

2024 DLH-DU 134-1 Location de l'ensemble immobilier 2 à 22 et 1 à 21, avenue de la Porte de Vanves (14e) à la RIVP – avenant au bail et conclusion d'un nouveau bail emphytéotique.

Le Conseil de Paris

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2122-21 ;

Vu le Code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L.451-1 et suivants ;

Vu le bail emphytéotique des 5 et 18 mars 1955 et portant location au profit de la RIVP de l'ensemble immobilier avenue de la Porte de Vanves (14e) ;

Vu les avenants en dates des 8 et 20 février 1962, du 8 octobre 2004, rectifié par acte du 20 juillet 2005 et des 12 et 13 octobre 2006 ;

Vu l'acte d'apport partiel d'actif entre la SAGI et la RIVP du 11 février 2009 portant transfert de propriété du groupe immobilier de la Porte de Vanves à la RIVP avec effet au 31 décembre 2006 à minuit ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel la Maire de Paris lui propose de signer un avenant puis de résilier par anticipation ce bail emphytéotique et de conclure avec la RIVP un nouveau bail emphytéotique ;

Vu l'état descriptif de division en copropriété de la parcelle DH 6 établi par le cabinet de géomètres-experts Roulleau-Huck-Plomion en juillet 2024 ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris en date du 30/07/2024 ;

Vu l'avis de Mme la Maire du 14e arrondissement en date du ;

Vu l'avis du conseil du 14e arrondissement en date du..... ;

Sur le rapport présenté par M. Jacques BAUDRIER au nom de la 5ème commission ;

Délibère :

Article 1 : Est autorisé, par voie d'avenant, 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.

Article 2 : Est autorisé la résiliation par anticipation du bail emphytéotique conclu les 5 et 18 mars 1955 entre la Ville de Paris et la SAGI, aux droits de laquelle est venue la RIVP, et portant location de l'ensemble immobilier 2 à 22 et 1 à 21, avenue de la Porte de Vanves (14e) cadastré DH6, DH 11, 14, 16, 18, 20, 21, 22, et 23.

Article 3 : Est autorisé le versement de la somme de 9, 725 M d'euros à la RIVP représentant la valeur nette comptable de l'actif immobilisé. Cette dépense sera imputée sur le budget de la Ville de Paris de l'exercice 2024.

Article 4 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer avec la RIVP, dont le siège social est situé 13, avenue de la Porte d'Italie (13e), l'avenant puis l'acte de résiliation du bail emphytéotique visés aux articles 1 et 2 ainsi qu'un nouveau bail à caractère emphytéotique portant location de l'immeuble 2 à 22 et 1 à 21, avenue de la Porte de Vanves (14e).

Cette location sera 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, 22 et partie de la parcelle DH 6 (DH6 p2), 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 correspondra 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 ;
- 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.

Article 4 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer tout acte ou constitution de servitudes éventuellement nécessaire à l'opération visée à l'article 3.

Article 5 : le preneur à bail est autorisé à déposer toutes demandes d'autorisations administratives ou les déclarations de travaux nécessaires à la réalisation de son programme.

Article 6 : Cette recette sera inscrite sur le budget de la Ville de Paris pour les exercices 2024 et suivants.

2024 DLH-DU 134- 2 Réalisation, 4 avenue de la Porte de Vanves (14^e) d'un programme de 22 logements en Bail Réel Solidaire par la RIVP - Subvention (381 600 euros).

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu la délibération du Conseil de Paris des 10, 11, 12 et 13 décembre 2018, approuvant la création d'un organisme de foncier solidaire (OFS) parisien par la Ville de Paris ;

Vu l'arrêté du Préfet de la Région Ile-de-France du 11 février 2020 agréant la Foncière de la Ville de Paris en tant qu'organisme de foncier solidaire ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel la Maire de Paris lui propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au

financement du programme de 22 logements en Bail Réel Solidaire à réaliser par la RIVP au 4 avenue de la Porte de Vanves ;

Sur le rapport présenté par M. Jacques BAUDRIER, au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la réalisation au 4, avenue de la Porte de Vanves (14e) du programme comportant 22 logements en Bail Réel Solidaire par la RIVP.

Article 2 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme visé à l'article 1. Pour ce programme, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 381 600 euros. Cette subvention fait l'objet d'un double plafond : le montant et la part qu'il représente dans le prix de revient prévisionnel de l'opération. Cette dépense sera inscrite au budget de la Ville de Paris pour les exercices 2024 et suivants.

Article 3 : Le projet s'inscrit dans une démarche « bâtiments durables » avec pour objectif d'améliorer la performance énergétique du bâtiment.

Article 4 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec la RIVP la convention fixant les modalités de versement de la participation de la Ville de Paris au financement du programme et, conformément à l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les modalités d'exercice des droits de réservation de la Ville de Paris, dont la durée sera de 65 ans. Cette convention comportera en outre l'engagement de l'organisme de ne procéder à aucune cession de logement locatif sur le territoire parisien, sauf avis favorable donné par la Ville de Paris en application des articles L 443-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

2024 DLH-DU 134-3 Octroi de garanties d'emprunts finançant un programme de création de 22 logements en Bail Réel Solidaires à réaliser par la RIVP situé au 4 avenue de la Porte de Vanves – Garantie (820 000€)

Le Conseil de Paris

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le Code Civil et notamment les articles 2288 à 2320 ;

Vu la délibération du Conseil de Paris des 10, 11, 12 et 13 décembre 2018, approuvant la création d'un organisme de foncier solidaire (OFS) parisien par la Ville de Paris ;

Vu l'arrêté du Préfet de la Région Ile-de-France du 11 février 2020 agréant la Foncière de la Ville de Paris en tant qu'organisme de foncier solidaire ;

Vu la délibération 2024 DLH 134-2 du Conseil de Paris en date des portant sur l'approbation de la réalisation d'un programme de 22 logements en BRS par la RIVP au 4 avenue de la Porte de Vanves (14^e) ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel la Maire de Paris lui propose d'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement du prêt à souscrire par la Foncière de la Ville de Paris pour la réalisation de l'acquisition foncière du programme de création de 22 logements en Bail Réel Solidaire à réaliser par la RIVP au _____ 4, avenue de la Porte de Vanves (14^e) ;

Vu la demande de prêt émise le 12 juillet 2024 par la Foncière de la Ville de Paris auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et faisant partie intégrante de la présente délibération

Sur le rapport présenté par M. Jacques BAUDRIER, au nom de la 5^e Commission,

Délibère :

Article 1 : La Ville de Paris garantit à 100%, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt à souscrire par la Foncière de la Ville de Paris auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer l'acquisition foncière du programme de création de 22 logements en Bail Réel Solidaire situé au 4 avenue de la Porte de Vanves (14^e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de Prêt :	GAIA LT
Montant :	820 000 €
Durée totale :	80 ans
Durée d'amortissement :	2 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle

Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %</i>

Cette garantie est accordée sous réserve de la conclusion du contrat de prêt dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 2 : Au cas où la Foncière de la Ville de Paris, pour quelque motif que ce soit ne s'acquitterait pas :

- des sommes dues (capital et intérêts) aux échéances convenues ;
- des intérêts moratoires encourus ;
- en cas de remboursements anticipés des prêts survenus conformément aux conditions contractuelles des prêts, des intérêts courus contractuels, indemnités ou pénalités éventuellement dues conformément aux conditions financières du contrat,

la Ville de Paris s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place sur simple demande de l'établissement prêteur adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, sans jamais pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue ci-dessous, ni exiger que l'établissement prêteur ne discute au préalable avec l'organisme défaillant.

