



Direction du Logement et de l'Habitat

2021 DLH 376 Location par bail emphytéotique à la RIVP de l'immeuble situé 7-7bis rue de la Durance (12e) - Réalisation d'un programme de conventionnement de 32 logements sociaux (19 PLAI - 13 PLUS)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Les opérations de conventionnement consistent à transformer des logements existants du parc libre des bailleurs sociaux en véritables logements sociaux. Cette démarche poursuit plusieurs objectifs. D'abord, le conventionnement permet d'inscrire dans la durée un parc de logements à vocation réellement sociale. Ensuite, il permet d'assurer une meilleure protection pour l'ensemble des locataires en place. Enfin, il se traduit par des loyers ajustés à la baisse pour une majorité des occupants actuels, lorsque les ménages disposent de ressources inférieures aux plafonds réglementaires. Pour les autres, les niveaux de loyers actuels sont maintenus.

L'opération de conventionnement s'accompagne de la passation de nouveaux baux emphytéotiques, sur des bases révisées. Il est à signaler que les termes du conventionnement sont calculés de manière à permettre de réaliser, dans la durée du bail, des programmes de travaux de rénovation énergétique du bâti, améliorant ainsi le confort et la qualité de vie des locataires, dans des conditions économiques soutenables pour les bailleurs.

Il vous est proposé de poursuivre la démarche de conventionnement engagée en 2008 par le conventionnement de l'immeuble DURANCE, 7-7bis rue de la Durance (12e), qui comporte 32 logements.

Le conventionnement de ces logements nécessite au préalable de modifier les conditions locatives du bail emphytéotique en date du 28 juin 2012 .

I. Modification des conditions locatives du bail emphytéotique du 28 juin 2012

Par délibération en date du 12 au 14 décembre 2011, le Conseil de Paris a autorisé la conclusion au profit de la RIVP d'un bail emphytéotique portant location, jusqu'au 31 décembre 2046, du lot 202 dépendant de l'immeuble situé au 7 - 7bis rue de la Durance (12e) cadastré BT 16.

Ce bail emphytéotique, régularisé le 28 juin 2012, est assorti d'un loyer annuel de 73 878 €.

À cette fin, il a été convenu avec la RIVP de résilier ce bail par anticipation et de conclure, concomitamment, un nouveau bail emphytéotique.

Afin de permettre à la Ville de Paris d'acquérir la propriété des constructions édifiées en cours de bail par la RIVP, la Ville de Paris devra verser à la RIVP la somme de 1 360 104 euros. Ce coût d'acquisition représente la valeur nette comptable desdites constructions, déduction faite de la valeur nette comptable des subventions versées par la Ville de Paris à la RIVP au titre de l'opération. Cette dépense sera imputée sur le budget de la Ville de Paris de l'exercice 2022.

La nouvelle location sera assortie des conditions essentielles suivantes :

- Le bail prendra effet à compter de sa date de signature. Sa durée serait de 65 ans;

- Le preneur à bail prendra la propriété dans l'état où elle se trouverait à la date d'effet de la location ;

- le preneur à bail 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 preneur à bail souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourront grever la propriété louée ; en sa qualité d'emphytéote, le preneur à bail bénéficiera des droits réels lui permettant notamment d'opérer sur les propriétés 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, la totalité des aménagements et équipements réalisés par le preneur à bail deviendra propriété de la Ville de Paris ;

- pendant toute la durée de la location, le preneur à bail 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 preneur à bail 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 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 preneur à bail 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 preneur à bail aux termes de l'acte de mutation et nets des frais de l'acte complémentaire constatant le paiement de l'intéressement par le preneur à bail à la Ville de Paris.

- le loyer capitalisé sera fixé à 2 531 711 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.

- 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 serait 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 les propriétés ;

- 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 preneur à bail ;

Le service local des Domaines a rendu un avis favorable sur la redevance capitalisée et la valeur des droits du preneur le 29 octobre 2021.

II. Opération de conventionnement

➤ Présentation du programme

Le programme est détaillé dans la fiche technique jointe.

L'ensemble immobilier est dans un bon état général et ne nécessite pas de travaux sur le court terme.

Le programme comportera :

- 19 logements PLA-I, d'une surface utile totale de 1 493 m². Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 6,22/m² utile en valeur janvier 2021 ;
-
- 13 logements PLUS, d'une surface utile totale de 1 078 m². Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 6,99/m² utile en valeur janvier 2021.

L'immeuble comprend par ailleurs un local commercial de 108 m² de surface utile et 33 places de parking.

➤ Financement des programmes

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 2 629 058 euros.

