



**2013 DU 9** Délimitation de parcelles et lancement d'une consultation pour la cession d'un volume en vue de la réalisation d'un programme hôtelier 31 à 43, boulevard Carnot, 16 avenue Courteline (12e).

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris a acquis divers terrains pour la construction du boulevard périphérique, par ordonnance d'expropriation du 14 janvier 1942. Après construction de cette voie, reste notamment appartenir à la Ville de Paris un terrain de forme allongée sis 31-61, boulevard Carnot, à Paris 12<sup>ème</sup>, d'environ 3.400 m<sup>2</sup>.

Ce terrain fait partie du quartier dit de « Bel-Air », à proximité de la Porte de Saint-Mandé en limite communale à l'Est de Paris, en bordure d'une bretelle de desserte du boulevard périphérique.

La parcelle est située en zone UG du PLU, dans un secteur d'incitation à la mixité emploi habitat. Elle est comprise entre l'avenue Courteline, le boulevard Carnot et se trouve en surplomb de la bretelle d'accès au boulevard périphérique (voie CZ/12). Elle jouit donc d'un bon accès routier, mais est mal desservie par les transports en commun, les stations de métro « Porte de Vincennes » et « Picpus » étant assez éloignées. Cependant, le tramway T3 passe maintenant à proximité.

Le terrain a été divisé en trois parties comme suit :

Lot A, au nord de l'emprise, d'une superficie de 1 780 m<sup>2</sup> environ et d'une largeur de 15 à 20 mètres environ, situé à l'angle du 31 à 43, boulevard Carnot et du 16, avenue Courteline ; ce terrain étant traversé par un déversoir d'orages, une division en volumes a été préparée pour la protection de cet équipement et la cession du volume objet du présent projet de délibération, sur lequel le lancement d'une consultation pour la vente en vue de la construction d'un programme hôtelier est soumis à votre approbation;

Lots B et C, au centre de l'emprise, d'une superficie de 723 m<sup>2</sup> environ, ensemble situé 45 à 51, boulevard Carnot, dont vous avez autorisé lors de votre séance des 10 et 11 décembre 2012 la cession à l'Ecole Normale Israélite Orientale (ENIO) pour la construction de l'extension du collège Georges Leven. Ce terrain a été cédé le 15 janvier 2013.

Lot D, au sud de l'emprise, d'une superficie de 905 m<sup>2</sup> environ, situé 53 à 61, boulevard Carnot, sur laquelle la DPE a implanté une mini-déchetterie.

Ces parcelles relèvent du domaine public de la commune de Paris. En effet, il s'est avéré que ce terrain était partiellement mis à disposition de l'entreprise titulaire d'un marché public dans le cadre de l'entretien des voies du 12<sup>ème</sup> arrondissement. Le lot A n'ayant pas encore été déclassé, il convient

cependant d'en définir les limites par rapport au lot B, qui vient d'être vendu avec le lot C. Il en est de même pour la limite entre le lot D, destiné à rester dans propriété municipale et le lot C.

S'agissant de domaine public, si la procédure de bornage n'est juridiquement pas possible, la collectivité parisienne doit être en mesure de délimiter unilatéralement les parcelles dépendant de son propre domaine public.

Comme vous avez eu à en connaître en septembre 2012 par un projet de délibération relatif à quatre parcelles à Vitry-sur-Seine ou, en novembre 2012, pour les parcelles 52 à 62 rue Vitruve (à Paris 20<sup>ème</sup>), aucune disposition légale ou réglementaire ne régit la délimitation des dépendances relevant du domaine public autre que routier. Aussi, en l'absence de détermination assez précise des limites par les titres de propriété, appartient-il à la commune de délimiter de façon unilatérale son domaine public.

Cette compétence ne relève pas des pouvoirs conférés au Maire par les dispositions du code général des collectivités territoriales. Dès lors, il appartient au Conseil de Paris, au titre de sa compétence générale, de délimiter de façon unilatérale le domaine public communal.

En conséquence, seront soumises à votre approbation, préalablement à l'autorisation de lancer une consultation pour une cession foncière :

- la délimitation des parcelles communales situées à Paris 12<sup>ème</sup> et cadastrées 12-AM-5, 12-AM-6 , 12-AN-25 et 12-AN-26 situées respectivement 31 à 43 Boulevard Carnot/ 16 avenue Courteline, 45 à 49 boulevard Carnot, 51 Boulevard Carnot, la dernière ayant pour adresse 53 à 61 Boulevard Carnot, conformément au plan annexé à la présente délibération ;
- l'autorisation, donnée au Maire de Paris, de signer l'arrêté de délimitation unilatérale correspondant.

