

**2018 DLH 66 : Rapport d'activité du Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris**
Année 2016**Communication au Conseil de Paris**

Mesdames, Messieurs,

Pour succéder au Conseil du Patrimoine Privé de la Ville de Paris institué par arrêté du 28 février 1996, a été créé, par arrêté du 2 octobre 2001, le Conseil du patrimoine de la Ville de Paris, organe consultatif composé de juristes et de spécialistes des questions immobilières de haut niveau, qui a pour mission de donner des avis dans la gestion du domaine immobilier de la Ville de Paris non affecté à une mission de service public. Il peut en outre être consulté, depuis 2006, au sujet des opérations relatives au domaine immobilier du Centre d'action sociale de la Ville de Paris non affecté à des missions de service public ainsi que depuis fin 2011, par l'ensemble des directeurs généraux de sociétés, établissements et autres organismes contrôlés par la Ville, aux fins de recueillir son avis sur toute question concernant la gestion et le devenir du patrimoine immobilier de ces organismes.

Le Conseil du patrimoine, dont le mandat des membres a été renouvelé pour 5 ans le 29 septembre 2011, était, au 31 décembre 2016, présidé par Monsieur Pierre Collin, Conseiller d'Etat.

Les autres membres du Conseil étaient :

- Madame Anne ILJIC, Auditrice au Conseil d'État ;
- Monsieur Dominique BUSSON, Notaire ;
- Monsieur François CACHELOT, Conseiller doyen honoraire de la 3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation ;
- Monsieur Denis DEBUS, Directeur des relations sociales de la Caisse des dépôts et consignations ;
- Monsieur François DELARUE, Ingénieur général honoraire des ponts, des eaux et des forêts ;
- Monsieur Christian JACOTEY, Président honoraire de la Fédération nationale des compagnies d'experts près les cours d'appel et les juridictions administratives,
- Monsieur Jean-François WEBER, Président honoraire de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de Cassation.

La Direction du Logement et de l'Habitat est en charge du secrétariat permanent du Conseil du patrimoine.

L'arrêté du 2 octobre 2001 modifié par les arrêtés des 9 octobre 2006 et 29 septembre 2011 prévoit que le Conseil du patrimoine adresse des rapports d'activité au Maire de Paris : ces rapports font traditionnellement l'objet d'une communication au Conseil de Paris. Les dernières communications soumises au Conseil de Paris ont porté sur le rapport relatif aux années 2008-2011 (séance des 9 et 10 juillet 2012) puis sur les rapports d'activité de l'année 2012 (séance des 12 et 13 novembre 2013), de l'année 2013 (séance des 17, 18 et 19 novembre 2014), de l'année 2014 (séance des 14, 15 et 16 décembre 2015) et de l'année 2015 (séance des 12, 13 et 14 décembre 2016).

Le Conseil du patrimoine a remis, début novembre 2017, son rapport d'activité relatif à l'année 2016, objet de la présente communication.

Ce rapport a été présenté au Conseil de l'Immobilier le 6 novembre 2016.

Le rapport d'activité 2016, objet de la présente communication, dresse le bilan de l'activité du Conseil durant l'année considérée, au cours de laquelle ce dernier a émis, dans le cadre de dix-sept séances annuelles, cent douze avis portant sur des questions générales relatives à la gestion patrimoniale et sur des questions touchant à la situation et au devenir de biens précisément identifiés. Cette forte activité est due à l'examen des offres présentées dans le cadre des appels à projets urbains innovants « Réinventer Paris ».

Hormis les spécificités liées à cet examen, le rapport d'activité 2016 se situe dans la continuité des rapports d'activité des années précédentes, desquels il ressortait principalement que le Conseil du Patrimoine avait quasiment achevé sa mission fondatrice de résorption de l'ancien domaine privé « permanent » ou « intercalaire pérenne » et réorienté durablement ses activités vers un rôle de conseil permanent et d'expertise en matière de gestion immobilière et de valorisation du patrimoine immobilier de la collectivité parisienne.

Le rapport d'activité 2016 s'articule, comme il est d'usage, autour des trois missions principalement dévolues au Conseil du Patrimoine :

- le suivi de la mise en œuvre des conclusions de la Commission consultative sur le domaine privé de la Ville de Paris de novembre 1995 ;
- la mise en œuvre de la politique de cession immobilière de la Ville ;
- la mise en œuvre de la politique de valorisation et de gestion du domaine de la Ville.

Auxquelles s'ajoute un développement spécifique lié à l'examen des offres « Réinventez Paris ».

Ce sont les principales conclusions que je vous présente aujourd'hui.

1- Les activités résiduelles de la mission de résorption du domaine privé « permanent » et « intercalaire pérenne »

Dans la ligne des précédents rapports d'activité, le rapport 2016 confirme que les cessions liées au classement des biens du domaine privé communal en fonction de leur destination ont parfaitement été mises en œuvre par la Ville depuis 1996.

