



2015 DU 45 Cession d'un volume au 67-69 Boulevard de Charonne (11e), pour la réhabilitation d'un immeuble et la création d'un centre culturel et universitaire.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Compagnie Parisienne de Distribution d'Electricité agissant au nom et pour le compte de la Ville de Paris a acquis auprès de la Société Civile Immobilière Française par acte notarié du 18 mai 1925 les immeubles situées aux numéros 61 à 69 Boulevard de Charonne à Paris 11^{ème}, d'une superficie de 8 150 m² environ, en application des dispositions des conventions du 5 septembre 1907. Cette acquisition avait pour objet de permettre au concessionnaire de la Ville d'exécuter sa mission de distribution de l'énergie électrique dans Paris. La mise à disposition de ces biens immobiliers a fait l'objet d'un traité de concession entre la Ville de Paris et Electricité de France (EDF) le 30 juillet 1955.

Par division parcellaire en 2011, la parcelle cadastrée section CM n°59 d'une superficie cadastrée de 3 510 m², située au 67-69 Boulevard de Charonne, a été séparée de la parcelle cadastrée section CM n°60, d'une superficie cadastrée de 4 579 m², située aux 61, 63 et 65 Boulevard de Charonne.

Les terrains correspondants à l'actuelle parcelle cadastrée section CM n°60, remis par l'opérateur à la Ville en 2007, ont d'ores et déjà été confiés par la Ville de Paris à un bailleur social, Paris Habitat, pour la réalisation d'une opération mixte prévoyant la réalisation de logements sociaux, d'une crèche et d'équipements de santé (maison de santé, foyer d'accueil médicalisé). Le chantier de cette opération est en voie d'achèvement.

Sur le terrain correspondant à la parcelle cadastrée section CM n°59 sont édifiés trois immeubles techniques, dits « Nation » 1, 2 et 3.

ERDF conserve l'usage de deux d'entre eux au titre de sa mission de distribution d'électricité : « Nation 2 » (surfaces vacantes maintenues dans la concession en vue d'une éventuelle extension du poste source) et « Nation 3 » (poste source).

Le bâtiment dit « Nation 1 », qui pour sa part ne présentait plus d'intérêt pour le service de distribution d'électricité, à l'exception d'une galerie en sous-sol accueillant un câble de 225 000 volts qui traverse l'ensemble des trois bâtiments, a été restitué à la Ville de Paris par ERDF par procès-verbal de remise du 29 avril 2013 et en application des dispositions du protocole du 18 juillet 2011.

En application des dispositions de ce même protocole, un avenant rectificatif au procès-verbal de remise a été signé entre ERDF et la Ville de Paris le 17 mars 2015 auquel est annexé un projet d'état descriptif de division en volumes, permettant que soit restitué à la Ville de Paris un volume intégralement

déséquipé correspondant au volume n°1, tout en préservant par la constitution de servitudes grevant le volume n°1 au profit du volume n°2, demeurant la propriété de la Ville de Paris et concédé à ERDF, ses droits pour la réalisation de sa mission de distribution d'électricité.

La parcelle cadastrée section CM n°59 fera également l'objet d'une division parcellaire, afin de séparer le bâtiment dit « Nation 1 » des bâtiments dits « Nation 2 » et « Nation 3 ».

L'utilisation du bâtiment « Nation 1 » à de nouvelles fonctions peut donc être à présent envisagée. Une réhabilitation dans le cadre d'un projet emblématique permet de s'inscrire dans la dynamique urbaine engagée avec les opérations de logements et d'équipements menées par la Ville sur les parcelles voisines.

Dans ce contexte, la Ville souhaite pouvoir répondre à la demande du Centre Communautaire de Paris visant à créer à Paris un Espace Culturel et Universitaire Juif Européen (ECUJE).

Ce projet, d'intérêt général, vise à créer un lieu d'échange et de dialogue entre les cultures, ouvert à tous. Ouvert sur le quartier, il mettra ainsi à la disposition du public et des associations locales de nouveaux équipements culturels et sportifs permettant de développer et de renforcer l'offre actuelle dans le quartier.

En lien avec l'Institut Elie Wiesel, reconnu par le Rectorat de Paris comme établissement d'enseignement supérieur libre, et en lien avec l'Université Numérique Européenne des Études Juives, première université francophone en ligne consacrée à la civilisation juive, cet Espace disposera d'une forte composante universitaire, traduite dans le projet par la réalisation de deux auditoriums, de salles de réunions, de cours et de formation.

Il aura également une dimension culturelle, appuyée sur des espaces dédiés à la création et à l'expression artistique, dont notamment une salle de spectacle de 500 places pouvant accueillir représentations théâtrales, concerts, projections cinématographiques, conférences et colloques et un hall d'exposition, qui seront conçus et réalisés en direction du grand public parisien. Un espace sera également dédié à la fabrication numérique susceptible d'accueillir les jeunes créateurs.

