



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 156 Location de l'immeuble 1-3-5 passage Châtelet (17^e) à Paris
Habitat OPH –Bail emphytéotique.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris a acquis aux termes d'un acte d'acquisition des 24 et 29 mai 1957, l'immeuble 1-3-5, passage Châtelet et aux termes d'un second acte d'acquisition des 23 octobre et 9 novembre 1970, l'immeuble Passage Châtelet (17^e) dont elle a confié, pour 45 ans, la gestion, dans le cadre d'un bail emphytéotique conclu le 2 mai 1980, à la SA d'HLM « Le nouveau Logis », aux droits de laquelle est venue la Fondation de Madame Jules Lebaudy.

Ce bail est assorti d'un loyer capitalisé de 49.899, 61 € pour toute la durée du bail.

Ces immeubles, édifiés sur les parcelles cadastrées DQ n°2 (458 m²) et DQ n°9 (170 m²) se composent comme suit :

- Sur la parcelle DQ 2 un ensemble immobilier situé 1-3-5, passage Châtelet comprenant 3 bâtiments élevés sur caves, d'un rez-de-chaussée et de 4 étages pour une contenance respective de 143,50 m², 106m² et 101, 50 m².
- Sur la parcelle DQ 9 passage Châtelet (sans numéro) un immeuble comprenant en façade un bâtiment élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et de trois étages à la suite d'une petite construction élevée d'un simple rez-de-chaussée et une cour, le tout pour une contenance de 148, 35 m².

La Fondation de Madame Jules Lebaudy a été chargée de réhabiliter ces immeubles et y a réalisé 37 logements correspondant à 16 logements de type F1, 16 logements de type F2, 2 logements de type F3, 2 logements de type F4 et 1 logement de type F5, le tout représentant une surface habitable de 1217 m². Les recettes annuelles s'élevaient en dernier lieu à 108.274 €

A l'approche de l'expiration du bail le 31 décembre 2022, la Fondation de Mme Jules Lebaudy a fait savoir qu'elle ne souhaitait pas poursuivre la gestion de ce patrimoine si bien que la Ville a proposé d'en reprendre la gestion pour la confier à Paris Habitat, désireux de valoriser ce bien, dans le cadre d'un nouveau bail emphytéotique.

Ce transfert de gestion permettra de conventionner ces 37 logements selon des conditions de financement qui seront soumises à votre Assemblée lors de cette même séance.

Je vous propose de m'autoriser à conclure, par conséquent, 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.

Le Service Local du Domaine de Paris a été saisi le 2/11/2022.

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 ;
- 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 1.000.000 d'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.
- 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 1-3-5, passage Châtelet (17e) 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

2022 DLH 156 Location de l'immeuble 1-3-5 passage Châtelet (17^e) à Paris Habitat OPH –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 Paris Habitat OPH de l'immeuble 1-3-5, passage Châtelet (17^e);

Vu la saisine du Service Local du Domaine de Paris en date du 2/11/2022 ;

Vu l'avis de M. le Maire du 17^e arrondissement en date du ;

Vu l'avis du conseil du 17^e arrondissement en date du..... ;

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT au nom de la 5^{ème} 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 (5^e) un bail à caractère emphytéotique portant location de l'immeuble 1-3-5, passage Châtelet (17^e), cadastré DQ 2 et DQ 9.

La location sera assortie des conditions essentielles suivantes :

- le bail prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2023. 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, 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 1.000.000 d'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 : 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.