



**2016 DU 150** Résiliation de conventions immobilières et acquisition par la Ville de Paris en l'état futur d'achèvement auprès de la Fondation de Rothschild de constructions destinées à accueillir une crèche avec ses espaces extérieurs, avec constitution d'un bail emphytéotique, 15-17, rue Lamblardie (12e).

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames et Messieurs,

Par délibération en date des 29 et 30 juin, 1<sup>er</sup> et 2 juillet 2015, le Conseil de Paris a approuvé le principe de la réalisation par la Fondation de Rothschild d'une crèche collective de 66 places et d'une structure multi-accueil partenariale de 96 places 15-17, rue Lamblardie (12e).

Sur cette parcelle actuellement cadastrée CA n° 32 est édiée une crèche collective de 72 places, en bordure de la promenade plantée, construite par la Fondation sur son terrain et gérée par la Ville de Paris aux termes d'une convention du 27 avril 1978 et d'une concession immobilière des 18 et 30 mai 1979, consentie pour une durée de 50 ans à compter du 31 mai 1979.

Cette crèche municipale nécessite une mise aux normes, en particulier d'accessibilité et de sécurité. Compte tenu de la structure du bâtiment, une démolition-reconstruction apparaît, pour la Fondation, comme la meilleure solution pour améliorer la fonctionnalité de l'établissement de petite enfance.

Afin de valoriser le potentiel foncier du terrain dont elle est propriétaire, la Fondation de Rothschild a présenté à la Ville un projet consistant à :

- reconstruire la structure gérée par les services de la petite enfance avec une nouvelle capacité d'accueil de 66 places ;
- construire, aménager et exploiter une seconde structure à vocation d'accueil d'enfants en situation de handicap (96 places dont 29 spécialisées) ;
- créer une résidence hôtelière pour seniors et personnes à mobilité réduite.

Après résiliation anticipée des conventions de 1978 et 1979 et démolition de la crèche existante, le dispositif foncier concernant la crèche municipale consiste en l'acquisition par la Ville auprès de la Fondation des constructions de la structure de 66 places gérée par les services de la Ville, en l'état futur d'achèvement, avec la conclusion d'un bail emphytéotique, d'une durée de 30 ans entre la Fondation et la Ville de Paris sur le volume d'assiette de ces constructions à usage de crèche avec ses espaces extérieurs.

La Ville sera donc propriétaire des constructions acquises en l'état futur d'achèvement pour une durée de 30 ans, celles-ci revenant sans indemnité à la Fondation en tant que bailleur au titre du bail emphytéotique au terme de ce dernier.

La nouvelle crèche sera réalisée dans un immeuble comprenant également la structure à vocation d'accueil d'enfants en situation de handicap, ainsi que la résidence hôtelière, dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage unique de la Fondation de Rothschild. Son projet de construction est un immeuble de six étages sur sous-sol et rez-de-chaussée, constitué de quatre lots de volume se développant sur environ 7.130 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

D'une surface de 774 m<sup>2</sup> surface de plancher et d'une capacité de 66 berceaux, la crèche municipale disposera d'un patio, d'un jardin de 290 m<sup>2</sup> et d'un local technique double flux en sous-sol. L'accès principal s'effectuera par la rue Lamblardie.

Le prix d'acquisition des constructions de la crèche et de ses espaces extérieurs est de 3.218.874 € HT, soit 3.862.649 € TTC, incluant le coût du loyer capitalisé du bail emphytéotique à conclure entre la Ville et la Fondation, estimé à 110.000 € HT une fois déduit le montant des droits résiduels de la Ville sur la concession immobilière de 1979, ainsi que la prise en charge par la Ville de Paris des coûts de démolition et désamiantage sur production des pièces justificatives associées.

La Ville de Paris acquitterait les sommes dues en 5 versements, ainsi répartis :

- 40 % des travaux et 100 % du foncier à la signature du contrat de vente en l'état futur d'achèvement ;
- 30 % des travaux à la fin des structures béton et de maçonnerie ;
- 20 % des travaux à la mise hors d'eau et hors d'air ;
- 5 % des travaux à la livraison ;
- 5 % à la levée des réserves.

La Ville de Paris deviendrait propriétaire des constructions au fur et à mesure de leur réalisation et le nouveau volume serait géré dans le cadre d'un état descriptif de division en volumes et d'une convention de répartition de charges à conclure avec la Fondation de Rothschild.

Par avis du 20 mai 2016, France Domaine a indiqué ne pas avoir d'observation sur le loyer du bail emphytéotique à conclure entre la Ville de Paris et la Fondation Lamblardie, ainsi que sur les conditions financières de l'acquisition en l'état futur d'achèvement de la crèche et de ses espaces extérieurs.

