

2023 DU 97 Cession à Paris Habitat OPH de l'immeuble 37 avenue George V (8e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris souhaite céder à Paris Habitat OPH l'immeuble à usage mixte (habitation, commerce, bureau) situé 37 avenue George V et 14 rue Quentin Bauchart à Paris 8^{ème} dont elle est propriétaire en vue de la réalisation d'une opération mixte comportant un équipement de santé, des commerces et des logements dont 70 % de logements locatifs sociaux et 30 % de logements libres. Il s'agit ainsi de développer du logement social dans un secteur de Paris très déficitaire en logements sociaux (taux de 4,3% de logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2022) ainsi que d'apporter des aménités à ce quartier.

Ce projet est cohérent avec la stratégie logement de la Ville de Paris adoptée par le Conseil de Paris en novembre 2022 et aux différentes décisions prises par le Conseil de Paris concernant cet immeuble. En effet, par décision du 10 juin 2008, la Ville de Paris a exercé son droit de préemption sur l'immeuble à usage mixte (habitation, commerce, bureau) situé 37 avenue George V et 14 rue Quentin Bauchart à Paris 8^{ème}, cadastré AP 91, au prix de 17 000 000 € en valeur libre. Cette décision de préemption était motivée par le projet de réalisation d'une opération d'environ 25 logements locatifs sociaux.

La réalisation d'un projet comportant majoritairement des logements locatifs sociaux à cette adresse est également conforme aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par délibération des 28, 29 et 30 mars 2011 (et modifié par délibération des 9 et 10 février 2015), qui a défini un programme de réalisation de logements locatifs sociaux pour la période 2011-2016, et à la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logements locatifs sociaux, qui fixe un objectif de 25 % de logements locatifs sociaux en 2025.

Plusieurs contentieux liés à la décision de la préemption de la Ville de Paris et à la contestation du titre de propriété du vendeur ont retardé le transfert de propriété au profit de la Ville qui n'a pu intervenir qu'en 2016, aux termes d'un acte notarié du 22 juillet 2016.

Un nouveau projet a été élaboré pour redonner une occupation à cet immeuble. Ce projet s'inscrit notamment à la suite d'un vœu adopté lors de la séance du Conseil de Paris des 11, 12 et 13 octobre 2022, réaffirmant la volonté de la Ville de mettre en œuvre une opération intégrant majoritairement un programme de logements locatifs sociaux dans un quartier qui en manque ainsi que la création d'un ou plusieurs équipements publics.

La programmation envisagée porte ainsi sur la réalisation :

- d'un cabinet médical d'une surface utile de 71 m² environ (79 m² Surface de Plancher SDP). Il s'agira d'un cabinet médical proposant une offre de soins en secteur 1, visant à répondre à une situation tendue pour l'accès aux soins dans ce secteur, notamment pour les populations vulnérables ;
- de 2 locaux commerciaux d'une surface utile pondérée totale de 563 m² environ (850 m² SDP) ;
- de 30 logements d'une surface utile totale de 1 847 m² environ dont 23 logements locatifs sociaux (40% en PLUS, 30% en PLAI et 30% en PLS) d'une surface utile totale de 1 327 m² environ (1 397 m² SDP) et 7 logements libres en accession à la propriété (dans le cadre de la VEFA dite « inversée ») d'une surface utile totale de 520 m² environ (547 m² SDP). Ce dispositif prévu à l'article L 433-2 du code de la construction et de l'habitation permet à un organisme d'habitations à loyer modéré, après accord du représentant de l'Etat dans le département, de vendre des logements à une personne privée, dès lors que ces logements font partie d'un programme de construction composé majoritairement de logements locatifs sociaux, dans la limite de 30 % de ce programme.

L'immeuble situé 37 avenue George V et 14 rue Quentin Bauchart à Paris 8^{ème}, en pierre de taille ouvragée en façade sur rue, a été édifié en 1880. Il se compose d'un bâtiment élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de 5 étages, et d'une cour intérieure, d'une surface utile de 3 630 m². En raison de l'arrêt de chantier de rénovation par l'ancien propriétaire de l'immeuble, seul le gros œuvre subsiste à certains étages, à la suite de la démolition des structures intérieures. D'importants travaux de réhabilitation seront donc à mener.

