

2019 DU 50 Maine-Montparnasse (6e, 14e, 15e) – Scission en volumes de la copropriété de l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine-Montparnasse, protocole foncier pour la réalisation des projets de la nouvelle Tour Montparnasse et de la vélostation.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Vous avez voté en vos séances des 20, 21, 22 mars et 2, 3, 4 mai 2018 des délibérations relatives au lancement du projet urbain Maine-Montparnasse qui avaient notamment pour objet d'approuver les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable, et d'autoriser la Maire à signer la convention de groupement de commandes avec le syndicat principal de la copropriété de l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine Montparnasse (EITMM) pour la maîtrise d'œuvre urbaine.

Elles ont permis de lancer fin mai une grande concertation publique et d'engager le dialogue compétitif de maîtrise d'œuvre urbaine avec les quatre équipes retenues après avis de la CAO du groupement de commandes. Les quatre équipes pluridisciplinaires, qui concourent actuellement, sont précisément :

- ROGERS STIRK HARBOUR + PARTNERS / Lina Ghotmeh /Michel Desvigne / Une Fabrique de Ville / SCET / Franck Boutté Consultants /Systematica /Ingérop;
- TVK / ALLIES AND MORRISON LLP / BASE /VILLE EN ŒUVRE / IMMO G CONSULTING /KARINE DESTARAC/ Alphaville/ CUESTA/Roland Ribi et Associés/ ELIOTH/ SETEC / VPEAS;
- UAPS /Atelier Jacqueline OSTY /OskaProd / ABERS Consulting / LIGL / Alphaville/Franck Boutté Consultants/NOX Ingénierie/ BMF/ OGI;
- L'AUC AS / DATA ARCHITECTES / OFFICE KERSTEN GEERS DAVID VAN SEVEREN /MULLER VAN SEVEREN/ CATHERINE MOSBACH / DS Avocats / Franck Boutté Consultants /Vraiment-Vraiment / BOLLINGER+GROHMANN / EGIS / BMF

Les quatre équipes finaliseront leur offre au premier trimestre 2019 ; les projets sont notamment conçus en coordination avec ceux de la Tour Montparnasse et de la Tour CIT et s'appuient sur l'évolution de l'organisation juridique de l'ensemble immobilier engagée par les copropriétaires de l'EITMM, à savoir le passage d'une organisation en copropriété vers une organisation en volumes.

La Ville de Paris devra participer et se prononcer aux différentes étapes du processus de modification de l'organisation juridique de l'EITMM en tant que membre de la copropriété actuelle. Elle est en effet propriétaire du lot de copropriété n°1010 auquel sont attachés 20.000 /1.000.000 des parties communes générales. Ce lot n°1010 correspond au centre sportif municipal Armand Massard qui comprend une piscine, ses locaux techniques et une salle d'escrime.

C'est la raison pour laquelle je viens aujourd'hui requérir de votre Assemblée les autorisations nécessaires en préparation à la mutation de cet ensemble immobilier.

La scission en volumes s'accompagnera d'un ajustement des limites de l'ensemble immobilier avec le domaine public routier de la place Raoul Dautry pour permettre la mise en œuvre des projets de la nouvelle Tour Montparnasse et de création d'une vélostation municipale. Il vous est ainsi dans un second temps proposé d'approuver le principe et les modalités essentielles de transferts fonciers entre la Ville de Paris et le futur syndicat des copropriétaires du volume de la Tour Maine Montparnasse.

I Scission en volumes de la copropriété de l'Ensemble Immobilier de la Tour Maine-Montparnasse

I.I Les étapes de la scission et l'objet de la délibération

La scission en volumes est un processus complexe régi par les grandes étapes suivantes :

1. *Etablissement du projet de scission, puis approbation du principe de scission en assemblée générale des copropriétaires.*

Le principe de la scission a été approuvé en assemblée générale du 2 juillet 2018 qui a entériné les axes selon lesquels les actes juridiques de scission devront être établis. Le projet a été approuvé à une large majorité (81,8 % de votes positifs, 0,4% de votes négatifs, 4,8% d'abstention et 11% d'absents).

