

**2022 DU 11** Cession de la propriété lieudit « Le Château » à Nescus (09).

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mes Chers Collègues,

Par actes notariés en date des 29 décembre 1970, 14 janvier 1971 et 17 janvier 1986, la Ville de Paris a acquis –en vue d'y installer une colonie de vacances à destination des enfants parisiens- un ensemble immobilier situé dans le département de l'Ariège (09), à Nescus, au lieudit « Le Château », cadastré section A n°333, 335, 336, 338, 339, 520, 346, 347, 349, 357 et 358. L'acte notarié du 17 janvier 1986 rappelle l'existence établie par acte notarié du 16 février 1920, d'une servitude de passage grevant la propriété pour accéder à l'église (actuelle parcelle A n°337 propriété de la commune de Nescus).

Commune rurale de moyenne montagne, Nescus compte 63 habitants et dépend de la Communauté de Communes de « Couserans-Pyrénées » dont le siège est situé à Saint-Girons. Issue de la fusion de 8 Communautés de Communes du Couserans et deux syndicats mixtes, cet établissement public de coopération intercommunale (EPCI) regroupe, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, 94 communes et recense environ 30.000 habitants. Par ailleurs, depuis 2019 la commune de Nescus fait partie avec 141 autres communes du Parc Naturel Régional (PNR) des Pyrénées Ariégeoises.

Cet ancien centre de vacances exploité par l'AGOSPAP pour les œuvres sociales des administrations parisiennes a été restitué en totalité à la Ville de Paris en 2007, l'AGOSPAP n'en ayant plus l'usage. Depuis cette date, le bien est libre d'occupation et le contrat du précédent gardien du site, parti à la retraite en 2019, n'a pas été renouvelé.

Depuis 2007, plusieurs propositions d'achat ont été adressées à la Ville de Paris, soit à la suite d'appels à candidatures à caractère local et/ou élargi, soit par candidatures spontanées, avec à plusieurs reprises le soutien bienveillant des collectivités locales concernées (non intéressées à l'achat direct de la propriété parisienne) sans lesquelles aucun projet ne peut prospérer puisque nécessitant la délivrance d'autorisations d'urbanisme dédiées. Toutefois, aucune de ces propositions n'a malheureusement pu être menée à son terme pour des raisons diverses : faiblesse des prix proposés au regard des estimations domaniales, impossibilité des acquéreurs intéressés à concrétiser leur projet.

Dans ce contexte, la propriété parisienne s'est notablement détériorée en raison de sa vacance prolongée, de la sensibilité des lieux au risque d'inondation (inondation des sous-sols en cas de fortes pluies) et plus généralement des conditions climatiques de cette région de moyenne montagne. Le coût annuel de base des charges courantes est d'environ 15 000 €/an, auquel il convient d'ajouter celui des travaux ponctuels, qui s'est élevé en 2021 à 15 950 € au titre d'interventions sur la toiture (changement de gouttières, reprise de joints, changement de tuiles ...). Par ailleurs, le bâtiment principal a fait l'objet d'une occupation illicite de novembre 2017 à l'été 2018 à l'origine de nombreuses dégradations et de désordres techniques qui ont engendré une dépense d'environ 73 000 € pour la Ville de Paris, au titre des travaux de nettoyage et de sécurisation du lieu. La remise en exploitation du site nécessitera, outre ces interventions d'urgence, des travaux lourds afin de corriger les pathologies existantes et de mettre aux normes les constructions : reprise des façades et de la toiture, changement des huisseries très abimées, travaux d'isolation, remise aux normes de l'électricité et du chauffage, assainissement non conforme sur la partie privative du domaine.

Ce bien étant devenu inutile au service public parisien, et afin de garantir la préservation et la revalorisation de ce patrimoine d'exception, en lien avec la commune de Nescus, la Ville de Paris a souhaité relancer les procédures en vue de la cession du site.

D'une contenance cadastrale d'environ 3,5 hectares, la propriété se compose :

- d'un bâtiment principal dit « La Bastide », se développant sur 4 niveaux dont sous-sol partiel. Ce bâtiment, d'une surface construite d'environ 1 200 m<sup>2</sup>, correspond à l'ancien Château de Nescus datant a priori du XVIII<sup>ème</sup> siècle. Totalement remanié et aménagé en lieu d'accueil collectif à usage de colonie de vacances, le bâtiment a perdu ses caractéristiques architecturales qui en faisaient un bien d'exception.
- d'un bâtiment secondaire dit « Rumeau », édifié sur 2 niveaux (hors combles non aménageables), anciennement à usage de maison du gardien. Il développe une surface construite d'environ 280 m<sup>2</sup>. Le 1<sup>er</sup> étage constitue le principal espace de vie, le rez-de-chaussée servant de lieu de stockage et de buanderie.
- de prairies et de terrains arborés.

Au PLU communal, le bâtiment « Bastide » se trouve en zone Nh (habitations des non agriculteurs isolés en zone agricole, ce qui autorise sous conditions l'extension des seules constructions existantes), tandis que le bâtiment « Rumeau » est situé en zone UA (zone urbanisée où sont autorisés l'habitation ainsi que le commerce et l'artisanat, les ICPE, sous réserve de ne pas être source de nuisance pour l'environnement immédiat).

Les parcelles A n°339 et 358 sont pour leur part situées en zone Ap, soit zone agricole protégée (ZAP) pour laquelle toutes les constructions y sont interdites, y compris celles liées à l'exploitation agricole ; les parcelles A n°336 et 338 apparaissent en tant qu' « éléments paysagers à conserver au titre de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme » ; enfin, les parcelles A n°333, 346, 347, 349, 357 et 520 sont comprises en zone A (secteur agricole autorisant la construction de bâtiments liés à l'activité agricole incluant le logement des personnes), étant précisé que les parcelles A n°346 et 347 sont partiellement en zone inondable.

Sollicitée par les services parisiens, la commune de Nescus a confirmé son absence d'intérêt pour la globalité du site, mais a manifesté son souhait d'acquérir la seule parcelle A n°336, en vue d'un projet d'aménagement public consistant à créer une unité foncière cohérente composée des parcelles A n°336 et 337, afin de faciliter l'accès de l'église pour les véhicules funéraires. En effet, la parcelle A n°336, d'une surface de 2 000 m<sup>2</sup> environ, en partie arborée, est mitoyenne de la parcelle A n°337, propriété de la commune de Nescus sur laquelle est édifiée l'église communale.

Par ailleurs, les époux Bergé, agriculteurs et propriétaires mitoyens de la parcelle cultivable A n°517, ont sollicité la Ville pour l'acquisition des parcelles section A n°338, 339 et 358, afin de conforter leur exploitation et de faciliter l'accès à leur propriété. Ces parcelles de terrain, dont deux sont situées en zone agricole protégée (ZAP), d'une surface respective d'environ 1 840 m<sup>2</sup>, 5 100 m<sup>2</sup> et 2 005 m<sup>2</sup>, se situent à l'extrémité sud de la propriété et forment une pointe. La commune de Nescus interrogée a donné son agrément à cette demande.

Pour le reste de la propriété, soit les parcelles section A n°333, 335, 520, 346, 347, 349, 357, d'une contenance cadastrale de 22 603 m<sup>2</sup> environ et comprenant notamment les deux bâtiments, la Ville de Paris a mobilisé la société Agorastore, titulaire du marché de courtage et vente aux enchères électroniques pour la commercialisation de biens parisiens, souvent atypiques, situés en grande banlieue et en régions, afin de mieux appréhender les spécificités et les caractéristiques du marché immobilier régional et d'élargir le nombre potentiel d'investisseurs susceptibles d'être intéressés par cette propriété éloignée des références parisiennes.

La mission confiée à Agorastore dans le cadre de ce marché a répondu comme habituellement en pareil cas aux principes de cession observés par la Ville, à savoir la mise en concurrence la plus large possible

assurée par une publicité sur des supports variés (presse générale ou spécialisée, sites en ligne, réseaux sociaux, ciblage de profils d'acquéreurs), tout en s'adaptant au contexte local et spécifique de cette propriété.

Par ailleurs, eu égard à l'enjeu de développement territorial que présente le devenir de la propriété parisienne, la consultation a été accompagnée, comme s'y emploie systématiquement la Ville de Paris, d'un cahier des charges établi en concertation avec la commune de Nescus. D'un commun accord, trois critères cumulatifs d'appréciation, tous d'égale importance, ont été définis pour désigner le candidat le mieux disant :

- le prix ;
- le projet et la programmation ;
- la « certitude transactionnelle » (solidité de l'offre).

En outre, il a été précisé aux candidats que le projet serait apprécié au regard du PLU en vigueur, et qu'une ouverture sur le territoire était souhaitée par la commune.

Par avis du 13 avril 2021, le Service Local du Domaine a estimé la valeur vénale des quatre parcelles section A n°336, 338, 339 et 358, à un montant total de 1 642 €.

