

le 16 décembre 2011

CONSEIL DE PARIS

Conseil Municipal

Extrait du registre des délibérations

Séance des 12, 13 et 14 décembre 2011

2011 DDEES 339 Désignation de l'opérateur et autorisation de procéder à la signature d'un bail emphytéotique administratif portant sur des locaux à usage principalement commercial de la Ville de Paris situés dans les 1er, 3e, 4e, 6e, 9e, 15e, 19e et 20e arrondissements.

Mme Lyne COHEN-SOLAL, rapporteure.

Le Conseil de Paris, siégeant en formation de Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 1311-1 et suivants;

Vu la délibération de principe prise par le Conseil de Paris lors de sa séance des 13, 14 et 15 décembre 2010 approuvant le lancement d'un appel à candidature pour la conclusion d'un bail emphytéotique administratif portant sur des locaux commerciaux de la Ville de Paris situés dans les 1er, 3e, 4e, 6e, 9e, 15e, 19e et 20e arrondissements.

Considérant les avis du Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris rendus lors de ses séances des 6 et 20 octobre 2010 ;

Considérant l'intérêt général qui s'attache à la préservation de la diversité de l'offre commerciale, et au développement du commerce de proximité et du commerce à vocation culturelle sur les immeubles objets de l'opération, justifiant de recourir à un bail emphytéotique administratif ;

Considérant que le projet de la SEMAEST répond aux objectifs de la Ville de Paris à savoir la préservation de la diversité de l'offre commerciale, le développement du commerce de proximité et du commerce à vocation culturelle sur les immeubles objets de l'opération tout en veillant à la dynamisation de la gestion de ce patrimoine tout en veillant à la conservation et à l'entretien du patrimoine communal ;

Vu l'avis de France Domaine Paris du 23 septembre 2011 ;

Considérant que, dans son avis du 23 septembre 2011, France Domaine a évalué la redevance annuelle du bail dans une fourchette de 1.300.000,00 euros à 1.400.000,00 euros en fonction de la durée du bail retenue comprise entre 18 et 25 ans ;

Considérant que France Domaine a toutefois partiellement pris en compte l'importance réelle des travaux devant notamment être réalisés dans le site du 21 avenue du Maine à Paris 15e compte tenu de l'état de dégradation des lieux et n'a pas pris en compte les travaux de mise aux normes d'accessibilité handicapés devant être effectués avant 2015 par le bailleur (obligations légales),

Considérant que France Domaine a émis un avis déterminé sur la base d'une redevance fixe alors que les deux candidats ont proposé une redevance calculée selon deux modalités distinctes, à savoir une part fixe devant être indexée tout au long de la vie du BEA, et une part variable constituant un véritable intéressement financier pour la Ville de Paris à la gestion du parc immobilier (50% des évolutions positives des revenus locatifs) ;

Vu le projet de délibération en date du 29 novembre 2011, par lequel M. le Maire de Paris lui propose de retenir la candidature de la SEMAEST afin de lui transférer les droits réels de la Ville de Paris et la gestion complète de ce parc immobilier essentiellement composé de locaux commerciaux situés dans les 1er, 3e, 4e, 6e, 9e, 15e, 19e et 20e arrondissements et d'autoriser la signature avec cette société d'un bail emphytéotique administratif d'une durée de 25 années ;

Vu les avis des Conseils des 3e, 4e, 9e et 15e arrondissements en date du 5 décembre 2011 ;

Vu l'avis du Conseil du 6e arrondissement en date du 29 novembre 2011 ;

Vu l'avis du Conseil du 20e arrondissement en date du 1er décembre 2011 ;

Vu la saisine du Conseil du 1er arrondissement en date du 28 novembre 2011 ;

Sur le rapport présenté par Mme Lyne COHEN-SOLAL au nom de la 2e Commission ;

Délibère :

Article 1 : M. le Maire de Paris est autorisé à signer avec la SEMAEST, dont le siège social est situé 7 avenue de la République à Paris 11ème et dont le Président est M. Philippe DUCLOUX, le projet de bail emphytéotique administratif portant sur le transfert des droits réels et de la gestion intégral d'un parc immobilier à usage principalement commercial situé dans les 1er, 3e, 4e, 6e, 9e, 15e, 19e et 20e arrondissements (liste annexée au présent délibéré), dont la première partie relative aux clauses générales est jointe à la présente (la seconde partie présentant en détail les biens en reprenant le statut de chaque bien ainsi que les caractéristiques de chacun des contrats de location liant la Ville de Paris à ses locataires) et stipule que :

- le bail qui prendra effet le 1er janvier 2012, pour une durée de 25 années, sera régi par l'article L 1311-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales. Il sera assorti du paiement d'une redevance annuelle, révisable annuellement selon l'évolution de l'indice ILC (Indice des loyers commerciaux publiés par l'INSEE) ; les paliers annuels annoncés ne devant pas faire l'objet d'une indexation. La redevance annuelle sera déterminée comme suit :

- 1ère année : 715.000 euros + 50% des variations des loyers
- de la 2ème à la 4ème année : 620.000 euros + 50% des variations des loyers
- de la 5ème à la 7ème année : 920.000 euros + 50% des variations des loyers
- de la 8ème à la 11ème année : 1.020.000 euros + 50% des variations des loyers
- de la 12ème à la 23ème année : 1.200.000 euros + 50% des variations des loyers
- de la 24ème à la 25ème année : 1.670.000 euros + 50% des variations des loyers.

