

Délibération affichée à l'Hôtel de Ville
et transmise au représentant de l'Etat
le 30 juin 2015

CONSEIL DE PARIS

Conseil Municipal

Extrait du registre des délibérations

Séance des 29, 30 juin, 1^{er} et 2 juillet 2015

2015 DU 131 Restructuration de l'ensemble immobilier « Gaité-Vandamme » (14^{ème}) – Dissolution de la copropriété, acte d'échange, autorisation d'occupation temporaire, convention de projet urbain partenarial, dépôt de permis de construire.

M. Jean-Louis MISSIKA, rapporteur

Le Conseil de Paris, siégeant en formation de Conseil municipal,

Vu la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2511-1 et suivants et ses articles L.1311-5 et suivants ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L.2141-3 et L.3112-3 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L.332-11-3 ;

Vu le Code de commerce ;

Vu l'acte d'acquisition des 3 et 12 mars 1976, par lequel la Ville de Paris est devenue propriétaire de la bibliothèque Vandamme ;

Vu le projet de restructuration de l'ensemble immobilier Vandamme-Nord, conduit par le Groupe Unibail-Rodamco ;

Vu l'avis de France Domaine du 5 décembre 2014 ;

Vu l'avis du Conseil du Patrimoine du 17 décembre 2014 ;

Vu la délibération 2015 DU 44 du Conseil de Paris en date des 8, 9 et 10 février 2015 ;

Vu le protocole d'accord entre la Ville de Paris et la société Unibail-Management en date du 5 mars 2015 relatif à la restructuration de l'îlot Vandamme-Nord ;

Vu l'avis de France Domaines du 20 mai 2015 ;

Considérant que le Groupe Unibail-Rodamco a étudié un projet de restructuration d'un ensemble immobilier dit « Ilot Vandamme Nord », comprenant notamment un hôtel, des commerces, des bureaux et un parking, ce projet prévoyant la modernisation de l'architecture, l'amélioration des connexions à l'environnement et une meilleure séparation des fonctions ;

Considérant que cet ensemble immobilier est actuellement sous le régime de la copropriété, que le Groupe Unibail-Rodamco est propriétaire à 99% et que la Ville de Paris est propriétaire, au sein de cette copropriété, d'un volume lot de copropriété accueillant une bibliothèque municipale ;

Considérant que le projet de restructuration de l'ensemble immobilier sus-décrit élaboré par le Groupe Unibail-Rodamco nécessite la dissolution de la copropriété et la mise en place d'un fonctionnement en volumes au lieu et place du statut de la copropriété, pour lesquelles l'accord de la Ville est requis ;

Considérant que le groupe Unibail-Rodamco a indiqué à la Ville de Paris que la réalisation d'équipements publics consistant en des travaux de réaménagement des abords publics du site était nécessaire au projet afin d'en permettre une meilleure accessibilité, une amélioration de la sécurité, de la visibilité de celui-ci et de l'esthétique des espaces publics ;

Considérant que, eu égard à l'intérêt que présente pour son projet de restructuration la réalisation des équipements publics susmentionnés, le Groupe Unibail-Rodamco participera au financement d'une partie du coût y afférent dans le cadre d'un projet urbain partenarial et qu'en conséquence la conclusion d'une convention de projet urbain partenarial en fixant les modalités est nécessaire ;

Considérant que le projet de restructuration implique également la relocalisation de la bibliothèque municipale, le Groupe Unibail-Rodamco a proposé à la Ville de Paris de la reconstituer dans le cadre de ses travaux. Cette reconstitution améliorant les conditions d'exercice du service public, la Ville de Paris en a accepté le principe. Cette reconstitution s'opérera par le biais d'un échange de locaux requérant la conclusion d'une promesse d'échange sous conditions suspensives puis d'un acte d'échange dans les conditions des dispositions des articles L.2141-3 et L.3112-3 du Code général de la propriété des personnes publiques. Ainsi la bibliothèque doit être déclassée dans les conditions de l'article L.2141-3 qui, par dérogation à l'article L.2141-1, permet de déclasser un bien affecté au service public afin d'améliorer les conditions d'exercice du service public en vue de permettre un échange avec un bien appartenant à une personne privée. Dans ce cadre, l'acte d'échange comprend des clauses permettant de préserver l'existence de la continuité du service public ;

