



2012 DU 36 Cession d'un terrain destiné à l'extension du collège Georges Leven au 45 à 51 boulevard Carnot (12e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris a acquis, dans le cadre de la construction du boulevard périphérique, une parcelle sise 31-61, boulevard Carnot, à Paris 12^{ème}, d'environ 3 400 m² comprise entre l'avenue Courteline, le boulevard Carnot et le boulevard périphérique.

Sur ce terrain est envisagée la réalisation de trois projets, qui ont donné lieu à la division parcellaire suivante :

Lot A, au nord de l'emprise, d'une superficie de 1 779 m² environ, situé 31 à 43, boulevard Carnot, sur lequel est envisagée la construction – dans le cadre du Plan Hôtelier de la municipalité - d'un programme hôtelier, à l'issue d'une procédure de consultation auprès d'opérateurs hôteliers ; votre assemblée sera saisie de ce projet.

Lot B, au centre de l'emprise, d'une superficie de 723 m² environ, situé 45 à 51, boulevard Carnot, qui fait l'objet de la présente délibération et destiné à l'extension du collège Georges Leven, dont l'établissement principal est édifié 30/32, boulevard Carnot, en face de l'emprise communale. Ce lot central est composé des parcelles AM n°6 et AN n°25.

Lot C, au sud de l'emprise, d'une superficie de 905 m² environ, situé 53 à 61, boulevard Carnot, sur lequel est implantée une mini-déchetterie.

En application de votre délibération des 7 et 8 juin 2010, une promesse de vente du lot B sus-évoqué, a été signée le 28 juillet 2010 avec l'Ecole Normale Israelite Orientale (ENIO), fondation reconnue d'utilité publique. Cette promesse de vente, sous condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire devenu définitif, stipulait un prix de cession de 1 460 000 euros -conforme à l'estimation de France Domaine et à l'avis du Conseil du Patrimoine le 8 octobre 2008 - pour une constructibilité de 2 169 m² SHON. La date limite de réalisation de la promesse de vente était fixée au plus tard au 28 octobre 2011, la date limite de dépôt de la demande de permis de construire étant fixée dans les six mois de la signature de la promesse de vente.

Or, pour des raisons indépendantes de la volonté des deux parties, la réalisation de la promesse n'a pu se faire dans les délais initialement prévus dans l'acte du 28 juillet 2010. Ces difficultés étant désormais levées, le projet peut être réactivé, l'ouverture de l'extension du collège Georges Leven étant prévue pour la rentrée scolaire 2014. Le permis de construire a été accordé le 24 juillet 2012, sur la base de la surface initialement prévue en superstructure au moment du dépôt de demande de permis en juillet 2011, mais également sur la base de superficies complémentaires en infrastructure (dont un auditorium et des locaux annexes), pour 618 m².

Par avis du 14 septembre 2012, France Domaine a, d'une part, confirmé la valeur de 670 € le m² pour la charge foncière des surfaces à construire en superstructure (soit un montant global de 1 460 000 €) et d'autre part, estimé la recette complémentaire à verser par l'ENIO à la Ville, au titre des surfaces complémentaires en sous-sol, à 400 €/m² soit, pour une surface de 618 m², un montant de 247 200 euros.

Le prix total de cession s'élève donc désormais à 1 707 200 euros, soit 2 041 811,20 € TTC, le terrain étant désormais entré dans le champ d'application de la TVA depuis la réforme de la fiscalité immobilière.

Par courriers du 14 décembre 2011 et du 5 mars 2012, l'ENIO a fait connaître son accord à l'acquisition à ces conditions de la propriété communale.

Il est à signaler qu'à cette occasion, ces parcelles concernées du côté impair du boulevard Carnot n'étant actuellement pas viabilisées, la Ville de Paris assurera les travaux d'extension du réseau d'assainissement à hauteur d'environ 2,8 millions d'euros hors taxes (budget annexe de l'assainissement) ainsi que les frais d'extension du réseau d'eau potable à hauteur d'environ 400 000 euros hors taxes (compte foncier). Le calendrier des travaux prévoit la mise en service de ces nouveaux équipements pour l'été 2014, afin que tout soit prêt pour la rentrée scolaire de septembre 2014. Ces travaux bénéficieront également au terrain communal mitoyen pour lequel votre assemblée sera prochainement saisie pour autoriser le lancement d'une consultation auprès d'opérateurs hôteliers en vue de sa cession ultérieure pour la réalisation d'un programme hôtelier.

Préalablement à la cession du terrain, il conviendra toutefois de le déclasser du domaine public. En effet, à l'occasion de la délibération des 7 et 8 juin 2010, il vous avait été exposé que l'emprise ne faisait pas partie du domaine public municipal du fait des dispositions de l'article L 2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. Or une jurisprudence récente remet en cause cette analyse. De ce fait, et dans un souci de sécurisation juridique, je vous propose d'en prononcer le déclassement.