Une bibliothèque / médiathèque, un restaurant, une cafétéria et une salle polyvalente dédiée à la pratique sportive complèteront cette offre d'équipements universitaires et culturels nouveaux pour le 11ème arrondissement, que le Centre Communautaire prévoit d'ouvrir largement sur le quartier.

Le bâtiment technique « Nation 1 » est un immeuble de type industriel dont la construction remonte à 1929. Son architecture est emblématique de l'architecture industrielle de la première moitié du 20^{ème} siècle et doit être mise en valeur. D'une hauteur de façade de 21 mètres environ, dont 10 mètres pour le seul rez-de-chaussée, il ne comporte que trois niveaux élevés sur sous-sol, ainsi que deux entre-sols ponctuant le rez-de-chaussée. La partie centrale du bâtiment s'élève, à l'image d'une nef, sur une hauteur de 25 m et bénéficie d'un éclairage zénithal. La façade du bâtiment est particulièrement travaillée et comporte de grandes baies vitrées et un vitrail surplombant le portail. Elle présente cependant un état de dégradation important.

Le projet de restructuration de ce bâtiment nécessitant des investissements importants, de l'ordre de 18 à 20M€, le Centre communautaire et le Fonds Social Juif Unifié ont souhaité que cette opération puisse se faire dans le cadre d'une cession. La SCI Lafayette, personne morale détenue majoritairement par le Centre Communautaire de Paris et par le Fonds Social Juif Unifié, aurait vocation à réaliser cette acquisition pour le compte du porteur de projet

Par avis du 2 octobre 2014, France Domaine a estimé la valeur vénale de l'immeuble dit « Nation 1 » à 8.000.000 €.

Lors de sa séance du 24 février 2015, le Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris a émis un avis favorable à la cession du volume communal au prix de 6 400 000 €, en vue de la réhabilitation du bâtiment « Nation 1 » pour la réalisation d'un centre culturel et universitaire comprenant des espaces mis à la disposition du public et des équipements permettant de développer l'offre actuelle dans le quartier, l'acte de cession étant assorti d'une clause d'affectation sur une durée de 40 ans.

Cet écart de prix s'explique par la décision d'imposer ladite clause d'affectation à l'acquéreur dans l'acte de cession du lot, afin de garantir la pérennité de l'affectation du lot cédé au projet d'intérêt général qui a motivé sa cession.

La SCI Lafayette a remis le 10 février 2015 à la Ville de Paris une offre d'acquisition au prix total de 6 400 000 €, payables suivant les modalités suivantes :

- 1 000 000 € (un million d'euros) à la signature de l'acte de cession
- 1 080 000 € (un million quatre-vingt mille euros) à la date anniversaire du premier versement pendant une période de cinq années, chaque échéance due étant indexée sur la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

Compte tenu de ces éléments et du rapport joint, j'ai l'honneur de vous proposer :

- de constater la désaffectation et de prononcer le déclassement du volume ayant vocation à être cédé ;
- d'autoriser la signature avec la SCI Lafayette d'une promesse de vente, soumise à conditions suspensives, notamment d'obtention des autorisations d'urbanisme définitives ;
- d'autoriser la signature d'un acte de vente qui interviendra au plus tard deux mois après la levée de la dernière condition suspensive de la promesse de vente ;
- d'autoriser la signature d'un état descriptif de division en volumes et la constitution de servitudes, grevant le volume ayant vocation à être cédé et nécessaires à la réalisation par ERDF de sa mission de distribution d'électricité ;
- d'autoriser le porteur de projet à déposer toutes les autorisations d'urbanisme nécessaire à la réalisation de son projet.

Dans ces conditions, la cession définitive pourrait intervenir courant 2016, et l'équipement culturel et universitaire devrait être en capacité de fonctionner à la fin de l'année 2017.

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

La Maire de Paris

2015 DU 45 Cession d'un volume au 67-69 Boulevard de Charonne (11e), pour la réhabilitation d'un immeuble et la création d'un centre culturel et universitaire.

