

2022 DU 30 Cession de lots de copropriété au sein d'un ensemble immobilier 153-161 rue Nationale (13e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mes Chers Collègues,

Le Conseil de Paris a été amené à se prononcer au cours de l'année 2017 sur la réalisation de la première phase d'une opération immobilière complexe qui portait sur la cession de plusieurs de lots de copropriété au sein d'un ensemble immobilier situé 153-161 rue Nationale à Paris 13^{ème} et dont la gestion a été confiée à la RIVP par bail emphytéotique des 20 et 27 septembre et 20 octobre 1972 pour une durée de cinquante ans expirant le 19 octobre 2022.

A l'issue de cette première phase de cessions, la Ville de Paris est restée propriétaire dans cet ensemble immobilier et au travers du bail emphytéotique de la RIVP partiellement résilié, d'un lot de copropriété à usage commercial loué à la société Bayard Automobile, exploitant sur site une concession « Hyundai », ainsi que d'un parc de stationnement dénommé « Des Alpes » construit sur six niveaux en sous-sol.

Ces lots communaux devaient initialement être cédés à la société Bayard Automobile, concomitamment aux autres ventes de 2017, mais le processus de cession n'a pas pu se concrétiser en raison de la défaillance à l'époque de ladite société. À présent rejointe par un partenaire, la société Bayard Automobile s'est de nouveau déclarée prête à acquérir ces lots.

C'est dans ce contexte que le Conseil de Paris est amené aujourd'hui à délibérer une seconde fois sur les conditions de cession du local commercial et du parc de stationnement en sous-sol au profit d'un groupement de sociétés composé de la Sarl Bayard Automobile et de la société Sodeval SAS, dont le projet consiste à transformer partiellement le parc de stationnement de 819 places en sous-sol en locaux d'entrepôt / self-stockage.

*

*

*

Historiquement, cet ensemble immobilier a été édifié sur un terrain que la Ville de Paris a acquis par ordonnances d'expropriations en date du 11 mai 1959 et du 25 janvier 1962 et en exécution d'une convention signée le 2 juin 1970 entre la Ville de Paris, la Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP) et le Foyer du Fonctionnaire et de sa Famille (3F), aux termes de laquelle la RIVP a construit un garage souterrain de six niveaux et des locaux affectés à des activités commerciales en rez-de-chaussée. Dans le même cadre la société Immobilière 3F (devenue I3F), SA d'habitations à loyers modérés (HLM), a pour sa part construit,

en surélévation du programme réalisé par la RIVP, quatre étages affectés à l'activité tertiaire (bureaux) dans lesquels est implanté son siège social.

Par la suite, la Ville de Paris a consenti à la RIVP, par acte notarié des 20, 27 septembre et 20 octobre 1972, un bail emphytéotique d'une durée de cinquante ans expirant le 19 octobre 2022.

*

* *

Structurellement, l'immeuble de forme circulaire est édifié sur un terrain d'une superficie d'environ 5 744 m², cadastré BE 47 qui se compose aujourd'hui comme suit :

- d'un parc de stationnement privé en sous-sol du bâtiment dénommé « Des Alpes » de 819 emplacements (lots n° 1014 à 1832) sur six niveaux de sous-sol et développant une superficie d'environ 19.980 m² ;
- d'un rez-de-chaussée comprenant principalement trois locaux commerciaux, ainsi qu'un ensemble de locaux propriété d'Immobilière 3F à usage de bureaux, correspondant respectivement aux lots n° 1004, n°1003, n°1001, n°1002 et 1005 ;
- de quatre étages de bureaux en surélévation, propriété d'Immobilière 3F et occupés par celle-ci.

Longtemps propriétaire de l'intégralité des lots de copropriété constituant le rez-de-chaussée de l'immeuble, la Ville de Paris a cédé la majorité d'entre eux aux occupants du site en 2017 et demeure à ce jour uniquement propriétaire du lot n°1004 à usage commercial actuellement loué à la société Bayard Automobile exploitant d'une concession « Hyundai », ainsi que du parc de stationnement de 819 places correspondant aux lots n°1014 à 1832 sur six niveaux de sous-sol.

