

2022 DU 134 Cession d'un ensemble immobilier 9 rue RAVON à Bourg-la-Reine (92).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le Département de Paris a acquis en 1991 un ensemble immobilier situé 9 rue Ravon à Bourg-la-Reine (Hauts-de-Seine) et composé de plusieurs constructions afin d'y implanter une pouponnière gérée par l'Association Groupements Éducatifs (AGE) jusqu'à l'arrêt de cette activité en 2013.

Le terrain, cadastré P n° 34, d'une surface de 2.012 m² environ, supporte à ce jour trois bâtiments. Le 1^{er} bâtiment dit « Home » développe 4 niveaux (R+2+C), le 2^{ème} bâtiment dit « Sainte Catherine » 2 niveaux (R+1) et le 3^{ème} dit « Accueil » 2 niveaux également (R+C). Cet ensemble immobilier se développe actuellement sur environ 1 135 m² de surface utile. Ce bien appartient au domaine public de la Ville de Paris.

La commune de Bourg-la-Reine a manifesté dès 2014 son intérêt pour l'acquisition du bien, en vue de la réalisation d'un programme de logements. Toutefois, le projet de la commune sur l'emprise parisienne ne s'est concrétisé que récemment.

Pour ne pas laisser cet ensemble immobilier sans occupation et permettre la mise à l'abri des personnes à la rue, depuis 2015 la propriété parisienne a été mise à disposition du Centre d'Action Sociale Protestant (CASP) pour y implanter un Centre d'Hébergement d'Urgence (CHU) ; puis à partir de 2018, un lieu d'Hébergement d'Urgence pour Demandeurs d'Asile (HUDA), le "Jardin du Monde" (HUDA 92) accueillant principalement des familles monoparentales. Cette occupation intercalaire devrait se prolonger pour au moins 18 mois à partir de la fin 2022, suite à quoi le relogement des personnes logées sera assuré.

La commune de Bourg-la-Reine a fait part de son souhait de pérenniser le caractère social de ce site en y développant un projet de logements sociaux et ainsi répondre à ses obligations de production de logements sociaux dans le cadre de la convention triennale signée avec l'Etat.

Le projet soutenu par la commune de Bourg-la-Reine est porté par le bailleur social SEQENS Solidarités et associe le CASP, actuellement gestionnaire de l'HUDA 92. Il prévoit la réalisation d'un bâtiment R+2+combles, après démolition partielle ou totale des constructions existantes, d'une surface habitable de 1 771 m² environ pour une surface de plancher d'environ 3 320 m². Le projet fera l'objet d'un

concours d'architecture prévu par SEQENS, dans le respect des objectifs partagés sur la préservation des espaces verts, de la pleine terre et des arbres existants sur site.

Le programme se décline en 3 structures indépendantes les unes des autres :

- une pension de famille de 25 logements, pour environ 561 m² SHAB, gérée par le CASP avec un financement PLAI ;
- une résidence accueil de 25 logements, d'environ 621 m² SHAB, gérée par le CASP avec un financement PLAI ;
- un établissement d'accueil médicalisé de 31 logements, sur environ 589 m² SHAB, géré par l'association « Œuvre d'avenir » avec un financement PLS.

La commune de Bourg-la-Reine disposant d'une convention d'intervention foncière avec l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF), celui-ci a été mobilisé pour l'acquisition et le portage de la propriété parisienne, dans l'attente de la finalisation par le bailleur social de son projet et de l'obtention des autorisations nécessaires.

L'EPFIF, SEQENS Solidarités et la Ville de Paris, en lien avec la commune de Bourg-la-Reine, se sont rapprochés pour déterminer les modalités de cession de la propriété parisienne, au regard de la programmation sociale susmentionnée et des éléments sus-rapportés.

Dans ce contexte, l'EPFIF propose aujourd'hui d'acquérir le bien sur la base d'un prix de 3 M€ se déclinant en deux parts :

- 2,7 M€ payables en numéraire à la signature de l'acte authentique de vente ;
- 300 000 € via l'octroi de 6 droits de réservation par le bailleur social dans cette opération ou n'importe quelle opération portée par lui en Île-de-France (y compris Paris). En cas d'impossibilité pour le bailleur social de réserver 6 logements à la Ville de Paris, la somme de 300 000 € sera versée en numéraire par l'EPFIF à la Ville de Paris.

Par courrier du 20 octobre 2022, SEQENS Solidarités a confirmé son accord sur ce dispositif.

