

**2024 DU 102 DLH** Opération 13 impasse Tourneux (12e) - Déclassement du domaine public, promesse de cession et cession à la Foncière de la Ville de Paris (FdVP) en vue de la réalisation de 5 logements BRS et un local associatif.

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris a acquis par ordonnance d'expropriation du 17 septembre 1970 un ensemble immobilier situé 13 impasse Tourneux à Paris 12<sup>ème</sup>, sur une parcelle de 407 m<sup>2</sup> cadastrée section BX n° 67. Les locaux, vétustes, étaient précédemment occupés par l'association « Jeunesse Feu Vert ». L'association a libéré les lieux en février 2021.

Désireuse d'augmenter et de diversifier l'offre de logements à l'échelle de son territoire, la Ville de Paris souhaite en particulier accroître le nombre de logements sociaux dans la capitale. Après avoir adopté par délibération du Conseil de Paris des 28, 29 et 30 mars 2011 un Programme Local de l'Habitat (PLH), modifié par délibération des 9 et 10 février 2015, le Conseil de Paris a précisé la stratégie de la Ville en matière de logements à l'occasion d'une nouvelle délibération lors de la séance de novembre 2022, avec un objectif de 40% de logements publics dont 30% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2035.

L'opération envisagée constitue donc une opportunité pour mettre en œuvre cette orientation et proposer une programmation comprenant des logements en bail réel solidaire (BRS).

#### *Réalisation d'un programme sous maîtrise d'ouvrage de Paris Habitat*

Localisée au sud du 12<sup>ème</sup> arrondissement, entre l'avenue Daumesnil et la rue Claude Decaen, la parcelle BX n° 67 bénéficie d'une bonne desserte en transports (métro lignes 4 Michel Bizot, et 6 Daumesnil, tramway T3, nombreuses lignes de bus).

L'opération envisagée sur cette parcelle actuellement propriété de la Ville de Paris est portée par Paris Habitat et la Foncière de la Ville de Paris (FdVP), organisme de foncier solidaire à but non lucratif agréé par le Préfet. Le programme porte sur la construction d'un bâtiment, au sein duquel est prévue la réalisation :

- au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, d'environ 5 logements familiaux en bail réel solidaire (BRS) représentant une surface totale de plancher d'environ 488 m<sup>2</sup> ;
- au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage, d'un local associatif d'environ 268 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La Ville de Paris envisage pour cela de céder l'ensemble immobilier à la FdVP qui réalisera le projet avec Paris Habitat dans le cadre d'un programme de démolition/reconstruction, la maîtrise d'ouvrage étant assurée par Paris Habitat.

La FdVP restera propriétaire du terrain et cèdera à chaque ménage, dans le cadre d'un BRS, un droit réel immobilier donnant accession à la propriété du logement concerné pour une durée de 99 ans, en contrepartie d'une redevance d'un montant de 2,65 €/m<sup>2</sup>/mois sur la durée du BRS. La capacité d'emprunt de la Foncière de la Ville de Paris auprès des organismes prêteurs (Banque des Territoires, Action Logement Services) est adossée à la perception de cette redevance ménage sur la durée d'emprunt.

La FdVP confiera la réalisation du nouvel ensemble immobilier à un opérateur qui cèdera aux ménages les droits réels correspondant aux logements à un prix respectant le plafond légal maximal de 5 941 € HT/m<sup>2</sup> de surface utile en zone A1 (plafonds BRS/PSLA).

Il est prévu une commercialisation des logements au prix de 4 976 € HT/m<sup>2</sup> SHAB. Ce prix a été déterminé en cohérence avec les prix du marché dans le secteur et la capacité d'endettement des ménages sous plafonds de ressources BRS au regard des taux d'intérêts actuels.

Les ménages, qui devront respecter les deux critères légaux du dispositif (les plafonds de ressources du BRS/PSLA, et faire du logement BRS leur résidence principale), seront sélectionnés selon les critères fixés dans le règlement intérieur de l'OFS adopté par son assemblée générale du 19 janvier 2021.

Par ailleurs, l'OFS envisage de vendre le local en pied d'immeuble à Paris Habitat, en vue d'y réimplanter l'association « Jeunesse Feu Vert », moyennant un loyer de 217 € HT / m<sup>2</sup> utile.