Le rapport présente les modalités de révision de l'avis initial de 1996 sur le classement pour vente des logements relevant des domaines privé et intercalaire pérenne, pour favoriser la création de logements sociaux dans le diffus, conformément aux objectifs de la Municipalité en faveur de la mobilisation de l'ensemble des ressources foncières en faveur du logement social ainsi qu'en vue de la mise en œuvre de la préconisation émise également sur ce point dans le cadre du rapport de la MIE Politique immobilière.

Le rapport relève enfin qu'à la fin de l'année 2016, le domaine « permanent » ne comportait plus que 85 immeubles et 65 logements - auxquels s'ajoutent 38 presbytères mis à disposition de l'Association diocésaine de Paris ainsi que l'ensemble immobilier Suchet, représentant 9 logements, tandis que le « domaine intercalaire pérenne » ne comptait plus que 24 immeubles et 18 logements.

Il constate, à l'instar des rapports précédents, qu'en termes de logements, le domaine « permanent » a été, entre 1996 et 2016, réduit de plus de 96% et le « domaine intercalaire pérenne » de plus de 97%.

2- La mise en œuvre de la politique de cession immobilière des biens communaux

Le produit total des cessions signées en 2016 s'est élevé à environ 119,5 M€ contre 152,2 M€ en 2015. Le rapport rappelle à cet égard que ce montant correspond aux seules transactions présentées au Conseil du patrimoine, qui n'incluent pas les cessions aux aménageurs dans le cadre de ZAC à Paris, ni les reventes aux bailleurs sociaux pour réaliser du logement social.

Ce produit se décompose en trois sous-ensembles selon les procédures mises en œuvre. Le produit des ventes par adjudication publique s'est élevé à 7,99 M€, celui des appels à candidatures à 46,7 M€ et celui des ventes sans mise en concurrence à 64,7 M€.

Le Conseil du patrimoine rappelle à cet égard qu'il a toujours admis qu'il soit procédé à des cessions amiables lorsque l'adjudication publique ne permet pas, en raison de l'étroitesse du marché, de préserver au mieux les intérêts de la collectivité et du contribuable et qu'il recommande dans une telle hypothèse, le recours à une mise en concurrence par voie d'appels à candidatures, sauf si les caractéristiques des biens ou du marché concernés y font obstacle.

Le rapport d'activité 2016 témoigne de la mise en œuvre par les services de la Ville de Paris des préconisations et orientations ainsi arrêtées par le Conseil du patrimoine.

Les cessions sans mise en concurrence ont concerné, conformément aux principes dégagés par le Conseil du patrimoine, soit des biens dont les caractéristiques étaient peu favorables à ce que plusieurs acquéreurs potentiels se déclarent intéressés, soit des biens ne pouvant être cédés qu'à un acquéreur identifié comme seul à même de conclure, dans les conditions les plus favorables pour la collectivité à la fois en termes de prix et de calendrier (occupant bénéficiaire d'un titre d'occupation sur le bien, propriétaire limitrophe pouvant valoriser davantage le bien, autre collectivité ou institutionnel ayant un projet d'intérêt général).

Le rapport d'activité 2016 témoigne que les cessions ainsi mises en œuvre en 2016 étaient justifiées par des motifs d'intérêt général.

3- La mise en œuvre de la politique de gestion et de valorisation des biens du patrimoine immobilier de Paris

Le rapport d'activité du Conseil du patrimoine pour l'année 2016 rappelle que le Conseil du patrimoine est appelé à se prononcer sur l'existence d'un intérêt communal à la mise à disposition des biens appartenant à la collectivité parisienne ainsi que sur les conditions juridiques et financières de celle-ci (détermination de la valeur locative, la nature juridique du contrat et le cas échéant préconisations de rédaction des clauses contractuelles).

Au cours de l'année 2016, le Conseil du Patrimoine a ainsi rendu cinquante avis sur la mise à disposition de biens du patrimoine parisien, dont trente-huit avis portant sur des biens relevant de la Direction du logement et de l'habitat, douze portant sur des biens relevant d'autres directions (Direction des affaires culturelles, Direction de l'action sociale, de l'enfance et de la santé, Direction du développement économique, de l'emploi et de l'enseignement supérieur, Direction de l'urbanisme).

Le Conseil du patrimoine rappelle, à cette occasion, avoir vocation à être consulté, non seulement sur les modalités de gestion des biens entrant dans le champ de compétence du Service d'administration d'immeubles de la Direction du logement et de l'habitat mais au-delà, sur les conditions de mise à disposition de l'ensemble du patrimoine immobilier de la Ville et du Département de Paris non affecté à des missions de service public.

Au cours de l'année 2016, le Conseil du Patrimoine a été consulté sur trente-et-un projets d'attribution de locaux ou terrains communaux à des associations.

Le Conseil a émis des avis favorables sur dix-neuf des vingt propositions d'hébergement d'associations sur des dépendances du domaine public communal qui lui ont été présentées. L'avis défavorable a par la suite été levé par la suppression des facultés de sous-occupation à titre onéreux qui avait été demandées par l'occupant. Le Conseil du Patrimoine a par ailleurs appelé de ses vœux un clarification, à l'avenir, des liens juridiques entretenus par la Ville avec certaines associations intervenant dans le domaine du spectacle vivant. Il a à ce titre recommandé de faire précéder, à l'avenir, les conclusions ou renouvellements de conventions d'occupation du domaine public d'une procédure d'appel à projet.