Lors de sa séance du 19 mai 2021, le Conseil du Patrimoine a donné un avis favorable à la cession de gré à gré :

- de la parcelle A 336 à la commune de Nescus, sans déclassement préalable, à un prix qui ne pourra être inférieur à 300 € ;  
et
- des parcelles section A n°338, 339 et 358 aux époux Bergé, propriétaires voisins et agriculteurs, après déclassement, pour un prix qui ne pourra être inférieur à 1 342 €.

Lors de la même séance, le Conseil du Patrimoine a donné un avis favorable à :

- la mise aux enchères en ligne, via l'intermédiaire immobilier mandaté à cet effet, du reste de la propriété, soit les parcelles A n°333, 335, 520, 346, 347, 349, 357, sur la base d'une mise à prix, commission incluse, de 90 000 €.  
A l'issue des enchères, le Conseil du Patrimoine a demandé à être ressaisi au sujet de la poursuite de la procédure de cession.

Par délibération du 27 mai 2021, la commune de Nescus s'est prononcée en faveur de l'acquisition de la parcelle A 336 au prix de 300 €. Par ailleurs, par attestation du 27 mai 2021, la commune de Nescus a confirmé que la parcelle serait bien affectée après achat à l'usage direct du public et aménagée à cet effet. Cette emprise étant destinée à l'exercice des compétences communales et intégrant le domaine public de la commune de Nescus, sa cession par la Ville de Paris pourra intervenir sans déclassement préalable, en application de l'article L. 3112-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

Par ailleurs et par courrier du 22 juin 2021, les époux Bergé ont confirmé leur accord pour acquérir les parcelles section A n°338, 339 et 358 au prix de 1 342 € net vendeur.

Concernant enfin le solde de la propriété parisienne, à l'issue de la phase de publicité débutée le 31 mai 2021, l'intermédiaire Agorastore a fait état d'un intérêt important (54 visites), mais les enchères du 14 au 16 septembre 2021 ont été peu nombreuses en raison notamment de l'état et de la situation du bien : sur un total de 6 offres finales seules 5 ont été jugées recevables, la sixième ayant dû être éliminée du fait du non-respect par le candidat des critères de la consultation.

Sur la base des trois critères sus-mentionnés de la consultation, et après concertation avec la commune de Nescus, il est apparu que l'offre la mieux-disante était celle émanant de M. Tressl.

Ce projet, en cohérence avec les caractéristiques et le potentiel du site, propose de créer un tiers-lieu collaboratif comprenant :

- un espace de travail ;
- un espace polyvalent ;
- un atelier ;
- une ferme pédagogique et la mise en œuvre d'une activité de permaculture.

Les garanties apportées par l'enchérisseur le mieux-disant apparaissent satisfaisantes et sont conformes au règlement de la consultation.

L'offre financière s'élève à hauteur de 95 803 € net vendeur, les frais de 9 197 € de rémunération de l'intermédiaire seront à la charge de l'acquéreur.

L'offre de M. Tressl n'est pas la plus-disante sur le strict plan financier, l'ensemble des offres s'établissant entre 91 241 € et 118613 €. Toutefois, il s'agit à l'évidence du projet le plus abouti, les autres propositions étant, en dépit de l'intérêt de certaines d'entre elles en termes de programme, soit peu réalistes au regard du contexte local, soit présentant des lacunes importantes quant à la juste appréciation des travaux à réaliser ou quant aux capacités juridiques et financières effectives à pouvoir acquérir puis développer les projets. Cette analyse a été partagée avec Madame la Maire de Nescus qui l'a présenté à son conseil municipal lors de sa séance du 2 décembre.

L'ensemble de ces cessions et le futur projet développé dans la propriété bâtie s'inscrivent dans les actions privilégiées par la Ville de Paris, à savoir permettre, en lien étroit avec les collectivités territoriales concernées, la préservation du patrimoine architectural et naturel ainsi que le développement économique local notamment par l'économie sociale et solidaire, l'agriculture et l'alimentation durables.

Ces cessions s'inscrivent par ailleurs dans l'objectif de rationalisation du foncier parisien, notamment pour les biens situés hors Paris qui n'ont plus d'utilité avérée au regard du service public rendu aux parisiennes et parisiens.

Par avis du 17 janvier 2022, le Service Local du Domaine a considéré qu'au regard des caractéristiques des biens en cause et des éléments d'appréciation connus du service, la valeur vénale était estimée dans une fourchette de prix entre 90 000 € et 140000 € HT.

