



Direction de l'Urbanisme  
Service de l'Aménagement  
Service de l'Action Foncière

**2022 DU 103** Opération d'aménagement du 90 boulevard Vincent Auriol (13e) - Acquisition à titre gratuit d'un volume de voirie rue Jeanne d'Arc auprès de la SEMAPA - Reddition des comptes et quitus à la SEMAPA

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La réalisation de l'opération d'aménagement du 90 boulevard Vincent Auriol (13e) étant aujourd'hui terminée, le présent projet de délibération a pour objet de vous proposer d'approuver les comptes définitifs de cette opération et de donner quitus définitif à la SEMAPA de sa gestion.

Par délibération des 10 et 11 décembre 2012, votre assemblée a approuvé la création de l'opération d'aménagement du 90 boulevard Vincent Auriol.

Au cours de la même séance, votre assemblée a autorisé la signature du traité de concession d'aménagement de l'opération avec la SEMAPA. Ce traité, dont l'échéance était fixée au 31 décembre 2018, a été signé le 26 mars 2013. Ce traité a été modifié par un avenant n°1 en date du 30 mai 2017. Cet avenant a prolongé la concession jusqu'au 31 décembre 2020.

#### I. Données historiques et physiques de l'opération

La Ville de Paris était propriétaire de la parcelle cadastrée 113 AO 14, d'une contenance de 4 366 m<sup>2</sup>, située 82 à 90 boulevard Vincent Auriol, 94 à 96 rue Jeanne d'Arc et 1 à 11 rue Jenner, dans le quartier de la Pitié-Salpêtrière à Paris 13<sup>ème</sup>.

La parcelle était occupée par une école maternelle de 3 classes, vétuste, construite en béton préfabriqué dans les années 1950 puis agrandie dans les années 1970 toujours en préfabriqué, posée en haut d'un talus, face au métro aérien.

Des études ont été engagées par les services municipaux afin de redéfinir la configuration et l'occupation de la parcelle.

Ces études ont conduit à la définition d'un projet urbain comportant la démolition, après désaffectation et déclassement, des bâtiments scolaires présents sur la parcelle ; la reprise du nivellement du terrain afin que l'ensemble des futures constructions soient accessibles directement au niveau de la voirie publique ; la réalisation d'une continuité bâtie sur le boulevard Vincent Auriol ; la réalisation d'un programme de logements complété par des commerces ou services à rez-de-chaussée ; la reconstitution-extension de l'école maternelle (capacité de 6 classes) et le traitement qualitatif des espaces libres intérieurs, en cohérence avec les caractéristiques actuelles de la parcelle, la proximité immédiate du square Gustave

Mesureur et d'un espace vert protégé sur l'emprise voisine du 98-116, rue Jeanne d'Arc/13-31, rue Jenner (Paris-Habitat).

Dans ce cadre, votre assemblée a approuvé le programme de l'opération par délibération des 10 et 11 décembre 2012.

## II. Programme de l'opération

L'article 1 de la délibération des 10 et 11 décembre 2012 précise que le programme prévisionnel est le suivant :

La reconstruction-extension d'une école maternelle d'une surface de plancher (SDP) d'environ 2 000 m<sup>2</sup> incluant un logement de fonction ;

La construction d'environ 10 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements dont environ 3 600 m<sup>2</sup> de plancher de logements sociaux et 7 200 m<sup>2</sup> de plancher de logements à loyers intermédiaire;

La réalisation d'environ 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces ou de services pour doter les immeubles de logements de rez-de-chaussée actifs.

Le programme réalisé dans le cadre de la concession d'aménagement est le suivant :

- Une école maternelle de 6 classes pédagogiques et un logement de fonction, R+2 sur rez de chaussée et rez de jardin avec une toiture végétalisée (1 753 m<sup>2</sup> de SDP), L'école a obtenu les labels environnementaux NF HQE bâtiment tertiaire Excellent, bâtiment sobre en énergie de la Maison Passive France, BBCA niveau Excellent. Elle a été livrée pour la rentrée 2019 ;

- Un programme de logements sociaux de 3 478 m<sup>2</sup> SDP et de commerces de 262 m<sup>2</sup> SDP sous maîtrise d'ouvrage Paris Habitat (lot B). Ce programme a été livré en 2020 ;

- Un programme de logements locatifs intermédiaires de 4 820 m<sup>2</sup> SDP et de commerces et locaux associatifs de 395 m<sup>2</sup> SDP sous maîtrise d'ouvrage Paris Habitat (lot C1). Ce programme a été livré en 2020 ;

- Un programme de logements locatifs intermédiaires de 1 700 m<sup>2</sup> SDP sous maîtrise d'ouvrage Paris Habitat (lot C2). Ce programme a été livré en 2021.