Comme prévu par la délibération 2015 DFPE 323, concernant la structure muti-accueil, une nouvelle délibération fixant le montant de la subvention de la Ville de Paris au projet partenarial, dans le cadre d'une convention à conclure entre la Fondation de Rothschild et la Ville, vous sera soumise ultérieurement.

Je vous propose donc :

- d'autoriser la résiliation anticipée des conventions de 1978 et 1979 ;
- d'approuver l'acquisition en l'état futur d'achèvement des constructions destinées à accueillir une crèche avec ses espaces extérieurs, avec constitution d'un bail emphytéotique sur le volume correspondant, au prix global de 3.214.589 € HT, soit 3.857.507 € TTC ;
- d'approuver en sus du montant précité la prise en charge par la Ville de Paris des coûts de démolition et désamiantage, sur production des pièces justificatives associées, d'un montant prévisionnel de 114.285 € HT, soit 137.142 € TTC.

En vous soumettant le dossier de cette affaire, je vous prie, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris



**2016 DU 150-1° Résiliation anticipée des conventions immobilières liant la Ville de Paris et la Fondation de Rothschild pour la gestion d'une crèche municipale située 15-17, rue Lamblardie (12e).**

Le Conseil de Paris,  
Siégeant en formation du Conseil Municipal

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la convention du 27 avril 1978 et la concession immobilière des 18 et 30 mai 1979 ;

Vu la délibération 2015 DFPE 323 des 29 et 30 juin, 1<sup>er</sup> et 2 juillet 2015 par laquelle le Conseil de Paris a approuvé le principe de réalisation par la Fondation de Rothschild d'une crèche collective de 66 places et d'une structure multi-accueil de 96 places 15-17, rue Lamblardie (12e) ;

Vu le projet de délibération 2016 DU 150 en date du \_\_\_\_\_ par lequel Madame la Maire de Paris lui propose notamment de résilier les conventions précitées ;

Vu l'avis de Madame la Maire du 12e arrondissement ;

Vu l'avis du Conseil d'arrondissement du 12e en date du \_\_\_\_\_ joint au présent projet de délibération ;

Sur le rapport présenté par M. Jean-Louis MISSIKA au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la résiliation anticipée de la convention du 27 avril 1978 et de la concession immobilière des 18 et 30 mai 1979, jointes en annexe. Cette résiliation prendra effet à la remise des clés de la crèche existante par la Ville de Paris à la Fondation de Rothschild.

**2016 DU 150-2°** Location à la Ville de Paris par la Fondation de Rothschild d'une parcelle et acquisition par la Ville de Paris en l'état futur d'achèvement auprès de la Fondation de Rothschild de constructions destinées à accueillir une crèche avec ses espaces extérieurs 15-17, rue Lamblardie (12e).

Le Conseil de Paris,  
Siégeant en formation du Conseil Municipal

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L.451-1 et suivants ;

Vu la convention de concession immobilière du 27 avril 1978 et la concession immobilière des 18 et 30 mai 1979 ;

Vu la délibération 2015 DFPE 323 des 29 et 30 juin, 1<sup>er</sup> et 2 juillet 2015 par laquelle le Conseil de Paris a approuvé le principe de réalisation par la Fondation de Rothschild d'une crèche collective de 66 places et d'une structure multi-accueil de 96 places 15-17, rue Lamblardie (12e) ;

Vu l'état descriptif de division de volumes établi en avril 2016 par le cabinet de géomètres-experts ROULLEAU - HUCK - PLOMION ;

Vu les avis de France Domaine en date du 20 mai 2016 ;

Vu le projet de délibération 2016 DU 150 en date du \_\_\_\_\_ par lequel Madame la Maire de Paris lui propose

- de soumettre à son agrément les conditions de location par la Fondation de Rothschild à la Ville de Paris de la parcelle 15-17, rue Lamblardie (12e) ;
- d'acquiescer auprès de la Fondation de Rothschild, en l'état futur d'achèvement avec constitution d'un bail emphytéotique, les constructions destinées à accueillir une crèche avec ses espaces extérieurs à construire 15-17, rue Lamblardie (12e), tel que décrites dans l'état descriptif de division de volumes établi en avril 2016 par le cabinet de géomètres-experts ROULLEAU - HUCK - PLOMION ;

Vu l'avis de Madame la Maire du 12e arrondissement ;

Vu l'avis du Conseil d'arrondissement du 12e en date du \_\_\_\_\_ joint au présent projet de délibération ;

Sur le rapport présenté par M. Jean-Louis MISSIKA au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec la Fondation de Rothschild, dont le siège social est situé 76, rue de Picpus (12e), un bail à caractère emphytéotique portant location de la parcelle 15-17, rue Lamblardie (12e), propriété de la Fondation et actuellement cadastrée CA n° 32.