Le résultat des enchères et le choix du candidat ont fait l'objet d'une restitution au Conseil du Patrimoine, le 5 janvier 2022. A la suite, celui-ci a émis un avis favorable à la cession de gré à gré de ce bien, après désaffectation et déclassement, à M. Tressl, enchérisseur le mieux-disant dont l'offre ne comporte aucune clause suspensive, au prix net vendeur de 95 803 €, sous réserve de l'avis domanial.

Dans ces conditions, je vous propose donc :

- d'autoriser la cession de la parcelle section A n°336 située lieudit « Le Château » à Nescus (09), sans déclassement préalable, au profit de la commune de Nescus, au prix de 300 € net vendeur ;
- de constater la désaffectation et de prononcer le déclassement des parcelles section A n°333, 335, 338, 339, 520, 346, 347, 349, 357 et 358 situées lieudit « Le Château » à Nescus (09) ;
- d'autoriser la cession des parcelles section A n°333, 335, 520, 346, 347, 349 et 357, situées lieudit « Le Château » à Nescus (09), au profit de M. Robin Tressl ou toute personne physique ou morale qui lui serait substituée avec l'accord de la Maire de Paris, au prix de 95 803 € net vendeur ;
- d'autoriser la cession des parcelles section A n°338, 339 et 358, situées lieudit « Le Château » à Nescus (09), au profit de M. et Mme Jean-Louis et Maryse Bergé, au prix de 1 342 € net vendeur.

Il vous est également demandé de bien vouloir autoriser la Maire de Paris, préalablement à la signature des contrats notariés de cession, à saisir le titulaire d'un droit de préemption ou de priorité en vue de les purger et, dans l'hypothèse où celui-ci venait à proposer l'acquisition à des prix inférieurs à ceux évoqués ci-dessus, à saisir la juridiction compétente en matière de fixation du prix.

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

La Maire de Paris



**2022 DU 11** Cession de la propriété lieudit « Le Château » à Nescus (09).

Le Conseil de Paris,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2241-1 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment son article L. 3112-1 ;

Considérant que la Ville de Paris est propriétaire d'un ensemble immobilier situé au lieudit « Le Château » à Nescus (09240), d'une contenance cadastrale totale d'environ 33 548 m<sup>2</sup> ;

Considérant que cette propriété se compose d'un bâtiment principal se développant sur 4 niveaux dont sous-sol partiel, d'un deuxième bâtiment sur 2 niveaux et de terrains agricoles et arborés ;

Considérant que la propriété susmentionnée a été acquise par la Ville de Paris par actes notariés en date des 29 décembre 1970 et 14 janvier 1971 d'une part, et du 17 janvier 1986 d'autre part ;

Considérant que l'acte notarié du 17 janvier 1986 rappelle l'existence établie par acte du 16 février 1920 d'une servitude de passage grevant la propriété pour accéder à l'église située sur la parcelle actuellement cadastrée section A n°337 ;

Considérant que cette propriété, précédemment occupée à usage de centre de vacances par l'AGOSPAP qui n'en a plus l'usage et l'a remis à la Ville de Paris en 2007, est désormais libre d'occupation ;

Considérant que la Ville de Paris n'a aucun intérêt à conserver plus longtemps dans son patrimoine cette propriété devenue inutile à la collectivité parisienne ;

Vu l'attestation de désaffectation du 21 décembre 2021 relative aux parcelles section A n°333, 335, 338, 339 520, 346, 347, 349, 357 et 358 à Nescus (09240) ;

Considérant que la commune de Nescus a manifesté son intérêt à acquérir la parcelle section A n°336 à Nescus (09240) en vue de faciliter l'accès à l'église voisine par les véhicules funéraires ;

Vu l'attestation de la commune de Nescus du 27 mai 2021 relative à la parcelle section A n°336 à Nescus (09240) ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Nescus en date du 27 mai 2021 se prononçant en faveur de l'acquisition, au prix de 300 € net vendeur, de la parcelle section A n°336 lieudit « Le Château » à Nescus (09240) ;

Vu le courrier du 22 juin 2021 de M. et Mme Bergé, cultivateurs et propriétaires mitoyens, par lequel ils proposent d'acquérir les parcelles section A n°338, 339 et 358 lieudit « Le Château » à Nescus (09240) au prix de 1 342 € net vendeur ;

Considérant le marché public n° 20191360001454 passé entre la Ville de Paris et la société Agorastore, et notifié à ladite société le 25 novembre 2019, et le courrier du 28 janvier 2021 par lequel la Ville de Paris a confié à Agorastore un mandat de vente exclusif pour les parcelles section A n°333, 335, 520, 346, 347, 349 et 357 à Nescus (09240), dans le cadre de ce marché ;

