



Direction du Logement et de l'Habitat

2024 DLH-DU 134 Opération Porte de Vanves (14^e) - Location de l'ensemble immobilier 2 à 22 et 1 à 21, avenue de la Porte de Vanves à la RIVP – résiliation et conclusion d'un nouveau bail emphytéotique. Réalisation 4, avenue de la Porte de Vanves (14e) d'un programme de 22 logements en Bail Réel Solidaire par la RIVP – Subvention (381 600 €) et Garantie d'emprunt (820 000 €) - cession à la Foncière de la Ville de Paris.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La RIVP est titulaire d'un bail emphytéotique conclu les 8 et 15 mars 1955 pour une durée initiale de 50 ans, portant location de deux terrains avenue de la Porte de Vanves. Ce bail est assorti d'un loyer annuel symbolique correspondant actuellement à 1 936, 86 €.

Ces terrains, cadastrés à l'origine DH 2 et DH 3, sont situés respectivement :

- côté pair de l'avenue de la Porte de Vanves : 1 à 11 rue Julia Bartet, 2 à 22 avenue de la Porte de Vanves, 18 place de la Porte de Vanves et 1 à 11 square Porte de Vanves ;
- côté impair de l'avenue de la Porte de Vanves : 2 à 4 avenue Marc Sangnier, 3 à 15 rue Maurice Nogues, 1 à 21 avenue de la Porte de Vanves.

Sur cette emprise, ont été réalisés :

- Côté pair : un bâtiment R + 5 situé 1 à 3, square de la Porte de Vanves, un bâtiment R + 10 situé 9 et 11, square de la Porte de Vanves, un bâtiment R + 10 situé 4 à 12, avenue de la Porte de Vanves, un square et un centre d'animation (bâtiments 6, 7 et 8) ;
- Côté impair : un bâtiment R + 10 situé 9 à 19 avenue de la Porte de Vanves, un bâtiment R + 5 situé 2 à 4, avenue Marc Sangnier et un bâtiment en rez-de-chaussée situé 1 à 7, avenue de la Porte de Vanves se développant en angle entre les bâtiments précédents à usage de centre commercial (bâtiments 9 et 10).

Par avenant du 8 octobre 2004, le bail a été prorogé jusqu'au 31/12/2043 et son assiette a été réduite pour extraire diverses parcelles en vue, notamment, de les intégrer au square Julia Bartet et de sortir l'annexe du centre d'animation Marc Sangnier.

En 2006, de nouvelles modifications d'assiette devaient intervenir afin :

- de permettre la réalisation d'une trentaine de place de stationnements par l'intégration d'une bande de terrain d'environ 1030 m² ;
- d'aménager une place-jardin public ce qui nécessitait de distraire un espace libre devant le bâtiment entre la rue Maurice Noguès et l'avenue de la Porte de Vanves.

L'avenant, régularisé les 12 et 13 octobre 2006 n'a toutefois porté que sur l'intégration du terrain car le retrait des emprises de voirie nécessitait préalablement l'achèvement de la construction d'un nouveau bâtiment. Il devait, par ailleurs, être procédé à d'éventuels ajustements d'emprises foncières nécessaires au réaménagement, le moment venu, de la bretelle de sortie du périphérique.

L'assiette actuelle du bail porte, côté pair, sur la parcelle DH 6, et côté impair, sur les parcelles DH 11, 14, 16, 18, 20, 22 et les parcelles DH 21 et 23, ces dernières correspondant aux espaces de voirie avaient vocation à être extraites de l'assiette du bail dans le cadre d'un 4ème avenant.

Un plan de division avait été établi, à cet effet, en 2008 par le cabinet de géomètres-experts ROULLEAU-HUCK pour extraire ces emprises correspondant aux lot n° 2 et n° 4 (1 511 m² et 22m²).

Ces réductions et ajustements d'assiette ont cependant été suspendus en raison de l'opération Plan Climat Air Energie, financée en 2021 et portant sur la rénovation énergétique de 348 logements sociaux que la Ville a accompagnée en versant une subvention d'environ 6,7 M€, avec l'approbation de votre assemblée lors de la séance des 14, 15, 16 et 17 décembre 2021, pour un coût total chiffré à 32 M€.

Il est apparu, par la suite, que la durée résiduelle du bail (qui était alors de 24 ans) ne permettait pas d'amortir totalement les travaux : la RIVP a donc sollicité une prorogation de ses droits réels d'une durée compatible avec les prêts sociaux, soit 65 ans. La durée d'un bail emphytéotique ne pouvant excéder 99 ans, l'extension des droits réels de la RIVP devra passer par la résiliation anticipée du bail et la conclusion d'un nouveau bail emphytéotique.

L'assiette de ce nouveau bail emphytéotique va être réduite pour extraire les emprises qui ont vocation à intégrer l'espace public.

Par ailleurs, le bâtiment B8 situé 4-12 avenue de la Porte de Vanves, sur une parcelle de 8 376 m² cadastrée DH n° 06, est concerné par un programme de rénovation, comprenant notamment la création de 22 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) s'inscrivant dans les objectifs du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris. Les travaux envisagés permettront d'améliorer le cadre de vie et le confort des locataires en apportant une réduction des consommations d'énergie.

Cette rénovation s'inscrit au sein d'un projet plus global, dont voici les autres principales orientations issues du lauréat du concours d'architecture :

- Réalisation d'un programme neuf de logements familiaux PLS dans une extension (cf. délibération 2023 DLH 334) ;
- Réalisation d'un programme de rénovation de 63 logements sociaux par la RIVP (cf. délibération 2023 DLH 182) ;
- Réalisation d'une résidence étudiante au sein de la barre existante, après restructuration lourde, afin d'apporter de la mixité sociale et fonctionnelle au cœur du patrimoine existant (cf. délibérations 2021 DLH 409 et 2021 DLH 407).

Le permis de construire concernant l'opération sur le bâtiment B8 est obtenu et purgé de tout recours.

Le présent projet a pour objet de vous soumettre également les conditions de cette réalisation.

I. PRESENTATION DU PROGRAMME :

1°) Description du projet immobilier

L'ensemble immobilier est composé d'un bâtiment R+10. Les façades du bâtiment sont constituées d'enduit de type crépis et les toitures sont des terrasses en béton.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état d'inconfort d'été et d'hiver par manque d'isolation thermique du bâtiment et de la faible étanchéité des menuiseries.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet de rénovation des 22 logements en Bail Réel Solidaire devra atteindre une consommation énergétique maximale de 65 kWhep/m²shonRT/an (soit un gain énergétique de 70%), un gain d'émission de gaz à effet de serre de 71%, être labellisé Effinergie Basse Consommation Bas carbone et obtenir la certification NF Habitat HQE Paris.

Le scénario retenu prévoit une intervention permettant de maximiser la performance énergétique et le confort des habitants au regard des contraintes techniques et patrimoniales de l'opération.

Le programme de rénovation visant à améliorer les performances énergétiques de l'immeuble comportera notamment :

- L'isolation thermique des façades par l'extérieur,
- L'isolation thermique par l'intérieur,
- Le remplacement des menuiseries,
- L'isolation des planchers bas,
- La création d'occultants,
- Le remplacement des portes palières,
- Le remplacement des installations de production d'eau chaude sanitaire,
- Le remplacement des radiateurs.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 154 kWhep/m²SHON/an, soit une diminution de 70% :

	Consommation en kWhep/m²SHONrt .an	Émission de CO2 en kgCO2/m²SHAB.an
Existant	216	45
Après travaux	65	13

Gain	70%	71%
-------------	-----	-----

Il est à noter que le bailleur réalisera plusieurs actions d'économie circulaire :

- Diagnostic réemploi pour identifier précisément le potentiel de réemploi des matériaux du bâtiment (complémentaire au diagnostic PEMD),
- Approvisionnement en matériaux/produits issus du recyclage (part de matière recyclée connue dans les fiches FDES),
- Approvisionnement en matériaux/produits de réemploi/réutilisation,
- Don/vente de matériaux/produits issus du bâtiment rénové.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera 22 logements en Bail Réel Solidaire d'une surface utile de 1 694 m² La commercialisation des logements est prévue à la fin de l'année 2024.

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel du programme de BRS à la charge de la RIVP

Le coût global de l'opération est évalué à 7 391 079 € se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	BRS
Prix de revient	6 843 206 €
<i>Dont coût de construction</i>	<i>5 068 693 €</i>
<i>Dont Remise en état des sols</i>	<i>97 866 €</i>
<i>Dont Marge</i>	<i>67 755 €</i>
Redevance Opérateur	94 064 €
Droit appui opérateur	453 809 €
TOTAL	7 391 079 €

2°) Le financement au bénéfice de la RIVP

RECETTES (en euros)	BRS
Recette de commercialisation	7 009 479 €
Subvention Ville	381 600 €

TOTAL	7 391 079 €
--------------	--------------------

3°) Prix de revient prévisionnel de l'acquisition foncière par la Foncière de la Ville de Paris

Le coût de l'opération d'acquisition foncière est évalué à 1 453 742 €€.

4°) Le financement au bénéfice de la Foncière de la Ville de Paris

RECETTES (en euros)	BRS
Fonds propres	217 066 €
Droit d'appui	453 809 €
Emprunt Caisse des dépôts	820 000 €
Autre emprunt	330 000€
Total	1 820 875 €

III. CONDITIONS DU NOUVEAU BAIL EMPHYTEOTIQUE :

Outre les emprises de voirie, il faudra, par conséquent, prévoir la sortie des lots de copropriété selon l'état descriptif de division ci-annexé destinés à accueillir le programme en BRS, à céder à la Foncière de la Ville de Paris.

Afin de résilier par anticipation ce bail emphytéotique, la Ville de Paris devra également acquérir la propriété des constructions édifiées en cours de bail par la RIVP, pour un montant de 9, 725 M€, correspondant à la valeur nette comptable de l'actif immobilisé, et qui permettra à la RIVP de régulariser fiscalement et comptablement cette résiliation.

La location serait assortie des conditions essentielles suivantes :

- elle prendra effet à compter de la date de sa 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 ;

- la location portera sur les parcelles cadastrées DH 11, 14, 16, 18, 20, et partie de la parcelle DH6 (DH 6 p2) 22 ainsi que sur le lot de copropriété n° 23 ayant pour assiette foncière partie de la parcelle DH 6 (DH6 p1) tel que défini dans l'état descriptif de division en copropriété établi par le cabinet de géomètres-experts Roulleau-Huck-Plomion ci-annexé.

- 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.
- la location sera assortie d'un loyer capitalisé et d'un loyer annuel :
- le loyer capitalisé sera fixé à 10 000 000 d'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.
- le loyer annuel correspond à 8 % des loyers, redevances et indemnités d'occupation de toute nature hors taxes et hors charge perçus par le preneur à bail pendant l'année civile considérée. Il sera recouvré à terme échu au 1er juillet de chaque année. Ce loyer correspondra à :
- 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.

Par avis du 30/07/2024 le Service Local du Domaine de Paris estime que la valeur normale de marché pour le loyer capitalisé de ce bail est de 102 649 981 euros. S'agissant d'un projet de logement social, il rend un avis favorable au loyer proposé, soit 10 M d'euros, ainsi qu'à la part variable assise sur 8% des recettes perçues en année civile par la RIVP. Il a par ailleurs, pris acte de la valeur des droits du preneur qui n'appelait pas d'observation de sa part.

La différence entre le montant du loyer capitalisé et la valeur de marché, soit 92 649 981 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 .

IV. CONDITIONS DE CESSION DES LOTS DE COPROPRIETE A LA FONCIERE DE LA VILLE DE PARIS

La Ville de Paris envisage ainsi de céder des lots de copropriété correspondant à la cage d'escalier E du bâtiment B8 (bout du bâtiment) selon l'état description de division ci-annexé, à la FdVP, organisme à but non lucratif agréé par le Préfet, qui réalisera le projet de 22 logements en BRS, représentant 1 694 m² de surface de plancher.

La FdVP restera propriétaire du foncier et cèdera à chaque ménage, dans le cadre d'un BRS, un droit réel immobilier donnant accession à la propriété du logement concerné pour une durée de 99 ans, en contrepartie du versement à la FdVP d'une redevance mensuelle d'un montant de 2,65€/m²/mois sur la durée du BRS. La capacité d'emprunt de la FdVP auprès des organismes prêteurs (Banque des Territoires, Action Logement Services) est adossée à la perception de cette redevance ménage sur la durée d'emprunt.

La FdVP confiera, après acquisition des lots de copropriété, la réalisation des BRS à la RIVP, qui cèdera aux ménages les droits réels correspondant aux logements à un prix respectant le plafond légal maximal de 5 941 HT par m² de surface utile en zone A1 (plafonds BRS/PSLA).

Il est prévu une commercialisation des logements au prix de 5 000 € TTC /m² SHAB soit 4 133€ HT/m² SU. Ce prix a été déterminé en cohérence avec les prix du marché dans le secteur et la capacité d'endettement des ménages sous plafonds de ressources BRS avec les taux d'intérêts actuels.

Ces ménages devront respecter les deux critères légaux du dispositif (les plafonds de ressources du BRS/PSLA, et faire du logement BRS leur résidence principale) et seront ensuite sélectionnés selon des critères supplémentaires délibérés dans le cadre du règlement intérieur de la FdVP lors de son assemblée générale du 19 janvier 2021.

Le coût prévisionnel de revient de l'opération est estimé à 6 843 206 €, soit 4 627 € HT/m² SHAB.

Un calcul à rebours prenant en compte le coût des travaux prévisionnels, le plafonnement du prix de vente des logements, la capacité d'emprunt auprès de la Banque des Territoires de la FdVP et les subventions pouvant être accordées

a permis de définir le prix de vente à la FdVP qui serait de 1 453 742 € soit 858 €/m² SDP.

Par avis du 31 juillet 2024, le Service Local du Domaine prend acte du prix de cession.

En conclusion, je vous propose :

- de m'autoriser à signer avec la RIVP un avenant au bail emphytéotique autorisant le rachat des biens édifiés par l'emphytéote, à titre onéreux, à hauteur de leur valeur nette comptable, en cas de résiliation anticipée du bail emphytéotique.

- de m'autoriser à signer avec la RIVP la résiliation par anticipation du bail emphytéotique conclu les 15 et 18 mars 1955 ;

- de m'autoriser à verser à la RIVP une somme de 9, 725 M d'euros pour la résiliation anticipée de ce bail, somme correspondant à la valeur nette comptable de l'actif immobilisé par la RIVP ;

- de m'autoriser à conclure concomitamment à l'acte susmentionné un nouveau bail emphytéotique portant location de cet ensemble immobilier à la RIVP moyennant le versement d'un loyer capitalisé de 10 M€ d'euros et d'un loyer annuel correspondant à 8 % des recettes locatives perçues par l'emphytéote ;

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme de rénovation du 4-12 avenue de la Porte de Vanves, et d'accorder à la RIVP une subvention d'un montant maximum de 381 600 € pour la réalisation de 22 logements en Bail Réel Solidaire de l'opération ;

- d'accorder la garantie à 100% de la Ville de Paris de l'emprunt à souscrire par la Foncière de la Ville de Paris pour le financement de l'acquisition foncière du programme de construction neuve précité, pour un encours total de 820 000 € ;

- de m'autoriser à signer la cession à la Foncière de la Ville de Paris, au prix de 1 453 742 € €, soit 858 €/m² de surface de plancher (SDP), des lots de copropriété au sein de l'immeuble situé 4-12 avenue de la Porte de Vanves, sur la parcelle cadastrée DH n° 06 selon l'état descriptif de division ci-annexé, pour réaliser 22 logements en BRS ;

-de m'autoriser à signer tous les actes et à constituer toutes les servitudes éventuellement nécessaires à la réalisation de cette opération ;

-d'autoriser la RIVP ou toute personne s'y substituant à déposer toute demande d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation du programme projeté.

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

La Maire de Paris