2. *Avis de la Maire de Paris et autorisation du Préfet.*

Conformément à l'article 28 IV de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le projet de scission a été adressé à la Maire pour avis et au préfet pour autorisation.

La Maire de Paris a émis un avis favorable sous réserves des prescriptions suivantes :

- les servitudes entre volumes devront être précisément définies sans oublier d'associer la RATP qui n'est pas copropriétaire mais bénéficiaire d'accès et de sorties depuis et vers l'ensemble immobilier ;
- les conditions matérielles, juridiques et financières de la scission seront à préciser dans la perspective des assemblées spéciales de retrait et d'adhésion aux unions de syndicats ;
- une analyse prospective de l'évolution des charges de gestion du site devra être transmise aux copropriétaires, comme cela a été fait pour le centre sportif de la Ville de Paris.

Il est prévu que le préfet se prononce en janvier sur le projet de scission.

3. *Décisions des futurs covolumiers de retrait de la copropriété*
Prévues vers mi-février 2019 en assemblée spéciale de préfiguration des futurs volumes.

4. *Assemblée générale du syndicat initial devant :*

- statuer sur les différentes demandes de retrait ;
- statuer sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division ;

- *décider de constituer la ou les nouvelles organisations.*

Prévue vers mi-février 2019

La présente délibération est destinée à permettre à la Ville de se prononcer au titre des étapes décisionnelles n^{os} 3 et 4 (demande de retrait et décisions relatives la scission) en m'autorisant à participer aux assemblées de copropriétaires requises, à voter toutes résolutions et à signer tous les actes découlant de ces assemblées relatifs à la scission en volumes de l'EITMM.

I.II Les motifs de la scission en volumes projetée :

L'EITMM a été placé sous le régime de la copropriété. L'ensemble immobilier s'organise autour de plusieurs programmes imbriqués :

- La Tour Montparnasse, bâtiment de 59 étages en superstructure, et six niveaux de sous-sols ;
- Un bâtiment-socle, à destination principale de commerces mais comprenant également un équipement sportif municipal (le centre sportif Armand Massard), une aire de livraison et plusieurs niveaux de parkings souterrains pour un total d'environ 1800 places dont environ 650 sont ouvertes au public ;
- La Tour CIT qui se développe sur une quarantaine de mètres de haut à compter de la toiture-terrasse du bâtiment-socle ;
- Un immeuble de bureaux côté de la rue de l'Arrivée, avec trois niveaux comptés à partir de la toiture-terrasse du bâtiment-socle.

L'ensemble immobilier a été inauguré en 1973 et compte environ 280 copropriétaires différents regroupés au sein du Syndicat Principal des Copropriétaires. L'ensemble immobilier a été scindé en 4 Syndicats Secondaires :

- Syndicat Secondaire A : Tour Montparnasse & une partie du parking
- Syndicat Secondaire B : Une partie du centre commercial, une partie du parking, le centre sportif
- Syndicat Secondaire C : Tour CIT, une partie du centre commercial
- Syndicat Secondaire D : Bâtiment D, une partie du centre commercial

Les dysfonctionnements et l'obsolescence des différentes composantes de l'EITMM aujourd'hui constatés tiennent autant de la conception urbaine et architecturale des années 70, qu'à l'organisation juridique de l'ensemble immobilier en copropriété. En effet, ce sont environ 280 copropriétaires de profils très divers (institutionnels-investisseurs, commerçants, particuliers, ...) et dont les lots sont de taille très hétérogène, qui doivent s'accorder autour des règles de majorité de la loi du 10 juillet 1965 sur les copropriétés. Il apparaît aujourd'hui que l'organisation en copropriété ne permet pas une gestion et une gouvernance optimales de l'EITMM. Les copropriétaires se sont donc engagés dans un processus de scission en volumes en exploitant la faculté permise par la loi ALUR du 24 mars 2014 pour les ensembles immobiliers complexes.

Comme le prévoit la loi, les copropriétaires avaient sollicité et obtenu en mai 2016 l'accord du préfet sur un premier projet de division sous réserve du vote favorable à la majorité des voix sur les conditions matérielles, juridiques et financières de la scission ; la Ville avait donné en avril 2016 un avis favorable tout en pointant la nécessité d'affiner le projet de statut de l'union de syndicats des copropriétaires, notamment les règles définissant le paiement des droits à construire.