Le Conseil a émis des avis favorables sur les onze cas de mise à disposition concernant le domaine privé, selon des modalités contractuelles variées (conventions d'occupation précaire, baux civils, bail professionnel, prêt à usage).

Quelle que soit la nature de la convention envisagée, et sauf dans l'hypothèse où une telle subvention n'était pas proposée, le Conseil du Patrimoine a toujours émis un avis favorable, eu égard à l'intérêt général des activités exercées, à ce que la mise à disposition des locaux intervienne moyennant une indemnité d'occupation inférieure à la valeur locative, voire symbolique, ou nulle dans le cas du prêt à usage, sous réserve de l'approbation par le Conseil de Paris de la subvention correspondante.

Le Conseil du Patrimoine a notamment attentif aux projets de mise à disposition de biens à des associations exerçant une activité culturelle, en veillant à ce que la redevance fixée correspondait bien à la valeur de marché.

En 2016, le Conseil du Patrimoine a été sollicité sur dix-neuf projets de mise à disposition de terrains ou de locaux au profit d'occupants autres que des associations. Il s'agissait dans la plupart des cas de personnes morales de droit privé. Ces projets de mise à disposition ont pris la forme de conventions d'occupation du domaine public, de conventions d'occupation précaire, de baux civils et de baux commerciaux. Ont également été soumis au Conseil du Patrimoine un projet de bail emphytéotique administratif, un projet de convention de foretage et un projet de prêt à usage.

Dans une des hypothèses de convention d'occupation du domaine public, qui concernait la mise à disposition à une SARL d'un ensemble immobilier à usage de salle de spectacle, le Conseil a émis des mises en garde de même type que celles formulées sur les projets de convention d'occupation du domaine public avec des structures associatives. Il a par ailleurs rappelé l'obligation de mise en concurrence désormais reprise à l'article L. 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Le Conseil s'est enfin prononcé sur un renouvellement de bail civil relatif à la mise à disposition de locaux à un parti politique à usage de permanence politique.

4- L'examen des offres présentées en deuxième phase des appels à projets urbains innovants « Réinventer Paris »

Le Conseil du Patrimoine n'est pas intervenu à l'issue de la première phase des appels à projets urbains innovants. Il a en revanche été saisi par les services de la Ville de la grande majorité des offres initiales retenues par le jury de sélection à l'issue de la seconde phase en 2015 et a eu à s'exprimer en 2016 sur la troisième phase, sur la base des offres finales remises par les candidats.

À cette occasion, il a rendu un avis sur les modalités juridiques et financières de chacune de ces offres au regard tant des objectifs généraux poursuivis par la Ville dans le cadre des appels à projets urbains innovants que des objectifs particuliers poursuivis par cette dernière sur chacun des sites proposés.

Au total, au cours des séances qu'il a tenues entre les mois de mai et décembre 2016, le Conseil du Patrimoine a émis 17 avis sur les offres des lauréats relatives à seize des vingt-trois sites de l'appel à projet.

Les montages juridiques proposés ont fait l'objet d'un examen de la part du Conseil du Patrimoine. Dans la plupart des cas, ces modalités ont pris la forme d'offres d'acquisition en plein propriété, jugées acceptables par le Conseil.

S'agissant des modalités financières, le Conseil a relevé, dans certains cas, que, conformément à ses préconisations, les offres avaient été nettement revues à la hausse. Dans d'autres cas, il a constaté que certaines offres étaient revues à la baisse, mais ces situations étaient justifiées, soit par des évolutions programmatiques, soit par le surcoût de travaux engendré par la découverte de contraintes supplémentaires des sites.

Dans la totalité des cas, le Conseil a émis des avis favorables, tout en rappelant à la Ville que les actes de cession ou de mise à disposition des biens devraient prévoir les garanties permettant à la Ville de s'assurer du respect des engagements pris par les porteurs de projets.

En conclusion de son rapport d'activité pour 2016, le Conseil souligne une activité particulièrement soutenue du fait de l'examen des offres « Réinventez Paris », mais s'inscrivant dans la continuité des années précédentes.

Dans la continuité des conclusions de ses derniers rapports, il confirme son rôle primordial d'organe de conseil des services de la Ville dans la mise en œuvre de la politique immobilière et de valorisation du patrimoine de la collectivité parisienne ainsi que d'expertise des dispositifs et montages qui lui sont soumis à cette fin par des services de plus en plus diversifiés.

Il veille également à rappeler que ses avis sont inspirés par le souci de valoriser l'utilisation du domaine privé comme du domaine public au mieux des intérêts des contribuables parisiens et de préserver les intérêts à long terme de la collectivité en procédant notamment à une analyse attentive des engagements contractuels que se proposent de souscrire la Ville et le Département.

La Maire de Paris