

**Rapport pour le conseil régional
SEPTEMBRE 2017**

Présenté par
Valérie PÉCRESSE
Présidente du conseil régional
d'Île-de-France

**DÉCLASSEMENT DE DEUX BIENS APPARTENANT À LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE EN VUE DE LEUR
CESSION À PARIS**

Sommaire

<u>EXPOSÉ DES MOTIFS</u>	3
<u>ANNEXES AU RAPPORT</u>	5
<u>Annexe 1 : Evaluation FD 9 rue Fortuny</u>	6
<u>Annexe 2 : Arrete desaffection Fortuny</u>	9
<u>Annexe 3 : Plan Masse Geometre fev2013 Camelias</u>	11
<u>Annexe 4: Evaluation FD Les camelias</u>	13
<u>PROJET DE DÉLIBÉRATION</u>	16

EXPOSÉ DES MOTIFS

1. DECLASSEMENT DU BIEN IMMOBILIER SITUE 9 RUE FORTUNY A PARIS 17

L'hôtel particulier dénommé Hôtel Fortuny, est localisé au 9, rue Fortuny, Paris 17ème. Il s'agit d'un ancien hôtel particulier, d'une surface utile de 1149 m², classé au titre des monuments historiques, il est constitué de 2 bâtiments. (Le classement porte sur les façades et la toiture pour les 2 bâtiments ainsi que des éléments intérieurs du bâtiment principal en particulier le rez-de-chaussée, l'escalier desservant le premier étage et la totalité du 1^{er} étage.)

Le lycée Fortuny a fermé ses portes au 1^{er} septembre 2010 à la suite d'un arrêté préfectoral de fermeture du lycée, le bâtiment n'étant plus apte à recevoir des élèves.

Anciennement propriété de l'Etat, la région Ile-de-France est devenue propriétaire de plein droit du 9, rue Fortuny Paris 17^{ème} à la suite de la signature de l'acte de transfert signé le 2 novembre 2010.

Actuellement, le bâtiment est loué à la société de production ADCB films d'Albert Dupontel, dans des conditions définies par la précédente majorité, à travers une convention rédigée avec le concours de la Commission du film d'Ile-de-France.

Par avis du 9 février 2016, France Domaine a évalué ce bien à 11 600 000 € dans le cadre d'une affectation en bureaux et à 9 300 000 € dans le cadre d'une affectation en CINASPIc (constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif) (voir annexe 1).

Il est proposé de mettre en vente ce bien immobilier pour lequel la région n'a pas de projet particulier en vue de valoriser de manière optimale le patrimoine régional et de dégager de cette vente une recette fort utile au vu de la contrainte budgétaire régionale.

Par ailleurs, la commission permanente du 12 juillet 2016 (délibération CP n° 16-335 intitulée gestion foncière des EPLE) a autorisé la présidente à proposer au préfet de région qu'il prononce la désaffectation de l'immeuble puisque ce bien n'est plus affecté au service public de l'enseignement. Par arrêté du 26 octobre 2016, le Préfet a prononcé la désaffectation du bien (voir annexe 2).

Préalablement à la vente de ce bien et conformément aux articles L 1311-1 du CGCT et L 2141-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques, il est nécessaire :

- de déclasser ce bien du domaine public régional

Les conditions de vente et ses caractéristiques essentielles vous seront présentées dans un prochain rapport.

Je vous prie de bien vouloir m'autoriser à déclasser ce bien immobilier régional dans la perspective de sa cession.

2. DESAFFECTION ET DECLASSEMENT DU BIEN IMMOBILIER SITUE 5 RUE DES CAMELIAS A PARIS 14

Le site des Camélias est un ancien lycée professionnel construit dans les années 1930. Il a été fermé le 1^{er} juillet 1990.

L'Etat a transféré la propriété du site en octobre 2009. L'acte de transfert porte sur la parcelle DK8, sise 5 rue des Camélias, d'une contenance de 852 m². Le bâtiment représente une surface de plancher de 1 842 m² (voir plan en annexe 3).

Ce terrain supporte principalement le bâtiment, et devait faire l'objet d'une opération de restructuration pour la réalisation d'un internat pour étudiants en post-bac.

