



2018 DU 143 Déclassement, cession et acquisition d'emprises de voirie entre la Ville de Paris et la Régie Autonome des Transports Parisiens (RATP) dans le secteur de la ZAC Porte de Vincennes (12^e 20^e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Créée par délibération du Conseil de Paris des 12 et 13 novembre 2013, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Porte de Vincennes, localisée sur les 12^e et 20^e arrondissements, couvre un territoire de 27 hectares environ sur les deux arrondissements, délimité par le groupe scolaire Cristino Garcia jusqu'au centre sportif Maryse Hilsz au nord, par la limite de Paris avec Montreuil et Saint-Mandé à l'est, par l'avenue Courteline au sud et par les boulevards Soult et Davout ainsi qu'une petite partie du Cours de Vincennes à l'ouest.

Le dossier de réalisation de la ZAC de la Porte de Vincennes, approuvé par délibération des 28, 29 et 30 septembre 2015, prévoit plusieurs aménagements dont :

- un programme de bureaux et activités tertiaires :

Création de trois immeubles : un immeuble côté rue Cristino Garcia (20^e) dédiés aux bureaux et deux immeubles de part et d'autre de l'avenue de la Porte de Vincennes (12^e-20^e /lots G1 et H1) dédiés à des bureaux et activités tertiaires.

- un programme de commerces/artisanats/services :

Création de deux bâtiments bas anti-bruit à l'est du boulevard périphérique au niveau de la rue Albert Willemetz (20^e – lot E) et des rues Jeanne Jugan et Bernard Lecache (12^e - lot F) dédiés à des activités, de l'artisanat ou des commerces.

- un programme d'équipements publics

Création d'un gymnase à vocation intercommunale (lot I2) jouxtant un entrepôt de stockage de matériels électriques, propriété de la Régie Autonome des Transports Parisiens (RATP), et implanté au-dessus du boulevard périphérique au droit du pont de l'avenue Courteline (12^e) ;

Création d'un centre des cultures urbaines dédié à la musique et à la danse, d'une surface de plancher d'environ 1 110 m², construit en lieu et place de l'actuelle annexe du collège Lucie Faure située rue Cristino Garcia ; la nouvelle annexe sera réinstallée rue des Pyrénées (20^e) ;

Reconstitution après démolition des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'école élémentaire Maryse Hilsz (20^e) pour une surface de plancher d'environ 440 m².

- un programme de logements, notamment la :

Création d'un programme d'environ 150 chambres dédiées au logement des étudiants, porté par la RATP et s'inscrivant dans le cadre d'un protocole d'accord signé avec la Ville de Paris pour la création de 2 000 logements d'ici 2024. Il prévoit la surélévation du bâtiment de stockage de matériels électriques RATP situé 23 à 29, boulevard Carnot et 17-19, avenue Courteline (12^e), jouxtant le futur gymnase surplombant le boulevard périphérique.

Le traité de concession d'aménagement en date du 16 décembre 2015 confie à la société publique locale d'aménagement SEMAPA, jusqu'au 31 décembre 2022, la charge de l'exécution de la grande majorité

des programmes de la ZAC de la Porte de Vincennes. Il prévoit notamment le principe de l'acquisition par l'aménageur de l'ensemble des emprises foncières et l'autorisation donnée à l'aménageur d'occuper et d'utiliser les terrains appartenant à la Ville (domaine public routier ou non routier et domaine privé) situés dans le périmètre de l'opération afin de procéder à l'exécution des travaux dont la maîtrise d'ouvrage lui a été confiée.

En l'état actuel d'avancement du projet d'aménagement de la ZAC de la Porte de Vincennes, les premières livraisons prévues à l'horizon 2019-2020 concerneront les projets de gymnase municipal et de résidence de logements pour étudiants.

La présente délibération porte plus particulièrement sur :

- la création d'un gymnase à vocation intercommunale, jouxtant un bâtiment de stockage de matériels électriques, propriété de la Régie Autonome des Transports Parisiens (RATP). Ce gymnase est implanté au-dessus du boulevard périphérique le long du pont de l'avenue Courteline (12e) ;
- la construction, en superposition du bâtiment de stockage précité appartenant à la RATP, de logements réservés aux étudiants sur le secteur Cristino Garcia (20e).

Le projet de gymnase dont la maîtrise d'ouvrage a été confiée à la SEMAPA dans le cadre du traité de concession de la ZAC porte sur une partie de la parcelle cadastrée section AL n° 7 appartenant à la RATP, l'emprise I2a, le volume I2c et l'emprise I2b appartenant à la Ville.

