

2011 DU 64 102, 104, 108 rue Castagnary (15e)

Signature avec la société Pitch Promotion d'un protocole d'accord relatif au remembrement des parcelles et à la réalisation d'une opération de construction sur l'ensemble de l'emprise

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mes Chers Collègues,

La Ville de Paris est propriétaire d'une parcelle située 102 rue Castagnary, 6 rue du Bessin, 3 rue du Bocage (15e) sur laquelle sont implantés des équipements sportifs. Cette parcelle communale est contiguë, d'une part à un bâtiment à usage de bureaux situé 104 rue Castagnary (15e) qui appartenait à un propriétaire privé et d'autre part à un terrain nu situé 108 rue Castagnary (15e), qui était propriété de Réseau Ferré de France.

La réalisation, après remembrement de ces trois parcelles, d'une opération de construction sur l'ensemble de l'emprise permettrait une meilleure utilisation de ces terrains et contribuerait à l'amélioration du paysage urbain de ce secteur.

Dans cette perspective, il a été demandé à plusieurs opérateurs d'étudier des projets de construction sur ce site.

Le projet de la société Pitch Promotion a été retenu en raison de sa qualité architecturale, de la mixité de son programme qui permet la réalisation de 50% de logements sociaux et d'un EHPAD privé et du montant de la charge foncière proposé pour l'acquisition du terrain communal. C'est dans ce contexte qu'un protocole d'accord destiné à permettre le remembrement des parcelles concernées en vue de la réalisation de cette opération sur l'ensemble de l'emprise a été mis au point.

Le présent projet de délibération a donc pour objet d'autoriser la signature de ce protocole, qui prévoit notamment les conditions de la cession de la parcelle communale 102 rue Castagnary, 6 rue du Bessin, 3 rue du Bocage, afin de permettre le remembrement préalable à la construction du programme prévu sur l'ensemble de l'emprise.

I – Les parcelles concernées

Les parcelles concernées par le projet de remembrement sont les suivantes :

- 102 rue Castagnary, 6 rue du Bessin, 3 rue du Bocage : sur cette parcelle de 1 877 m² dont la Ville de Paris est propriétaire depuis 1882 sont implantés des équipements sportifs (deux terrains de tennis et un terrain d'éducation physique).

Cette parcelle fait donc partie du domaine public de la Ville de Paris. Préalablement à la cession à la société Pitch Promotion, les équipements sportifs devront être désaffectés et la parcelle déclassée du domaine public.

Notre assemblée sera ensuite saisie pour en autoriser la vente.

- 104 rue Castagnary : cette parcelle de 576 m² est occupée par un immeuble de bureaux de 2 étages. Elle appartenait à un propriétaire privé qui a conclu un accord avec la société Pitch Promotion.

- 108 rue Castagnary : ce terrain nu de 803 m² appartenait à Réseau Ferré de France. La société Pitch Promotion a également trouvé un accord avec RFF sur les conditions de cession de cette parcelle.

II – L'opération prévue sur le site

Le projet que la société Pitch Promotion a proposé de réaliser sur l'emprise remembrée est le suivant :

- construction en bordure de la rue Castagnary, de la rue du Bessin et de la rue du Bocage de bâtiments de 5 à 7 étages d'une SHON globale d'environ 9 000 m² à usage de logements dont 4 500 m² SHON environ affectés au logement social et 4 500 m² SHON environ à usage d'EHPAD privé.

Les logements sociaux seront cédés en l'état futur d'achèvement à Paris Habitat, titulaire d'un bail à long terme sur la parcelle voisine, 2-4 rue du Bessin, 7-9 rue du Lieuvain, 1 rue du Bocage. Ce programme comprendra également un local d'environ 30 m², à usage de salle de réunion, situé au rez-de-chaussée d'un des immeubles de logements, destiné à accueillir des activités associatives, actuellement hébergées dans des algécos implantés sur la parcelle communale. Ce local sera par la suite mis à la disposition de la Ville de Paris par Paris Habitat.

- le cœur de l'îlot sera occupé par un jardin, équipement commun de l'opération de construction, qui en raison de ses caractéristiques et de son intérêt pour le quartier sera rétrocédé à la Ville de Paris à titre gratuit, dans le cadre des dispositions de l'article R.431-24 du code de l'urbanisme, si les conditions normales d'exploitation sont assurées (arrosage, accessibilité...).

Ce jardin, destiné à être ouvert au public, sera accessible depuis la rue du Bessin et la rue du Bocage par des passages sous porches qui seront aménagés afin de donner une bonne visibilité au jardin à partir de l'espace public viaire.

