



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 133 Location de l'immeuble 18 A, rue Keller (11e) à 1001 Vies Habitat-Bail emphytéotique.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris a conclu le 12 juillet 1977 avec la société anonyme d'HLM « Le Logement Français » deux baux emphytéotiques prenant effet respectivement au 1^{er} janvier et au 1^{er} juillet 1976 :

- d'une durée de 45 ans pour la parcelle 18 A, rue Keller cadastrée BY 13, dit « lot 2 » constitué de 16 logements sociaux et d'un club pour personnes âgées (transformé en bureau) courant initialement jusqu'au 30 décembre 2020 puis prolongé par avenant jusqu'au 30 décembre 2022 par délibération du 15 décembre 2020. Ledit bail est assorti d'un loyer annuel fixé en dernier lieu à 16.391, 01 €;
- d'une durée de 65 ans pour la parcelle 18, rue Keller (11e), cadastrée BY 12, dit « lot 1 » constitué de 22 logements foyers et deux commerces, courant jusqu'au 30 juin 2041. Ledit bail est assorti d'un loyer annuel fixé en dernier lieu à 7.872, 01 €;

Aux termes d'un apport partiel d'actif, le transfert des droits immobiliers attachés à ces deux immeubles est intervenu au profit du Logement francilien avec effet au 31 décembre 2006. Et depuis le 1^{er} juillet 2018, dans le cadre de la fusion des 3 filiales du groupe Logement Français exerçant leur activité sur le territoire d'Ile-de-France, l'entreprise sociale 1001 Vies Habitat est devenue titulaire de ces deux baux.

A l'approche de l'expiration du bail emphytéotique du « lot 2 » au 18 A rue Keller, 1001 Vies Habitat a confirmé son souhait de poursuivre la gestion locative de cet immeuble.

Aussi, je vous propose de m'autoriser à conclure un nouveau bail emphytéotique avec 1001 Vies Habitat, en alignant sa durée sur celle du bail conclu sur le « lot 1 », afin d'assurer une cohérence entre la date d'échéance des deux lots.

Après examen de l'équilibre économique de l'opération qui intègre un programme de réhabilitation Plan Climat de l'immeuble qui fera l'objet d'une délibération lors d'une prochaine séance du Conseil de Paris, il est proposé de porter le loyer annuel à 10 % des recettes locatives appelées par le bailleur social, soit une redevance annuelle estimée à 6.191 €.

Le service Local du Domaine de Paris a validé les conditions financières de ce bail le 14/11/2022.

Ce bail emphytéotique serait assorti des conditions essentielles suivantes :

- il prendra effet au 1^{er} janvier 2023 et viendra à expiration au 30 juin 2041 ;
- 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, 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.
- la location sera assortie d'un loyer annuel correspond à 10 % des loyers, redevances et indemnités d'occupation de toute nature hors charges et hors taxes appelées par le preneur à bail pendant l'année civile considérée. Il sera recouvré à terme échu au 1er juillet de chaque année.
- 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 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 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 de l'immeuble 18 A, rue Keller (11e) à 1001 Vies Habitat.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 133 Location de l'immeuble 18 A, rue Keller (11e) à 1001 Vies Habitat-B ail 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 1001 Vies Habitat de l'immeuble 18 A, rue Keller (11e) ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris en date du 14/11/2022 ;

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 1001 Vies habitat dont le siège social est situé 18, avenue d'Alsace à Courbevoie (92400) un bail emphytéotique portant location de l'immeuble 18 A rue Keller (11e), cadastré BY 13.

La location sera assortie des conditions essentielles suivantes :

- il prendra effet au 1^{er} janvier 2023 et viendra à expiration au 30 juin 2041 ;
- 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, 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.

- la location sera assortie d'un loyer annuel correspond à 10 % des loyers, redevances et indemnités d'occupation de toute nature hors charges et hors taxes appelées par le preneur à bail pendant l'année civile considérée. Il sera recouvré à terme échu au 1er juillet de chaque année.

- 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 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer tout acte préalable ou constitution de servitude 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 2023 et suivants.