

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

2017 DLH 157 Location de l'immeuble 69 rue de Charenton / 2, rue Saint Nicolas (12e) à Paris
Habitat OPH -Bail emphytéotique.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Faisant exercice de son droit de préemption, la Ville de Paris a notifié le 4 mai 2017, sa décision d'acquérir pour un montant de 4 000 000 euros, auquel s'ajoute une commission de 240.000 euros, l'immeuble 69 rue de Charenton/ 2, rue Saint Nicolas (12e), en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux. Conformément à l'article L 213-14 du code de l'urbanisme modifié par l'article 149-1-17° de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, le transfert de propriété interviendra après régularisation de l'acte authentique et du paiement du prix, ce dernier devant intervenir dans un délai de quatre mois à compter de la décision d'acquérir.

L'immeuble, édifié sur une parcelle de 177 m², comprend un petit bâtiment élevé à R+4+C sur cave, qui occupe la totalité de la parcelle à l'exception d'une courette d'un peu plus de 10 m² couverte à RdC. Le bien comporte 17 logements dont 2 locaux commerciaux à rez-de-chaussée et sous-sol et 2 logements rattachés aux baux des commerçants, le tout pour une surface utile de 810.65 m².

Je vous propose de m'autoriser à conclure, après transfert de propriété, un bail emphytéotique avec Paris Habitat OPH (ou un autre bailleur social du groupe Paris Habitat), qui souhaite y réaliser un programme comportant des logements sociaux.

Par avis du 15 mai 2017, France Domaine estime que la valeur normale de marché pour le loyer capitalisé de ce bail est de 3 600 000 euros. S'agissant d'un projet de logement social, il rend un avis favorable au loyer proposé, soit 1 900 000 €.

La différence entre ce montant et la valeur de marché, soit 1 700 000 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'habitation.

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 65 ans ;
- le bailleur social prendrait la propriété dans l'état où elle se trouverait à la date d'effet de la location ;
- le bailleur social 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 ;

- le bailleur social souffrirait des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourraient grever la propriété louée ; en sa qualité d'emphytéote, le bailleur social 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 le bailleur social deviendrait, sans indemnité, propriété de la Ville de Paris ;

- pendant toute la durée de la location, le bailleur social 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 bailleur social serait autorisé 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 bailleur social aurait la faculté de céder au prix du marché la totalité des surfaces de commercialité sous réserve d'un intéressement de la Ville de Paris sur le prix de cession correspondant à 50% des prix hors taxes de cession par l'acquéreur de toute ou partie de ladite commercialité, nets des frais, droits, taxes et honoraires dus par le bailleur social aux termes de l'acte de mutation et nets des frais de l'acte complémentaire constatant le paiement de l'intéressement par le bailleur social à la Ville de Paris.

- le loyer capitalisé serait fixé à 1.900 000 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 au bailleur social;

- le bailleur social 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 seraient passés par devant notaire, seraient à la charge du bailleur social.

En conclusion, le projet de délibération soumis à votre Assemblée a pour objet de fixer les conditions de location de l'immeuble 69 rue de Charenton/ 2, rue Saint Nicolas (12e) à Paris Habitat OPH (ou un autre bailleur social du groupe Paris Habitat).

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

La Maire de Paris

2017 DLH 157 Location de l'immeuble 69, rue de Charenton/ 2, rue Saint Nicolas (12e) à Paris Habitat OPH -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 Paris Habitat OPH de l'immeuble 69, rue de Charenton/ 2, rue Saint Nicolas (12e) ;

Vu l'avis des services de France Domaine en date du 15 mai 2017 ;

Vu l'avis de Mme 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^e commission ;

Délibère :

Article 1 : Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure avec Paris Habitat OPH (ou un autre bailleur social du groupe Paris Habitat), dont le siège social est situé 21bis, rue Claude Bernard (5e) un bail à caractère emphytéotique portant location de l'immeuble 69, rue de Charenton/ 2, rue Saint Nicolas (12e), cadastré 000 ET 1, après transfert de la propriété de ce dernier.

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 65 ans ;
- le bailleur social prendra la propriété dans l'état où elle se trouvera à la date d'effet de la location ;
- le bailleur social 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 ;
- le bailleur social souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourront grever la propriété louée ; en sa qualité d'emphytéote, le bailleur social 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 le bailleur social deviendra, sans indemnité, propriété de la Ville de Paris ;
- pendant toute la durée de la location, le bailleur social 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 bailleur social sera autorisé 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 bailleur social aura la faculté de céder au prix du marché la totalité des surfaces de commercialité sous réserve d'un intéressement de la Ville de Paris sur le prix de cession correspondant à 50% des prix hors taxes de cession par l'acquéreur de toute ou partie de ladite commercialité, nets des frais, droits, taxes et honoraires dus par le bailleur social aux termes de l'acte de mutation et nets des frais de l'acte complémentaire constatant le paiement de l'intéressement par le bailleur social à la Ville de Paris.

- le loyer capitalisé sera fixé à 1.900.000 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 au bailleur social;

- le bailleur social 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 seront passés par devant notaire, seront à la charge du bailleur social ;

Article 2 : Cette recette sera inscrite sur le budget municipal pour les exercices 2017 et suivants.