#### *Financement du programme en BRS*

##### 1) Financement du programme de BRS par Paris Habitat

<b>Coût global à la charge de Paris Habitat</b>	
Coût de l'opération	2 314 757 €
Droit appui	51 430 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 366 187</b>

<b>Recettes globales au bénéfice de Paris Habitat</b>	
Vente des logements	2 194 921
Subvention Ville de Paris	171 266
<b>TOTAL</b>	<b>2 366 187</b>

## 2) Financement de l'acquisition foncière par la Foncière de Ville de Paris

<b>Plan de financement de la FdVP</b>	
Prêt CDC	314 028
Fonds propres	115 537
Droit d'appui	22 997
<b>TOTAL</b>	<b>452 562</b>

### *Déclassement du domaine public municipal puis cession à la Foncière de la Ville de Paris*

L'emprise nécessaire à la réalisation de l'opération est d'une surface de 407 m<sup>2</sup>.

Cette emprise relevant du domaine public de la Ville de Paris, sa cession ne peut être réalisée qu'après déclassement du domaine public municipal. La désaffectation est intervenue par constat du 25 juillet 2024.

### *Cession de l'emprise*

La cession interviendra sous condition suspensive de purge de recours à l'encontre du permis de construire de l'opération. Une promesse de cession, jointe en annexe, sera donc signée préalablement à la signature de l'acte de vente à la FdVP.

Le coût prévisionnel de revient de l'opération est estimé à 2 980 987 €, soit 4 194 € HT/m<sup>2</sup> SHAB.

Un calcul à rebours prenant en compte le coût des travaux prévisionnels, le plafonnement du prix de vente des logements, la capacité d'emprunt de l'OFS auprès de la Banque des Territoires et les subventions pouvant lui être accordées, a permis de définir le prix prévisionnel de vente à l'OFS à 397 756 €.

Par avis du 14 août 2024, le Service Local du Domaine a pris acte du prix de cession.

### *Calendrier prévisionnel :*

- 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 : signature de la promesse de vente Ville / OFS ;
- Mi-2025 : dépôt du permis de construire par Paris Habitat ;
- Mi-2027 : livraison du programme de logements BRS et réimplantation de l'association « Jeunesse Feu Vert ».

Préalablement au démarrage des travaux, le site sera rendu disponible pour une éventuelle occupation intercalaire (urbanisme transitoire).

Il vous est donc proposé de :

- déclasser du domaine public de la Ville de Paris la parcelle située 13 impasse Tourneux à Paris 12<sup>ème</sup>, cadastrée BX n° 67, et de l'incorporer au domaine privé de la Ville de Paris ;
- autoriser à signer la promesse de vente et la cession à la Foncière de la Ville de Paris, au prix de 397 756 €, de la parcelle située 13 impasse Tourneux à Paris 12<sup>ème</sup>, cadastré BX n° 67, pour lui permettre de réaliser environ 5 logements familiaux en bail réel solidaire (BRS) ;
- autoriser à signer tous les actes et à constituer toutes les servitudes éventuellement nécessaires à la réalisation de cette opération ;
- autoriser à consentir toute mise à disposition de l'ensemble immobilier en amont de la cession utile au démarrage d'un urbanisme transitoire ;
- autoriser Paris Habitat ou toute personne s'y substituant à déposer toute demande d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation du programme projeté.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris



**2024 DU 102 DLH** Opération 13 impasse Tourneux (12e) - Déclassement du domaine public, promesse de cession et cession à la Foncière de la Ville de Paris (FdVP) en vue de réaliser 5 logements BRS et un local associatif.

Le Conseil de Paris,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L2141-1 et suivants et L3211-14 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L2241-1 et L2254-1 ;

Vu le code civil, et notamment ses articles 1875 à 1891 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil de Paris des 12 et 13 juin 2006 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Paris et ses modifications successives ;

Vu la délibération du Conseil de Paris des 28 et 29 mars 2011 adoptant le Programme local de l'habitat de Paris, modifié ;

Vu la délibération du Conseil de Paris des 10, 11, 12 et 13 décembre 2018, approuvant la création d'un organisme de foncier solidaire (OFS) parisien par la Ville de Paris ;

