



Direction du Logement et de l'Habitat

2025 DLH 364 – 20-24 rue Madame (6^{ème}) – Conclusion d'un bail emphytéotique administratif avec l'association ASEI

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris est propriétaire d'un immeuble en R+4 sur un niveau de sous-sol, d'une surface utile totale pondérée de 1 261 m², sis 20-24 rue Madame (6^{ème}), implanté sur la parcelle cadastrée BH 110. L'acquisition résulte d'une ordonnance d'expropriation prise le 15 octobre 1949, motivée initialement pour la réalisation d'une caserne de pompiers, ainsi que d'un acte d'échange de 1927.

Ce projet ne s'est pas réalisé et par mémoire en Conseil de Paris du 14 novembre 1972, le Préfet de Paris propose de réserver finalement le terrain pour y construire un établissement pour enfants handicapés.

L'immeuble de 4 étages édifié sur un niveau de sous-sol, destiné à accueillir ce centre a été construit par la Ville de Paris entre 1975 et 1979.

Depuis sa construction, l'immeuble était occupé par l'association dénommée « Réinsertion Sociale du Luxembourg », par abréviation RESOLUX, aux termes de trois baux civils, renouvelés le 7 septembre 1992 pour une durée de 12 ans.

Ces baux depuis leur expiration se trouvent reconduits tacitement pour une durée indéterminée, aux mêmes clauses et conditions que les précédents, selon les dispositions des articles 1738 et 1759 du code civil.

Aux termes d'un traité d'apport partiel d'activités du 30 novembre 2017, l'association reconnue d'utilité publique AGIR SOIGNER EDUQUER INCLURE (ASEI) se trouve depuis 1er janvier 2018, titulaire des contrats toujours en vigueur.

A ce titre elle exploite dans l'immeuble :

- L'Externat Médico-Educatif du Luxembourg qui accueille, en semi-internat (externat), des enfants et des adolescents âgés de 6 à 20 ans, porteur d'un trouble du développement intellectuel (TDI) léger à

modéré avec troubles associés. Il reçoit 67 jeunes dans le cadre de deux sections :

- un Externat Médico-Educatif de 24 places pour des enfants âgés de 6 à 14 ans en section d'éducation et d'enseignement spécialisés ;
 - une Section d'Initiation et de Première Formation Professionnelle de 43 places pour des adolescents âgés de 14 à 20 ans.
- Le Service d'Éducation Spécialisée et de Soins à Domicile (SESSAD) du Louvre qui agit en faveur du maintien en milieu scolaire d'enfants et d'adolescents porteur d'un trouble du développement intellectuel (TDI) léger à modéré, avec ou sans troubles associés. Il les accompagne dans l'élaboration de leur projet individuel, construit en lien étroit avec leur famille. Le SESSAD accompagne 20 jeunes.

Malgré des travaux ponctuels de maintenance, l'immeuble nécessite une rénovation lourde dont le programme de travaux est évalué à 3,5 M€ TTC, pour assurer un usage dans de bonnes conditions. Le programme de travaux comprend notamment l'amélioration énergétique du bâtiment, la réhabilitation des façades, la réfection de la toiture, le doublage et cloisonnement ainsi que des travaux de revêtements et menuiseries intérieures, l'amélioration de la sécurité incendie avec notamment la création d'espaces d'attente sécurisés, des travaux divers d'électricité, plomberie, chauffage, mise aux normes des ascenseurs, ainsi que des travaux d'acoustique.

L'ASEI bénéficie d'un soutien en investissement de l'ARS Ile-de-France pour la rénovation des locaux à hauteur de 2 millions d'euros, alloués en 2023 et provisionnés pour la réalisation de ces travaux. Un financement complémentaire à hauteur de 520 000 € a été demandé en 2025. En outre, elle dispose d'un financement annuel, octroyé par l'ARS Ile de France sous la forme d'un prix de journée moyen pour 2025 à hauteur de 215,39 € pour l'EME et 27,15 € pour le SESSAD, soit un budget annuel de 3,3 millions d'euros environ permettant d'amortir les travaux à réaliser et de mettre en œuvre toutes les dépenses relatives à l'entretien et la maintenance de ces locaux.