Les équipements sportifs actuellement implantés sur la parcelle 102 rue Castagnary, 6 rue du Bessin, 3 rue du Bocage seront reconstitués à l'emplacement du square « Castagnary », avec sauf impossibilité technique avérée, la conservation des arbres existants en périphérie du square situé à proximité, à l'angle des rues Jacques Baudry et Castagnary dont l'état d'entretien nécessite à court terme un réaménagement d'ensemble.

III – Conditions financières

La mise en œuvre de cette opération nécessite la cession par la Ville de Paris à la société Pitch Promotion de la parcelle communale 102 rue Castagnary, 6 rue du Bessin, 3 rue du Bocage.

La société Pitch Promotion a proposé à la Ville de Paris d'acquérir cette parcelle moyennant le prix de 7 000 000 €, homogène avec les conditions de cession acceptées par RFF pour le terrain voisin (3 730 € le m² de terrain) et compatible avec un projet incluant 50% de logements sociaux aux conditions susmentionnées.

Par avis du 16 décembre 2010, France Domaine Paris a considéré que compte tenu de l'intérêt du projet et du contexte de l'opération, ce prix de vente, bien qu'inférieur de 7,92% à l'estimation domaniale, pouvait être accepté.

Le Conseil du Patrimoine dans sa séance du 23 février 2011 a également donné un avis favorable à cette cession aux conditions susmentionnées.

La cession du programme de logements sociaux en VEFA à Paris Habitat, incluant une salle de réunion d'environ 30 m² à rez-de-chaussée, aura lieu moyennant le prix de 3 600 € TTC/m² habitable, hors parking. Cette cession fera l'objet d'un contrat de réservation entre la société Pitch Promotion et Paris Habitat.

IV – Le calendrier

La société Pitch Promotion déposera la demande de permis de construire valant division, relative à cette opération, au 2^{ème} trimestre 2011, en vue d'une obtention du permis de construire au 4^{ème} trimestre 2011.

La signature de l'acte de vente du terrain communal au profit de la société Pitch Promotion pourrait avoir lieu au 2^{ème} trimestre 2012, après désaffectation et déclassement des terrains de sport.

La livraison des constructions interviendrait dès lors en 2014.

Je vous propose donc de m'autoriser à signer avec la société Pitch Promotion le protocole d'accord dont les caractéristiques générales sont jointes au présent projet de délibération, d'autoriser la société Pitch Promotion à déposer les demandes de permis de démolir et de construire relatives à cette opération et portant notamment sur la parcelle communale 102 rue Castagnary, 6 rue du Bessin, 3 rue du Bocage et d'approuver le principe du déclassement du terrain communal après désaffectation des équipements sportifs.

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

Le Maire de Paris

2011 DU 64 102, 104, 108 rue Castagnary (15e)

Signature avec la société Pitch Promotion d'un protocole d'accord relatif au remembrement des parcelles et à la réalisation d'une opération de construction sur l'ensemble de l'emprise

Le Conseil de Paris, siégeant en formation de conseil Municipal

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu l'avis de France Domaine Paris en date du 16 décembre 2010 ;

Considérant que le Conseil du Patrimoine a donné un avis favorable le 23 février 2011 à la cession du terrain communal aux conditions prévues dans le protocole ci-joint ;

Vu le projet de délibération du _____ par lequel Monsieur le Maire de Paris lui propose de l'autoriser à signer avec la société Pitch Promotion un protocole d'accord relatif au remembrement des parcelles 102, 104 et 108 rue Castagnary (15e) et à la réalisation d'une opération de construction sur l'ensemble de l'emprise ;

Vu l'avis de Monsieur le Maire du 15e arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis du Conseil du 15e arrondissement en date du 21 mars 2011 ;

Sur le rapport présenté par Mme Anne HIDALGO au nom de la 8e Commission,

Délibère :

Article 1 : Monsieur le Maire de Paris est autorisé à signer avec la société Pitch Promotion un protocole d'accord, dont les caractéristiques générales figurent dans le projet ci annexé, relatif au remembrement des parcelles 102, 104 et 108 rue Castagnary (15e) et à la réalisation d'une opération de construction sur l'ensemble de l'emprise.

Article 2 : Est approuvé le principe du déclassement de la parcelle communale 102 rue Castagnary, 6 rue du Bessin, 3 rue du Bocage (15e) après désaffectation des équipements sportifs qui y sont implantés.

Article 3 : La société Pitch Promotion est autorisée à déposer les demandes de permis de démolir et de construire relatives à cette opération qui portera notamment sur la parcelle communale 102 rue Castagnary, 6 rue du Bessin, 3 rue du Bocage.