

2024 DU 163 Autorisations de surplomb du domaine public municipal dans le cadre de projets d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'immeubles d'habitation 61, boulevard Saint-Michel (5^e), 32, rue Emile Lepeu (11^e), 23, avenue René Coty (14^e) et 33, rue de l'Abbé Carton (14^e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de la politique visant à réduire la consommation énergétique des bâtiments et les émissions de gaz à effet de serre, la loi Climat et Résilience du 24 août 2021 incite les propriétaires à réaliser des travaux de rénovation énergétique des constructions. En parallèle, via son article 172, la loi a introduit un « droit de surplomb » visant à faciliter la mise en œuvre d'isolations thermiques par l'extérieur (ITE) sur les bâtiments existants édifiés en limite de propriété.

Le Plan Climat parisien 2024-2030, adopté en novembre 2024, porte également des ambitions fortes en invitant les acteurs du territoire à « *rénover 100% du parc bâti existant à un niveau très basse consommation d'ici 2050* ». En parallèle, le PLU bioclimatique qui a été adopté en novembre 2024 projette d'autoriser la pose d'ITE en saillie sur rue jusqu'à 30 cm d'épaisseur. Enfin, la Ville de Paris accompagne et subventionne les projets d'isolation des copropriétés privées à travers le dispositif Eco-Rénovons Paris+.

L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) est un levier majeur pour améliorer les bilans de consommation énergétique des bâtiments de logements car :

- Elle est performante notamment du fait de la réduction des ponts thermiques au niveau des planchers ;
- En comparaison avec l'isolation par l'intérieur, elle permet une amélioration des performances énergétiques des immeubles sans diminuer la surface habitable des logements et elle est plus simple de mise en œuvre, en particulier dans les immeubles occupés.

Afin de favoriser autant que possible la mise en place des ITE sur les immeubles de logements, outre les dispositifs d'aides décrits ci-dessus, la Ville de Paris souhaite mettre en place un dispositif de traitement harmonisé et cohérent des demandes de surplomb des propriétés municipales relevant de son domaine public général.

Il est ainsi proposé de consentir dans ces cas une servitude conventionnelle au titre de l'article L.2122-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques aux conditions suivantes :

- la servitude s'éteindra en cas de destruction du bâtiment faisant l'objet de l'ouvrage d'isolation ;
- si la Ville de Paris devait construire en limite séparative et pour cela venait à obtenir les autorisations nécessaires ou à user de ses droits mitoyens, le propriétaire du bâtiment bénéficiaire de l'ouvrage d'isolation serait tenu de déposer tout ou partie de l'ouvrage d'isolation à ses frais pour permettre à la Ville de Paris de réaliser son projet ; des pénalités seront prévues au cas où l'ITE ne serait pas diligemment déposée.

Le droit d'accéder temporairement au fond municipal pour la mise en place, l'entretien ou la dépose de l'ouvrage d'isolation sera consenti par la direction affectataire des biens municipaux concernés. La servitude précisera toutefois les modalités d'entretien et de dépose de l'ouvrage d'isolation.

Cette souplesse offerte aux riverains de domaine public municipal et les dispositions mises en place, ont pour objectifs de :

- Proposer une similitude avec le domaine public viaire, sur lequel le surplomb n'est pas valorisé dans le cadre du PLU encore opposable ou du futur PLU bioclimatique et du règlement de voirie ;
- S'inscrire en cohérence avec les dispositifs d'aides portés aux propriétaires d'immeubles d'habitation par la Ville de Paris tels qu'Éco-Rénovons Paris+ ;
- Promouvoir les projets d'isolation thermique des bâtiments existants à usage d'habitation ;

Il est donc proposé que le surplomb du domaine public municipal pour la mise en place d'ouvrages d'isolation soit consenti à titre gratuit sous la forme d'une contribution non financière d'un montant correspondant à celui ayant été estimé par le Service Local des Domaines (SLD), dès lors que ces ouvrages d'isolation ne font pas obstacle aux conditions d'exploitation dudit domaine public et *« qu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs »* (comme le prévoit la Loi du 22 août 2021).