Les possibilités foncières sont réduites : il est limité au Nord par l'Hôpital Saint-Joseph, à l'Ouest par un immeuble de logements, à l'Est par un ancien terrain de tennis et au Sud par un terrain vague, ces deux derniers étant propriété de la Ville de Paris (parcelle DK 9 d'une contenance de 1260 m²).

La propriété régionale, qui était à l'origine situé en bordure d'une voie privée faisant la jonction entre la rue Raymond Losserand et la rue des Arbustres, est très enclavée.

De nombreux échanges ont eu lieu entre les services de la ville de Paris et la Région afin de trouver une solution à l'enclavement du terrain appartenant à la Région lors du dépôt de 3 permis successifs sur le projet d'internat, non accordés par la ville de Paris.

Par conséquent, l'opération jugée trop contrainte techniquement et onéreuse a été abandonnée par la région.

La région s'est alors orientée vers la cession du bien dans la mesure où plusieurs demandes de reprise ont été formalisées par deux acquéreurs : la société Adoma et l'hôpital Saint Joseph qui sont tous deux les voisins les plus proches de l'ex-lycée les camélias.

Les deux repreneurs potentiels ont visité le bien et ont présenté un projet lié à ce site prévoyant également un chiffrage financier de l'opération. Une estimation de la part des services de France Domaine Paris a été obtenue et figure en annexe.

Par conséquent, le présent rapport a pour objet de m'autoriser à proposer au Préfet de Région qu'il prononce la désaffectation du site Les Camélias, ancien lycée professionnel situé au 5 rue des Camélias 75014 Paris, parcelle DK n° 8 d'une superficie de 852 m² et, sous réserve de cette désaffectation préalable, de m'autoriser à déclasser ce bien dans la perspective de sa cession.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**La présidente du conseil régional
d'Île-de-France**

Valérie Pécresse

VALÉRIE PÉCRESSE

ANNEXES AU RAPPORT

Annexe 1 : Evaluation FD 9 rue Fortuny



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES D'ILE-DE-FRANCE
ET DU DÉPARTEMENT DE PARIS

FRANCE DOMAINE PARIS

14, RUE DE RICHELIEU

75001 PARIS

TÉLÉPHONE : 01 53 45 18 10

MÉL : drfip75.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : Jean-François HENRY

☎ : 01 53 45 18 26 ☎ : 01 53 45 18 30

✉ : jean-francois.henry3@dgfip.finances.gouv.fr

Paris, le 9 février 2016

Conseil régional Ile de France
Service Administration des Etablissements
Unité Lycées
33 rue Barbet de Jouy
75700 Paris

OBJET : Valeur vénale de l'immeuble situé 9, rue Fortuny à Paris 17^{ème} dans le cadre d'un projet de cession.

V/REF : Courrier du 22 janvier 2016. Affaire suivie par Elisabeth RIBERO.

N/REF : H1636-2016/0099.

La région Ile de France est propriétaire d'un bien cité en référence anciennement affecté à l'usage de lycée professionnel. Il est actuellement utilisé à titre de bureaux par une société privée dans le cadre d'une convention d'occupation signée avec la région.

Ce bien est édifié sur la parcelle cadastrée BN 61 d'une superficie de 442 m².

Ancien hôtel particulier classé au titre des monuments historiques, il est constitué de 2 bâtiments.

Le bâtiment principal en façade sur rue est composé d'un rez-de-chaussée et de 4 niveaux supérieurs.

Un bâtiment de fond de cour est édifié en rez-de-chaussée et un étage.

Le classement porte sur les façades et la toiture pour les 2 bâtiments ainsi que pour des éléments intérieurs du bâtiment principal en particulier le rez-de-chaussée, l'escalier desservant le premier étage et la totalité du premier étage.

Au regard des éléments communiqués et qui n'ont pas pu être recoupés et dont la validité reste de la responsabilité de la région, la SHON est de 1 277 m² soit une surface utile de 1 149 m².

Avis domania

Après étude du marché immobilier, la valorisation du bien est la suivante :

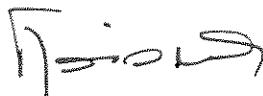
- dans le cadre d'une affectation en nature de bureau en totalité, la valeur du bien est évaluée à 11 600 000 € ;
- dans le cadre d'une affectation en CINASPIC (Constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif), la valeur du bien est évaluée à 9 300 000 €.

