



Direction du Logement et de l'Habitat

**2022 DLH 53** – 19-21, rue Bara à Issy-les-Moulineaux (92130) et 72-76 rue Henry Farman à Paris (75015) – Autorisation de signature d'une convention d'occupation du domaine public emportant cession de droits réels au profit de Réseau de Transport d'Electricité (RTE) portant sur des volumes immobiliers

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris est propriétaire de huit volumes immobiliers situés, pour quatre d'entre eux (volumes 1, 2, 3 et 25), 19-21 rue Bara à Issy les Moulineaux (92 130) et, pour les quatre autres (volumes 1 à 4), 72-76 rue Henry Farman à Paris 15e. Les volumes isséens sont assis sur partie d'un terrain de 20 650 m<sup>2</sup>, et les volumes parisiens constituent partie du tréfonds d'une parcelle d'environ 7 150 m<sup>2</sup>.

L'ensemble constitue le site dit "Harcourt PEXI" au sein duquel sont implantées, depuis 1989, diverses installations concourant aux missions de transport public d'électricité. Expressément exclus des immeubles concédés en application du Traité de concession de service public pour la distribution de l'énergie électrique dans Paris du 30 juillet 1955, ces volumes constituent néanmoins des dépendances du domaine public communal comme supportant des aménagements immobiliers et des ouvrages de transport d'électricité de tension supérieure à 50 Kv.

Ces équipements sont exploités par Réseau de Transport d'Electricité (RTE), concessionnaire de l'État pour le développement, la maintenance et l'exploitation des ouvrages à haute et très haute tension. Propriété de RTE en vertu des articles 4 de la loi n° 97-1026 du 10 novembre 1997 et R 321-2 du Code de l'énergie, ces installations comprennent un bâtiment dédié à la surveillance, la maintenance et les interventions d'astreinte sur les postes électriques de la zone Val-de-Seine (bâtiment dit "PEXI" -Pupitre d'Exploitation Informatisé-), un groupement de postes électriques, des galeries souterraines nécessaires à la connexion électrique des installations et deux postes sous enveloppe métallique (PSEM) de tension 225 kV et 63 kV.

Ces ouvrages d'importance stratégique pour le réseau de transport local alimentent en électricité environ 140 000 foyers particuliers des 7<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> arrondissements de Paris, de Châtillon, d'Issy-les-Moulineaux, de Malakoff et de Vanves ainsi que des voies ferroviaires au départ de la gare Montparnasse pour la circulation des trains grandes lignes, de Transiliens et du RER C, le technicentre

de la SNCF, plusieurs lignes de métro et de RER du sud-ouest parisien. Enfin, le centre multi-filières du Sycotom d'Issy-les-Moulineaux y est aussi raccordé.

La sécurisation de cette alimentation est fragilisée depuis que 8 cellules mobiles ont remplacé le PSEM 63 Kv détruit le 27 juillet 2018 par un incendie, source de coupures massives d'électricité, notamment gare Montparnasse. Cet équipement temporaire, accueilli sur un site voisin dit "Harcourt Transfo", ne peut rester durablement en service à peine de dilution de la fiabilité requise, qui doit être identique à celle des installations pérennes. C'est pourquoi RTE a besoin de reconstruire au plus tôt le PSEM 63 Kv sur son site d'origine, "Harcourt Pexi", en vue d'une mise en service en juin 2024, avant les prochains Jeux Olympiques et Paralympiques d'été. Les cellules provisoires installées sur le site "Harcourt Transfo" resteront donc actives jusqu'à cette date.

