



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

2014 DLH 1040 Location d'une emprise communale dépendant de l'îlot Sahel-Montempoivre (12e) à la RIVP-bail emphytéotique.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 20 septembre 1982, le Conseil de Paris avait approuvé le projet d'aménagement de l'îlot Sahel-Montempoivre (12e), délimité par la rue du Sahel au nord, la rue Rottembourg au sud et les talus des voies SNCF et autorisé la Ville de Paris à acquérir, principalement auprès de la SNCF et de la RATP, l'emprise foncière de cet îlot, en vue de réaliser un ensemble résidentiel de logements sociaux, un jardin public ainsi que divers équipements municipaux.

Cet îlot avait été découpé en trois secteurs d'aménagement, les secteurs 1 et 3 étant confiés à la RIVP et le secteur 2, à la Société d'HLM "La Sablière".

Par délibération des 16 et 17 décembre 1985, le Conseil de Paris avait autorisé la conclusion d'un bail emphytéotique avec la RIVP, portant location d'une emprise d'environ 2 093,50 m², à prélever sur les propriétés communales 10 à 20 rue Montempoivre, constituant l'emprise du secteur 1 de l'îlot. La RIVP s'obligeait à réaliser sur cette emprise un programme comportant 117 logements, un centre pour handicapés physiques, 119 emplacements de stationnement en sous-sol et des locaux collectifs résidentiels.

Par délibération D.1127 du 7 juillet 1986, le Conseil de Paris avait autorisé la conclusion d'un bail emphytéotique au profit de la RIVP portant location d'une emprise d'environ 2814 m² à prélever sur les parcelles cadastrées AP 5 et AP 16 situées 36 à 58 rue du Sahel – 126 à 130 avenue du Général Michel Bizot et 7 à 15 rue Montempoivre, constituant l'emprise du secteur 3 de l'îlot. La RIVP s'obligeait à réaliser, sur cette emprise un programme comportant 102 logements, 105 emplacements de stationnement en sous-sol, 2 locaux commerciaux et un local résidentiel. Une crèche devait, par ailleurs, être réalisée en cœur d'îlot.

Par délibération du 23 mars 1987, enfin, le Conseil de Paris avait autorisé la conclusion d'une vente au profit de la SA d'HLM « La Sablière » portant sur les terrains d'assiette d'une superficie d'environ 2 630 m², nécessaires à la réalisation du programme du secteur 2, représentant 85 logements.

Le bail emphytéotique portant location au profit de la RIVP de l'emprise du secteur 1 a été régularisé le 24 septembre 1986. En revanche, les deux autres actes, portant sur les secteurs 2 et 3, n'ont pas à ce jour été régularisés, compte tenu de la complexité des opérations préalables de découpage foncier.

Ce travail vient d'être achevé pour l'emprise du secteur 3 destinée à la RIVP : l'assiette du bail emphytéotique reposera ainsi sur deux nouvelles parcelles AP 56 et AP 51, provenant des parcelles anciennement cadastrées AP 5 et AP 16, pour une surface totale de 2 823 m², ainsi que sur une volumétrie, car les emplacements de stationnement en sous-sol ont été réalisés par la RIVP sur l'assiette foncière de la crèche, laquelle repose sur les parcelles nouvellement cadastrées AP 54 et AP 59.

Il convient, par conséquent, de faire valider, à nouveau, par votre assemblée, les conditions de ce bail emphytéotique car la délibération votée le 7 juillet 1986 ne précisait pas que la location portait à la fois sur des emprises en pleine propriété et des emprises en volumes.

Les conditions initiales du bail emphytéotique, fixées par la délibération du 7 juillet 1986, prévoyaient un loyer capitalisé fixé à 11 568 000 F (soit 1 763 530 euros) payable à la signature de l'acte et une prise d'effet du bail au 1^{er} juin 1986 pour tous les terrains à l'exception de l'emprise du 9 au 15, rue Montempoivre, alors en cours d'acquisition par la Ville de Paris, pour venir à expiration au 31 décembre 2043.

