

Direction de l'Urbanisme
Service de l'Action Foncière

2023 DU 13 Signature d'une promesse de constitution de servitude d'implantation, d'une promesse de vente puis acte de vente sur une emprise située 26 rue Copernic (16e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mes chers collègues,

Depuis 2013, l'Union Libérale Israélite de France (ULIF) projette de réhabiliter la synagogue située au 24 de la rue Copernic dans le 16^{ème} arrondissement. Après un premier projet non abouti en 2015, l'ULIF s'est rapprochée des services de la Ville de Paris sur la base d'un nouveau projet d'extension de la synagogue impactant une partie de la propriété communale mitoyenne située 26 rue Copernic.

Par délibération 2019 DU 260 des 9, 10, 11, 12 et 13 décembre 2019, le Conseil de Paris a autorisé la signature d'un protocole foncier entre la Ville de Paris et l'ULIF portant sur la cession, sous forme de lots de volumes, d'une emprise située 26 rue Copernic et prononcé le principe du déclassement de cette partie de l'emprise communale nécessaire à la réalisation du projet de l'association.

Pour mémoire, le projet de l'ULIF consiste en une démolition / reconstruction de la synagogue avec une extension sur une partie de l'emprise communale au 26 rue Copernic. L'extension porte sur des constructions en superstructure à R+5 et en infrastructure sur 4 niveaux. Par ailleurs, le projet de l'association prévoit également la construction de surfaces au-dessus du porche d'entrée de la propriété parisienne.

L'emprise nécessaire au projet est constituée par une partie de la parcelle communale cadastrée FE 66, d'une superficie globale de 13 073 m², qui accueille les réservoirs de Passy (en surélévation d'environ 9m par rapport à la rue Copernic) exploités par la régie Eau de Paris ainsi qu'un surpresseur, équipement du réseau d'alimentation en eau potable de ce quartier de Paris.

L'emprise municipale impactée concernée par le projet de l'ULIF couvre une surface au sol de 250 m² environ, correspondant à l'entrée principale des réservoirs, notamment pour son accessibilité pour les véhicules d'entretien des installations techniques. C'est cette emprise partielle (garantissant la pérennité du fonctionnement des réservoirs) qui a fait l'objet du protocole foncier approuvé par le Conseil de Paris en décembre 2019 et signé en novembre 2020.

Étant également rappelé qu'eu égard, d'une part, à la présence d'ouvrages d'Eau de Paris sur et sous l'emprise du 26 rue Copernic et, d'autre part, au projet de l'ULIF et à l'intérêt stratégique pour la Ville de rester propriétaire de la voie d'accès aux réservoirs, la cession portera sur les seuls lots de volumes nécessaires à la réalisation du projet. La Ville de Paris demeurera ainsi propriétaire des lots de volumes constitués par la galerie d'eau, le porche d'accès depuis la rue ainsi que du solde de l'emprise sise en fond de parcelle jusqu'à l'ouvrage des réservoirs.

Postérieurement à la délibération de décembre 2019, l'ULIF a procédé à un travail d'affinement de son projet et de ses impacts avec Eau de Paris et les services municipaux pour vérifier sa compatibilité avec les équipements techniques sur et sous le site ainsi que l'effectivité des emprises à désaffecter.

Le projet actuel de l'ULIF n'impacte pas le périmètre déjà désaffecté par Eau de Paris en 2015 et dont le principe de déclassement a déjà été prononcé par votre assemblée lors de la délibération de décembre 2019.

Enfin, il convient de rappeler que ce projet est compatible avec celui que vous avez désigné en tant que lauréat de la consultation « Réinventer Paris – Les dessous de Paris » pour la partie des réservoirs de Passy qui n'est plus utile pour le service public de l'eau.

Le protocole foncier avec l'ULIF a été signé le 26 novembre 2020, ainsi qu'un avenant le 17 février 2023. Ces documents fixent les modalités foncières, juridiques et financières de la cession en volumes nécessaire à la réalisation du projet de l'ULIF.

Depuis lors, les échanges ont continué entre l'ULIF, Eau de Paris et les services municipaux en vue de procéder aux divers ajustements techniques et fonciers du projet pour vérifier notamment sa compatibilité avec les équipements techniques sur et sous le site ainsi que l'effectivité des emprises à désaffecter.

A l'occasion de la demande de permis de construire de l'ULIF, des ajustements architecturaux et programmatiques ont été étudiés pour répondre notamment au vœu adopté par le Conseil de Paris à l'occasion de la délibération de décembre 2019, relatif à la conservation dans le projet de la nouvelle synagogue des éléments de style « Art Déco » ainsi que de la verrière de la synagogue.