La formalisation de projets par les copropriétaires de la Tour Montparnasse et de la Tour CIT pour la restructuration de leurs immeubles, ainsi que les recommandations formulées par la Ville dans son avis d'avril 2016 ont conduit les membres de l'EITMM à étudier un nouveau projet de division.

Sur le principe, cette scission répond à l'objectif de constituer, au sein des volumes créés, des copropriétés plus petites, dont les copropriétaires partagent une communauté d'intérêt et dont la gouvernance se trouve simplifiée, ainsi qu'une monopropriété correspondant à l'équipement sportif municipal.

Elle crée deux unions de syndicats dont les règles de décisions sont plus souples que celles des décisions en copropriété :

- l'Union Générale des Syndicats (UGS), qui regroupe l'ensemble des covolumiers, gère leurs équipements communs et les représente auprès des pouvoirs publics ;
- l'Union Resserrée des Syndicats (URS), qui regroupe les covolumiers hors syndicats des volumes de la Tour Montparnasse et de la Tour CIT, à savoir : le centre commercial, les parkings, le bâtiment D et le centre sportif de la Ville de Paris.

Cette division en volumes répond par ailleurs à des enjeux stratégiques. Elle rend possible la réalisation des projets de la Tour Montparnasse et de la Tour CIT dans un calendrier rapproché (période 2020-2024) et esquisse, au travers des deux unions de syndicats, des gouvernances pour organiser, en cohérence avec le projet urbain et les projets des deux Tours, la mutation du reste de l'ensemble immobilier.

I.III Analyse des évolutions patrimoniales pour la Ville de Paris, propriétaire du lot 1010 et copropriétaire de l'EITMM

Droits de construire

La nouvelle organisation en volumes opérée par la scission est illustrée par la synthèse graphique annexée au présent exposé des motifs (cf. annexe 2).

La division projetée répartit les droits de construire attachés à la parcelle comme suit :

- affectation en propre de volumes d'aisance aux copropriétaires des constructions émergeant du bâtiment socle leur permettant de développer leurs projets (Tour Montparnasse et de la Tour CIT) ou leur offrant des possibilités d'évolution dans le futur (bâtiment de bureaux D) ;
- partage entre les membres de l'URS, dont la Ville de Paris, de la propriété indivise d'un volume assortis de droits de construire sur la dalle Jean Tossan en toiture du bâtiment socle.

Il en résulte pour la Ville une augmentation de sa quote-part des droits à construire sur la dalle Jean Tossan, (passage de 2% à 7,9% environ selon le projet de règlement de l'URS) :

		% dans la copropriété existante	% dans l'URS
Volume A	Tour A	68,1246 %	ne fait pas partie de l'URS
Volume B	centre commercial	13,8565%	55,0536%
Volume C	CIT	6,7063%	ne fait pas partie de l'URS
Volume D	bâtiment D	3,4092%	13,5452%
Volume E	Parking en totalité	5,9034%	23,4550%
Volume F	centre sportif	2,0000%	7,9463%

Total		100,0000%	100,0000%
-------	--	-----------	-----------

Locaux et espaces communs

Les locaux et espaces communs existants sont intégrés aux différents volumes selon leur rattachement fonctionnel, permettant une répartition des charges cohérentes avec les usages, besoins et projets de chaque membre de l'EITMM.

Le volume affecté à la Ville de Paris correspond ainsi à son lot actuel complété de la partie commune correspondant à sa gaine et prise d'air neuf (42 m²).

La Ville n'est plus copropriétaire des autres parties communes, qui sont ventilées entre les différents volumes. Des servitudes sont constituées au bénéfice de l'équipement sportif afin d'en pérenniser les usages et les fonctionnalités : accessibilité depuis la rue et le métro, exploitation technique (livraisons, air neuf, désenfumage ...) et sécurité incendie.

En l'état actuel des études, l'économie de charges de fonctionnement attendue pour la Ville peut être estimée à environ 65 000 € par an, étant entendu par ailleurs que la Ville ne participera plus aux dépenses d'investissements afférentes aux anciennes parties communes affectées à des volumes privés.

