

Délibération affichée à l'Hôtel de Ville
et transmise au représentant de l'État
le 17 décembre 2015

CONSEIL DE PARIS

Conseil Municipal

Extrait du registre des délibérations

Séance des 14, 15 et 16 décembre 2015

2015 DU 165 Cession de volumes immobiliers d'un bâtiment situé 16 avenue d'Eylau (16^{ème}).

MM. Jean-Louis MISSIKA et Jean-François MARTINS, rapporteurs

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, notamment ses articles L.2122-4 et L.2123-3 ;

Considérant que la Ville de Paris a acquis l'ensemble immobilier situé 16 à 20 avenue d'Eylau et 67 à 73 rue de Longchamp à Paris 16^{ème} pour partie par acte notarié en date du 22 mars 1923, pour partie par jugement d'expropriation en date du 26 juillet 1937 pour la construction d'une galerie souterraine et pour partie par jugement d'expropriation en date du 29 novembre 1941 pour l'agrandissement de la « sous station Longchamp » ;

Considérant que cet ensemble immobilier, composé de deux bâtiments, l'un situé au 16 avenue d'Eylau et le second au 67 à 73 rue de Longchamp, faisait partie des propriétés communales affectées à EDF par le traité de concession du 30 juillet 1955 ;

Considérant que cet ensemble immobilier est aujourd'hui occupé :

- au 16-20 avenue d'Eylau par la société GRDF, dans le cadre d'un bail commercial en date du 21 octobre 2010,
- au 67-73 rue de Longchamp par ERDF, dans le cadre du traité de concession passé avec la Ville de Paris ;

Considérant que la délibération 2007 DVD 104 – DF 24 en date du 25 juin 2007 a prononcé le déclassement du domaine public d'immeubles ou parties d'immeubles, comprenant notamment le bâtiment Eylau, sortis du domaine concédé au titre du traité de concession pour la distribution de l'énergie électrique dans Paris ;

Considérant que, en application de l'avenant n°5 au traité de concession susvisé, ERDF a restitué à la Ville de Paris le bâtiment 16-20 avenue d'Eylau ;

Vu le procès-verbal de restitution de ce bâtiment en date du 28 août 2007 ;

Considérant que le bâtiment Eylau se compose de bureaux, de locaux désaffectés consistant jadis en un ancien centre de répartition de distribution d'électricité, d'un parc de stationnement, d'une galerie technique située sous le premier niveau de sous-sol, utilisée par ERDF pour le passage de câbles électriques basse tension permettant l'alimentation du Poste Source situé dans le bâtiment Longchamp, mais également de 2 courettes Est et Ouest non remises par ERDF le 28 août 2007 ;

Vu le procès-verbal de restitution – avenant rectificatif en date du 19 novembre 2015 ayant pour objet, d'une part, de remettre à la Ville de Paris les deux courettes Est et Ouest du bâtiment Eylau, moyennant la constitution de servitudes au profit du bâtiment Longchamp et d'autre part, d'acter l'échange à intervenir entre la galerie technique existante, à exclure du périmètre de la concession de 1955, dès lors que sera créée la galerie de remplacement, à intégrer au périmètre de ladite concession ;

Considérant que la société « PIERRE 1^{er} », exploitant de l'immeuble mitoyen a fait connaître à la Ville de Paris son souhait d'acquérir le bâtiment Eylau susmentionné, en vue d'y réaliser un programme hôtelier de grande qualité adossé à un centre d'affaires qu'elle exploite au 14 avenue d'Eylau ;

Considérant que la Ville de Paris n'est pas en mesure de réaliser un programme alternatif sur cette parcelle et n'a donc pas d'intérêt à conserver cet immeuble dans son patrimoine ;

Considérant que la Société GRDF, occupante du bâtiment du 16-20 avenue d'Eylau, a donné à la société « PIERRE 1^{er} » son accord de principe en vue de son relogement ;