Les lots de copropriété appartenant à la Ville de Paris sont gérés par la RIVP, titulaire du bail emphytéotique de 1972, résilié partiellement par délibération en date des 20, 21 et 22 novembre 2017.

*

* *

Il faut ici rappeler la volonté conjointe de l'époque entre la Ville de Paris et de la RIVP de quitter définitivement cette copropriété qui était confrontée à de nombreuses difficultés de gestion résultant des difficultés rencontrées pour financer les travaux d'entretien et de réparation très importants, nécessités par la vétusté du bâtiment et rendus difficilement finançables du fait de l'existence d'un règlement de copropriété inadapté.

C'est dans ce contexte général que le Conseil de Paris a été amené à voter par délibération n°2017 DU/DLH 35-1, 35-2 et 35-3 en date des 3, 4 et 5 juillet 2017, un ensemble de résolutions visant, d'une part, à la résiliation totale du bail emphytéotique conclu entre la Ville de Paris et la RIVP en 1972 ; d'autre part, à la cession aux occupants, après régularisations foncières et refonte du règlement de

copropriété, de l'ensemble des lots communaux à usage commercial, pour une recette globale de 14,3 M€ (dont 6 M€ pour locaux Bayard/parking souterrain).

Néanmoins, postérieurement à la délibération de juillet 2017, la société Bayard Automobile, titulaire d'un bail commercial pour les locaux à usage de concession automobile, a indiqué en septembre 2017 qu'elle n'était plus en mesure de concrétiser son projet d'acquisition des lots qu'elle convoitait, correspondant à la concession automobile (lot n°1004 aujourd'hui) et aux places de stationnement (aujourd'hui lots n°1014 à 1832), en raison d'un contentieux avec le Groupe Nissan dont elle était concessionnaire à l'époque, impliquant de ce fait des difficultés à obtenir les prêts bancaires nécessaires à l'acquisition.

Dans ce contexte, le Conseil de Paris a été amené à délibérer une nouvelle fois par délibération n°2017 DU/DLH 238 lors de sa séance des 20, 21 et 22 novembre 2017 en vue de procéder :

- à la résiliation partielle du bail consenti par la Ville à la RIVP et non à une résiliation totale de celui-ci. Désormais, le bail emphytéotique porte uniquement sur les seuls locaux occupés par la société Bayard Automobile et sur le parc de stationnement en sous-sol ;
- à la cession par la Ville de ses locaux à tous les autres occupants à l'exception de la société Bayard Automobile, aux conditions fixées par la délibération de juillet 2017 ;
- à la cession par la Ville à la société Bayard Automobile des locaux communaux qu'elle occupe ainsi que de l'ensemble des emplacements du parc de stationnement, aux conditions fixées par la délibération de juillet 2017, cette cession devant alors intervenir au plus tard le 6 avril 2018.

Dès lors, l'acte de résiliation partielle du bail emphytéotique entre la RIVP et la Ville de Paris a été signé fin 2017. À ce jour, la RIVP n'est donc plus titrée que sur les locaux occupés par la société Bayard Automobile et sur les emplacements du parc de stationnement en sous-sol. Les actes de cession des autres locaux communaux à leurs occupants commerciaux ont pour leur part été signés fin 2017, pour une recette globale d'environ 7,4 M€.

*

*

*

A l'issue de ces cessions intervenues fin 2017, la Ville est donc restée propriétaire des lots de copropriété suivants :

- du parc de stationnement automobile en sous-sol (lots n°1014 à 1832) dont les places sont pour l'essentiel louées à des particuliers, ainsi qu'aux occupants du site. Avec un taux d'occupation de 71,75 %, il se décompose comme suit : 167 places en amodiations, 427 places louées et 231 places vacantes. Les places de parkings louées le sont au profit de locataires d'habitation de la RIVP dans des immeubles mitoyens, de I3F et de la société Bayard automobile qui occupe près de 80 places dont 27 sont incluses dans le bail principal de la concession.

Le parking nécessite des travaux de mise aux normes, en particulier le réseau de sprinklers, estimés par la RIVP à environ 450 000 €.