---- \* ----

La parcelle la plus au nord, cadastrée 12-AM-5, d'une superficie de 1 780 m<sup>2</sup> environ, se situe à l'angle du boulevard Carnot et de l'avenue Courteline, à l'extrémité sud du Grand Projet de Renouvellement Urbain (GPRU) de la Porte de Vincennes. Le processus de concertation sur le projet, engagé en octobre 2011, s'est achevé avec une réunion publique de restitution qui s'est tenue le 18 décembre dernier et l'organisation d'une exposition en février-mars 2013 dans les mairies des 12<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements ainsi que sur site. Une ZAC pourrait être créée en fin d'année et les équipements réalisés par la suite. Cependant, compte tenu des objectifs du « Plan hôtelier » de la municipalité qui vise à encourager, d'ici 2020, la réalisation de 7.000 chambres supplémentaires dans la capitale, je vous propose que soit d'ores et déjà lancé sur cette parcelle AM 5, accessible par le boulevard périphérique, un programme hôtelier. Tout en faisant partie du GPRU, ce terrain ne serait alors pas inclus dans la future ZAC.

Si vous y souscrivez, la réalisation d'un équipement hôtelier de 200 à 250 chambres en 2/3 étoiles, pour une surface d'environ 8 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) grâce au report de la quasi-totalité des droits à construire du terrain destiné à la mini-déchetterie, contribuera fortement au dynamisme du quartier de la Porte de Vincennes, objet du GPRU. Le bâtiment de l'hôtel ou de la résidence de tourisme s'élèvera au plus en R+7 avec mezzanine (donc classé non IGH), et ne devra pas excéder 31 mètres, plafond déterminé par le PLU ; il devra exprimer la verticalité compte tenu de l'inclinaison de la rue, intégrer les normes de « haute qualité environnementale » (HQE) et préserver un espace dédié au végétal.

Les parcelles situées entre les 31 et 61, Bd Carnot A n'étant pas actuellement viabilisées, la Direction de la Propreté et de l'Eau prend à sa charge, sur le budget annexe de l'assainissement, le financement des travaux d'extension du réseau d'assainissement à hauteur d'environ 2,8 millions d'euros hors taxes. En complément, la Ville devra supporter les frais d'extension du réseau d'eau potable à hauteur d'environ 400 000 euros hors taxes.

Lors de sa séance du 31 août 2011, et au vu d'un avis de France Domaine du 26 juillet 2011, le Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris a donné un avis favorable à l'engagement de la procédure de cession de la parcelle communale sise 31 à 43, boulevard Carnot, à Paris 12<sup>ème</sup> par voie d'appel à candidatures, en vue de la réalisation d'un programme hôtelier. Cette consultation aurait lieu par voie de publicité dans la presse généraliste et spécialisée en matière hôtelière, comme ce fut le cas pour les terrains municipaux 3 à 15, rue Charles Leroy à Ivry-sur-Seine, place de la Porte de Vanves (14<sup>ème</sup>) et 295, avenue Daumesnil (12<sup>ème</sup>), pour lesquels vous avez précédemment autorisé l'engagement d'une procédure de ce type en vue de la réalisation, après acquisition par le candidat retenu, d'un programme à usage hôtelier. Le bien à céder s'avère être un volume, du fait de la nécessité de protéger le volume recueillant le déversoir d'orages, mais l'avis du Conseil du Patrimoine, qui définit un prix au m<sup>2</sup> autorisé par le permis de construire et réalisé, reste valable. Le volume à céder, dénommé volume 2, sera déclassé après que vous aurez délibéré sur le choix du candidat retenu, car il est actuellement occupé par des services de la direction de la Voirie et des Déplacements. (Il est précisé que France Domaine a confirmé le 24 septembre 2012 son avis du 31 août 2011).

Cependant, afin de permettre le dépôt de la demande de permis de construire, il convient de prononcer d'ores et déjà le déclassement de principe de ce volume.

Le dossier de cette consultation auprès des opérateurs hôteliers - dont le projet de cahier des charges annexé à la présente délibération fixe les caractéristiques principales - définira les modalités générales de cette opération ainsi que les conditions auxquelles pourrait être ultérieurement cédé le volume de terrain communal:

- réalisation d'un programme hôtelier (hôtel et/ou résidence de tourisme de 2-3 étoiles) respectant un cahier des prescriptions urbaines et environnementales ;
- proposition d'un prix d'achat au m<sup>2</sup> autorisé et assorti d'un prix global minimum pour l'acquisition du volume de terrain communal ; coût des éventuels travaux de dépollution et de fondations spéciales que l'opérateur considère devoir intégrer dans son projet ;
- engagement en termes de développement durable (notamment dans les domaines de la gestion de l'eau et du chauffage) ;
- engagement des candidats, dans l'hypothèse où la Ville de Paris retiendrait leur candidature, à signer avec la Ville de Paris un protocole sur la vente du volume communal alors déclassé, après autorisation de la cession par votre assemblée, cette promesse de vente étant passée sous condition suspensive de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la mise en œuvre du projet ;
- organisation après signature de la promesse de vente d'une consultation d'architectes à laquelle sera associée la Ville de Paris.

