

Délibération affichée à l'Hôtel de Ville
et transmise au représentant de l'Etat
le 22 décembre 2021

CONSEIL DE PARIS

Extrait du registre des délibérations

Séance des 14, 15, 16 et 17 décembre 2021

2021 DLH 401 - 1 Location par bail emphytéotique à Elogie-Siemp de l'immeuble situé 5 à 11 rue Emile Level et 4 à 10 rue Boulay (17e) – Groupe CLICHY I - et réalisation d'un programme de conventionnement de 169 logements sociaux (51 PLAI - 68 PLUS - 50 PLS) - Avenant à bail et conclusion d'un nouveau bail emphytéotique.

M. Ian BROSSAT, rapporteur

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 bail emphytéotique en date du 27/07/2006, portant location au profit de la SGIM de divers ensembles immobiliers notamment l'immeuble situé au sein du groupe CLICHY I, 5-7-9-11 rue Emile Level et 4-6-8-10, rue Boulay (17e) conclu pour une durée de 24 ans, venant à expiration le 31/12/2030 ;

Vu les avenants au bail emphytéotique susvisé en date des 21 novembre 2012, 2 décembre 2013, 22 décembre 2014, 20 octobre 2015, 29 novembre 2017, 12 novembre 2018, 15 octobre 2019, mars 2020 et du 23 novembre 2021 ;

Vu l'acte de vente à la SEMAPA du 6 mars 2015 portant notamment scission du bail emphytéotique du 27 juillet 2006 ;

Vu la délibération 2016 DFA 145 DLH en date des 7, 8 et 9 novembre 2016 validant la fusion entre ELOGIE et la SIEMP ;

Vu les états descriptifs de division en date du 23 novembre 2021 en macro-lots des parcelles DG 16, 17, 18 et 19.

Vu les délibérations 2021 DLH 182 et 2021 DLH 357 des 14, 15, 16 et 17 décembre 2021 portant résiliation partielle du bail emphytéotique d'Elogie-Siemp du 27 juillet 2006 ;

Vu le projet de délibération en date du 30 novembre 2021 par lequel la Maire de Paris lui propose de résilier partiellement et par anticipation ce bail emphytéotique et de conclure avec Elogie-Siemp un nouveau bail emphytéotique ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris en date du 28 octobre 2021 ;

Vu l'avis de Monsieur le Maire du 17e arrondissement en date du 2 décembre 2021;

Vu l'avis du Conseil du 17e arrondissement en date du 29 novembre 2021 ;

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

Délibère :

Article 1 : Est autorisée, par voie d'avenant, la résiliation partielle et par anticipation du bail emphytéotique conclu le 27/07/2006 entre la Ville de Paris et Elogie-Siemp en tant qu'elle porte sur les 4 macro-lots n° 1 « Clichy I » dépendant de l'ensemble immobilier situé 5-7-9-11 rue Emile Level et 4-6-8-10, rue Boulay (17e) cadastré DG 16, 17, 18 et 19.

Tous les frais entraînés tant par la rédaction que par la publicité de cet avenant, qui sera passé par devant notaire, seront à la charge d'Elogie-Siemp.

Article 2 : Les clauses et conditions du bail emphytéotique du 27 juillet 2006 demeurent sans changement à l'exception du montant du loyer minimum dont ce bail est assorti, qui sera réduit à 1.140.391 € euros à compter du 1er janvier 2022 et sera révisable tous les ans au 1er janvier par indexation sur l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de base étant celui du 2ème trimestre 2019 et l'indice de révision celui du 2ème trimestre précédent l'année de révision.

Article 3 : Est autorisé le versement de 1 439 095 euros à la société Elogie-Siemp, correspondant au coût d'acquisition de la propriété des constructions réalisées en propre par Elogie-Siemp en cours de bail. Ce coût d'acquisition représente la valeur nette comptable desdites constructions, déduction faite de la valeur nette comptable des éventuelles subventions versées par la Ville de Paris à Elogie-Siemp au titre de la même opération. Cette dépense sera imputée sur le budget de la Ville de Paris de l'exercice 2022.

Article 4 : Madame la Maire de Paris est autorisée à signer avec la société Elogie-Siemp, dont le siège social est situé 8 boulevard d'Indochine (19e), l'avenant visé à l'article 1.

Article 5 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure, concomitamment, un bail à caractère emphytéotique portant location de cet immeuble. La location sera assortie des conditions essentielles suivantes :

- le bail prendra effet à compter de la date de signature. 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 ;

- l'assiette du bail emphytéotique portera sur les 4 macro-lots n°1 dépendant de l'ensemble immobilier ayant pour assiette foncière les parcelles cadastrées DG 16, 17, 18 et 19 ;
- le preneur à bail renoncera à demander toutes indemnités ou dommages et 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 les propriétés 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 229 659 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 à la société Elogie-Siemp ;
- Elogie-Siemp 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 sera passé par devant notaire, seront à la charge du preneur à bail.

Article 6 : Cette recette sera inscrite sur le budget de la Ville de Paris pour les exercices 2022 et suivants.

La Maire de Paris,



Anne HIDALGO