



Direction du Logement et de l'Habitat

2024 DLH 126 Prorogation de la location de divers immeubles communaux à Paris Habitat OPH – Avenants à baux emphytéotiques.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Paris Habitat est titulaire de 13 baux emphytéotiques consentis par la Ville de Paris entre 1980 et 1982, pour des durées (initiales) de 45 ans venant à expiration le 31 décembre 2024 et portant location des immeubles suivants situés à Paris Centre et dans les 5^e et 6^e arrondissements :

- 3, rue des Prouvaires (Paris Centre) ;
- 13-15, rue du Plâtre (Paris Centre) ;
- 24, rue Saint-Denis (Paris Centre) ;
- 56, rue Quincampoix (Paris Centre) ;
- 23, rue Aubry le Boucher (Paris Centre) ;
- 8, rue des Prêcheurs (Paris Centre) ;
- 17, rue du Jour (Paris Centre) ;
- 8, rue Sauval (Paris Centre) ;
- 23-23, bis rue Frédéric Sauton (5^e) ;
- 40-42, rue Mouffetard (5^e) ;
- 24, rue de Seine / 4, rue Visconti (6^e) (deux baux);
- 27, rue de Seine (6^e) ;

Paris Habitat est également titulaire de 5 autres baux emphytéotiques, conclus pour des durées de 45 ans, qui expirent soit au 30 juin, soit 30 septembre soit au 30 octobre 2025 :

- 15, rue de Seine (6^e) ;
- 5, rue du Cherche-Midi (6^e) ;
- 26-28, rue de Seine (6^e) ;
- 12, rue de Nesle / 17, rue de Nevers (6^e) ;
- 9, square Adanson (5^e) ;

Les conditions de renouvellement de ces baux emphytéotiques doivent donc être examinées avec Paris Habitat. Dans cette perspective, le bailleur a lancé une

campagne de diagnostics à grande échelle des bâtiments et de l'intérieur des logements sur 14 des 18 immeubles concernés. Les résultats des diagnostics sont attendus pour la fin de l'année 2024 et sont nécessaires à la finalisation de la programmation des travaux dans les baux à venir, partie intégrante de l'équilibre financier des futurs baux.

Ainsi, dans l'attente d'un accord global sur les loyers, il est proposé de proroger l'ensemble de ces baux par voie d'avenant jusqu'au 31 décembre 2025, afin de conclure, d'ici cette date, de nouveaux baux pour l'ensemble de ces adresses alignés sur une même durée.

Ainsi, il est proposé de proroger par voie d'avenant pour une durée d'un an, pour les baux expirant fin 2024, et pour des durées de 2, 3 ou 6 mois pour les baux venant à expiration courant 2025. Les conditions financières demeureraient inchangées pendant cette période.

Par avis du 31 octobre 2024, le Service du Local du Domaine de Paris a fait savoir que cette demande de prorogation des baux emphytéotiques aux mêmes conditions financières n'appelait pas d'observations de sa part.

La situation locative actuelle de ces baux est rappelée en annexe.

En conclusion, le projet de délibération soumis à votre assemblée a pour objet d'autoriser la conclusion d'avenants aux baux emphytéotiques de Paris Habitat portant location de 18 immeubles pour proroger leur durée jusqu'au 31 décembre 2025.

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

La Maire de Paris

2024 DLH 126 Prorogation de la location de divers immeubles communaux à Paris Habitat OPH – Avenants à baux emphytéotiques.

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 en date des 22 et 23 mai 1980 portant location au profit de l'OPAC de l'immeuble 3, rue des Prouvaires (Paris Centre), prorogé par voie d'avenant le 22 décembre 2023 jusqu'au 31 décembre 2024 ;

Vu le bail emphytéotique en date des 16 et 22 mai 1980 portant location au profit de l'OPAC de l'immeuble 23-23bis, rue Frédéric Sauton (5e) prorogé par voie d'avenant le 22 décembre 2023 jusqu'au 31 décembre 2024 ;

Vu le bail emphytéotique en date des 7, 9 et 11 juillet 1980 portant location au profit de l'OPAC de l'immeuble 24, rue Saint-Denis (Paris Centre) prorogé par voie d'avenant le 28 mars 2024 jusqu'au 31 décembre 2024 ;

Vu le bail emphytéotique en date du 9 décembre 1980 portant location au profit de l'OPAC de l'immeuble 56, rue Quincampoix (Paris Centre) prorogé par voie d'avenant le 28 mars 2024 jusqu'au 31 décembre 2024 ;

Vu le bail emphytéotique en date du 20 août 1980 portant location au profit de l'OPAC de l'immeuble 24, rue de Seine (6e) jusqu'au 31 décembre 2024 ;

Vu le bail emphytéotique en date du 20 août 1980 portant location au profit de l'OPAC de l'immeuble 2/4, rue Visconti (6e) jusqu'au 31 décembre 2024 ;

Vu le bail emphytéotique en date du 20 août 1980 portant location au profit de l'OPAC de l'immeuble 27, rue de Seine (6e) jusqu'au 31 décembre 2024 ;

Vu le bail emphytéotique en date du 12 mai 1981 portant location au profit de l'OPAC de l'immeuble 13-15, rue du Plâtre (Paris Centre) jusqu'au 31 décembre 2024

Vu le bail emphytéotique en date du 20 janvier 1982 portant location au profit de l'OPAC de l'immeuble 23, rue Aubry le Boucher (Paris Centre) jusqu'au 31 décembre 2024 ;

Vu le bail emphytéotique en date du 20 novembre 1980 portant location au profit de l'OPAC de l'immeuble 8, rue des Prêcheurs (Paris Centre) jusqu'au 31 décembre 2024 ;

Vu le bail emphytéotique en date du 20 novembre 1980 portant location au profit de l'OPAC de l'immeuble 17 rue du Jour (Paris Centre) jusqu'au 31 décembre 2024 ;

Vu le bail emphytéotique en date du 4 juillet 1980 portant location au profit de l'OPAC de l'immeuble 8, rue Sauval (Paris Centre) jusqu'au 31 décembre 2024 ;

Vu le bail emphytéotique en date du 10 avril 1981 portant location au profit de l'OPAC de l'immeuble 40-42, rue Mouffetard (5e) jusqu'au 31 décembre 2024 ;

Vu le bail emphytéotique en date du 22 janvier 1981 portant location au profit de l'OPAC de l'immeuble 15, rue de Seine (6e) jusqu'au 30 juin 2025 ;

Vu le bail emphytéotique en date du 22 janvier 1981 portant location au profit de l'OPAC de l'immeuble 5, rue du Cherche-Midi (6e) jusqu'au 30 juin 2025 ;

Vu le bail emphytéotique en date du 5 mars 1981 portant location au profit de l'OPAC de l'immeuble 26/28, rue de Seine (6e) jusqu'au 30 septembre 2025 ;

Vu le bail emphytéotique en date du 5 mars 1981 portant location au profit de l'OPAC de l'immeuble 12, rue de Nesles / 17, rue de Nevers (6e) jusqu'au 30 septembre 2025 ;

Vu le bail emphytéotique en date du 10 avril 1981 portant location au profit de l'OPAC de l'immeuble 9, square Adanson (5e) jusqu'au 30 octobre 2025 ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel la Maire de Paris se propose de soumettre à son agrément les conditions de prorogation de ces 18 baux emphytéotiques situés dans Paris Centre, le 5^e et le 6^e arrondissement ;

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

Vu l'avis de M. le Maire de Paris Centre en date du ;

Vu l'avis de Mme la Maire du 5e arrondissement en date du ;

Vu l'avis de M. le Maire du 6e arrondissement en date du ;

Vu l'avis du conseil de Paris Centre en date du..... ;

Vu l'avis du conseil du 5e arrondissement en date du..... ;

Vu l'avis du conseil du 6e arrondissement en date du..... ;

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

Délibère :

Article 1 : Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure avec Paris Habitat OPH (ou un autre bailleur social du groupe Paris Habitat), dont le siège social est situé 21bis, rue Claude Bernard (5e) des avenants aux baux emphytéotiques suivants :

- 3, rue des Prouvaires (Paris Centre) cadastré AT 48 ;
- 13-15, rue du Plâtre (Paris Centre) cadastré AG 88 et AG 89 ;
- 24, rue Saint-Denis (Paris Centre) cadastré AO 25 ;
- 56, rue Quincampoix (Paris Centre) cadastré AB 31 ;
- 23, rue Aubry le Boucher (Paris Centre) cadastré AC 8 ;
- 8, rue des Prêcheurs (Paris Centre) cadastré AP 43 ;
- 17, rue du Jour (Paris Centre) cadastré AR 106 ;
- 8, rue Sauval (Paris Centre) cadastré AT 16 ;
- 23-23, bis rue Frédéric Sauton (5e) cadastré AB 29 ;
- 40-42, rue Mouffetard (5e) cadastré AZ 53 ;
- 24, rue de Seine (6e) cadastré BM 92 ;
- 2/4, rue Visconti (6e) cadastré BM 92 ;
- 27, rue de Seine (6e) cadastré AB 33 ;
- 15, rue de Seine (6e) cadastré AB 44 ;
- 5, rue du Cherche-Midi (6e) cadastré BH 54 ;
- 26/28, rue de Seine (6e) cadastré BK 95 ;
- 12, rue de Nesle/17, rue de Nevers (6e) cadastré AC 91 ;
- 9, square Adanson (5e) cadastré AU 93 ;

Les conditions essentielles de ces avenants sont les suivantes :

- La durée de ces baux emphytéotiques est prorogée jusqu'au 31 décembre 2025 ;
- Toutes les autres clauses et conditions des baux demeurent inchangées ;
- Tous les frais entraînés tant par la rédaction que par la publicité de ces avenants, qui seront passés par devant notaire, seront à la charge du preneur à bail.