Servitudes au profit du domaine public

La scission n'a pas d'incidence sur le contenu du cahier des charges du 21 avril 1969. Les obligations et servitudes qui grèvent l'EITMM au profit du domaine public sont maintenues : servitudes de passage public sous les étages du socle (arcades), sur la partie non bâtie de la parcelle côté place du 18 juin 1940...

Acceptabilité du projet de scission pour la Ville de Paris

Le dispositif projeté ne prévoit pas d'indemnité de scission.

Compte-tenu des évolutions précédemment exposées, il apparaît que le projet de scission fait évoluer favorablement les droits de la Ville de Paris :

- constitution d'un volume en monopropriété pour le centre sportif et les parties communes qui lui sont strictement dédiées ;
- constitution des servitudes nécessaires sur les autres volumes pour pérenniser son fonctionnement au sein de l'ensemble immobilier ;
- limitation des charges de fonctionnement et d'investissement aux seuls besoins de l'équipement ;
- augmentation de la quote-part des droits de construire de la Ville de Paris au sein d'un volume stratégique pour la définition d'un projet architectural et urbain sur le secteur Maine Montparnasse.

Consulté sur le projet, le Conseil du Patrimoine a émis un avis favorable en date du 19 décembre 2018, sous réserve de l'avis devant être rendu par le Service Local du Domaine.

Dans son avis en date du 9 janvier 2019, le Service Local du Domaine de Paris a répondu qu'au stade actuel du dossier et en l'absence de projet défini et approuvé, il estimait prématuré de se prononcer sur les conditions financières de la saisine des droits de copropriété non encore actés, mais que, sur la base de l'expertise privée réalisée, les conditions de transfert fournies, favorables à la Ville, apparaissent cohérentes.

Au regard de ces éléments, il vous est demandé de bien vouloir m'autoriser (délibéré n°1) à :

- Participer aux assemblées générales des copropriétaires de l'EITMM et voter toutes résolutions relatives au projet de scission en volumes de la copropriété ;
- Signer la décision de retrait de la Ville de Paris de la copropriété actuelle ;
- Signer tout document relatif à l'adhésion de la Ville de Paris aux nouvelles unions de syndicats (UGS et URS) ; Signer tous actes de cession à l'UGS et à l'URS des éléments de l'EITMM ayant vocation à rester communs entre tout ou partie des futurs covolumiers ; Constituer toutes servitudes, divisions foncières et autres actes de gestion foncière en lien avec le projet de scission de l'EITMM.
- Signer l'acte de scission sous la réserve du respect des principes suivants :
 - * affectation au futur volume du centre sportif des parties et équipements communs spécifiquement dédiés à son fonctionnement ;
 - * constitution des servitudes garantissant la pérennisation des moyens de fonctionnement du centre sportif (en particulier accessibilité, exploitation technique et sécurité incendie) ;
 - * attribution au volume du centre sportif d'une quote-part de 7,9 % environ de la propriété indivise des volumes résiduels de l'ensemble immobilier et des droits de construire y afférents ;
 - * la scission doit conduire à une réduction des charges annuelles acquittées par la Ville au titre du Centre Sportif ;
 - * maintien des servitudes, droits et autres obligations définis au cahier des charges du 21 avril 1969 au profit du domaine public ;

II Echange de volumes entre la Ville de Paris et le syndicat secondaire de la Tour Maine Montparnasse

En votre séance des 2, 3, 4 et 5 juillet 2018, vous avez approuvé le principe de déclassements de volumes à distraire du domaine public viaire en vue de leur cession au syndicat secondaire A des copropriétaires de l'EITMM. Vous avez par ailleurs autorisé ce syndicat à y déposer toute demande d'autorisations administratives, notamment d'urbanisme, et y exécuter des diagnostics, études et travaux nécessaires.

Les volumes ainsi incorporés dans l'assiette du projet de la nouvelle Tour Montparnasse contribueront à améliorer l'insertion urbaine de l'édifice et de ses espaces attenants.

Il est prévu parallèlement l'acquisition par la Ville de Paris, auprès de la future copropriété de la Tour Montparnasse, de volumes à distraire des parties communes nécessaires au fonctionnement d'une vélostation municipale à aménager dans la galerie souterraine de la place Raoul Dautry mitoyenne de l'EITMM. Ces volumes permettront la réalisation d'une entrée depuis l'escalier du métro et d'une entrée/sortie de secours sur la place basse située près de la rue de l'Arrivée.