Le projet de logements étudiants dont la maîtrise d'ouvrage sera portée par Logis-Transports, filiale de la RATP, se développe sur une partie de la parcelle cadastrée section AL n°7 appartenant à la RATP et l'emprise I1 appartenant à la Ville. (Plan n° 1).

Les deux projets ne peuvent être réalisés sans cessions réciproques et concomitantes avec préalablement un déclassement d'emprises pour certaines d'entre elles :

Les emprises à céder sont les suivantes : (Plan n° 2 annexé à la présente délibération, de référence corb_aligt/carnot_ech dressé en août 2018)

- Cession de deux emprises par la RATP à la Ville de Paris, situées sur l'assiette foncière de la parcelle cadastrée section AL n° 7 (23 à 29 boulevard Carnot, 17-19 avenue Courteline, Paris 12e) , nécessaires au projet du gymnase :
 - Emprise d'une superficie de 14,12 m² (en orange sur le plan n°2)
 - Emprise d'une superficie de 35,16 m² (en jaune sur le plan n°2)
- Cession de trois emprises par la Ville de Paris à la RATP, nécessaires au projet de logements pour étudiants :
 - Emprise d'une superficie de 48,68 m² (en bleu sur le plan n°2), non cadastrée
 - Emprise d'une superficie de 10,48 m² (en vert sur le plan n°2), partie de la parcelle cadastrée section AL n°6 (17 à 21 boulevard Carnot)
 - Emprise d'une superficie de 82,38 m² (en violet sur le plan n°2), non cadastrée.

Cette cession sera précédée par le déclassement du domaine public routier de plusieurs emprises communales de cette opération.

Une enquête publique a été ouverte aux mairies des 12e et 20e arrondissements du mercredi 10 mai au mercredi 24 mai 2017 inclus par arrêté municipal en date du 16 mars 2017 et portant sur le projet de déclassement du domaine public routier communal d'emprises situées boulevard Carnot, avenue Courteline et voie DA/12 et de parties de la rue Jeanne Jugan, de la rue Bernard Lecache, de la voie

DC/12, de la voie EK/20, de la rue Albert Willemetz et de la voie ED/20, dans la ZAC de la Porte de Vincennes à Paris (12e/20e).

Puis un avis favorable en date du 21 juin 2017 du commissaire enquêteur sur ces déclassements a été émis.

La délibération du Conseil de Paris 2017 DU 212 en date des 25, 26 et 27 septembre 2017 a approuvé notamment le principe de déclassement des terrains compris dans la ZAC de la Porte de Vincennes et autorise la SEMAPA, la RATP et ses filiales ainsi que la RIVP à déposer les permis de construire, autorisations d'urbanisme et autorisations administratives nécessaires à la mise en œuvre des projets au sein de la ZAC.

Dans le cadre du présent projet, le déclassement par la Ville de Paris (Plan n°1 annexé à la présente délibération) porte sur les emprises suivantes :

En plein sol (figurant sous trame rose au plan n°1 annexé) :

- Emprise I1 située au droit des numéros 23 à 29 boulevard Carnot et 17-19 avenue Courteline (12e), d'une superficie de 141,54 m² environ.

Elle sera incluse dans les cessions foncières entre la Ville de Paris et la RATP requises pour la réalisation du projet de résidence étudiante du boulevard Carnot et du projet de gymnase du pont de l'avenue Courteline.

- Emprise I2a, partie du talus du boulevard périphérique au droit du numéro 19 avenue Courteline (12e), d'une superficie de 488 m² environ.
- Emprise I2b, partie du talus du boulevard périphérique longeant la rue Jeanne Jugan (12e), d'une superficie de 241 m² environ.

Les emprises I2a et I2b seront incorporées au domaine privé communal.

Suite aux adaptations du projet, les superficies des emprises à déclasser diffèrent de celles qui figuraient sur le plan du dossier d'enquête publique.

En surface (figurant sous hachures roses au plan n°1 annexé) :

- Emprise I2c, volume surplombant le boulevard périphérique et situé à hauteur de l'avenue Courteline, côté impair (12e), déclassé à partir de la cote 49.80 NVP sans limitation de hauteur. Sa superficie est de 1426 m² environ.

Elle sera incorporée au domaine privé communal.