Compte tenu des besoins en matière de services, d'accueil et d'hébergement pour les enfants et de l'intérêt public local de maintenir une offre parisienne de proximité de ce type dans le cadre de la politique publique du handicap, il vous est proposé de conclure un bail emphytéotique administratif (BEA) sous conditions suspensives avec l'association ASEI, lui permettant de mettre en œuvre son projet et de poursuivre son activité.

Les conditions essentielles du BEA figurant au projet ci-joint sont les suivantes :

- L'immeuble est mis à disposition du preneur pour y exploiter un Externat Médico-Educatif et un Service d'Education Spécialisée et de Soins à Domicile du Louvre à l'exclusion de toutes autres activités ;
- Conclusion d'un acte réitératif à la levée des conditions suspensives de la purge du droit de recours en contestation de la validité du BEA et de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux du preneur, celles-ci devant avoir revêtu un caractère définitif. En tout état de cause les conditions

suspensives devront être levées dans un délai de 18 mois à compter de la conclusion du BEA ;

- Durée de 20 ans à compter de la signature de l'acte réitératif ;
- Redevance annuelle de 200 000 €, indexée chaque année sur l'évolution de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE, dans la limite de 2% par an à la hausse comme à la baisse. Par avis du 8 septembre 2025 le Service Local des Domaines a estimé que ce montant n'appelait pas d'observation.
- Réalisation du programme de travaux annexé au BEA, évalué à 3,5 M€ TTC, dans un délai de 36 mois à compter de l'acte réitératif. Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront être déposées au plus tard le 30 juin 2026. Ce délai tenant compte du fait que les travaux seront réalisés en site occupé et principalement sur les périodes de fermeture des établissements (week-end et vacances) ;
- Cession des droits et hypothèque soumise à l'agrément préalable de la Ville de Paris ;
- Résiliation sans indemnité pour faute du preneur en cas :
 - de non réalisation du projet, d'absence d'achèvement des travaux ou de retard dans l'exécution du projet ou des travaux de plus de 6 mois hors causes légitimes de suspension de délai ;
 - d'absence d'exploitation des biens pendant une durée de 4 mois consécutifs du fait du preneur ;
 - cession des droits sans obtention d'autorisation préalable de la Ville ;
 - modification, sans l'accord exprès de la Ville, de l'usage du bien ;
 - manquement, grave ou répété, à l'une des obligations définies dans le Bail, après deux mises en demeure par la Ville de Paris restées infructueuses ;
 - non versement de la redevance après deux mises en demeure par la Ville de Paris restées infructueuses.
- Résiliation unilatérale pour motif d'intérêt général, moyennant l'indemnisation du préjudice matériel, direct et certain subi ;

Le Conseil du Patrimoine a rendu un avis favorable lors de sa séance du 5 novembre 2025.

Je propose donc à votre Assemblée de :

- m'autoriser à conclure, sur l'immeuble sis 20-24 rue Madame (6^{ème}), un bail emphytéotique administratif d'une durée de 20 ans, sous conditions suspensives, puis l'acte réitératif subséquent, au profit de l'association AGIR SOIGNER EDUQUER INCLURE (ASEI) dont les conditions essentielles figurent dans le projet d'acte joint ;
- m'autoriser à fixer la redevance annuelle du bail emphytéotique administratif à deux cent mille euros (200 000 €) révisable annuellement, dans la limite d'une évolution annuelle de 2% à la hausse comme à la baisse, suivant les variations de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE ;
- m'autoriser à consentir et signer tous actes et pièces, autorisations d'urbanisme, procès-verbaux, servitudes nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet de l'association AGIR SOIGNER EDUQUER INCLURE (ASEI), conventions et correspondances, à élire

domicile, à substituer, à déléguer, à procéder à toutes formalités et généralement à faire tout ce qui s'avèrera juridiquement nécessaire et utile à la réalisation de cette opération et à la signature du bail emphytéotique administratif et de l'acte réitératif subséquent ;

- convenir que les recettes issues de l'exécution de ce bail emphytéotique administratif seront constatées au budget de la Ville de Paris exercices 2025 et/ou suivants et recouvrées selon les règles de la Comptabilité publique en vigueur.

