



**2017 DU 27** Opération « Debergue Rendez-Vous » (12e) - Autorisation de signer avec la RATP et Logis Transports les promesses de vente et les actes relatifs aux cessions et acquisitions - Autorisation de constituer les servitudes nécessaires à l'opération.

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mes Chers Collègues,

Par délibération des 17, 18 et 19 mai 2016, le Conseil de Paris a autorisé la signature avec la RATP et Logis Transports d'un protocole d'accord relatif au secteur d'aménagement « Debergue - Rendez-Vous » (12<sup>ème</sup>).

Ce secteur, situé au nord-est du douzième arrondissement, a donné lieu à une première intervention autour de la cité Debergue, achevée depuis fin 2008, qui a permis de réaliser un jardin de 6.300 m<sup>2</sup> ouvert en avril 2007, 35 logements sociaux et un local pour les services municipaux (DEVE).

La seconde partie de l'opération concerne les parcelles situées 77 avenue du Docteur Arnold Netter, propriété de la RATP, et 81 avenue du Docteur Arnold Netter, propriété de la Ville de Paris, qui représentent une superficie totale de 5.219 m<sup>2</sup>. Cette seconde partie, conduite par la RATP et sa filiale Logis Transports, va permettre d'achever l'aménagement du secteur avec le prolongement de la Cité Debergue et l'extension du jardin public sur une emprise de 2.509 m<sup>2</sup>, ainsi que la construction d'environ 80 logements, dont la moitié en social, et d'un équipement de petite enfance.

Les équipements sportifs présents sur la parcelle du 77 avenue du Docteur Arnold Netter, mis à la disposition de l'Union Sportive Métropolitaine des Transports, seront réinstallés au 37 avenue du Docteur Arnold Netter, également propriété de la RATP.

L'emprise du 81 avenue du Docteur Arnold Netter, d'une superficie de 226 m<sup>2</sup> a été acquise par la Ville de Paris par préemption en 2009 en vue la réalisation d'un programme de logements sociaux. Elle est aujourd'hui non bâtie et inoccupée.

Cette opération fait partie des opérations visées par le protocole logement entre la Ville de Paris et la RATP signé le 18 décembre 2014.

Pour permettre la réalisation de cette opération, le PLU a été modifié pour :

- supprimer du périmètre de localisation existant la servitude pour réalisation d'un équipement sportif (qui a été déplacée au 37 avenue du Docteur Arnold Netter),
- ajouter un emplacement réservé pour logements sociaux (LS 100 - 50)

Le reste des prescriptions est demeuré inchangé, à savoir : espace vert de 2.500 m<sup>2</sup>, équipement de petite enfance, voie publique réservée aux piétons, vélos, véhicules de service, de 6 mètres de large bordée d'un filet bleu (verticale du gabarit enveloppe de hauteur maximale 18 m et couronnement en oblique 1/1 limité à 3 m au-dessus de la verticale).

Le protocole d'accord, signé les 27 juin et 21 juillet 2016, définit l'ensemble des conditions dans lesquelles cette opération sera réalisée, et notamment les modalités juridiques, financières et calendaires permettant à la RATP de mettre en œuvre son projet, et à la Ville de Paris de devenir propriétaire des équipements publics prévus dans le programme de l'opération.

Le montage de l'opération prévoyait que la réalisation du programme de logements sociaux et intermédiaires, y compris sur la parcelle communale du 81 avenue du Docteur Arnold Netter, serait confiée par la RATP à sa filiale Logis Transports dans le cadre d'un bail à construction. Depuis la signature du protocole, la RATP et Logis Transports ont décidé d'une évolution du montage juridique. Les terrains et volumes dédiés au programme de logements seront cédés par la RATP à Logis Transports. De ce fait la cession de la parcelle communale, initialement prévue au profit de la RATP, sera réalisée directement au profit de Logis Transports.

L'équipement de petite enfance (crèche multi-accueil de 99 places disposant en outre d'environ 400 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs) et la voie nouvelle destinée à devenir une voirie publique seront réalisés par Logis Transports sur la base de conventions de transfert de maîtrise d'ouvrage de la Ville de Paris.

La réalisation du jardin se fera, quant à elle, sous maîtrise d'ouvrage DEVE.