Dans ces conditions, je vous demande de bien vouloir m'autoriser à signer avec l'ENIO, après déclassement, l'acte de cession de la propriété communale - dont le projet joint en annexe de la présente délibération établit les caractéristiques principales- au prix de 1 707 200 euros HT, soit 2 041 811,20 € TTC. Cet acte, qui devra être signé au plus tard dans les six mois de la présente délibération, comportera notamment une clause d'affectation de la propriété à usage d'établissement d'enseignement, pendant une durée de 30 ans à compter de la vente.

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

Le Maire de Paris

2012 DU 36 Cession d'un terrain destiné à l'extension du collège Georges Leven au 45 à 51 boulevard Carnot (12e).

Le Conseil de Paris,
siégeant en formation de conseil Municipal

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Considérant que la Ville de Paris est propriétaire d'une emprise foncière située 45 à 51, boulevard Carnot, à Paris 12ème ;

Considérant l'avis favorable du Conseil du Patrimoine le 8 octobre 2008 ;

Vu la délibération 2010 DU 21 des 7 et 8 juin autorisant la signature d'une promesse de vente de ce terrain de 723 m² au profit de l'Ecole Normale Israélite Orientale pour l'extension du collège Georges Leven,

Considérant qu'une promesse de vente a été signée le 28 juillet 2010, en application de la délibération du Conseil de Paris sus-évoquée, stipulant notamment que l'acte de vente devait intervenir le 28 octobre 2011 au plus tard ;

Considérant que des considérations indépendantes de la volonté des parties n'ont pas permis la signature de la vente dans le délai précédemment évoqué ;

Considérant que le projet constructif actuel de l'établissement prévoit désormais la réalisation de surfaces supplémentaires en sous-sol ;

Vu l'avis de France Domaine en date du 14 septembre 2012, confirmant à 670 €/m² SHON le prix des constructions en superstructure et à 400€/m² SHON le prix des constructions en sous-sol sur ce terrain ;

Vu les courriers de l'ENIO en date du 14 décembre 2011 et du 5 mars 2012 notifiant l'accord de la Fondation ;

Vu l'arrêté de désaffectation du terrain en date du _____ ;

Vu le projet en délibération en date du _____ par lequel M. le Maire de Paris lui propose d'une part, de modifier partiellement la délibération sus-visée du Conseil de Paris, des 7 et 8 juin 2010 ; d'autre part, de prononcer le déclassement de l'emprise communale 45 à 51, boulevard Carnot, à Paris 12^{ème} et, enfin, d'autoriser sa cession à l'ENIO, en vue de l'extension du collège Georges Leven, au prix de 1 707 200 € HT soit 2 041 811,20 € TTC ;

Vu l'avis du Maire du 12^{ème} arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis du conseil du 12^{ème} arrondissement en date du _____ ;

Sur le rapport présenté par Mme Anne HIDALGO au nom de la 8e commission,

Délibère :

Article 1 : La délibération 2010 DU 21 est rapportée, à l'exception de son article 1 et remplacée par les dispositions suivantes :

Article 2 : Est prononcé le déclassement du domaine public du terrain communal situé 45 à 51, boulevard Carnot, à Paris 12^{ème} (parcelles AM n°6 et AN n°25).

Article 3 : Est autorisée la signature de l'acte de cession du terrain communal visé à l'article 2 –sur la base du projet annexé à la présente délibération, fixant les caractéristiques essentielles de la cession-, au profit de la Fondation « Ecole Normale Israélite Orientale » - ou de toute personne morale s'y substituant avec l'accord de M. le Maire de Paris.

L'acte de vente, qui devra intervenir au plus tard dans les 6 mois de la présente délibération, stipulera notamment que le terrain cédé devra être affecté pendant 30 ans à usage d'établissement d'enseignement.

Article 4 : Le prix de vente se fera sur la base d'un prix de 670 € par m² SHON en superstructure et d'un prix de 400 € par m² SHON en infrastructure. Le prix global de la cession sera de 1 707 200 € HT, soit 2 041 811,20€ TTC.

Article 5 : Le prix de cession sera payable comptant à la signature de la vente.

Article 6 : La recette réelle de 1 707 200 € HT soit 2 041 811,20 € TTC euros sera inscrite au chapitre 024, rubrique 8249, compte 21321, mission 90006-99, activité 180, n° d'individualisation 12V00092DU du budget d'investissement de la Ville de Paris et sera exécutée fonction 824, nature 775 du budget de fonctionnement de la Ville de Paris (exercice 2012 et/ou suivants).

Article 7 : Les écritures d'ordre, liées à cette cession, relatives à la sortie du bien et à la différence sur réalisation, seront enregistrées lors de la constatation de la recette réelle en fonction 824, nature 675 et 676 du budget de fonctionnement et / ou en rubrique 8249, chapitre 19, compte 192 et chapitre 20 ou 21 du budget d'investissement sous le n° de mission 90006-99, activité n°180 et individualisation n° 12V00092DU (exercice 2012 et/ ou suivants).

Article 8 : Tous les frais, droits et honoraires auxquels pourra donner lieu la réalisation de la cession seront supportés par l'acquéreur. Les contributions et taxes de toute nature auxquelles le lot cédé sera et pourra être assujéti seront supportées par les acquéreurs à compter du jour de la signature du contrat à intervenir.