Dans le cadre de ce projet de réhabilitation, transformation et conventionnement, le coût prévisionnel des travaux a été estimé à 6 968 000 € HT.

Compte tenu de ce coût de travaux, des possibilités d'emprunts auprès de la CDC et des subventions pouvant être accordées à Paris Habitat OPH pour le programme de logement social, ainsi que des prix de cession et loyers envisagés pour les autres éléments du programme, tels qu'explicités dans le bilan financier prévisionnel en pièce jointe, le prix de vente à Paris Habitat s'établit à 36 328 000 €.

Cette cession comportera également deux compléments de prix au profit de la Ville de Paris.

D'une part, la Ville de Paris et Paris Habitat OPH sont convenus d'un partage de la cession de droits de commercialité, et des droits d'agrément d'immobilier d'entreprises le cas échéant, par Paris Habitat OPH au prix du marché, à hauteur de 50 %. Le montant de cession de droits de commercialité étant estimé à 6 445 000 €, le montant correspondant au complément de prix au bénéfice de la Ville de Paris serait de 3 222 500 €.

D'autre part, un complément de prix au profit de la Ville de Paris est prévu concernant la marge de Paris Habitat (différence entre le prix de vente et le coût de revient) sur le programme de Vefa inversée, à hauteur de 50 % de cette marge. La marge de Paris Habitat étant estimée à 956 000 €, le complément de prix pour la Ville de la Ville de Paris serait de 478 000 €.

Il en résulte que le prix total prévisionnel de cession à Paris Habitat serait de 40 028 500 €. En tout état de cause, il a été convenu entre Paris Habitat et la Ville de Paris un prix minimum garanti total de 40 M€ HD quels que soient les montants définitifs de la cession de droits de commercialité, et des droits d'agrément d'immobilier d'entreprises le cas échéant, et de la marge.

Compte tenu de ces modalités de cession, l'acte notarié de cession de la Ville de Paris à Paris Habitat de cet immeuble au prix de 36 328 000 € prévoira l'établissement d'un acte complémentaire de cession pour

procéder au paiement des compléments de prix susvisés dès que ces derniers auront pu être déterminés de façon définitive.

Par avis du 31 juillet 2023, le Service local du domaine a estimé la valeur de la charge foncière pour l'opération à 32 430 000 € HT HD (hors compléments de prix). Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de + ou – 15% soit une valeur comprise entre 27 565 500 € et 37 294 500 €. Le Service local du domaine ajoute que le prix de cession de 36 328 000 € négocié entre la Ville de Paris et Paris Habitat s'inscrit dans cette marge d'appréciation et n'appelle pas d'observation.

Lors de sa séance du 30 août 2023, le Conseil du Patrimoine a donné un avis favorable à cette cession aux conditions présentées ci-avant.

Je vous propose donc de m'autoriser à :

- signer l'acte de la cession à Paris Habitat OPH de l'immeuble situé 37 avenue George V/ 14 rue Quentin Bauchart à Paris 8^{ème}, cadastré AP 91, au prix de 36 328 000 €, en vue de la réalisation d'un programme mixte comportant un cabinet médical, deux commerces, et 30 logements dont 23 logements locatifs sociaux et 7 logements libres en accession à la propriété ;
- signer l'acte complémentaire à l'acte de cession susvisé ayant pour objet de constater le versement de deux compléments de prix à la Ville de Paris au titre d'un intéressement de cette dernière d'une part, sur le montant de la cession par Paris Habitat de la commercialité et des droits d'agrément d'immobilier d'entreprises le cas échéant, à hauteur de 50 % des prix hors taxes de cession de la dite commercialité et de ces droits d'agrément, et d'autre part, sur la marge de Paris Habitat (différence entre le prix de vente et le coût de revient) sur le programme de logements libres, également à hauteur de 50 %. Le montant de ces compléments de prix ne pourra pas être inférieur à 3 672 000 € ;
- constituer toutes les servitudes et signer tous les actes nécessaires à cette opération.