Vu l'accord de la société « PIERRE 1^{er} » du 13 mai 2015 pour acquérir le volume 1 correspondant au bâtiment communal Eylau et aux deux courettes Est et Ouest au prix de 40 000 000 € et aux conditions agréées par le Conseil du Patrimoine ;

Considérant que, préalablement à la cession de l'immeuble Eylau, devront intervenir, d'une part, son déclassement, d'autre part, une division parcellaire et, enfin, l'établissement d'un état descriptif de division en volumes (EDDV) ;

Vu le projet d'état descriptif de division en volume (EDDV) relatif à l'immeuble Eylau situé 16 à 20 avenue d'Eylau à Paris 16^{ème} réalisé par le Cabinet GTA, géomètre-expert, en date du 3 février 2015 ;

Considérant que le projet d'EDDV identifie deux volumes, respectivement :

- un volume 1 correspondant au bâtiment Eylau et aux deux courettes Est et Ouest ;
- un volume 2 correspondant à la galerie technique souterraine ;

Considérant qu'il convient, en complément de la délibération de déclassement en date du 25 juin 2007 portant sur le bâtiment situé 16 à 20, avenue d'Eylau, inclus pour sa majeure partie dans le volume 1 de l'état descriptif de division en volumes, de prononcer également le déclassement, au vu de leur désaffectation, des deux courettes situées à l'Est et à l'Ouest du bâtiment Eylau et incluses dans ce volume 1 ;

Considérant qu'il convient enfin de déclasser du domaine public communal le volume 2, dans les conditions des articles L.2141-3 et L.3112-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, en vue de conclure un acte d'échange entre l'actuelle et la future galerie technique souterraine ;

Vu le projet de protocole d'accord entre la Ville de Paris, la société « PIERRE 1^{er} » et la société GRDF portant sur les charges et conditions de la vente du volume 1 du bâtiment Eylau situé au 16 à 20 avenue Eylau à Paris 16^{ème} et sur les modalités de l'échange à intervenir entre le volume 2 et un volume à créer consistant en la reconstitution de la nouvelle galerie qui sera réalisée par la société « PIERRE 1^{er} » ;

Considérant que le projet de cession englobe deux courettes latérales, sur lesquelles seront consenties au profit du bâtiment Longchamp restant appartenir à la Ville de Paris, diverses servitudes à titre gratuit ;

Vu l'avis de France Domaine en date de 27 octobre 2015 ;

Vu l'avis favorable du Conseil du Patrimoine du 4 novembre 2015, en vue de la cession à la société « PIERRE 1^{er} » des volumes correspondant au bâtiment communal Eylau ;

Vu le projet de délibération en date du 1^{er} décembre 2015 par lequel Mme la Maire de Paris lui propose d'approuver l'état descriptif de division en volumes de l'immeuble communal Eylau situé 16 à 20 avenue d'Eylau à Paris 16^{ème} ; d'autoriser la signature d'un protocole d'accord entre la Ville de Paris, la société « PIERRE 1^{er} » et la société GRDF, en vue de la cession, après déclassement, par la Ville de Paris du volume 1 correspondant pour une majeure partie au bâtiment Eylau et à deux courettes Est et Ouest, au prix de 40 000 000 € et sur la base des conditions essentielles prévues dans le projet d'acte annexé à la présente délibération ; d'autoriser l'échange des galeries techniques souterraines ERDF actuelle et future ; d'autoriser la constitution à titre gratuit des servitudes nécessaires à la réalisation de l'opération ;

Vu la saisine du Maire du 16^{ème} arrondissement en date du 26 novembre 2015 ;

Vu l'avis du Conseil du 16^{ème} arrondissement en date du 30 novembre 2015;

Sur le rapport présenté par M. Jean-Louis MISSIKA au nom de la 5^{ème} commission et M. Jean-François MARTINS, au nom de la 7^{ème} commission,

