



2019 DLH 420 DU Signature d'une promesse de vente et Cession à la SAS LOTUS du terrain situé 16, rue Armand Carrel (19^e) - Suites de l'appel à projets Habitat Participatif.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Par délibération des 9 et 10 juillet 2012, le Conseil de Paris a autorisé le lancement d'un appel à projets pour le développement de l'habitat participatif portant sur trois terrains parisiens situés 16-18 rue Armand Carrel à Paris 19^{ème}, 9 rue Gasnier-Guy et 20 rue Gasnier-Guy à Paris 20^{ème}.

Par cette action, la Ville de Paris a entendu soutenir les projets immobiliers de logements innovants, promouvoir la qualité environnementale et l'innovation sociale, contribuer au développement de modèles alternatifs de construction de la ville et favoriser une conception des logements en dehors des modèles d'habitats standardisés.

L'appel à projets s'est déroulé en trois phases :

- la première a permis à une cinquantaine de groupes de se constituer par l'intermédiaire d'une plateforme informatique et par le biais d'ateliers de formation animés par les services de la Ville de Paris. À l'issue de cette phase 12 groupes ont été retenus, à raison de 4 par parcelle lors d'un premier jury qui s'est tenu le 9 décembre 2014 ;

- lors de la deuxième phase, les groupes ont pris l'attache d'un assistant à maîtrise d'ouvrage et d'un maître d'œuvre pour développer leur projet de vie, leur projet de construction, et leur montage juridique et financier. Sur la base des dossiers produits et au regard des critères de cette consultation, le jury a désigné, le 2 février 2016, un lauréat et un suppléant sur chaque parcelle ;

- au cours de la 3^{ème} phase, le groupe lauréat de chaque parcelle a été invité à développer le montage immobilier et financier relatif à son projet.

Concernant la parcelle 16-18, rue Armand Carrel, c'est le groupe ALFAMAA qui a été classé premier à l'issue du jury qui s'est déroulé le 2 février 2016. Cependant, face aux risques financiers, ce candidat n'a pas souhaité poursuivre le projet. À la suite de son renoncement, une discussion s'est alors engagée, à compter de novembre 2017, avec le candidat suppléant, le groupe LOTUS.

L'assiette foncière du projet se composait initialement de deux emprises respectivement situées aux n^{os} 16 et 18 de la rue Armand Carrel, à savoir :

- une parcelle d'environ 228 m², cadastrée section EO n^o33, propriété de la Ville de Paris, située 16, rue Armand Carrel. Cette parcelle supporte un bâti en R+1, en très mauvais état, qui aurait dû servir de local de travail pour les éboueurs de la municipalité, mais elle n'a jamais reçu sa destination ;

- une emprise d'environ 79 m² à détacher de la parcelle d'environ 20 000 m² cadastrée section EO n°41, située 18, rue Armand Carrel, propriété du bailleur social Paris Habitat.

Le projet LOTUS a fait l'objet d'un vote favorable au Conseil de Paris des 11, 12, 13 et 14 juin 2019 sur cette double emprise. Votre assemblée a par ailleurs constaté la désaffectation et approuvé le déclassement du domaine public de la parcelle EO n°33 située 16, rue Armand Carrel 19ème

Cependant, en raison de l'inscription au PLU de la parcelle du 18 Armand Carrel au titre de la protection du patrimoine architectural, le groupe LOTUS a dû reconsidérer son projet en se limitant à la seule parcelle du 16 Armand Carrel, propriété de la Ville.

Le projet de construction est situé en zone UG au PLU, dans un secteur non déficitaire en logement social et dans la zone d'incitation à la mixité habitat-emploi.

Votre assemblée est aujourd'hui saisie en vue de valider les conditions juridiques et financières auxquelles pourraient être cédé au groupe LOTUS, le terrain situé 16 rue Armand Carrel. Compte tenu de l'impossibilité de réaliser le programme retenu par le jury de la consultation, il convient de préciser que cette cession s'inscrit désormais dans un cadre juridique d'une cession de gré à gré, hors du cadre de la consultation initiale à laquelle il est mis fin. Le nouveau dispositif contractuel permettra néanmoins de mener à terme le projet engagé avec le groupe LOTUS, selon les modifications présentées ci-après, et reprendra également l'ensemble des clauses contractuelles prévues initialement dans l'appel à projet.