Ce droit de réservation sera précisé et contractualisé aux termes de l'acte de vente entre la Ville de Paris et l'EPFIF, avec intervention de l'opérateur. Il sera notamment précisé que parmi les trois cent mille euros (300.000€) correspondant aux droits de réservation octroyés à la Ville de Paris, seule la somme de cent cinquante mille euros (150.000€) est assurée (équivalant au droit de réservation pour 3 logements), les cent cinquante mille euros (150.000€) restants dépendant des éventuels surcoûts de travaux liés au désamiantage du bien.

En effet, compte tenu de l'incertitude liée au volume d'amiante présent dans le bâti existant, la Ville de Paris pourrait être appelée à participer, dans le cadre de

la vente, au coût des travaux de désamiantage sans pour autant que celui-ci n'excède 150 000 €. En cas de dépassement de cette somme, le bailleur fera son affaire du moment excédentaire.

L'acte de cession comportera également plusieurs autres clauses essentielles décrites au titre des « Principaux termes et conditions du contrat » dans le document annexé à la présente délibération :

- une clause résolutoire dans l'hypothèse où le bien cédé ne serait pas désaffecté dans un délai de trois ans à compter de la présente délibération proposant la vente du 9 rue Ravon et le déclassement du bien par anticipation. En effet, en raison du maintien de l'HUDA 92 et conformément aux dispositions de l'article L.2141-2 du code de la propriété des personnes publiques, le bien est considéré comme dépendant actuellement du domaine public de la Ville de Paris. Son déclassement devra être réalisé par anticipation pour permettre la vente et intervenir dans un délai de 3 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente. A défaut, la vente sera résolue.
- une clause d'affectation et de surfaces d'une durée de 10 ans à compter de la signature de l'acte de vente entre la Ville de Paris et l'EPFIF, pour garantir la réalisation d'une opération immobilière 100 % sociale, dont la constructibilité totale est fixée à 3320 m² de Surface de Plancher (SDP). La Ville de Paris consent à inscrire une marge de tolérance de 3% en cas de dépassement de cette surface sans que cela modifie l'accord financier convenu pour la vente du bien. Toutefois, en cas de dépassement de la surface du projet majorée de 3%, les parties s'accordent pour instaurer un intéressement dont le montant sera déterminé au regard des surfaces complémentaires considérées et sur la base d'un prix unitaire par m² de SDP de 600 € ;

Dans le cas, d'une modification de la vocation 100 % sociale de l'opération immobilière, les acquéreurs ou leurs ayants droits devront préalablement obtenir l'accord écrit de la Ville de Paris. La demande de dérogation à la restriction, objet de la présente clause, devra être justifiée afin de clarifier l'impossibilité de faire perdurer l'affectation 100 % sociale. La Maire de Paris disposera d'un délai de quatre-vingt-dix (90) jours ouvrés à compter de la réception de toutes les informations justificatives, pour accepter de soumettre la demande au Conseil de Paris. Le silence de la Maire de Paris, à l'expiration de ce délai, équivaudra à un refus de soumettre la demande au Conseil de Paris.

- une clause d'intéressement d'une durée de 15 ans à compter de la signature de l'acte de vente entre la Ville de Paris et l'EPFIF, dans l'hypothèse où aucun projet de construction ou de réhabilitation ne serait réalisé dans le cadre de la convention d'intervention foncière passée entre l'EPFIF et la commune de Bourg-la-Reine ; un complément de prix serait alors reversé à la Ville de Paris correspondant à la moitié de l'éventuelle plus-value réalisée par la commune de Bourg-la-Reine ou tout autre opérateur désigné par elle ou agissant en son nom.

Enfin, un mur de clôture délimitant la propriété de la Ville de la propriété voisine, située au 11 rue Ravon, s'étant récemment effondré, la Ville de Paris s'engage vis-à-vis de l'EPFIF à prendre en charge la maîtrise d'ouvrage de la réparation dudit

mur et les frais y afférent. Un protocole d'accord entre la Ville de Paris et les propriétaires du 11 rue Ravon, a par ailleurs été établi, actant le principe de répartition des frais de reconstruction du mur comme suit : 80 % pour la Ville (soit 53 572,80 €) et 20% pour les voisins.

Par avis du 20 octobre 2022, la DNID a estimé la valeur du bien à 2 900 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10%.

Le Conseil du Patrimoine a rendu, le 12 octobre 2022, un avis favorable à la cession du bien aux principales conditions sus mentionnées.

