



2017 DU 9 Déclassement et cession à Como Automobiles de lots de volumes 246, rue de Bercy (12e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

En application d'une délibération du Conseil de Paris des 25 et 26 mars 2013, la Ville de Paris a signé le 5 juin 2013 un contrat de cession, au profit de la société Como Automobiles, portant sur différents locaux implantés en rez-de-chaussée et sous-sol de l'immeuble communal 242/252 rue de Bercy à Paris 12^{ème}. Cet immeuble est principalement à usage de logements sociaux pour étudiants et de résidence sociale (300 logements pour lesquels la RIVP est titulaire d'un bail emphytéotique de 55 ans à compter de septembre 2008), et d'un équipement public sportif comprenant notamment un gymnase et une salle de sport.

Cette cession a notamment permis le relogement de l'activité de concession automobile jusqu'alors exercée par la société Como dans une autre propriété communale située 82-84 boulevard Voltaire dans le 11^{ème} arrondissement, permettant ainsi l'engagement de l'opération de réalisation de l'espace vert prévu au PLU sur cette dernière emprise.

Dans ce contexte, la société Como Automobiles a entrepris l'aménagement des locaux qu'elle a acquis de la Ville de Paris pour y implanter son garage/concession (enseigne Mercedes-Benz). Celui-ci bénéficie d'une façade sur la rue de Bercy sur le côté ouest du bâtiment, le reste de la façade de l'immeuble étant occupé en partie centrale par l'entrée du programme de logements/résidence sociale et, enfin, sur sa partie est, par l'accès au gymnase communal.

Sur cette façade, est également implanté, entre l'entrée des logements et celle du gymnase, un local inoccupé, brut de décoffrage et à viabiliser ; ce local est, depuis l'achèvement des travaux de réhabilitation de l'immeuble par la RIVP, clos par des panneaux opaques. Le bien a été affecté à la Direction de la Jeunesse et des Sports (DJS) de la Ville afin de permettre la mise en accessibilité PMR du gymnase voisin. Toutefois, une étude de faisabilité engagée a récemment mis en évidence que la mise en accessibilité PMR du gymnase ne pourrait pas être techniquement effectuée à partir de cet espace et serait à réaliser à partir d'une autre partie dudit gymnase. Ce local n'est donc plus nécessaire à la mise en accessibilité PMR du gymnase.

Como Automobiles a manifesté auprès de la Ville de Paris son intérêt à pouvoir acquérir ce local interstitiel, afin de pouvoir agrandir le show-room de sa concession automobile voisine. Ce local développe une surface utile de 115 m² (70 m² de plain-pied et 45 m² en mezzanine, avant pondération).

La Ville de Paris n'ayant plus désormais d'usage pour ce local de petites dimensions, dont l'aménagement intérieur nécessite des travaux importants et coûteux, pourrait accéder à la demande de la société Como, qui propose par ailleurs de réaliser une façade vitrée harmonisée avec celles du garage et de l'ensemble immobilier, dans l'esprit architectural général de cet immeuble.

Dans ces conditions, la Ville de Paris céderait ces locaux sous forme de lots de volume (l'ensemble immobilier étant lui-même divisé par un état descriptif de division en volumes -EDDV), après modificatif de ce dernier afin de créer notamment les deux lots à céder à la société Como, après division du lot actuel n°11 affecté à la DJS, :

- le lot de volume n° 35 du projet de modificatif à l'EDDV, correspondant au local stricto sensu,
- le lot de volume n° 36 du projet de modificatif à l'EDDV, correspondant à la façade implantée notamment au droit du local précité.

Les services municipaux ont estimé, sur la base d'une surface des locaux pondérée à 89 m² du fait de la mezzanine, leur valeur vénale à 525.000 euros, prix tenant compte tant de l'intérêt de convenance manifeste de l'acquéreur que du coût des travaux à effectuer, notamment au titre des hautes façades vitrées.

Pour sa part, l'expert privé missionné par les services municipaux a estimé en novembre 2016 la valeur vénale des lots n° 35 et 36 à 550.000 euros hors taxes et hors frais d'actes, sur la base de la même surface pondérée de 89 m². Il convient de noter que ce niveau de valorisation ne prend pas en considération le coût des travaux de second œuvre et de viabilisation que devra réaliser le futur propriétaire.

France Domaine a pour sa part estimé par avis du 15 février 2017 la valeur des lots à 490.000 euros.

Sur la base de ces différentes estimations, le Conseil du Patrimoine a, lors de sa séance du 1^{er} mars 2017, donné un avis favorable à la cession des lots de volumes n° 35 et 36 à la société Como pour un montant minimum de 600.000 euros.