La réponse architecturale sur ce volet a consisté à agir sur la volumétrie de la partie arrière de la synagogue donnant sur les réservoirs d'Eau de Paris ; cette solution nécessite, pour que le permis puisse être valablement délivré, que la Ville consente à l'ULIF une servitude d'implantation en limite séparative des deux fonds limitée à une altimétrie de +75.95 NVP, afin d'autoriser ce volume hors gabarit en vis-à-vis de la vaste parcelle communale des réservoirs de Passy, située à l'arrière du bâtiment de la synagogue.

Dans sa séance du 15 février, le Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris a donné un avis favorable à la constitution de la servitude d'implantation moyennant une indemnité à hauteur de 17 820€. Le Service Local des Domaines a par ailleurs validé cette valeur par avis du 10 février 2023.

Dans ce contexte, le Conseil de Paris est aujourd'hui amené à statuer notamment sur l'autorisation de signature d'une promesse de constitution de servitude d'implantation nécessaire à la délivrance du permis de construire de l'ULIF ainsi que, en application du protocole foncier du 26 novembre 2020 et son avenant du 17 février 2023, sur la signature d'une promesse de vente puis d'un acte de vente des volumes situés sur l'emprise du 26 rue Copernic à Paris 16^{ème} et nécessaires à la réalisation du projet porté par l'ULIF.

*
* *

Sur le plan contractuel, le protocole foncier signé le 26 novembre 2020 et son avenant du 17 février 2023 entre la Ville de Paris et l'ULIF fixent les modalités foncières, juridiques et financières de la cession des volumes que l'on peut ici rappeler, à savoir un prix unitaire de 2 500 €/m² SDP pour les surfaces à construire en superstructure auquel serait appliqué un abattement de 50% pour les surfaces situées en sous-sol, soit :

- 2 500 €/m² SDP pour les surfaces à construire en superstructure (environ 370 m²),
- 1 250€/m² SDP pour les surfaces à construire en infrastructure (environ 41 m²).

Compte tenu des surfaces actuellement connues pour le projet, le montant de la cession s'élève donc à un prix prévisionnel de 977 500 € (avant indexation).

Le protocole prévoit par ailleurs :

- une indexation des prix de base ;
- une clause d'affectation tenant compte du programme actuel (25 ans) ;
- une clause de complément de prix en cas de constructibilité supplémentaire dans un délai donné à compter de l'achèvement des constructions (15 ans) ;
- la nécessité pour l'ULIF de produire les compléments de documents sur son projet permettant à la Ville et à Eau de Paris de se positionner définitivement sur les sujets nécessitant des validations complémentaires de leur part.

L'ULIF s'engage également dans le protocole à :

- prendre à sa charge les coûts de déplacement des ouvrages d'Eau de Paris générés par le projet ;
- reconstituer le portail donnant sur la rue Copernic ;
- respecter les prescriptions fixées par Eau de Paris en termes constructifs (contraintes liées à la présence de la canalisation Eau de Paris sous une partie du futur bâtiment de l'ULIF, contraintes de démolition/reconstruction liées à la présence des réservoirs de Passy en contigüité immédiate, etc ...) ;
- prendre à sa charge les frais de notaire et d'architecte liés au transfert de propriété au profit de l'ULIF.

Le protocole prévoit également la signature d'une promesse de vente. La signature de ladite promesse étant conditionnée par :

- le déclassement du bien par délibération du Conseil de Paris. A ce sujet, afin notamment de maintenir temporairement la présence d'un regard utile à Eau de Paris compris dans l'emprise du projet de l'ULIF, il est prévu de déclasser par anticipation cette emprise, en application des dispositions de l'article L2141-2 du CG3P. Cet article autorise le déclassement d'une dépendance du domaine public dès lors que sa désaffectation a été décidée, alors même que cette dernière n'est pas encore effective. Le délai de désaffectation, fixé dans l'acte de déclassement, est de trois ans mais sera prolongé à six ans, en cas de retard pris dans la réalisation des travaux permettant d'aboutir à la désaffectation de cette emprise. Par ailleurs, l'acte de vente stipulera que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai.

En application de l'article L. 2141-2 du CG3P, l'étude d'impact annexée à la présente délibération précise que l'aléa de la non-désaffectation supporté par la Ville se limite au seul risque de devoir reverser le prix de vente en cas de résolution de ladite vente.

- la présentation par l'ULIF à la Ville de documents justifiant soit du fait que l'appel aux dons et les emprunts obtenus pour le projet couvrent 95 % du coût total de l'opération ; soit, à défaut, des efforts de collecte et d'obtention desdits fonds.

