Direction de l'Urbanisme
Service de l'Action Foncière

2024 DU 56 Cession de 6 lots de copropriété situés 3, quai Malaquais (6e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

L'immeuble du 3, quai Malaquais a été acquis par la Ville de Paris en 1924 en vue du prolongement de la rue de Rennes jusqu'au quai Malaquais ; projet qui depuis a été abandonné. L'immeuble correspond à l'Hôtel particulier « Dorat », bâti à la fin du XVIIème siècle, et ancienne résidence du maréchal de Saxe. Le bâtiment principal est constitué de 5 niveaux (R+4) avec un niveau d'entresol, deux retours arrières encadrent un petit bâtiment à R+1, à usage de garage. La façade donnant sur le quai, y compris les vantaux de la porte d'entrée, les façades sur cour et les toitures, bénéficient d'un classement au titre des Monuments Historiques (MH), pris par arrêté du 26 juillet 1949.

Par délibération du 16 décembre 1996, le Conseil de Paris a décidé de mettre en copropriété l'immeuble situé 3, quai Malaquais à Paris 6ème et de vendre les logements au fur et à mesure de leur libération. En vertu de cette délibération et à ce jour, 25 lots de copropriété ont été vendus, correspondant notamment à six appartements, un studio, un local de bureaux, deux garages et un débarras.

Aujourd'hui et suite à leur libération, six lots sont vacants dans cet immeuble .

Il s'agit des lots n°11, 15, 26, 28, 31 et 34 (représentant respectivement 1260/10.000ème, 194/10.000ème, 6/10.000ème, 6/10.000ème, 5/10.000ème, 3/10.000ème des parties communes générales) :

Les lots n°11 et n°15 correspondent à un unique appartement en duplex d'environ 222 m². Ils sont en mauvais état et des travaux de rénovation conséquents seront à prévoir par le futur acquéreur. Il est à noter que ces travaux devront être réalisés par des entreprises spécialisées et suivis par un Maître d'œuvre ayant une qualification MH, en raison du classement de l'immeuble.

- Le lot 11 correspond aux surfaces situées au 2ème étage de l'immeuble (191 m²). Il comprend une entrée, un bureau, un séjour, un salon, trois chambres, une cuisine, une salle de bain, W.C., un débarras, des dégagements, des placards et un escalier intérieur d'accès au 3ème étage vers les surfaces du lot 15 ;

- Le lot 15 correspond aux surfaces situées au 3ème étage de l'immeuble (31 m²). Il comprend deux chambres, une salle de bain, des dégagements et un placard.

Cet appartement en duplex n'est pas adapté à une transformation en logement locatif social. En effet, la constitution des 2 lots, l'agencement des surfaces, le positionnement des réseaux et autres colonnes, ne permettent pas une restructuration des surfaces pour permettre la division en plusieurs logements. Par ailleurs, cette redistribution des surfaces demanderait de lourds travaux, dont certains nécessiteraient l'autorisation de la copropriété.

Ainsi, l'accès unique depuis le palier ne permet pas raisonnablement la division horizontale en l'état du lot n°11 (191 m²), en deux ou plusieurs appartements. Une division en plusieurs logements exigerait :

- La création d'un hall d'entrée commun neutralisant ainsi de la surface habitable ;
- Une redistribution des pièces et leur cloisonnement ;
- Une séparation physique des différents réseaux et la création de nouvelles colonnes descendantes pour la séparation du lot n°11 en deux lots distincts au règlement de copropriété.

Ces évolutions touchant des parties communes du bâtiment, un accord de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble serait sollicité avant d'engager les moindres travaux.

Enfin, le lot n°15, situé au troisième étage, dispose d'une petite surface de 31 m² environ, dont une partie correspond à un couloir qu'il n'est pas possible de réaménager. La transformation du lot n°15 en un logement indépendant impliquerait, en plus de la rénovation :

- Des travaux lourds de création d'une cuisine (inexistante en l'état actuel) avec vraisemblablement le dévoiement de réseaux ;
- La suppression de l'escalier privatif le reliant au lot n°11.

Ce dernier point devrait être une nouvelle fois autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires et faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme au titre de la suppression de la trémie et de la création d'un plancher.

Le lot n°26 correspond à un débarras d'une surface au sol de 6 m² situé au 5ème étage de l'immeuble, sous les toits.

Le lot n°28 correspond à un débarras d'une surface au sol de 4,90 m² situé au 5ème étage de l'immeuble, sous les toits.

Le lot n°31 correspond à une cave d'une superficie d'environ 7,40 m², située au sous-sol de l'immeuble.

Le lot n°34 correspond à une cave d'une superficie d'environ 5,30 m², située au sous-sol de l'immeuble.

Par avis du 8 janvier 2024, le Service Local du Domaine de Paris a estimé la valeur vénale des lots n°11, 15, 31 et 34, soit un appartement en duplex et deux caves, à 4 200 000 €. Il recommande, en cas de vente par voie d'adjudication publique, une mise à prix à hauteur de 80% de la valeur vénale du bien, soit 3 360 000 €.

Les lots n°26 et n°28 à usage de débarras ont été respectivement estimés à 4 800 € et 4 000 € par le Service Local du Domaine de Paris.

L'acquisition des deux lots à usage de débarras (lots n°26 et 28) a été proposée aux copropriétaires parmi lesquels un seul a fait valoir son intérêt. Monsieur Jean-Marc Boussard, déjà copropriétaire de plusieurs lots au sein de la copropriété du 3, quai Malaquais, s'est porté acquéreur par courrier en date du 16 février 2024, desdits lots au prix global de 30 000 €, sans condition suspensive.

Lors de sa séance du 13 mars 2024, le Conseil du Patrimoine a émis un avis favorable à la vente par voie d'adjudication publique des lots n°11, 15, 31 et 34 réunis, à une mise à prix de 3 360 000 €. Il a également émis un avis favorable à la cession de gré à gré des lots n°26 et 28 au bénéfice de Monsieur Jean-Marc Boussard au prix figurant dans son offre, soit 30 000 €, sans condition suspensive.

Je vous propose donc de suivre l'avis rendu par le Conseil du Patrimoine et d'autoriser la vente des lots n°11, 15, 26, 28, 31 et 34 de l'immeuble sis 3, quai Malaquais à Paris 6ème dans les conditions sus décrites.

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

La Maire de Paris