La RATP et Logis Transports ont engagé une consultation de maîtrise d'œuvre en associant la Ville de Paris au choix du lauréat qui a abouti à la désignation d'un groupement constitué des agences d'architecture R-ARCHITECTURE, STUDIO 1984 ARCHITECTES et NEM ARCHITECTES.

Le projet retenu fait du futur espace vert public l'élément central du projet autour duquel s'organise l'implantation des programmes. Le jardin s'enroule autour d'un bâtiment plot offrant un nouveau parcours au travers du cœur d'îlot. Le parti pris du projet permet de préserver des vues dégagées vers le parc. La voie nouvelle longe le jardin et le bâtiment plot d'une part, et des immeubles d'alignement avec la crèche en rez-de-chaussée d'autre part.

La demande de permis de construire relative à cette opération a été déposée le 28 mars 2017.

L'objet du présent projet de délibération est notamment d'autoriser la signature des promesses de vente et des actes relatifs aux cessions foncières nécessaires à l'opération. Il s'agit des mutations suivantes :

- vente par la Ville de Paris à Logis Transports du terrain de 226 m<sup>2</sup> dont elle est propriétaire au 81 avenue du Docteur Arnold Netter, avec obligation pour l'acquéreur de rétrocéder à la Ville de Paris une emprise de 32,80 m<sup>2</sup> environ à détacher du fond de parcelle, destinée à être intégrée au jardin public ;
- acquisition par la Ville de Paris à la RATP :
  - d'un terrain de 2.445,30 m<sup>2</sup> destiné à la réalisation du jardin public,
  - d'un terrain et de volumes d'une emprise au sol de 507 m<sup>2</sup> correspondant à la voie nouvelle, dont 30,90 m<sup>2</sup> de bande végétalisée à intégrer au jardin public,
  - d'un volume non bâti de 985,60 m<sup>2</sup> de SDP dans lequel sera réalisé l'équipement de petite enfance, plus un volume d'une emprise au sol de 379,50 m<sup>2</sup> pour ses espaces extérieurs.

Il a été convenu entre la Ville de Paris, la RATP et Logis Transports que ces mutations interviendraient aux conditions financières suivantes :

- vente par la Ville de Paris à Logis Transports de la parcelle communale 81 avenue du Docteur Arnold Netter au prix de 1.445.053,50 € HT (1.524.531,44 € TTC) ;
- acquisition par la Ville de Paris à Logis Transports, dans le cadre de la rétrocession, d'une emprise à détacher du fond de parcelle du 81 avenue du Docteur Arnold Netter et à intégrer au jardin public : 32,80 m<sup>2</sup> de terrain au prix de 792 € HT/m<sup>2</sup>, soit un prix total de 25.977,60 € HT (31.173,12 € TTC).
- acquisition par la Ville de Paris des emprises RATP pour un montant total de 3.731.663,30 € HT (4.477.996,32 € TTC) :
  - o jardin public : 2.445,30 m<sup>2</sup> de terrain au prix de 792 € HT/m<sup>2</sup>, soit un prix total de 1.936.677,60 € HT (2.324.013,12 € TTC),
  - o emprise de la voie nouvelle : 507 m<sup>2</sup> de terrain au prix de 226 € HT/m<sup>2</sup>, soit un prix total de 114.582 € HT (137.498,40 € TTC),
  - o volume crèche : 985,60 m<sup>2</sup> de SDP au prix de 1.400 € HT/m<sup>2</sup> de SDP, soit un prix total de 1.379.840 € HT (1.655.808 € TTC),
  - o jardin crèche : 379,50 m<sup>2</sup> de terrain au prix de 792 € HT/m<sup>2</sup> soit un prix total de 300.564 € HT (360.676,80 € TTC).

Le montant total des acquisitions s'élève donc à 3.762.836,42 € HT (4.509.169,44 € TTC).

Ces prix seront indexés sur l'indice INSEE du coût de la construction en prenant pour indice de base le dernier indice publié à la date de signature du protocole d'accord, soit l'indice 1629, publié le 24 mars 2016 et, pour indice de révision, le dernier indice publié à la date de signature des actes de vente.

Ces conditions financières ont été acceptées par France Domaine par avis du 21 avril 2017.

Les travaux de démolition sur le terrain RATP et de dépollution de l'ensemble des terrains de l'opération seront réalisés par Logis Transports, respectivement pour le compte de la RATP et pour le compte de la Ville de Paris sur leurs terrains respectifs, dans le cadre de conventions spécifiques. Les modalités techniques et financières de ces opérations feront l'objet d'un protocole tripartite Ville de Paris, RATP, Logis Transports, actuellement en cours de mise au point.

La RATP et la Ville de Paris assumeront financièrement l'ensemble des coûts de dépollution sur leurs parcelles respectives avant cession, sur la base des coûts de remise en état résultant des études et diagnostics effectués préalablement à la mise en œuvre de l'opération. Par dérogation à cette clause, la Ville de Paris prendra en charge les éventuels surcoûts qui pourraient être induits par la localisation de l'équipement de petite enfance.

En outre, les promesses de vente seront assorties des conditions suspensives suivantes :

- purge des recours et absence de retrait à l'encontre des autorisations administratives déposées pour la réalisation de l'opération de relogement d'une partie des équipements sportifs de l'USMT sur le 37 avenue du Docteur Arnold Netter ;
- purge des recours et absence de retrait à l'encontre des autorisations administratives déposées pour la réalisation des immeubles de logements, de l'équipement de petite enfance et de la voirie sur le site Debergue-Rendez-vous,
- obtention des agréments logement social et logement intermédiaire et des financements du logement social et intermédiaire par LOGIS TRANSPORTS ;
- signature d'un protocole spécifique pour les opérations de démolition et de dépollution.

Cette opération nécessite la constitution de servitudes de cour commune et de servitudes contractuelles d'implantation définies sur les plans joints établis par le cabinet Daniel LEGRAND, géomètre expert. Ces servitudes consistant en une interdiction de bâtir en élévation sont destinées à assurer l'existence d'un prospect minimum entre les différentes parcelles.

Ces servitudes grèvent :

- la parcelle, détachée du 77 avenue du Docteur Arnold Netter, cédée à Logis Transports par la RATP et destinée à la réalisation de logements, sur une emprise de 375 m<sup>2</sup>,
- la parcelle du 81 avenue du Docteur Arnold Netter cédée à Logis Transport par la Ville de Paris et destinée à la réalisation de logements, sur une emprise de 33 m<sup>2</sup>,
- les parcelles, détachées des 77 et 81 avenue du Docteur Arnold Netter, cédées à la Ville de Paris par la RATP et Logis Transports et destinées à la réalisation du jardin public, sur une emprise de 54 m<sup>2</sup>,
- le jardin public existant 30 rue du Rendez-Vous et 15 Cité Debergue, sur une emprise de 28 m<sup>2</sup>.

Le présent projet de délibération a donc pour objet d'autoriser :

- la signature des promesses de vente relatives aux cessions et acquisitions nécessaires à la mise en œuvre de l'opération « Debergue Rendez-Vous » ;
- la signature des actes de cessions et d'acquisitions correspondants ;
- la constitution des servitudes nécessaires à l'opération.

En vous soumettant le dossier de ce projet, je vous prie, Mes Chers Collègues, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris



**2017 DU 27** Opération « Debergue Rendez-Vous » (12e) - Autorisation de signer avec la RATP et Logis Transports les promesses de vente et les actes relatifs aux cessions et acquisitions - Autorisation de constituer les servitudes nécessaires à l'opération.

Le Conseil de Paris,  
siégeant en formation de Conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le projet en délibération en date du \_\_\_\_\_ par lequel Mme la Maire de Paris lui propose d'autoriser la signature avec la RATP et Logis Transports des promesses de vente et des actes relatifs aux cessions et acquisitions et à la constitution des servitudes nécessaires à la mise en œuvre de l'opération « Debergue Rendez-Vous » (12e) ;

Vu l'avis de France Domaine 75 en date du 21 avril 2017 ;

Vu l'avis de Mme la 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 M. Jean-Louis MISSIKA au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer avec la RATP et avec Logis Transports les promesses de vente relatives aux cessions et acquisitions, sous conditions suspensives, nécessaires à la mise en œuvre de l'opération « Debergue Rendez-Vous » (12<sup>ème</sup>), à savoir :