De plus, le protocole prévoit que la signature de l'acte de vente de l'emprise communale ne pourra intervenir qu'après l'obtention par l'ULIF d'un permis de construire devenu définitif. Par ailleurs, le protocole prévoit que la cession ne pourra être signée qu'après la production par l'ULIF d'un document justifiant que l'appel aux dons et les emprunts obtenus pour le projet couvrent 95 % du coût total de l'opération. Ces deux préalables feront donc l'objet d'une condition suspensive dans la promesse de vente.

Enfin, le protocole fixe une date limite de signature conditionnée par celle de la validité du protocole foncier, à savoir sept ans à compter de la délibération 2019 DU 260, soit au plus tard le 13 décembre 2026.

*

*

*

Aujourd'hui, il apparaît que les conditions sont réunies pour procéder au déclassement de l'emprise nécessaire au projet de l'ULIF en vue de signer la promesse vente.

Dans ce contexte, je vous demande de bien vouloir :

- autoriser la signature d'une promesse de constitution de servitude d'implantation située sur la partie arrière du bâtiment de la synagogue implanté en limite séparative de la parcelle propriété de la Ville des réservoirs de Passy, et la signature subséquente de l'acte de constitution de ladite servitude d'implantation entre la Ville de Paris et l'ULIF,
- prononcer le déclassement par anticipation de la partie de l'emprise communale du n°26 rue Copernic figurée sur le plan de principe joint à la présente délibération,

- autoriser la signature d'une promesse de vente puis de l'acte de vente entre la Ville de Paris et l'ULIF portant sur le projet de cession en volumes d'emprises sur une partie de la propriété communale située au 26 rue Copernic.

En vous soumettant le dossier de cette affaire, je vous prie, mes chers collègues, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris

2023 DU 13 Signature d'une promesse de constitution de servitude d'implantation, d'une promesse de vente puis acte de vente sur une emprise située 26 rue Copernic (16e).

Le Conseil de Paris,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de la propriété des personnes publiques ;

Considérant que la Ville de Paris est propriétaire d'une emprise dénommée « Les réservoirs d'eau non potable de Passy » située 26 rue Copernic, rue Lauriston et rue Paul Valéry à Paris 16^{ème} par jugement d'expropriation en date du 2 août 1856, par contrat notarié en date du 23 octobre 1880 et par jugement d'expropriation en date du 19 mai 1881 ;

Considérant le projet d'extension de la synagogue du 24 rue Copernic par l'Union Libérale Israélite de France (ULIF), se développant notamment sur une partie de la propriété communale sus-visée ;

Considérant que ce projet nécessite en conséquence l'acquisition, sous forme de volumes, de cette partie de la propriété communale ;

Vu la délibération 2015-129 en date du 22 décembre 2015 d'Eau de Paris portant sur la remise à la Ville de Paris d'une partie de la parcelle FE 66 située au 26 rue Copernic (16^{ème}) ;

Considérant que par délibération n° 2019 DU 260 en date des 9, 10, 11, 12 et 13 décembre 2019, le Conseil de Paris a autorisé la signature d'un protocole foncier entre la Ville de Paris et l'Union Libérale Israélite de France sur une emprise 26 rue Copernic à Paris 16^{ème} ;

Vu le protocole Foncier signé entre la Ville de Paris et l'Union Libérale Israélite de France en date du 26 novembre 2020 et son avenant du 17 février 2023 fixant les modalités foncières, juridiques et financières de la cession des volumes ;

Vu les plans-masses, de niveau, de coupe et d'insertion dans l'environnement- du PC 075 116 21 V0054 déposé par l'ULIF ci-annexés ;

Vu la note établie par l'étude notariale Cheuvreux détaillant les principaux termes et conditions de la promesse de vente et de la vente à intervenir entre la Ville de Paris et l'ULIF ;

Considérant le vœu du Conseil de Paris à l'occasion de la délibération 2019 DU 260 des 9, 10, 11, 12 et 13 décembre 2019 demandant la conservation dans le projet de la nouvelle synagogue des éléments de style « Art Déco » ainsi que de la verrière de la synagogue, impliquant que la Ville consente à ULIF une servitude dite d'implantation en limite séparative avec la vaste parcelle communale des Réservoirs de Passy, située à l'arrière du bâtiment de la synagogue ;

Vu le projet de plan de servitude d'implantation de février 2023 émanant du cabinet de Géomètres-Experts Millot Delaplace ;

Vu les avis du Service local du Domaine de Paris en date du 8 novembre 2019 et du 10 février 2023 ;

