



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 69 Location de l'immeuble 42, avenue Jean Jaurès (19e) à Paris
Habitat OPH –Bail emphytéotique.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Faisant exercice de son droit de préemption, la Ville de Paris a notifié le 20 décembre 2021, sa décision d'acquérir pour un montant total de 2.797.149 euros, l'immeuble 42, avenue Jean Jaurès (19e), en vue de la réalisation d'un programme de réhabilitation comprenant des logements locatifs sociaux, des logements en BRS et des commerces en pied d'immeuble. 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, édifié sur une parcelle de 270 m², comprend deux bâtiments totalisant 25 logements (811m² de SHAB) et 2 locaux commerciaux : le bâtiment A, en façade sur avenue est élevé sur caves de 6 niveaux, comprenant 19 logements, une loge de gardien et 2 commerces (une boulangerie et un restaurant) et le bâtiment B, sur cour, élevé sur caves de 3 niveaux, comprenant 6 logements. Sur les 25 logements, 4 sont vacants et un occupé sans titre.

Les bâtiments sont dans un état très dégradé : de graves dommages sur le bâti ont, en effet, été constatés nécessitant des reprises de structure. L'immeuble souffre également de problèmes d'humidité. Des travaux de réhabilitation lourde vont donc devoir être engagés et ils ne pourront se faire qu'en milieu vide, ce qui va nécessiter le départ et le relogement des occupants ainsi que l'éviction des 2 commerces.

Cette opération de réhabilitation sera réalisée par 2 opérateurs :

- un bailleur social de la Ville de Paris, ayant vocation à exploiter dans le cadre d'un bail emphytéotique les commerces en pied d'immeuble du bâtiment A d'une surface utile d'environ 74 m² et les logements locatifs sociaux situés dans le bâtiment B soit environ 113 m² de surface habitable,
- et la Foncière de la Ville de Paris (FDVP) qui a vocation à exploiter le surplus de l'ensemble immobilier dans le cadre de BRS.

Sur le plan foncier, pour des facilités de portage, il est proposé, dans un premier temps, de conclure le bail emphytéotique sur l'ensemble de l'immeuble. Le preneur à bail sera Paris Habitat. Puis, dans un second temps, après division de l'ensemble immobilier, il sera procédé à la résiliation partielle du bail pour en extraire les fractions d'immeubles dévolues à la Foncière de la Ville de Paris afin de les lui céder. Les conditions de cette cession seront soumises à votre Assemblée lors d'une prochaine séance.

Je vous propose donc de m'autoriser, dès à présent, à conclure, après transfert de propriété, ce bail emphytéotique avec Paris Habitat OPH (ou un autre bailleur social du groupe Paris Habitat).

Par avis du 17 janvier 2022, le Service Local du Domaine de Paris estime que la valeur normale de marché pour le loyer capitalisé de ce bail est de 1.775.000 euros. S'agissant d'un projet de logement social, il rend un avis favorable au loyer proposé, soit 210.000 euros, ledit montant capitalisé s'entendant pour toute la durée du bail décomposée en une phase transitoire comprenant la totalité de l'immeuble puis une assiette réduite aux logements locatifs sociaux et commerces en pied d'immeuble.

La différence entre ce montant et la valeur de marché, soit 1.565.000 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 du gardien 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 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 210.000 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 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 42, avenue Jean Jaurès (19e) à Paris Habitat OPH (ou un autre bailleur social du groupe Paris Habitat) ;
- d'autoriser l'établissement d'une division de l'immeuble ;
- d'autoriser la conclusion d'un avenant au bail emphytéotique à conclure afin d'extraire de son assiette les parties communes de l'immeuble et les lots destinés à être cédés à la Foncière de la Ville de Paris ;

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

La Maire de Paris