Direction de l'Urbanisme
Service de l'Action Foncière

2026 DU 146 Mises en demeure d'acquérir les biens (2e, 3e, 8e, 9e, 16e, 17e) faisant l'objet d'un droit de délaissement - Renonciation.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le contexte

Le Conseil de Paris a approuvé en novembre 2024 le nouveau Plan Local d'Urbanisme bioclimatique (PLUb) de Paris. La Ville de Paris s'est ainsi dotée d'un document à la hauteur des enjeux sociaux et environnementaux, à travers des règles générales ambitieuses et novatrices qui s'articulent en cohérence avec de nombreuses prescriptions localisées à la parcelle.

A ce titre et conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le PLUb délimite des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés (ER) en vue de la réalisation de programmes de logements, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, ainsi que des périmètres de localisation (PLOC) relatifs à des équipements publics et des espaces verts.

Ces emplacements réservés et périmètres de localisation constituent des servitudes qui peuvent être mises en œuvre lorsqu'une autorisation d'urbanisme est demandée pour un projet de construction neuve, de restructuration lourde, d'extension, de surélévation ou de changement de destination ou de sous-destination. La contrepartie de l'institution de la servitude réside, pour le propriétaire, dans le droit de délaissement. A ce titre, il peut exiger de la collectivité qu'il soit procédé à l'acquisition de son bien (article L.152-2 du code de l'urbanisme).

Les conditions d'exercice du droit de délaissement sont définies aux articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme. Celui-ci prévoit que la Collectivité dispose d'un délai d'un an pour se prononcer, le silence gardé par celle-ci au-delà de ce délai valant renonciation tacite. La Ville de Paris, pour ne pas faire attendre le propriétaire, peut se prononcer expressément sur sa renonciation à acquérir le

bien. La renonciation expresse à acquérir le bien emporte l'inopposabilité automatique de la réserve au propriétaire.

Depuis l'adoption du PLUb, la Ville de Paris a été saisie sur quelques adresses.

La renonciation aux mises en demeure d'acquérir

Chaque adresse objet d'une mise en demeure donne lieu à une étude de faisabilité technique et financière approfondie par les services de la Ville. Au vu de cette analyse, l'acquisition de certaines adresses n'apparaît pas justifiée :

- **12 rue du Mail (2e)** : au vu de l'absence d'équilibre financier pour une opération de logements locatifs sociaux (coût de la restructuration auquel s'ajoute le prix demandé par le propriétaire de 26 M€, hors indemnités d'éviction pour cet immeuble à usage de bureaux et de commerces d'environ 2 000 m², occupé par un locataire unique).
- **38 rue du Sentier/5b-7 boulevard Poissonnière (2e)** : au vu de l'absence d'équilibre financier pour une opération de logements locatifs sociaux (coût de la restructuration auquel s'ajoute le prix demandé par le propriétaire de 101 M€, hors indemnités d'éviction pour cet immeuble à usage de bureaux et de commerces d'environ 2 866 m², occupé par plusieurs locataires).
- **22 rue de Montmorency (3e)** : au vu de l'absence d'équilibre financier pour une opération de logements locatifs sociaux (coût de la restructuration auquel s'ajoute le prix estimé de 14,9 M€, hors indemnités d'éviction pour cet immeuble à usage de bureaux et de commerces d'environ 2866 m², occupé par un locataire unique).
- **42 rue de Bassano (8e)** : au vu de l'absence d'équilibre financier pour une opération de logements locatifs sociaux (coût de la restructuration auquel s'ajoute le prix estimé à 23 M€ HT HD, hors indemnités d'éviction pour cet immeuble à usage de bureaux de 1 505 m², occupé par plusieurs locataires).
- **52 rue Laffitte (9e)** : au vu de l'absence d'équilibre financier pour une opération de logements locatifs sociaux (coût de la restructuration auquel s'ajoute le prix estimé de 18 M€, hors indemnités d'éviction pour cet immeuble à usage de bureaux et de commerces d'environ 1 478 m², occupé par un locataire unique).
- **23-25 avenue de la Grande Armée (16e)** : au vu de l'absence d'équilibre financier pour une opération de logements locatifs sociaux (coût de la restructuration auquel s'ajoute le prix demandé par le propriétaire de 42,3 M€, hors indemnités d'éviction pour cet immeuble à usage de bureaux et de commerces d'environ 2 538 m², occupé par un locataire unique).
- **32-34 rue de Galilée (16e)** : au vu de l'absence d'équilibre financier pour une opération de logements locatifs sociaux (coût de la restructuration auquel devrait s'ajouter le prix de l'immeuble qui avait été chiffré à 41 M€ lors d'une DIA déposée en 2022, hors indemnités d'éviction, pour cet

immeuble à usage commercial d'environ 1 898 m², occupé par un locataire unique).