Vu les avis du Conseil du Patrimoine en ses séances du 6 novembre 2019 et du 15 février 2023 ;

Vu l'étude d'impact ci-annexée en application du second alinéa de l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le projet en délibération 2023 DU 13 en date du _____ par lequel Mme la Maire de Paris lui propose d'autoriser la constitution d'une servitude d'implantation située sur la partie arrière du bâtiment de la synagogue implanté en limite séparative des "Réservoirs de Passy" entre la Ville de Paris et l'Union Libérale Israélite de France et la signature de l'acte authentique de constitution de ladite servitude d'implantation, de prononcer le déclassement de la partie de l'emprise communale du n°26 figurée sur le plan de principe joint à la présente délibération, de signer une promesse de vente puis de l'acte de vente entre la Ville de Paris et l'ULIF portant sur une partie de la propriété communale située au 26 rue Copernic à Paris 16^{ème} ;

Vu l'avis du conseil du 16e arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis du Maire du 16e arrondissement en date du _____ ;

Sur le rapport présenté par M. Emmanuel GREGOIRE au nom de la 5^{ème} Commission,

Délibère :

Article 1: Est déclassée par anticipation du domaine public la partie de l'emprise communale du 26 rue Copernic nécessaire à la réalisation du projet de l'Union Libérale Israélite de France (ULIF), sur la base des plans du projet de l'ULIF ci-annexés. Cette partie d'emprise est incorporée au domaine privé de la Ville de Paris, en vue de sa cession à l'ULIF, et fait l'objet d'un déclassement par anticipation avec une désaffectation devant intervenir dans un délai de 3 ans à compter de la présente délibération. Ce délai sera porté à 6 ans à compter de la présente délibération en cas de retard dû à la réalisation des travaux par L'ULIF ou Eau de Paris permettant d'aboutir à la désaffectation des volumes considérés. L'acte de cession à l'ULIF comportera une clause résolutoire en cas de non désaffectation dans le délai précité.

Article 2 : Sont autorisées la signature d'une promesse de constitution de servitude d'implantation en limite séparative et à une altimétrie maximale de +75.95 NVP avec la parcelle communale FE 66 des Réservoirs de Passy située à l'arrière du bâtiment de la synagogue entre la Ville de Paris et l'ULIF, moyennant une indemnité de 17 820 € et sur la base du projet de plan de servitude du cabinet de Géomètres-Experts ci-annexé, et la signature de l'acte authentique de constitution de ladite servitude d'implantation.

Article 3: Est autorisée la signature d'une promesse de vente entre la Ville de Paris et l'Union Libérale Israélite de France portant sur l'emprise 26 rue Copernic à Paris 16^{ème} ; sur la base des conditions et caractéristiques essentielles figurant sur la note notariale annexée à la présente délibération.

Article 4 : Est autorisée la signature de l'acte authentique de vente entre la Ville et l'Union Libérale Israélite de France (ou toute personne morale qui s'y substituerait avec l'accord de la Maire de Paris) portant sur les volumes nécessaires à la réalisation du projet de l'ULIF sur l'emprise 26 rue Copernic à Paris 16^{ème}, sur la base des conditions et caractéristiques essentielles figurant sur la note notariale annexée à la présente délibération. Sont également autorisées les signatures de la division parcellaire et de l'état de descriptif de division en volume préalables à la vente. La cession n'entrera pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, s'agissant de la cession d'un bien s'inscrivant dans le cadre de la gestion du patrimoine du vendeur.

Article 5 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer l'ensemble des actes relatés aux articles précédents, ainsi qu'à constituer toute autre servitude nécessaire au projet de l'ULIF en contrepartie d'une indemnité validée par un avis du service local du domaine de Paris.

Article 6 : Est autorisé le dépôt par la Ville ou l'ULIF (ou toute personne mandatée par l'une d'elles) de toute demande d'autorisation notamment d'urbanisme et de déclaration préalable éventuellement nécessaires à la réalisation de l'opération. La mise en œuvre des autorisations obtenues ne pourra intervenir qu'après cession de l'emprise communale.

Article 7 : Les recettes liées aux actes relatés aux articles 2, 3, 4 et 5, d'un montant prévisionnel de 17 820 € et de 977 500 €, seront constatées au budget de la Ville de Paris (exercice 2023 et/ou suivants).

Article 8 : La sortie des biens du patrimoine et la différence sur réalisation seront constatées par écriture d'ordre conformément aux règles comptables en vigueur.

Article 9 : Tous les frais, droits et honoraires auxquels pourra donner lieu la réalisation des actes juridiques visés aux articles 2, 3, 4 et 5 ci-dessus seront supportés par l'acquéreur.