



Direction du Logement et de l'Habitat

2024 DLH 242 Location des immeubles 1 et 5 rue Paul Crampel (12e) à la RIVP
– Bail emphytéotique.

**PROJET DE DELIBERATION
EXPOSE DES MOTIFS**

Mesdames, Messieurs,

Faisant exercice de son droit de préemption, la Ville de Paris a notifié le 16 juillet 2024 sa décision d'acquérir pour un montant total de 9.970.680 euros, les immeubles 1 et 5 rue Paul Crampel (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 situé 1 rue Paul Crampel, de type faubourien, avec des façades en briques, est édifié sur une parcelle de 185 m². L'unique bâtiment, en bon état général, se répartit en deux cages d'escalier. L'escalier sur rue s'élève en R+6 et celui sur cour en R+4.

Selon l'état locatif annexé à la DIA, l'immeuble compterait 31 logements, dont 23 loués et 8 vacants, ainsi qu'une loge occupée et deux garages sur rue.

Selon les DPE transmis, les logements sont classés majoritairement en classe F et G, quelques-uns en classe E et D.

L'immeuble situé 5 rue Paul Crampel, en angle avec la rue de Rambervilliers, est édifié sur une parcelle de 193 m². L'unique bâtiment, également en bon état général, s'élève en R+5+combles et compterait, selon l'état locatif annexé à la DIA, 21 logements dont 16 sont loués et 5 vacants.

Selon les DPE transmis, les logements sont majoritairement classés en étiquettes E à G, seulement 3 étant classés dans la catégorie D.

L'immeuble 1 rue Paul Crampel comprend la loge de la gardienne qui gère également l'immeuble 5 rue Paul Crampel. Cette loge constitue un accessoire au contrat de travail de la gardienne.

Je vous propose de m'autoriser à conclure, après transfert de propriété, un bail emphytéotique avec la société RIVP (ou un autre bailleur social du groupe RIVP) , qui souhaite réaliser un programme comportant une pension de famille de 23 places au 1 rue Paul Crampel et environ 20 logements sociaux familiaux au 5 rue Paul Crampel.

Par avis du 12 septembre 2024, le Service Local du Domaine de Paris estime que la valeur normale de marché pour le loyer capitalisé de ce bail est de 8.092.766 euros. S'agissant d'un projet de logement social, il rend un avis favorable au loyer proposé, soit 2.700.000 euros.

La différence entre ce montant et la valeur de marché, soit 5.392.766 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 prendra 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 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 ;
- dans le cadre d'une application volontaire des dispositions de l'article L.1224-1 du Code du Travail, le contrat de travail de la gardienne sera transféré au preneur à bail, avec l'accord de la salariée ;
- 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 aura la faculté de céder au prix du marché la totalité des droits de commercialité et/ou de droits d'agrément immobilier d'entreprise de l'immeuble objet du bail emphytéotique , sous réserve d'un intéressement de la Ville de Paris sur le prix de cession correspondant à 50 % des prix hors taxes de cession dus par les cessionnaires de toute ou partie desdits droits nets des frais, droits,

taxes et honoraires dus par le preneur à bail aux termes des actes de mutation et nets des frais de l'acte constatant le paiement de l'intéressement par le preneur à la Ville de Paris.

- le loyer capitalisé sera fixé à 2.700.000 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 D 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 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, contributions, taxes et autres charges de toute nature grevant ou pouvant grever la propriété et remboursera le prorata des impôts, contributions, taxes et autres charges à la Ville entre le jour du transfert de propriété et le 31 décembre suivant, sur présentation par la Ville du rôle d'imposition pour l'année au cours de laquelle a lieu l'entrée en jouissance et une attestation de paiement du Trésor Public ;

- tous les frais entraînés par la rédaction aussi bien que par la publicité du bail, et de ses avenants, qui seront passés par devant notaire, seront 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 des immeubles 1 et 5 rue Paul Crampel (12e) à la RIVP (ou un autre bailleur social du groupe RIVP).

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

La Maire de Paris

2024 DLH 242 Location des immeubles 1 et 5 rue Paul Crampel (12e) à la RIVP – 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 la RIVP des immeubles 1 et 5 rue Paul Crampel (12e) ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris en date du 12 septembre 2024 ;

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. Jacques BAUDRIER au nom de la 5ème commission ;

Délibère :

Article 1. : Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure avec la société RIVP (ou un autre bailleur social du groupe RIVP), dont le siège social est situé 13, avenue de la Porte d'Italie (13e) un bail à caractère emphytéotique portant location des immeubles 1 et 5 rue Paul Crampel (12e), cadastrés respectivement AE 59 et AE 57, après transfert de la propriété de ces derniers.

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 ;

- dans le cadre de l'application de l'article L. 1224-1 du Code du travail, le contrat de travail de la gardienne sera transféré au preneur à bail ;

- 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 aura la faculté de céder au prix du marché la totalité des droits de commercialité et/ou de droits d'agrément immobilier d'entreprise de l'immeuble objet du bail emphytéotique , sous réserve d'un intéressement de la Ville de Paris sur le prix de cession correspondant à 50 % des prix hors taxes de cession dus par les cessionnaires de toute ou partie desdits droits nets des frais, droits, taxes et honoraires dus par le preneur à bail aux termes des actes de mutation et nets des frais de l'acte constatant le paiement de l'intéressement par le preneur à la Ville de Paris.

- le loyer capitalisé sera fixé à 2.700.000 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 D 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, contributions, taxes et autres charges de toute nature grevant ou pouvant grever la propriété et remboursera le prorata des impôts, contributions, taxes et autres charges à la Ville entre le jour du transfert de propriété et le 31 décembre suivant, sur présentation par la Ville du rôle d'imposition pour l'année au cours de laquelle a lieu l'entrée en jouissance et une attestation de paiement du Trésor Public ;

- 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 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer tout acte préalable ou constitution de servitudes éventuellement nécessaire à l'opération visée à l'article 1.

Article 3 : le preneur à bail est autorisé à déposer toutes demandes d'autorisations administratives ou les déclarations de travaux nécessaires à la réalisation de son programme.

Article 4.: Cette recette sera inscrite sur le budget de la Ville de Paris pour les exercices 2024 et suivants.