



Direction du logement et de l'habitat
Service d'administration d'immeubles

2014 DLH 1020 Location de l'immeuble 105-105 bis, boulevard Poniatowski (12e) à la RIVP-Bail emphytéotique.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris a acquis par voie de préemption, le 17 juillet 2012, pour un montant total de 460 000 euros, l'immeuble 105-105 bis, bd Poniatowski (12e), en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.-

La parcelle, d'une surface de 158 m², supporte deux bâtiments, à usage d'hôtel meublé, d'une surface totale de 240 m² :

- au 105 boulevard Poniatowski, une construction élevée en R+2, comprenant un café à rez-de-chaussée, le logement du gestionnaire au 1er étage et 4 chambres.
- au 105 bis, une construction en R+1, comprenant un second café à rez-de-chaussée et la continuité du logement du gestionnaire au 1er étage.

L'ensemble immobilier est globalement en état d'usage et a fait l'objet de travaux récents de mise en sécurité contre l'incendie.

Je vous propose de m'autoriser à conclure un bail emphytéotique portant location de cet immeuble à la RIVP, qui souhaite y réaliser, dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction, un programme comportant des logements sociaux.

Par avis du 3 janvier 2014, France Domaine estime que la valeur normale de marché pour le loyer capitalisé de ce bail est de 400.000 euros. S'agissant d'un projet de logement social, il rend un avis favorable au loyer proposé, soit 190 000 €.

La différence entre ce montant et la valeur de marché, soit 210.000 euros, figure parmi les dépenses déductibles du prélèvement sur les ressources des communes qui ne comptent pas 25 % de logements sociaux en application de l'article L 302-7 du code de la construction et de l'habitat.

Ce bail emphytéotique serait assorti des conditions essentielles suivantes :

- il prendrait effet à compter de la date de sa signature ou, si elle était plus tardive, à la date de remise de l'immeuble au bailleur social. Sa durée serait de 70 ans ;
- la RIVP prendrait la propriété dans l'état où elle se trouverait à la date d'effet de la location ;

- la RIVP renoncerait à demander toutes indemnités ou dommages intérêts en raison des défauts apparents ou cachés qui pourraient résulter de la nature du sol et du sous-sol ;
- la RIVP souffrirait des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourraient grever la propriété louée ; en sa qualité d'emphytéote, la RIVP, bénéficierait des droits réels lui permettant notamment d'opérer sur la propriété tout changement, amélioration ou construction en application de l'article L.451-7 du code rural et de la pêche maritime ;
- à l'expiration du bail, de quelque manière que cette expiration se produise, la totalité des aménagements et équipements réalisés par la RIVP deviendrait, sans indemnité, propriété de la Ville de Paris ;
- pendant toute la durée de la location, la RIVP devrait assumer la charge de tous les travaux d'entretien et de grosses réparations, y compris ceux que l'article 606 du Code civil met d'ordinaire à la charge du propriétaire ;
- la RIVP serait autorisée à consentir et à renouveler des locations, y compris celles relevant des articles L.145-1 et suivants du code de commerce, pour une durée expirant au-delà de celle du bail emphytéotique. Les contrats de location ainsi conclus se poursuivraient dans les mêmes conditions au terme du bail emphytéotique, la Ville de Paris les reprenant et devenant bailleur direct des locataires de l'emphytéote ;
- le loyer capitalisé serait fixé à 190 000 euros et serait payable :
 - à hauteur de 10.000 euros dans un délai de deux jours ouvrés à compter de la signature de l'acte, par les comptabilités des notaires du bailleur et du preneur ;
 - pour le reliquat trois mois après la décision d'agrément prévue par les articles R 331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et au plus tard deux ans après la date de signature du bail.
- à l'expiration du bail, l'immeuble devrait être rendu à la Ville de Paris en parfait état d'entretien et de réparations de toute nature ;
- dans l'hypothèse où la Ville de Paris serait amenée à aliéner sa propriété, un droit de préférence serait donné à la RIVP ;
- la RIVP devrait, en outre, acquitter pendant la durée du bail, les impôts et taxes de toute nature grevant ou pouvant grever la propriété ;
- tous les frais entraînés par la rédaction aussi bien que par la publicité du bail, et de ses avenants, qui serait passé par devant notaire, seraient à la charge de la RIVP.