*
* *
*

Le groupe LOTUS propose un projet de réalisation de logements locatifs sociaux, d'une salle commune et d'une buanderie pour les habitants. Ce programme est complété par un local d'activités polyvalent ouvert aux associations du quartier et représente, au total, une surface de 1 031 m² de surface de plancher (SDP).

Le groupe LOTUS a choisi de se constituer en une société coopérative par actions simplifiée (SAS) à capital variable régie par les lois en vigueur, notamment par les dispositions de la loi n°41-1775 du 10 septembre 1947 portant sur les statuts de la coopération, du Livre II du Code de commerce relatives aux Sociétés Commerciales qui ne lui sont pas contraires et notamment des articles L. 231-1 à L. 231-8. Le principe d'acquisition et de remboursement des parts sociales à leur valeur nominale, majorée de l'indice de référence des loyers s'attache au statut coopératif (voir en annexe les statuts de la SAS LOTUS).

En ce qui concerne le montage immobilier, le foncier appartenant aujourd'hui à la Ville de Paris nécessaire au projet sera acquis par la SAS LOTUS après obtention d'un permis de construire. À cette fin, la SAS LOTUS et la Ville de Paris contracteront une promesse de vente sous la condition suspensive de l'obtention par la SAS LOTUS d'un permis de construire devenu définitif. La SAS LOTUS édifiera l'ensemble immobilier dans sa totalité et cèdera en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), au bailleur social Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL) un nombre de logements à déterminer. Le nouvel ensemble relèvera ainsi du régime de la copropriété, organisée entre la SAS LOTUS et le bailleur SNL, ce-dernier n'étant pas associé de la coopérative.

La vente sera accompagnée de la constitution à titre gratuit de toutes les servitudes entre la parcelle EO n°33, propriété de la Ville de Paris, située 16, rue Armand Carrel et la parcelle EO n°41, située 18, rue Armand Carrel, propriété du bailleur social Paris Habitat nécessaires au bon fonctionnement des locaux de Paris Habitat et au projet, notamment une servitude de vue au profit de la parcelle EO n°33 grevant la parcelle EO n°41, afin de permettre au groupe LOTUS de prendre les vues côté cour nécessaires à la bonne réalisation de son projet. Étant précisé que la protection patrimoniale inscrite au PLU relativement à la parcelle de Paris Habitat contraint toute évolution future du bâti existant sur cette parcelle.

La coopérative SAS LOTUS financera la construction de l'immeuble en contractant un prêt PLS investisseur, tous les coopérateurs étant éligibles au logement social. Les logements restant propriété de la coopérative seront conventionnés APL pour une durée de 30 ans. Les coopérateurs seront titulaires de parts sociales de la société coopérative qui leur consentira des baux d'habitation. Les coopérateurs locataires paieront donc à la SAS un loyer conforme à la convention APL pour leur logement et l'utilisation des parties communes.

L'Organisme Foncier Solidaire (OFS) parisien sera admis comme membre associé à la coopérative, et disposera statutairement d'un droit de blocage par le recours à un vote unanime en cas de :

- modification du plafond de cession des parts sociales ;
- modification du statut juridique de la coopérative ;
- dissolution de la coopérative ;
- vente des logements sociaux.

Légalement, en cas de dissolution de la coopérative, l'actif net subsistant après extinction du passif et remboursement du capital versé est statutairement dévolu, soit à d'autres coopératives ou unions de coopératives, soit à une entreprise de l'économie sociale et solidaire au sens de l'[article 1^{er} de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014](#) relative à l'économie sociale et solidaire. Pour permettre le réinvestissement sur le territoire parisien, un vote à l'unanimité sera également requis quant choix de la personne bénéficiaire de la dévolution de l'actif net.

Ainsi, les parts sociales seront soustraites à tout mécanisme de spéculation et l'OFS pourra contrôler toute évolution du statut de la coopérative.