Il se décompose ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	1 514 04 3	1 009 36 2	2 523 405	105 653	2 629 058
TOTAL	1 514 04 3	1 009 36 2	2 523 405	105 653	2 629 058

2°) Le financement

Le plan de financement prévisionnel de l'opération est le suivant :

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt travaux (40 ans)	223 576	149 050	372 626	-	372 626
Prêt foncier (60 ans)	182 925	121 950	304 875	-	304 875
Prêt existant	1 107 54 2	738 362	1 845 904	77 556	1 923 460
Prêt bancaire commerces	-	-	-	28 097	28 097
TOTAL	1 514 04 3	1 009 362	2 523 405	105 653	2 629 058

➤ Les droits de réservation _

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvre droit, pour les résidents, en fonction de leurs ressources, à l'aide personnalisée au logement et que, conformément à l'article R 331-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, 30 % au moins des logements PLUS devront être attribués à des personnes sous plafonds de ressources PLA-I.

En contrepartie du conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation seront ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 10 logements (6 PLA I - 4 PLUS) ;
- Ville de Paris : 14 logements (8 PLA I - 6 PLUS) ;
- Région : 8 logements (5 PLA I - 3 PLUS).

Je vous propose, en conséquence :

- d'approuver la conclusion d'un avenant au bail emphytéotique conclu le 28 juin 2012 avec la RIVP en vue de le résilier par anticipation.
- d'autoriser le versement d'une somme de 1 360 104 € à la RIVP pour résiliation anticipée du bail, somme correspondant à la valeur nette comptable des travaux réalisés en propre par le bailleur au cours du bail, déduction faite de la VNC des éventuelles subventions versées par la Ville de Paris au titre de la même opération;
- de conclure concomitamment à l'avenant susmentionné un nouveau bail emphytéotique portant location de ce groupe immobilier à la RIVP, comprenant le versement d'un loyer capitalisé de 2 531 711 €;
- d'accorder la garantie de la Ville de Paris aux emprunts PLAI-I et PLUS à souscrire par la RIVP pour le financement des logements concernés ;

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

La Maire de Paris

2021 DLH 376 - 1 : Location par bail emphytéotique à la RIVP de l'immeuble situé 7-7bis rue de la Durance (12e) - Réalisation d'un programme de conventionnement de 32 logements sociaux (19 PLAI - 13 PLUS) - **Avenant à bail et conclusion d'un nouveau bail emphytéotique.**

Le Conseil de Paris

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 l'état descriptif de division en volumes en date du 28 septembre 1977 ayant pour assiette foncière la parcelle BT 16 ;

Vu le bail emphytéotique en date du 28 juin 2012, portant location au profit de la RIVP de l'immeuble situé au sein de l'ensemble immobilier situé, 7-7bis rue de la Durance (12e) conclu pour une durée de 35 ans, venant à expiration le 31 décembre 2046 ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel la Maire de Paris lui propose de résilier par anticipation ce bail emphytéotique et de conclure avec la RIVP un nouveau bail emphytéotique ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris en date du 29 octobre 2021 ;

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 5ème commission ;

Délibère :

Article 1 : Est autorisée, par voie d'avenant, la résiliation par anticipation du bail emphytéotique conclu entre la Ville de Paris et la RIVP et portant location du lot 202 dépendant de l'ensemble immobilier situé 7-7bis rue de la Durance (12e) cadastré BT 16 ;

Tous les frais entraînés tant par la rédaction que par la publicité de cet avenant, qui sera passé par devant notaire, seront à la charge de la RIVP.

Article 2 : Est autorisé le versement de 1 360 104 euros à la RIVP, correspondant au coût d'acquisition de la propriété des constructions réalisées en propre par la RIVP en cours de bail. Ce coût d'acquisition représente la valeur nette comptable desdites constructions, déduction faite de la valeur nette comptable des éventuelles subventions versées par la Ville de Paris à la RIVP au titre de la même opération. Cette dépense sera imputée sur le budget de la Ville de Paris de les exercices 2022 et suivants.

Article 3 : Madame la Maire de Paris est autorisée à signer avec la RIVP, dont le siège social est situé 13 avenue de la Porte d'Italie (13e), l'avenant visé à l'article 1.

Article 4 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure, concomitamment, un bail à caractère emphytéotique portant location de cet immeuble. La location sera assortie des conditions essentielles suivantes :

- le bail prendra effet à compter de la date de signature. Sa durée sera de 65 ans ;
- le preneur à bail prendra la propriété dans l'état où elle se trouvera à la date d'effet de la location ;
- le preneur à bail 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 preneur à bail souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourront grever la propriété louée ; en sa qualité d'emphytéote, le preneur à bail bénéficiera des droits réels lui permettant notamment d'opérer sur les propriétés 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, la totalité des aménagements et équipements réalisés par le preneur à bail deviendra, sans indemnité, propriété de la Ville de Paris ;
- pendant toute la durée de la location, le preneur à bail 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 preneur à bail 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 preneur à bail 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 preneur à bail aux termes de l'acte de mutation et nets des frais de l'acte complémentaire constatant le paiement de l'intéressement par le preneur à bail à la Ville de Paris.
- le loyer capitalisé sera fixé à 2 531 711 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 du preneur à bail ;

Article 5 : Cette recette sera inscrite sur le budget de la Ville de Paris pour les exercices 2022 et suivants.