En conclusion, le projet de délibération soumis à votre Assemblée a pour objet de fixer les conditions de location de l'immeuble 105-105 bis, boulevard Poniatowski (12e) à la RIVP.

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

La Maire de Paris

2014 DLH 1020 Location de l'immeuble 105-105 bis, boulevard Poniatowski (12e) à la RIVP-Bail emphytéotique.

Le Conseil de Paris
siégeant en formation de Conseil Municipal

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2122-21 ;

Vu le Code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L.451-1 et suivants;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel la Maire de Paris se propose de soumettre à son agrément les conditions de location à la RIVP de l'immeuble 105-105 bis, boulevard Poniatowski (12e) ;

Vu l'avis des services de France Domaine en date du 3 janvier 2014 ;

Vu l'avis de Madame la Maire du 12e arrondissement en date du _____

Vu l'avis du conseil du 12e arrondissement en date du _____

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT au nom de la 5^{ème} commission ;

Délibère :

Article 1 : Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure avec la RIVP, dont le siège social est situé 13, avenue de la Porte d'Italie (13e), un bail à caractère emphytéotique portant location de l'immeuble 105-105 bis, boulevard Poniatowski (12e), cadastré AX 78.

La location sera assortie des conditions essentielles suivantes :

- le bail prendra effet à compter de la date de sa signature ou, si elle est plus tardive, à la date de remise de l'immeuble au bailleur social. Sa durée sera de 70 ans ;

- la RIVP prendra la propriété dans l'état où elle se trouvera à la date d'effet de la location ;

- la RIVP renoncera à demander toutes indemnités ou dommages intérêts en raison des défauts apparents ou cachés qui pourront résulter de la nature du sol et du sous-sol ;

- la RIVP souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourront grever la propriété louée ; en sa qualité d'emphytéote, la RIVP bénéficiera des droits réels lui permettant

notamment d'opérer sur la propriété tout changement, amélioration ou construction en application de l'article L.451-7 du code rural et de la pêche maritime;

- à l'expiration du bail, de quelque manière que cette expiration se produise, la totalité des aménagements et équipements réalisés par la RIVP deviendra, sans indemnité, propriété de la Ville de Paris ;

- pendant toute la durée de la location, la RIVP devra assumer la charge de tous les travaux d'entretien et de grosses réparations, y compris ceux que l'article 606 du Code Civil met d'ordinaire à la charge du propriétaire ;

- la RIVP sera autorisée à consentir et à renouveler des locations, y compris celles relevant des articles L.145-1 et suivants du code de commerce, pour une durée expirant au-delà de celle du bail emphytéotique. Les contrats de location ainsi conclus se poursuivront dans les mêmes conditions au terme du bail emphytéotique, la Ville de Paris les reprenant et devenant bailleur direct des locataires de l'emphytéote ;

- le loyer capitalisé sera fixé à 190 000 euros et sera payable :

- à hauteur de 10.000 euros dans un délai de deux jours ouvrés à compter de la signature de l'acte, par les comptabilités des notaires du bailleur et du preneur ;
- pour le reliquat trois mois après la décision d'agrément prévue par les articles R 331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et au plus tard deux ans après la date de signature du bail.

- en fin de location, l'immeuble réalisé devra être rendu à la Ville de Paris en parfait état d'entretien et de réparations de toute nature ;

- dans l'hypothèse où la Ville de Paris serait amenée à aliéner sa propriété, un droit de préférence sera donné à la RIVP ;

- la RIVP devra, en outre, acquitter pendant la durée du bail, les impôts, taxes et charges de toute nature grevant ou pouvant grever la propriété ;

- tous les frais entraînés tant par la rédaction que par la publicité du bail, et de ses avenants, qui sera passé par devant notaire, seront à la charge de la RIVP ;

Article 2 : Cette recette sera inscrite sur le compte nature 758-1 fonction 70, centre financier 65-04, du budget municipal de fonctionnement pour les exercices 2014 et suivants.