



Direction du Logement et de l'Habitat

2023 DLH 380 - Location par bail emphytéotique à Elogie-Siemp de l'immeuble situé 15/17 rue de Châtillon (14e) et réalisation d'un programme de conventionnement de 18 logements sociaux (6 PLA I - 6 PLUS - 6 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. Ces bases prennent notamment en compte les programmes de travaux de rénovation énergétique du bâti que les bailleurs seront nécessairement amenés à conduire pour améliorer le confort et la qualité de vie des locataires, pendant la durée du bail.

Il vous est proposé de poursuivre la démarche de conventionnement engagée dès 2008 par le conventionnement de l'immeuble situé 15/17 rue de Châtillon (14e), qui comporte 18 logements.

Le conventionnement de ces logements nécessite au préalable de modifier les conditions locatives du bail emphytéotique en date du 25/03/1999 .

I. Modification des conditions locatives du bail emphytéotique du 25/03/1999

Par délibération en date du 05/10/1998, le Conseil de Paris a autorisé la conclusion au profit de la SEMIDEP, absorbée par Elogie-Siemp, d'un bail emphytéotique portant location, jusqu'au 31/12/2055, de l'immeuble situé au 15/17 rue de Châtillon (14e) cadastré section CI n° 80.

Ce bail emphytéotique, régularisé le 25/03/1999, est assorti d'un loyer capitalisé de 472 950 €.

Pour permettre le conventionnement de ce programme, il a été convenu avec Elogie-Siemp de résilier ce bail par anticipation et de conclure, concomitamment, un nouveau bail emphytéotique.

Afin de résilier par anticipation ce bail emphytéotique, la Ville de Paris devra verser à Elogie-Siemp la somme de 246 299 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 déjà perçues par la Ville.

A cette occasion, la Ville de Paris devra également acquérir la propriété des constructions édifiées en cours de bail par Elogie-Siemp, pour un montant de 264 370 euros.

Ces dépenses seront imputées sur le budget de la Ville de Paris de l'exercice 2024.

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 ou les droits d'agrément bureaux 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 ou lesdits droits d'agrément bureaux, 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 constatant le paiement de l'intéressement par le preneur à bail à la Ville de Paris ;

- le loyer capitalisé sera fixé à 739 978 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 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 a pris acte de la valeur des droits du preneur le 18/10/2023.

II. Opération de conventionnement

➤ Présentation du programme

Le programme est détaillé dans la fiche technique jointe.

Le programme comportera :

- 6 logements PLA-I, d'une surface utile totale de 419,73 m².
Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 6,48 euros/m² utile en valeur janvier 2023 ;
- 6 logements PLUS, d'une surface utile totale de 419,73 m².
Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 7,27 euros/m² utile en valeur janvier 2023 ;

- 6 logements PLS, d'une surface utile totale de 359,77 m².
Le loyer mensuel moyen de ces logements sera calculé sur la base réglementaire de 14,18 euros/m² utile en valeur janvier 2023 ;
- Par ailleurs, l'ensemble immobilier comprend 20 places de parking en sous-sol.

➤ Financement des programmes

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 754 777 euros (soit 629 euros/m² de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements Sociaux
Charge foncière	258 992	258 992	221 993	739 978
Honoraires/Divers	5 180	5 180	4 441	14 801
TOTAL	264 172	264 172	226 434	754 777

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	25 867	25 867	82 526	134 260
Prêt foncier CDC (60 ans)	38 447	38 447	32 955	109 849
Fonds propres	199 858	199 858	110 952	510 668
TOTAL	264 172	264 172	226 433	754 777

➤ Les droits de réservation

Les droits de réservation suivront la répartition actuelle des logements entre les réservataires et seront donc répartis de la sorte :

- Ville : 13 logements réservés ;

- Autre : 5 logements réservés.

Je vous propose, en conséquence :

- d'approuver la conclusion d'un avenant au bail emphytéotique conclu le 25/03/1999 avec Elogie-Siemp en vue de le résilier par anticipation.
- d'autoriser le versement d'une somme de 246 299 € à Elogie-Siemp pour résiliation anticipée du bail, somme correspondant au montant des annuités restant à courir jusqu'à l'échéance du bail résilié déjà perçues par la Ville ;
- d'autoriser le versement d'une somme de 264 370 € à Elogie-Siemp correspondant à la valeur des constructions édifiées en cours de bail par Elogie-Siemp ;
- 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 739 978 € ;
- d'accorder la garantie de la Ville de Paris aux emprunts PLAI, 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