2021 DLH 376 - 2 : Location par bail emphytéotique à la RIVP de l'immeuble situé 7-7bis rue de la Durance (12e) - Réalisation d'un programme de conventionnement de 32 logements sociaux (19 PLAI - 13 PLUS) – **approbation du programme**

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel la Maire de Paris lui propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme de conventionnement de 32 logements sociaux (19 PLAI - 13 PLUS) à réaliser par la RIVP au sein de l'ensemble immobilier situé 7-7bis rue de la Durance (12e) :

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 : Est approuvée la réalisation au sein de l'ensemble immobilier situé 7-7bis rue de la Durance (12e) d'un programme de conventionnement comportant 32 logements sociaux (19 PLAI - 13 PLUS) par la RIVP.

Article 2 : 14 logements seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 65 ans.

Article 3 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec la RIVP la convention fixant les modalités d'exercice des droits de réservation de la Ville de Paris, dont la durée sera de 65 ans. Cette convention comportera en outre l'engagement de l'organisme de ne procéder à aucune cession de logement locatif sur le territoire parisien, sauf avis favorable donné par la Ville de Paris en application des articles L 443-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

2021 DLH 376 - 3 : Location par bail emphytéotique à la RIVP de l'immeuble situé 7-7bis rue de la Durance (12e) - Réalisation d'un programme de conventionnement de 32 logements sociaux (19 PLAI - 13 PLUS) - Garantie des prêts PLAI et PLUS par la Ville (677 501 euros)

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel la Maire de Paris lui propose d'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement de prêts PLAI-PLUS à contracter par la RIVP en vue du financement d'un programme de conventionnement de 32 logements (19 PLAI - 13 PLUS) à réaliser au sein de l'ensemble immobilier situé 7-7bis rue de la Durance (12e) ;

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 Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLAI, à souscrire par la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 19 logements PLAI situés au sein de l'ensemble immobilier situé 7-7bis rue de la Durance (12e) dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt :	PLA-I
Montant :	223 576 €
Durée totale :	42 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - marge fixe de 0,2% Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%

Cette garantie PLAI est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 2 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLAI foncier, à souscrire par la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 19

logements PLAI situés au sein de l'ensemble immobilier situé 7-7bis rue de la Durance (12e) dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt :	PLA-I foncier
Montant :	182 925 €
Durée totale :	62 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge fixe de 0,12% Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%

Cette garantie PLAI est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 3 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLUS, à souscrire par la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 13 logements PLUS situés au sein de l'ensemble immobilier situé 7-7bis rue de la Durance (12e) dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt :	PLUS
Montant :	149 050 €
Durée totale :	42 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge fixe de 0,6% Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%

Cette garantie PLUS est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 4 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLUS foncier, à souscrire par la RIVP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la création de 13 logements PLUS situés au sein de l'ensemble immobilier situé 7-7bis rue de la Durance (12e) dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt :	PLUS foncier
Montant :	121 950 €

Durée totale :	62 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge fixe de 0,12% Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%

Cette garantie PLUS est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 5 : Au cas où la RIVP pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas :

- des sommes dues (capital et intérêts) aux échéances convenues ;
- des intérêts moratoires encourus ;
- en cas de remboursement anticipé du prêt survenu conformément aux conditions contractuelles des prêts, des intérêts courus contractuels, indemnités ou pénalités éventuellement dues conformément aux conditions financières des contrats,

la Ville de Paris s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place sur simple demande de l'établissement prêteur adressée par lettre missive, sans jamais pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue ci-dessous, ni exiger que l'établissement prêteur ne discute au préalable avec l'organisme défaillant.

Article 6 : Les charges de la garantie ainsi accordée seront couvertes éventuellement par un prélèvement sur les ressources générales du budget et, en cas d'insuffisance de celles-ci et à concurrence des sommes nécessaires, par une augmentation corrélative des taux des taxes foncières, de la taxe d'habitation, ainsi que de la cotisation foncière des entreprises.

Article 7 : Madame la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris au contrat d'emprunt concerné par les garanties visées aux articles 1, 2, 3 et 4 de la présente délibération et à conclure avec la RIVP la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 8 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.