## III. Remise d'un volume par la SEMAPA

Parmi les équipements publics du programme, figure notamment une emprise de voirie située rue Jeanne d'Arc et dont la SEMAPA demeure propriétaire à ce jour. Il s'agit du volume n°3 correspondant à un trottoir d'une surface de 30 m<sup>2</sup>, assis sur la parcelle cadastrée AO 14 située 94 rue Jeanne d'Arc, et tel que décrit dans l'état descriptif de division en volumes (EDDV) reçu par l'étude 14Pyramides le 29 décembre 2017. En application du traité de concession d'aménagement liant la Ville de Paris à son concessionnaire, ce volume doit être remis en propriété à la Ville de Paris à titre gratuit.

L'aménagement physique de ce quartier étant aujourd'hui achevé et son bilan financier finalisé, je vous propose d'examiner les comptes de l'opération et de procéder à leur clôture.

## IV. Bilan de clôture de l'opération

La SEMAPA a remis à la Ville un dossier de clôture de l'opération comprenant notamment une note de présentation et un bilan financier définitif.

Le bilan financier comprend une attestation du commissaire aux comptes de la SEMAPA. Cette attestation permet d'établir une concordance des informations figurant dans le bilan de clôture de l'opération avec les données sous-tendant la comptabilité de la SEMAPA.

Dans le bilan final présenté par l'aménageur, les dépenses définitives de cette opération s'élèvent à 19 817 911,67 € HT.

Les dépenses d'acquisitions foncières sont de 9 715 274,06 € HT, soit 49 % du total des charges.

Les dépenses relatives aux équipements publics sont de 7 382 458,57 € HT, soit 37 % de l'ensemble des dépenses.

Le montant des frais de structure imputés par l'aménageur au bilan des charges de l'opération est de 1 390 325 € HT, soit 7 % du total.

Les produits représentent 26 315 901,10 € HT. Ils sont constitués à hauteur de 68 %, soit 17 860 939,96 € HT, de cessions d'emprises foncières pour la réalisation de logements sociaux, de logements locatifs intermédiaires, de commerces et locaux associatifs.

La participation de la Ville de Paris aux équipements publics est de 8 374 751 € HT et représente 32 % du total des produits.

Le résultat final de l'opération présente un solde excédentaire de 6 497 989,43 € HT. La SEMAPA reversera à la Ville de Paris la totalité de cette somme, conformément à l'article 25 du traité de concession. Elle sera imputée au budget de fonctionnement.

L'ensemble des dépenses et des recettes ayant été réalisé, le dossier de reddition des comptes vérifié et le bilan définitif attesté par le commissaire aux comptes, rien ne fait obstacle à l'approbation par votre assemblée du bilan final de l'opération tel qu'il vient de vous être décrit.

Je vous propose en conséquence :

- d'acquérir à titre gratuit auprès de la SEMAPA le volume n°3, d'une surface au sol de 30 m<sup>2</sup>, à usage de voirie assis sur la parcelle cadastrée AO 14 située 94 rue Jeanne d'Arc à Paris 13<sup>ème</sup>, tel que décrit dans l'état descriptif de division en volumes (EDDV) reçu par l'étude 14Pyramides le 29 décembre 2017;
- d'approuver les comptes définitifs de l'opération d'aménagement du 90 boulevard Vincent Auriol et d'arrêter le montant du résultat excédentaire final à 6 497 989,43 € HT;
- de recouvrer la totalité de cet excédent ;
- de donner quitus définitif à la SEMAPA de sa gestion.