- du lot n° 1004 à usage commercial actuellement loué à la Sarl Bayard Automobile, dans le cadre d'un bail commercial en date du 4 novembre 2008, incluant 27 places de stationnement au sein du parking en sous-sol. La société Bayard Automobile y exploite une concession automobile dont les locaux d'une superficie de 877 m² sont situés au rez-de-chaussée pour 402 m² et en entre-sol pour 475 m². Le loyer annuel est fixé à 52 340,96 € hors charges et hors taxes. Les charges annuelles étant de 3 619 € au 31 décembre 2019.

La société Bayard n'ayant pas été en capacité d'acquérir le solde des lots communaux sur site à la date du 6 avril 2018 fixée par le Conseil de Paris, elle a signifié ultérieurement avoir contracté commercialement, avec la marque Hyundai, suite à son contentieux avec le Groupe Nissan, et a dès lors renouvelé son intérêt à acquérir les locaux communaux. Pour réaliser cette opération d'acquisition, la société Bayard Automobile a indiqué être en relation avec deux partenaires financiers dont le premier envisage de poursuivre l'usage actuel du parking automobile, alors que le second – la société Sodeval – envisage de transformer partiellement le parking pour un usage d'entrepôt / self-stockage.

À cet égard, il convient d'apporter les précisions suivantes :

- La Direction de la Voirie et des Déplacements (DVD), ainsi que la SOGARIS, sollicitées sur leur éventuel intérêt pour le parking, ont fait connaître que les caractéristiques de celui-ci ne permettraient pas d'envisager son utilisation en espace de logistique urbaine, notamment du fait de sa faible hauteur sous plafond (1,9m), de la configuration des accès du parking et notamment de sa rampe très pentue incompatible avec l'utilisation de transpalettes ;
- De même, la poursuite d'utilisation en parking automobile ne semble pas indispensable dans la mesure où le secteur est très pourvu en parkings publics et privés, avec des capacités de remplissage non optimisées.

C'est dans ce contexte que deux offres d'achat ont été transmises aux services parisiens par la société Bayard :

- La première, en poursuite d'usage du parking, s'élève à 4,4 M€ ;
- La seconde, en partenariat avec la société SODEVAL, prévoit la transformation partielle du parc de stationnement en locaux d'entrepôt / self-stockage, par le biais de sa restructuration sur 4 niveaux d'une surface de 11 000 m² environ (sur les 19 800 m² de la totalité du parking) et pour un coût d'investissement évalué entre 5 à 7 M €. Dans ces conditions, l'offre d'achat s'élève à 9,8 M€, le prix plus élevé s'expliquant par la rentabilité plus importante du self-stockage que celle du stationnement automobile.

Cette transformation, même partielle, en self-stockage nécessite toutefois certains préalables :

- le maintien d'une offre de stationnement pour les locataires de la RIVP (habitants d'un immeuble voisin géré par la RIVP, celui du 153 rue Nationale ne comportant aucun logement et étant à usage exclusif de

parking/commerces/bureaux). Cette offre pourra être maintenue dans des parkings immédiatement voisins, également gérés par la RIVP.

- l'accord de la copropriété pour faire évoluer le règlement de copropriété vers l'usage de self-stockage ; à cet effet, à l'occasion d'une Assemblée Générale Ordinaire tenue le 24 novembre 2021, le projet de self-stockage a pu être présenté et recevoir un premier avis de principe favorable. Il reviendra toutefois à l'assemblée générale, lors de l'une prochaine séance, d'autoriser explicitement l'évolution du règlement de copropriété et d'autoriser la cession par le syndicat des copropriétaires du groupement acquéreur, de la rampe de circulation du parking, qui d'après le règlement de copropriété, est une partie commune.

A cet égard, doit être souligné que ce projet comporte un volet concernant l'offre de stationnement à usage électrique, et qu'un déploiement de bornes en recharges électriques est envisagé sur le site :

- Immobilière 3F a déjà installé pour son compte huit bornes électriques sur les 18 places louées,
- la société Bayard Automobile qui dispose déjà de trois bornes de rechargement électrique, installe actuellement un « super chargeur » permettant la recharge de deux / trois véhicules en même temps et envisage d'augmenter les capacités en places équipées de bornes électriques au fur à mesure de la conversion du marché, étant précisé que Bayard a fait dans sa concession une large publicité, notamment en l'exposant, du modèle électrique de la société Hyundai en lice pour être élue voiture de l'année,
- la société Sodeval prévoit d'installer une borne pour 20 véhicules et d'augmenter le nombre de bornes électriques selon l'augmentation des besoins.