Considérant que les parcelles sus-évoquées ont été proposées à la vente par voie d'enchères en ligne dans le cadre d'une consultation ayant fait l'objet d'une large publicité locale et nationale, sur la base d'un cahier des charges élaboré en association avec la Commune de Nescus ;

Considérant qu'à l'issue des enchères en ligne qui se sont déroulées du 14 au 16 septembre 2021, et après concertation de la Ville de Paris avec la Commune de Nescus, l'offre la mieux-disante émane de M. Robin Tressl au regard des critères d'appréciation retenus ;

Vu l'offre portée par M. Robin Tressl en date du 29 décembre 2021, qui propose d'acquérir le bien objet de la consultation au prix de 95 803 € net vendeur ;

Vu les avis du Service Local du Domaine du 13 avril 2021 et du 17 janvier 2022 ;

Vu les avis du Conseil du Patrimoine du 19 mai 2021 et du 5 janvier 2022 ;

Vu le projet en délibération en date du \_\_\_\_\_ par lequel Mme la Maire de Paris lui propose d'autoriser : la cession à la commune de Nescus de la parcelle section A n°336 située lieudit « Le Château » à Nescus (09) au prix de 300 € net vendeur ; la cession, après déclassement, à M. et Mme Bergé des parcelles section A n°338, 339 et 358 situées lieudit « Le Château » à Nescus (09) au prix de 1 342 € net vendeur ; et la cession, après déclassement, à M. Tressl ou toute personne physique ou morale qui lui serait substituée avec l'accord de la Maire de Paris, des parcelles section A n°333, 335, 520, 346, 347, 349 et 357 situées lieudit « Le Château » à Nescus (09) au prix de 95 803 € net vendeur ;

Sur le rapport présenté par M. Emmanuel GREGOIRE au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer l'acte de cession de la parcelle section A n°336 située lieudit « Le Château » à Nescus (09240), au profit de la commune de Nescus (ou de toute personne morale qui lui serait substituée avec l'accord de la Maire de Paris), sans aucune condition suspensive.

La présente autorisation est valable 12 mois à compter de la présente délibération.



Article 2 : Est constatée la désaffectation et prononcé le déclassement du domaine public des parcelles section A n°333, 335, 338, 339, 520, 346, 347, 349, 357 et 358, situées lieudit « Le Château » à Nescus (09240).

Article 3 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer l'acte de cession des parcelles section A n°338, 339 et 358, situées lieudit « Le Château » à Nescus (09240), au profit de M. et Mme Jean-Louis et Maryse Bergé (ou de toute personne physique ou morale qui leur serait substituée avec l'accord de la Maire de Paris), sans aucune condition suspensive.

La présente autorisation est valable 12 mois à compter de la présente délibération.

Article 4 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer l'acte de cession des parcelles section A n°333, 335, 520, 346, 347, 349 et 357, situées lieudit « Le Château » à Nescus (09240), au profit de M. Robin Tressl (ou de toute personne physique ou morale qui lui serait substituée avec l'accord de la Maire de Paris), sans aucune condition suspensive.

La présente autorisation est valable 12 mois à compter de la présente délibération.

Article 5 : Le prix de cession du bien visé à l'article 1 est de 300 € net vendeur. Cette recette sera constatée au budget de la Ville de Paris (exercice 2022 et/ou suivants).

Article 6 : Le prix de cession des biens visés à l'article 3 est de 1 342 € net vendeur. Cette recette sera constatée au budget de la Ville de Paris (exercice 2022 et/ou suivants).

Article 7 : Le prix de cession des biens visés à l'article 4 est de 95 803 € net vendeur. Cette recette sera constatée au budget de la Ville de Paris (exercice 2022 et/ou suivants).

Article 8 : Dans l'hypothèse où le titulaire d'un droit de préemption viendrait à exercer ledit droit à un prix inférieur à celui stipulé aux articles 6 et 7, Mme la Maire de Paris est autorisée à saisir la juridiction compétente en matière de fixation du prix.

Article 9 : Tous les frais, droits et honoraires auxquels pourra donner lieu la réalisation de la vente seront supportés par les acquéreurs.

Les contributions et taxes de toute nature auxquelles les biens sont ou seront assujettis seront acquittées par les acquéreurs à compter du jour de la signature du contrat de vente.

Article 10 : La sortie des biens du patrimoine et la différence sur réalisation seront constatées par écritures d'ordre conformément aux règles de la comptabilité publique.

Article 11 : Est autorisée la constitution de toutes servitudes éventuellement nécessaires aux opérations visées aux articles 1, 3 et 4.