Je vous prie, Mes Cher(e)s collègues, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris



**2022 DU 103- 1°** Opération d'aménagement du 90 boulevard Vincent Auriol (13e )  
- Acquisition à titre gratuit d'un volume à usage de voirie rue Jeanne d'Arc  
auprès de la SEMAPA.

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 2511-1 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article R.311-12 ;

Vu le traité de concession signé le 26 mars 2013 confiant la réalisation de l'opération 90 boulevard Vincent Auriol à la SEMAPA ;

Vu l'État Descriptif de Division en Volumes (EDDV) reçu par l'étude 14Pyramides, notaires, le 29 décembre 2017;

Vu les plans établis le 30 novembre 2017 par le cabinet ATGT, géomètres experts, annexés à l'État Descriptif de Division en Volumes susvisé;

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

1° acquérir à titre gratuit auprès de la SEMAPA le volume n°3, d'une surface au sol de 30 m<sup>2</sup>, à usage de voirie assis sur la parcelle cadastrée AO 14 située 94 rue Jeanne d'Arc à Paris 13<sup>ème</sup>, tel que décrit dans l'état descriptif de division en volumes (EDDV) reçu par l'étude 14Pyramides, notaires, le 29 décembre 2017 ;  
2° approuver les comptes définitifs de l'opération 90 boulevard Vincent Auriol et donner à la SEMAPA quitus définitif de sa gestion.

Vu l'avis du Conseil du 13e arrondissement en date du \_\_\_\_\_ 2022 ;

Vu l'avis du Maire du 13<sup>e</sup> arrondissement en date du \_\_\_\_\_ 2022 ;

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 acquérir auprès de la SEMAPA le volume n°3 à usage de voirie, d'une surface au sol de 30 m<sup>2</sup>, assis sur la parcelle cadastrée AO 14 située 94 rue Jeanne d'Arc à Paris 13<sup>ème</sup>, tel que décrit dans l'état descriptif de division en volumes (EDDV) reçu par l'étude 14Pyramides, notaires, le 29 décembre 2017.

Article 2 : L'acquisition visée à l'article 1 aura lieu à titre gratuit. Les écritures comptables correspondant à l'entrée du bien dans le patrimoine de la Ville de Paris seront réalisées selon les règles de la comptabilité publique et prévues au budget.

Article 3 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer tous les actes et à constituer toutes les servitudes nécessaires à la réalisation de cette opération.

**2022 DU 103- 2°** Opération d'aménagement du 90 boulevard Vincent Auriol (13e)  
- Reddition des comptes et quitus à la SEMAPA

Le Conseil de Paris,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L 300-5 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 2511-1 et suivants ;

Vu le traité de concession signé le 26 mars 2013 confiant la réalisation de l'opération 90 boulevard Vincent Auriol à la SEMAPA ;

Vu le dossier de reddition des comptes présenté par la SEMAPA comportant le bilan financier définitif et l'état récapitulatif des recettes et des dépenses ;

Vu le projet de délibération 2022 DU 103 en date du \_\_\_\_\_ par lequel Mme la Maire lui propose de :

1° acquérir à titre gratuit le volume de l'emprise publique rue Jeanne d'Arc auprès de la SEMAPA ;

2° approuver les comptes définitifs de l'opération 90 boulevard Vincent Auriol et donner à la SEMAPA quitus définitif de sa gestion.

Vu l'avis du Conseil du 13e arrondissement en date du \_\_\_\_\_ ;

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

Délibère :

Article 1 : Les comptes définitifs de l'opération d'aménagement du 90 boulevard Vincent Auriol, tels qu'ils sont annexés à la présente délibération, sont approuvés et il est donné quitus définitif à la SEMAPA de sa gestion.

Article 2 : Le bilan financier final de l'opération 90 boulevard Vincent Auriol est arrêté à la somme de 19 817 911,67 € HT, soit 23 470 975,92 € TTC en dépenses

et 26 315 901, 10 € HT, soit 29 679 597,66 € TTC en recettes. L'excédent final est arrêté à 6 497 989,43 € HT.

Article 3 : La SEMAPA versera à la Ville de Paris la somme de 6 497 989,43 € nette de taxes. La recette correspondante sera imputée au budget de fonctionnement de la Ville de Paris.