



Direction de l'Urbanisme  
Service de l'Action Foncière

**2023 DU 34** Régularisation foncière – cession et acquisition de volumes au 61-69 rue de Bercy (12e).

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris et la SCI PREIM BLOOM sont propriétaires de 3 volumes chacun dans l'ensemble immobilier situé 61-69, rue de Bercy et 2 à 8, Place Léonard Berstein, édifié sur les parcelles cadastrées section DB n° 24 et EA n° 7. Ces parcelles sont issues d'une division foncière accordée par arrêté du 3 avril 1985 à l'occasion d'une demande d'autorisation de lotir. La division foncière comprenait un programme mixte bureaux / hôtels séparé en plusieurs lots dans la continuité de l'Accor Arena (ex Palais Omnisports de Paris Bercy).

Le lot n°3 de ce lotissement correspond à un immeuble de bureaux comportant un niveau de sous-sol constitué notamment d'un parking public. Cet immeuble a par ailleurs fait l'objet d'une division en 6 volumes établie par acte notarié du 31 octobre 1985.

La Ville de Paris y est propriétaire des volumes n°1, 4 et 5, situés en sous-sol et à rez-de-chaussée consistant respectivement en un parking public et deux escaliers d'accès à ce parking (conçus par la Ville de Paris à la société en charge de l'exploitation de l'Accor Arena).

La société SCI PREIM BLOOM est, pour sa part, propriétaire des volumes 2 (locaux techniques en sous-sol), 3 (parking et divers locaux à RDC) et 6 (ensemble de bureaux en étages). Elle a acquis ces volumes en décembre 2022, à l'issue d'une opération de restructuration et rénovation lourde de cet ensemble immobilier mise en œuvre par le précédent propriétaire des trois volumes précités, la SCI Vendôme Bureaux (filiale d'AXA). Cette opération de restructuration et rénovation achevée en 2021 visait notamment à créer deux commerces en RDC accessibles depuis la place et le parc, un grand hall sur la rue de Bercy se prolongeant en R+1 sur une cour intérieure sous verrière desservant des salles de réunion et un restaurant inter-entreprises, ainsi que six étages de bureaux.

A l'occasion de cette opération, des empiètements réciproques entre les volumes appartenant à la SCI et ceux appartenant à la Ville de Paris ont été constatés. Les 2 parties ont intérêt à régulariser cette situation.

Ces empiètements de volumes, localisés en sous-sol et à rez-de-chaussée, sont de superficie variable, compris entre 0,4 m<sup>2</sup> et 4 m<sup>2</sup>.

Le processus de régularisation foncière proposé est le suivant : les volumes faisant l'objet d'empiètement seront subdivisés afin d'individualiser les surfaces empiétées. Un projet de modification de l'État descriptif de Division en Volumes (modificatif n°1 à l'EDDV) a été établi par le cabinet Gexpertise Conseil, géomètres-experts. Les volumes nouvellement créés feront ensuite l'objet d'une cession croisée. La Ville de Paris cédera alors les volumes 8, 15, 16 et 18 et acquerra les volumes 10, 11 et 13. Les volumes cédés par la Ville de Paris n'ont jamais été affectés à l'usage du parking public. En conséquence, un déclassement n'est pas nécessaire.

Enfin, les différentes fractions de volumes acquises par chaque partie seront réunies. Un second projet de modification de l'État descriptif de Division en Volumes (modificatif n°2 à l'EDDV portant réunion de volumes) a été établi par le cabinet Gexpertise Conseil, géomètres-experts.

À l'issue de cette procédure de régularisation foncière, la Ville de Paris sera propriétaire des volumes 17, 19 et 21 ; la SCI PREIM BLOOM sera propriétaire des volumes 6, 20 et 22.

Sur la base des valeurs foncières unitaires suivantes (valeur commerces 12 400 €/m<sup>2</sup> et valeur bureaux 8 500 €/m<sup>2</sup>, locaux techniques et parties d'escalier d'accès au parking non valorisés), la valeur vénale des volumes cédés par la Ville de Paris est de 83 600 € et la valeur vénale des lots à acquérir par la Ville de Paris est de 3 400 €.

Par avis du 8 décembre 2022, le Service local du Domaine de Paris (SLD75) a estimé que les prix de cession et d'acquisition susvisés n'appelaient pas d'observation.

Lors de sa séance du 18 janvier 2023, le Conseil du Patrimoine a émis un avis favorable aux modalités de régularisation foncières envisagées.

Dans ces conditions, je vous propose :

- d'approuver la division des volumes n°1, 4 et 5 de l'ensemble immobilier situé 61-69 rue de Bercy (12<sup>ème</sup>);
- d'autoriser la signature de l'État Descriptif de Division en Volumes (EDDV) modificatif n°1 (portant division de volumes), établi par le cabinet Gexpertise Conseil, géomètres-experts ;
- d'autoriser la signature de l'acte de vente des volumes nouvellement créés, numérotés 8, 15, 16 et 18 au profit de la SCI PREIM BLOOM, sur la base des conditions sus-rapportées ;
- d'autoriser la signature de l'acte d'acquisition des volumes numérotés 10, 11 et 13 (issus de la division des volumes n°2 et 3 propriétés de la SCI PREIM BLOOM), sur la base des conditions sus-rapportées;
- d'autoriser la réunion des volumes n°7 et 10 (pour former le volume n°19), n°11, 13 et 14 (pour former le volume n°21) ;
- d'autoriser la signature de l'État Descriptif de Division en Volumes (EDDV) modificatif n°2 (portant réunion de volumes), établi par le cabinet Gexpertise Conseil, géomètres-experts ;

- d'autoriser le dépôt de toute autorisation d'urbanisme et la constitution de toutes servitudes éventuellement nécessaires à la réalisation des projets de cession et d'acquisition susvisés.

