



Direction du Logement et de l'Habitat

2021 DLH 144 Location de l'immeuble 19-25, rue Boissonade (14e) à la RIVP – Déclassement anticipé et bail emphytéotique.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Lors de la séance des 12, 13, 14 et 15 décembre 2016, le Conseil de Paris a approuvé le financement d'un programme de construction de logements sociaux à réaliser par la RIVP au 19-25, rue Boissonade (14^e).

Cet immeuble de bureaux, composé d'un bâtiment en deux parties, l'une à R+5 au 19-23 rue Boissonade, et l'autre à R+1 au 25 rue Boissonade, est actuellement occupé par des services municipaux.

Le programme de la RIVP prévoit de le transformer, après libération des locaux, afin d'y créer 20 logements familiaux et 2 locaux d'activité à rez-de-chaussée et en entresol. La partie du 25 rue Boissonade fera l'objet d'une surélévation en R+4.

Lors de la séance des 2, 3, 4 et 5 juillet 2018, le Conseil de Paris a prononcé le déclassement par anticipation de l'immeuble, et autorisé la réalisation, dans le cadre d'un bail emphytéotique au profit la RIVP, de cette opération, après désaffectation dans un délai maximum de trois ans, des locaux occupés par les services municipaux.

Un bail emphytéotique a été régularisé le 9 juillet 2019 avec la RIVP, d'une durée de 65 ans, à compter de sa prise d'effet coïncidant avec la date de désaffectation définitive du bien.

Les contraintes de calendrier de l'opération de relogement des services n'ont cependant pas permis d'établir le constat de désaffectation dans les délais impartis.

Il est, par conséquent, nécessaire de recourir à nouveau à la procédure de déclassement par anticipation pour les deux bâtiments municipaux dans l'attente de leur libération effective, qui devrait intervenir d'ici la fin de l'année. Après avoir constaté par acte complémentaire au bail du 9 juillet 2019, la résolution dudit bail, serait réitérée l'autorisation de conclure le bail emphytéotique aux mêmes clauses et conditions que celles précédemment délibérées lors de la séance des 2, 3, 4 et 5 juillet 2018.

Par avis du 8 juin 2021, le Service Local du Domaine de Paris estime que la valeur normale de marché pour le loyer capitalisé de ce bail est de 6.000.000 euros. S'agissant d'un projet de logement social, il rend un avis favorable au loyer proposé, soit 710.000 euros.

La différence entre ce montant et la valeur de marché, soit 5.290.000 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 prendrait effet à compter de la date de désaffectation de l'ensemble immobilier, laquelle doit faire l'objet d'un procès-verbal de constat de désaffectation après libération du site ou à la date de signature du bail emphytéotique, si celle-ci intervient postérieurement à la désaffectation de l'ensemble immobilier. Sa durée serait de 65 ans.

- le preneur à bail prendrait la propriété dans l'état où elle se trouverait à la date d'effet de la location ;

- le preneur à bail renoncerait à demander toutes indemnités ou dommages intérêts en raison des défauts apparents ou cachés qui pourraient résulter de la nature du sol et du sous-sol ;

- le preneur à bail souffrirait des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourraient grever la propriété louée ; en sa qualité d'emphytéote, le preneur à bail bénéficierait 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, de quelque manière que cette expiration se produise, la totalité des aménagements et équipements réalisés par le preneur à bail deviendrait, sans indemnité, propriété de la Ville de Paris ;

- pendant toute la durée de la location, le preneur à bail devrait 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 serait 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 poursuivraient 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 aurait 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 710.000 euros et serait payable 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 ;

- à l'expiration du bail, l'immeuble devrait 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 serait donné au preneur à bail;

- le preneur à bail devrait, 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 seraient passés par devant notaire, seraient à la charge du preneur à bail.

En conclusion, le projet de délibération soumis à votre Assemblée a pour objet :

- d'autoriser la signature d'un acte constatant la résolution du bail du 9 juillet 2019 ;
- de prononcer le déclassement anticipé de l'immeuble 19-25, rue Boissonade (14e) ;
- et de fixer les conditions de la location de l'immeuble à la RIVP.

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

La Maire de Paris