Eu égard aux enjeux de sécurité et de continuité de l'alimentation électrique du secteur, et afin de prévenir tout retard dommageable, par délibération 2020 DLH 75 des 6, 7 et 8 octobre 2020, vous avez autorisé RTE à déposer un dossier de demande de permis de construire en vue de reconstruire *in situ* le PSEM 63 kV qui sera désormais inscrit dans un bâtiment architecturé de trois niveaux. Cette autorisation d'urbanisme, délivrée par le Préfet des Hauts-de-Seine le 10 février 2021 sous le numéro PC 092 040 20 B0049, aujourd'hui définitive, permet également à l'opérateur de créer de nouvelles galeries de jonction après comblement de la galerie endommagée par l'incendie ainsi que de couvrir le PSEM 225 kV adjacent. En définitive, les équipements existants et à venir de RTE occuperont des surfaces et emprises au sol totales de 4 065 m<sup>2</sup> sur la propriété communale.

La réalisation de ces travaux suppose que RTE détienne des droits réels sur la propriété communale, que la Ville de Paris envisage de lui céder par convention d'occupation du domaine public (CODP). D'une durée de 47 ans à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021, égale à la durée d'amortissement du projet de RTE, elle sera assortie d'une redevance annuelle de 280 446 euros Hors Charges, payable d'avance et indexée chaque année sur l'Indice du Coût de la Construction (ICC). Toute augmentation de surface postérieure à l'achèvement du programme de travaux précité génèrera un complément de redevance de 69 euros HT HC par mètre carré de surface additionnelle, actualisé à l'ICC.

Ce contrat permettra donc également de prolonger l'exploitation des installations existantes mais aussi de délivrer un titre à cet occupant qui en est dépourvu depuis qu'il est demeuré seul sur le site à compter de sa libération par EDF en 2009. A cet égard, la convention d'occupation sera conclue sans publicité ni mise en concurrence préalables en vertu des dispositions combinées des articles L 2122-1-3 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et L. 111-40 du Code de l'énergie.

En effet, seul RTE est en capacité d'occuper "Harcourt Pexi" en sa qualité d'unique titulaire des droits, autorisations, obligations et contrats liés à l'activité de gestionnaire du réseau public de transport d'électricité bénéficiant antérieurement à EDF et, ce, par l'effet de la loi n° 2004-803 du 9 août 2004 relative au service public de l'électricité et du gaz et aux entreprises électriques et gazières. De plus, les caractéristiques particulières de cette dépendance du domaine public (présence d'installations du réseau de transport d'électricité non déplaçables, proximité avec le site voisin "Harcourt transfos", nombre significatif et importance stratégique des liaisons qui leurs sont raccordées) justifient l'octroi du titre à l'amiable. Par suite, les considérations de droit et de fait ayant conduit la Ville de Paris à procéder ainsi seront rendues publiques par un avis publié dans les 30 jours de la conclusion du contrat.

Pour régulariser les modalités d'occupation de RTE sur ce site pour ses installations déjà existantes, organiser celles pour ses équipements futurs et lui permettre de mener à bien son programme de travaux, la CODP sera conclue aux conditions essentielles figurant au projet ci-joint et, notamment, aux conditions particulières suivantes :