En conséquence, je vous propose :

- de prononcer le déclassement par anticipation du domaine public de l'actuelle parcelle cadastrée section P n°34 sise 9 rue Ravon à Bourg-la-Reine (92) ;
- d'autoriser la cession de l'ensemble immobilier sis 9 rue Ravon à Bourg-la-Reine (92) au profit de l'EPIFIF (ou de toute personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris), aux conditions présentées ci-avant et validées par le Conseil du Patrimoine ;
- d'autoriser la signature de l'ensemble des éventuels actes préparatoires à la signature de l'acte de vente (y compris en cas de besoin d'une promesse de vente et d'un protocole tri partite avec l'EPIFIF et SEQENS Solidarités relatif aux droits de réservation) ;
- d'autoriser la signature d'une convention de droit de réservation entre la Ville de Paris et SEQENS Solidarités pour 6 logements ;
- d'autoriser le dépôt de toute demande d'autorisation d'urbanisme et administrative, nécessaire à la réalisation du projet constructif ci-dessus décrit (étant précisé que les travaux ne pourront débuter qu'après signature du contrat de cession) ;
- d'autoriser la signature de tous les actes nécessaires à la réalisation de cette opération, notamment pour constituer toute servitude éventuellement nécessaire ;
- d'autoriser la signature du protocole d'accord entre la Ville de Paris et les propriétaires du 11 rue Ravon relatif à la reconstruction du mur séparatif des deux propriétés.

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

La Maire de Paris

2022 DU 134 Cession d'un ensemble immobilier 9 rue RAVON à Bourg-la-Reine (92).

Le Conseil de Paris

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 2241-1 et L.2141-2 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Considérant que la Ville de Paris est propriétaire d'un ensemble immobilier, appartenant à son domaine public, sis 9 rue Ravon à Bourg-la-Reine (Hauts-de-Seine) ;

Considérant qu'en 2015, ce bien a été mis à disposition du Centre d'Action Sociale Protestant (CASP) pour y implanter un Centre d'Hébergement d'Urgence (CHU), transformé depuis 2018 en lieu d'Hébergement d'Urgence pour Demandeurs d'Asile : le "Jardin du Monde" (HUDA 92) ;

Considérant que la présence de cet HUDA doit se terminer à la fin de l'année 2022 et que la commune de Bourg-la-Reine a fait part de son souhait de pérenniser le caractère social de ce site et d'y développer un projet de logement social porté par le bailleur social SEQENS Solidarités ;

Considérant que la commune de Bourg-la-Reine dispose d'une convention d'intervention foncière avec l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et qu'elle a sollicité celui-ci afin de se porter acquéreur du bien et assurer le portage de la propriété dans l'attente de la finalisation par SEQENS Solidarités de son projet et de l'obtention des autorisations nécessaires ;

Considérant que la Ville de Paris n'a pas d'intérêt à conserver plus longtemps dans son patrimoine ce bien devenu inutile au service public parisien ;

Considérant la proposition de l'EPFIF pour un prix de cession de 3 M€ se déclinant en deux parts :

- 1 part en numéraire égale à 2,7 M€ ;
- 1 part en « nature » se traduisant par l'octroi de 6 droits de réservation au bénéfice de la Ville de Paris sur l'opération à venir ou toute autre opération portée par la société SEQENS en Île de France, valorisés à 300 000 € ;

Ce droit de réservation sera précisé et contractualisé aux termes de l'acte de vente régularisé entre la Ville de Paris et l'EPFIF, avec l'intervention de l'opérateur.

Il sera notamment précisé que parmi les 300 000 € correspondant au droit de réservation, seule la somme de 150 000 € est garantie, les 150.000 € restant dépendant du coût de désamiantage du bien.

En effet, compte tenu de l'incertitude liée à l'importance de la présence d'amiante dans les parties bâties de la propriété parisienne, la Ville de Paris pourrait être appelée à participer, dans le cadre de la vente, au coût des travaux de désamiantage sans pour autant que celui-ci n'excède 150 000 €.

Considérant par ailleurs que, suite à l'effondrement du mur de clôture entre le 9 rue Ravon et le 11 rue Ravon, un protocole d'accord entre la Ville de Paris et les propriétaires du 11 rue Ravon a été établi, actant le principe de répartition des frais de reconstruction du mur comme suit : 80 % pour la Ville (soit 53 572,80 €) et 20% pour les voisins.

