



Direction du Logement et de l'Habitat

**2021 DLH 412** Location par bail emphytéotique à Paris Habitat de l'immeuble situé 56-58-66-72 rue Raymond Losserand (14e) et réalisation d'un programme de conventionnement de 82 logements sociaux (25 PLAI - 33 PLUS - 24 PLS).

## **PROJET DE DELIBERATION**

### **EXPOSE DES MOTIFS**

Mesdames, Messieurs,

Les opérations de conventionnement consistent à transformer des logements existants du parc libre des bailleurs sociaux en véritables logements sociaux. Cette démarche poursuit plusieurs objectifs. D'abord, le conventionnement permet d'inscrire dans la durée un parc de logements à vocation réellement sociale. Ensuite, il permet d'assurer une meilleure protection pour l'ensemble des locataires en place. Enfin, il se traduit par des loyers ajustés à la baisse pour une majorité des occupants actuels, lorsque les ménages disposent de ressources inférieures aux plafonds réglementaires. Pour les autres, les niveaux de loyers actuels sont maintenus.

L'opération de conventionnement s'accompagne de la passation de nouveaux baux emphytéotiques, sur des bases révisées. Il est à signaler que les termes du conventionnement sont calculés de manière à permettre de réaliser, dans la durée du bail, des programmes de travaux de rénovation énergétique du bâti, améliorant ainsi le confort et la qualité de vie des locataires, dans des conditions économiques soutenables pour les bailleurs.

Il vous est proposé de poursuivre la démarche de conventionnement engagée en 2008 par le conventionnement de l'immeuble situé 56-58-66-72 rue Raymond Losserand (14e), qui comporte 83 logements dont 82 sont à conventionner.

Le conventionnement de ces logements nécessite au préalable de modifier les conditions locatives du bail emphytéotique en date du 02/11/2005.

#### **I. Modification des conditions locatives du bail emphytéotique du 02/11/2005**

Par délibération des 17 et 18 octobre 2005, le Conseil de Paris a autorisé la conclusion, au profit de l'Office Public d'Aménagement et de Construction (OPAC) de Paris, devenu depuis PARIS HABITAT, d'un bail emphytéotique portant location, jusqu'au 31 décembre 2030, de divers ensembles immobiliers communaux dans les 1er, 3e, 4e, 5e, 10e, 11e, 12e, 13e, 14e, 15e, 16e, 17e, 18e, 19e et 20e arrondissements.

Ce bail emphytéotique, régularisé le 2 novembre 2005, est assorti d'un loyer égal à 45 % des loyers, redevances et indemnités d'occupation de toute nature appelés pendant l'année civile considérée, sans pouvoir être inférieur à un loyer minimum d'un montant de 28 millions d'euros au titre de l'année 2006. Ledit loyer étant révisable tous les ans par indexation sur l'indice INSEE du coût de la construction. Par ailleurs, du montant de ce loyer est déduit chaque année le montant des annuités de remboursement des emprunts qui ont été transférés de la SAGI, le précédent gestionnaire de ce parc immobilier, vers Paris Habitat.

Depuis lors, l'assiette du bail emphytéotique a été modifiée par actes rectificatifs en date du 25 juillet 2006 (exclusion de la parcelle DW 8 - 1, rue Frédéric Loliée), des 11 et 17 juillet 2007 (exclusion des parcelles CB 54 et CB 55 - rue Eugène Poubelle sans numéro et 7, quai Louis Blériot), ainsi que par avenant en date du 6 janvier 2014 (exclusion de la parcelle AU 5 correspondant à un trottoir et à des espaces plantés destinés à être affectés au domaine public).

Un avenant conclu le 28 décembre 2007 est venu modifier les dispositions concernant le loyer en prévoyant la déductibilité de ce dernier du montant des annuités réglées par l'OPAC de PARIS au titre du remboursement des emprunts bancaires ou 1 % souscrits par la SAGI pour le financement des travaux de modernisation effectués antérieurement au 1er janvier 2006.

