



2016 DU 58 Déclassement et cession d'un volume foncier 31-43, boulevard Carnot (12e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Lors de la séance du Conseil de Paris des 25 et 26 mars 2013 ont été approuvés la délimitation des parcelles du terrain sis 31 à 61, boulevard Carnot, à Paris 12^{ème}, et le lancement d'une consultation auprès d'opérateurs hôteliers pour la cession d'un volume en vue de la réalisation d'un programme hôtelier sur le lot A, au nord de cette emprise.

Ultérieurement, lors de la séance du Conseil de Paris des 16 et 17 juin 2014 ont été approuvées la désignation du lauréat de l'appel à candidatures lancé en 2013, la société Holidaybreak associée à l'exploitant Meininger GmbH, et la signature du protocole de cession du volume n°2 situé 31-43, boulevard Carnot et 16, avenue Courteline, en vue de la réalisation d'un programme hôtelier de 2* et d'une surface de plancher de 8.000 m² maximum.

Ce projet s'inscrit tant dans le cadre du Plan hôtelier de la municipalité parisienne que du Grand Projet de Renouvellement Urbain de la Porte de Vincennes dont il forme la limite Sud.

Le terrain d'assiette, d'une configuration allongée et d'une surface de 1.779 m², est situé dans un contexte urbain marqué par la proximité immédiate du boulevard périphérique, de ce fait inadapté pour la réalisation de logements. Un établissement hôtelier bénéficiera en revanche de l'accessibilité aisée et d'une visibilité appréciable depuis cette voie.

En application de votre délibération de juin 2014, la signature du protocole de vente du volume n°2, est intervenue le 21 octobre 2014, au prix global minimum de 15 M€ (soit un prix unitaire de 1.875 € H.T/m² de surface de plancher). Ce protocole a été passé par la Ville de Paris avec les sociétés Holidaybreak Lmted (candidat retenu) et Meininger GmbH (exploitant hôtelier).

Selon le dispositif prévu dans la consultation, la cession définitive de l'emprise est conditionnée par la réalisation de plusieurs conditions préalables, notamment :

- l'organisation par le candidat retenu d'une consultation d'architectes, en concertation avec la Ville de Paris : cette consultation s'est achevée en mai 2015 et a retenu le projet de l'agence DVVD ;
- le caractère définitif des autorisations d'urbanisme : suite à cette consultation d'architectes, le permis de construire a été délivré le 19 février 2016. Il a autorisé la construction d'un programme hôtelier de 249 chambres pour 7.956 m² de surface de plancher, en R+6 sur un niveau de sous-sol semi-enterré, avec une toiture-terrasse végétalisée. Ce permis est désormais devenu définitif ;

- la désaffectation et le déclassement de l'emprise concernée : la désaffectation a été constatée par la Direction de la Voirie et des Déplacements par attestation du 22 août 2016. Sur cette base, votre assemblée peut donc prononcer le déclassement du volume n°2 à céder (étant rappelé que la Ville de Paris restera propriétaire du volume n°1, situé en sous-sol et contenant un déversoir d'orage).

Le déclassement prononcé par votre assemblée permettra ainsi de signer l'acte définitif de cession du volume n°2, en vue de la construction par l'opérateur du programme hôtelier retenu à l'issue de la consultation et autorisé par le permis de construire du 19 février 2016.

Le contrat de cession fixera le prix définitif de la vente, basé sur la surface à construire autorisée ainsi que sur l'indexation connue au jour de sa signature, sans que ce prix puisse être inférieur à 15 M€. Par ailleurs, cet acte de vente reprendra les obligations calendaires - fixées dans le protocole signé le 21 octobre 2014 - d'engagement et d'achèvement des travaux de construction ainsi que d'ouverture de l'enseigne hôtelière. De même, y seront stipulées des clauses de complément de prix au profit de la Ville de Paris, notamment en cas de constructibilité supplémentaire obtenue par l'opérateur ou ses ayants-droits dans les 10 ans de l'achèvement de l'immeuble. Le projet de cet acte, reprenant ses conditions essentielles, est annexé à la présente délibération.

En application des dispositions prévues à cet effet dans le protocole du 21 octobre 2014, le contrat sera passé avec la société Meininger SAS. Cette société revendra immédiatement le programme à la société de la Foncière des Murs (société avec laquelle Holidaybreak a passé un accord global et international de développement pour ses projets hôteliers). Cette seconde vente se fera aux mêmes conditions financières que celle entre la Ville et Meininger SAS (à l'exclusion des frais d'études et d'architecture qui seront refacturés à la Foncière des Murs). La Foncière des Murs demeurera responsable vis-à-vis de la Ville de Paris du bon achèvement du programme hôtelier dans les délais fixés, et la société Meininger des engagements relatifs à la mise en exploitation de l'hôtel sous l'une de ses enseignes.

