, lors de sa séance du **9 novembre 2022**.

Dans ce contexte, je vous propose, par la présente délibération :

- d'approuver le projet de principe de division en volume du futur ensemble immobilier, d'autoriser la signature des principes de l'EDDV établi par le cabinet de géomètres-experts Techniques Topo Géomètres Experts le 14 novembre 2022 ci-annexé, dont la mise au point sera réalisée par la Ville de Paris et la SEM ParisSeine et d'autoriser la constitution de toutes les servitudes nécessaires à la réalisation du projet susvisé ;
- de prononcer le déclassement par anticipation du volume n°2, suivant le projet d'EDDV annexé à la présente délibération ;

- d'autoriser la signature avec la SEM PariSeine, ou toute personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris, d'une promesse synallagmatique de vente portant sur le volume n°2 sous conditions suspensives notamment d'obtention des autorisations administratives, devenues définitives, et indispensables à la réalisation du projet ;
- d'autoriser la signature avec la SEM PariSeine, ou toute personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris, d'un contrat de travaux accessoire indissociable à la vente, relatif à la reconstitution de la coque vide de l'atelier de propreté dans le volume n°1 ;
- d'autoriser la signature avec la SEM PariSeine, ou toute personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris, d'un acte de vente portant sur le volume n°2, après levée des conditions suspensives de la promesse synallagmatique de vente ;
- d'autoriser la signature, au titre des contrats susvisés, de tous actes, formalités et généralement tout ce qui sera utile et nécessaire à la réalisation de l'opération ;
- d'autoriser la SEM PariSeine, ou toute personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris, à déposer toutes demandes d'autorisations administratives notamment d'urbanisme et d'autoriser la constitution de toutes servitudes éventuellement nécessaires à la réalisation du projet susvisé ;
- d'autoriser le porteur de projet à réaliser ou faire réaliser les diagnostics, sondages et études préalables nécessaires à la réalisation du projet susvisé ;
- d'autoriser le porteur du projet, compte tenu de l'imbrication des programmes de logements et de la reconstitution de l'atelier de propreté, ainsi que de la continuité d'activité de celui-ci, à installer au sein de parties de volumes non déclassées des locaux temporaires abritant les installations nécessaires au chantier, sous-réserve de l'obtention des autorisations, notamment d'urbanisme, nécessaires. En vertu des dispositions de l'article L.2125-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques cette occupation est autorisée, par dérogation, à titre gratuit.

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

La Maire de Paris