Considérant que la réalisation sur l'avenue du Maine d'une rampe d'accès au parc de stationnement souterrain nécessite l'octroi d'une autorisation d'occupation du domaine public constitutive de droits réels, laquelle interviendra selon les modalités fixées par une promesse d'autorisation d'occupation du domaine public sous conditions suspensives et une convention d'autorisation d'occupation du domaine public constitutive de droits réels après réalisation des conditions suspensives ;

Considérant que devra également intervenir un acte modificatif à l'état descriptif de la division en volumes qui sera mis en place après la dissolution de la copropriété à l'effet de créer le volume immobilier dans lequel s'insérera la rampe d'accès au parc de stationnement et qui en constituera l'assiette foncière ;

Considérant qu'eu égard au fait que la réalisation des travaux interviendra notamment sur les emprises communales constituées du volume de la bibliothèque et de l'emprise relevant du domaine public viaire objet de la promesse d'autorisation d'occupation du domaine public constitutive de droits réels, la Ville de Paris autorise le pétitionnaire à exécuter les travaux et à déposer une demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale ;

Considérant enfin que le Groupe Unibail-Rodamco interviendra au travers des sociétés Unibail-Rodamco SE, Gaité Parkings et Gaité Bureaux ;

Vu l'avis de la Maire du 14^{ème} arrondissement, en date du 16 juin 2015 ;

Vu l'avis du Conseil du 14^{ème} arrondissement, en date du 15 juin 2015 ;

Vu les observations portées au compte-rendu ;

Sur le rapport présenté par M. Jean-Louis MISSIKA, au nom de la 5^{ème} Commission,

Délibère :

Article 1 : Autorisation est donnée à la Maire de Paris :

- de participer à l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier Vandamme Nord, de voter la ou les résolutions qui auront pour objet la dissolution de la copropriété et la mise en place d'un fonctionnement en volumes au lieu et place du statut de la copropriété ;
- de signer l'acte authentique de dissolution dont les principales charges et conditions sont reprises dans la note de synthèse ci-annexée, étant précisé que la Ville de Paris, par cet acte, sera indemnisée à hauteur de 60 000 € pour sa renonciation aux droits de surélévation qu'elle détient dans la copropriété et à hauteur de 100 000 € pour sa renonciation à sa cote part de propriété et dans les accessoires aux parties communes lui revenant au titre de la répartition organisée par le règlement de copropriété ;
- de signer avec l'Association Syndicale Libre (ASL) dénommée « Gaîté » à créer par le Groupe Unibail-Rodamco, la convention de refacturation dont le projet est ci-annexé qui permettra la poursuite du fonctionnement et de la réalisation de la mission de service public de la bibliothèque, après dissolution de la copropriété et jusqu'à la prise de possession du lot de volume correspondant dans le futur état descriptif de division en volumes à intervenir à la bibliothèque reconstituée.

Article 2 : A compter de l'acte de dissolution, le volume de la bibliothèque municipale est déclassé dans les conditions de l'article L.2141-3 du Code général de la propriété des personnes publiques qui par dérogation à l'article L.2141-1, permet de déclasser un bien affecté au service public afin d'améliorer les conditions d'exercice du service public en vue de permettre un échange avec un bien appartenant à une personne privée dans les conditions prévues à l'article L.3112-3 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Article 3 : Autorisation est donnée à la Maire de Paris de signer avec la société Unibail-Rodamco SE ou toute autre personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris, la promesse d'échange sous conditions suspensives relative à la reconstitution de la bibliothèque Vandamme dont le projet est annexé à la présente délibération, puis l'acte d'échange après réalisation des conditions suspensives de la promesse d'échange, étant ici rappelées les conditions essentielles et principales suivantes :

- la Ville de Paris s'engage à céder le lot de copropriété n°2010 qu'elle détient actuellement au sein de la copropriété de l'ensemble immobilier Vandamme-Nord à la société Unibail-Rodamco SE, ou à toute autre personne morale se substituant à elle avec l'accord de la Maire de Paris, contre un volume de surface équivalente à constituer par la société Unibail-Rodamco SE au sein de l'ensemble immobilier restructuré ;

- la promesse d'échange et l'acte d'échange garantiront la continuité du service public assuré par la bibliothèque Vandamme jusqu'à sa reconstitution, le déménagement de la bibliothèque actuelle n'intervenant qu'après la livraison de la bibliothèque reconstituée ;
- l'acte d'échange à intervenir entre la Ville de Paris et la société Unibail-Rodamco SE, ou toute autre personne morale se substituant à elle avec l'accord de la Maire de Paris, pour la reconstitution de la bibliothèque s'effectuera sans soulte.