*
* *
*

La proposition financière de LOTUS pour l'acquisition de l'emprise située 16, rue Armand Carrel, d'une surface globale d'environ 228 m², s'établit à 429 909 € hors taxes hors droits (net vendeur pour la Ville) en vue d'y réaliser un projet d'une surface de 1.031 m² de surface de plancher (SDP).

Le prix sera ajusté entre la promesse de vente et la vente en fonction des surfaces autorisées dans le permis de construire devenu définitif, conformément aux principes développés dans les projets de promesse et de vente ci-annexés, en ce sens, le prix de QUATRE CENT VINGT NEUF MILLE NEUF CENT NEUF EUROS (429.909,00 €) constitue un prix global minimum.

L'emprise du projet est par ailleurs située dans un périmètre d'anciennes carrières de gypse partiellement remblayées qui présente des caractéristiques mécaniques de sol médiocres. Par ailleurs, des sources de pollution ont été identifiées et le bâtiment à démolir nécessite un désamiantage préalable. Les coûts préalables de remise en état du terrain chiffrés par le lauréat et ses conseils techniques s'établissent à 569.668 € TTC (TVA 10 %).

Afin de sécuriser le dispositif dans la durée, la SAS LOTUS s'engagera dans l'acte de vente au respect des clauses anti-spéculatives et d'intéressements suivants :

- Clause d'intéressement en cas d'augmentation des surfaces de plancher créées entre le permis de construire et l'achèvement des travaux. Le contrôle s'établira après le dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux – DAACT;
- Clause d'intéressement en cas d'augmentation des surfaces de plancher dans un délai de 15 ans à compter de la déclaration d'achèvement des travaux ;

- Clause d'intéressement dans le cas où les coûts et surcoûts réels de remise en état n'atteignaient pas le montant estimé de 569.668 € TTC fixé à la promesse de vente, le lauréat devra alors verser à la Ville de Paris 80 % de la minoration constatée ;
- Clause d'affectation du bien pendant 20 ans, à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, sanctionnant le maintien des destinations et affectations prévues au projet ;
- Une clause de plafonnement des loyers pour le local d'activités polyvalent ouvert aux associations du quartier à un montant de 240 € HC HT/m²/an.

Par avis du xx, le Service Local du Domaine a émis un avis favorable à l'opération.

Le Conseil du Patrimoine a par ailleurs donné un avis favorable au principe de la cession et aux conditions susmentionnées lors de sa séance du 20 novembre 2019.

En conséquence, il vous est donc proposé d'autoriser :

- la signature, dans un premier temps, avec la SAS LOTUS d'une promesse de vente sous conditions suspensives, notamment de l'obtention des autorisations d'urbanisme définitives nécessaires à la réalisation du projet ;
- la signature, dans un second temps, avec la SAS LOTUS d'un acte de vente du terrain d'assiette du projet composé de la parcelle EO n°33 d'une contenance d'environ 228 m² ;
- de m'autoriser à signer tous les actes et à constituer toutes les servitudes nécessaires à la réalisation de cette opération.

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

La Maire de Paris

2019 DLH 420 DU Signature d'une promesse de vente et Cession à la SAS LOTUS du terrain situé 16, rue Armand Carrel (19e) - Suites de l'appel à projets Habitat Participatif.

Le Conseil de Paris
siégeant en formation de Conseil Municipal

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment son article L. 2141-2 ;

Vu la délibération 2012 DLH 126 du Conseil de Paris des 9 et 10 juillet 2012 approuvant la Charte parisienne pour le développement de l'habitat participatif à Paris ;

Vu le Programme Local de l'Habitat 2011-2016 adopté par le Conseil de Paris les 28, 29 et 30 mars 2011 ;

Vu la Charte d'orientation du Réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif signée au nom de la Ville de Paris le 24 novembre 2011 en application de la délibération 2011 DLH 289 des 14 et 15 novembre 2011 ;

Considérant que l'appel à projets pour le développement de l'habitat participatif a porté notamment sur un terrain situé 16-18 rue Armand Carrel ;

Considérant que le jury de cet appel à projets a proposé de désigner un lauréat « le groupe ALFAMAA » et un suppléant « le groupe LOTUS » pour un terrain situé 16-18, rue Armand Carrel à Paris 19^{ème}, mais que face aux risques financiers, ce lauréat a souhaité renoncer au projet. Le projet s'est donc poursuivi avec le suppléant, le groupe LOTUS ;