Ces estimations sont communiquées sous réserve d'une étude de faisabilité permettant de déterminer les surfaces utiles réalisables ainsi que les possibilités de reconversion permises par les règles d'urbanismes.

L'estimation contenue dans le présent avis s'appuie sur les données actuelles, une nouvelle consultation du service serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

Je vous serais obligé de bien vouloir me tenir informé des suites du dossier.

Par délégation,
La responsable des évaluations



Françoise MOTARD
Inspecteur Divisionnaire Hors Classe des Finances Publiques

Annexe 2 : Arrete desaffection Fortuny



PREFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

SECRETARIAT GENERAL POUR LES AFFAIRES REGIONALES
PMM/SC/BRR

ARRETE

portant désaffectation de biens immeubles

LE PREFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE,
PREFET DE PARIS
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

- VU** le code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L1111-1 à L1111-10, L1321-1 et suivants,
- VU** le code de l'éducation et notamment les articles L421-17 à L421-19,
- VU** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements,
- VU** la circulaire interministérielle du 9 mai 1989,
- VU** la circulaire n° MCT/B/06/00077/C du 17 novembre 2006 relative aux libertés et responsabilités locales, concernant le transfert de propriété des biens immobiliers des EPLE à leur collectivité de rattachement,
- VU** la délibération de la commission permanente du conseil régional d'Île-de-France n° CP 16-335 en date du 12 juillet 2016,
- VU** l'avis du recteur de la région académique Île-de-France, recteur de l'académie de Paris en date du 19 septembre 2016,
- SUR** proposition du préfet, secrétaire général pour les affaires régionales de la préfecture de la région d'Île-de-France, préfecture de Paris,

ARRETE

ARTICLE 1^{er}

La surface de 442 m² issue de la parcelle BN 61 sise au 9 rue Fortuny - 75017 Paris, correspondant au périmètre du lycée Fortuny, est désaffectée.

ARTICLE 2

Le préfet, secrétaire général pour les affaires régionales de la préfecture de la région d'Île-de-France, préfecture de Paris et le recteur de la région académique Île-de-France, recteur de l'académie de Paris, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région d'Île-de-France, préfecture de Paris.

Fait à Paris, le 26 OCT. 2016
Pour le Préfet de Région, et par délégation
Le préfet secrétaire général
pour les affaires régionales d'Île-de-France

Yannick IMBERT
5, rue Leblanc - 75911 PARIS CEDEX 15
Standard : 01 82 52 40 00 - Site Internet : www.ile-de-france.gouv.fr

Annexe 3 : Plan Masse Geometre fev2013 Camelias



nom du site : FOYER DES LYCEENS
adresse : 5, rue des Carmélites
75014 PARIS



NOTE :
L'emprise du terrain suivant la ligne périphérique (sommets 1 à 7) correspond à la limite définie selon les possessions appartenant aux murs et clôtures. Les positions des limites de propriétés devront être confirmées après déposition et faire l'objet d'une vérification comparative avec les propriétés des parcelles contiguës. Les périmètres d'empêsements cadastraux ont été définis suivant la limite cadastrale issue de la numérisation des plans fournis par les services du Cadastre. Les contenances cadastrales indiquées dans les parcelles proviennent des relevés de propriétés fournis par les services du cadastre. L'identification des essences de bois a été faite visuellement, les variétés inscrites sur le plan correspondent à celles que nous sommes en mesure de fournir.

Partie de la parcelle de la Commune de Paris DK numero 9 occupée par le foyer des Lyceens qui devra faire l'objet d'une régularisation foncière

TABLEAU DES CONSTITUANTS					
DES SITES DU PERIMÈRE DE					
Point	Nom	Altitude (m)	Altitude (m)	Altitude (m)	Altitude (m)
1	164251.45	8181207.26	100.01	100.01	17.53
2	164251.59	8181217.79	100.01	100.01	7.23
3	164251.66	8181222.12	100.01	100.01	37.27
4	164251.66	8181222.47	98.95	98.95	22.81
5	164251.68	8181222.47	100.07	100.07	3.72
6	164251.75	8181227.56	100.29	100.29	8.32
7	164251.85	8181227.49	100.24	100.24	26.05
Superficie des sites superficielles mètres carrés					
Surface mesurée totale : 941 m ²					