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

La Maire de Paris



2025 DLH 364 – 20-24 rue Madame (6^{ème}) – Conclusion d'un bail emphytéotique administratif avec l'association ASEI

Le Conseil de Paris,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 2511-1 et suivants et L. 1311-2 à L. 1311-4 ;

Vu le code rural, notamment ses articles L. 541-1 suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Considérant que la Ville de Paris est propriétaire d'un immeuble en R+4 sur un niveau de sous-sol, d'une surface utile totale pondérée de 1 261 m², sis 20-24 rue Madame (6^{ème}), implanté sur la parcelle cadastrée BH 110, le tout constituant une dépendance du domaine privé communal ;

Considérant que cet immeuble est actuellement loué à l'association AGIR SOIGNER EDUQUER INCLURE (ASEI), qui y exploite l'Externat Médico-Educatif du Luxembourg et le Service d'Education Spécialisée et de Soins à Domicile du Louvre en vertu de 3 baux civils du 7 septembre 1992 ;

Considérant que l'immeuble nécessite un programme de rénovation conséquent, évalué à 3,5 M€ TTC, pour assurer un usage dans de bonnes conditions ;

Considérant le projet d'investissement immobilier porté par l'ASEI et soutenu par l'ARS Ile de France visant notamment l'amélioration énergétique du bâtiment, la réhabilitation des façades, la réfection de la toiture, le doublage et cloisonnement ainsi que des travaux de revêtements et menuiseries intérieures, l'amélioration de la sécurité incendie avec notamment la création d'espaces d'attente sécurisés, des travaux divers d'électricité, plomberie, chauffage, mise aux normes des ascenseurs, ainsi que des travaux d'acoustique ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris en date du 8 septembre 2025 ;

Vu l'avis du Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris en date du 5 novembre 2025 ;

Vu le projet de bail emphytéotique administratif sous conditions suspensives entre la Ville de Paris et l'ASEI ;

Vu l'avis de Monsieur Le Maire du 6^{ème} arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis du Conseil du 6^{ème} arrondissement en date du _____ ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel Mme la Maire de Paris lui propose de l'autoriser à conclure sur l'immeuble communal sis 20-24 rue

Madame (6^{ème}), un bail emphytéotique administratif et l'acte réitératif subséquent, d'une durée de 20 ans au profit de l'ASEI ;

Sur le rapport présenté par M. Jacques BAUDRIER au nom de la 5e commission et Lamia EL AARAJE, au nom de la 5eme commission ;

Délibère :

Article 1 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure, sur l'immeuble sis 20-24 rue Madame (6^{ème}), un bail emphytéotique administratif d'une durée de 20 ans, sous conditions suspensives, puis l'acte réitératif subséquent, au profit de à l'association AGIR SOIGNER EDUQUER INCLURE (ASEI) dont les conditions essentielles figurent dans le projet d'acte joint ;

Article 2 : Madame la Maire de Paris est autorisée à fixer la redevance annuelle du bail emphytéotique administratif à deux cent mille euros (200 000 €) révisable annuellement, dans la limite d'une évolution annuelle de 2% à la hausse comme à la baisse, suivant les variations de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE ;

Article 3 : Madame la Maire de Paris est autorisée à consentir et signer tous actes et pièces, autorisations d'urbanisme, procès-verbaux, servitudes nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet de l'association AGIR SOIGNER EDUQUER INCLURE (ASEI), conventions et correspondances, à élire domicile, à substituer, à déléguer, à procéder à toutes formalités et généralement à faire tout ce qui s'avèrera juridiquement nécessaire et utile à la réalisation de cette opération et à la signature du bail emphytéotique administratif et de l'acte réitératif subséquent ;

Article 4 : Les recettes issues de l'exécution de ce bail emphytéotique administratif seront constatées au budget de la Ville de Paris exercices 2025 et/ou suivants et recouvrées selon les règles de la Comptabilité publique en vigueur.