Vu le courrier de la société SEQENS Solidarité en date du 20 octobre 2022 ;

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 20 octobre 2022 ;

Vu l'avis favorable du Conseil du Patrimoine lors de sa séance du 12 octobre 2022 ;

Vu le document « Principaux termes et conditions du contrat » établi par l'étude notariale Cheuvreux ci annexé ;

Vu le projet de protocole transactionnel avec les propriétaires du 11 rue Ravon à Bourg la Reine visant à la reconstruction du mur séparatif entre les propriétés du 9 et du 11 rue Ravon ;

Vu le projet de délibération du _____ par lequel Mme la Maire de Paris propose de céder de gré à gré à l'EPFIF l'ensemble immobilier sis 9 rue RAVON à Bourg-la-Reine (92) ;

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

Délibère :

Article 1 : La parcelle cadastrée section P n°34 sise 9 rue Ravon à Bourg-la-Reine (92) est déclassée par anticipation en application des dispositions de l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

Article 2 : Mme la Maire est autorisée à signer l'acte de vente de l'ensemble immobilier sis 9 rue Ravon à Bourg-la-Reine (92), au profit de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France, ou de toute personne physique ou morale s'y substituant avec l'accord de Madame la Maire.

Cette autorisation est valable 12 mois à compter de la présente délibération.

La cession interviendra au prix de 3 M€ se déclinant en deux parts : l'une en numéraire égale à 2.7 M€, payable comptant à la signature dudit acte, l'autre en

nature se traduisant par l'octroi de 6 droits de réservation au bénéfice de la Ville de Paris sur l'opération à venir sur le site porté par SEQENS ou toute autre opération portée le bailleur social en Île de France, ces droits étant valorisés à 300 000 €. Dans le cas où l'acquéreur ne serait en mesure de permettre l'octroi de ces droits de réservation à la Ville de Paris, cette part en nature devra être versée à la Ville de Paris en numéraire par l'acquéreur.

La cession sera réalisée en l'état du bien, la Ville s'engageant toutefois, d'une part à réaliser la réparation du mur de clôture qui s'est récemment effondré selon les conditions du protocole transactionnel joint, d'autre part, considérant les incertitudes liées au montant des travaux dus à la présence d'amiante, à contribuer au coût de désamiantage pour un montant plafonné à 150 000 €, par soustraction de la part en nature du prix de vente.

L'acte de cession comportera plusieurs autres clauses essentielles décrites dans le document annexé à la délibération, au titre des « Principaux termes et conditions du contrat » et notamment : une clause résolutoire dans le cas où le bien cédé n'aurait pas été désaffecté dans un délai de trois ans à compter de la présente délibération déclassant le bien par anticipation ; une clause d'affectation et de surface d'une durée de 10 ans pour garantir la réalisation d'une opération immobilière 100% sociale ; et une clause d'intéressement d'une durée de 15 ans dans l'hypothèse où aucun projet de construction ou de réhabilitation ne serait réalisé dans le cadre de la convention d'intervention foncière passée entre l'EPFIF et la commune de Bourg-la-Reine, justifiant des conditions de la vente entre la Ville de Paris et l'EPFIF.

Article 3 : Mme la Maire de Paris est autorisée en tant que de besoin à signer tous les actes préparatoires à la signature de l'acte de vente mentionné à l'article 2, y compris une promesse de vente avec l'acquéreur mentionné à l'article 2 et un protocole tri partite avec l'acquéreur et le bailleur social SEQENS relatif aux droits de réservation.

Article 4 : Dans le cadre de l'opération décrite à l'article 2, Mme la Maire de Paris est autorisée à signer la convention de droit de réservation pour 6 logements avec SEQENS Solidarités, ou tout bailleur social repreneur du projet avec l'accord de la Maire.

Article 5 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer le protocole transactionnel ci-annexé entre la Ville de Paris et les propriétaires du 11 rue Ravon relatif à la reconstruction du mur séparatif des deux propriétés.

Article 6 : Est autorisé en tant que de besoin le dépôt par l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France ou par toute personne physique ou morale s'y substituant avec l'accord de Madame la Maire, de toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme et administratives portant sur l'emprise parisienne concernée, ainsi que la constitution de toutes les servitudes éventuellement nécessaires à la réalisation du projet susvisé.

Article 7 : Tous les frais, droits et honoraires auxquels pourra donner lieu la réalisation des ventes seront supportés par l'acquéreur.

Article 8 : La dépense sera prévue sur le budget la Ville de Paris (exercice 2022 et/ou suivants).

Article 9 : La recette sera constatée au budget de la Ville de Paris (exercice 2022 et/ou suivants).

Article 10 : 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 des contrats de vente à intervenir.

Article 11 : La sortie des biens du patrimoine et la différence sur réalisation seront constatées par écritures d'ordre conformément aux règles comptables en vigueur.