



Direction du Logement et de l'Habitat

2021 DLH 51 Location de l'immeuble 28, avenue Ledru-Rollin (12e) à ELOGIE-SIEMP –Bail emphytéotique.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Faisant exercice de son droit de préemption, la Ville de Paris a notifié le 29 janvier 2021 sa décision d'acquérir pour un montant total de 4 300 000 euros, l'immeuble 28, avenue Ledru-Rollin (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.

Il s'agit d'un immeuble situé à proximité de la Gare de Lyon, construit sur une parcelle de 234m², comprenant un corps de bâtiment principal en façade sur l'avenue, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée de 4 étages, d'un 5^e en retrait et d'un 6^e étage en comble, et de deux ailes latérales faisant corps avec le précédent, élevées chacune de 3 étages.

L'ensemble comporte 12 logements aux typologies diverses : une chambre de service, 4 T1, 3 T2, 1 T4, 2 T5, 1 T6. Il comprend en outre une ancienne loge ainsi que 2 commerces (salon de coiffure et restaurant). L'immeuble dégage une courette d'environ 40m², construite partiellement de petites construction en RDC.

Des désordres ont été constatés sur les parties communes mais des travaux de réparation sont en cours. L'état général de l'ensemble immobilier est plutôt vétuste et nécessite des travaux de rénovation, comme le ravalement des façades, la réfection des couvertures et de la cage d'escalier, ainsi que des logements.

La surface habitable des logements est de 710m² et la surface commerciale de 161m², soit une surface utile et habitable totale de 871m².

Je vous propose de m'autoriser à conclure, après transfert de propriété, un bail emphytéotique avec la société ELOGIE-SIEMP, qui souhaite y réaliser un programme comportant des logements sociaux.

Par avis du 17 février 2021, le Service Local du Domaine de Paris estime que la valeur normale de marché pour le loyer capitalisé de ce bail est de 3 400 000 euros. S'agissant d'un projet de logement social, il rend un avis favorable au loyer proposé, soit 970 000 €.

La différence entre ce montant et la valeur de marché, soit 2 430 000 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 preneur à bail. Sa durée serait de 65 ans ;

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

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

- pendant toute la durée de la location, le preneur à bail 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 preneur à bail 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 preneur à bail 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 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 serait fixé à 970 000 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 preneur à bail;
- le preneur à bail 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 preneur à bail.

En conclusion, le projet de délibération soumis à votre Assemblée a pour objet de fixer les conditions de location de l'immeuble 28, avenue Ledru-Rollin (12e) à ELOGIE-SIEMP.

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

La Maire de Paris



2021 DLH 51 Location de l'immeuble 28, rue Ledru-Rollin(12e) à ELOGIE-SIEMP –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 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 ELOGIE-SIEMP de l'immeuble 28, rue Ledru-Rollin(12e) ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris en date du 17 février 2021 ;

Vu l'avis de M. le Maire du 11e arrondissement en date du ;

Vu l'avis du conseil du 11e arrondissement en date du..... ;

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

Délibère :

Article 1.: Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure avec la société ELOGIE-SIEMP, dont le siège social est situé 8, bd d'Indochine (19e) un bail à caractère emphytéotique portant location de l'immeuble 28, rue Ledru Rollin(12e), cadastré EN31, 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 preneur à bail. 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 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 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 970 000 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 preneur à bail;

- le preneur à bail 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 preneur à bail;

Article 2 : Cette recette sera inscrite sur le budget de la Ville de Paris pour les exercices 2021 et suivants.