Délibération affichée à l'Hôtel de Ville
et transmise au représentant de l'Etat
le 22 décembre 2021

CONSEIL DE PARIS

Extrait du registre des délibérations

Séance des 14, 15, 16 et 17 décembre 2021

2021 DU 161 Halle Magenta - Autorisation de dépôt de permis de construire - Instauration de servitudes sur un terrain municipal situé rue Forceval (19e).

M. Emmanuel GREGOIRE, rapporteur

Le Conseil de Paris,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2241-1 ;

Considérant qu'à l'issue d'une procédure de marché public global de performance passée sous la forme d'un dialogue compétitif, la commune de Pantin (93) a désigné lauréat, en 2019, le projet porté par le ICADE PROMOTION concernant l'opération immobilière « Halle Magenta » sise sur la parcelle située au 2/10 rue Magenta, et 26 avenue de la porte de la Villette à Paris (19è) ;

Considérant que le projet « Halle Magenta » porté par ICADE PROMOTION consiste à réaliser un ensemble immobilier comprenant une halle de marché couvert, un parking public souterrain, un ensemble tertiaire de bureaux et une résidence hôtelière privée d'environ 90 chambres ;

Considérant que le terrain d'assiette de ce projet, actuellement propriété de la commune de Pantin, sera à terme divisé en deux unités foncières, dont la seconde correspondra au terrain d'assiette de l'hôtel, qui sera cédé par la ville de Pantin à ICADE PROMOTION ou toute société filiale ;

Considérant que la délivrance de l'autorisation de construire ce projet nécessite – afin d'autoriser l'implantation et l'ouverture de certaines vues du futur hôtel - de constituer au préalable des servitudes contractuelles grevant l'emprise voisine rue Forceval, appartenant à la Ville de Paris, emprise dite « Triangle », non cadastrée à ce jour et d'une superficie d'environ 97 m², située entre le terrain d'assiette dédié au futur hôtel, et une bretelle de sortie du boulevard périphérique, également propriété de la Ville de Paris ;

Vu le projet du plan des servitudes à instaurer, tant grevant l'emprise parisienne au titre de servitudes nécessaires à la réalisation du futur hôtel d'une part, que lui bénéficiant pour accès et entretien des ouvrages liés au boulevard périphérique d'autre part ;

Vu l'avis du service local du Domaine du 10 novembre 2021 ;

Vu l'avis rendu par le Conseil du Patrimoine lors de sa séance du 10 novembre 2021 ;

Vu la délibération de la commune de Pantin (93) du 18 mars 2021 ;

Vu le courrier d'ICADE PROMOTION du 17 novembre 2021 ;

Considérant qu'ICADE PROMOTION ou toute société filiale ne deviendra propriétaire dudit terrain à usage hôtelier que plusieurs mois après l'obtention envisagée du permis de construire, et qu'il sera donc nécessaire que la Ville de Paris signe dans un premier temps une promesse de servitudes - sous conditions suspensives - avec ICADE PROMOTION (ou toute société s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris), une fois celle-ci titrée sur le terrain d'assiette de l'opération par le bais d'une promesse de vente qui lui sera consentie par la commune de Pantin ;

Considérant que les servitudes – qui inclueront notamment les prescriptions des services de la Direction de la Voirie et des Déplacements relatives à la présence des ouvrages du boulevard périphérique - seront définitivement consenties en la forme authentique par la Ville de Paris lorsque ICADE PROMOTION (ou la personne morale s'y substituant) sera devenue propriétaire du terrain d'assiette du futur hôtel ;

Vu l'avis de M. le Maire du 19ème arrondissement en date du 1er décembre 2021 ;

Vu l'avis du Conseil du 19ème arrondissement en date du 30 novembre 2021 ;

Vu le projet en délibération en date du 30 novembre 2021 par lequel Madame la Maire de Paris propose : d'autoriser le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme du projet porté par ICADE PROMOTION ou par toute société filiale, en considération des servitudes objet des présentes ; de signer, dans un premier temps, une promesse de servitudes sous condidions suspensives au bénéfice d'ICADE PROMOTION (ou de toute personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris) lorsque ladite société sera devenue titulaire d'une promesse de vente consentie par la commune de Pantin, puis, dans un second temps (après réalisation des conditions suspensives de la promesse de servitudes), de signer un acte authentique constituant lesdites servitudes notamment à son profit et celles nécessaires au futur hôtel du projet (après obtention d'un Permis de Construire purgé de tout recours des tiers et de tout retrait administratif pour illégalité autorisant la réalisation du projet Halle Magenta, et dès l'achat du terrain d'assiette du futur hôtel par ICADE PROMOTION ou par toute société filiale auprès de la commune de Pantin) ; moyennant le versement à la Ville de Paris, en contrepartie de ces servitudes, d'une indemnité de 110 000 € à indexer sur l'indice INSEE du coût de la construction ;

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

Délibère :

Article 1 : Est autorisé le dépôt par la société ICADE PROMOTION (ou par toute société filiale) d'une demande de permis de construire pour réaliser le projet Halle Magenta ci-dessus mentionné, en ce qu'il impacte la propriété parisienne sus-visée voisin rue Forceval d'environ 97 m², figurant sur le projet de plan de servitudes à constituer ci-annexé.

Article 2 : Madame la Maire de Paris est autorisée à signer avec la société ICADE PROMOTION (ou toute personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris), dans un premier temps, une promesse de servitudes sous conditions suspensives basée sur le projet de plan de servitudes mentionné à l'article 1, après qu'ICADE PROMOTION (ou la personne morale s'y substituant) ait passé une promesse de vente avec la commune de Pantin portant sur l'assiette du projet ; puis, dans un second temps (après réalisation des conditions suspensives de la promesse de servitudes), à signer un acte authentique constituant ces servitudes, après obtention d'un Permis de Construire purgé de tout recours des tiers et de tout retrait administratif pour illégalité autorisant la réalisation du projet Halle Magenta, et ce dès l'achat du terrain par ICADE PROMOTION (ou la personne morale s'y substituant) auprès de Pantin.

Ces servitudes, figurées sur le projet de plan ci-annexé, seront instaurées – en ce qui concerne celles grevant l'emprise parisienne - moyennant la somme de 110 000 € (cent dix mille euros), à indexer selon variation de l'indice INSEE du coût de la construction entre la date de la présente délibération et la signature de l'acte authentique de constitution des servitudes. Les servitudes bénéficiant à la Ville de Paris seront instaurées à titre gracieux.
La promesse de servitudes devra être signée dans les 12 mois de la présente délibération.

Article 3 : L'indemnité de 110 000 € à indexer selon les modalités évoquées à l'article 2, sera constatée au budget de fonctionnement de la Ville de Paris (exercice 2021 et/ou suivants).

Article 4 : Tous les frais, droits, taxes et honoraires auxquels pourront donner lieu l'acte authentique de constitution des servitudes seront à la charge d'ICADE PROMOTION (ou de la personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris).

Article 5 : Sont également autorisés le dépôt de toute demande d'autorisation d'urbanisme, autre que celle visée à l'article 1, ainsi que la constitution de toutes servitudes – autres que celles visées à l'article 2 - éventuellement nécessaires à la réalisation de l'opération projetée.

La Maire de Paris,

Anne HIDALGO