- **48-50 boulevard des Batignolles (17e)** : au vu de l'absence d'équilibre financier pour une opération de logements locatifs sociaux (coût de la restructuration auquel s'ajoute le prix estimé de 57,7 M€, hors indemnités d'éviction pour cet immeuble à usage de bureaux, commerces et 11 logements, d'environ 4 912 m² occupé par plusieurs locataires commerciaux).
- **14 avenue Gourgaud (17e)** : au vu de l'absence d'équilibre financier et de la complexité d'une opération mixte de logements locatifs sociaux et d'un équipement jeunesse (coût de la restructuration auquel s'ajoute le prix estimé de 11 M€, et demandé par le propriétaire de 28,8 M€, pour cet immeuble d'environ 1 046 m² à usage de bureaux).
- **42 avenue de la Grande Armée (17e) :** au vu de l'absence d'équilibre financier pour une opération de logements locatifs sociaux (coût de la restructuration auquel s'ajoute le prix demandé par le propriétaire de 41,3 M€, hors indemnités d'éviction pour cet immeuble à usage de bureaux et de commerces d'environ 3 000 m², occupé par plusieurs locataires).
- **5 rue de la Terrasse (17e)** : au vu de l'absence d'équilibre financier pour une opération de logements locatifs sociaux (coût de la restructuration d'un immeuble à usage d'espaces de co-working loué jusqu'en 2034 auquel devraient s'ajouter le prix d'acquisition de l'immeuble et les indemnités d'éviction).

Il est par ailleurs précisé que la Ville a également renoncé aux adresses suivantes :

- **18-20 rue de Navarin (9e)**, mise en demeure réceptionnée le 22 septembre 2025 : au vu de l'absence d'équilibre financier et de la complexité d'une opération mixte de logements locatifs sociaux et d'un équipement de logistique urbaine (coût de la restructuration auquel s'ajoute le prix estimé de 177 M€, hors indemnités d'éviction pour cet ensemble immobilier comprenant 8 bâtiments à usage de bureaux, d'une surface totale d'environ 11 000 m²).
- **82 rue Saint-Lazare (9e)**, mise en demeure réceptionnée le 26 juin 2025 : au vu de l'absence d'équilibre financier pour une opération de logements locatifs sociaux (coût de la restructuration auquel s'ajoute le prix estimé de 54,8 M€, et demandé par le propriétaire de 72 M€, hors indemnités d'éviction pour cet immeuble à usage de bureaux et commerces de 2 893m2).
- **21 rue du Moulinet (13e)**, mise en demeure réceptionnée le 19 septembre 2025 : au vu de l'absence d'intérêt économique à acquérir pour garantir le maintien d'un équipement de santé, le propriétaire actuel ayant décidé de vendre à l'occupant actuel, gestionnaire de l'équipement de santé (DIA déposée le 28 septembre 2026 et renonciation à la préemption par la Commission DIA confirmée par courrier en date du 6 octobre).
- **5- 5S passage Ribet (15e)** , mise en demeure réceptionnée le 28 août 2025 : au vu de l'absence d'équilibre financier pour la création d'un espace vert (coût de la démolition et de l'aménagement, dont le comblement des sous-sols, auquel s'ajoute le prix estimé de 7 M€, et demandé par le

propriétaire de 32,4 M€, pour cet immeuble à usage de parc de stationnement et d'entrepôt désaffecté de 5 942 m²).

***

Il est donc proposé d'autoriser M. le Maire de Paris à renoncer à acquérir les biens situés aux adresses suivantes, ayant fait l'objet d'un droit de délaissement :

- 12 rue du Mail (2e)
- 38 rue du Sentier/5b-7 boulevard Poissonnière (2e)
- 22 rue de Montmorency (3e)
- 42 rue de Bassano (8e)
- 52 rue Laffitte (9e)
- 23-25 avenue de la Grande Armée (16e)
- 32-34 rue de Galilée (16e)
- 48-50 boulevard des Batignolles (17e)
- 14 avenue Gourgaud (17e)
- 42 avenue de la Grande Armée (17e)
- 5 rue de la Terrasse (17e)

En vous soumettant le dossier de cette affaire, je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

Le Maire de Paris