PLAN DE MASSE

d'un terrain cadastré
section DK numéro 8
Echelle 1/200ème

Coordonnées planimétriques
Système Lambert 93-CC49

8181204.92

DK 51

DK 15ca

DK 25a

DK 21ca

DK 53

FONDATION DE L'HOPITAL ST JOSEPH

Saint Joseph

DK 41

RESIDENCES SOCIALES DE FRANCE

FONDATION DE L'HOPITAL ST JOSEPH

DK 41

DK 9

DK 83ca

DK 34

DK 05ca

DK 34

Annexe 4: Evaluation FD Les camelias

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

Direction régionale des Finances publiques d'Île-de-France
et du département de Paris
Pôle Gestion publique
Service local du Domaine de Paris
Adresse : 16 rue Notre Dame des Victoires
75081 Paris cedex 02
MEL : drfip75.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Jean-François HENRY
Téléphone : 01 44 50 49 61
Courriel : jean-francois.henry3@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. LIDO : H4938/2017-0721

Le 30 août 2017

Service local du Domaine de Paris

à

**Conseil Régional d'Île-de-France
Unité lycées****AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE****DÉSIGNATION DU BIEN : ANCIEN LYCÉE PROFESSIONNEL DÉSAFFECTÉ****ADRESSE DU BIEN : 5 RUE DES CAMÉLIAS 75014 PARIS****VALEUR VÉNALE : 1 970 000 €****1 – SERVICE CONSULTANT : CONSEIL RÉGIONAL D'ÎLE-DE-FRANCE****AFFAIRE SUIVIE PAR : ELISABETH RIBEIRO**

2 – Date de consultation	: 20/05/2017
Date de réception	: 25/05/2017
Date de visite	:
Date de constitution du dossier « en état »	: 11/08/2017

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession d'un bâtiment désaffecté à un opérateur social.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : Parcelle DK 8 pour 852 m².

Description du bien : Bâtiment édifié en rez-de-chaussée élevé de 5 étages sur sous-sol. Actuellement, le bâtiment est hors d'usage. La surface plancher en superstructure est de 1200 m² environ.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Conseil Régional d'Île-de-France
- situation d'occupation : Libre.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone Urbaine générale au PLU applicable au 27 août 2016.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par comparaison.

La valeur vénale du bien est estimée à 1970 000 € sous réserve de l'existence d'une servitude d'accès compatible avec la destination envisagée.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable un an.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,
L'évaluateur



Jean-François HENRY
Inspecteur Divisionnaire des Finances Publiques

PROJET DE DÉLIBÉRATION

DU 21 SEPTEMBRE 2017

DÉCLASSEMENT DE DEUX BIENS APPARTENANT À LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE EN VUE DE LEUR CESSION À PARIS

Le conseil régional d'Île-de-France,

VU Le code général des collectivités territoriales ;

VU Le code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L 3211-14 et L 2141-1 et suivants ;

VU La délibération CP 16-335 du 12 juillet 2016 autorisant la présidente à proposer au Préfet de prononcer la désaffectation de l'immeuble situé sis 9 rue Fortuny à Paris 17^{ème} ;

VU La délibération n° CR 01-16 du 21 janvier 2016 portant prorogation du règlement budgétaire et financier adopté par délibération n° CR 33-10 du 17 juin 2010 ;

VU Le budget de la région d'Île-de-France pour 2017 ;

VU l'avis de la commission de l'éducation ;

VU l'avis de la commission des finances ;

VU le rapport n°CR 2017-159 présenté par madame la présidente du conseil régional d'Île-de-France ;

Après en avoir délibéré,

Article 1 :

Décide le déclassement du domaine public du bien immobilier dont la superficie est de 894 m² en surface utile situé sis 9 rue Fortuny 75017 PARIS soit la parcelle BN 61 en vue de sa cession, dont les caractéristiques essentielles feront l'objet d'une délibération ultérieure.

Article 2 :

Autorise la présidente du conseil régional d'Île de France à proposer au préfet de Région de se prononcer sur la désaffection de la parcelle DK 8 d'une superficie de 852 m² sis 5 rue des Camélias 75014 PARIS.

Décide, sous réserve de sa désaffection, le déclassement du domaine public de la parcelle visée au 1^{er} alinéa en vue de sa cession dont les caractéristiques essentielles feront l'objet d'une délibération ultérieure.

**La présidente du conseil régional
d'Île-de-France**

VALÉRIE PÉCRESSE