



Direction du Logement et de l'Habitat

2023 DLH 51 Location de l'immeuble 78-82 rue Daguerre et 13-17 rue Fermat (14e) 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 29 novembre 2022, sa décision d'acquérir pour un montant total de 15.150.000 euros, auquel s'ajoute une commission de 325.000 euros HT, l'immeuble 78-82 rue Daguerre et 13-17 rue Fermat (14e), en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux. 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 deux parcelles de 1.091 m² au total, est composé de 5 bâtiments à usage de commerces et d'habitation d'une surface utile de 2.056 m², auxquels on accède par le 82 rue Daguerre ou par le 15 rue Fermat. Le bâtiment 82 rue Daguerre élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de 4 étages comprend des locaux commerciaux et des appartements. Les 4 bâtiments accessibles par le 15 rue Fermat comprennent rez-de-chaussée pour 2 d'entre eux et d'un rez-de-chaussée et 3 étages pour les 2 autres bâtiments. L'ensemble immobilier comprend 6 locaux commerciaux/activités d'une surface de 307 m² et 37 logements.

Selon l'état locatif annexé à la DIA, l'immeuble compterait 7 logements vacants.

L'immeuble comprend une loge de gardienne constituant un accessoire au contrat de travail de celle-ci

Je vous propose de m'autoriser à conclure, après transfert de propriété, un bail emphytéotique avec Paris Habitat OPH (ou un autre bailleur social du groupe Paris Habitat) , qui souhaite y réaliser un programme comportant des logements sociaux.

Par avis du 20 janvier 2023, le Service Local du Domaine de Paris estime que la valeur normale de marché pour le loyer capitalisé de ce bail est de 12 405 348 euros. S'agissant d'un projet de logement social, il rend un avis favorable au loyer proposé, soit 3.800.000 euros.

La différence entre ce montant et la valeur de marché, soit 8 605 348 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, les contrats de travail de la gardienne seront transférés 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 3.800.000 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, contributions, taxes et autres charges de toute nature grevant ou pouvant grever la propriété et remboursera le prorata des impôts, contributions, taxes et autres charges à la Ville entre le jour du transfert de propriété et le 31 décembre suivant, sur présentation par la Ville du rôle d'imposition pour l'année au cours de laquelle a lieu l'entrée en jouissance et une attestation de paiement du Trésor Public ;
- 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 78-82 rue Daguerre et 13-17 rue Fermat (14e) à Paris Habitat OPH (ou un autre bailleur social du groupe Paris Habitat).

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

La Maire de Paris