La localisation de principe des différents volumes susmentionnés vous a été présentée lors de votre séance des 2, 3, 4 et 5 juillet 2018.

Sur la base du principe de repérage des volumes établi par le cabinet géomètre RHP et joint en annexe 1 à la présente délibération, une valorisation financière a été réalisée. Le cabinet VIF Expertise a ainsi estimé à 151.000 € HT HD la valeur des volumes à déclasser et céder par la Ville de Paris et à 18.000 € HT HD les volumes à acquérir par elle.

Lors de sa séance du 19 décembre 2018, le Conseil du Patrimoine a donné un avis favorable à la cession au profit du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier de la Tour Montparnasse des volumes susmentionnés pour un prix de vente ne pouvant être inférieur à 151.000 € et sous réserve de l'avis devant être rendu par le Service Local du Domaine.

Dans son avis en date du 9 janvier 2019, le Service Local du Domaine de Paris estime que la somme à recevoir par la Ville est de 152.000 € et que le montant à payer par la Ville est supérieure à celui le calculé par VIF Expertise.

La Ville de Paris et le syndicat secondaire A des copropriétaires de la Tour Montparnasse s'accordent finalement sur :

- valeur des volumes à céder par la Ville de Paris : 152 000 € HT HD ;
- valeur des volumes à acquérir par la Ville de Paris : 18 000 € HT HD.

Au vu de ces éléments, je propose donc à votre Assemblée de m'autoriser (délibéré n°2) à :

- signer avec le syndicat secondaire A des copropriétaires de la Tour Montparnasse un protocole relatif à l'échange ou aux cessions successives des volumes nécessaires à la réalisation des projets de la nouvelle Tour Montparnasse et d'aménagement d'une vélostation municipale, les conditions essentielles dudit protocole étant les suivantes :
 - * Etablissement d'un état descriptif de division, sur la base des principes de repérage établis par le Cabinet RHP joint, identifiant les volumes à déclasser du domaine public routier et à céder par la Ville de Paris ;
 - * Etablissement d'un état descriptif de division, sur la base des principes de repérage établis par le Cabinet RHP joint, identifiant les volumes à distraire des parties communes de la future copropriété de la Tour Montparnasse, à acquérir par la Ville de Paris ;
 - * Les transferts seront opérés selon les modalités financières suivantes : - la valeur des volumes à acquérir par la Ville pour un montant de 18 000 € ; - la valeur des volumes à céder par la Ville pour un montant de 152 000 € conformément à l'avis émis le 9 janvier 2019 par le Service Local du Domaine;
 - * Outre les conditions usuelles, le protocole inclura les conditions suspensives spécifiques suivantes : le caractère définitif de la scission en volumes de l'EITMM, l'obtention du permis de construire portant sur la nouvelle Tour Montparnasse, ainsi que :
 - concernant les acquisitions à réaliser par la Ville de Paris : le caractère définitif de l'autorisation d'urbanisme portant sur la création de la vélostation ;
 - concernant les cessions à réaliser par la Ville de Paris : le déclassement du domaine public routier des volumes à céder par la Ville de Paris ;
 - * Le protocole précisera que, parallèlement à la conclusion des actes authentiques, les servitudes grevant l'assiette foncière du parvis de la Tour et de ses espaces de tréfonds au bénéfice du domaine public de la Ville de Paris devront être actualisées aux nouvelles limites de cette assiette et prendre en compte les évolutions du domaine public.
- déposer toute demande d'autorisation administrative concourant à la réalisation des projets susmentionnés ;
- constituer ou modifier toutes volumétries et/ou toutes servitudes concourant à la réalisation des projets susmentionnés ;

Je reviendrai ultérieurement devant votre assemblée pour lui proposer de prononcer les déclassements nécessaires, d'approuver les modalités de transferts fonciers entre la Ville de Paris et le futur syndicat des copropriétaires du volume de la Tour Maine Montparnasse et de m'autoriser à signer les actes correspondants.

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

La Maire de Paris

|
|