Les emprises I2a, I2b et I2c feront l'objet d'une prise en gestion en premier lieu par la DVD pendant la période des travaux puis par la DJS à la livraison du gymnase. En tant que maître d'ouvrage et conformément au traité de concession, la SEMAPA sera autorisée à occuper ces terrains dans le cadre de la réalisation de ce futur équipement municipal.

Il est à noter que la RATP ne déclassera pas ses emprises préalablement à la cession à la Ville car ces biens feront partie du domaine public (Cf. art L. 3112-1 du code général de la propriété des personnes publiques).

Le prix de cession a été déterminé en considérant la globalité des deux projets étant donné que d'une part, les cessions envisagées sont nécessaires à la réalisation des deux projets et que d'autre part, l'assiette des deux projets est à considérer globalement comme une création de foncier rendue possible par les structures nécessaires à leur réalisation (une superstructure au-dessus d'un bâtiment restant en usage pour la résidence étudiante, et le franchissement du boulevard Périphérique pour le gymnase). De ce fait, le surcoût structurel global est pris en compte dans la valeur de l'assiette foncière commune aux deux projets. Ainsi, les parties se sont entendues sur un montant de charge foncière de 569 € HT/m² de terrain, le prix de cession des emprises appartenant à la Ville de Paris est de 80 536,26 € HT (pour 141, 54 m²), et le prix de cession des emprises appartenant à la RATP est de 28 040,32 € HT (pour 49,28 m²)

Par avis du 31 juillet 2018, le service local du domaine de Paris a pris acte de cette opération au montant sus-détaillé.

Je vous prie donc de bien vouloir :

- Déclasser du domaine public routier de la Ville de Paris, les emprises I1, I2 a, I2 b et I2 c (Plan n° 1 annexé) et m'autoriser à :

Et m'autoriser à :

- Céder à la Régie Autonome des Transports Parisiens RATP au prix de 80 536,26 € HT, les emprises référencées comme suit et décrites sur le plan n°2 joint à la présente délibération :
 - Emprise d'une superficie de 48,68 m² (en bleu sur le plan n°2)
 - Emprise d'une superficie de 10,48 m² (en vert sur le plan n°2)
 - Emprise d'une superficie de 82,38 m² (en violet sur le plan n°2)
- Acquérir auprès de la RATP, au prix de 28040,32 € HT soit 33648,38 € TTC les emprises référencées comme suit et décrites sur le plan n°2 joint à la présente délibération :
 - Emprise d'une superficie de 14,12 m² (en orange sur le plan n°2)
 - Emprise d'une superficie de 35,16 m² (en jaune sur le plan n°2)
- Déposer toute demande administrative, dont toute demande d'autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation du programme d'aménagement ;
- Signer les actes et constituer toutes servitudes nécessaires à la réalisation du projet.

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

La Maire de Paris

2018 DU 143 Déclassement, cession et acquisition d'emprises de voirie entre la Ville de Paris et la Régie Autonome des Transports Parisiens (RATP) dans le secteur de la ZAC Porte de Vincennes (12e et 20e).

Le Conseil de Paris,
Siégeant en formation du Conseil Municipal

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L.2111-14 et L.2141-1, L.3112-1 ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de la voirie routière, et notamment son article L.141-3 ;

Vu la délibération du Conseil de Paris des 12 et 13 novembre 2013, approuvant le bilan de la concertation préalable et la création de la ZAC Porte de Vincennes (12e 20e) ;

Vu la délibération du Conseil de Paris des 28, 29 et 30 septembre 2015, approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et la signature d'une concession d'aménagement avec la SEMAPA, aménageur ;

Vu le contrat de concession d'aménagement signé entre la Ville de Paris et la SEMAPA le 16 décembre 2015 ;

Vu l'enquête publique ouverte aux mairies des 12e et 20e arrondissements du mercredi 10 mai au mercredi 24 mai 2017 inclus par arrêté municipal en date du 16 mars 2017 et portant sur le projet de déclassement du domaine public routier communal d'emprises situées boulevard Carnot, avenue Courteline et voie DA/12 et de parties de la rue Jeanne Jugan, de la rue Bernard Lecache, de la voie DC/12, de la voie EK/20, de la rue Albert Willemetz et de la voie ED/20, dans la ZAC de la Porte de Vincennes à Paris (12e/20e) ;

Vu l'avis favorable en date du 21 juin 2017 du commissaire enquêteur sur ces déclassements ;