- le preneur devra particulièrement veiller au respect des engagements pris sur la question de la destination des biens : activités culturelles pour les biens situés dans les 1er, 4ème et 6ème arrondissements de Paris, commerces de proximité et activités artisanales pour ce qui concerne les biens situés dans les autres arrondissements, ne pourront être notamment exercées dans les biens les activités de vente en gros et semi gros.

- tous les frais nécessaires préalables et ceux occasionnés pour la rédaction aussi bien que pour la publicité du bail, qui sera signé par-devant notaire, seront à la charge du preneur.

Article 2 : M. le Maire de Paris est autorisé à signer les états descriptifs de division en volumes nécessaires pour la publication au fichier immobilier du bail emphytéotique administratif, savoir : 59 rue de Rivoli à Paris 1er, 24 rue St Roch à Paris 1er, 2 place du Chatelet Paris 4e, 2 boulevard Saint Michel et 9 rue Saint André des Arts à Paris 6e, 8 rue de Clichy et 3 rue de la Trinité à Paris 9e, 36 rue de Crimée et 7 villa Albert Robida à Paris 19e.

Article 3 : M. le Maire de Paris est autorisé à signer un modificatif à l'état descriptif de division-règlement de copropriété concernant l'immeuble situé 26 rue Jacob à Paris 6e.

Article 4 : M. le Maire de Paris est autorisé à signer un acte rectificatif au bail emphytéotique administratif du 27 novembre 2007 signé avec le CASVP portant sur une partie de l'immeuble situé 24 rue Saint Roch à Paris 6e.

Article 5 : La recette sera constatée fonction 9, rubrique 91, mission 403, chapitre 75, nature 752 du budget municipal de fonctionnement 2012 et suivants.

ANNEXE AU DELIBERE

Liste des locaux commerciaux qui seront inclus dans le périmètre du bail emphytéotique administratif

Arrondissements	Adresse des locaux concernés	Liste des locaux concernés
1er	- 59 rue de Rivoli - 18 rue Saint Roch - 24 rue Saint Roch	- Un local commercial (futur lot de volume – à gauche dans le bâtiment sur rue) - Immeuble communal (local commercial unique) - Un local commercial (futur lot de volume – à gauche dans le bâtiment sur rue)
3e	13/15 boulevard des Filles du Calvaire 39 rue de Bretagne	- Immeuble communal (local commercial unique) - Immeuble communal (local commercial unique)
4e	2 place du Châtelet et 16 quai de Gesvres 1 rue du Pont Louis Philippe 4 rue du Pont Louis Philippe 45/47 rue Saint Paul	- Deux locaux commerciaux (futurs lots de volume – à gauche et à droite de l'immeuble) - Lot de copropriété n°2 (un local commercial) - Lot de copropriété n°1 (un local commercial) - Lots de copropriété n° 1 et 2 (deux locaux commerciaux)
6e	- 2 boulevard Saint Michel et 9 rue Saint André des Arts - 16 rue de l'Abbaye - 2 rue des Beaux Arts et 14 rue de Seine - 3/3bis rue des Beaux Arts - 5/7 rue des Beaux Arts et 8 à 12 rue Visconti	- Un local commercial (futur lot de volume – RDC et sous-sol sur bld Saint Michel) - Lots de copropriété n°1 et 2 (Un local commercial) - Lots de copropriété n° 34, 35, 36, 37 (quatre locaux commerciaux) - Lots de copropriété n°3 et 37 (un local commercial) - Lots de copropriété n°1, 2, 4, 101, 104, 201, 202, 203, 205 (sept locaux commerciaux)

	<ul style="list-style-type: none"> - 29 rue Bonaparte - 33 rue Bonaparte - 35 rue Bonaparte et 18 rue de l'Abbaye - 13 quai de Conti et 2/4 impasse de Conti - 23 rue Jacob - 22/24 rue Jacob - 26 rue Jacob - 28 rue Jacob - 3 quai Malaquais - 5 quai Malaquais - 28 rue Mazarine - 2/6/8 rue de Seine - 16 rue de Seine - 29 rue de Seine 	<ul style="list-style-type: none"> - Lots de copropriété n°101, 102, 103, 104, 105, 107, 108, 137 (quatre locaux commerciaux) - Lots de copropriété n°1, 2, 27, 33, 34, 36 (trois locaux commerciaux) - Lots de copropriété n°1, 2, 3, 5, 31, 33, 34 (trois locaux commerciaux) - Lots de copropriété n°1, 22, 23, 33 (quatre locaux commerciaux) - Lot de copropriété n°1 (un local commercial) - Lots de copropriété n°1, 2, 3, 7, 8, 10 (trois locaux commerciaux) - Lot de copropriété n°1 (un local commercial) - Lots de copropriété n°1, 2, 8, 51 (deux locaux commerciaux) - Lots de copropriété n°1, 6 (deux locaux commerciaux) - Lots de copropriété n°1, 2, 4 (un local commercial) - Lots de copropriété n°1, 2, 3 (deux locaux commerciaux) - Lots de copropriété n°1, 2, 3, 4, 51, 202, 301 (quatre locaux commerciaux) - Lots de copropriété n°2, 4, 5 (deux locaux commerciaux) - Lots de copropriété n°1, 2 (deux locaux commerciaux)
9e	- 8 rue de Clichy et 3 rue de la Trinité (deux commerces)	- Deux locaux commerciaux (futurs lots de volume)
15e	- 21 avenue du Maine	- Immeuble communal (vingt locaux, principalement à usage commercial et/ou associatif, mixtes et logements)
19e	- 36 rue de Crimée et 7 villa Albert Robida	- Un local commercial (futur lot de volume – bâtiment donnant sur la rue de Crimée)
20e	- 10 passage Dieu	- Immeuble communal (local commercial unique)