

2025 DU 213 Mises en demeure d'acquérir les biens (1er, 2e, 8e, 9e, 13e, 14e, 16e, 17e) faisant l'objet d'un droit de délaissement - Renonciation.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le contexte

Le Conseil de Paris a approuvé en novembre 2024 le nouveau Plan Local d'Urbanisme bioclimatique (PLUb) de Paris. La Ville de Paris s'est ainsi dotée d'un document à la hauteur des enjeux sociaux et environnementaux, à travers des règles générales ambitieuses et novatrices qui s'articulent en cohérence avec de nombreuses prescriptions localisées à la parcelle.

A ce titre et conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le PLUb délimite des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés (ER) en vue de la réalisation de programmes de logements, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, ainsi que des périmètres de localisation (PLOC) relatifs à des équipements publics et des espaces verts.

Ces emplacements réservés et périmètres de localisation constituent des servitudes, qui peuvent être mises en œuvre lorsqu'une autorisation d'urbanisme est demandée pour un projet de construction neuve, de restructuration lourde, d'extension, de surélévation ou de changement de destination ou de sous-destination. La contrepartie de l'institution de la servitude réside, pour le propriétaire, dans le droit de délaissement. A ce titre, il peut exiger de la collectivité qu'il soit procédé à l'acquisition de son bien (article L.152-2 du code de l'urbanisme).

Les conditions d'exercice du droit de délaissement sont définies aux articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce code prévoit que la Ville dispose d'un délai d'un an pour se prononcer (le silence gardé par la collectivité pendant un an s'assimilant à une renonciation tacite). La Ville, pour ne pas faire attendre le propriétaire, peut se prononcer expressément sur sa renonciation à acquérir le bien. La renonciation expresse à acquérir le bien emporte l'inopposabilité automatique de la réserve au propriétaire.

Depuis l'adoption du PLUv, la Ville de Paris a été saisie sur quelques adresses.

La renonciation aux mises en demeure d'acquérir

Chaque adresse objet d'une mise en demeure fait l'objet d'une analyse par les services de la Ville.

Au vu de cette analyse, l'acquisition de certaines adresses n'apparaît pas justifiée :

- **11 rue de l'Echelle/4 rue d'Argenteuil (1er)** : au vu de l'absence d'équilibre financier pour une opération de logements locatifs sociaux (prix estimé à 31,9 M€ HT droits inclus, hors indemnités d'éviction pour cet immeuble à usage de bureau de 1 912 m², occupé par un locataire).
- **40 rue Notre-Dame des Victoires (2e)** : au vu de l'absence d'équilibre financier pour une opération de logements locatifs sociaux (prix estimé à 42,7 M€ HT droits inclus, hors indemnités d'éviction pour cet immeuble à usage de bureau de 2 527 m² et commerces de 550 m² occupé par cinq locataires).
- **7 rue du Boccador/12 rue de la Trémouille (8e)** : au vu de l'absence d'équilibre financier pour une opération de logements locatifs sociaux (prix estimé à 59 M€ HT droits inclus, hors indemnités d'éviction pour cet immeuble à usage de logement de 3 580 m² et de commerce de 1000 m², occupé par un locataire).
- **48/50 rue Taitbout (9e)** : au vu de l'absence d'équilibre financier pour une opération de logements locatifs sociaux et équipement de santé (prix estimé par le service local du domaine à 42,5 M€ hors droits HT, hors indemnités d'éviction pour cet immeuble à usage de bureau de 2630 m², occupé par un locataire).
- **48/50 rue du Château des Rentiers (13e)** : au vu de l'absence d'équilibre financier pour une opération de logements en bail réel solidaire (prix estimé à 4,5 M€ HT droits inclus, hors indemnités d'éviction pour cet immeuble à usage de parc de stationnement, occupé par 342 locataires).
- **11 rue Edouard Jacques (14e)** : au vu de l'absence d'équilibre financier pour une opération de logements locatifs sociaux (prix estimé à 3,555 M€ HT hors droits et hors éventuelles indemnités d'éviction pour cet immeuble à usage de commerce, bureau et logement).
- **8 rue Daumier (16e)** : au vu de l'absence d'équilibre financier pour une opération de logements locatifs sociaux (prix estimé à 3,34 M€ HT droits inclus pour cet hôtel particulier à usage de logement).
- **80-82 rue de Longchamp (16e)** : au vu de l'absence d'équilibre financier pour une opération de logements locatifs sociaux et équipement petite enfance (prix estimé à 38 M€ HT droits inclus, hors indemnités d'éviction

pour cet immeuble à usage de garage et d'atelier de réparation automobile de 8 600 m², occupé par un locataire).

- **20 rue de Chazelles (17e)** : au vu de l'absence d'équilibre financier pour une opération de logements locatifs sociaux (prix estimé à 28,1 M€ HT droits inclus, hors indemnités d'éviction pour cet immeuble à usage de bureau de 1 784 m², occupé par un locataire).
- **44 rue de Prony (17e)** : au vu de l'absence d'équilibre financier pour une opération de logements locatifs sociaux et équipement de petite enfance (prix estimé par le service local du domaine à 26 M€ hors droits HT, hors indemnités d'éviction pour cet immeuble à usage de bureau de 1 410 m², occupé par deux locataires).
- **30 rue Rennequin (17e)** : au vu de l'absence d'équilibre financier pour une opération de logements locatifs sociaux (prix estimé à 17 M€ HT droits inclus, hors indemnités d'éviction pour cet immeuble à usage de garage et d'atelier de réparation automobile de 5 445 m², occupé par un locataire).

Je vous prie donc, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir m'autoriser à renoncer à acquérir les biens situés aux adresses suivantes, ayant fait l'objet d'un droit de délaissement :

- 11 rue de l'Echelle/4 rue d'Argenteuil (1er)
- 40 rue Notre-Dame des Victoires (2e)
- 7 rue du Boccador/12 rue de la Trémoille (8e)
- 48/50 rue Taitbout (9e)
- 48/50 rue du Château des Rentiers (13e)
- 11 rue Edouard Jacques (14e)
- 8 rue Daumier (16e)
- 80-82 rue de Longchamp (16e)
- 20 rue de Chazelles (17e)
- 44 rue de Prony (17e)
- 30 rue Rennequin (17e)

En vous soumettant le dossier de cette affaire, je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris