



Direction du Logement et de l'Habitat

2024 DLH 91 Location d'un lot de copropriété dans l'immeuble 2, rue d'Arcueil (14e) à la RIVP –Bail emphytéotique.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

La Ville de Paris est propriétaire du lot n°20 dépendant de l'immeuble 2, rue d'Arcueil (14e), acquis aux termes d'un contrat notarié du 12 février 1991 en vue de permettre la sauvegarde de la Cité d'Artistes dénommé « Villa Corot » et de ses artistes occupants.

Situé sur une parcelle de 1389 m², à proximité du parc Montsouris, l'ensemble immobilier est composé de 4 corps de bâtiments. Au sein de cet ensemble, le lot n°20, qui constitue le bâtiment D d'une surface de 806 m², est composé d'un bâtiment élevé en R+2, édifié en 1906, et d'un hangar construit vers 1940 dans la prolongation du RDC. Il est divisé en 16 ateliers d'artistes aux surfaces variées (13 à 67 m²). Le lot représente les 1000/2000 tantièmes des parties communes. Les locaux, encore partiellement occupés par des artistes et dont la libération est prévue à l'été 2024, sont globalement très vétustes et mal isolés, et nécessitent une rénovation lourde.

Il est envisagé de confier à la RIVP, dans le cadre d'un bail emphytéotique, la rénovation de ce bâtiment, en vue de créer 8 logements-ateliers en duplex ainsi qu'un atelier collectif de 240m². Lors de la séance des 12, 13, 14 et 15 décembre 2023, votre assemblée a validé un programme de conventionnement en PLUS des 8 ateliers-logements.

Par avis du 15 février 2024, le Service Local du Domaine de Paris estime que la valeur normale de marché pour le loyer capitalisé de ce bail est de 2.036.928 euros. S'agissant d'un projet de logement social, il rend un avis favorable au loyer proposé, soit 10.000 euros.

La différence entre ce montant et la valeur de marché, soit 2.026.928 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 ;
- 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 aura la faculté de céder au prix du marché la totalité des droits de commercialité et/ou de droits d'agrément immobilier d'entreprise de l'immeuble objet du bail emphytéotique , sous réserve d'un intéressement de la Ville de Paris sur le prix de cession correspondant à 50 % des prix hors taxes de cession dus par les cessionnaires de toute ou partie desdits droits nets des frais, droits, taxes et honoraires dus par le preneur à bail aux termes des actes de mutation et nets des frais de l'acte constatant le paiement de l'intéressement par le preneur à la Ville de Paris.
- le loyer capitalisé sera fixé à 10.000 euros payable à la signature de l'acte, par les comptabilités des notaires du bailleur et du preneur.
- 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 du lot de copropriété n°20 dans l'immeuble 2, rue d'Arcueil (14e) à la RIVP.

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

