

2022 DLH 124 Location de l'immeuble 50 à 62, bd Jourdan (14e) par l'EPFIF à la RIVP - convention spécifique.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Lors de la séance des 5, 6 et 7 février 2019, le Conseil de Paris a approuvé la conclusion d'une nouvelle convention d'intervention foncière entre l'Établissement Foncier d'Ile-de-France (l'EPFIF) et la Ville de Paris pour la période 2019-2025.

Cette convention, régularisée le 28 juin 2019, succède à la convention du 9 mars 2009 et vise à assurer la continuité de l'action engagée.

Dans ce cadre juridique, la Ville de Paris doit racheter les biens acquis par l'EPFIF ou désigner un opérateur (bailleur, promoteur ou aménageur) comme acquéreur qui viendra se substituer à elle. En accord avec la Ville de Paris, l'EPFIF peut également conclure des baux de longue durée sur les biens acquis.

Dans le cadre de la précédente convention d'intervention foncière du 9 mars 2009, l'EPFIF a acquis, par acte notarié du 24 septembre 2018, pour le compte de la Ville de Paris, l'immeuble 50 à 62, bd Jourdan (14e), à usage principal de stationnement et de bureau, pour un prix de 22.000.000 d'euros. La Ville de Paris a souhaité que soit réalisé à cette adresse un programme comportant 62 logements étudiants, 1000 m² de commerces en rez-de-chaussée et 3450 m² d'activités que la RIVP se propose de réaliser.

En application des dispositions de l'article 8 de la convention d'intervention foncière du 28 juin 2019, l'EPFIF souhaite conclure sur cet immeuble avec la RIVP un bail emphytéotique d'une durée de 55 ans ainsi que la signature d'une promesse synallagmatique de vente de l'immeuble à 30 ans de la signature du bail emphytéotique.

C'est dans ce contexte que je vous propose d'autoriser la conclusion d'une convention spécifique avec l'EPFIF ratifiant la conclusion d'un bail emphytéotique assorti d'une promesse de vente avec la RIVP portant sur l'immeuble 50 à 62, bd Jourdan (14e) et fixant les modalités de portage de cette opération, en application de la convention d'intervention foncière conclue entre la Ville de Paris et l'EPFIF dont le texte est joint au présent projet de délibération.

Conformément aux dispositions de l'article 8 de la convention d'intervention foncière, le projet de convention spécifique prévoit les modalités et conditions de mise en œuvre suivantes pour cette opération :

- Durée de la convention spécifique et du portage du bien par l'EPFIF : 31 ans à compter de la date de signature de la convention ;
- Conclusion par l'EPFIF avec la RIVP d'un bail emphytéotique d'une durée de 55 ans portant sur l'immeuble 50 à 62, bd Jourdan (14e), moyennant un loyer capitalisé de 11.000.000 d'euros HT payable à la signature du bail.
- Conclusion concomitante par l'EPFIF d'une promesse synallagmatique de vente au profit de la RIVP sur ledit immeuble, à 30 ans de la signature du bail emphytéotique qui sera assortie d'un prix principal qui sera égal à la différence entre le prix de revient et le loyer capitalisé susvisé. Le prix de revient correspondra à la somme du prix d'acquisition de l'immeuble, des frais notariés d'acquisition et des frais de portage correspondant au montant des dépenses engagées par l'EPFIF au titre de la détention ou de la conservation de l'immeuble selon les conditions précisées dans le projet de convention spécifique. Ledit prix principal sera actualisé selon un taux d'indexation correspondant à la moyenne de l'évolution de l'IRL sur les trois années précédant la date de signature de l'acte authentique de bail emphytéotique, divisé par 100 et multiplié par le nombre d'années de la promesse synallagmatique de vente soit 30 ans.

Le projet de convention spécifique prévoit que la promesse de vente comportera :

- un pacte de préférence au profit de la Ville de Paris afin de permettre à celle-ci de se voir proposer par l'EPFIF l'acquisition du bien au prix calculé selon les conditions exposées ci-dessus, ce trois mois avant expiration de la promesse de vente conclue avec la RIVP ;
- une condition suspensive de la non - acquisition du bien par la Ville de Paris en vertu dudit pacte de préférence ;
- la possibilité pour l'EPFIF de procéder à la vente de l'immeuble au profit de la RIVP à défaut de réponse de la Ville de Paris dans un délai de 45 jours à compter de la notification par l'EPFIF de la proposition d'acquisition de l'immeuble ;
- Garantie de rachat de l'immeuble par la Ville de Paris à l'expiration de la convention spécifique en cas de défaillance de la RIVP (dans l'hypothèse où elle n'aurait pas par ailleurs fait connaître à l'EPFIF son intention d'acquérir le bien dans le cadre du pacte de préférence), ce conformément aux dispositions de l'article 6 de ladite convention d'intervention foncière.

L'éventuelle acquisition par la Ville, qu'elle résulte de la mise en œuvre du droit de préférence ou de la garantie de rachat, observera les modalités d'acquisitions

de biens immobiliers applicables en la matière (délibération au vu d'un avis du service local du domaine).

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir approuver le projet de convention spécifique avec l'EPFIF, autorisant la conclusion d'un bail emphytéotique assorti d'une promesse de vente avec RIVP portant sur l'immeuble 50 à 62, bd Jourdan (14e) et fixant les modalités de portage de cette opération en application de la convention d'intervention foncière conclue le 28 juin 2019 entre la Ville de Paris et l'EPFIF, dont le texte est joint au présent projet de délibération et m'autoriser à signer cette convention spécifique avec l'EPFIF au nom de la Ville de Paris.

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

La Maire de Paris