- La CODP ne pourra se prolonger par tacite reconduction.  
Toutefois, 10 ans avant son terme normal, les parties se rencontreront pour discuter des possibilités et modalités de libération des biens au regard des contraintes particulières de service public qui pèsent sur l'activité de l'occupant. Si ce dernier démontre (1°) qu'il lui est impossible de reconstituer sur un autre site dans des conditions techniquement adaptées et économiquement raisonnables les installations électriques affectées au service public et (2°) que leur exploitation doit se poursuivre au-delà du terme du contrat, la convention sera reconduite de manière expresse, d'un commun accord entre les parties, pour une durée à convenir au regard des éléments apportés sur les besoins du service public. Le Conseil de Paris autorisera préalablement la Maire de Paris à signer la reconduction de cette convention avec RTE.
- Si, à l'issue de la CODP, la Ville et RTE se sont accordées sur la possibilité de démolir les ouvrages, constructions et installations existants sur le site nonobstant les contraintes particulières auxquelles RTE pourrait être alors assujéti, l'occupant y procédera lui-même ou à ses frais.  
Cependant, dans les cas de fin normale ou anticipée prévues par la convention, la Ville de Paris se réserve le droit de demander la démolition de ces ouvrages, constructions et installations ;
- La résiliation de plein droit aura lieu sans indemnité ;
- RTE affectera pendant toute la durée de la CODP les volumes et constructions à l'implantation et l'exploitation d'ouvrages du réseau public de transport d'électricité, à l'exclusion de tout autre usage.  
Néanmoins, s'il s'avère impossible de faire perdurer l'affectation, l'occupant pourra demander à la Ville de procéder au changement d'affectation en produisant les justificatifs nécessaires. Cette dernière pourra accepter moyennant une délibération du Conseil de Paris et à des conditions notamment financières à déterminer entre les parties. Et, en cas de changement de destination, un intéressement sera dû ;
- La cession des droits réels conférés par le contrat sur les volumes ne pourra être que totale. Elle ne pourra intervenir qu'au profit d'une personne morale unique et sera subordonnée à l'agrément écrit et préalable du cessionnaire par la Ville de Paris. Elle ne pourra avoir lieu qu'en vue d'une utilisation conforme à l'objet de la CODP et à sa destination. En outre, RTE n'aura pas la faculté de sous-concéder le droit d'occuper et exploiter les biens objet du contrat ;
- Tout changement de contrôle de RTE devra demeurer sans impact sur les modalités d'exercice de ses missions de service public sur le site, celles-ci constituant pour la Ville de Paris un motif déterminant de l'octroi de la présente convention. Dans le cas contraire, la Ville pourra tirer les conséquences de toute évolution ayant pour effet de provoquer un changement d'activité de l'occupant (au regard des missions suscitées), de remettre en cause les conditions d'exécution de la mission de service public de transport d'électricité de RTE ou d'engendrer un conflit d'intérêt ;
- La possibilité d'une cession des volumes immobiliers par la Ville de Paris à RTE est à ce jour légalement impossible car, spécialement aménagés pour l'utilité publique du transport d'électricité, ceux-ci ne peuvent être ni désaffectés, ni déclassés par la Ville.  
Cependant, si, pendant la durée de la CODP, des dispositions législatives permettant de céder un bien appartenant au domaine public sans procédure

de désaffectation/déclassement préalable entraînent en vigueur et trouvaient à s'appliquer aux volumes et aux parties, ces dernières s'engagent à négocier les conditions d'une telle cession à l'occupant. En pareille hypothèse, aucune indemnité liée à la résiliation du contrat ne pourra être réclamée de part et d'autre.

Compte tenu de l'importance des infrastructures de RTE sur le site "Harcourt PEXI" pour le réseau de transport local d'électricité et de l'intérêt que revêt ce projet pour la collectivité parisienne, je propose à votre Assemblée de :

- m'autoriser à conclure, sur les volumes 1, 2, 3 et 25 sis 19-21 rue Bara à Issy les Moulineaux (92 130) et les volumes 1, 2, 3 et 4 situés 72-76 rue Henry Farman à Paris (75015), une convention d'occupation du domaine public emportant cession de droits réels au profit de Réseau de Transport d'Electricité aux conditions essentielles figurant dans le projet ci-joint, pour une durée de 47 ans à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021 et moyennant versement d'une redevance annuelle de 280 446 euros Hors Charges, payable d'avance et indexée chaque année sur l'ICC, ainsi qu'un complément de 69 euros Hors Taxes Hors Charges par mètre carré de surface additionnelle, actualisé à l'ICC, pour toute augmentation de surface postérieure à l'achèvement du programme de travaux de reconstruction et de restructuration de ses installations par RTE,
- m'autoriser à constituer toutes servitudes ainsi qu'à consentir et signer tous actes complémentaires qui s'avèreront juridiquement nécessaires et utiles à la réalisation de cette opération et à la signature de la convention d'occupation du domaine public.

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

La Maire de Paris