



Direction du Logement et de l'Habitat

2025 DLH 84 Renouvellement par bail emphytéotique de la location de divers immeubles communaux à Paris Habitat OPH.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Lors de la séance des 17, 18, 19 et 20 décembre 2024, votre Assemblée a approuvé la prorogation jusqu'au 31 décembre 2025 de 18 baux emphytéotiques consentis entre 1980 et 1982 pour des durées initiales de 45 ans à Paris Habitat et portant location des immeubles suivants situés à Paris Centre, et dans les 5e et 6e 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) ;
- 23-23, bis rue Frédéric Sauton (5e) ;
- 24, rue de Seine / 4, rue Visconti (6e) - deux baux ;
- 27, rue de Seine (6e) ;
- 23, rue Aubry le Boucher (Paris Centre) ;
- 8, rue des Prêcheurs (Paris Centre) ;
- 17, rue du Jour (Paris Centre) ;
- 8, rue Sauval (Paris Centre) ;
- 40-42, rue Mouffetard (5e) ;
- 9, square Adanson (5e) ;
- 15, rue de Seine (6e) ;
- 5, rue du Cherche-Midi (6e) ;
- 26-28, rue de Seine (6e) ;
- 12, rue de Nesle / 17, rue de Nevers (6e) ;

Ce patrimoine comprend 243 logements et 38 commerces pour une surface habitable et utile totale d'environ 14 402 m².

Les conditions de renouvellement de ces baux emphytéotiques ont été examinées avec Paris Habitat à l'issue d'une campagne de diagnostics techniques ayant permis d'affiner le programme de travaux projeté par le

bailleur au cours des prochaines années et ainsi de déterminer les conditions financières du renouvellement des droits réels.

Il est en effet proposé que Paris Habitat puisse poursuivre la gestion de ce patrimoine dans le cadre d'un bail emphytéotique multi-sites de 40 ans qui serait assorti d'un loyer d'équilibre au regard des investissements envisagés, correspondant à un pourcentage des recettes locatives perçues pour chaque immeuble.

La redevance quittancée pour ce nouveau bail emphytéotique multi-sites serait ainsi déterminée annuellement par agrégation des redevances déterminées par immeuble.

Au regard des recettes locatives perçues par le bailleur, le montant de la redevance attendue dans le cadre de ce nouveau bail emphytéotique devrait représenter environ 405 000 euros.

Le service du Local du Domaine de Paris été saisi le 7 novembre 2025 sur les conditions financières de renouvellement de ce nouveau bail.

Par ailleurs, la conclusion de ce nouveau bail sera assortie de l'attribution de 110 droits de réservation au bénéfice de la Ville de Paris au sein des ensembles immobiliers concernés par le bail. Ces droits de réservation feront l'objet d'une conversion en un pourcentage du flux annuel du bailleur en fonction de la convention sur la gestion en flux signée avec le bailleur.

Les conditions essentielles de ce nouveau bail emphytéotique seraient les suivantes :

- il prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2026. Sa durée sera de 40 ans.
- le preneur à bail prendra les propriétés dans l'état où elles se trouveront 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 les propriétés louées ; 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 annuel correspondant à un pourcentage des loyers, redevances et indemnités d'occupation de toute nature hors taxes et hors charge appelées par le preneur à bail pendant l'année civile considérée selon les conditions suivantes :

- 24, rue Saint-Denis (Paris Centre) : 45% des recettes locatives
- 23-23, bis rue Frédéric Sauton (5^e) : 1% des recettes locatives
- 3, rue des Prouvaires (Paris Centre) : 8% des recettes locatives
- 13-15, rue du Plâtre (Paris Centre) : 1% des recettes locatives
- 56, rue Quincampoix (Paris Centre) : 1% des recettes locatives
- 24, rue de Seine / 4, rue Visconti (6^e) : 1% des recettes locatives
- 27, rue de Seine (6^e) : 26% des recettes locatives
- 17, rue du Jour (Paris Centre) : 1% des recettes locatives
- 23, rue Aubry le Boucher (Paris Centre) : 1% des recettes locatives
- 8, rue des Prêcheurs (Paris Centre) : 1% des recettes locatives
- 8, rue Sauval (Paris Centre) : 1% des recettes locatives
- 40-42, rue Mouffetard (5^e) : 1% des recettes locatives
- 9, square Adanson (5^e) : 20% des recettes locatives
- 12, rue de Nesle / 17, rue de Nevers (6^e) : 1% des recettes locatives
- 5, rue du Cherche-Midi (6^e) : 45% des recettes locatives
- 26-28, rue de Seine (6^e) : 25% des recettes locatives
- 15, rue de Seine (6^e) : 30% des recettes locatives

Ce loyer annuel sera recouvré à terme échu au 1er juillet de chaque année.

- Le loyer dû au titre de la première année du présent bail (année 2026) sera déterminé sur la base des recettes locatives appelées par le preneur au titre de l'année civile précédente (2025) dans le cadre des baux emphytéotiques antérieurs conclus entre les parties.

À cet effet, le preneur s'engage à transmettre au bailleur, au plus tard le 1^{er} juin de chaque année un état des recettes locatives appelées au cours de l'année précédente ;

- à l'expiration du bail, les immeubles devront être rendus 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 ses propriétés, 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 les propriétés ;

- 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 renouvellement de location de divers immeubles communaux à Paris Habitat OPH (ou un autre bailleur social du groupe Paris Habitat).