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

La Maire de Paris

2023 DU 97 Cession à Paris Habitat OPH de l'immeuble situé 37 avenue George V (8e).

Le Conseil de Paris,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 2254-1 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son article L302-5 fixant un objectif de 25% de logements locatifs sociaux, ainsi que son article L 433-2 ;

Vu la décision de préemption de l'immeuble situé 37 avenue Georges V à Paris 8^{ème} du 10 juin 2008 ;

Vu la délibération du Conseil de Paris 2011 DLH 89 des 28 et 29 mars 2011 qui adopte le programme local de l'habitat entre 2011 et 2016, ainsi que le cadre des actions mises en oeuvre par la Ville pour mener à bien ce programme ;

Vu la délibération du Conseil de Paris 2015 DLH 19 des 9 et 10 février 2015 modifiant le programme local de l'habitat ;

Vu l'acte notarié du 22 juillet 2016 constatant le transfert de propriété au profit de la Ville de Paris de l'immeuble situé 37 avenue George V / 14 rue Quentin Bauchart à Paris 8^{ème} ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris du 31 juillet 2023;

Vu l'avis du Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris du 30 août 2023 ;

Vu le projet en délibération en date du _____ par lequel Mme la Maire de Paris propose de céder à Paris Habitat OPH l'immeuble situé 37 avenue George V à Paris 8^{ème}, cadastré AP 91, au prix de 36 328 000 €, auxquels s'ajoutent deux compléments de prix d'un montant estimé de 3 700 500 € (le montant minimum garanti total de ces compléments de prix étant de 3 672 000 €), en vue de lui permettre d'y réaliser un programme mixte comportant un cabinet médical, deux commerces, et 30 logements dont 23 logements locatifs sociaux ;

Vu l'avis de Mme la Maire du 8^e arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis du Conseil du 8^e arrondissement en date du _____ ;

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

Délibère

Article 1 : Mme la Maire de Paris est autorisée à céder à Paris Habitat OPH l'immeuble situé 37 avenue George V / 14 rue Quentin Bauchart à Paris 8^{ème}, cadastré AP 91, en vue de lui permettre d'y réaliser un programme mixte comportant un cabinet médical d'une surface utile de 71 m² environ, deux locaux commerciaux d'une surface utile pondérée totale de 563 m² environ, et 30 logements d'une surface utile totale de 1 847 m² environ, dont 23 logements locatifs sociaux d'une surface utile totale de 1 327 m² et 7 logements libres en accession à la propriété d'une surface utile totale de 520 m² environ.

Article 2 : Cette cession interviendra au prix de 36 328 000 €. Ce prix sera assorti de deux compléments de prix d'un montant minimum garanti total de 3 672 000 €, qui seront versés à la Ville de Paris au titre d'un intéressement de cette dernière, d'une part, sur le montant de la cession par Paris Habitat de la commercialité et des droits d'agrément d'immobilier d'entreprises le cas échéant, à hauteur de 50 % des prix hors taxes de cession de ladite commercialité et de ces droits d'agrément, et d'autre part, sur la marge de Paris Habitat (différence entre le prix de vente et le coût de revient) sur le programme de logements libres, également à hauteur de 50 %. La recette correspondante sera constatée au budget de la Ville de Paris (exercice 2023 et/ou suivants).

Article 3 : La sortie des biens du patrimoine et la différence sur réalisation seront constatées par écritures d'ordre conformément aux règles comptables en vigueur.

Article 4 : Tous les frais, droits, émoluments et honoraires auxquels pourra donner lieu la réalisation de la vente seront supportés par l'acquéreur. Les contributions et taxes de toute nature auxquelles les propriétés cédées sont et pourront être assujetties seront acquittées par l'acquéreur à compter de la signature du contrat de vente à intervenir.

Article 5 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer tous les actes et à constituer toutes les servitudes éventuellement nécessaires à la réalisation de cette opération. L'acte notarié de cession à Paris Habitat de cet immeuble prévoira la signature ultérieure d'un acte complémentaire de cession pour procéder au paiement des compléments de prix visés à l'article 2 dès que ces derniers auront pu être déterminés de façon définitive.

Article 6 : Paris Habitat OPH est autorisé à solliciter toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires et à requérir auprès de Monsieur le Préfet de Paris, Préfet de la Région Ile-de-France, l'accord prévu à l'article L 433-2 du code de la construction et de l'habitation.