Dans ce contexte, je vous propose :

- d'autoriser la signature de l'état descriptif de division en volumes de la parcelle de 1.779 m² sise 31-43, boulevard Carnot à Paris 12^{ème} ;
- de prononcer le déclassement du volume n°2 de cet état descriptif de division en volumes ;
- de confirmer les conditions de la cession en autorisant la signature du contrat de vente du volume n°2 issu de cette division à la société MEININGER SAS, aux conditions prévues au protocole du 21 octobre 2014.

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

La Maire de Paris

2016 DU 58 Déclassement et cession d'un volume foncier 31-43, boulevard Carnot (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 12ème ;

Considérant que la Ville de Paris n'a pas intérêt à conserver plus longtemps le volume foncier n°2 de la parcelle 31-43, boulevard Carnot, à Paris 12^{ème}, qui eu égard à sa proximité immédiate avec le boulevard périphérique, ne permettrait pas la réalisation d'une opération de logement ;

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

Vu la délibération du Conseil de Paris 2013 DU 9 des 25 et 26 mars 2013 autorisant le lancement d'une consultation auprès d'opérateurs hôteliers pour la cession d'un volume à cette adresse, en vue de la réalisation d'un programme hôtelier ;

Vu l'avis de France Domaine du 26 juillet 2011 confirmé le 27 novembre 2013 ;

Vu la délibération du Conseil de Paris 2014 DU 1004 des 16 et 17 juin 2014, d'une part, désignant le lauréat de l'appel à candidatures et, d'autre part, autorisant la signature par la Ville de Paris d'un protocole de cession avec ce lauréat ;

Considérant que ce protocole a été signé le 21 octobre 2014 ;

Considérant que les conditions préalables à la cession fixées dans ce protocole sont désormais réalisées, à l'exception de celle relative au déclassement du domaine public du lot de volume à céder à l'opérateur ;

Vu l'attestation de désaffectation du terrain en date du 22 août 2016 ;

Vu le projet d'état descriptif de division en volumes réalisé par le Cabinet de géomètre GTA P12898 (indice C) d'octobre 2014 ;

Vu le projet en délibération en date du _____ par lequel Mme la Maire de Paris lui propose de l'autoriser à : signer l'état descriptif de division en volumes (EDDV) portant sur l'assiette foncière du terrain sus-mentionné ; déclasser le volume n°2 de l'EDDV sus-visé ; signer l'acte de vente du volume n°2, en vue de la réalisation sur le site d'un projet hôtelier dans le cadre du Plan hôtelier de la municipalité ;

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 M. Jean-Louis MISSIKA au nom de la 5e commission,

Délibère :

Article 1 : Est autorisée la signature de l'état descriptif de division en volumes de la parcelle 31-43, boulevard Carnot à Paris 12^{ème}. Est prononcé le déclassement du volume n°2 de cet état descriptif de division en volumes.

Article 2 : Est autorisée la signature de l'acte de vente du volume n°2, en vue de la réalisation d'un programme hôtelier. La cession interviendra au profit de la société MEININGER SAS ou de toute personne morale s'y substituant avec l'accord de Madame la Maire de Paris.

Les caractéristiques générales et essentielles de cet acte figurent dans le projet ci-annexé.

Article 3 : En l'attente de la signature de l'acte de cession, est autorisé le dépôt de toute demande d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation du projet visé à l'article 2.

Article 4 : La vente du bien visé à l'article 1 se fera au prix minimum de 15.000.000 € net vendeur sur la base d'un prix de 1.875 € le m² de surface de plancher.

La recette prévisionnelle sera inscrite compte 775, fonction 824 du budget de fonctionnement (exercice 2016 et /ou suivants).

Article 5 : La recette réelle de 15.000.000 € - prix minimum net vendeur – sera inscrite et exécutée fonction 824, nature 775 du budget de fonctionnement de la Ville de Paris (exercice 2016 et/ou suivant).

Article 6 : La sortie du bien du patrimoine et la différence sur réalisation seront constatées par écritures d'ordre conformément aux règles comptables en vigueur.

Article 7 : 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 volume foncier cédé sera et pourra être assujéti seront supportées par les acquéreurs à compter du jour de la signature du contrat à intervenir.

Article 8 : Est autorisée la constitution de toute servitude éventuelle nécessaire à la réalisation du projet hôtelier susvisé.