A l'issue de cette phase de consultation, votre assemblée sera de nouveau saisie en vue de désigner le candidat retenu, de déclasser l'emprise et d'autoriser la signature d'une promesse de vente au profit du lauréat.

Je vous propose donc d'autoriser :

- la délimitation des parcelles communales cadastrées 12-AM-5, 12-AM-6, 12-AN-25 et 12-AN-26 situées respectivement 31 à 43 Boulevard Carnot / 16 avenue Courteline pour la première, 45 à 51 Boulevard Carnot pour la deuxième, et pour la dernière 53 à 61 Boulevard Carnot, conformément au plan annexé à la présente délibération ;
- le Maire de Paris à signer l'arrêté de délimitation unilatérale correspondant ;
- l'engagement de la procédure d'appel à candidatures auprès d'opérateurs hôteliers, en vue de la cession ultérieure du volume 2 provenant de la parcelle 31 à 43, boulevard Carnot, à Paris 12<sup>ème</sup> après soustraction du volume dans lequel se trouve le déversoir d'orages, et dont le plan prévisionnel est annexé à la présente délibération ;
- et de prononcer le déclassement de principe du volume en question.

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

Le Maire de Paris



**2013 DU 9** Délimitation de parcelles et lancement d'une consultation pour la cession d'un volume en vue de la réalisation d'un programme hôtelier 31 à 43, boulevard Carnot, 16 avenue Courteline (12e).

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 ses articles L 2111-1 et suivants ;

Considérant que la Ville de Paris est propriétaire d'une emprise foncière située 31 à 61 boulevard Carnot, 16 avenue Courteline à Paris 12<sup>ème</sup> ;

Considérant qu'il convient d'une part de délimiter unilatéralement ce terrain destiné à être divisé en quatre parcelles, AM 5, AM 6, AN 25 et AN 26 et d'autre part de procéder à une division en volumes de la future parcelle AM 5 afin d'isoler le volume abritant un équipement public du reste de la parcelle qui peut faire l'objet d'un déclassement et d'une cession;

Vu le plan de délimitation de mai 2011 du Cabinet GTA (référence dossier : P10538)

Considérant que la Ville de Paris n'a pas intérêt à conserver plus longtemps ce terrain, qui eu égard à sa proximité immédiate avec le boulevard périphérique, ne permettrait pas la réalisation d'une opération de logement ;

Vu l'état descriptif de division en volumes réalisé par le Cabinet de géomètre GTA ;

Vu l'avis du Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris du 31 août 2011 ;

Vu le projet en délibération en date du \_\_\_\_\_ par lequel M. le Maire de Paris lui propose de procéder à la délimitation des parcelles AM 5, AM 6, AN 25 et AN 26 à Paris 12<sup>ème</sup> et d'autoriser l'engagement d'une procédure d'appel à candidatures auprès d'opérateurs hôteliers, pour la cession d'un volume à soustraire de la future parcelle AM 5 selon le plan joint, en vue de la réalisation sur le site d'un programme à usage hôtelier;

Vu l'avis du Maire du 12<sup>ème</sup> arrondissement en date du \_\_\_\_\_ ;

Vu l'avis du conseil du 12<sup>ème</sup> arrondissement en date du \_\_\_\_\_ ;

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

Délibère :

Article 1 : Est autorisée la délimitation des parcelles communales cadastrées AM 5, AM 6, AN 25 et AN 26 appartenant à la Ville de Paris et situées boulevard Carnot, à Paris 12<sup>ème</sup>, aux numéros 31 à 61, et est fixée au plan de délimitation annexé à la présente délibération.

Article 2 : M. le maire de Paris est autorisé à signer l'arrêté de délimitation unilatérale des parcelles mentionnées à l'article 1<sup>er</sup>.

Article 3 : Est autorisé le lancement d'une consultation auprès d'opérateurs hôteliers en vue de la cession du volume issu de la parcelle AM 5 conformément au projet de division en volumes ci-joint, pour la réalisation d'un programme hôtelier. Cette consultation aura lieu sur la base d'un dossier de consultation dont les caractéristiques principales figurent dans le projet annexé à la présente délibération.

Article 4 : Est autorisé le déclassement de principe du volume 2 de la parcelle AM n°5, servant de terrain d'assiette de l'hôtel à bâtir.

Article 5 : Est autorisé le dépôt de toute demande d'autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation du projet visé à l'article 3.

Article 6 : Une dépense estimée à 400.000 € HT devra être prévue pour les frais d'extension du réseau d'eau potable.