Délibère :

Article 1 : Sont approuvées la division cadastrale de la parcelle DU 12 et la division en volumes du bâtiment communal Eylau situé au 16 à 20 avenue d'Eylau à Paris 16^{ème} qui se compose notamment de bureaux, de locaux désaffectés consistant jadis en un ancien centre de répartition de distribution d'électricité, d'un parc de stationnement, de deux courettes Est et Ouest et d'une galerie technique sous le premier niveau sous-sol, sur la base du projet d'état descriptif de division en volumes annexé à la présente délibération, sachant que le projet d'état descriptif de division en volumes identifie deux volumes, respectivement :

- un volume 1 correspondant au bâtiment Eylau et aux deux courettes Est et Ouest ;
- un volume 2 correspondant à la galerie technique souterraine.

Article 2 : En complément de la délibération de déclassement en date du 25 juin 2007 portant sur le bâtiment situé 16 à 20, avenue d'Eylau, inclus pour sa majeure partie dans le volume 1 de l'état descriptif de division en volumes, est prononcé le déclassement, au vu de leur désaffectation, des deux courettes Est et Ouest du bâtiment Eylau et incluses dans le volume 1, l'ensemble dudit volume 1 étant ainsi déclassé.

Article 3 : Est prononcé le déclassement du volume 2.

Article 4 : Est autorisée la signature d'un protocole d'accord entre la Ville de Paris, la société « PIERRE 1^{er} » et la société « GRDF », sur la base du projet susvisé et annexé à la présente délibération.

Article 5 : Est autorisée la cession par la Ville de Paris au prix de 40 000 000 €, payable à la signature de l'acte de vente, au profit de la société « PIERRE 1^{er} », ou de toute personne morale ou physique s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris, du volume 1 occupé par la société « GRDF » au sein du bâtiment communal Eylau situé au 16 à 20 avenue Eylau à Paris 16^{ème}, aux conditions principales reprises dans le document susvisé, intitulé « protocole d'accord entre la Ville de Paris, la société « PIERRE 1^{er} » et la société « GRDF » et annexé à la présente délibération. La recette de 40 000 000 € sera constatée sur la fonction 824, nature 775 du budget de fonctionnement de la Ville de Paris (exercice 2015 et/ou suivants).

L'acte de cession devra être signé dans les douze mois de la présente délibération.

Article 6 : Est autorisée la signature de l'acte d'échange sans soulte entre la Ville de Paris et la société « PIERRE 1^{er} », ou toute personne morale ou physique s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris, du volume 2 (propriété de la Ville de Paris) et du volume qui abritera la galerie technique à réaliser par la société « PIERRE 1^{er} » (propriété de cette dernière après la signature de l'acte de vente du volume 1). L'acte d'échange comportera les clauses permettant de préserver l'existence et la continuité de ce service public.

L'acte d'échange devra être signé dans les douze mois de la présente délibération.

Article 7 : La sortie des biens du patrimoine et la différence sur réalisation seront constatées par écriture d'ordre conformément aux règles comptables en vigueur.

Article 8 : Est autorisée la constitution à titre gratuit de toute servitude nécessaire à la réalisation des opérations citées aux articles 4, 5 et 6 ci-dessus ;

Article 9 : Est autorisé le dépôt de toutes les demandes d'autorisations administratives, notamment d'urbanisme, nécessaires à la mise en œuvre des opérations sus-évoquées.

Article 10 : A l'exception des frais limitativement pris en charge par la Ville de Paris dans le cadre du protocole dont le projet est annexé à la présente délibération (250 000 € HT + 390 000€, sur la fonction 824, nature 678 du budget de fonctionnement de la Ville de Paris (exercice 2015 et/ou suivants), 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 toutes natures 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.

La Maire de Paris,

A handwritten signature in blue ink, reading "Anne Hidalgo".

Anne HIDALGO