Par ailleurs, en décembre 2014, vous avez autorisé la résiliation partielle et sans indemnité de ce bail par voie d'avenant afin d'en extraire 16 groupes immobiliers en vue de leur conventionnement à l'aide personnalisée au logement. Pour ces groupes, un nouveau bail emphytéotique d'une durée de 55 ans a été signé le 21 mai 2015.

Ensuite, en juin 2015, vous avez à nouveau autorisé la résiliation partielle et sans indemnité de ce bail par voie d'avenant afin d'en extraire 3 groupes immobiliers, situés dans le 17e arrondissement, en vue de leur conventionnement à l'aide personnalisée au logement. Pour ces groupes, un nouveau bail emphytéotique d'une durée de 55 ans a été signé le 21 janvier 2016.

En décembre 2016, vous avez autorisé la résiliation partielle et sans indemnité de ce bail par voie d'avenant afin d'en extraire 6 groupes immobiliers, situés dans les 12e, 19e et 20e arrondissements, en vue de leur conventionnement à l'aide personnalisée au logement. Pour ces groupes, un nouveau bail emphytéotique d'une durée de 65 ans a été signé le 3 avril 2017.

En décembre 2017, vous avez autorisé la résiliation partielle et sans indemnité de ce bail par voie d'avenant afin d'en extraire 9 groupes immobiliers, situés dans les 10e, 15e et 20e arrondissements, en vue de leur conventionnement à l'aide personnalisée au logement. Pour ces groupes, un nouveau bail emphytéotique d'une durée de 65 ans a été signé le 30 mars 2018. Par

suite, le loyer annuel du bail a été réduit à due proportion des loyers des groupes extraits, et son loyer minimum a été ajusté à 12.076.000 euros en valeur actualisée, pour tenir compte de son nouveau périmètre.

En décembre 2018, vous avez autorisé la résiliation partielle et sans indemnité de ce bail par voie d'avenant afin d'en extraire 12 groupes immobiliers, situés dans les 13e, 15e et 18e arrondissements. Pour ces groupes, un nouveau bail emphytéotique d'une durée de 65 ans a été signé le 27 septembre 2019. Par suite, le loyer annuel du bail a été réduit à due proportion des loyers des groupes extraits, et son loyer minimum a été ajusté à 6 439 000 euros en valeur actualisée, pour tenir compte de son nouveau périmètre.

En 2020, ce sont 7 autres groupes immobiliers, situés dans les 12e, 14e et 20e arrondissements, qui ont été extraits de l'assiette du bail emphytéotique. Les actes ont été régularisés le 9 mars 2020. Et, en marge de cette opération de conventionnement, un autre groupe, situé en banlieue (Asnières-sur-Seine, 92) a également été soustrait de l'assiette du bail, par acte de cession du 13 mars 2020, réduisant ainsi le loyer plancher à 1.120.000 € à compter du 1er janvier 2020.

Parmi les 2 biens restant compris dans l'assiette du bail général du 2 novembre 2005 figure le groupe « Raymond Losserand » situé au 56-58-66-72 rue Raymond Losserand (14e) cadastré DQ n° 60, DO 55, DO 57 et DO 68 (vol.2). Il est assorti d'un loyer annuel de 198 374 €.

À cette fin, il a été convenu avec Paris Habitat de résilier ce bail par anticipation et de conclure, concomitamment, un nouveau bail emphytéotique.

Cette réduction d'assiette du bail emphytéotique aura une incidence sur les modalités de recouvrement du loyer annuel. Les recettes brutes attendues par la Ville, après la sortie du groupe Losserand, avoisineront d'ici 2030 environ 14,5 M€, contre 10,4 M€ pour le remboursement des emprunts soit un solde positif de l'ordre de 4,1 M€ mais ces remboursements sont étalés jusqu'en 2028 et non 2030. De surcroît, ils sont fortement concentrés sur les exercices 2021 à 2024 ce qui aurait pour conséquence de générer un solde négatif pour ces 4 exercices. Il a donc été proposé, avec l'accord de Paris Habitat, de revoir, par voie d'avenant, les modalités de recouvrement du loyer en rééchelonnant le remboursement de ces emprunts de manière à permettre de dégager des loyers nets annuels positifs jusqu'à l'échéance du bail.

