

Service d'Intervention Foncière
Bureau des Opérations Immobilières**DU 2007-184****Objet** : Protocole entre la Ville de Paris et la RATP en vue de la réalisation d'équipements publics au 67 rue de Lagny / 18-20 rue des Pyrénées - Paris 20^{ème}.**PROJET DE DELIBERATION****EXPOSE DES MOTIFS**

Mes Chers Collègues,

La RATP est affectataire d'un terrain, propriété du STIF, situé 67, rue de Lagny et 18-20, rue des Pyrénées à Paris 20^e sur lequel est actuellement implanté un centre bus.

Afin de pouvoir augmenter sa capacité d'offre de bus à Paris qui nécessite notamment un accroissement des possibilités de remisage de ses véhicules, la RATP envisage de restructurer et d'agrandir ce centre-bus en assurant au mieux son insertion dans le tissu environnant du quartier.

LE PROJET PREVU PAR LA RATP

Un projet prévoyant la démolition du dépôt actuel et sa reconstruction en sous-sol a ainsi été élaboré par la RATP.

Ce nouvel aménagement, essentiel à la préservation et à la modernisation du réseau de transport en commun parisien, permettrait en définitive de réaliser sur ce site :

- l'implantation d'un nouveau centre bus en sous-sol bénéficiant d'une capacité de remisage accrue au regard du centre bus existant (190 véhicules au lieu de 160, actuellement) ;
- la réalisation d'environ 30 000 m² HON de bureaux en surface, dotés de places de stationnement en sous-sol ;
- l'intégration de 3 870 m² minimum dont 320 m² semi enterrés de surfaces d'équipements publics propres à permettre la réalisation d'un équipement de proximité et d'un équipement scolaire.

C'est dans ce contexte que la RATP a lancé une consultation et a retenu 2 sociétés, l'une chargée de réaliser le nouveau dépôt de bus et l'autre le programme de bureaux.

Toutefois, pour des motifs liés à la complexité de l'opération tenant tant à la superposition des espaces et à la nature de l'ouvrage construit en sous-sol (installations classées) qu'à l'imbrication physique des programmes, aux contraintes techniques et esthétiques et à la coordination délicate de l'ensemble, il s'avère indispensable que cette

opération qui nécessitera de nombreuses divisions en volume fasse l'objet d'une conception unique et, plus globalement, d'une maîtrise d'œuvre unique.

Deux permis de construire seront déposés :

L'un concernant les bureaux et le dépôt d'autobus ;

L'autre concernant les équipements publics.

LES EQUIPEMENTS PUBLICS PREVUS PAR LA VILLE

Cependant, en raison de la nature des équipements publics et de leur nécessaire autonomie de fonctionnement par rapport aux autres programmes (bureaux, dépôts de bus) la transaction entre la Ville de Paris et la RATP prendrait en définitive la forme d'acquisition de volumes et de droits à construire et s'accompagnerait du transfert du permis de construire concernant les équipements.

Cette opération nécessiterait donc l'établissement, par la RATP, d'un état descriptif de division en volume (EDDV) permettant la cession de divers volumes dans lesquels seraient implantés les différents programmes envisagés, notamment ceux concernant la réalisation des équipements publics, la ville de Paris en assurant la maîtrise d'ouvrage et en supportant l'entier financement.

Ainsi, la Ville de Paris, connaissance prise de l'opération envisagée par la R.A.T.P., pourrait réaliser, après cession de volumes et de droits à construire représentant une surface minimum de 3.870 m² dont 320 m² semi-enterrés, les équipements publics suivant :

- un équipement de proximité qui pourrait être une crèche de 60 berceaux, édifiée sur un à deux niveaux (surface d'environ 1.020 m²) et environ 400 m² de terrasse aménagée.
- un équipement scolaire en relation avec le groupe scolaire sis 40, rue des Pyrénées édifié sur quatre niveaux (surface d'environ 2.530 m² et 320 m² semi-enterrés). Cet équipement nécessite une cour d'au moins 700 m² que la Ville de Paris envisage de réaliser en procédant au déclassement et à la fermeture du segment de la rue de la Plaine entre les rues des Pyrénées et des Maraîchers.

La Ville de PARIS souhaite également bénéficier d'une servitude de passage piéton pour maintenir une liaison entre la rue des Pyrénées et la rue des Maraîchers.

Parallèlement, la Ville de Paris procédera à la restructuration - extension du groupe scolaire existant situé 40, rue des Pyrénées. Ce programme s'inscrit donc dans un projet plus global de création d'une cité scolaire au sein d'une même entité foncière ayant pour conséquence le déclassement du segment de la rue de la Plaine comprise entre la rue des Maraîchers et la rue des Pyrénées.

Ce projet répond à un besoin impératif de fonctionnement puisqu'il permet de rapprocher l'extension du collège Lucie Faure, qui est situé actuellement sur le site Cristino Garcia à environ 800 m, du groupe scolaire situé 40, rue des Pyrénées. Cela constitue une opportunité pour restructurer ce groupe scolaire (école maternelle, école élémentaire et collège) et également améliorer l'ensemble du service de restauration. De plus, il offre la possibilité d'augmenter la capacité d'accueil du collège puisqu'il passera de 16 à 20 divisions.

Le déclassement du segment de rue nécessite une enquête publique.