Afin de préserver l'équilibre financier de l'opération, il est proposé, en concertation avec la RIVP, de maintenir la durée initiale du bail emphytéotique ainsi que le montant du loyer au taux évalué en 1986, que les services de France Domaines, par avis du 10 octobre 2014, ont validé.

Ce bail emphytéotique serait donc assorti des conditions essentielles suivantes :

- il prendrait effet à compter du 1^{er} juin 1986 pour l'ensemble des propriétés à l'exclusion de la parcelle 11 à 13 rue Montempoivre, cadastrée AP 51, pour laquelle la prise d'effet serait fixée au 28 juillet 1989, correspondant à sa date d'acquisition. Le bail expirerait au 31 décembre 2043 ;
- la location porterait sur les parcelles cadastrées AP 51 et AP 56 ainsi que sur le volume de places de stationnement situées sur l'assiette foncière des parcelles AP 54 et AP 59 ;
- 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 ;
- le loyer capitalisé serait fixé à 1 763 530 euros et serait payable 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 à la signature de l'acte ;
- 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.
- les frais de géomètre liés aux divisions foncières ainsi qu'à la division en volumes seraient supportés par la RIVP.

En conclusion, le projet de délibération soumis à votre Assemblée a pour objet, d'une part, d'abroger la délibération D.1127 du 7 juillet 1986, d'autre part, de fixer les conditions de location de l'emprise communale constitutive du secteur 3 de l'îlot Sahel-Montempoivre (12e) et d'autoriser la constitution de toutes les servitudes résultant de cette opération.

Un projet de délibération sera, par ailleurs, prochainement soumis à votre assemblée afin de soumettre les conditions juridiques et financières de la cession à la SA d'HLM « La Sablière » de l'emprise du secteur 2 de l'îlot Sahel-Montempoivre.

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

La Maire de Paris

2014 DLH 1040 Location d'une emprise communale dépendant de l'îlot Sahel-Montempoivre (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 lui propose, d'une part, d'abroger la délibération D.1127 du 7 juillet 1986, d'autre part, de soumettre à son agrément les conditions de location à la RIVP d'une emprise communale dépendant de l'îlot Sahel-Montempoivre (12e) ;

Vu l'avis des services de France Domaine en date du 10 octobre 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 5e commission ;

Délibère :

Article 1 : la délibération D.1127 du 7 juillet 1986 est abrogée.

Article 2 : Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure avec la RIVP, dont le siège social est situé au 13, avenue de la Porte d'Italie (13e), un bail à caractère emphytéotique portant location d'une emprise délimitée par la rue du Sahel, l'avenue du Général Michel Bizot, la rue Montempoivre et la rue Marie Laurencin, constituant l'emprise du secteur 3 de l'îlot Sahel-Montempoivre (12e), selon plan de division ci-joint.

La location sera assortie des conditions essentielles suivantes :

- elle prendra effet à compter du 1^{er} juin 1986 pour l'ensemble des propriétés, à l'exclusion de la parcelle 11 à 13 rue Montempoivre, cadastrée AP 51, pour laquelle la prise d'effet serait fixée au 28 juillet 1989, correspondant à sa date d'acquisition. Le bail expirera au 31 décembre 2043 ;

- la location portera sur les parcelles cadastrées AP 51 et AP 56 ainsi que sur le volume de places de stationnement situé sur l'assiette foncière des parcelles AP 54 et AP 59 ;
- la RIVP renoncera 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 souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourraient 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 ;
- le loyer capitalisé sera fixé à 1 763 530 euros et sera payable 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 à la signature de l'acte ;
- à l'expiration du bail, l'immeuble 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 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 sera passé par devant notaire, seront à la charge de la RIVP.
- les frais de géomètre liés aux divisions foncières ainsi qu'à la division en volumes seront supportés par la RIVP.

Article 3 : Mme la Maire de Paris est autorisée à constituer toutes les servitudes résultant de cette opération.

Article 4 : 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.