

**Avis émis le 2 février 2022 <sup>(1)</sup>**

**20, rue Gasnier Guy  
(Paris, 20<sup>ème</sup>)**

**Bail réel solidaire**

Le Conseil du patrimoine est de nouveau saisi du projet d'habitat participatif lauréat de l'appel à projets organisé par la Ville concernant trois emprises de terrain nu d'une superficie totale de 321,34 m<sup>2</sup>, propriétés de la Ville de Paris, situées 20, rue Gasnier Guy (Paris, 20<sup>ème</sup>).

Au cours de sa séance du 15 mai 2019, le Conseil du patrimoine a émis un avis favorable à la cession de ces terrains par la Ville de Paris à la société Dedans Dehors, SAS à capital variable constituée en coopérative sur le fondement des articles L. 231-1 à L. 231-8 du code de commerce, pour un montant de 175 692 € net vendeur, tenant compte d'un abattement lié aux coûts importants de dépollution du terrain et de comblement des carrières sous-jacentes, sous réserve que l'Office foncier solidaire (OFS) de Paris soit admis comme membre associé au sein de la coopérative et dispose d'un droit de veto en cas de modification du statut juridique ou de dissolution anticipée de cette dernière, de modification du plafond de cession des parts sociales ou de vente de l'intégralité de l'immeuble.

Ces modalités n'apparaissent aujourd'hui plus financièrement soutenables.

Pour permettre à ce projet, désigné lauréat de l'appel à projets « habitat participatif » lancé en 2014, d'aboutir, le montage juridique et financier du projet a été revu.

Celui-ci consiste désormais à céder les terrains nus au prix de 184 000 € net vendeur à l'Office foncier solidaire (OFS) Coop Foncière Francilienne, qui assurera la promotion immobilière, à charge pour celui-ci de conclure ensuite avec chacun des ménages acteurs du projet Dedans-Dehors un bail réel solidaire leur attribuant des droits réels immobiliers sur les logements construits. L'acte de cession des terrains doit être assorti de clauses d'intéressement en cas d'augmentation des surfaces construites et de coût de remise en état des terrains inférieur à l'estimation initiale et d'une clause d'affectation d'une durée de 20 ans.

---

<sup>1</sup> **Participaient à la consultation avec voix délibérante** : M. Pierre COLLIN, président – M. Yves MAUNAND – M. François DELARUE – M. Denis JARDEL – Mme Claire LANLY – Mme Nathalie TESSIER – Mme Sophie ROUSSEL, rapporteure.

## CONSEIL DU PATRIMOINE DE LA VILLE DE PARIS

Sous réserve de l'avis du service des domaines sur le prix de cession, le Conseil du Patrimoine émet un avis favorable à ce que soit conclue au profit de l'OFS Coop Foncière Francilienne une promesse de vente selon ces nouvelles modalités, assortie d'une condition suspensive liée à l'obtention d'un prêt Gaïa avec garantie de la Ville, puis à ce que la cession soit conclue selon les conditions ainsi prévues.

Le Président,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pierre Collin', with a horizontal line underneath the name.

Pierre COLLIN