



Direction de l'Urbanisme
Service de l'Action Foncière

2026 DU 73 Cession de 3 lots de copropriété situés 16, rue Visconti (6e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris est propriétaire de 3 lots de copropriété vacants au sein d'un immeuble sur cour intérieure au 16, rue Visconti (6^e) qu'elle a acquis par acte notarié en date du 11 juin 1914 en vue du prolongement de la rue de Rennes. Ce projet ayant été abandonné, la Ville de Paris a décidé la mise en copropriété de l'immeuble par délibération du Conseil de Paris en date du 30 juin 1972. Depuis lors, des lots de copropriété ont été vendus au fur et à mesure de leur libération ou des projets de la Ville.

La dernière vente est intervenue en décembre 2024 ; la Ville ayant vendu 2 lots à usage d'habitation, situés au 1^{er} étage du bâtiment, au bailleur social Aximo pour y réaliser des logements conventionnés.

À l'issue de cette vente, la Ville de Paris reste propriétaire au sein de cet immeuble, de 3 lots de copropriété (lots n°1, 2 et 3) situés en rez-de-chaussée sur cour :

- Le lot n°1, anciennement occupé par une association, est vacant depuis 2018. Il s'agit d'un local vétuste d'une superficie de 31,85 m², accessible depuis le porche de l'immeuble. Il bénéficie d'une seule fenêtre avec barreaux donnant sur rue. La lumière naturelle y est très limitée et nécessite un éclairage électrique y compris en journée. Le local n'a pas de système de chauffage, ni d'arrivée d'eau. Un WC partagé est situé en fond de cour. Ce lot 1 représente les 48/1070^{ème} des parties communes générales de la copropriété. Vétuste et mal équipé, mais contigu au lot n°2, le lot n°1 n'a pas pu être réoccupé, ni valorisé, dans l'attente de la valorisation possible du lot n°2.
- Les lots n°2 et 3, anciennement occupés par l'association « Calligraphis », sont vacants depuis juin 2025. Ils correspondent à des lots non contigus situés en fond de cour avec un accès par le passage sous porche. Ils se composent comme suit :

- Le lot n°2 (situé à gauche) comprend 2 salles (atelier / salle de cours et bureau) et un WC, pour une superficie de 57,02 m², représentant les 85/1070^{ème} des parties communes générales de la copropriété ;
- Le lot n°3 (situé à droite) comprend 2 salles (bureau/archives) pour une superficie de 31,28 m² et représentant les 35/1070^{ème} des parties communes générales de la copropriété.

Les lots n°1 et 2 sont contigus.

Au règlement de copropriété de 1973, les locaux privatifs, situés à rez-de-chaussée, sont à usage commercial. Toutefois, seul le lot n°1 donne côté rue, mais il ne bénéficie pas d'une devanture ou d'une vitrine.

Il convient également de noter que le lot n°2 est à usage d'habitation d'après le fichier de révision foncière de 1970 de l'immeuble (au sens de l'article L631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation), malgré son aménagement actuel en local d'activité. Dès lors, tout nouvel exploitant de ce lot devra formellement procéder à une demande de changement d'usage dans l'hypothèse où il maintiendrait un usage commercial ou liée à une activité.

Ces lots à rez-de-chaussée ont été proposés Aximo en même temps que les lots cédés en étage pour y réaliser des logements locatifs sociaux. Après étude, le bailleur social a conclu à l'époque à l'impossibilité d'y réaliser une opération de logement locatif social en raison de leurs caractéristiques et notamment de la localisation de l'immeuble en zone bleu sombre au PPRI, ce qui induit un risque d'inondation important et une interdiction d'aménagement de logements à rez-de-chaussée.

La Foncière Paris Commerces a également été interrogée et n'a pas manifesté d'intérêt pour l'acquisition de ces lots.

Dans ce contexte, la Ville n'ayant pas de projet pour ces lots, il est proposé de procéder à leur cession. Compte tenu de leur configuration contiguë et de l'absence d'équipement du lot n°1, il apparaît opportun de céder les lots n°1 et 2 en bloc.

Par avis en date du 12 juin 2026, le Service Local du Domaine de Paris a estimé la valeur des 3 lots à 961 200 € net vendeur, soit 8 000 €/m², se décomposant ainsi :

Lot n°1: 254 800 €

Lot n°2: 456 160 €

Lot n°3 : 250 240 €

Lors de sa séance du 17 juin 2026, le Conseil du Patrimoine a émis un avis favorable à la cession par voie d'adjudication publique des lots n°1 et 2 groupés, d'une part, et du lot n°3 d'autre part, sur la base d'une mise à prix correspondant à 80% de l'estimation domaniale, avec faculté de réunion de ces deux lots d'enchère.

Il vous est donc proposé de suivre l'avis rendu par le Conseil du Patrimoine et d'autoriser la vente par voie d'adjudication publique à la Chambre des Notaires de Paris des lots 1, 2 et 3, sis 16, rue Visconti (6^e).

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

Le Maire de Paris