- cession par la Ville de Paris à Logis Transport de la parcelle 81 avenue du Docteur Arnold Netter (12e), avec obligation de rétrocession à la Ville de Paris d'une emprise d'environ 32,80 m<sup>2</sup> à détacher du fond de parcelle,
- acquisition par la Ville de Paris à la RATP :
  - d'un terrain de 2.445,30 m<sup>2</sup> destiné à la réalisation d'un jardin public, à détacher de la parcelle située 77 avenue du Docteur Arnold Netter (12<sup>ème</sup>),
  - d'un terrain et de volumes d'une emprise au sol de 507 m<sup>2</sup> correspondant à l'emprise de la voie nouvelle, à détacher de la parcelle sise 77 avenue du Docteur Arnold Netter (12<sup>ème</sup>),
  - d'un volume non bâti de 985,60 m<sup>2</sup> de SDP dans lequel sera réalisé l'équipement de petite enfance, plus un volume d'une emprise au sol de 379,50 m<sup>2</sup> pour ses espaces extérieurs dans

l'ensemble immobilier à construire sur la parcelle située 7 avenue du Docteur Arnold Netter (12<sup>ème</sup>).

Article 2 : Mme la Maire est autorisée à signer :

- l'acte de vente à Logis Transport de la parcelle communale sise 81 avenue du Docteur Arnold Netter (12<sup>ème</sup>) ;
- toute convention de mise à disposition anticipée de la parcelle communale 81 avenue du Docteur Arnold, à titre gratuit au profit de Logis Transports, pour lui permettre de procéder aux travaux de dépollution conformément aux termes de la promesse de vente ;
- les actes d'acquisition à la RATP et à Logis Transports des biens cités à l'article 1 situés sur les parcelles 77 et 81 avenue du Docteur Arnold Netter (12e).

Article 3 : Le prix de cession de la parcelle communale sise 81 avenue du Docteur Arnold Netter est fixé à 1.445.053,50 € HT (1.524.531,44 € TTC).

Article 4 : La recette réelle sera constatée conformément aux règles comptables en vigueur au budget de la Ville de Paris.

Article 5 : La sortie du bien du patrimoine et la différence sur réalisation seront constatées par écriture d'ordre conformément aux règles comptables en vigueur.

Article 6 : La dépense correspondant à l'acquisition de 32,80 m<sup>2</sup> environ à détacher du 81 avenue du Docteur Arnold Netter (12<sup>e</sup>) s'élèvera à 25.977,60 € HT (31.173,12 € TTC).

Article 7 : La dépense correspondant à l'acquisition du terrain de 2.445,30 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle sise 77 avenue du Docteur Arnold Netter (12<sup>e</sup>), s'élèvera à 1.936.677,60 € HT (2.324.013,12 € TTC).

Article 8 : La dépense correspondant à l'acquisition du terrain et des volumes d'une emprise au sol de 507 m<sup>2</sup> destinés à la voie nouvelle s'élèvera à 114.582 € HT (137.498,40 € TTC).

Article 9 : La dépense correspondant à l'acquisition d'un volume non bâti de 985,60 m<sup>2</sup> de SDP destiné à l'équipement de petite enfance et d'un volume d'une emprise au sol de 379,50 m<sup>2</sup> pour ses espaces extérieurs, s'élèvera à 1.680 404 € HT (2.016.484,80 € TTC), s'appliquant pour :

- 1.379.840 € HT (1.655.808 € TTC) au volume non bâti ;
- 300.564 € HT (360.676,80 € TTC) au volume des espaces extérieurs.

Article 10 : Ces montants seront indexés sur l'indice INSEE du coût de la construction.

Article 11 : Ces dépenses seront imputées selon les règles comptables en vigueur et prévues au budget de la Ville de Paris.

Article 12 : Mme la Maire est autorisée à signer tous les actes complémentaires et à constituer toutes les servitudes nécessaires à la réalisation de cette opération, notamment par la signature de la promesse de constitution des servitudes de cour commune et des servitudes contractuelles d'implantation, et par la signature du ou des actes de constitution de servitudes correspondants.