Vu la délibération du Conseil de Paris 2017 DU 212 en date des 25, 26 et 27 septembre 2017 approuvant notamment le principe de déclassement des terrains compris dans la ZAC de la Porte de Vincennes et autorisant la SEMAPA, la RATP et ses filiales ainsi que la RIVP à déposer les permis de construire, autorisations d'urbanisme et autorisations administratives nécessaires à la mise en œuvre des projets au sein de la ZAC ;

Considérant que les fonctions de desserte et de circulation ne sont pas susceptibles d'être affectées par le déclassement des emprises I1, I2 a, I2 b et I2 c ;

Considérant que les emprises I1, I2 a, I2 b et I2 c soumises à enquête publique sont en cours de déséquipement ;

Vu le plan n°1 dressé par les services de la Ville de Paris en août 2018 et annexé à la présente délibération (annexe n°1 plan n°1) ;

Vu le plan n°2 dressé par les services de la ville de Paris en août 2018 (annexe n°2 plan n°2) ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris du 31 juillet 2018 ;

Vu le projet en délibération du _____ par lequel Mme la Maire de Paris propose de déclasser du domaine public routier des emprises situées dans la ZAC Porte de Vincennes (12^e et 20^e), d'autoriser leur cession ou de modifier leur affectation ;

Vu l'avis de M. le Maire du 12^e arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis du Conseil du 12^e arrondissement en date du _____ ;

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

Délibère :

Article 1 : L'emprise I1 située au droit des numéros 23 à 29 boulevard Carnot et 17-19 avenue Courteline (12^e), d'une superficie de 141,54 m² environ, telle qu'elle figure sur le plan n°1 annexé à la présente délibération, est déclassée du domaine public routier de la Ville de Paris.

Article 2 : L'emprise I2a, partie du talus du boulevard périphérique au droit du numéro 19 avenue Courteline (12^e), d'une superficie de 488 m² environ, telle qu'elle figure sur le plan n°1 annexé à la présente délibération, est déclassée du domaine public routier de la Ville de Paris.

Article 3 : L'emprise I2b, partie du talus du boulevard périphérique longeant la rue Jeanne Jugan (12^e), d'une superficie de 241 m² environ, telle qu'elle figure sur le plan n°1 annexé à la présente délibération, est déclassée du domaine public routier de la Ville de Paris.

Article 4 : L'emprise I2c telle qu'elle figure sur le plan n°1 annexé à la présente délibération correspondant au volume surplombant le boulevard périphérique situé à hauteur de l'avenue Courteline, côté impair (12^e), est déclassée à partir de la cote 49.80 NVP sans limitation de hauteur. Sa superficie est de 1426 m² environ.

Article 5 : Les emprises I2a, I2b et I2c telles qu'elles figurent sur le plan n°1 annexé à la présente délibération font-l'objet d'une prise en gestion par la DVD pendant la période des travaux puis par la DJS à la livraison du gymnase.

Article 6 : Dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC Porte de Vincennes, Mme la Maire est autorisée à céder à la RATP les emprises d'une superficie respective de 48,68 m² (en bleu sur le plan n°2), de 10,48 m² (en vert sur le plan n°2) et de 82,38 m² (en violet sur le plan n°2), au prix de 80 536,26 € HT.

Article 7: Dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC Porte de Vincennes, Mme la Maire est autorisée à acquérir auprès de la RATP les emprises d'une superficie respective de 14,12 m² (en orange sur le plan n°2) et de 35,16 m² (en jaune sur le plan n°2), au prix de 28 040,32 € HT.

Article 8: La recette correspondante d'un montant de 80 536,26 € HT soit 96643,51€ TTC (dont 16 107,25 € de TVA) sera constatée au budget de la Ville de Paris (Exercices 2018 et/ou suivants).

Article 9 : La sortie de bien du patrimoine et la différence sur réalisation seront constatées par écriture d'ordre conformément aux règles comptables publiques en vigueur.

Article 10 : La dépense correspondante d'un montant de 28 040,32 € HT soit 33 648,38€ TTC (dont 5 608,06 € de TVA) sera imputée au budget de la Ville de Paris, (Exercice 2018 et/ou suivants).

Article 11: Tous les frais, droits et honoraires auxquels pourra donner lieu la réalisation de la vente seront supportés par l'acquéreur. Les contributions et taxes de toute nature auxquelles les propriétés cédées sont et pourraient être assujetties seront acquittées par l'acquéreur à compter de la signature du contrat de vente à intervenir.

Article 12: Mme la Maire de Paris est autorisée à signer tous les actes et à constituer les servitudes d'accès et toutes autres servitudes éventuellement nécessaires à l'opération.