Article 4 : Autorisation est donnée à la Maire de Paris de signer avec la société Unibail-Rodamco SE, la société Gaité Parkings et la société Gaité Bureaux ou toute autre personne morale se substituant à elles dans les conditions de la promesse d'autorisation d'occupation du domaine public :

- la promesse d'autorisation d'occupation du domaine public sous conditions suspensives constitutive de droits réels et l'autorisation d'occupation du domaine public constitutive de droits réels après réalisation des conditions suspensives dont les projets sont annexés à la présente délibération ;
- tout état descriptif de division en volumes qui serait mis en place à l'effet de créer le volume immobilier dans lequel s'insérera la rampe d'accès au parc de stationnement et qui en constituera l'assiette foncière.

Article 5 : Autorisation est donnée à la Maire de Paris de signer avec : la société Unibail-Rodamco SE, la société Gaité Parkings et la société Gaité Bureaux, la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) annexée à la présente délibération.

Article 6 : Autorisation est donnée à la Maire de Paris de consentir à l'exécution de travaux et au dépôt d'une demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale et permis de démolir sur les emprises communales constituées de la bibliothèque actuelle et de l'emprise relevant du domaine public viaire objet de la promesse d'autorisation d'occupation du domaine public constitutive de droits réels par la société Unibail-Rodamco SE, la société Gaité Parkings et la société Gaité Bureaux. Cette autorisation d'occupation du domaine public se traduira par une recette annuelle de 38 000 €, qui sera constatée au budget de fonctionnement de la Ville de Paris.

Article 7 : Est autorisé le dépôt par l'acquéreur de toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération et/ou d'exploitation commerciale, modification de servitude, ou modification d'état descriptif de division en volumes, éventuellement nécessaire au projet.

Article 8 : La recette prévisionnelle d'un montant de 160 000 € H.T., correspondant au versement des indemnités perçues au titre du renoncement aux droits de surélévation à hauteur de 60 000 € et au titre du renoncement à la propriété des lots de parties de communes lui revenant au titre de la répartition organisée par le règlement de copropriété à hauteur de 100 000 €, sera constatée sur la fonction 824, nature 7788 du budget de fonctionnement de la Ville de Paris, au titre de l'exercice 2015 et/ou suivants.

Article 9 : Échange foncier sans soulte :

- L'entrée du bien dans le patrimoine de la Ville sera constatée par une dépense d'un montant estimée à 2 834 178 €, rubrique 8249, compte 2115, numéro d'individualisation 15V00092DU, mission 90006-99, activité 180 du budget d'investissement de la Ville de Paris, exercices 2015 et/ou suivants.
- La sortie du bien du patrimoine de la Ville sera constatée par une recette d'un montant estimé à 2 785 400 € fonction 824, nature 775 du budget de fonctionnement de la Ville de Paris, exercices 2015 et/ou suivants.

Article 10 : La sortie des biens du patrimoine et la différence sur réalisation seront constatées par écritures d'ordre conformément aux règles comptables en vigueur.

Article 11 : Tous les frais, droits, taxes et honoraires auxquels pourra donner lieu l'acte d'échange seront répartis à part égale entre les parties. Les contributions et taxes de toute nature auxquelles les biens cédés sont ou pourraient être assujettis seront supportées à part égale entre les parties à compter du jour de la signature de l'acte d'échange.

Article 12 : La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de la Région d'Ile-de-France, Préfet de Paris.

Article 13 : La présente délibération sera publiée au Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris.

La Maire de Paris,

A handwritten signature in blue ink that reads "Anne Hidalgo". The signature is written in a cursive, flowing style.

Anne HIDALGO