Si au terme de cette enquête, il était décidé de ne pas mettre en œuvre ce déclassement, la Ville de Paris et la RATP devront se rapprocher pour examiner les modalités de rachat d'un volume supplémentaire attenant situé à l'angle des rues des Pyrénées et de la Plaine.

LE PROTOCOLE ENVISAGE

Les modalités de cette transaction pourraient se concrétiser, en premier lieu, sous la forme d'un protocole précisant d'une part, les conditions calendaires et financières de la cession entre la Ville de Paris et la RATP des volumes et droits à construire et, d'autre part, les servitudes nécessaires à la coexistence et au fonctionnement des différents ouvrages et en particulier la création de la servitude pour passage piéton susmentionnée.

- Conditions financières :

Le montant de cette transaction entre la Ville de Paris et la RATP serait constitué d'une part, de la valeur vénale des volumes (de leurs droits à construire et du bénéfice du permis de construire des équipements) d'autre part, d'une indemnité représentative tant des diverses contraintes et surcoûts de construction supportés par le vendeur permettant la réalisation des différents équipements publics, que des servitudes (d'appui, de passage, ...) dont bénéficiera ainsi la Ville de Paris.

La valeur vénale des volumes et droits à construire (y compris le droit au transfert du permis de construire des équipements) pourrait s'apprécier, au regard de la localisation du site, sur la base d'un montant de 1 170 €/m² soit 4 153 500 € arrondi à 4 150 000 € pour 3 550 m².

La valeur de l'indemnité représentative des servitudes pourrait représenter, compte tenu des contraintes susmentionnées, une somme de 500 000 €.

Le montant total de cette acquisition pour la Ville de Paris s'élèverait ainsi à 4 650 000 € indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction à compter de la signature de la promesse de vente.

France Domaine a donné un avis favorable, le 26 novembre 2007, aux modalités de cette transaction.

- Conditions calendaires :

Pour que la dalle sur laquelle seront édifiés les équipements de la Ville soit livrée au second trimestre 2010, l'acte de vente devrait être signé après la libération du site et sa désaffectation par la RATP et ce, avant la fin de l'année 2008.

Le paiement de la dépense d'acquisition se ferait à hauteur de 10% au moment de la signature de la promesse de vente, 40% à la signature de la vente, le solde au moment de la livraison de la dalle, et ce, au plus tard au 30 juin 2010.

C'est dans ce contexte et sur ces bases que je vous demande de m'autoriser à signer avec la RATP, le protocole annexé à ce projet de délibération.

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

Le Maire de Paris

Service d'Intervention Foncière
Bureau des Opérations Immobilières**DU 2007-184**

Objet : Protocole entre la Ville de Paris et la RATP en vue de la réalisation d'équipements publics au 67 rue de Lagny / 18-20 rue des Pyrénées - Paris 20^{ème}.

PROJET DE DELIBERATION

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu l'avis de France Domaine du 26 novembre 2007 ;

Considérant qu'afin de répondre aux besoins immédiats en équipement scolaire et de petite enfance du quartier, il convient de permettre la réalisation d'équipements représentant une surface minimum de 3 870 m² dont 320 m² semi-enterrés comprenant: un équipement scolaire en relation avec le groupe scolaire situé 40, rue des Pyrénées, d'une surface d'environ 2 530 m² et 320 m² semi enterrés, un équipement de proximité qui pourrait être une crèche de 60 berceaux, d'une surface d'environ 1 020 m² et environ 400m² de terrasse aménagée;

Considérant qu'afin d'améliorer la desserte publique du quartier et pour compenser la fermeture éventuelle du segment de la rue de la Plaine entre les rues des Pyrénées et des Maraîchers, il convient de constituer une servitude de passage piéton ;

Considérant que les modalités d'implantation de ces équipements publics doivent être déterminées dans le cadre d'une division en volumes à réaliser et d'un protocole foncier à conclure entre la Ville de Paris et la RATP ;

Vu l'exposé des motifs en date du _____ par lequel Monsieur le Maire de Paris lui propose de l'autoriser à signer avec la RATP, le protocole annexé à ce projet de délibération ;

Vu l'avis de Monsieur le Maire du 20^{ème} arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis du Conseil du 20^{ème} arrondissement en date du _____ ;

Sur le rapport présenté par M. _____ au nom de la _____ ème Commission.

DELIBERE

ARTICLE 1^{er} : Est autorisée la signature, entre la Ville de Paris et la RATP, du protocole annexé à la présente délibération et portant d'une part, sur les modalités d'implantation et d'acquisition des emprises nécessaires à la réalisation d'un équipement scolaire et d'un équipement de proximité et, d'autre part, sur la constitution d'une servitude de passage piéton permettant d'améliorer la desserte publique du quartier, reliant la rue des Pyrénées à la rue des Maraîchers pour compenser la fermeture éventuelle de la rue de la Plaine.

La signature de ce protocole devra intervenir dans un délai d'un an à compter de la présente délibération.

ARTICLE 2 : M. le Maire de Paris est autorisé à signer les promesses de vente et les contrats d'acquisition des biens et droits immobiliers mentionnés à l'article 1^{er} aux conditions prévues dans le protocole ci annexé.

ARTICLE 3 : La dépense évaluée à 4 650 000 € indexable sera imputée sur l'opération compte foncier, rubrique 8249, compte 21112, opération 400020700, mission n°90006-99, activité 180, n° d'individualisation 07V00092DU du budget d'investissement de la Ville de Paris.