Les autres clauses et conditions du bail général, telles que modifiées par les avenants précités, demeureront donc inchangées, à l'exception :

- du loyer minimum qui serait réduit à 1.005.000 €
- des modalités de remboursement des annuités des emprunts qui seraient rééchelonnées à partir de 2021 jusqu'à l'échéance du bail emphytéotique.

La nouvelle location sera assortie des conditions essentielles suivantes :

- Le bail prendra effet à compter de sa date de signature. Sa durée sera de 65 ans ;

- Le preneur à bail prendra la propriété dans l'état où elle se trouverait 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 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 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 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 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 3 218 375 euros et serait 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 serait donné à Paris Habitat ;

- Paris Habitat devra, en outre, acquitter pendant la durée du bail, les impôts, taxes et charges de toute nature grevant ou pouvant grever les propriétés ;

- 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;

Le service local des Domaines a rendu un avis favorable sur la redevance capitalisée et la valeur des droits du preneur le 28/10/2021.

## **II. Opération de conventionnement**

### **➤ Présentation du programme**

Le programme est détaillé dans la fiche technique jointe.

L'ensemble immobilier ne nécessite pas de travaux dans l'immédiat mais une réhabilitation pourra être envisagée à compter de 2028.

Le programme comportera :

- 25 logements PLA-I, d'une surface utile totale de 865,5 m<sup>2</sup>. Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 6,22 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2021 ;
- 33 logements PLUS, d'une surface utile totale de 1 154 m<sup>2</sup>. Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 6,99 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2021 ;
- 24 logements PLS, d'une surface utile totale de 865,5 m<sup>2</sup>. Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 13,63 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2021.

Par ailleurs, l'ensemble immobilier comprend 7 locaux d'activités, d'une surface utile d'environ 423 m<sup>2</sup>.

### **➤ Financement des programmes**

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 3 269 388 euros.

Il se décompose ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL logements	Commerces	TOTAL Opération
<b>Total Charge foncière</b>	855 313	1 140 417	855 94 5	<b>2 851 675</b>	417 713	<b>3 269 388</b>

2°) Le financement

Le plan de financement prévisionnel de l'opération est le suivant :

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements	Locaux d'activi tés	TOTAL Opération
Prêt travaux (40 ans)	470 337	627 115	436 532	<b>1 533 984</b>	-	1 533 984
Prêt foncier (60 ans)	384 976	513 302	-	<b>898 278</b>	-	898 278

Prêt PLS complémentaire	-	-	419 413	<b>419 413</b>	-	419 413
Prêt bancaire commerces	-	-	-	-	417 713	417 713
<b>TOTAL</b>	855 313	1 140 4 17	855 945	<b>2 851 675</b>	417 713	3 269 388

➤ Les droits de réservation

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvre droit, pour les résidents, en fonction de leurs ressources, à l'aide personnalisée au logement et que, conformément à l'article R 331-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, 30 % au moins des logements PLUS devront être attribués à des personnes sous plafonds de ressources PLA-I.

En contrepartie du conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation seront ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 25 logements (8 PLAI- 10 PLUS - 7 PLS) ;
- Ville de Paris : 16 logements (5 PLAI - 6 PLUS - 5 PLS) ;
- Paris Habitat : 41 logements (12 PLAI - 17 PLUS - 12 PLS).

Je vous propose, en conséquence :

- d'approuver la conclusion d'un avenant au bail emphytéotique conclu le 02/11/2005 avec Paris Habitat en vue de le résilier partiellement par anticipation.
- de conclure concomitamment à l'avenant susmentionné un nouveau bail emphytéotique portant location de ce groupe immobilier à Paris Habitat, comprenant le versement d'un loyer capitalisé de 3 218 375 € ;
- d'accorder la garantie de la Ville de Paris aux emprunts PLAI-I, PLUS et PLS à souscrire par Paris Habitat pour le financement des logements concernés.

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

La Maire de Paris