

2026 DU 126 Cession des droits de la Ville sur le mur pignon et son assiette foncière, séparant l'immeuble sis 130 rue La Boétie, du domaine public de voirie situé au droit du 128 rue La Boétie – Abrogation partielle d'alignement (8e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris est devenue propriétaire, par acte notarié du 7 février 1980, d'un terrain situé au droit du 128 rue La Boétie à Paris 8ème, dans le cadre de l'application du plan d'alignement du 28 janvier 1928 et à l'occasion de la mise en œuvre d'un projet immobilier. Aujourd'hui incorporée à la voie publique, cette emprise est bordée de chaque côté de murs pignon.

L'emprise acquise par la Ville et décrite dans l'acte passé avec le syndicat des copropriétaires du 128 rue La Boétie, le 7 février 1980, intègre le demi sol d'assiette du mur séparatif avec l'immeuble situé au 130 rue La Boétie. Ainsi, la Ville a acquis, conjointement au sol situé au droit du 128 rue La Boétie, des droits de mitoyenneté présumée sur le mur de l'immeuble voisin sis 130 rue La Boétie.

La société PINTO ELYSEES, propriétaire de l'immeuble d'angle situé au 130 rue La Boétie/62 avenue des Champs Élysées, porte un projet de réhabilitation et de restructuration de cet ensemble immobilier de sept niveaux (R+6) élevé sur un sous-sol, à usage mixte de bureaux et de commerces. Ce programme prévoit notamment l'aménagement d'une sortie de secours et la création d'ouvertures (fenêtres) dans le mur séparatif, sur lequel la Ville de Paris détient des droits, donnant sur le domaine public de voirie, situé au droit du 128 rue La Boétie.

C'est dans ce cadre que le porteur de projet a déposé une demande d'autorisation d'urbanisme le 10 juin 2025, qui après instruction, lui a été délivrée le 19 mars 2026, sous réserve du droit des tiers.

Ainsi, le propriétaire, via son AMO, s'est rapproché de la Direction de l'Urbanisme afin d'acquérir les droits de la Ville sur le mur pignon et le demi sol et ainsi maîtriser pleinement les droits sur son immeuble pour réaliser son projet.

Par ailleurs, pour permettre la mise en œuvre du permis de construire, il convient d'abroger partiellement l'alignement de voirie fixé par décret du 28 janvier 1928, concernant la rue La Boétie au droit du numéro 130, cet alignement n'étant pas annexé au Plan Local d'Urbanisme bioclimatique de Paris et aucun élargissement de voirie n'étant prévu à cet endroit.

S'agissant de la cession des droits de la Ville sur le mur pignon et son assiette foncière, la Ville et l'acquéreur se sont entendus après négociation sur un montant de 120 000 € (cent vingt mille euros).

La valorisation retenue a été déterminée au regard de l'avantage économique direct octroyé au propriétaire. En l'espèce, l'acquisition des droits afférents au mur pignon permet l'aménagement d'une issue de secours réglementaire, dispensant ainsi l'intéressé de soustraire 12 m² à sa surface commerciale pour la réaffecter à un usage de bureaux. L'évaluation financière procède, par conséquent, du différentiel de valeur vénale entre ces deux affectations immobilières. Considérant que la valeur de référence est établie à 40 000 €/m² pour les locaux commerciaux et à 30 000 €/m² pour les espaces de bureaux, l'écart de valorisation s'établit à 10 000 €/m². Il en résulte que le bénéfice patrimonial procuré par le maintien des 12 m² de surface commerciale, s'élève à 120 000 €.

Par avis en date du 20 août 2026, le Service Local du Domaine de Paris (75) a validé la valeur vénale du bien à 120 000 €.

Le Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris a rendu, le 9 septembre 2026, un avis favorable à la cession du bien aux conditions sus mentionnées.

Compte tenu de l'ancienneté de l'acquisition des biens, ces derniers n'ont pas été enregistrés à l'inventaire comptable de la Ville. Cependant, les opérations de cession de ces biens impliquent de reconstituer leur valeur historique, valeur réglementaire qui fait l'objet de l'inscription dans le bilan de la collectivité selon les normes comptables afin d'établir les plus ou moins-values de cession. La valeur historique des biens est calculée à partir de la valeur vénale actuelle, communiquée par le Service Local du Domaine, qui sera déflatée via les tables d'indices INSEE et la cote Callon (utilisée par les notaires) jusqu'à l'année d'entrée du bien (année plancher 1979 selon disponibilité des données).

Il vous est donc proposé de :

- Suivre l'avis rendu par le Conseil du patrimoine et d'autoriser la cession des droits de la Ville sur le mur séparatif et sur son assiette foncière, séparant le 130 rue La Boétie de l'espace public de voirie situé au droit du 128 rue La Boétie (Paris 8e), dans les conditions sus décrites ainsi que la comptabilisation par la Direction régionale des finances publiques d'Ile-de-France et de Paris des écritures d'ordre non budgétaires pour reconstituer la valeur historique du bien à l'actif patrimonial pour un montant global de 8 527 ,14 € ;

- Abroger partiellement l'alignement fixé par décret du 28 janvier 1928 au droit du numéro 130, rue La Boétie (Paris 8e), figurant sous trait vert sur le plan de situation ci-annexé.

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

Le Maire de Paris,