Par courrier du 9 mars 2017, Como Automobiles a donné son accord sur l'acquisition des lots de volumes communaux précités au prix de 600.000 euros hors taxes et hors frais.

La Direction gestionnaire de ces biens a attesté par arrêté du 7 avril 2017 que ce bien n'était plus utile à l'exercice de ses missions.

Dans ce contexte, je vous propose :

- de m'autoriser à signer le modificatif à l'état descriptif de division en volumes de l'ensemble immobilier du 242-252, rue de Bercy, à Paris 12^{ème}, en vue notamment de créer les lots de volume sus-évoqués ;
- de constater la désaffectation de ces deux lots de volume et d'en prononcer le déclassement ;
- de m'autoriser à signer le contrat de cession des lots de volumes n° 35 et 36 à la société Como Automobiles, aux conditions prévues ci-dessus.

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

La Maire de Paris

2017 DU 9 Déclassement et cession à Como Automobiles de lots de volumes 246, rue de Bercy (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, au sein de l'ensemble immobilier situé 242-252, rue de Bercy, à Paris 12^{ème}, des lots volumes n^{os} 11 et 18, affectés à la Direction de la Jeunesse et des Sports ;

Considérant que la Ville de Paris n'a pas intérêt à conserver plus longtemps dans son patrimoine une partie de ces lots volumes n^{os} 11 et 18 , qui ne font pas l'objet d'un projet municipal;

Vu l'avis de France Domaine du 15 février 2017 ;

Vu l'avis favorable du Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris du 1^{er} mars 2017 ;

Vu l'arrêté de désaffectation des biens en date du 7 avril 2017 ;

Vu le projet de modificatif à l'état descriptif de division en volumes (EDDV) établi par le Cabinet de géomètres Techniques Topo (n° P16337) ;

Vu le courrier du 9 mars 2017 de Como Automobiles proposant l'acquisition de la partie sus-évoquée des lots volumes n^{os} 11 et 18 (correspondant aux lots de volumes n^{os}35 et 36 du projet d'EDDV susvisé), au prix de 600.000 € hors taxes et hors frais d'actes ;

Vu le projet en délibération en date du _____ par lequel Mme la Maire de Paris lui propose de l'autoriser à : signer le modificatif à l'état descriptif de division en volumes afin d'extraire des volumes n^{os}11 et 18, les volumes à céder à la société Como Automobiles (identifiés sous les n^{os}35 et 36 au projet d'EDDV) ; déclasser ces volumes; signer l'acte de vente de ces volumes, en vue de la réalisation sur le site d'une extension de l'espace commercial de ladite société, au prix de 600 000€ HT et hors frais d'actes, et sur la base des conditions générales et essentielles figurant dans la note annexée à la présente délibération ;

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 5^e commission,

Délibère :

Article 1 : Est autorisée la signature du modificatif de l'état descriptif de division en volumes de l'ensemble immobilier 242-252 rue de Bercy, à Paris 12^{ème}.

Article 2 : Est constatée la désaffectation des volumes identifiés sous les n^{os} 35 et 36 au projet d'état descriptif de division en volumes susvisé et est prononcé leur déclassement.

Article 3 : Est autorisée la signature de l'acte de vente des volumes identifiés sous les n^{os} 35 et 36 au dit projet d'état descriptif de division en volumes.

La cession interviendra au profit de la société Como Automobiles ou de toute personne morale s'y substituant avec l'accord de Mme la Maire de Paris.

Les caractéristiques générales et essentielles de cet acte figurent dans la note ci-annexée.

Article 4 : En l'attente de la signature de l'acte de cession, est autorisé le dépôt de toute demande d'autorisation administrative éventuellement nécessaire à la réalisation du projet visé à l'article 3.

Article 5: La vente du bien visé à l'article 2 se fera au prix de 600.000 € hors taxes et hors frais d'actes.

La recette prévisionnelle sera inscrite compte 775, fonction 824 du budget de fonctionnement (exercice 2017 et /ou suivant).

Article 6 : La recette réelle de 600.000 € - prix minimum net vendeur – sera inscrite et exécutée fonction 824, nature 775 du budget de fonctionnement de la Ville de Paris (exercice 2017 et/ou suivant).

Article 7 : La sortie du bien du patrimoine et la différence sur réalisation seront constatées par écritures d'ordre conformément aux règles comptables en vigueur.

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 les volumes cédés seront et pourront être assujettis seront supportées par l'acquéreur à compter du jour de la signature du contrat à intervenir.

Article 9 : Est autorisée la constitution de toute servitude éventuellement nécessaire à la réalisation du projet visé à l'article 3.