Article 3 : Les charges des garanties ainsi accordées seront couvertes éventuellement par un prélèvement sur les ressources générales du budget et, en cas d'insuffisance de celles-ci et à concurrence des sommes nécessaires, par une augmentation corrélative des taux des taxes foncières, de la taxe d'habitation, ainsi que de la cotisation foncière des entreprises.

Article 4 : Madame la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris au contrat d'emprunts concernés par la garantie visée à l'article 1 de la présente délibération et conclure avec la Foncière de la Ville de Paris les conventions fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

Article 5 : Les conditions et les montants définitifs du contrat d'emprunts seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.

2024 DLH 134- 4 DU Opération Porte de Vanves (14^e) - Cession à la Foncière de la Ville de Paris (FdVP), pour un programme de logements BRS

Le Conseil de Paris,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2241-1 et L.2254-1 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Préfet de la Région Ile-de-France du 11 février 2020 agréant la Foncière de la Ville de Paris en tant qu'organisme de foncier solidaire ;

Vu la délibération du Conseil de Paris des 12 et 13 juin 2006, approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Paris et ses modifications successives ;

Vu la délibération du Conseil de Paris des 28 et 29 mars 2011, adoptant le Programme local de l'habitat de Paris, modifié ;

Vu la délibération du Conseil de Paris des 10, 11, 12 et 13 décembre 2018, approuvant la création d'un organisme de foncier solidaire parisien par la Ville de Paris ;

Vu la délibération du Conseil de Paris 2023 DU 33 des 5, 6, 7 et 8 juin 2023 par laquelle le Conseil de Paris a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de plan local d'urbanisme bioclimatique de Paris ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris en date du 31 juillet 2024 ;

Vu l'avis du Conseil du Patrimoine en date du 28 août 2024 ;

Vu l'avis du Maire du 14^{ème} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 14^{ème} arrondissement en date du

Vu le projet de délibération 2024 DLH 134 DU en date du par lequel Mme la Maire de Paris propose :

- D'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 partie de la parcelle cadastrée DH n° 06 (DH 6 p1) selon l'état descriptif de division ci-annexé, pour réaliser 22 logements en BRS ;
- D'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.

Sur le rapport présenté par Mme Lamia EL AARAJE et Mme Barbara GOMES au nom de la 5^{ème} commission,

Considérant qu'il est envisagé de réaliser au sein d'un immeuble situé 4-12 avenue de la Porte de Vanves, sur une partie de la parcelle cadastrée DH n° 06 (DH 6 p1) un programme porté par la Foncière de la Ville de Paris comprenant 22 logements en bail réel solidaire, sous maîtrise d'ouvrage de la RIVP ;

Délibère :

Article 1 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer la cession à la Foncière de la Ville de Paris des lots de copropriété au sein de l'immeuble situé 4-12 avenue de la Porte de Vanves, sur la partie de la parcelle cadastrée DH n° 06 (DH 6 p1), selon l'état descriptif de division ci-annexé, au prix de 1 453 742 € €, soit 858 €/m² de surface de plancher (SDP), pour réaliser 22 logements en BRS.

Article 2 : La recette d'un montant de 1 453 742 € sera constatée au budget de la Ville de Paris (exercices 2024 et/ou suivants).

Article 3 : La sortie du bien du patrimoine et la différence sur réalisation seront constatées par écritures d'ordre conformément aux règles comptables en vigueur.

Article 4 : Tous les frais, droits, émoluments et honoraires auxquels pourra donner lieu la réalisation de la vente seront supportés par l'acquéreur. Les contributions et taxes de toute nature auxquelles la propriété cédée est et pourra être assujettie seront acquittées par l'acquéreur à compter de la signature du contrat de vente à intervenir.

Article 5 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer tous les actes et à constituer toutes les servitudes éventuellement nécessaires à la réalisation de cette opération.

Article 6 : La RIVP, ou toute personne s'y substituant avec l'accord de Madame la Maire de Paris, est autorisée à déposer toute demande d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation du programme projeté.