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

La Maire de Paris

2025 DLH 84 Renouvellement par bail emphytéotique de la location de divers immeubles communaux à Paris Habitat OPH.

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) et prorogé par avenants successifs jusqu'au 31 décembre 2025 ;

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) et prorogé par avenants successifs jusqu'au 31 décembre 2025 ;

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) et prorogé par avenants successifs jusqu'au 31 décembre 2025 ;

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 avenants successifs jusqu'au 31 décembre 2025 ;

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) et prorogé par avenants successifs jusqu'au 31 décembre 2025 ;

Vu le bail emphytéotique en date du 20 août 1980 portant location au profit de l'OPAC de l'immeuble 4, rue Visconti (6e) et prorogé par avenants successifs jusqu'au 31 décembre 2025 ;

Vu le bail emphytéotique en date du 7 juillet 1981 portant location au profit de l'OPAC de l'immeuble 27, rue de Seine (6e) et prorogé par avenants successifs jusqu'au 31 décembre 2025 ;

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) et prorogé par avenants successifs jusqu'au 31 décembre 2025 ;

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) et prorogé par avenants successifs jusqu'au 31 décembre 2025 ;

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) et prorogé par avenants successifs jusqu'au 31 décembre 2025 ;

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) et prorogé par avenants successifs jusqu'au 31 décembre 2025 ;

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) et prorogé par avenants successifs jusqu'au 31 décembre 2025 ;

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) et prorogé par avenants successifs jusqu'au 31 décembre 2025 ;

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) et prorogé par avenant jusqu'au 31 décembre 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) et prorogé par avenant jusqu'au 31 décembre 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) et prorogé par avenant jusqu'au 31 décembre 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) et prorogé par avenant jusqu'au 31 décembre 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) et prorogé par avenant jusqu'au 31 décembre 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 renouvellement de ces 18 baux emphytéotiques situés dans Paris Centre, le 5^e et le 6^e arrondissement ;
Considérant que ce bail sera assorti d'une convention entre la Ville de Paris et Paris Habitat attribuant 110 droits de réservation au bénéfice de la Ville de Paris au sein des ensembles immobiliers concernés par le bail ;

Vu les saisines du Service Local du Domaine de Paris en date du 6 novembre 2025 ;

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 5ème 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) un bail emphytéotique portant location des immeubles 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 ;
- 15, rue de Seine (6e) cadastré AB 44 ;
- 24, rue de Seine / 4, rue Visconti (6e) cadastré BM 92 ;
- 26/28, rue de Seine (6e) cadastré BK 95 ;
- 27, rue de Seine (6e) cadastré AB 33 ;
- 5, rue du Cherche-Midi (6e) cadastré BH 54 ;
- 12, rue de Nesle/17, rue de Nevers (6e) cadastré AC 91 ;
- 9, square Adanson (5e) cadastré AU 93 ;

Les conditions essentielles de ce bail emphytéotique sont les suivantes :

- il prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2026. Sa durée sera de 40 ans.
- le preneur à bail prendra les propriétés dans l'état où elles se trouveront 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 les propriétés louées ; 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'une redevance annuelle correspondant à un pourcentage des loyers, redevances et indemnités d'occupation de toute nature hors taxes et hors charge appelées par le preneur à bail pendant l'année civile précédente selon les conditions suivantes :
 - 24, rue Saint-Denis (Paris Centre) : 45% des recettes locatives
 - 23-23, bis rue Frédéric Sauton (5^e) : 1% des recettes locatives
 - 3, rue des Prouvaires (Paris Centre) : 8% des recettes locatives
 - 13-15, rue du Plâtre (Paris Centre) : 1% des recettes locatives
 - 56, rue Quincampoix (Paris Centre) : 1% des recettes locatives
 - 24, rue de Seine / 4, rue Visconti (6^e) : 1% des recettes locatives
 - 27, rue de Seine (6^e) : 26% des recettes locatives
 - 17, rue du Jour (Paris Centre) : 1% des recettes locatives
 - 23, rue Aubry le Boucher (Paris Centre) : 1% des recettes locatives
 - 8, rue des Prêcheurs (Paris Centre) : 1% des recettes locatives
 - 8, rue Sauval (Paris Centre) : 1% des recettes locatives
 - 40-42, rue Mouffetard (5^e) : 1% des recettes locatives
 - 9, square Adanson (5^e) : 20% des recettes locatives
 - 12, rue de Nesle / 17, rue de Nevers (6^e) : 1% des recettes locatives
 - 5, rue du Cherche-Midi (6^e) : 45% des recettes locatives
 - 26-28, rue de Seine (6^e) : 25% des recettes locatives
 - 15, rue de Seine (6^e) : 30% des recettes locatives

Cette redevance sera recouvrée à terme échu au 1er juillet de chaque année.

- Le loyer dû au titre de la première année du présent bail (année 2026) sera déterminé sur la base des recettes locatives appelées par le preneur au titre de l'année civile précédente (2025) dans le cadre des baux emphytéotiques antérieurs conclus entre les parties ;

À cet effet, le preneur s'engage à transmettre au bailleur, au plus tard le 1^{er} juin de chaque année, un état des recettes locatives appelées au cours de l'année précédente ;

- à l'expiration du bail, les immeubles devront être rendus 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 ses propriétés, 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 les propriétés ;

- 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 2 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer tout acte préalable ou constitution de servitudes éventuellement nécessaires à l'opération visée à l'article 1.

Article 3 : 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 4 : Cette recette sera inscrite sur le budget de la Ville de Paris pour les exercices 2026 et suivants.

Article 5 : Mme la Maire est autorisée à signer la convention entre la Ville de Paris et Paris Habitat attribuant 110 droits de réservation au bénéfice de la Ville de Paris au sein des ensembles immobiliers concernés par le bail. Ces droits de réservation feront l'objet d'une conversion en un pourcentage du flux annuel du bailleur en fonction de la convention sur la gestion en flux signée avec le bailleur.