Article 2 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec la Fondation de Rothschild, dont le siège social est situé 76, rue de Picpus (12e), la vente en l'état futur d'achèvement sous condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire définitif, comportant :

- 1) une acquisition en l'état futur d'achèvement des constructions destinées à accueillir une crèche avec ses espaces extérieurs, à construire 15-17, rue Lamblardie (12e), tel que décrits dans la notice extraite de l'avant-projet définitif de la Fondation ;
- 2) un bail emphytéotique sur le volume d'assiette desdites constructions, tel que ce volume est décrit dans le projet d'état descriptif de division de volumes établi en avril 2016 par le cabinet de géomètres-experts ROULLEAU - HUCK - PLOMION et demeuré annexé à la présente délibération, au sein de l'ensemble immobilier à réaliser par la Fondation de Rothschild 15-17, rue Lamblardie (12e).

Les caractéristiques essentielles de ce bail sont les suivantes :

- le bail prendra effet à compter de la date de sa signature ;
- sa durée sera de 30 ans ;
- à l'expiration du bail, de quelque manière que cette expiration se produise, la totalité des aménagements de l'équipement réalisé par la Fondation de Rothschild deviendra, sans indemnité, propriété de la Fondation de Rothschild ;
- le loyer capitalisé sera fixé à 110.000 euros HT, une fois déduit le montant des droits résiduels de la Ville sur la concession immobilière de 1979, et sera payable au jour de la signature de l'acte.

Article 3 : Le prix d'acquisition des constructions de la crèche et de ses espaces extérieurs a été fixé à 3.214.589,00 € HT, soit 3.857.507,00 € TTC, incluant le coût du loyer capitalisé du bail emphytéotique à conclure entre la Ville et la Fondation, estimé à 110.000 € HT une fois déduit le montant des droits résiduels de la Ville sur la concession immobilière de 1979.

Ce prix sera payé selon l'échéancier suivant :

- 40 % des travaux et 100 % du foncier à la signature du contrat de vente en l'état futur d'achèvement ;
- 30 % des travaux à la fin des structures béton et de maçonnerie ;
- 20 % des travaux à la mise hors d'eau et hors d'air ;
- 5 % des travaux à la livraison ;
- 5 % à la levée des réserves.

Article 4 : La dépense relative à l'acquisition estimée à 3.214.589,00 € HT, auquel s'ajoutera la TVA en vigueur au jour de la signature de l'acte. Ce prix pourrait être révisé à la baisse en fonction des coûts réels constatés.

Cette dépense sera imputée comme suit :

- pour un montant de 110.000,00 € HT, soit 132.000,00 € TTC, correspondant à la charge foncière, la dépense sera imputée sur l'opération compte foncier, rubrique 8249, article 21318, mission 90006-99, activité 180, n° d'individualisation 16V00092DU du budget d'investissement de la Ville de Paris (exercice 2016 et/ou suivants), sous réserve de la décision de financement.
- pour un montant de 3.104.589,00 € HT, soit 3.725.507,00 € TTC correspondant à la valeur des constructions, la dépense sera imputée sur l'opération rubrique 64, nature 2313, mission 30000-99, activité 010 du budget d'investissement de la Ville de Paris (exercice 2016 et/ou suivants), sous réserve de la décision de financement.

Article 5 : Est approuvée la prise en charge par la Ville de Paris, sur production par la Fondation de Rothschild des pièces justificatives, des coûts de démolition et de désamiantage afférents aux biens susmentionnés aux articles 2 et 3, d'un montant prévisionnel de 114.285 € HT, soit 137.142 € TTC.

Article 6 : Madame la Maire de Paris est autorisée à signer tous les actes, à consentir et constituer toutes les servitudes qui s'avèreraient nécessaires à la finalisation du projet, sur la base d'un prix fixé par France Domaine.

Article 7 : Tous les frais, droits et honoraires auxquels pourra donner lieu la réalisation de la vente seront supportés par la Ville de Paris. Les contributions et taxes de toutes nature auxquelles la propriété cédée est et pourra être assujettie seront acquittées par l'acquéreur à compter de la signature du contrat de vente à intervenir.

Article 8 : Les biens mentionnés à l'article 2 et 3 seront affectés à la Direction des Familles et de la Petite Enfance.