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

La Maire de Paris



**2023 DU 34 Régularisation foncière – cession et acquisition de volumes au 61-69 rue de Bercy (12e).**

Le Conseil de Paris,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Considérant que la Ville de Paris est propriétaire des volumes 1, 4 et 5 dans l'ensemble immobilier 61-69 rue de Bercy à Paris 12<sup>ème</sup> arrondissement ;

Considérant que la SCI PREIM BLOOM est propriétaire des volumes 2, 3 et 6 dans ce même ensemble immobilier ;

Considérant que des empiètements réciproques entre les volumes appartenant à la Ville de Paris et ceux appartenant à la SCI PREIM BLOOM ont été constatés et qu'une régularisation foncière s'avère nécessaire ;

Considérant l'État Descriptif de Division en Volumes (EDDV) en date du 31 octobre 1985 et le projet de modificatifs établis par le Cabinet Gexpertise Conseil, géomètres-experts ;

Vu le courrier de la SCI PREIM BLOOM reçu le 16 janvier 2023 ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris en date du 8 décembre 2022 ;

Vu l'avis du Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris du 18 janvier 2023 ;

Vu l'avis de Mme le Maire du 12<sup>ème</sup> arrondissement en date du \_\_\_\_\_ ;

Vu l'avis du Conseil du 12<sup>ème</sup> arrondissement en date du \_\_\_\_\_ ;

Vu le projet en délibération en date du \_\_\_\_\_ par lequel Mme la Maire de Paris lui propose :

- d'approuver la division des volumes n°1 (en 2 volumes n°7 et 8), n°4 (en 3 volumes n°14, 15 et 16) et n°5 (en 2 volumes n° 17 et 18) de l'ensemble immobilier situé 61-69 rue de Bercy (12<sup>ème</sup>);

- d'autoriser la signature de l'État Descriptif de Division en Volumes (EDDV) modificatif n°1 (portant division de volumes), établi par le cabinet Gexpertise Conseil, géomètres-experts ;

- d'autoriser la signature de l'acte de vente des volumes nouvellement créés, numérotés 8, 15, 16 et 18 au profit de la SCI PREIM BLOOM, sur la base des conditions sus-rapportées ;

- d'autoriser la signature de l'acte d'acquisition des volumes numérotés 10, 11 et 13, sur la base des conditions sus-rapportées;

- d'autoriser la réunion des volumes n°7 et 10 (pour former le volume n°19), n°11, 13 et 14 (pour former le volume n°21) ;

- d'autoriser la signature de l'État Descriptif de Division en Volumes (EDDV) modificatif n°2 (portant réunion de volumes), établi par le cabinet Gexpertise Conseil, géomètres-experts ;
- d'autoriser le dépôt de toute autorisation d'urbanisme et la constitution de toutes servitudes éventuellement nécessaires à la réalisation de l'opération.

Sur le rapport présenté par M. Emmanuel GREGOIRE au nom de la 5e commission,

#### Délibère :

Article 1 : Est approuvée la division des volumes n°1 (en 2 volumes n°7 et 8), n°4 (en 3 volumes n°14, 15 et 16) et n°5 (en 2 volumes n° 17 et 18) de l'ensemble immobilier situé 61-69 rue de Bercy (12<sup>ème</sup>).

Article 2 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer l'État Descriptif de Division en Volumes (EDDV) modificatif 1 portant division de volumes, établi par le cabinet de géomètres-experts Gexpertise Conseil.

Article 3 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer l'acte de vente au profit de la SCI PREIM BLOOM, ou au profit de toute autre personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire des Paris, des volumes 8, 15, 16 et 18 de l'ensemble immobilier situé 61-69 rue de Bercy (12<sup>ème</sup>).

Article 4 : La recette d'un montant prévisionnel de 83 600 € HT sera constatée au budget de la Ville de Paris (exercice 2023 et/ou suivants).

Article 5 : La sortie du bien du patrimoine et la différence sur réalisation seront constatées par écriture d'ordre conformément aux règles comptables en vigueur.

Article 6 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer l'acte d'acquisition auprès de la SCI PREIM BLOOM ou auprès de toute autre personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire des Paris, des volumes 10, 11 et 13 de l'ensemble immobilier situé 61-69 rue de Bercy (12<sup>ème</sup>).

Article 7: La dépense d'un montant prévisionnel de 3 400 € HT sera inscrite au budget de la Ville de Paris (exercice 2023 et/ou suivants).

Article 8 : Est approuvée la réunion des volumes n°7 et 10 (pour former le volume n°19) et n°11, 13 et 14 (pour former le volume n°21) de l'ensemble immobilier situé 61-69 rue de Bercy (12<sup>ème</sup>).

Article 9 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer l'État Descriptif de Division en Volumes (EDDV) modificatif 2 portant réunion de volumes, établi par le cabinet de géomètres-experts Gexpertise Conseil.

Article 10 : Tous les frais, droits et honoraires auxquels pourra donner lieu la réalisation de la vente seront à la charge de l'acquéreur. Les contributions et taxes de toute nature auxquelles le bien cédé est et pourra être assujéti seront acquittées par l'acquéreur, à compter de la signature du contrat de vente à intervenir.

Article 11 : Sont autorisés le dépôt de toute autorisation d'urbanisme et la constitution de toutes servitudes éventuellement nécessaires à la réalisation de l'opération.