Le Conseil de Paris,
siégeant en formation de conseil Municipal

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2241-1 ;

Considérant que la Ville de Paris est propriétaire d'un ensemble immobilier, situé aux numéros 67-69 Boulevard de Charonne à Paris 11^{ème} et correspondant à la parcelle cadastrée section CM n°59, anciennement mis à disposition d'EDF dans le cadre de la concession pour la distribution de l'énergie électrique du 30 juillet 1955 ;

Considérant que sur ce terrain sont édifiés trois immeubles techniques dits « Nation 1 », « Nation 2 » et « Nation 3 » et qu'ERDF conserve pour sa mission de distribution d'électricité l'usage de deux d'entre eux, « Nation 2 » et « Nation 3 » ;

Considérant qu'aux termes du protocole du 18 juillet 2011, du procès-verbal de remise du 29 avril 2013 et de l'avenant rectificatif au procès-verbal de remise du 17 mars 2015, conclus entre ERDF et la Ville de Paris, un lot de volume déséquipé et inutile au service de distribution d'électricité a été remis par ERDF à la Ville de Paris ;

Considérant que la Ville de Paris n'a pas intérêt à conserver plus longtemps dans son patrimoine un immeuble de type industriel d'une surface de plancher de 6 006 m² environ ;

Vu l'avis de France Domaine du 2 octobre 2014 ;

Vue l'offre d'acquisition présentée par le Centre Communautaire de Paris pour la SCI Lafayette du 119 rue Lafayette le 10 février 2015 en vue de procéder à la réhabilitation de ce bien et de réaliser un projet à caractère culturel et universitaire d'intérêt général, au prix de 6 400 000 € ;

Vu l'avis du Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris du 25 février 2015 ;

Vu le projet d'état descriptif de division en volumes ci-annexé ;

Vu l'avis de M. le Maire du 11^{ème} arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis du conseil du 11^{ème} arrondissement en date du _____ ;

Sur le rapport présenté par M. Jean-Louis MISSIKA au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : Est constatée la désaffectation et est prononcé le déclassement du domaine public du volume n°1 situé dans le bâtiment dit « Nation 1 » 69 Boulevard de Charonne à Paris 11^{ème} et figuré sur le projet d'état descriptif de division en volumes ci-annexé.

Article 2 : Est autorisée la signature d'une promesse de vente par Madame la Maire de Paris avec la SCI Lafayette, respectant les caractéristiques principales et essentielles précisées dans la note ci-annexée.

Article 3 : Est autorisée la cession au prix de 6 400 000 M € du volume n° 1 situé 69 Boulevard de Charonne à Paris 11^{ème} au profit de la SCI Lafayette une fois levées les conditions suspensives figurant dans la promesse de vente.

Article 4 : Est autorisée la signature par Mme la Maire de Paris de l'état descriptif de division en volumes ci-annexé instituant au profit du volume n°2, demeurant la propriété de la Ville de Paris et concédé à ERDF, les servitudes grevant le lot de volume n°1, nécessaires à la réalisation de sa mission de distribution d'électricité.

Article 5 : Est autorisé le dépôt par l'acquéreur de toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération.

Article 6 : Le prix de cession des droits de la Ville de Paris sur ce volume est fixé à 6 400 000 €, payables comme suit :

- 1 000 000 € (un million d'euros) à la signature de l'acte de cession
- 1 080 000 € (un million quatre-vingt mille euros) au plus tard à la date anniversaire du premier versement pendant une période de cinq années. Jusqu'à son paiement effectif et intégral, chaque échéance due sera indexée sur la variation trimestrielle de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

A la garantie du paiement de la partie du prix de la vente stipulée payable à terme, la Ville de Paris se réserve le bénéfice du privilège de vendeur et de l'action résolutoire. Dans l'hypothèse où tout ou partie du prix stipulé payable à terme n'est pas payé à l'expiration d'un délai de deux (2) mois suivant les délais d'exigibilité ci-dessus visés, la Ville de Paris pourra mettre en œuvre la résolution de la vente dans le délai d'un an à compter de l'expiration du délai de deux (2) mois susvisé.

Article 7 : Montage de l'échéancier :

- Une dépense réelle de 6 400 000 € sera imputée sur l'opération compte foncier, rubrique 8249, compte 2764, mission 90006-99, activité 180, individualisation n° 15V00092DU du budget d'investissement de la Ville de Paris (exercice 2015 et / ou suivants).
- Une recette réelle de 6 400 000 € sera constatée fonction 824, nature 775 du budget de fonctionnement de la Ville de Paris (exercice 2015 et / ou suivants).

Article 8 : Les recettes réelles à provenir de l'échéancier seront constatées, rubrique 8249, compte 2764, mission 90006-99, activité 180, individualisation 15V00092DU du budget d'investissement : 1 000 000 M € dans un délai de 60 jours à compter de la signature de l'acte notarié, et 1 080 000 € au plus tard à la date anniversaire du premier versement pendant une période de cinq années.

Article 9: La sortie du bien du patrimoine et la différence sur réalisation seront constatées par écritures d'ordre conformément aux règles comptables en vigueur.

Article 10 : Tous les frais, droits, taxes et honoraires auxquels pourra donner lieu la vente seront à la charge de l'acquéreur. Les contributions et taxes de toute nature auxquelles les biens cédés sont ou pourraient être assujettis seront supportées par l'acquéreur à compter du jour de la signature du contrat à intervenir.