Vu les délibérations 2019 DU 78-2 et 2019 DU 78-1 du Conseil de Paris des 11, 12, 13 et 14 juin 2019 relative notamment à la désignation du lauréat de l'appel à projets pour le développement de l'Habitat Participatif et la cession d'un terrain situé 16-18, rue Armand Carrel (19e) ;

Considérant que le projet lauréat du groupe LOTUS pour un terrain situé 16-18, rue Armand Carrel à Paris 19^{ème} n'a pu aboutir en raison de la protection patrimoniale de la parcelle 18 rue Armand Carrel ;

Considérant que la Ville et le groupe LOTUS souhaitent poursuivre le développement d'un projet remanié sur la seule parcelle d'environ 228 m² cadastrée section EO n°33 sise 16 rue Armand Carrel ;

Vu le projet de construction porté par le groupe « LOTUS » constitué en société coopérative par actions simplifiées à capital variable, et sa proposition d'acquisition pour un montant global minimum de QUATRE CENT VINGT NEUF MILLE NEUF CENT NEUF EUROS (429.909,00 €) ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine 75 du xx 2019 ;

Vu l'avis favorable du Conseil du Patrimoine lors de sa séance du 20 novembre 2019 ;

Considérant que la parcelle cadastrée section EO n°33 située au 16 rue Armand Carel à Paris 19ème a été désaffectée et déclassée par délibération 2019 DU 78-2 du Conseil de Paris des 11, 12, 13 et 14 juin 2019 ;

Vu les projets de promesse et d'acte de vente annexés ;

Vu l'avis de Monsieur le Maire du 19^{ème} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil d'arrondissement en date du ;

Vu le projet de délibération en date du 9,10,11 et 12 décembre 2019 par lequel Madame la Maire de Paris propose de l'autoriser à céder la parcelle cadastrée section EO n°33 sise 16, rue Armand Carrel (19^e) à la SAS LOTUS, de l'autoriser à signer une promesse de vente et les actes subséquents en vue de céder le terrain précité aux prix et conditions essentielles prévus dans les projets de promesse et d'acte de vente annexés ;

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT au nom de la 5^{ème} commission ;

Délibère :

Article 1 : Les articles 1 à 6 de la délibération 2019 DU 78-1 DLH sont abrogés

Article 2 : Les articles 3, 4, 7, 8, et 9 de la délibération 2019 DU 78-2 DLH sont abrogés.

Article 3 : Est autorisée la signature d'une promesse de vente et de tous les actes subséquents au bénéfice de la SAS LOTUS, ou de toute autre personne morale qui s'y substituerait avec l'accord de la Maire de Paris, portant sur la parcelle d'environ 228 m² cadastrée section EO n°33 située au 16 rue Armand Carel à Paris 19^{ème} et nécessaire à la mise en œuvre d'un projet d'habitat participatif. Les caractéristiques principales et essentielles de la promesse de vente et de la vente sont précisées dans les projets de promesse et d'acte de vente ci-annexés.

Article 4 : Le prix de vente ne pourra être inférieur au prix global minimum fixé à la somme de QUATRE CENT VINGT NEUF MILLE NEUF CENT NEUF EUROS (429.909,00 €).

Article 5 : Est autorisée la signature par Madame la Maire de Paris de tous les documents administratifs nécessaires à la réalisation de l'opération.

Article 6 : Est autorisé la constitution de toutes les servitudes nécessaires à la réalisation de l'opération.

Article 7 : Est autorisé le dépôt par la SAS LOTUS, ou toute personne mandatée par elle, de toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme nécessaires au projet.

Article 8 : La recette de 429.909 € est prévue au budget d'investissement de la Ville de Paris (exercice 2019 et/ou suivants).

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

Article 10 : Tous les frais, droits et honoraires auxquels pourra donner lieu la réalisation de la vente seront à la charge de l'acquéreur. Les contributions et taxes de toute nature auxquelles le bien cédé est et pourra être assujetti seront acquittées par l'acquéreur, à compter de la signature du contrat de vente à intervenir.