Le Conseil de Paris est donc sollicité également pour donner pouvoir au représentant de la Ville au sein de la copropriété pour voter en ce sens à l'occasion de cette prochaine assemblée ;

- l'obtention d'un permis de construire pour la transformation d'usage ; le dossier est prêt à être déposé en ce sens par le partenaire opérateur et votre assemblée est également sollicitée pour donner son accord pour ce dépôt.

La concrétisation de ces préalables justifie la nécessité pour la Ville de Paris de passer dans un premier temps une promesse de vente sous conditions suspensives de la réalisation de ces deux préalables, lors du premier trimestre 2022 puis, après la levée de ces conditions, un acte de vente au troisième trimestre 2022, soit à la période correspondant à celle du terme du bail emphytéotique RIVP le 19 octobre 2022 (ce qui évitera de surcroît à la Ville de Paris de verser une indemnité pour rupture anticipée du bail).

Le respect de ce calendrier permettra à la Ville de Paris de :

- sortir définitivement de cette copropriété dans laquelle elle n'a plus vocation à demeurer ;
- éviter la reprise en gestion de ces locaux ainsi que la renégociation des contrats de location, tant des places de stationnement automobile que de la

concession automobile, dont la société Bayard Automobile, titrée par la RIVP, revendique le droit à la propriété commerciale au-delà même du terme du bail emphytéotique de la RIVP ;

- faciliter un usage nouveau et alternatif au stationnement automobile.

*

* *

Sur un plan strictement financier, l'offre d'achat proposée au prix de 9,8 M€ pour l'ensemble des lots dont la Ville est encore copropriétaire sur le site, est supérieure de plus de 50% à celle acceptée en 2017 par le Conseil de Paris. Cette évolution résulte de la maturation du projet et la programmation d'un usage alternatif de self-stockage sensiblement plus rémunérateur que celui de stationnement automobile.

La cession sera réalisée au profit d'un groupement comprenant les sociétés Bayard Automobile et Sodeval SAS, la société Bayard Automobile faisant l'acquisition du lot commercial n°1004 qu'elle occupe moyennant le prix de 1,5 M€ et la société Sodeval SAS faisant l'acquisition des lots n°1014 à 1832 correspondant au parc de stationnement en sous-sol moyennant le prix de 8,3 M€, soit une offre d'achat totale de 9,8 M€.

L'accord de ces sociétés au processus de cession sus-descript a été confirmé par courrier en date du 21 décembre 2021. Les sociétés Bayard et Sodeval SAS doivent par ailleurs formaliser un cadre contractuel entre elles pour les places de parking actuellement dans le bail de la concession automobile et qui seront vendues à la société Sodeval SAS.

Le Service Local des Domaines, dans son avis du 31 décembre 2021 a validé le prix de cession.

Le Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris a donné le 8 décembre 2021 un avis favorable aux modalités de la cession telles que sus-décrites.

Dans ce contexte, il est demandé au Conseil de Paris de bien vouloir :

- Autoriser le dépôt des demandes d'autorisations, notamment d'urbanisme, nécessaires à la réalisation de cette opération ;
- Autoriser le représentant de la Ville de Paris à voter en Assemblée Générale du Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier 153-161 rue Nationale à Paris 13^{ème} toutes les résolutions nécessaires au processus de réalisation de cette opération (changement de destination partielle en entrepôt, rachat des parties communes spéciales situées en sous-sols de l'immeuble) ;
- Autoriser la cession des lots de copropriété communaux n°1004 correspondant au local commercial à usage de concession et les lots n°1014 à 1832 correspondant aux places de stationnement en sous-sol au profit du

groupement des sociétés Sarl Bayard Automobile et Sodeval SAS au prix de 9 800 000 € HT ;

- Autoriser la signature à cet effet d'une promesse de vente, sous conditions suspensives des autorisations préalables nécessaires au projet puis, après obtention de ces dernières, signature de l'acte de vente.

En vous soumettant le dossier de cette affaire, je vous prie, mes chers collègues, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris