

Délibération affichée à l'Hôtel de Ville
et transmise au représentant de l'Etat
le 28 mai 2024

CONSEIL DE PARIS

Extrait du registre des délibérations

Séance des 21, 22, 23, 24 et 25 mai 2024

2024 DU 3 Appel à Projets Urbains Innovants sur le site Gare Masséna (13e) — Signature d'un protocole transactionnel et d'un avenant à l'acte de vente du 30 juin 2022 ou d'une résolution de la vente

M. Emmanuel GREGOIRE, rapporteur

Le Conseil de Paris,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu la délibération 2016 DU 87 du Conseil de Paris des 12, 13, 14 et 15 décembre 2016 désignant le projet « Ré-alimenter Masséna », porté par la société Hertel Investissement, lauréat pour le site « Gare Masséna » 1-5 rue Regnault (13^e) de l'appel à projets urbains innovants « Réinventer Paris 1 » et autorisant la signature des actes nécessaires à la cession de ce site ;

Vu la délibération 2021 DU 30 du Conseil de Paris des 9, 10 et 11 mars 2021 autorisant la signature d'un avenant à la promesse de vente ;

Vu l'Etat Descriptif de Division en Volumes signé le 30 juin 2022, identifiant le volume n°1 correspondant au site « Gare Masséna » situé 1-5 rue Regnault (13e) ;

Vu l'acte de vente signé le 30 juin 2022 entre la Ville de Paris et la société Hertel Investissement ;

Considérant que le site « Gare Masséna » correspond à un terrain bâti cadastré CD n°31, situé 1-5 rue Regnault (13^e), dans la ZAC Paris Rive Gauche, d'une surface totale d'environ 515 m², comprenant une ancienne gare désaffectée et déclassée du domaine public ferroviaire, que la Ville a acquise en 2007 pour l'intégrer dans son domaine privé ;

Considérant l'impossibilité de réaliser le programme du projet retenu par le jury de la consultation « Réinventer Paris 1 », au regard de considérations techniques avec un impact financier conséquent ;

Considérant que dans ce contexte, le projet « Ré-alimenter Masséna » n'est plus envisageable et que l'objet du contrat de vente ne peut plus être respecté ;

Considérant que l'article 18.4 du contrat de vente du 30 juin 2022 stipule que l'acquéreur est redevable au vendeur de pénalités pour tout retard dans la réalisation du projet ;

Considérant néanmoins que la société Hertel Investissement propose de réaliser un projet alternatif cohérent avec les objectifs du futur PLU bioclimatique et qui s'inscrit dans la continuité du projet lauréat de l'appel à projets « Reinventer Paris » ;

Considérant que les parties ont établi d'un commun accord un projet de protocole transactionnel qui prévoit le versement d'une pénalité forfaitaire, la résolution de la vente et les conditions de mise en œuvre du nouveau projet ;

Vu l'avis du 24 avril 2024 du Service Local du Domaine de Paris ;

Vu l'avis du 24 avril 2024 du Conseil du Patrimoine ;

Vu le projet de délibération en date du 3 mai 2024, par lequel Madame la Maire de Paris propose de l'autoriser à signer d'une part un protocole transactionnel avec la société Hertel Investissement portant sur le volume n°1 correspondant au site « Gare Masséna », situé 1-5 rue Regnault (13e), et d'autre part un avenant au contrat de vente avec la société Hertel Investissement, aux conditions agréées par le Conseil du Patrimoine en date du 24 avril 2024 ou un acte résolutoire ;

Vu la saisine pour avis du Maire du 13^{ème} arrondissement en date du 30 avril 2024 ;

Vu l'avis du Conseil du 13^{ème} arrondissement en date du 13 mai 2024 ;

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

Délibère

Article 1 : Madame la Maire de Paris est autorisée à signer un protocole transactionnel, dont les caractéristiques principales et essentielles sont précisées dans le projet ci-annexé, avec la société Hertel Investissement (ou toute personne morale qui lui serait substituée avec l'accord de Madame la Maire de Paris) portant sur le volume n°1 correspondant au site « Gare Masséna », situé 1-5 rue Regnault (13^e).
La présente autorisation de signature du protocole transactionnel est valable jusqu'au 31 août 2024.

Article 2 : La recette prévisionnelle d'un montant de 179 378,56 €, correspondant au montant de la pénalité prévue dans le protocole transactionnel, sera constatée au budget de la Ville de Paris (exercice 2024 et/ou suivants).

Article 3 : La dépense prévisionnelle correspondant à l'ajustement ou à la restitution de la participation au coût des équipements publics de la ZAC, sera imputée au budget de la Ville de Paris (exercice 2024 et/ou suivants).

Article 4-a : Dans le cas où les conditions fixées dans le protocole transactionnel le permettant sont réunies, Mme la Maire de Paris est autorisée à signer un avenant, dont les caractéristiques principales et essentielles sont précisées dans l'exposé des motifs, à l'acte de vente du 30 juin 2022, au profit de la société Hertel Investissement (ou de toute personne morale qui lui serait substituée avec l'accord de Madame la Maire de Paris), en vue de la mise en œuvre du projet alternatif indiqué dans ce protocole transactionnel.

Article 4-b : Dans le cas où un avenant à l'acte de vente est signé pour mettre en œuvre le projet alternatif, la dépense prévisionnelle d'un montant de 137 906,63 € sans préjudice de l'éventuelle TVA applicable net vendeur, correspondant à la différence entre le prix du foncier de l'avenant (1 385 000 €) et le prix du foncier initial (1 522 906,63 €), sera imputée au budget de la Ville de Paris (exercice 2024 et/ou suivants).

Article 4-c : Dans le cas où un avenant à l'acte de vente est signé pour mettre en œuvre le projet alternatif, est autorisée la constitution de toutes servitudes éventuellement nécessaires à la mise en œuvre de ce projet.

Article 5-a : Dans le cas où les conditions fixées dans le protocole transactionnel ne sont pas réunies pour la signature d'un avenant à l'acte de vente du 30 juin 2022, Mme la Maire de Paris est autorisée à signer un acte de résolution de la vente du 30 juin 2022.

Article 5-b : Dans le cas où un acte de résolution est signé, la dépense prévisionnelle d'un montant de 1 522 906,63 € sans préjudice de l'éventuelle TVA applicable, correspondant au montant de la vente, sera imputée au budget de la Ville de Paris (exercice 2024 et/ou suivants).

Article 5-c : Dans le cas où un acte de résolution est signé, l'entrée du bien dans le patrimoine de la Ville de Paris et la différence sur réalisation seront constatées par écriture d'ordre conformément aux règles de la comptabilité publique.

Article 6 : Tous les frais, droits et honoraires auxquels pourra donner lieu la réalisation du protocole transactionnel et des actes notariés seront à la charge de Hertel Investissement.

Article 7 : La présente délibération sera transmise à M. le Préfet de la Région d'Ile-de-France, Préfet de Paris, et publiée sur le Portail des publications administratives de la Ville de Paris. Elle sera affichée à l'Hôtel de Ville de Paris.

La Maire de Paris,



Anne HIDALGO