



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 236 Location par bail emphytéotique à Elogie-Siemp de l'immeuble situé 64/66 rue de l'amiral Mouchez (14e) et réalisation d'un programme de conventionnement de 69 logements sociaux (20 PLAI - 28 PLUS - 21 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 règlementaires. 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 dès 2008 par le conventionnement de l'immeuble situé 64/66 rue de l'amiral Mouchez (14e), qui comporte 69 logements.

Le conventionnement de ces logements nécessite au préalable de modifier les conditions locatives du bail emphytéotique en date du 04/12/1997 .

I. Modification des conditions locatives du bail emphytéotique du 04/12/1997

Un bail à construction a été conclu le 04/12/1997 pour une durée venant à expiration le 31/12/2040, puis, par avenant du 29 juin 2010, prorogé jusqu'au

31/12/2063 au profit d'Elogie-Siemp portant location de l'ensemble immobilier 64/66 rue de l'amiral Mouchez (14e). Ce bail est assorti d'un loyer capitalisé de 2 445 941,58 €.

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

Afin de permettre à la Ville de Paris de résilier par anticipation ce bail emphytéotique, la Ville de Paris devra verser à Elogie-Siemp la somme de 999 666 euros. Cette indemnité représente la somme des annuités restant à courir à partir de la date de résiliation du bail jusqu'à sa date d'échéance, ces annuités ayant été titrées à l'avance par la Ville au moment de la signature du bail sous forme de loyers capitalisés.

Afin de permettre à la Ville de Paris d'acquérir la propriété des constructions édifiées en cours de bail par Elogie-Siemp, la Ville de Paris devra verser à Elogie-Siemp la somme de 5 395 078 euros. Ce coût d'acquisition représente la valeur nette comptable desdites constructions, déduction faite de la valeur nette comptable des subventions versées par la Ville de Paris à Elogie-Siemp au titre de l'opération.

Ces dépenses seront imputées sur le budget de la Ville de Paris de l'exercice 2023.

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 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 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 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 10 134 819 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 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 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 11/10/2022.

II. Opération de conventionnement

➤ Présentation du programme

Le programme est détaillé dans la fiche technique jointe.

Le programme comportera :

20 logements PLA I, d'une surface utile totale de 1 475 m², dont le loyer mensuel moyen sera calculé sur la base réglementaire de 6,25 euros/m² utile en valeur janvier 2022 ;

28 logements PLUS, d'une surface utile totale de 1 966 m², dont le loyer mensuel moyen sera calculé sur la base réglementaire de 7,02 euros/m² utile en valeur janvier 2022 ;

21 logements PLS, d'une surface utile totale de 1 475 m², dont le loyer mensuel moyen sera calculé sur la base réglementaire de 13,69 euros/m² utile en valeur janvier 2022.

Par ailleurs, il comportera 2 locaux d'activités, d'une surface utile d'environ 127 m² dont le bail en cours se poursuivrait sur la base mensuelle de 23,9 euros/m² ainsi que 79 places de parking enterrées.

➤ Financement des programmes

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 10 337 515 euros dont 10 077 181 € pour la partie logements (soit 2 050 euros/m² de surface utile).

Il se décompose ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logement s Sociaux	Locaux d'activité s	TOTAL Opératio n
Charge foncière	3 023 564	4 030 053	3 023 564	10 077 181	260 334	10 337 515
TOTAL	3 023 564	4 030 053	3 023 564	10 077 181	260 334	10 337 515

2°) Le financement

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

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	467 592	623 244	1 023 378	2 114 214	-	2 114 214
Prêt foncier CDC (60 ans)	518 940	691 686	518 640	1 729 266	-	1 729 266
Fonds propres	2 037 032	2 715 123	1 481 546	6 233 701	161 042	6 394 743
Prêt bancaire commerces	-	-	-	-	99 292	99 292
TOTAL	3 023 564	4 030 053	3 023 564	10 077 181	260 334	10 337 515

➤ Les droits de réservation _

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 : 21 logements (6 PLA I – 9 PLUS – 6 PLS) ;
- Ville de Paris : 48 logements (14 PLA I – 19 PLUS – 15 PLS).

Je vous propose, en conséquence :

- D'approuver la conclusion d'un avenant au bail emphytéotique conclu le 04/12/1997 avec Elogie-Siemp en vue de le résilier par anticipation ;
- D'autoriser le versement d'une somme de 999 666 € à Elogie-Siemp pour résiliation anticipée du bail, somme correspondant au montant des annuités restant à courir jusqu'à l'échéance du bail résilié (annuités que la Ville a perçues de manière anticipée sous forme de loyers capitalisés et doit reverser au bailleur) ;
- D'autoriser le versement d'une somme de 5 395 078 € à Elogie-Siemp pour résiliation anticipée du bail, somme correspondant à la valeur nette comptable des travaux réalisés en propre par le bailleur au cours du bail (déduction faite selon les cas de la VNC des subventions versées par la Ville de Paris au titre de la même opération);
- De conclure concomitamment à l'avenant susmentionné un nouveau bail emphytéotique portant location de ce groupe immobilier à Elogie-Siemp, comprenant le versement d'un loyer capitalisé de 10 134 819 €;
- D'accorder la garantie de la Ville de Paris aux emprunts PLAI-I, PLUS et PLS à souscrire par Elogie-Siemp pour le financement des logements concernés ;

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

La Maire de Paris