Ainsi, la présente délibération propose quatre applications de cette doctrine pour le traitement thermique d'immeubles d'habitation situés 61, boulevard Saint-Michel (5^e), 32, rue Emile Lepeu (11^e), 23, avenue René Coty (14^e) et 33, rue de l'Abbé Carton (14^e).

* * *

La copropriété privée située au 61, boulevard Saint-Michel (5^e) souhaite entreprendre des travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) sur les murs pignons situés en limite parcellaire du domaine public communal. Les étages de ce bâtiment, élevé sur 7 niveaux (R+6), sont à usage d'habitation et le rez-de-chaussée accueille des locaux divers.

La pose des ITE entraînera un surplomb d'environ 13 cm sur la parcelle communale mitoyenne, située au 12-14, rue Victor Cousin (5^e), sur laquelle est édifié un établissement public scolaire.

S'agissant d'un surplomb sur un bien relevant du domaine public général de la Ville de Paris, il est donc proposé de constituer une servitude conventionnelle (au titre de l'article L.2122-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) grevant la parcelle cadastrée section BJ 10 du 12-14, rue Victor Cousin (5^e), propriété de la Ville de Paris, au profit de la parcelle cadastrée section BJ 5 sise 61, boulevard Saint-Michel (5^e).

La pose de l'ITE démarrera en partie basse à 45 cm au-dessus de la toiture du réfectoire du groupe scolaire, situé sur la parcelle municipale cadastrée BJ 10, mais ne prendra pas appui dessus. Le pignon sera traité sur une largeur totale de 6 mètres et d'une hauteur maximale de 13,55 mètres.

Par avis du 1^{er} octobre 2024, le Service Local du Domaine de Paris a estimé à 2 808 € la valeur de la servitude bénéficiant à la copropriété privée du 61, boulevard Saint-Michel (5^e).

Il est donc proposé de permettre la mise en œuvre d'ouvrages d'isolation thermique par l'extérieur en surplomb du domaine public de la Ville de Paris, sis 12-14, rue Victor Cousin (5^e). Cette mise en œuvre sera autorisée par une servitude conventionnelle précisant les modalités d'entretien et de dépose de l'ouvrage d'isolation et conclue avec la copropriété privée du 61, boulevard Saint-Michel (5^e). Cette servitude sera consentie à titre gratuit via l'octroi d'une contribution non financière d'un montant équivalent à l'estimation rendue par le Service Local du Domaine.

Lors de sa séance du 23 octobre 2024, le Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris a émis un avis favorable à la mise en œuvre de cette servitude conventionnelle sur la base des conditions susmentionnées.

* * *

La copropriété privée situé 32 rue Emile Lepeu (11^e) souhaite entreprendre des travaux de ravalement comprenant la pose d'une ITE sur les murs pignons de son immeuble en surplomb des emprises du Terrain d'Education Physique (TEP) municipal dénommé « TEP Emile Lepeu » et situé au 34 rue Emile Lepeu.

S'agissant d'un surplomb sur un bien relevant du domaine public général de la Ville de Paris, il est donc proposé de constituer une servitude conventionnelle (au titre de l'article L.2122-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) grevant la parcelle BS 40 située 34 rue Emile Lepeu (propriété de la Ville de Paris) au profit de la parcelle BS 280 sise 32, rue Émile Lepeu (copropriété).

L'ITE a une épaisseur d'environ 20 cm. Une autorisation de travaux a été accordée à la copropriété du 32, rue Émile Lepeu par les services de la Ville de Paris. En outre, les plots d'ancrages implantés dans le mur mitoyen en rez-de-chaussée et qui servent à fixer des poteaux supportant un grillage pare-ballons ont été conservés en vue de maintenir le procédé anti-intrusion.

Par avis du 8 octobre 2024, le Service Local du Domaine de Paris a estimé à 1 100 € la valeur de la servitude bénéficiant à la copropriété privée du 32, rue Émile Lepeu (11^e).

Il est donc proposé de permettre la mise en œuvre d'un ouvrage d'isolation thermique par l'extérieur en surplomb du domaine public de la Ville de Paris. Cette mise en œuvre sera autorisée par une servitude conventionnelle précisant les modalités d'entretien et de dépose de l'ouvrage d'isolation et consentie à titre gratuit via l'octroi d'une contribution non financière d'un montant équivalent à l'estimation rendue par le Service Local du Domaine.

Lors de sa séance du 23 octobre 2024, le Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris a émis un avis favorable à la mise en œuvre de servitudes conventionnelles sur la base des conditions susmentionnées.

* * *

La copropriété privée située 23, avenue René Coty (14^e) souhaite entreprendre des travaux de ravalement comprenant la pose d'une ITE en débord de la parcelle municipale sise 21bis, avenue René Coty (14^e).

S'agissant d'un surplomb sur un bien relevant du domaine public général de la Ville de Paris, il est donc proposé de constituer une servitude conventionnelle (au titre de l'article L.2122-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) grevant la parcelle BO 23 sise 21bis, avenue René Coty (Ville de Paris) au profit de la parcelle BO 20 située 23, avenue René Coty (copropriété).

L'ITE, d'ores et déjà posée sur le mur pignon nord du bâtiment de l'avenue René Coty, entraîne un débord d'environ 16 cm sur la parcelle mitoyenne sise 21bis, avenue René Coty, propriété de la Ville de Paris et à usage de sortie principale des Catacombes (avec son Espace Librairie-Boutique), gérées par l'Établissement Public Paris-Musées.

Par avis du 8 octobre 2024, le Service Local du Domaine de Paris a estimé à 16 300 € la valeur de la servitude bénéficiant à la copropriété privée située 23, avenue René Coty Lepeu (14^e).

Il est proposé de permettre la mise en œuvre d'un ouvrage d'isolation thermique par l'extérieur en surplomb du domaine public de la Ville de Paris. Cette mise en œuvre sera autorisée par une servitude conventionnelle précisant les modalités d'entretien et de dépose de l'ouvrage d'isolation et consentie à titre gratuit via l'octroi d'une contribution non financière d'un montant équivalent à l'estimation rendue par le Service Local du Domaine.

Lors de sa séance du 23 octobre 2024, le Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris a émis un avis favorable à la mise en œuvre de servitudes conventionnelles sur la base des conditions susmentionnées.

* * *

Le propriétaire privé unique de l'immeuble situé 33, rue de l'Abbé Carton (14^e) souhaite entreprendre des travaux de ravalement comprenant la pose d'une ITE en débord de la parcelle municipale sise 19/23, rue Jacquier (14^e).

S'agissant d'un surplomb sur un bien relevant du domaine public général de la Ville de Paris, il est donc proposé de constituer une servitude conventionnelle (au titre de l'article L2122-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) grevant la parcelle CU 24 sise 19/23, rue Jacquier (Ville de Paris) au profit de la parcelle CU 23 située 33, rue de l'Abbé Carton (propriété privée).

La pose de cette ITE sur toute la hauteur des deux murs pignons du bâtiment de l'Abbé Carton entraînera un débord d'environ 14 cm sur la parcelle mitoyenne du 19/23 rue Jacquier, propriété de la Ville de Paris, à usage d'école maternelle municipale.

Par avis du 4 octobre 2024, le Service Local du Domaine de Paris a estimé à 2 600 € la valeur de la servitude bénéficiant à la copropriété privée du 33, rue de l'Abbé Carton (14^eme).

Il est proposé de permettre la mise en œuvre d'un ouvrage d'isolation thermique par l'extérieur en surplomb du domaine public de la Ville de Paris. Cette mise en œuvre sera autorisée par une servitude conventionnelle précisant les modalités d'entretien et de dépose de l'ouvrage d'isolation et consentie à titre gratuit via l'octroi d'une contribution non financière d'un montant équivalent à l'estimation rendue par le Service Local du Domaine.

Lors de sa séance du 23 octobre 2024, le Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris a émis un avis favorable à la mise en œuvre de servitudes conventionnelles sur la base des conditions susmentionnées.

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

La Maire de Paris