Vu l'arrêté du Préfet de la Région Ile-de-France du 11 février 2020 agréant la Foncière de la Ville de Paris en tant qu'organisme de foncier solidaire ;

Vu la délibération du Conseil de Paris 2023 DU 33 des 5, 6, 7 et 8 juin 2023 par laquelle le Conseil de Paris a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de plan local d'urbanisme bioclimatique de Paris ;

Vu le constat du 25 juillet 2024 portant désaffectation de la parcelle située 13 impasse Tourneux à Paris 12<sup>ème</sup>, cadastrée BX n° 67 ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris en date du 14 août 2024 ;

Vu l'avis du Conseil du Patrimoine en sa séance du 28 août 2024 ;

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 \_\_\_\_\_ ;

Vu le projet en délibération 2024 DU 102 DLH en date du \_\_\_\_\_ du par lequel Mme la Maire de Paris propose de :

- déclasser du domaine public de la Ville de Paris la parcelle située 13 impasse Tourneux à Paris 12<sup>e</sup>, cadastrée BX n° 67, et de l'incorporer au domaine privé de la Ville de Paris ;
- autoriser la signature de la promesse de vente et la cession à la Foncière de la Ville de Paris, au prix de 397 756 €, de la parcelle située 13 impasse Tourneux à Paris 12<sup>ème</sup>, cadastré BX n° 67, pour lui permettre de réaliser environ 5 logements familiaux en bail réel solidaire (BRS) ;
- autoriser la signature de tous les actes et de constituer toutes les servitudes éventuellement nécessaires à la réalisation de cette opération ;
- autoriser toute mise à disposition de l'ensemble immobilier en amont de la cession utile à la mise en oeuvre d'urbanisme transitoire ;
- autoriser Paris Habitat ou toute personne s'y substituant à déposer toute demande d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation du programme projeté ;

Vu le projet de promesse de vente joint en annexe ;

Considérant que la parcelle située 13 impasse Tourneux à Paris 12<sup>ème</sup>, d'une superficie de 407 m<sup>2</sup>, cadastrée section BX n° 67, est libre de tout occupant ;

Considérant qu'il est envisagé de réaliser sur ce terrain un programme porté par la Foncière de la Ville de Paris comprenant environ 5 logements familiaux destinés à la vente en bail réel solidaire, ainsi qu'un local associatif, sous maîtrise d'ouvrage de Paris Habitat ;

Sur le rapport présenté par Mme Lamia EL AARAJE et Mme Barbara GOMES au nom de la 5<sup>ème</sup> commission et M. Nicolas NORDMAN au nom de la 3<sup>ème</sup> commission,

Délibère :

Article 1 : Est constatée la désaffectation du domaine public municipal de la parcelle de 407 m<sup>2</sup>, cadastrée section BX n° 67, à Paris 12<sup>ème</sup>.

Article 2 : Ladite parcelle est déclassée du domaine public municipal de la Ville de Paris. Cette emprise est incorporée au domaine privé de la Ville de Paris.

Article 3 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer la promesse de cession et l'acte de cession à la Foncière de la Ville de Paris de la parcelle située 13 impasse Tourneux à Paris 12<sup>ème</sup>, cadastrée BX n° 67, au prix de 397 756 € pour permettre la réalisation d'un programme comprenant des logements familiaux en bail réel solidaire (BRS).

Article 4 : La recette d'un montant prévisionnel de 397 756 € sera constatée au budget de la Ville de Paris (exercices 2024 et/ou suivants).

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

Article 6 : Tous les frais, droits, émoluments et honoraires auxquels pourra donner lieu la réalisation de la vente seront supportés par les acquéreurs. Les

contributions et taxes de toute nature auxquelles la propriété cédée est et pourra être assujettie seront acquittées par l'acquéreur à compter de la signature du contrat de vente à intervenir.

Article 7 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer tous les actes et à constituer toutes les servitudes éventuellement nécessaires à la réalisation de cette opération.

Article 8 : Mme la Maire de Paris est autorisée à consentir toute mise à disposition du terrain en amont de la cession utile à la mise en oeuvre d'urbanisme transitoire, et à conclure le cas échéant un prêt à usage.

Article 9 : Paris Habitat, ou toute personne s'y substituant avec l'accord de Madame la Maire de Paris, est autorisé à déposer toute demande d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation du programme projeté.